本日は、アクティビア・プロパティーズ投資法人　2020年11月期、第18期の決算説明動画をご視聴いただき、誠にありがとうございます。
東急不動産リート・マネジメント、アクティビア運用本部長の佐藤でございます。

決算説明に先立ちまして、新型コロナウイルス感染症に罹患された方々の一刻も早い回復をお祈りするとともに、治療に関わる医療従事者の方々に心より敬意を表します。

ではこれより、2020年11月期の決算についてご説明させていただきます。

3ページへお進みください。

Section1

1.エグゼクティブサマリー

2.決算・業績予想

Section2

3.内部成長

4.外部成長

5.財務・ESG

Appendix

1. エグゼクティブサマリー

「投資主価値向上」への回帰に向けた取り組み ～ 今後のポイント ～

3

- テナントへの事業継続サポートから好立地・ハイクオリティという**APIの強みを発揮できる局面**へ
- 2021年前半をボトムに稼働の改善を想定。ホテルを除き**早期に定常運用への復帰を目指す**

	環境認識	運用実績	今後のポイント
新型コロナ対応	• 国内外における**感染再拡大**による影響が**不透明** • **ワクチン接種**開始によりアフターコロナへの**期待感**が高まる	• DPUへの影響を抑制しつつ、**社会的責務を果たす** • 歩合設定など**投資主価値向上**も意識した条件交渉	• 内部成長に向けた**リーシング戦略** • 状況に応じ商業テナント対応も**継続**
オフィス	• 空室増加によるリーシングの長期化 • 賃料の過熱感の**調整** • 2021年度は企業業績の**回復**による需給**改善**が見込まれる	• ヒット率低下も着実に**賃料増額改定を継続** • 期後半から競争力を背景とした**強いテナントニーズを確認**	• 強みである立地・クオリティという**個別優位性**を活かし、**テナント入替時**の賃料増額に注力
商業	• 商業テナントはプライム立地の**よりコアな立地を選好** • テナントの出店意欲回復時期は**2021年夏以降**	• **駅前・プライム立地**において賃料増額を実現 • 郊外型商業施設の運営は**順調に推移**	• 多様化するテナントニーズに応える**商業×オフィスの融合** • 「東急プラザ表参道原宿」におけるAEO後継テナント候補との**交渉進捗**
外部成長財務戦略	• 売買マーケットでは**厳しい取得競争**が継続 • コロナ影響に注視も金融機関の融資姿勢に**変化はない**	• **物件入替**検討を継続 • 好条件で**グリーンボンド**を発行	• リスク顕在化に留意し**物件入替を継続** • 借換えでは**長期化及びコスト減**を目指す

Activia

前回決算説明会時に、事業活動において大きな危機に直面するテナントの事業継続をサポートすることが、上場リートとしての社会的責務を果たし、またアクティビアの強みを活かして、早期に成長軌道へ回帰する最善策であるとご説明申し上げました。この方針に基づく2020年11月期の運用実績と、現状コロナ禍における環境認識から、私どもは2021年前半を稼働のボトムと想定し、その後、好立地・ハイクオリティというアクティビアの強みを発揮できる局面になると考えており、しっかりとした運用をもって、早期に定常運用へ復帰することを目指します。

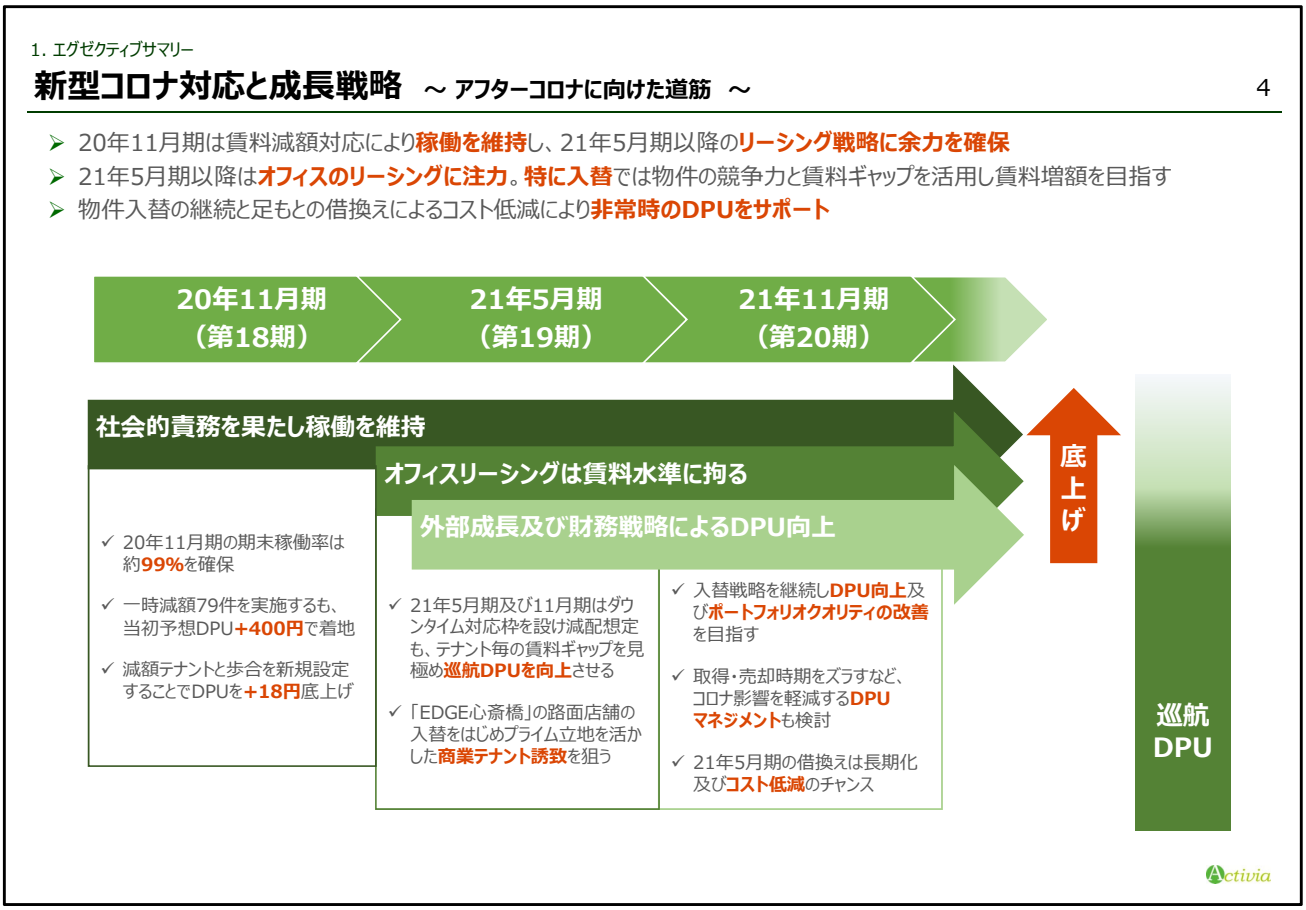
まず新型コロナ対応は、ワクチンへの期待感と感染再拡大による不透明感が交錯する状況ですが、運用では賃料の減額に応じるだけでなく、その条件交渉において歩合設定など収入増加の機会を新たに確保するなど、投資主価値向上にも取り組むことができました。感染再拡大の状況に応じて商業テナントへの柔軟な対応は継続しますが、今後は内部成長に向けたリーシング戦略を優先して実行してまいります。

オフィスについては、空室増加によるリーシング期間の長期化及びそれに伴う賃料調整と、今後の限定的な新規供給及び企業の業績回復による期待の綱引きが継続するとみています。決算期では、賃料改定におけるヒット率こそ低下しておりますが、着実な賃料増額の継続と強いテナントニーズを把握できたことで、今後のポイントである個別優位性を背景とした賃料増額戦略に注力することが可能になったと考えます。

商業では、テナントはプライム立地のなかでもよりコアな立地を選好するようになっており、2020年11月期にはテナント入替で大幅な賃料増額を実現させることができました。また、テナントの出店意欲は2021年夏以降に回復するとみていますが、「東急プラザ表参道原宿」のアメリカン・イーグルの後継テナント候補との交渉進捗など、厳しい状況下においてもアクティビア物件の競争力を活かし、安定性と成長性を意識しリーシングをすすめてまいります。

外部成長について、売買マーケットは厳しい取得環境が継続しておりますが、コロナ禍におけるリスクの顕在化に留意しながら、物件入替を継続します。
また、財務戦略は、金融機関の融資姿勢に変化はなく、借換えにおいて長期化とコストの低減を目指します。

次ページをご覧ください。

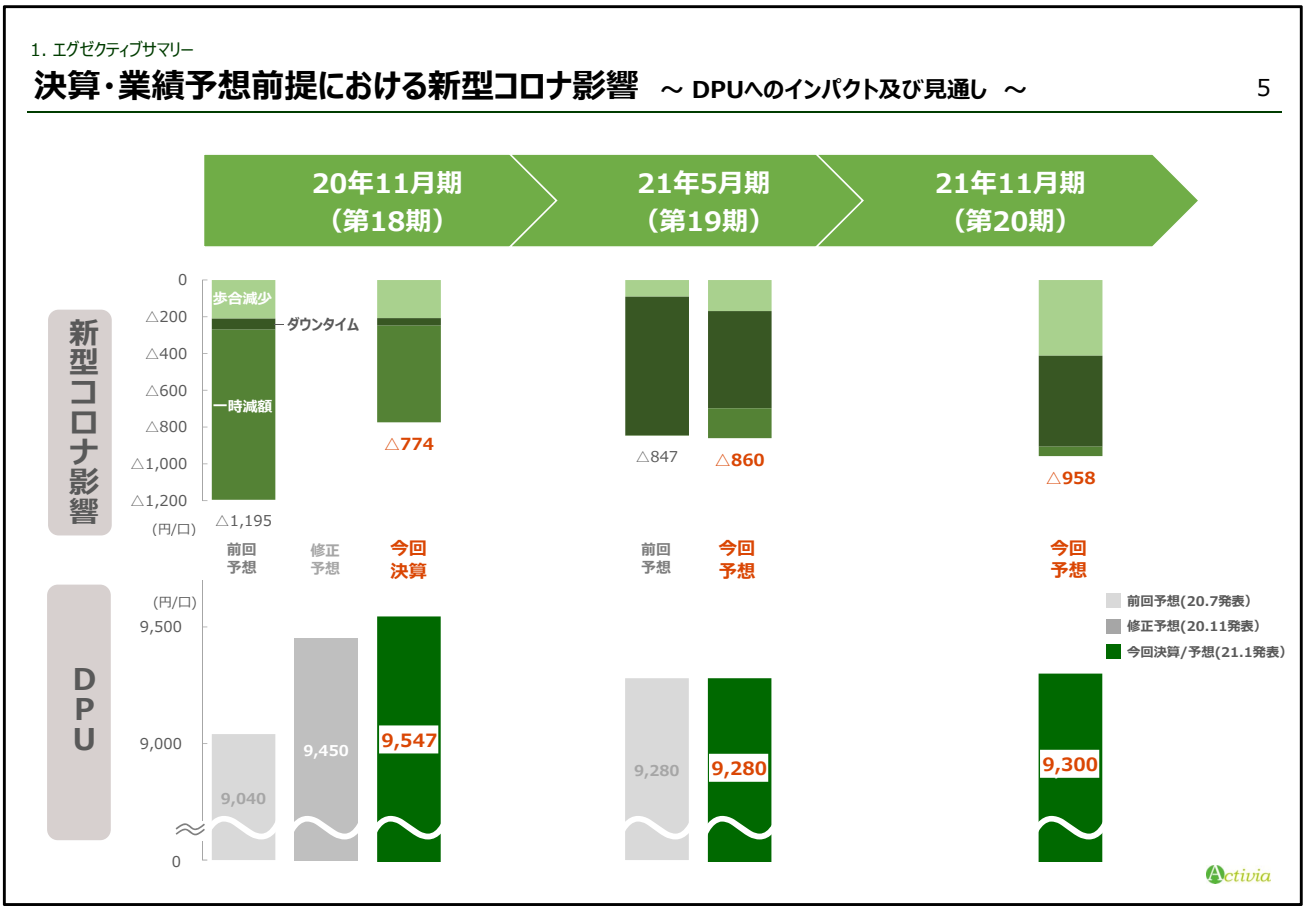


4ページでは、2020年11月期以降各期の取り組むべきテーマと取組実績及び取組方針をお示ししています。全ての取組の目的は中長期的な「投資主価値向上」であり、各取組を着実に実行していくことが巡航分配金の底上げに相乗効果を発揮すると考えております。

