

2024年10月18日付「国内不動産を対象とする匿名組合出資持分の取得に関するお知らせ」に関する
補足説明資料



アクティビア・プロパティーズ投資法人

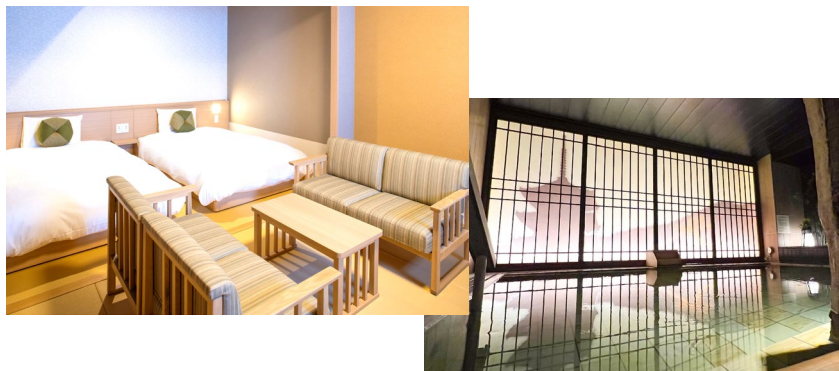
(証券コード：3279/API)



匿名組合出資の概要と裏付資産(御宿野乃京都七条)

1. 裏付資産の概要

御宿野乃京都七条



- **京都駅徒歩7分**に立地する、天然温泉大浴場付きのアップーミドルクラスホテル
- 国内外からの旅行需要の他、ビジネスユースにも応えられる**高い利便性と快適性**
- 「ドリーミン」ブランドを運営する(株)共立メンテナンスの運営による安定稼働
- 2020年築かつ20年の長期固定定借により、ポートフォリオ組み入れ時には**ポートフォリオクオリティと安定性向上に寄与**

築年月	2020年1月
用途	ホテル
ホテル名	天然温泉 蓮花の湯 御宿野乃京都七条
鑑定評価額	24,300百万円
延床面積 /客室数	16,831.82㎡ / 467室



2. 匿名組合出資の概要

合同会社京都インベストメント	
(資産) 不動産信託受益権等 23,900百万円	(負債) シニア・ローン：13,300百万円 ジュニア・ローン：2,000百万円 メガニン・ローン：2,500百万円
	(純資産) 匿名組合出資：6,100百万円

APIによる出資：

300百万 (4.9%)

想定出資配当利回り(※)：

5.7%

※出資期間3年の場合の期間平均

1

運用会社のソーシング力を活用した第三者物件のパイプライン化により
「将来の分配金向上」のための外部成長機会を確保

2

手元資金の活用により、**出資配当による収益**を享受

3

出資期間は**2年～4年半**を想定しており、
中長期的な成長戦略の中で裏付資産の取得を検討

4

長期安定的な収益貢献が期待できる築浅のパイプラインを確保することで、
将来のポートフォリオ安定性、クオリティ向上を企図

本取り組みの想定スケジュール

- 出資は2年から優先交渉期限までの期間を想定し、出資期間中の**出資配当による収益を享受**
- 裏付資産の取得は**中長期的な戦略の中でEPU向上を企図して検討**

