



アクティビア・プロパティーズ投資法人

(証券コード：3279/API)



2023年11月期（第24期）決算説明資料 2024年1月



東急不動産リート・マネジメント



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

運用の状況

- **【NOIは底打ち】**オフィス、商業ともリーシングが進捗し**安定稼働の見通し**
- **【費用増継続】**収入は増加に転じるも**費用増が継続し、力強いNOI成長には時間が必要**

投資主価値向上施策

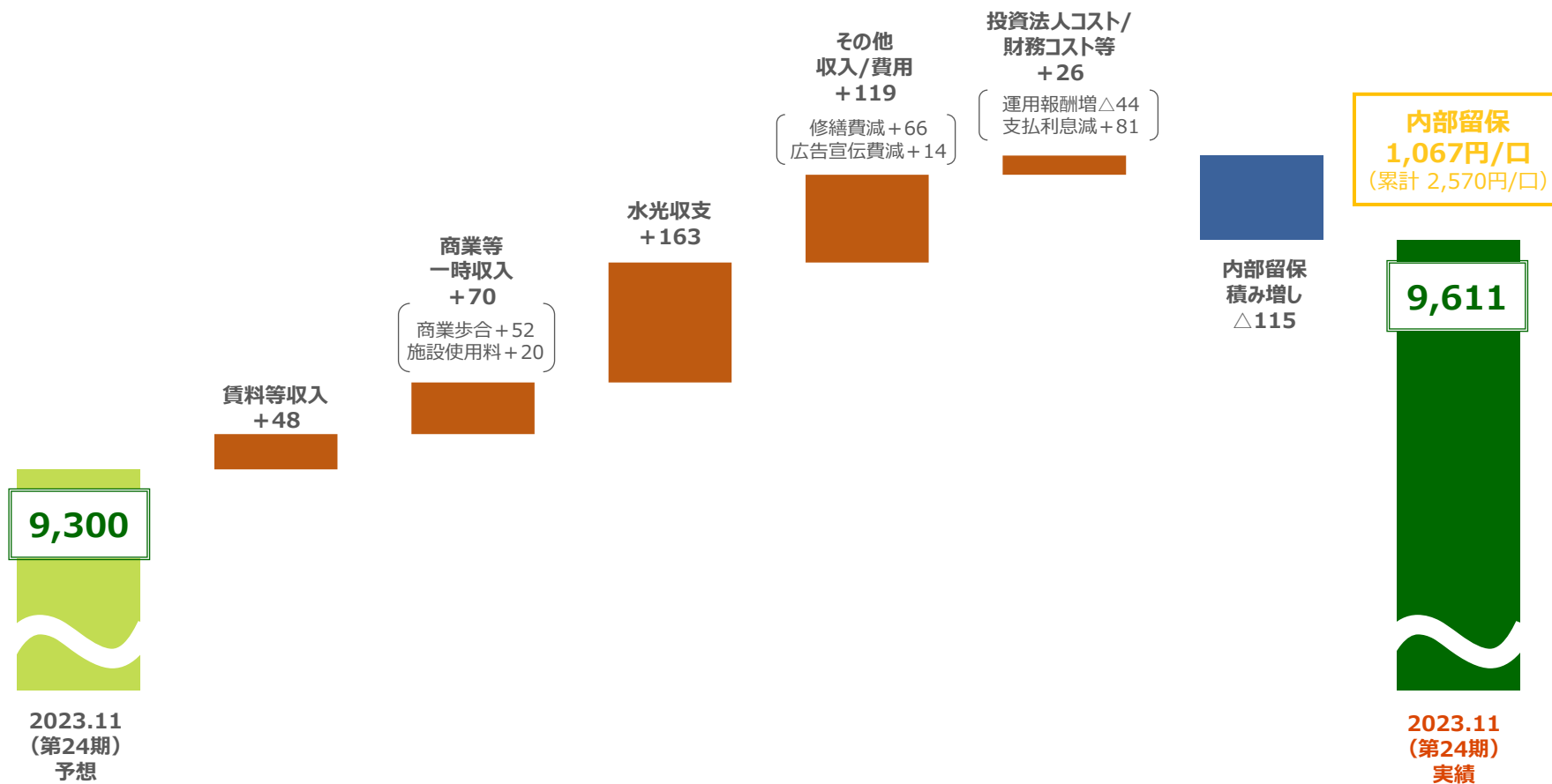
- **入替戦略の一環として資産売却を決定**（A-FLAG骨董通り）
- **投資口価格水準等をふまえ、EPU向上を企図して自己投資口取得を選択(3回目)**