まず2020年11月期においては、テナントの事業継続サポートを行うことにより稼働を維持し、期末時点の稼働率は約99%となりました。また、テナント毎に丁寧に対応し、一時減額による分配金減少を抑制することで約400円、更に減額テナントと歩合設定で合意することにより18円、当初分配金予想から上振れました。
なお、一部のテナントとの減額交渉を2021年5月期に持ち越しましたが、テナントごとに時間を掛けて対応した結果であり、稼働をしっかり維持することができ、2021年5月期以降のオフィスリーシングに余力を十分に残すことができたと考えております。

2021年5月期以降は賃料水準に拘ってオフィスリーシングに優先して取組みます。そのためにダウンタイム対応枠を設けているため2021年5月期及び11月期は決算期対比で減配予想となっておりますが、物件の競争力と賃料ギャップを見極め、テナント入替による賃料増額を中心に巡航分配金の向上を図ります。また商業テナントについても、プライム立地における路面店の入替で内部成長を目指します。
さらに物件入替を基本方針とした外部成長及びコスト低減余地を有する財務戦略にも並行して取組み、巡航分配金の向上をサポートしてまいります。

次ページをご覧ください。



続いて決算、業績予想前提における新型コロナ影響についてです。

まず、左の2020年11月期では、新型コロナ影響として主に稼働維持を目的とした商業テナントへの賃料一時減額とホテルの歩合減少で774円計上し、分配金確定値が9,547円となりました。

続いて2021年5月期は、オフィスのテナント入替に伴うダウンタイム対応を中心に860円を新型コロナ対応として見込み、予想分配金は前回予想比変わらずの9,280円としています。2020年11月期から一時減額対応を持ち越しましたが、稼働を維持できたことにより、前回予想時と比較しダウンタイム対応枠を削減でき、よりオフィスのリーシングに注力できる環境になりました。

右側、2021年11月期です。コロナ前の2019年11月期に計上したホテル歩合2億5,700万円をベースに今回は歩合が発生しない前提のため歩合が大きく減少します。また、2021年11月期末にかけて稼働が回復することを前提としているため引き続きダウンタイム対応枠も見込んでおり、新型コロナ影響が958円、予想分配金は2021年5月期予想比で微増の9,300円としております。

6ページをご覧ください。

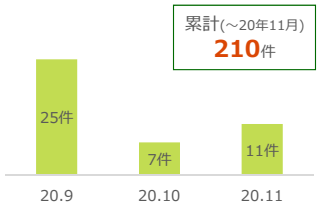
1. エグゼクティブサマリー

商業テナント要望・交渉状況サマリー ～ 新型コロナに伴う要望への柔軟な対応と代替条件の獲得 ～

6

要望件数推移

✓ 状況変化には要注意も、売上回復、政府・自治体による支援策もあり**要望は一巡**



要望内容・交渉状況

✓ 減額合意を79件実施も、減額幅の減少により20年11月期の**DPUを400円押し上げ**
✓ **交渉中テナントの影響は軽微**、21年5月期での合意を目指す

20年11月末までの実績

	要望内容
一時減額	157件
解約	39件
支払猶予	14件

	交渉状況
減額合意	79件
据置	58件
交渉中	20件

一時減額：テナントの業種や状況などから判断し、**個別対応を実施**
解約：小規模区画が中心で**影響は軽微**

20年12月末までの進捗

対象（一時減額要望）
～20年11月　交渉中20件
20年12月　追加要望11件

	交渉状況
減額合意	11件
据置	2件
交渉中	18件

代替条件の獲得

✓ 一時減額要望に応じる一方、**将来の内部成長や足もとのリスク軽減につながる代替条件**を約4割のテナントから獲得することに成功

将来の内部成長

1 減額期間経過後の賃料増額　4件
- 一時減額相当を回収するケースもあり

2 売上歩合の新設/基準変更　8件
- 新設の場合、**売上が把握可能**となり、今後の運用に活用

足もとのリスク軽減

3 解約禁止期間の延長　9件
- **予告期間の延長**も合わせて行うことで、長期のリーシング期間を確保

4 再契約の締結　12件
- 単純に同条件で行うだけではなく、**普通借から定借への切り替え**も実施

Activia

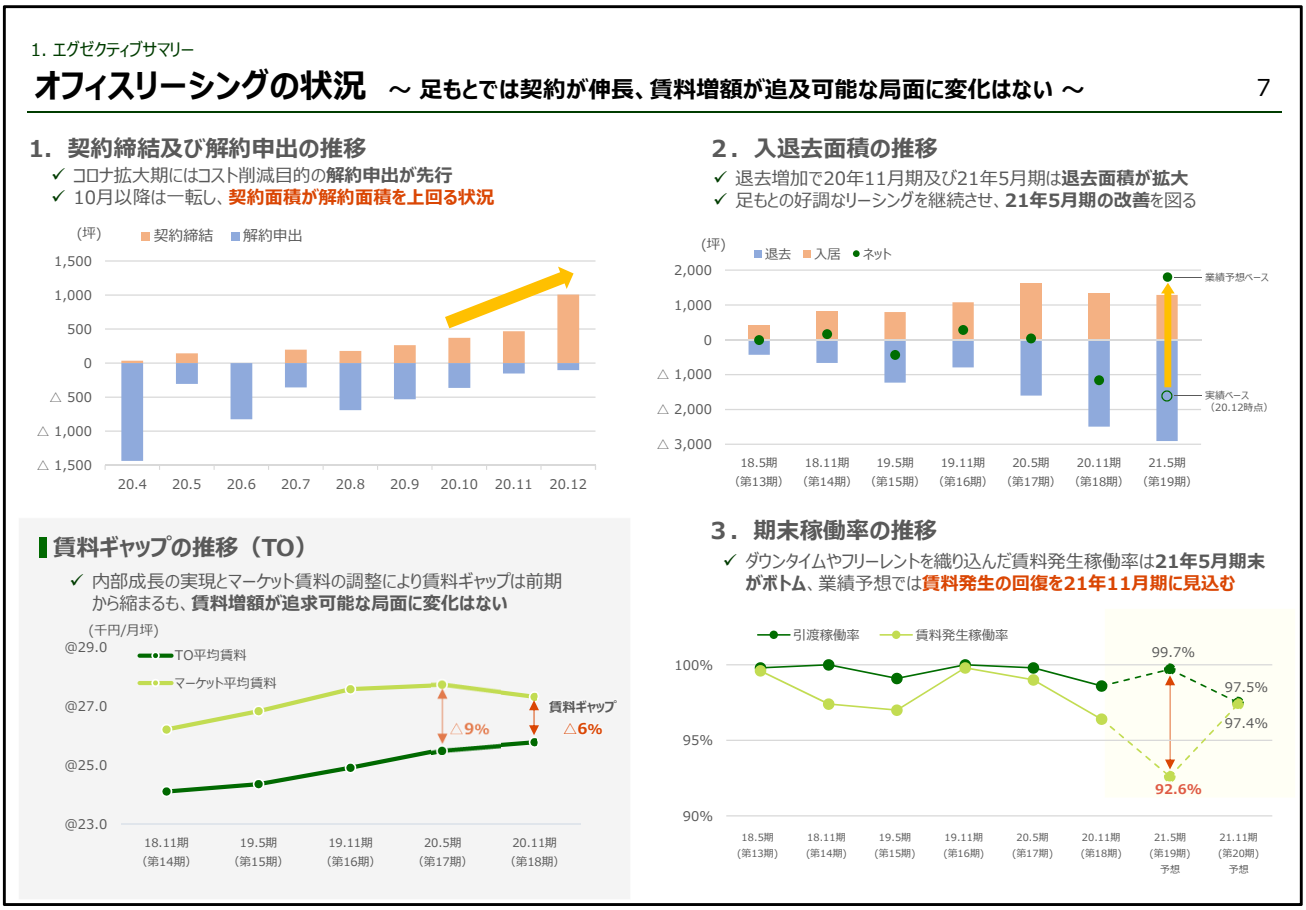
6ページは、新型コロナに伴う商業テナント要望・交渉状況のサマリーです。

まず要望状況ですが、緊急事態宣言が発出された4月から6月が件数のピークであり、足もとでは新たな要望は限定的で一巡している状況です。

要望内容で最も多いのは賃料の一時減額です。テナントごとに業種や経営状況及びリテナントの難易度などを総合的に勘案のうえ対応を行いました。2020年11月期では減額合意が79件となり、丁寧にテナントと交渉を行った結果、当初予想との比較で減額幅が減少し、分配金を約400円押し上げました。交渉中20件の影響は相対的に小さく、2021年5月期での合意を目指します。なお、これまでに39件の解約が発生しておりますが、平均38坪と小規模区画が中心で現時点における影響は軽微です。

またこれらの交渉の中で、将来の内部成長や足もとのリスク軽減につながる代替条件の獲得事例を下段にてお示ししております。
左側1と2では減額期間経過後の賃料増額や売上歩合賃料の新設、基準変更といった将来の内部成長につながる事例をご紹介しております。歩合賃料の新設は売上が把握でき、今後の施設運営に活用できると思われます。
また、右側3と4では解約禁止期間の延長と再契約の締結といった安定性を確保し足もとのリスク軽減につながる事例をご紹介しております。一部の再契約では次回交渉を見据えて普通借から定借への切り替えも行っております。

次ページをご覧ください。



7ページは、オフィスリーシングの状況についてです。

まず左上1をご覧ください。
こちらでは、緊急事態宣言が発出された2020年4月以降の契約締結及び解約申出の推移をお示ししております。
4月以降、緊急事態宣言により人の動きが止まったことに起因した、コスト削減目的による解約件数の増加をご確認頂けます。9月までは解約が先行するかたちとなっており、新規契約が空室在庫の増加とテレワーク等によるテナントの意思決定の停滞により合意にいたらないケースが多くみられました。10月以降は一転して新規契約が進捗し転入超過の状況が継続し、リーシング面積は順調に減少しています。

次に右上2、期別の入退去面積の推移をご覧ください。こちらは2018年5月期以降の入退去を実際の引渡し又は明渡しのタイミングで事業年度ごとに集計したものです。コロナ前も一定水準の退去面積は生じていましたが、入退去の面積はほぼ一致していました。これは館内増床などにより解約が発生してもダウンタイムが発生することなく新テナントに引渡しができたことを示しており、これまでお伝えしておりましたアクティビアのオフィス物件の競争力の現れと考えています。一方で2020年11月期及び2021年5月期は、左上1でご説明した4月から9月までの解約予告受領により、退去面積が大きくなっていますが、10月以降新規契約は着実に増加しており、2021年5月期の入退去のネット面積は業績予想ベースでは入居超過を想定しています。

右下3をご覧ください。
こちらでは、2018年5月期以降のオフィスの期末稼働率の推移をお示ししています。濃い緑色が引渡稼働率、黄緑色が賃料発生稼働率です。2021年5月期末の引渡稼働率と賃料発生稼働率には７ポイント程度の差異が生じています。この差異が予想分配金で見込んでいるダウンタイム対応枠に相当致します。コロナ前における引渡稼働率と賃料発生稼働率に大きな乖離はなく、2021年5月期及び11月期においてオフィスの内部成長に取り組むためのダウンタイム対応枠が十分確保していることがご確認頂けると思われます。アクティビアのオフィスでは、感度の高いテナントが多く、その一部がコロナ影響に敏感に反応されたことから相対的に早めに解約の申出が増加しましたが、埋め戻しも既に本格的に動き出しており、賃料発生稼働率は2021年5月期末をボトムに回復に向かうと考えております。

最後に左下、賃料ギャップをご覧ください。
濃い緑色が東京オフィスの平均賃料です。2020年11月期においても賃料増額が継続しており平均賃料は上昇しました。これに対し、黄緑色でお示ししているマーケット賃料は、広域渋谷圏における過熱感の調整もあり、2020年11月期は若干ですが下落しました。その結果、期末時点の賃料ギャップはマイナス6%となり、前期から3ポイント縮小しましたが、稼働率回復にあたり賃料ギャップを活かし内部成長を積上げてまいります。

