

本日公表のプレスリリースに関する補足説明資料

2021年5月21日

「資産の取得及び貸借並びに譲渡に関するお知らせ（田町イーストビル及び東急プラザ赤坂）」

ポートフォリオの強化



物件循環型モデルの推進

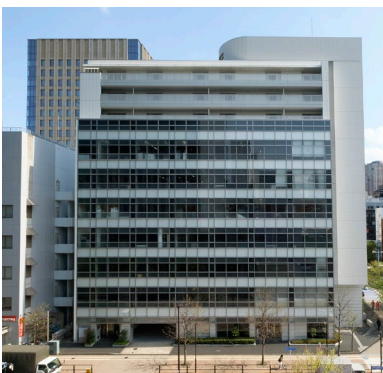


外部成長機会の確保

物件入替の概要

取得予定物件

TO-19 田町イーストビル



譲渡予定物件

UR-2 東急プラザ赤坂
(準共有持分50%)



取得予定価格 (取得利回り ^(注1))	6,800百万円 (3.9%)	譲渡予定価格 ^(注5)	11,800百万円
鑑定評価額 ^(注2)	7,130百万円	想定帳簿価格 ^{(注5)(注6)}	11,537百万円
想定NOI ^(注3)	260百万円	鑑定評価額 ^{(注5)(注2)}	10,800百万円
償却後NOI ^(注3)	244百万円	想定NOI ^{(注5)(注3)}	272百万円
償却後利回り ^(注4)	3.6%	償却後NOI ^{(注5)(注3)}	193百万円
		償却後利回り ^(注4)	1.7%

償却後NOI、利回りの向上

余剰資金の将来的な活用

物件入替の効果

1 ポートフォリオの強化

- ✓ 新型コロナの影響を受けたホテルを核とする商業施設を売却し、重点投資エリアに所在する安定した東京オフィスを取得

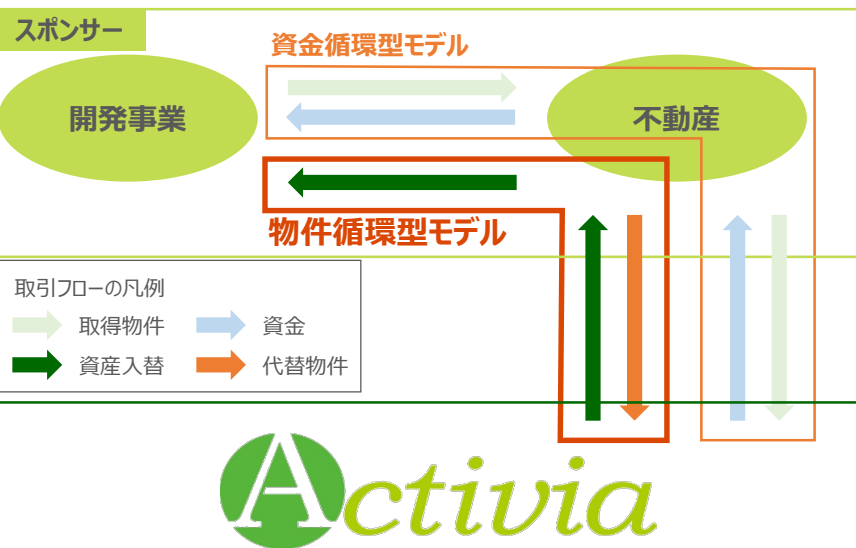
2 物件循環型モデルの推進

- ✓ スポンサーサポートを活用した機動的な物件入替を実現し、「物件循環型モデル」を推進

3 外部成長機会の確保

- ✓ 売却する東急プラザ赤坂はスポンサーにて建替も検討
本売却時に本物件を建替えた場合の新建物の優先交渉権を取得

物件循環型モデルのイメージ



Activia

注記

- (注1)取得した2021年3月31日時点の不動産鑑定評価書の直接還元法におけるNOI（263百万円）を取得価格で除した数値を記載しております
- (注2) 2021年3月31日時点の不動産鑑定評価書に基づき記載しております
- (注3)「田町イーストビル」は現時点の想定に基づく年間の想定収支を、「東急プラザ赤坂」は保有を継続した場合の現時点の想定に基づく2022年5月期及び2022年11月期の想定収支の合計値を記載しております
- (注4)「田町イーストビル」は現時点の想定に基づく年間の想定収支を、取得価格(6,800百万円)で除した数値を、「東急プラザ赤坂」は保有を継続した場合の現時点の想定に基づく2022年5月期及び2022年11月期の想定収支の合計値を取得価格(11,450百万円)で除した数値を記載しております
- (注5)準共有持分(50%)に相当する金額を記載しております
- (注6)2021年10月29日時点における想定値を記載しております

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所上場規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。

本資料には、アクティビア・プロパティーズ投資法人(以下「本投資法人」といいます)に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとに東急不動産リート・マネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます)が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他の見解に関する記載が含まれています。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断その他の事実でない見解については、本資産運用会社の時点の見解を示したものにすぎず、異なった見解が存在し、または本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

端数処理等の違いにより、同一の項目の数値が他の開示情報と一致しない場合があります。

本資料への掲載に当たっては注意を払っていますが、誤謬等を含む可能性があります。また、予告なく訂正または修正する可能性があります。

第三者が公表するデータ・指標等の正確性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料には、本投資法人の将来の方針等に関する記述が含まれていますが、これらの記述は将来の方針等を保証するものではありません。

グラフ作成上の都合により、表示されている日付が営業日と異なる場合があります。

投資口・投資証券の商品性に関するリスク

投資口又は投資証券は、株式会社における株式又は株券に類似する性質（いわゆるエクイティ証券としての性質）を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は本投資法人の業績又は財産の状況に影響されるものであり、譲渡による換価時に投資金額以上の回収を図ることができるの保証はありません。また、本投資法人に係る通常の清算又は倒産手続の下における清算においては、エクイティ証券として最劣後の地位となり、元本すなわち投資額の全部又は一部の支払いが行われない可能性があります。投資口又は投資証券は、元本の保証が行われる商品ではなく、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象になっていません。