今後の方針

- 既存物件は**稼働安定**のうえ、費用増の影響を上回る**収益増加策を推進**
- **資産入替による収益改善策は継続**
売買市場、投資口価格動向をふまえ**物件取得、自己投資口取得を柔軟に判断**
- **外部成長戦略の進捗と費用増の影響を精査し、分配金施策を再検討**

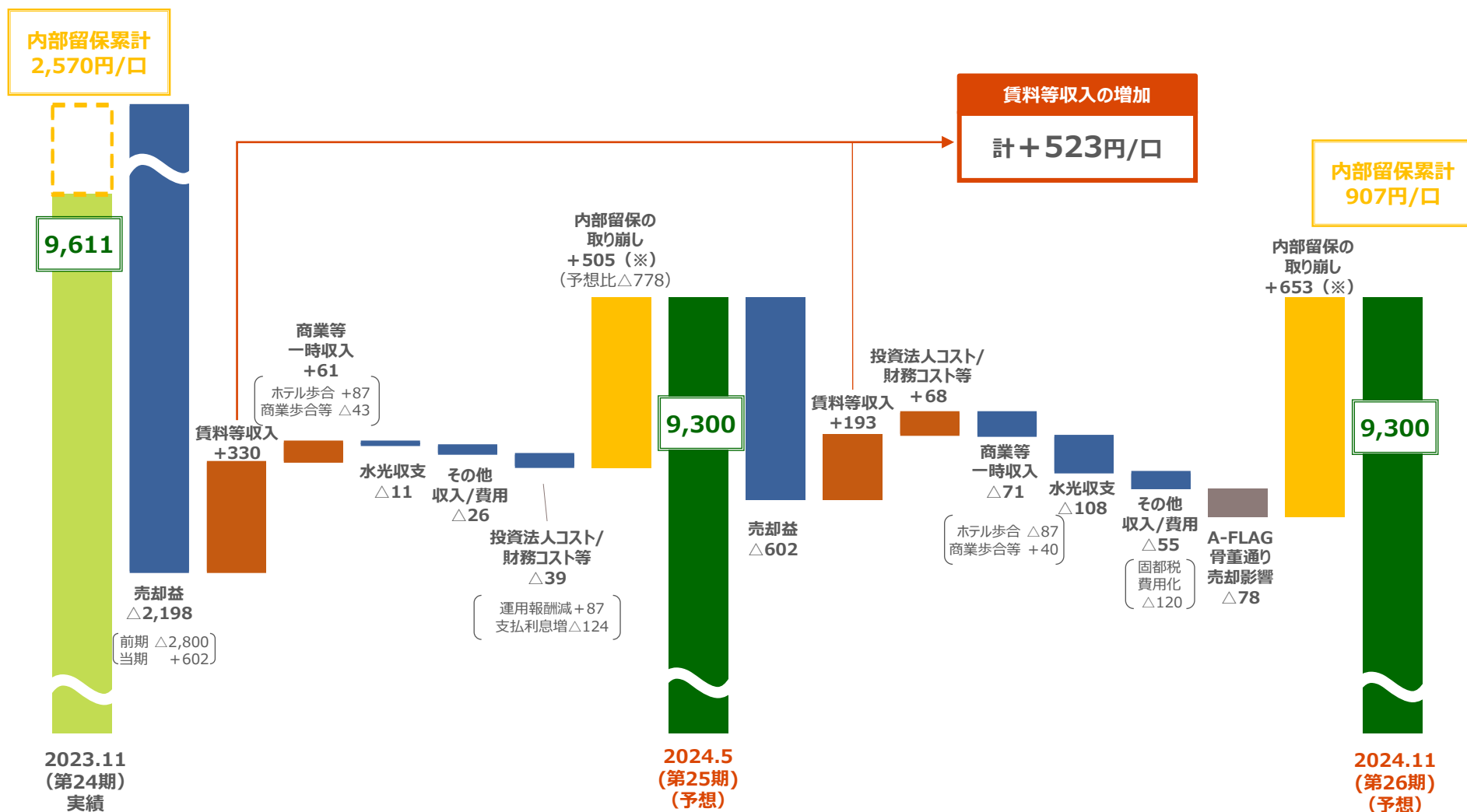
DPUサマリー (23年11月期決算 業績予想比)