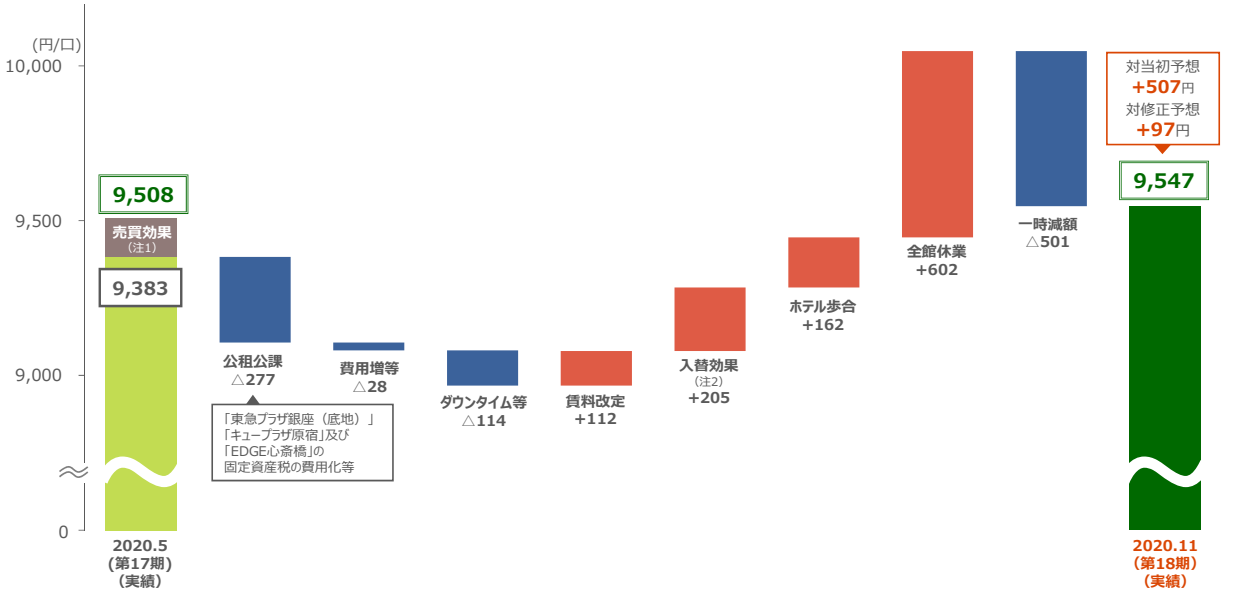
次ページをご覧ください。

2. 決算・業績予想

DPUサマリー（20年11月期決算）　～ 当初予想、修正予想、前期決算を上回って着地 ～

8

- 2019年取得3物件の固都税の発生等による費用の増加を、賃料改定による内部成長や入替効果、ホテル歩合等の**収入増**によりカバーし、前期比+39円となる**9,547円**で着地
- **コロナ影響の抑制**により、当初予想比では**+507円**（+5.6%）、修正予想比では**+97円**（+1.0%）



(注1)売買効果とは、2020年1月10日に取得した「恵比寿プライムスクエア」の稼働益と、2020年3月19日に譲渡した「A-PLACE新橋駅前」の売却益及び逸失利益等を相殺した数値であり、125円相当額を計上
(注2)入替効果とは、2020年1月10日に取得した「恵比寿プライムスクエア」の稼働益と、2020年3月19日に譲渡した「A-PLACE新橋駅前」の逸失利益等を相殺した数値であり、205円相当額を計上

8ページ、9ページは分配金サマリーです。

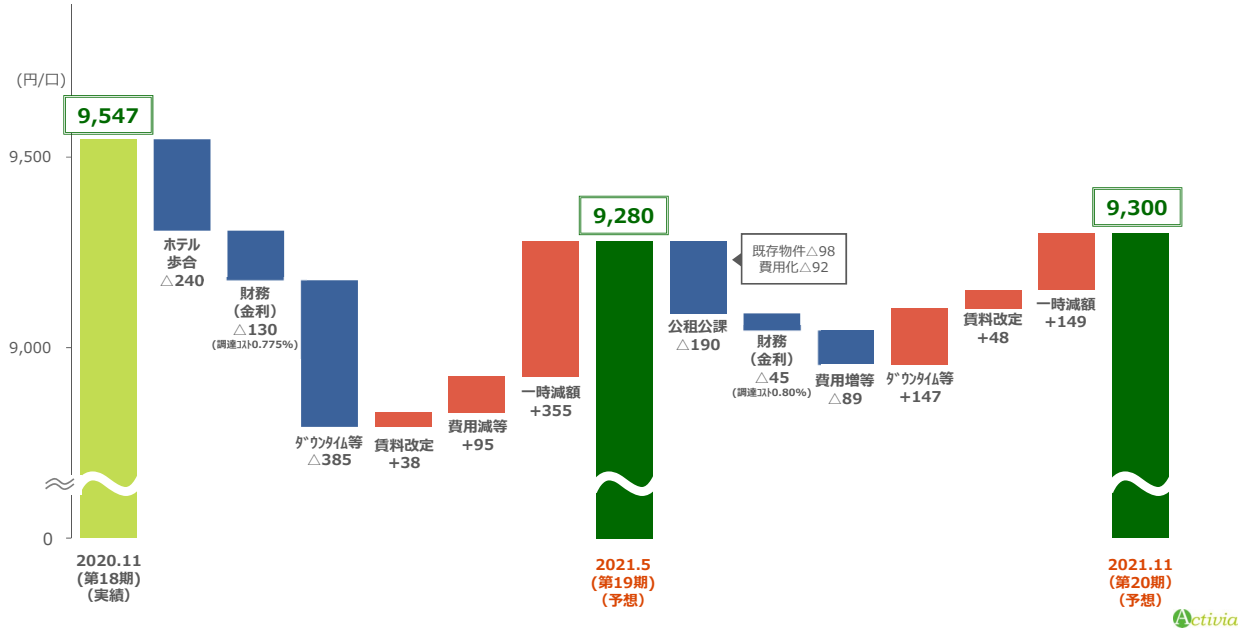
まず2020年11月期の決算ですが、2019年に取得した「銀座」、「原宿」、「EDGE心斎橋」の3物件の固定資産税の発生等による費用増を、賃料改定による内部成長や「恵比寿プライム」と「新橋駅前」の入替効果、ホテル歩合等の収入増によりカバーし、前期から39円増となる9,547円となりました。
コロナ影響の抑制により、当初予想からは507円・5.6%の増加、修正予想からは97円・1.0%の増加となりました。

2. 決算・業績予想

DPUサマリー（業績予想）　～ コストコントロールやコロナ影響抑制により、DPUの上積みを目指す ～

9

- 21年5月期は、ホテル歩合の剥落や金利バッファを織り込み、**前期から267円減少し9,280円**の予想
- 21年11月期は、コロナ影響に伴うダウンタイムや一時減額の減少を織り込むも、固都税の費用化や金利バッファ等の費用増により、**前期から20円増加の9,300円**の予想



続いて9ページは2021年5月期と11月期です。

2021年5月期の分配金は、ホテル歩合の剥落や金利バッファを織り込み、決算期から267円減少し9,280円の予想としております。
また、11月期は、コロナ影響に伴うダウンタイムや一時減額対応枠は減少するものの、固都税の費用化、金利バッファなど費用増もあり、前期から20円増の9,300円の予想です。

それでは12ページまでお進みください。

主要指標ハイライト ～ コロナ影響により減配予想も、主要指標は伸長し堅調な決算 ～

- コロナ影響を受けつつも、20年11月期は増収増益、**DPU・NAVはともに増加**
- オフィスの賃料増額を中心とした**力強い内部成長**は継続、また財務では借換えにより**長期化と金利低下の両立**を実現

決算（20年11月期）		対前期
営業収益	151億円	+1億円
（内不動産売却益）	（0億円）	（△1億円）
当期純利益	74億円	+0億円
1口当たり分配金 (注1)	**9,547円**	**+39円**
1口当たりNAV	**462,945円**	**+2,567円**

(注1)20年11月期には利益超過分配33円を含む

業績予想	（21年5月期）	（21年11月期）
営業収益	149億円	153億円
（内不動産売却益）	(-)	(-)
当期純利益	72億円	72億円
1口当たり分配金	**9,280円**	**9,300円**

オフィス内部成長（20年11月期）		対前期
増額割合	54%	△30pt
賃料増額	91百万円	△91百万円
増額率	22.0%	+6.7pt
平均賃料	21.8千円	+0.2千円
賃料ギャップ	△8%	+2.6pt

運用物件（20年11月期末）		対前期末
物件数	44物件	-
資産規模	5,092億円	-
重点投資対象資産(UR+TO)比率	79.7%	-
鑑定評価額	6,069億円	+13億円
含み益	1,013億円	+20億円

財務（21年1月15日時点）		対前期末
有利子負債残高	2,444億円	+0億円
LTV（簿価）	46.5%	+0pt
平均残存年数	4.5年	+0.2年
平均金利	0.53%	△0.02pt
コミットメントライン	210億円	-