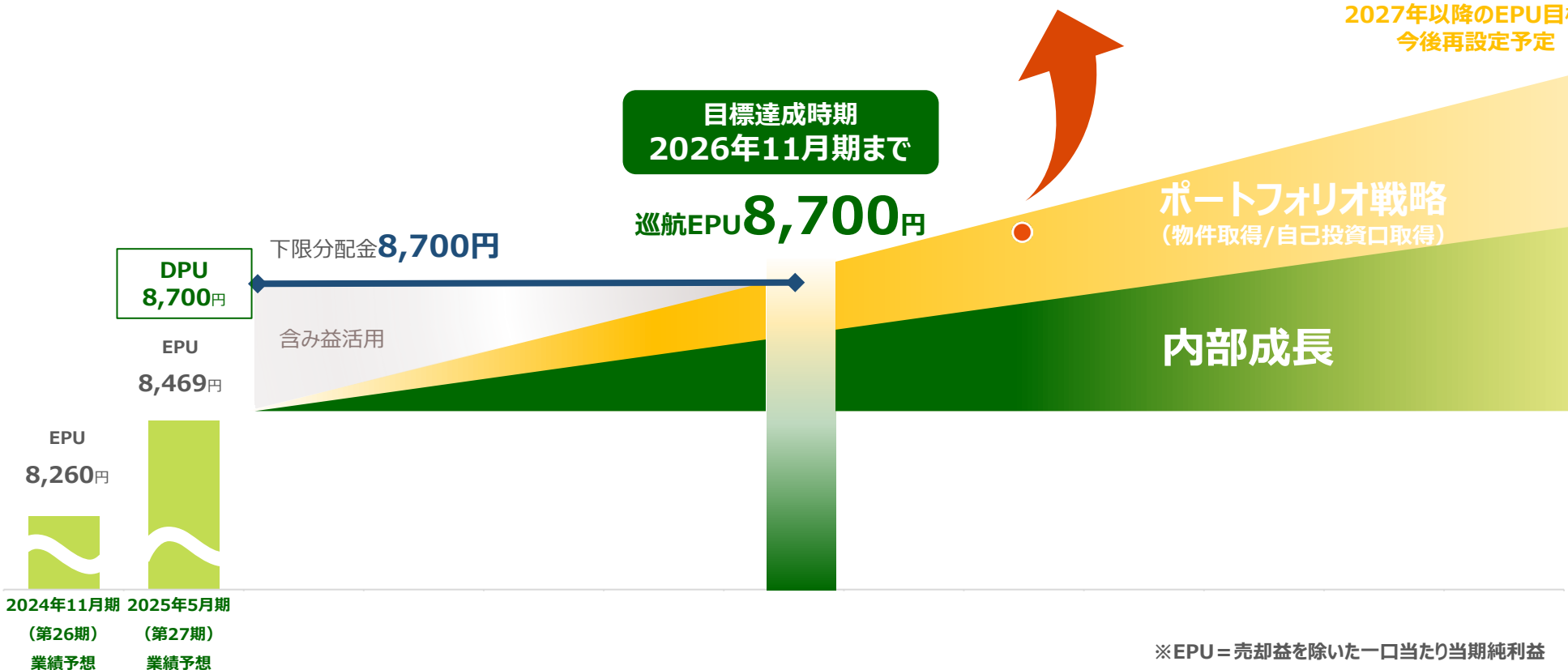


本取り組みの位置づけ

- 巡航EPU (※) 目標を上回る「さらなるEPU成長」のための外部成長機会確保
- 既存物件の内部成長により着実に巡航EPUを向上させ、
中長期的な視点でのポートフォリオ戦略により、さらなるEPU成長を図る

さらなる
EPU成長

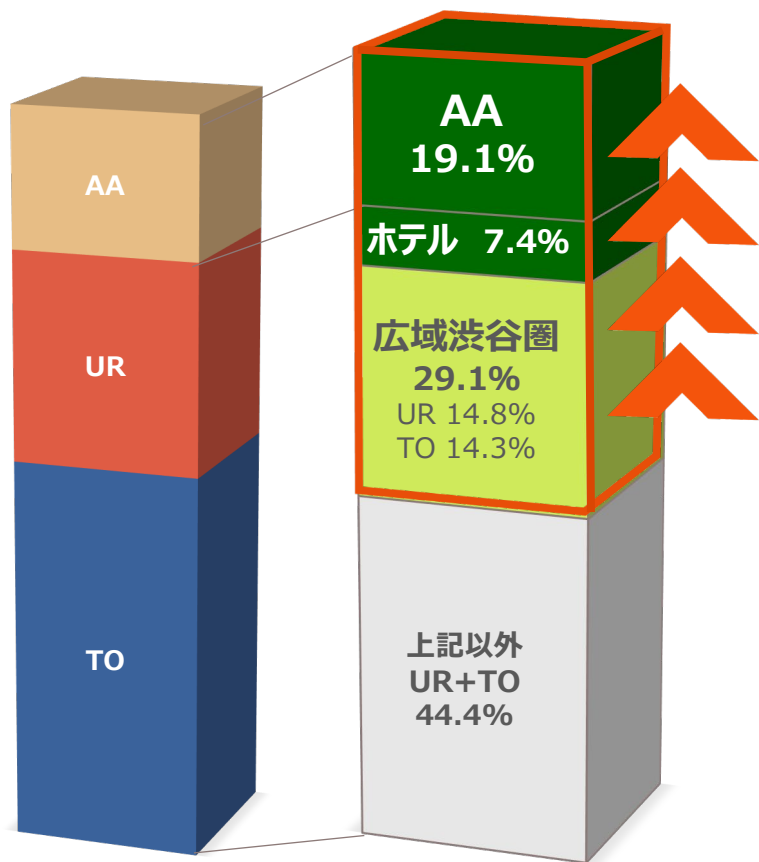
2027年以降のEPU目標は
今後再設定予定



取得方針に基づくホテルの優先交渉権取得

- 成長性、安定性、収支性を考慮し、物件取得による中長期的なNOI成長を企図
- 広域渋谷圏、需要拡大が見込めるホテル、ポートフォリオ収益性の向上に寄与するアクティビア・アカウントの取得を優先的に検討

優先的に取得を検討



広域渋谷圏



スポンサーパイプライン

運用会社の独自ルート

ホテル



アクティビア・アカウント



本取り組みの裏付資産



- スポンサーの開発力を活用した将来的な用途転換、取得対象の拡充も検討

スポンサーパイプライン

運用会社の独自ルート