- 賃貸収入の増加と予想比での費用減少により、業績予想比上振れで着地
- 内部留保は導管性要件を満たす最大限度まで積み増し



DPUサマリー（業績予想） ※2024年1月17日公表の自己投資口取得の影響を除く

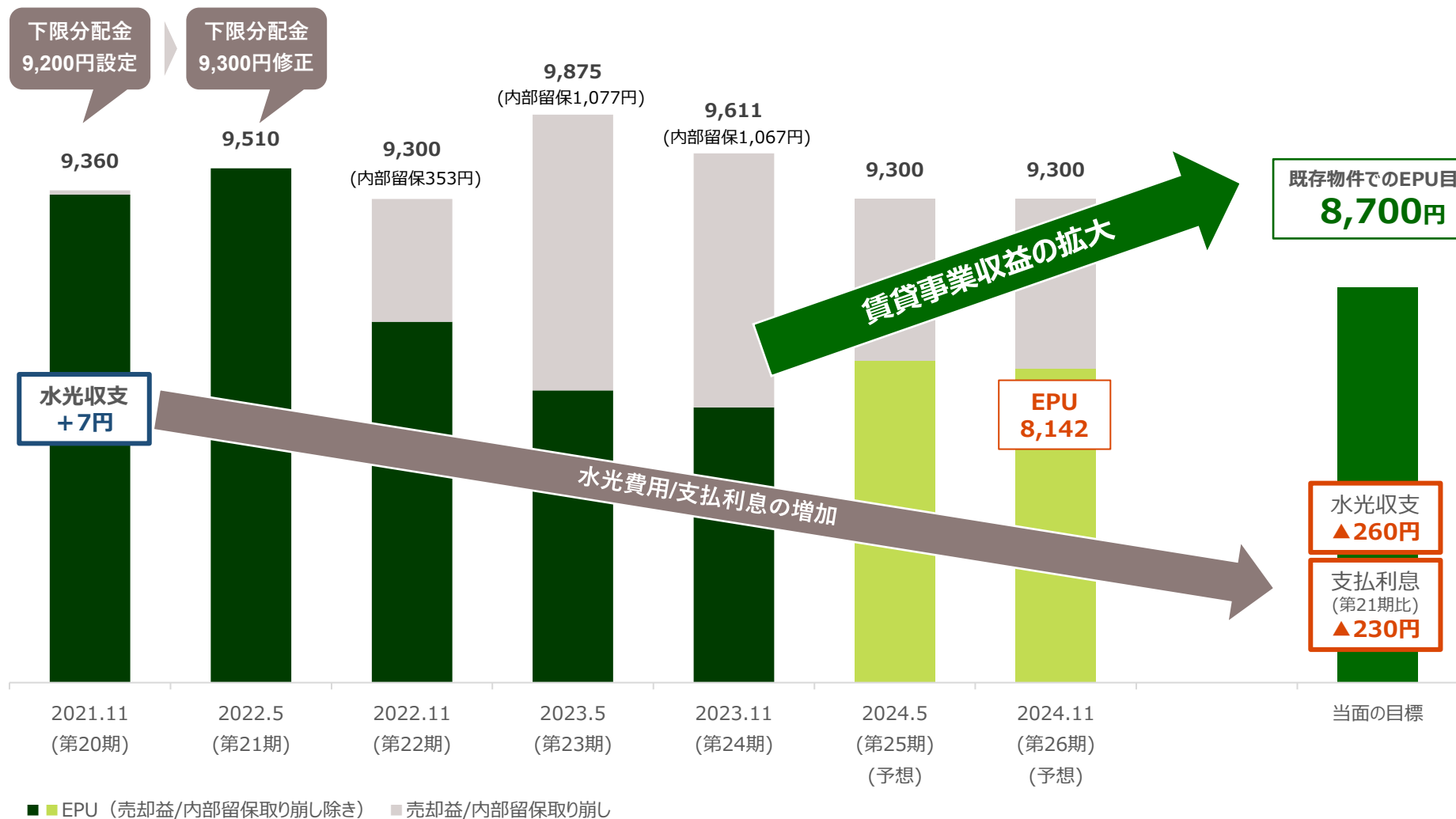
- 費用増加の継続を見込むも、賃料等収入の回復により売却益を除いた**EPUの向上を想定**
- 2024年5月期（第25期）および2024年11月期（第26期）は、**内部留保の活用により9,300円を想定**