(注2) オフィス内部成長は、東京オフィス（TO）及びアクティビア・アカウント（AA）のオフィス全体で集計。賃料増額は従前従後の賃料差額を期当たりに換算して表示

Activia

Section1

1.エグゼクティブサマリー

2.決算・業績予想

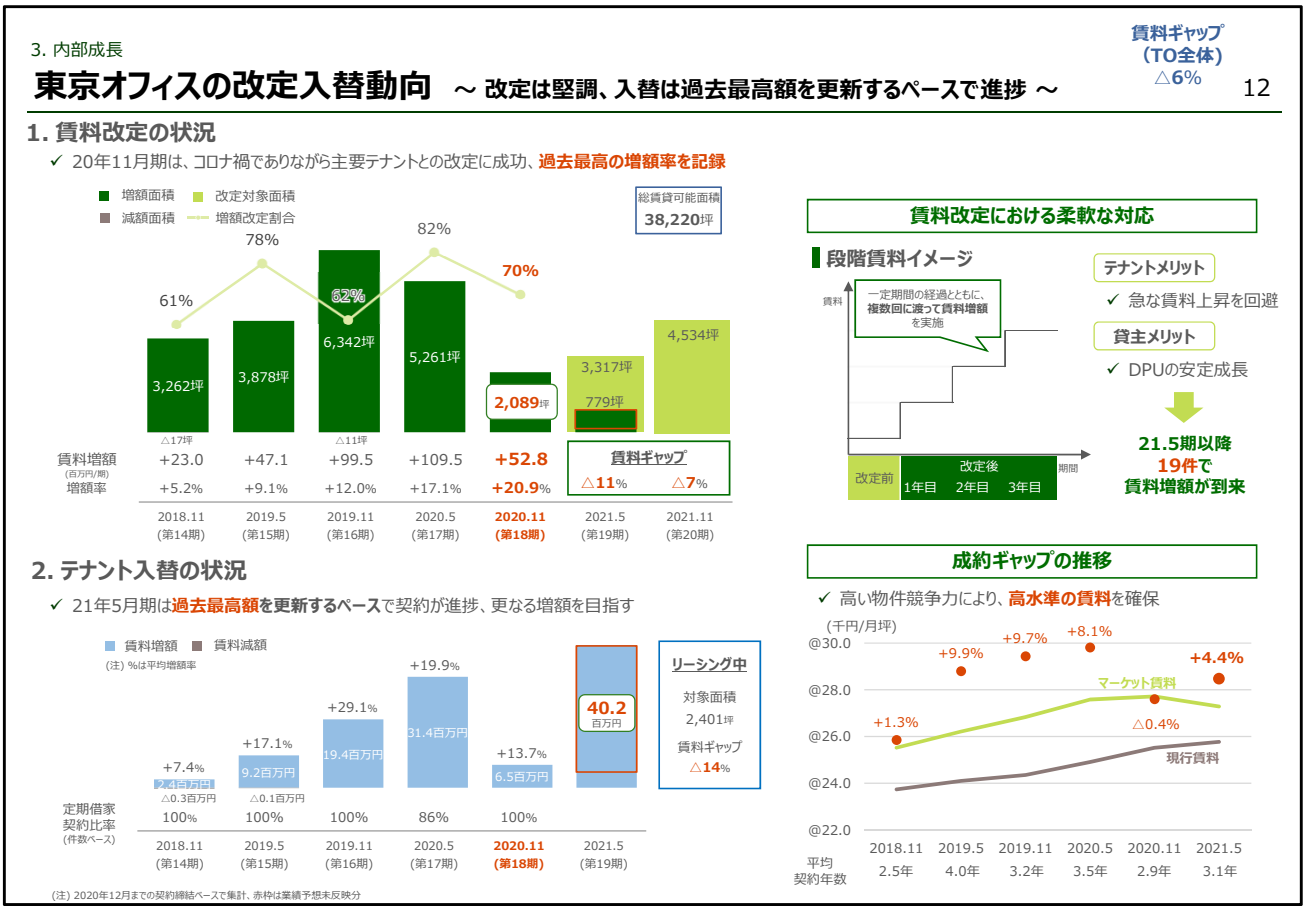
Section2

3.内部成長

4.外部成長

5.財務・ESG

Appendix

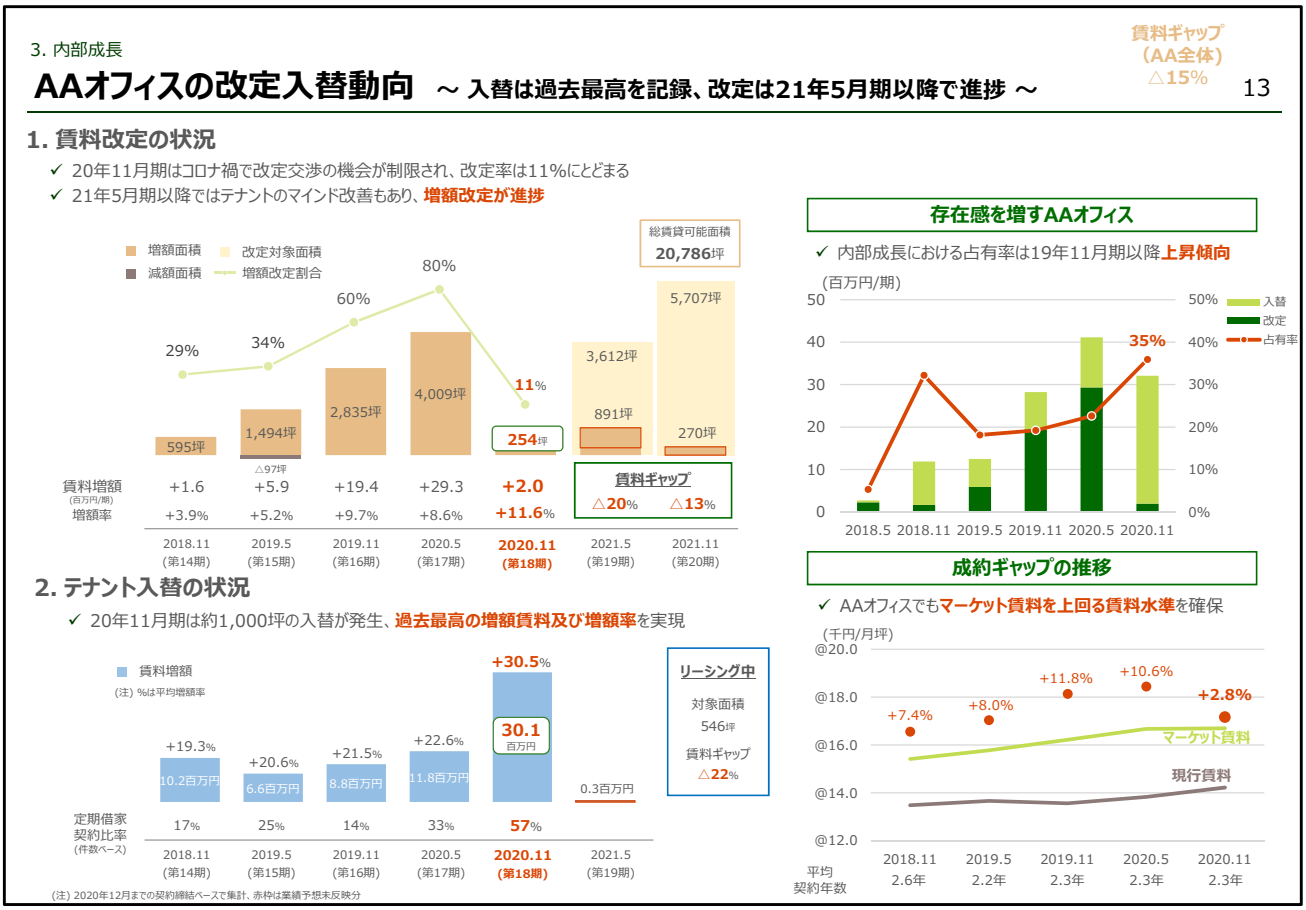


ここからはセクション2、運用状況等についてご説明をさせていただきます。

まずは東京オフィスにおける改定入替動向です。

2020年11月期の賃料改定は、対象面積の70%にあたる2,089坪において、期当たり5,280万円、平均増額率20.9%の賃料増額を実現しました。テナント交渉が一時制限されたことで改定率こそ減少しましたが、増額率では過去最高を記録することができました。品川・五反田エリアにおける大幅な増額をはじめ、オフィスマーケットに対する懸念のあるなかでも着実に内部成長が継続しています。

続いて下段、テナント入替の状況です。
2020年11月期はわずかに進捗した程度ですが、2021年5月期は順調に入替がすすんでおり、期当たり4,020万円の賃料増額を実現しています。まだ、約2,400坪のリーシング面積がありますが、賃料ギャップは１４%あり、コロナ対応でダウンタイム対応枠も設けていることから、内部成長の積み増しを目指してまいります。
また、右側はマーケット賃料と成約賃料の差異を表す成約ギャップの推移です。コロナ前と比較し賃料水準は落ち着いてきているため、ギャップが縮まっているものの、2021年5月期はマーケット賃料を上回る水準で成約しており、アクティビアの東京オフィスの賃料は引き続き好調に推移しています。



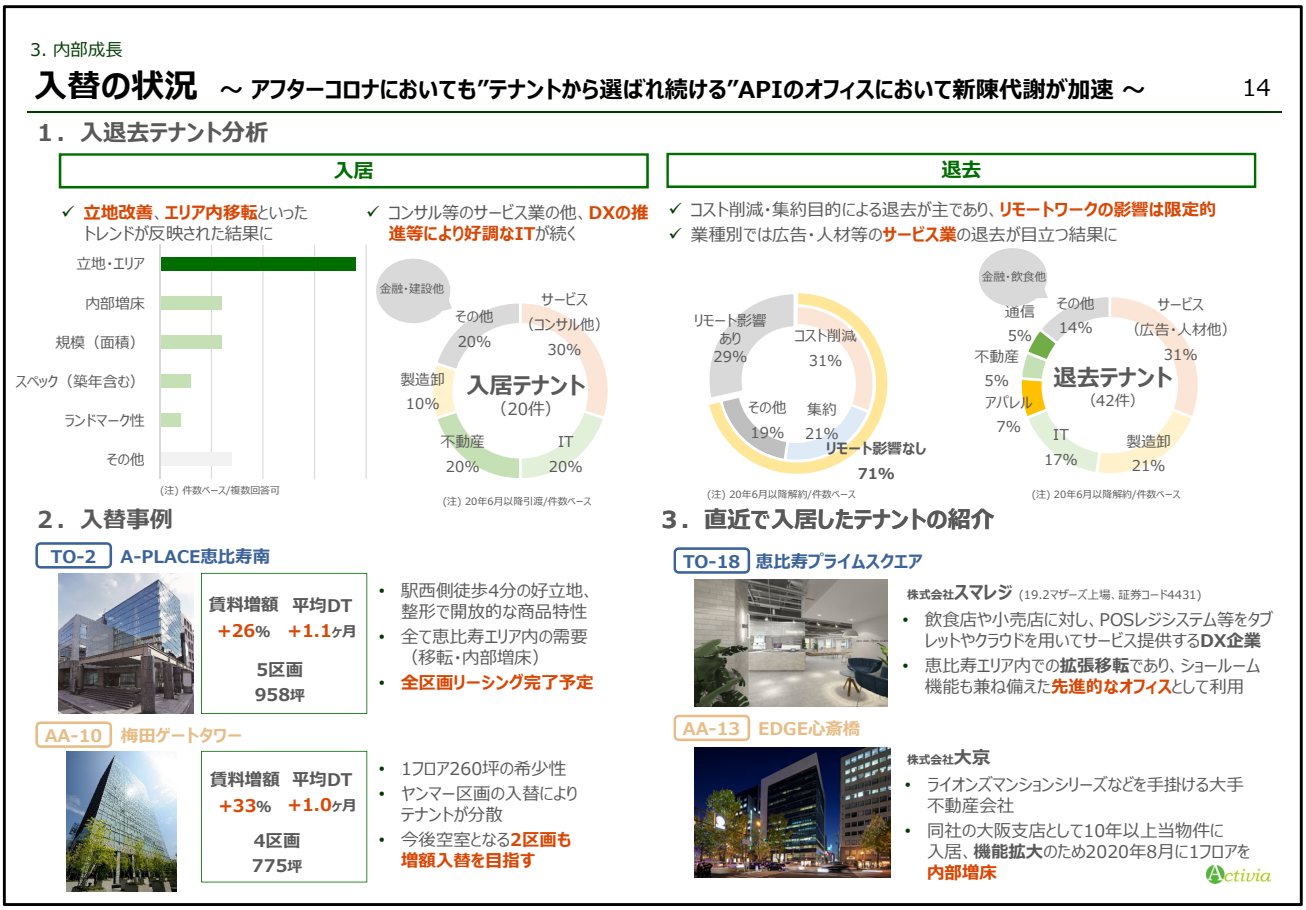
続いてアクティビア・アカウントのオフィスです。

2020年11月期の賃料改定は、コロナ禍で交渉が満足に行えず、対象面積2,313坪に対し増額改定は254坪、改定率は11%にとどまりました。しかし、2021年5月期は891坪、2021年11月期は270坪で増額改定が進んでおり、賃料ギャップの大きい大阪のオフィスを中心に内部成長を継続していきます。

下段ではテナント入替の状況をお示ししております。2020年11月期は「梅田ゲートタワー」での入替の効果で平均増額率30.5%、期当たり3,010万円の賃料増額を行うことできました。
右上のグラフでは、折れ線でオフィス全体の内部成長におけるアクティビア・アカウントのオフィスの占有率をお示ししております。2020年11月期では占有率35%となりアクティビア・アカウントのオフィスの存在感が増している状況です。

また右下では成約ギャップの推移をお示ししておりますが、東京オフィスと同様に、アクティビア・アカウントのオフィスについてもマーケット賃料を上回る賃料水準で成約しております。

