

本日公表のプレスリリースに関する補足説明資料

2019年11月29日

「資産の取得及び貸借並びに譲渡に関するお知らせ」

「2020年5月期の運用状況の予想の修正及び2020年11月期の運用状況の予想について」

ポートフォリオ収支改善



内部成長余力拡大



広域渋谷圏回帰

物件入替の概要

取得予定物件

TO-18 恵比寿プライムスクエア

(準共有持分51%)



譲渡予定物件

TO-17 A-PLACE新橋駅前



取得予定価格 (注1)
(取得利回り (注2))

30,700百万円
(3.7%)

鑑定評価額 (注1)(注3)

31,000百万円

想定NOI (注1)(注4)

1,148百万円

償却後利回り (注5)

3.1%

譲渡予定価格

21,000百万円

想定帳簿価格 (注6)

20,824百万円

鑑定評価額 (注3)

20,200百万円

想定NOI (注4)

635百万円

償却後利回り (注5)

2.6%

償却後利回りを引き上げ

含み損を解消

物件入替の効果

1 DPUの向上

+157円/口 (注7)

✓ 「恵比寿プライムスクエア」が通期寄与となる2020年11月期 (第18期) では、入替効果として+157円/口のDPU向上を見込む

2 賃料ギャップ△11% (注8)

+76円/口 (注9)

- ✓ テック企業の集積によりオフィス賃料の上昇傾向は継続
- ✓ 更に足元ではマーケット賃料を上回る成約事例も有り

3 広域渋谷圏比率の上昇

33.1% (注10)

✓ 「恵比寿」エリアの旗艦物件となる「恵比寿プライムスクエア」の取得により、「東京オフィス」の広域渋谷圏比率は約14%上昇

スポンサーサポートの活用

✓ 「恵比寿プライムスクエア」を先行取得することで、売買効果を最大化

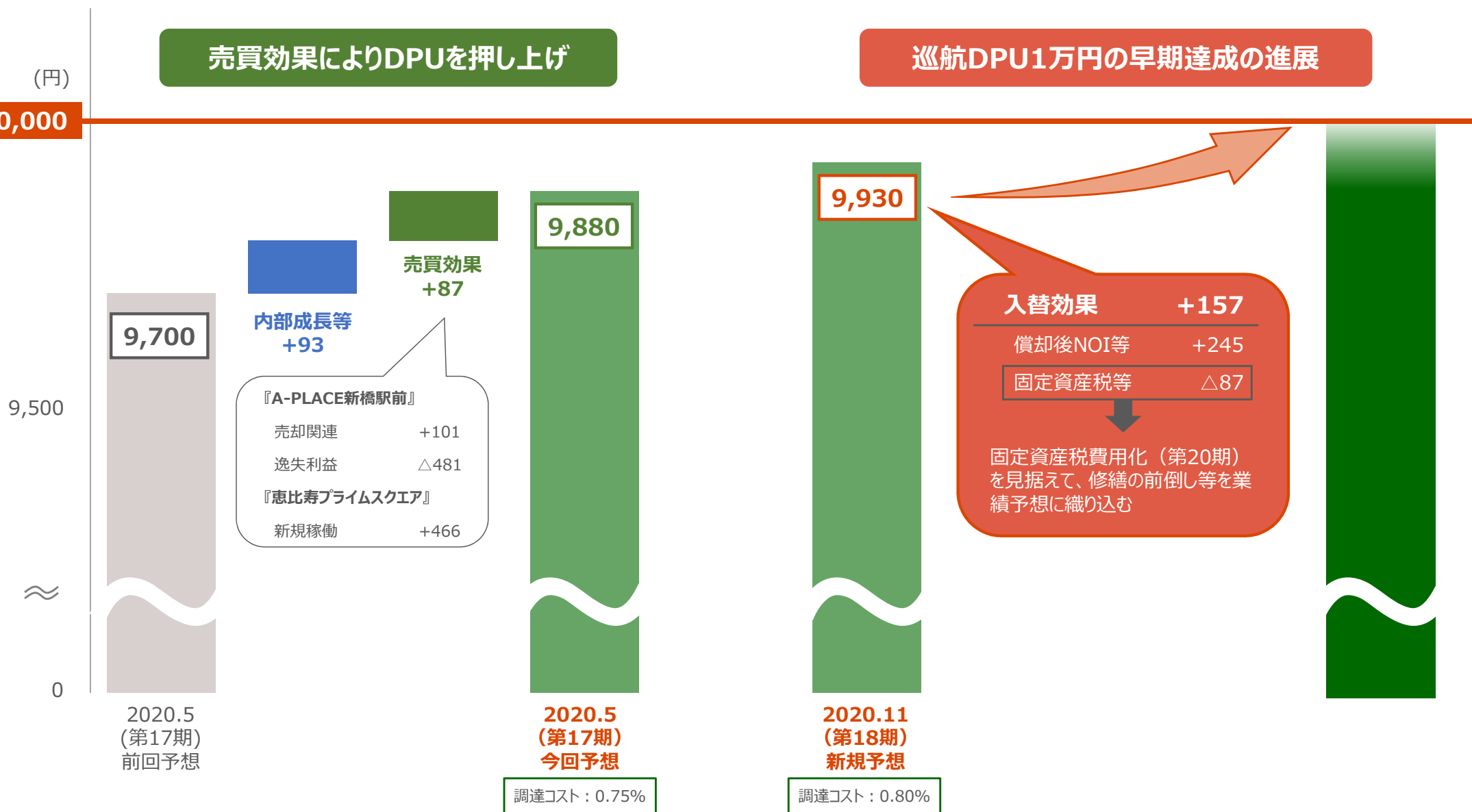
稼働期間	2019年		2020年			
	11月	12月	1月	2月	3月	4月
恵比寿プライムスクエア	契約		取得			
A-PLACE新橋駅前	契約				譲渡	

業績予想

- 第17期予想分配金 **9,880円**（対第17期前回予想比**+1.9%**）⇒ オフィスを中心とした内部成長等と**本入替による売買効果**による
- 第18期予想分配金 **9,930円**（対第17期前回予想比**+2.4%**）⇒ 着実な内部成長に加え、**本入替効果**による

売買効果によりDPUを押し上げ

巡航DPU1万円の早期達成の進展



注記

- (注1) 準共有持分(51%)に相当する金額を記載しております
- (注2) 取得した2019年10月1日時点の不動産鑑定評価書の直接還元法におけるNOI(1,130百万円)を取得価格で除した数値を記載しております
- (注3) 「恵比寿プライムスクエア」は2019年10月1日時点、「A-PLACE新橋駅前」は2019年5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4) 「恵比寿プライムスクエア」は現時点の想定に基づく年間の想定収支を、「A-PLACE新橋駅前」は2019年5月期(第15期)の実績値に2を乗じた金額を記載しております
- (注5) 「恵比寿プライムスクエア」は固定資産税等の費用化が開始される2021年11月期(第20期)の想定値に2を乗じた金額を取得予定価格で除した数値を、「A-PLACE新橋駅前」は2019年5月期(第15期)の実績値を2で乗じた金額を取得価格(20,500百万円)で除した数値を記載しております
- (注6) 2020年3月19日時点における想定値を記載しております
- (注7) 2020年11月期(第18期)における入替効果の数値を記載しております
- (注8) 事務所部分における賃料ギャップを記載しております
- (注9) 事務所部分における賃料ギャップが解消された場合に増加が見込まれる1口当たり分配金(運用報酬等の諸費用の増加は考慮しない)の数値を記載しております
- (注10) 東京オフィスにおける比率(取得価格ベース)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。