※売却益の発生有無によって変動

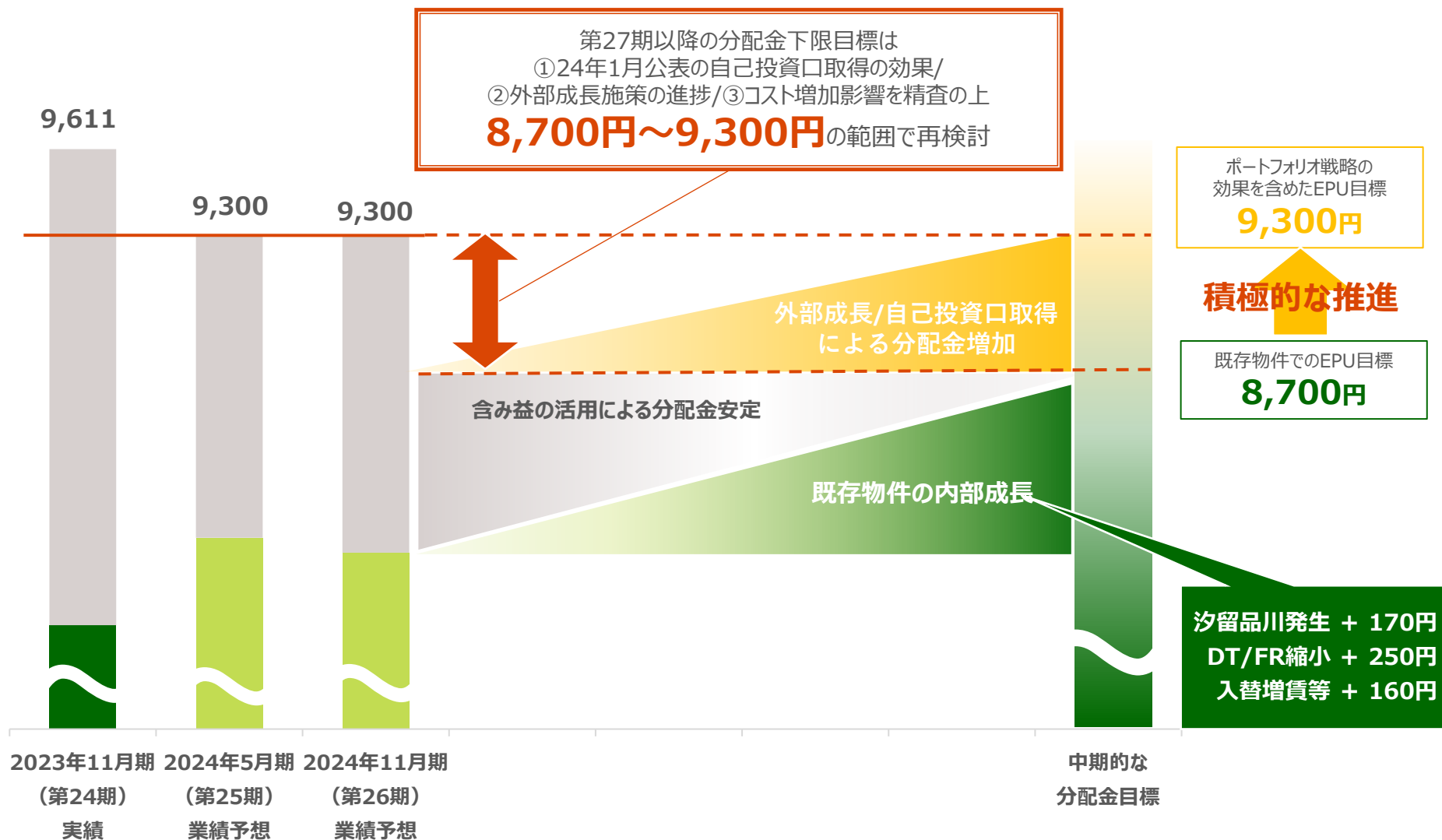
分配金の推移と既存物件でのEPU目標

- 売却益を除いたEPUは**第24期を底に改善見込み**
- 賃貸事業収益拡大を見込むが、主として水光費用、支払利息の増加を踏まえ**既存物件でのEPU目標を8,700円に設定**



分配方針

- 既存物件でのEPU目標8,700円に加え、**外部成長施策の積極的な推進**により、**9,300円の分配金を目指す**
- 第27期以降の分配金下限目標は各種施策や費用等を精査の上 **8,700円から9,300円の範囲で再検討**