次ページをご覧ください。



14ページでは、テナント入替の状況について、更に詳しくご説明させていただきます。

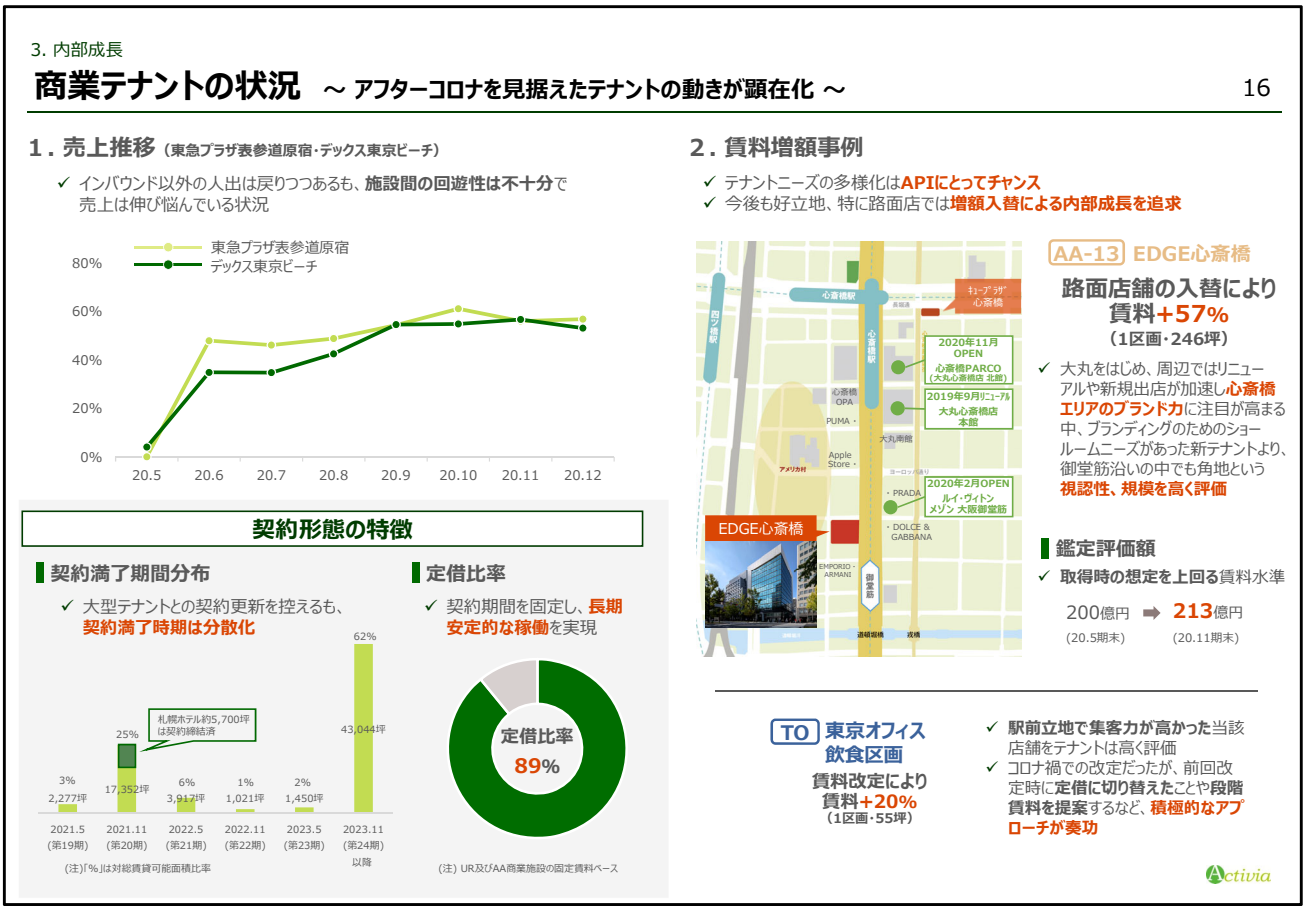
上段1では、直近で入退去があったテナントに関して、入退去の理由ややテナント業種の分析を行っています。

入居における評価ポイントについては、「立地・エリア」がトップとなり、アクティビアのオフィスの特徴である立地の良さをテナントにも改めて認めて頂いた結果だと考えております。また、右側のパイチャートでは入居テナントの業種を分類しております。特定の業種への偏りは見られないものの、コンサル等のサービス業に続き、業績が好調な業種であるIT、不動産が上位となっております。
続いて右側は退去テナントの分析です。退去理由のうちリモートワークは限定的で、コスト削減や集約移転が主な理由になっています。業種別では、コロナ影響による業績不振が要因で広告・人材といったサービス業が最も多くなっていますが、広域渋谷圏の象徴でもあるIT企業の退去は17%程度となっています。

続いて下段左側では個別物件の入替事例を紹介いたします。
「A-PLACE恵比寿南」では、1,000坪弱のリーシングが発生しましたが、エリア内の需要により、賃料増額率プラス26%、ダウンタイム1.1ヶ月という好条件で全区画のリーシングを行うことができました。
「梅田ゲートタワー」でも、梅田エリアの希少な大型物件という競争力を活かし、賃料増額率プラス33%、ダウンタイム1.0ヶ月での入替を実現しました。リーシング中の2区画についても、増額入替を目指します。

16ページにお進みください。

memo



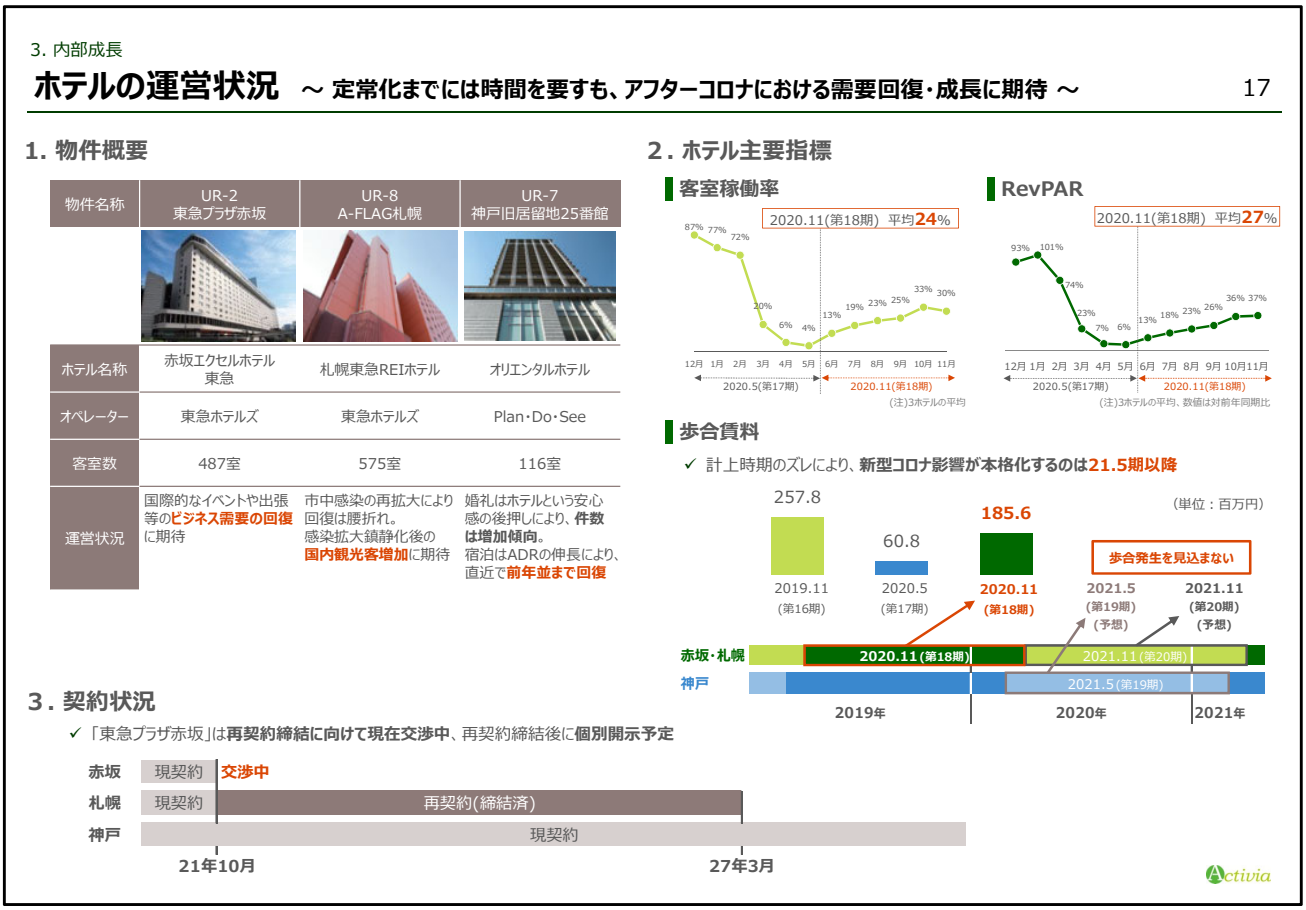
16、17ページは商業テナントについてです。

まず「東急プラザ表参道原宿」と「デックス東京ビーチ」の運営状況です。全体の売上は両施設ともに前年比で6割程度の回復となっています。中には集客力や商品力の違いから継続的に前年を超える売上を計上しているテナントもおり、インバウンド以外の人出はかなり戻ってきているという印象もあります。しかし、コロナ前のような施設間の回遊性が十分ではないことが、売上の伸び悩んでいる一因であると考えております。

右側では賃料増額事例をご紹介します。「EDGE心斎橋」において、既存テナントの定借満了に伴い、新テナントと賃料を57%増額させる契約を2020年11月期に締結しました。
御堂筋沿いでは、2019年9月の大丸本館のリニューアルを皮切りに、2020年2月には国内最大となるルイ・ヴィトン、11月にはパルコが新規開業するなど、エリアのブランド力及び注目度が高まっている状況でした。そのようななか、ブランディングのためのショールームニーズのあった新テナントから、視認性の高さや200坪を超える大型区画であることなどが高く評価され、今回のテナント入替に至りました。また、本入替を通じ、本物件の鑑定評価額は前期末から13億円増額となっており、NAVの向上にもつながっております。

下段は、東京オフィスの飲食区画の事例です。
こちらはコロナ禍さなかでの改定となりましたが、駅前立地でテナントからの評価が高かったこと、前回改定時に定借切り替えを行い今回も段階賃料を提案するなど積極的なアプローチが奏功した結果、20%の賃料増額を実現致しました。

今後も好立地、特に路面店については増額入替による内部成長を追求してまいります。



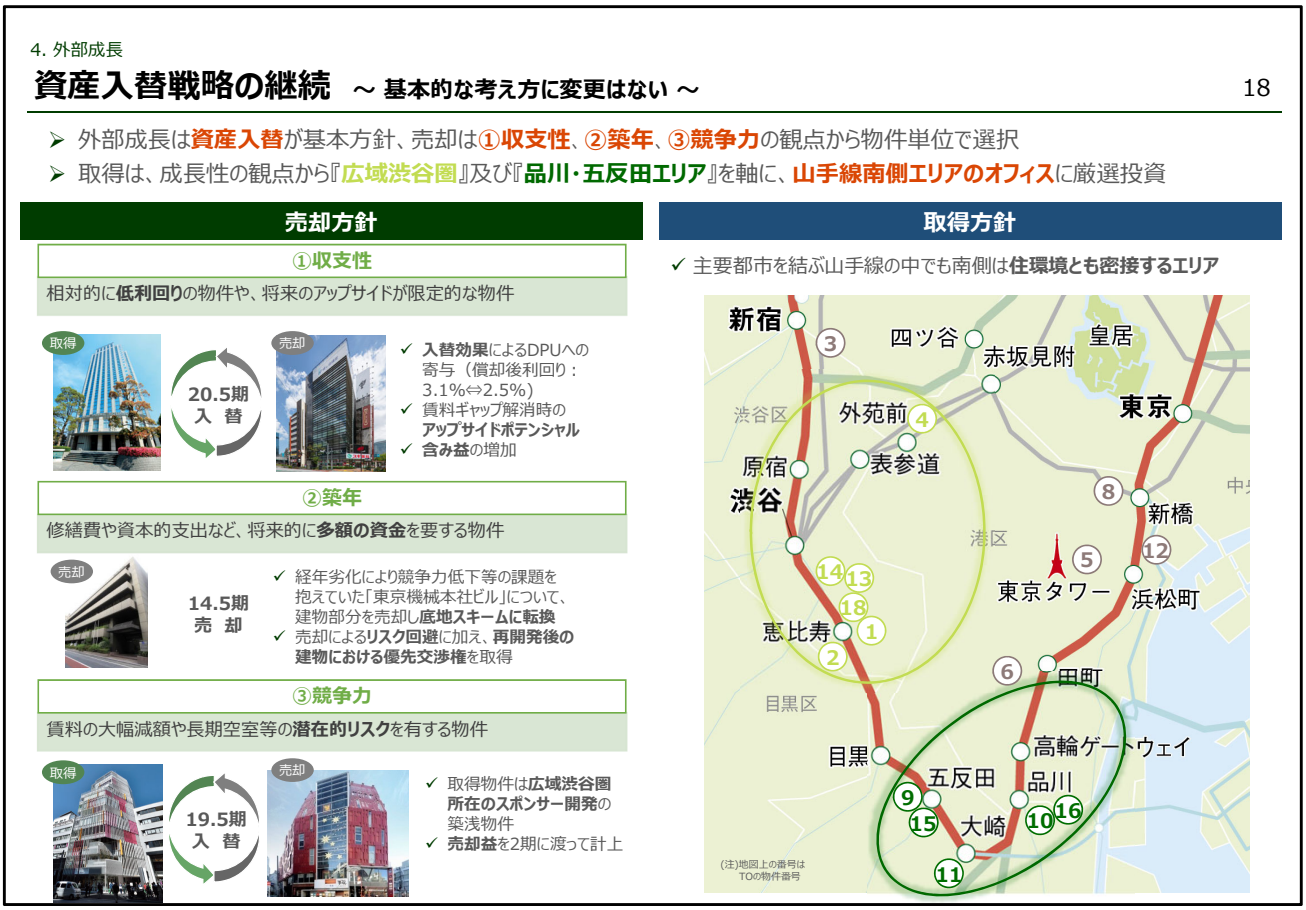
続いてホテルの運営状況です。

各ホテルの運営状況・見通しを中段に記載しております。
赤坂と札幌は回復の動きは弱く、赤坂は国際的なイベントや出張等のビジネス需要の回復、札幌は感染拡大鎮静化後の国内観光客の増加に期待します。また、神戸は、県内等からの小旅行需要の効果もあり、足もとではADRが前年を大きく上回るなど、高い競争力を背景に回復が顕著です。
なお、賃料一時減額については、3ホテル全てにおいて対応済であり、決算または業績予想に織り込み済みとなっております。