EPU成長のためのポートフォリオ戦略

- 入替戦略による、**巡航時のEPU向上策を継続**
- 今後は**ポートフォリオ収益力向上を伴うEPUおよびNAVの安定成長**を目指す

1. 入替戦略の実績

2022年～2023年実績

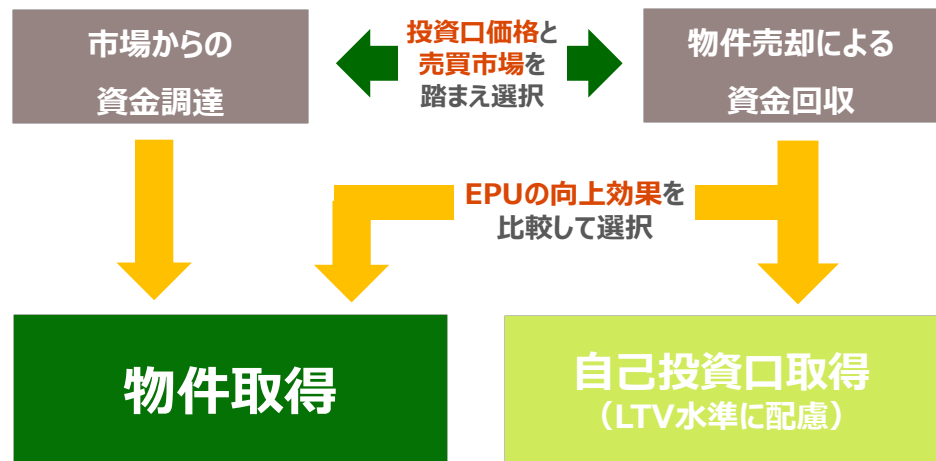


2. 今後の方針

ポートフォリオ収益力の向上を伴う EPUの安定成長を目指す

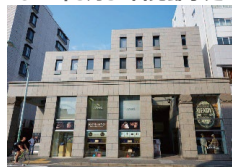
- ✓ **物件取得を通じた中長期的なNOIの成長**
- ✓ **市場を捉えた柔軟な資金調達/回収**
- ✓ **投資口価格を踏まえた自己投資口取得**

資金調達と物件取得/自己投資口取得のイメージ



2024年1月17日公表

A-FLAG骨董通り
2024年5月31日売却予定



2023年11月期（第24期）の運用実績と今後の運用方針

	2023年11月期（第24期）運用実績	今後の運用方針
決算/ 業績予想	<p>2023年11月期(第24期)実績分配金： 9,611円/口（対予想+311円）</p> <p>2023年11月期(第24期)内部留保額： 1,067円/口（対予想+115円）</p>	<p>2024年5月期(第25期)予想分配金： 9,300円/口（対予想±0円）</p> <p>2024年11月期(第26期)予想分配金： 9,300円/口</p> <ul style="list-style-type: none"> 第27期以降の分配金はポートフォリオ戦略の効果等を見極め、8,700～9,300円/口の範囲で再検討
入替戦略等	<ul style="list-style-type: none"> A-FLAG骨董通りの売却を決定し、自己投資口取得を行うことでEPUの向上を企図 売却益計上により、下限分配金を確保し内部留保を拡大 	<ul style="list-style-type: none"> 物件取得を通じた中長期的なNOIの成長を図る スポンサーサポートは不変かつ外部取引も継続 市場動向に応じて自己投資口取得も継続して検討
オフィス	<ul style="list-style-type: none"> 期末稼働率は99.1%と予想を上回って着地 フリーレント解消に伴い、今後の賃料発生稼働率は上昇 オフィス需要も一部で改善が見られ、 広域渋谷圏を中心に賃料ギャップを活用した増額も継続 	<ul style="list-style-type: none"> 稼働安定化を優先し、当面は稼働率97%～98%の水準を目標 広域渋谷圏や大阪エリアなど、市場賃料の回復が見られるエリアでの継続的な収益向上に取り組む
商業	<ul style="list-style-type: none"> テナントの出店意欲改善により、リーシングが進捗 歩合賃料も堅調に増加し、新たな収益獲得の取り組みも継続 ホテルは回復傾向が継続 	<ul style="list-style-type: none"> 都市型商業は、安定性を確保しつつ市況回復に伴う収益増加、新たな取り組みによる収益源の拡大を追求 郊外型商業、ホテルは安定性を基軸につつ一部内部成長も目指す
財務/ ESG	<ul style="list-style-type: none"> 借換において一部変動借入を組み込み、年限に配慮しながら財務コストのコントロールを企図 ESGにおける環境KPIを着実に遂行 	<ul style="list-style-type: none"> 中長期的な視点から、年限、変動比率のバランスを検討 サステナブルファイナンスも活用した堅実な財務運営の継続