続いて右側中段の歩合賃料についてご説明いたします。
2020年11月期は売上基準期間の後半で新型コロナ影響があったものの、赤坂・札幌の2ホテルの合計で1億8,560万円の歩合賃料を計上しましたが、2021年5月期以降については、歩合が発生しない前提としています。

最後に3では各ホテルとの契約状況をお示ししております。
本年10月に現契約が満了する赤坂については、再契約の締結に向けて東急ホテルズと交渉中です。なお、当該テナントは賃貸面積上位10テナントに該当するため、再契約締結後には個別開示をさせていただく予定です。

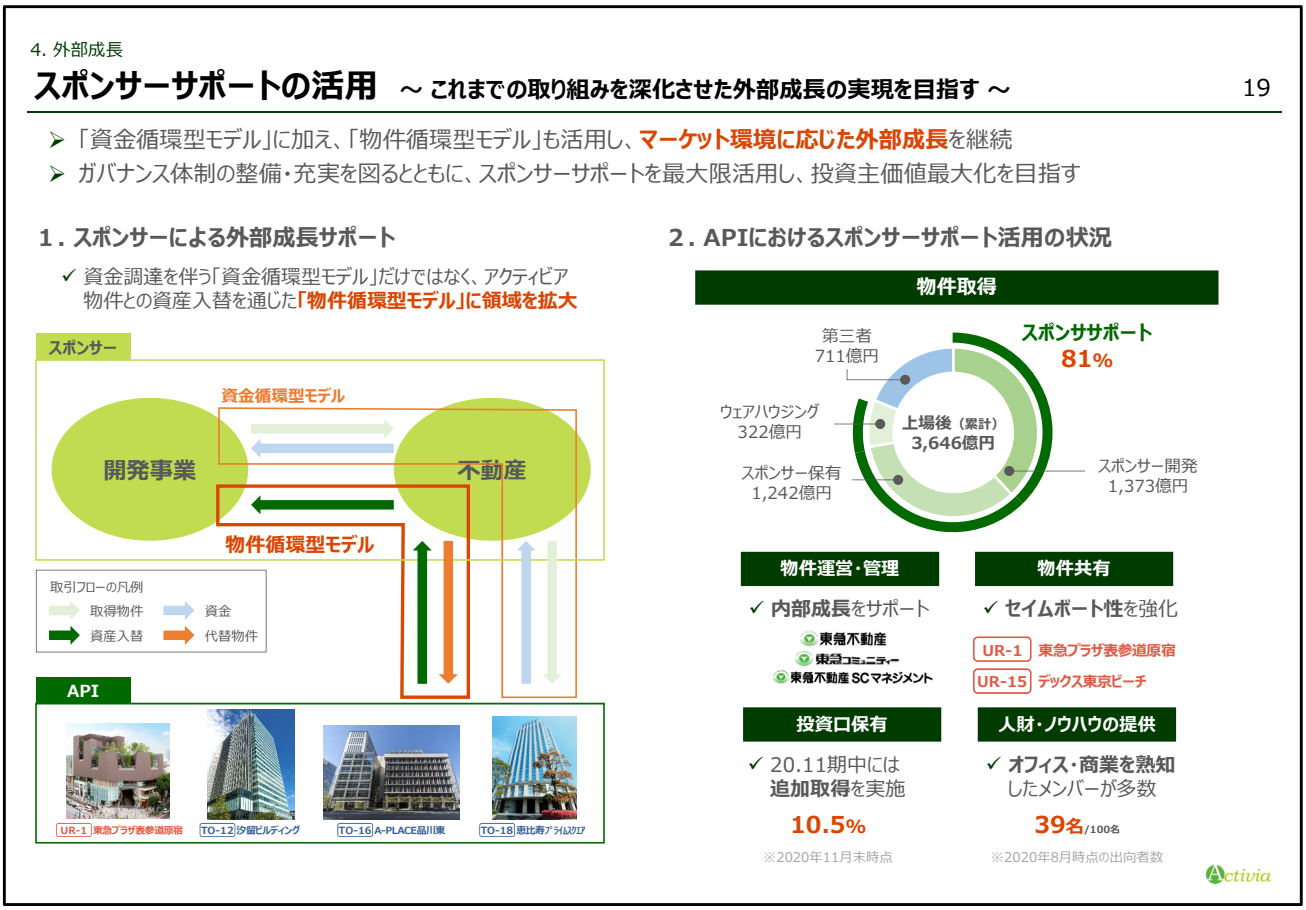
次ページをご覧ください。



18、19ページは外部成長です。

外部成長戦略については、基本的な考え方に変更はなく、引き続きポートフォリオクオリティの向上を目指した資産入替を基本方針とします。

売却対象については特定のカテゴリーを前提とせずに、収支性、築年、競争力の三つの観点から物件を選択します。
取得対象については、内部成長機会の拡大の観点から『広域渋谷圏』及び『品川・五反田エリア』を軸として、山手線南側エリアのオフィスに厳選投資を実施してまいります。

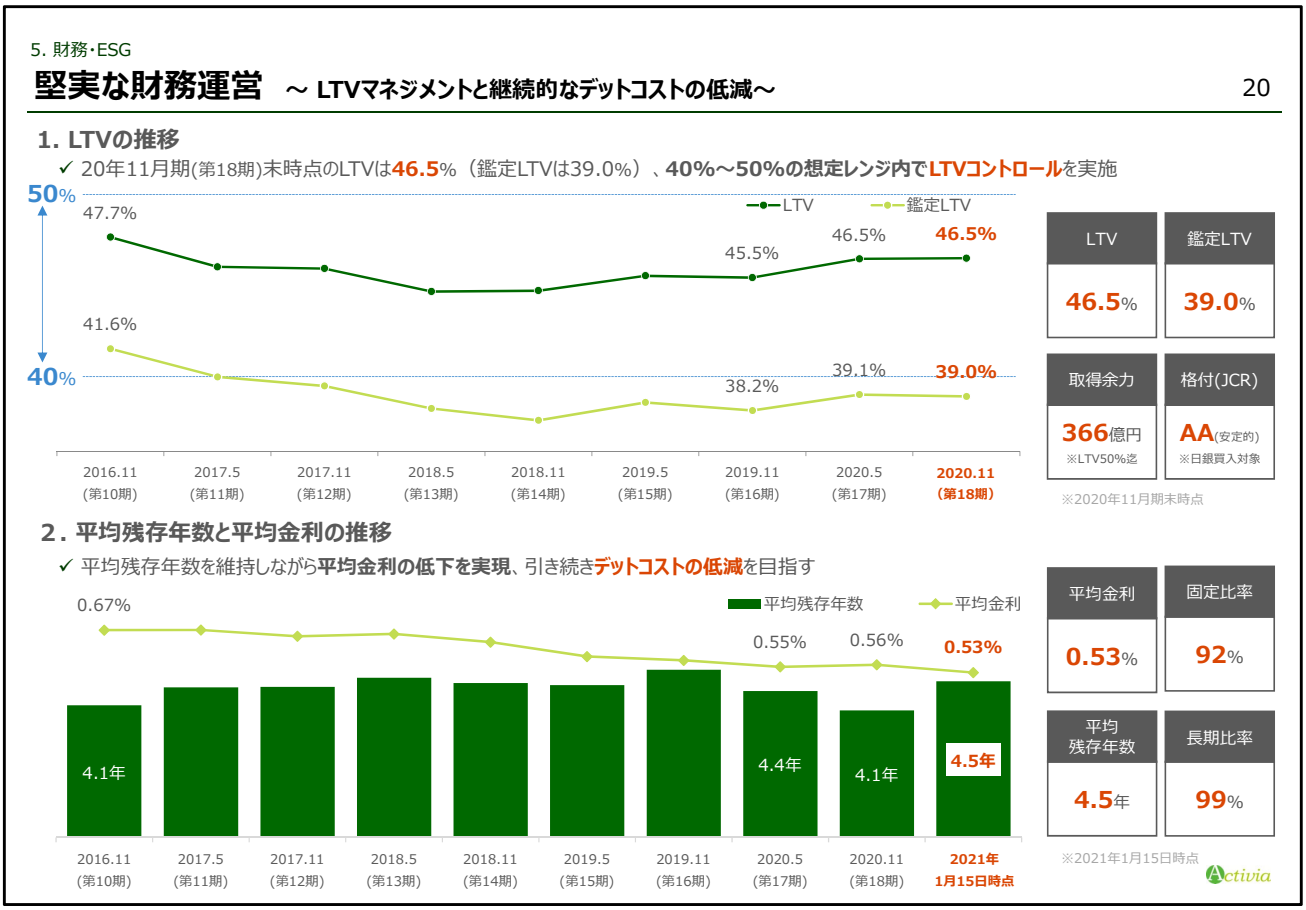


続いて19ページはスポンサーサポートについてご説明いたします。

まずは左側の図をご覧ください。
「循環型再投資事業の領域拡大」がスポンサーの成長戦略のひとつであり、グループとして関与アセットの拡大を掲げ、投資法人の外部成長をサポートしています。アクティビアは、上場以降取り組んできた、資金調達を行いスポンサー物件を取得する「資金循環型モデル」だけでなく、スポンサーとの資産入替を通じた「物件循環型モデル」に領域を拡大しています。アクティビアでは、運用報酬体系を運用成績連動比率を高めるかたちに変更しており、資産入替によるポートフォリオ・クオリティの維持向上はスポンサーグループにおいても重要性を増しています。この取り組みの深化により、アクティビアは今後もマーケット環境に応じた外部成長を継続し、投資主価値向上を実現してまいります。

また、右側では、スポンサーサポートの活用状況をお示ししています。
アクティビアは物件取得サポートをはじめ多岐に渡ってスポンサーサポートを活用してまいりました。今後も投資口保有や物件共有による投資主とスポンサーとの利益の共同化手法や運用成績連動の運用報酬体系を通じて、ガバナンス体制の整備・充実を図るとともに、スポンサーサポートを最大限活用し、投資主価値の最大化を目指します。