Section 1

1. エグゼクティブサマリー
2. 決算・業績予想

Section 2

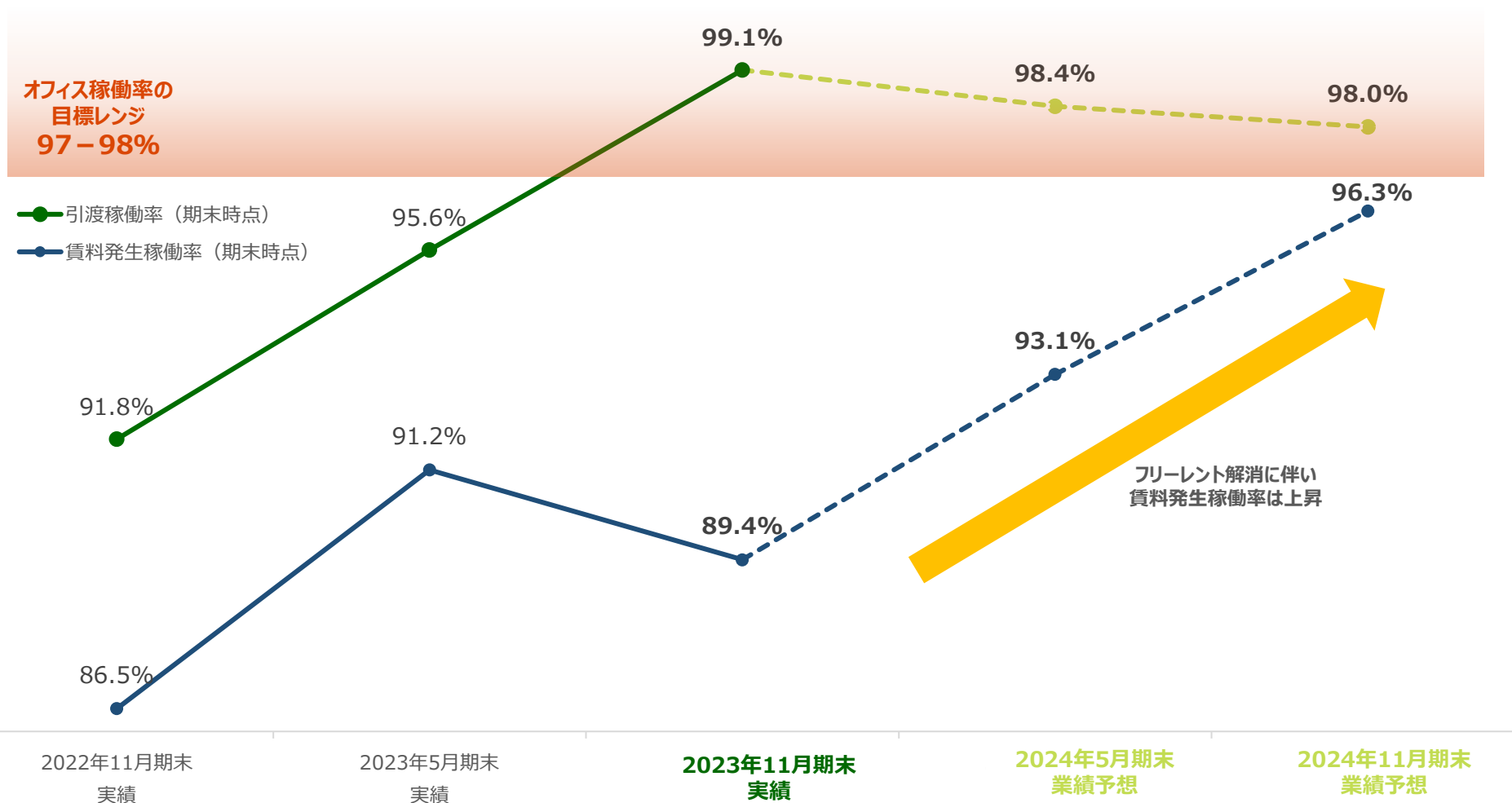
3. 内部成長
4. 外部成長
5. 財務・ESG

Appendix

オフィスリーニングの状況

- フリーレントの解消に伴い賃料発生稼働率は上昇し、25年以降に安定化見込み
- 今後は稼働率97%~98%で安定化を目指すとともに、継続的な収益向上に取り組む

1. 実績稼働率と予想稼働率

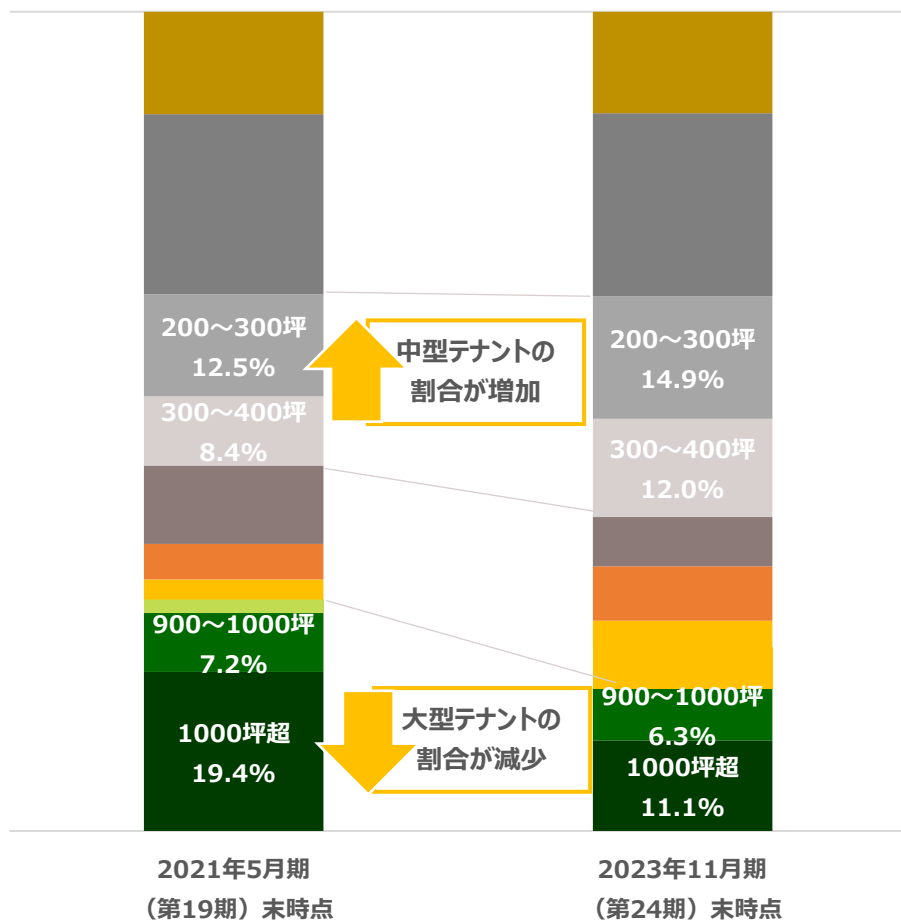