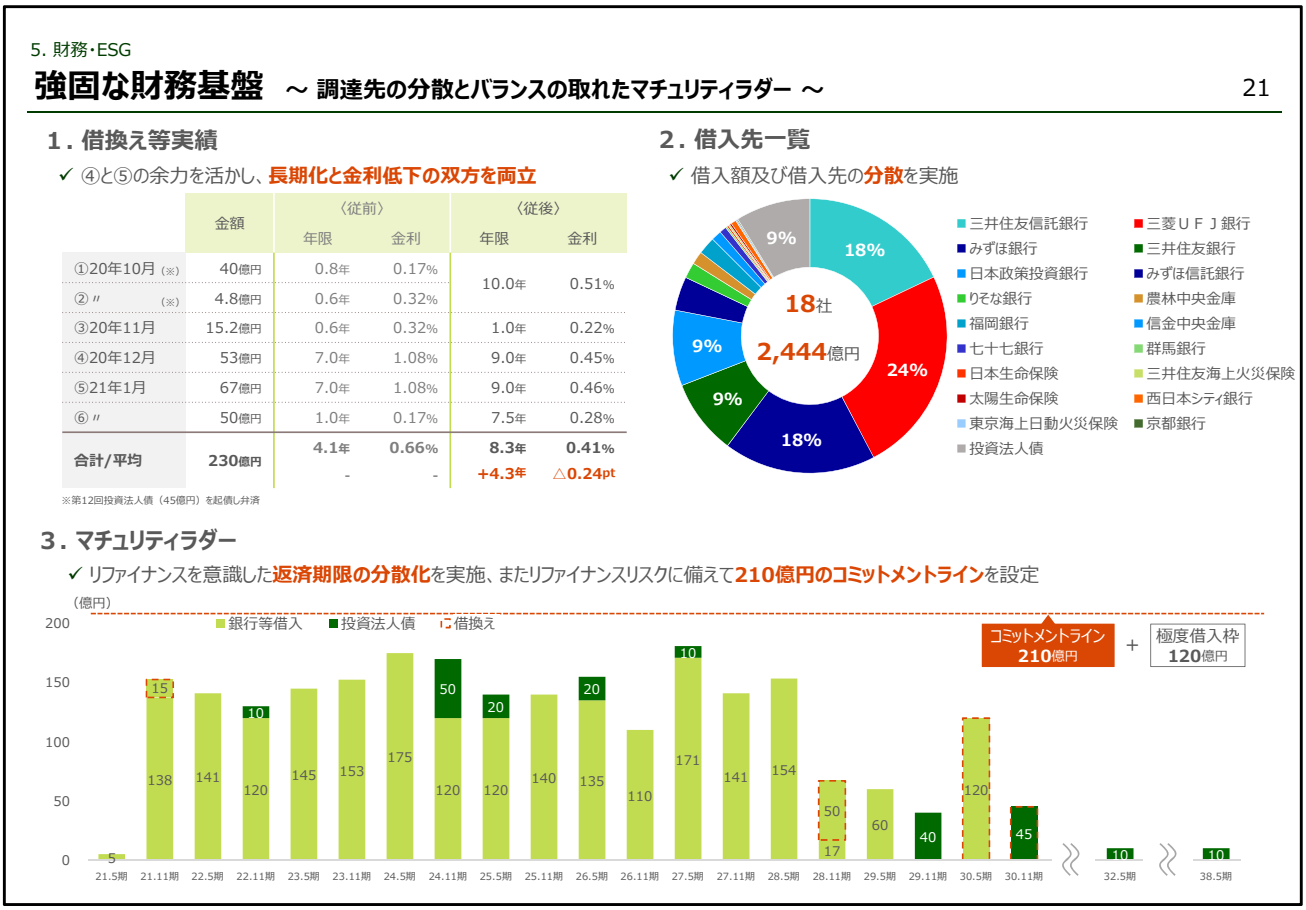
次ページをご覧ください。



20、21ページは、財務の状況についてです。

まずLTVですが、2020年11月期末時点の実績は前期と同じ46.5%、鑑定LTVでは39.0%となりました。
想定レンジの上限であるLTV50%までの取得余力は366億円、JCRの格付はAA安定的であり、日銀の買い入れ対象銘柄となっております。

続いて下段をご覧ください。
引き続き、平均残存年数を4.5年程度で維持しながら平均金利の引き下げに取り組んでおり、本日時点では、平均残存年数は4.5年、平均金利は0.53%となっております。



5. 財務・ESG

強固な財務基盤 ～ 調達先の分散とバランスの取れたマチュリティラダー ～

21

1. 借換え等実績

✓ ④と⑤の余力を活かし、**長期化と金利低下の双方を両立**

	金額	〈従前〉 年限	〈従前〉 金利	〈従後〉 年限	〈従後〉 金利
①20年10月 (※)	40億円	0.8年	0.17%	10.0年	0.51%
② 〃 (※)	4.8億円	0.6年	0.32%		
③20年11月	15.2億円	0.6年	0.32%	1.0年	0.22%
④20年12月	53億円	7.0年	1.08%	9.0年	0.45%
⑤21年1月	67億円	7.0年	1.08%	9.0年	0.46%
⑥ 〃	50億円	1.0年	0.17%	7.5年	0.28%
合計/平均	**230億円**	**4.1年**	**0.66%**	**8.3年**	**0.41%**
		-	-	**+4.3年**	**△0.24pt**

※第12回投資法人債（45億円）を起債し弁済

2. 借入先一覧

✓ 借入額及び借入先の**分散**を実施

18社
2,444億円

18%, 24%, 18%, 9%, 9%, 9%

三井住友信託銀行
三菱ＵＦＪ銀行
みずほ銀行
三井住友銀行
日本政策投資銀行
みずほ信託銀行
りそな銀行
農林中央金庫
福岡銀行
信金中央金庫
七十七銀行
群馬銀行
日本生命保険
三井住友海上火災保険
太陽生命保険
西日本シティ銀行
東京海上日動火災保険
京都銀行
投資法人債

3. マチュリティラダー

✓ リファイナンスを意識した**返済期限の分散化**を実施、またリファイナンスリスクに備えて**210億円のコミットメントライン**を設定

（億円）

銀行等借入 / 投資法人債 / 借換え

コミットメントライン 210億円 ＋ 極度借入枠 120億円

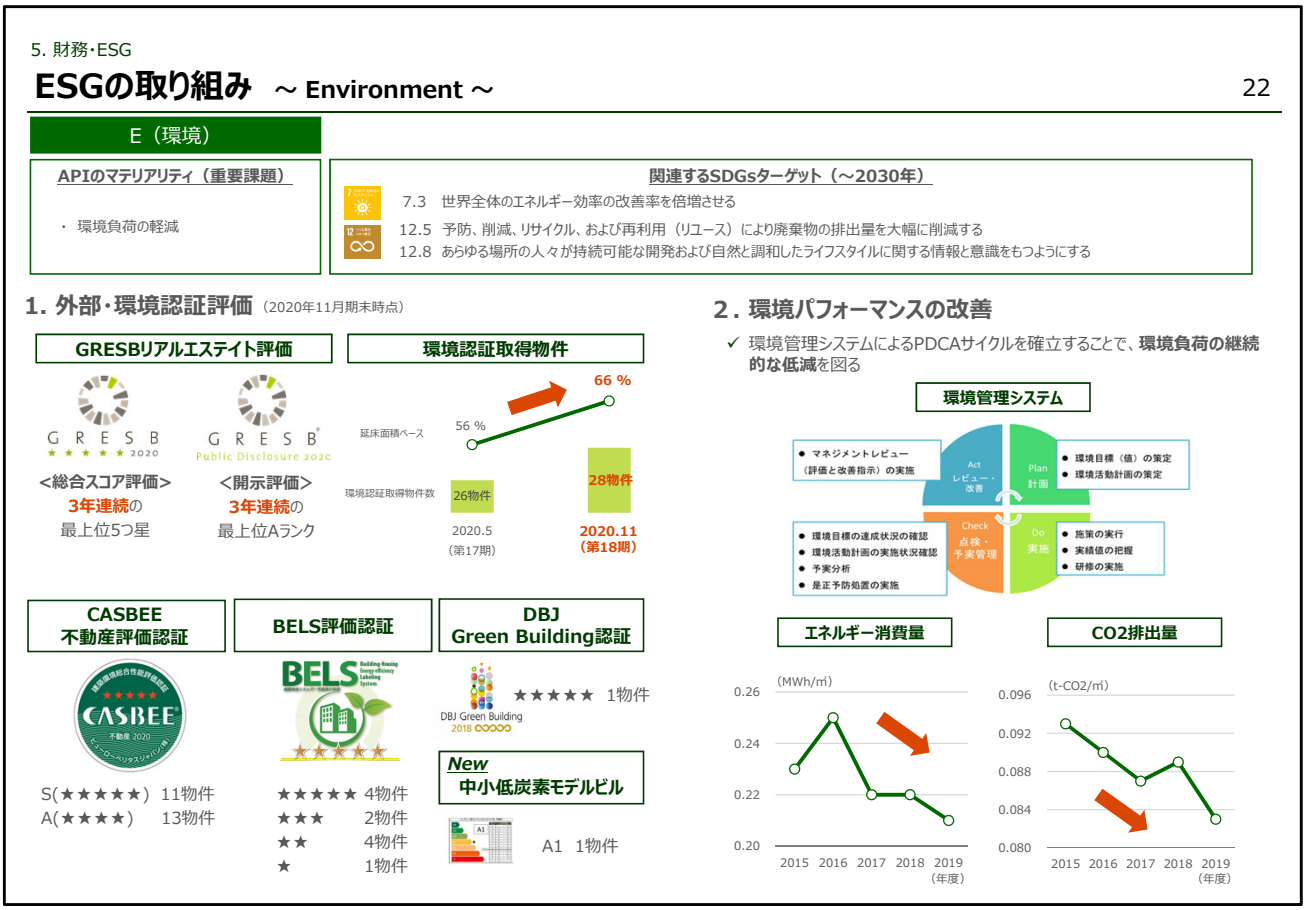
期	銀行等借入	投資法人債	借換え
21.5期	5		
21.11期	138		15
22.5期	141		
22.11期	120	10	
23.5期	145		
23.11期	153		
24.5期	175		
24.11期	120	50	
25.5期	120	20	
25.11期	140		
26.5期	135	20	
26.11期	110		
27.5期	171	10	
27.11期	141		
28.5期	154		
28.11期	17		50
29.5期	60		
29.11期		40	
30.5期	120		
30.11期		45	
32.5期		10	
38.5期		10	

続いて21ページは2020年11月期以降における借換え等の実績についてです。
昨年12月及び本年1月の借換えが寄与し、平均残存年数の長期化と平均金利の引き下げの両立を行いました。

右側は、借入先一覧です。
現在、18社様から総額2,444億円の借入を行っており、盤石なバンクフォーメーションのもと、引き続き円滑なコミュニケーションを通じ、安定的な財務運営を継続してまいる所存です。

最後にマチュリティラダーです。
返済時期によって返済金額に偏りが出ないようにしていることはもちろんのこと、機動的に対応するため主力3行との間で210億円のコミットメントラインを設定しております。

次ページをご覧ください。



22ページから25ページまではESGについてです。
まずESGのE、環境関連の取り組みをご紹介いたします。

2014年より参加しておりますGRESBについては、昨年11月に最新の調査の結果が発表され、総合スコア評価では3年連続で最上位の5つ星、開示評価でも3年連続で最上位のAランクを獲得することができました。
また、個別物件においては、積極的に環境認証評価取得を試みており、2020年11月期末時点においては前期から2物件増の28件、延床面積ベースでは約3分の2において認証を取得しております。

また物件運用においては、環境管理システムによるPDCAサイクルを実践することで、更なるパフォーマンス改善を目指していきます。

5. 財務・ESG

ESGの取り組み ～ Social ～

23

S（社会）

APIのマテリアリティ（重要課題）

- 人材開発と育成
- 地域への貢献
- テナントの健康と快適性
- サプライヤーとのエンゲージメント

関連するSDGsターゲット（～2030年）

11.3 包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、すべての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する

12.8 あらゆる場所の人々が持続可能な開発および自然と調和したライフスタイルに関する情報と意識をもつようにする

1. 地域社会

企業版ふるさと納税の活用（運用会社）

✓ **地域コミュニティーとの関係強化**を目的に、「A-FLAG札幌」が所在する北海道の「医療従事者等応援事業」に対する寄附を実施

地域清掃活動に参加（運用会社）

✓ 東京都認定NPO法人「グリーンバード」主催の**地域清掃活動に継続的に参加**

間伐材を利用した木製キットを配布（個別物件）

✓ 間伐材を使用した木製楽器のキットを保有物件内で配布、**サステナビリティについて考える機会を提供**

2. 運用会社従業員

✓ **時差出勤や在宅勤務等の活用を推奨**し、従業員の健康に配慮

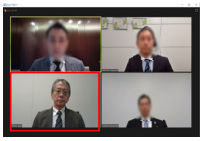
✓ 働き方の変化に合わせ、研修や会議等ではZoomやTeamsといった**コミュニケーションツールを導入**

3. 投資家

✓ 新型コロナウイルスの影響下でも、電話会議やWebセミナーを活用した**柔軟なIR活動を実施**

✓ 不透明なマーケット環境においても、証券会社が主催するオンラインでのパネルディスカッションに複数回参加するなど、**積極的に投資家に対して運用状況を説明**

日時	主催者	セミナー名
9月1日	大和証券	Withコロナが問い直すオフィスの存在価値
11月5日	大和証券	Withコロナにおける総合型REITのキャピタルアロケーションについて
11月24日	みずほ証券	REITトップ対談セミナー



4.サプライヤー

✓ 2020年9月に「グリーン調達基準」を制定し、サプライヤーと**協働してサステナビリティ方針に基づく取り組みの高度化を推進**

✓ PM会社を対象にESG研修を実施し、PM業務におけるESGへの貢献を図る

Activia

続いて23ページはESGのS、ソーシャルについてです。

1では地域社会に関連して、資産運用会社において昨年12月に初めて実施した、「企業版ふるさと納税」の活用をご紹介しております。寄付先として、「A-FLAG札幌」が所在する北海道における「医療従事者等応援事業」を選択しました。地域社会の一員として、今後も地域コミュニティーとの関係強化を図ってまいります。

3では投資家に関連して、2020年11月期中に参加した証券会社主催のパネルディスカッションをご紹介しております。物件運営においても難しい対応に追われる状況でしたが、そのような不透明なマーケット環境だからこそ、投資家の懸念や不安を払拭することが使命だと考え、積極的な情報発信、情報開示に努めました。

次ページをご覧ください。

ESGの取り組み ～ Governance ～

G（ガバナンス）

APIのマテリアリティ（重要課題）

・ 持続可能な社会の実現に向けて、多面的な社会的要請に対応する経営体制

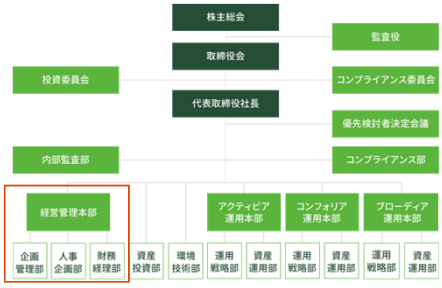
関連するSDGsターゲット

12.8 2030年までに、あらゆる場所の人々が持続可能な開発および自然と調和したライフスタイルに関する情報と意識をもつようにする

16.7 あらゆるレベルにおいて、対応的、包摂的、参加型、および代表的な意思決定を確保する

1. 運用会社の組織変更

✓ 2020年8月に**管理部門の体制強化**を目的に「経営管理本部」を新設



2. 業績に連動した運用報酬体系

✓ **J-REIT初の**DPUに連動した運用報酬体系を採用

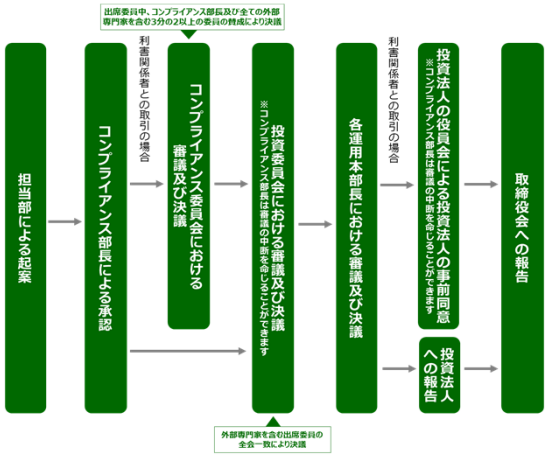
✓ 2020年5月期には運用報酬Ⅱの比率を高め、**投資主価値最大化**へのインセンティブを強化

運用報酬Ⅰ（総資産額基準）	運用報酬Ⅱ（DPU及びNOI基準）
前期末総資産額 × 0.25%（上限0.3%）	DPU（1口当たり分配金） × NOI × 0.00021%(上限0.00021%)

(注) 運用報酬Ⅰと運用報酬Ⅱの合計金額の上限は当期末総資産額×0.5%

3. 適切な意思決定プロセスの構築

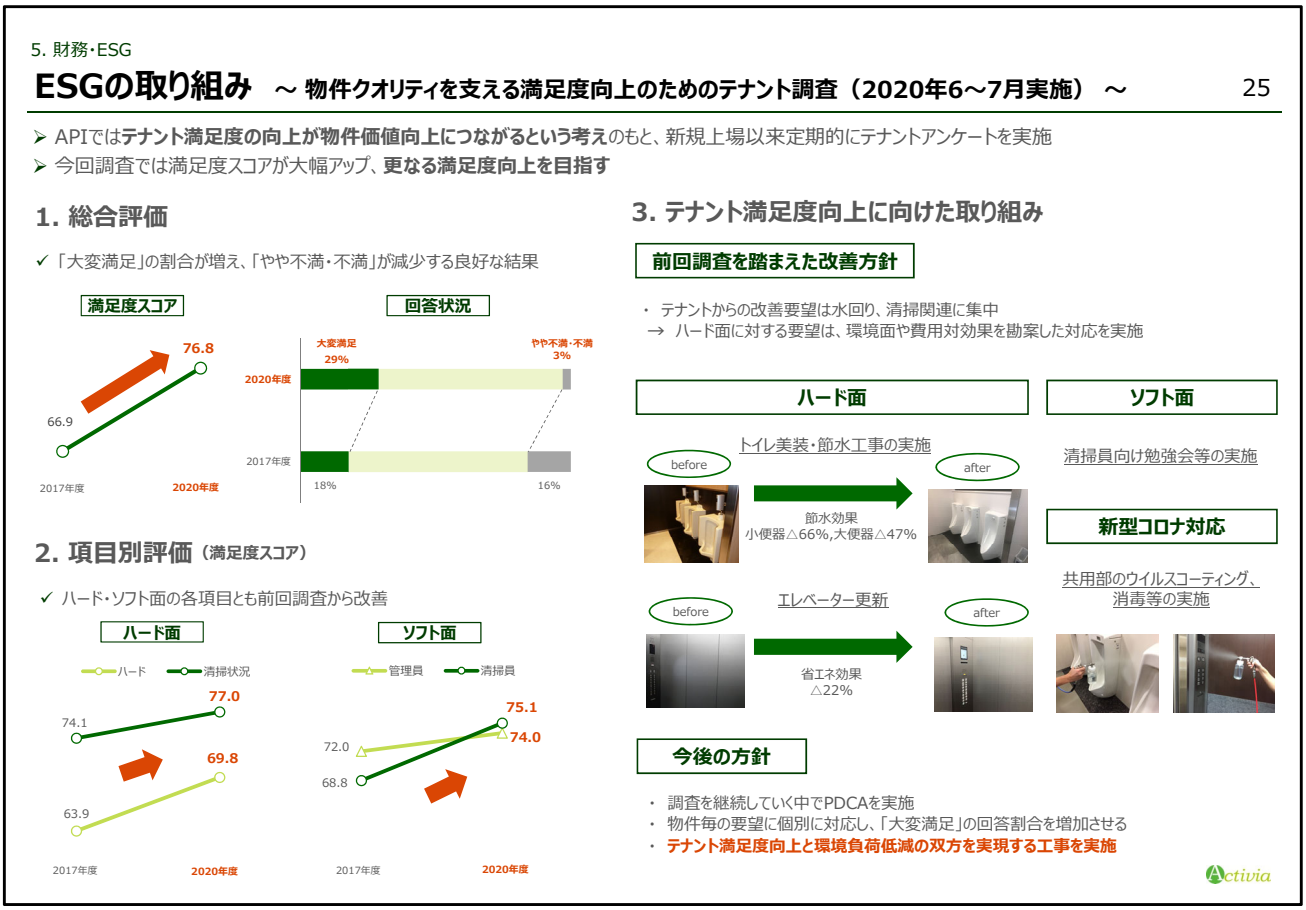
✓ 利益相反対策等の投資主の利益保護を目的として、利害関係者からの資産取得等に際しては外部専門家を含むコンプライアンス委員会における承認が必要



Activia

続いてESGのG、ガバナンスについてです。

左側1では、昨年8月に実施した運用会社の組織変更をご紹介しております。
管理部門の体制強化を図ることを目的として経営管理本部を新設したことに加え、人事企画部を新設し、人事機能並びにIT分野の強化を行いました。資産運用の高度化により、今後もガバナンス強化に努めてまいります。



25ページは昨年6月に実施した、オフィスのテナント調査についてです。

アクティビアでは、テナント満足度の向上が物件価値向上につながるという考えのもと、2012年の新規上場以降、定期的にテナントアンケートを実施しております。

水回りや清掃関連の改善要望が多かったという前回調査を踏まえ、ハード面の改善や清掃員向け勉強会の実施などソフト面でも改善に努めた結果、今回調査では満足度スコアを大きく伸ばすことができました。また、項目別評価では全てにおいて数値改善が確認されるなど、満遍なく全体的な底上げが図れていると考えております。
ハード面については環境負荷軽減を伴う工事も組み合わせながら、今後も改善を積み重ねテナント満足度、ひいては物件クオリティの向上を目指してまいります。

次ページをご覧ください。

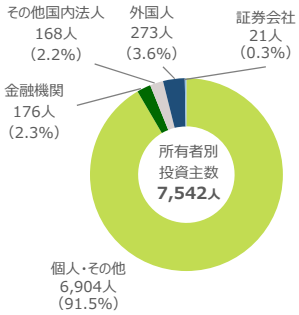
5. 財務・ESG

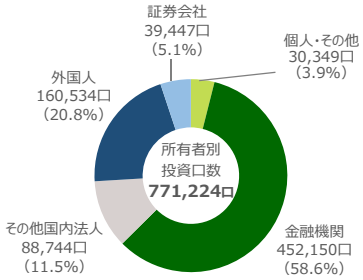
投資主の状況 ～ 2020年11月期（第18期）末時点 ～

26

1. 所有者別投資主数・投資口数内訳

	2020年11月末（第18期末）時点				2020年5月末（第17期末）時点			
	投資主数	比率	投資口数（口）	比率	投資主数	比率	投資口数（口）	比率
個人・その他	6,904人	91.5%	30,349	3.9%	7,140人	92.0%	31,188	4.0%
金融機関	176人	2.3%	452,150	58.6%	175人	2.3%	443,133	57.5%
その他国内法人	168人	2.2%	88,744	11.5%	167人	2.2%	81,154	10.5%
外国人	273人	3.6%	160,534	20.8%	252人	3.2%	163,488	21.2%
証券会社	21人	0.3%	39,447	5.1%	24人	0.3%	52,261	6.8%
合計	7,542人	100.0%	771,224	100.0%	7,758人	100.0%	771,224	100.0%





2. 投資主上位10社

氏名または名称	所有口数（口）	比率
1. 株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	164,779	21.4%
2. 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	124,293	16.1%
3. 東急不動産株式会社	81,137	10.5%
4. 野村信託銀行株式会社(投信口)	35,472	4.6%
5. 株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	22,030	2.9%
6. みずほ証券株式会社	17,901	2.3%
7. SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT (常任代理人 香港上海銀行)	13,037	1.7%
8. 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	8,579	1.1%
9. ザ バンク オブ ニューヨーク 133970 （常任代理人 株式会社みずほ銀行）	8,311	1.1%
10. ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234 （常任代理人 株式会社みずほ銀行）	8,304	1.1%
合計	483,843	62.7%

最後に26ページは、当期末時点の投資主様の状況です。
投資主数は、個人・その他が減少した結果、前期から216名減の7,542名様となりました。

上場から8年半が経過致しましたが、多くの皆様によって支えられ、今回の決算も無事に終了することができました。

これも、皆様の変わらぬご支援のおかげと考えております。

新型コロナウイルス感染症の状況についても、再度緊急事態宣言が発出され、先行きが不透明な状況が継続しております。アクティビアは、アフターコロナを見据えオフィスの内部成長に積極的に取組み、早期に成長軌道へ回帰し、持続的な投資主価値の向上に務めてまいります。

以上、私からの説明とさせて頂きます。最後までご覧いただき、誠にありがとうございました。

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と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。