オフィスポートフォリオの安定性向上

- テナント入替に伴い、大型区画の面積割合が減少し**オフィスポートフォリオの安定性は向上**
- 港区での供給増に伴うAPI保有物件への影響は限定的

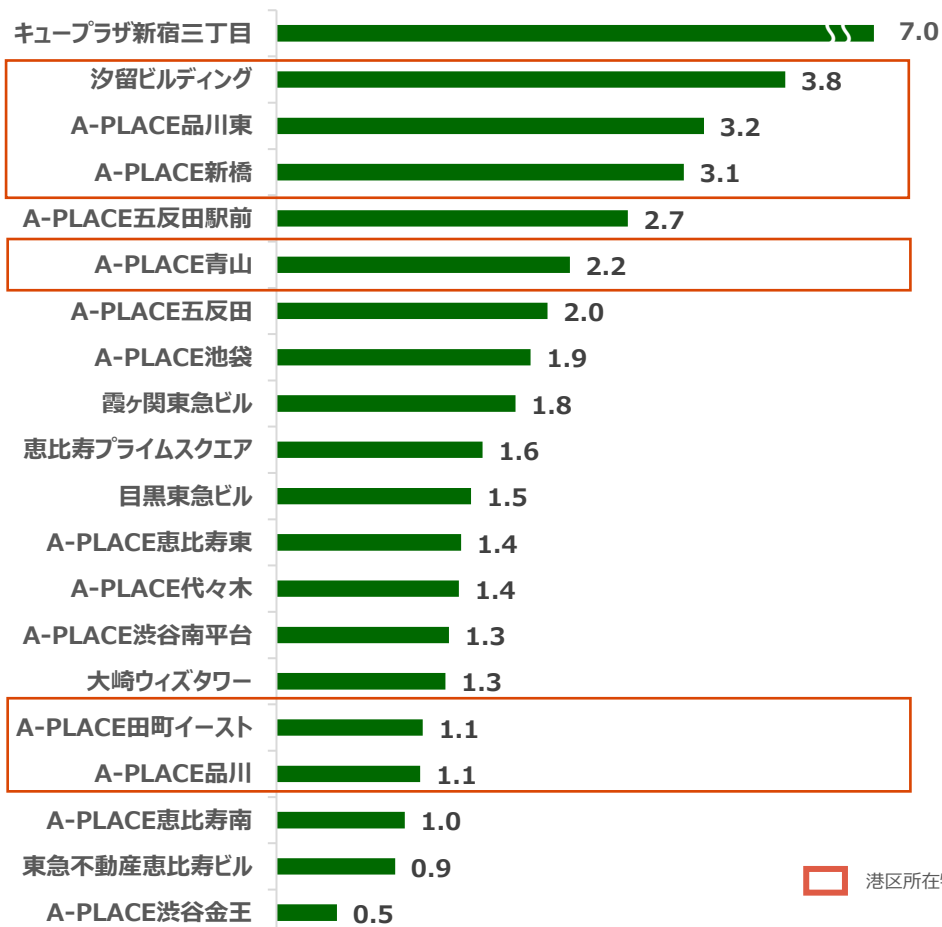
1. オフィステナント分散の進捗

- ✓ 大型テナントの入替に伴い、**テナント分散が進捗**



2. 東京オフィス物件の契約残存年数

- ✓ 新規供給の多い港区の保有物件は **テナント入替に伴い契約残存年数が長期化**しており、影響を受けにくい



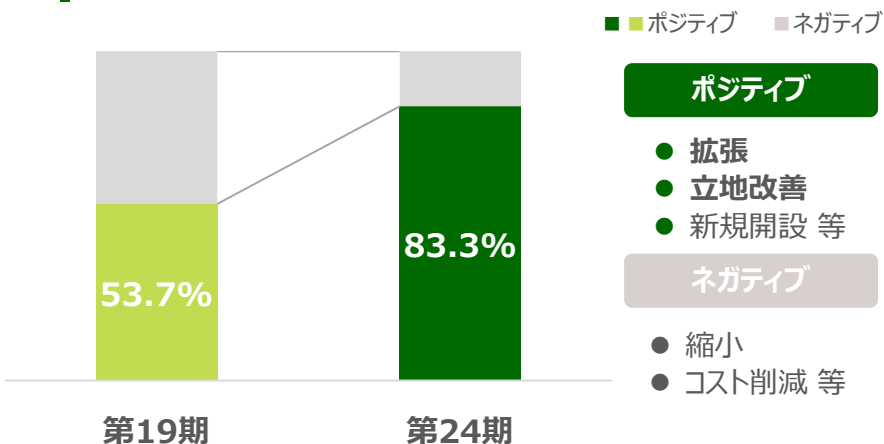
オフィス需要の改善と好調な広域渋谷圏

- 企業業績の改善を受け、**ポジティブな理由**による入退去の割合が増加
- 広域渋谷圏では**スポンサーグループ**による様々なオフィス床の提供により、エリアの稼働率は安定

1. ポジティブなオフィス需要の増加とAPIの対応

- ✓ 企業業績の改善を受け、**ポジティブな理由**による入退去の割合が増加

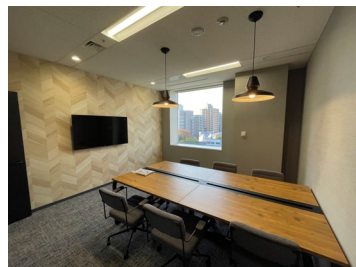
APIオフィスの入退去理由の推移



- ✓ 機動的な移転に対応可能なセットアップオフィスの取り組みを継続

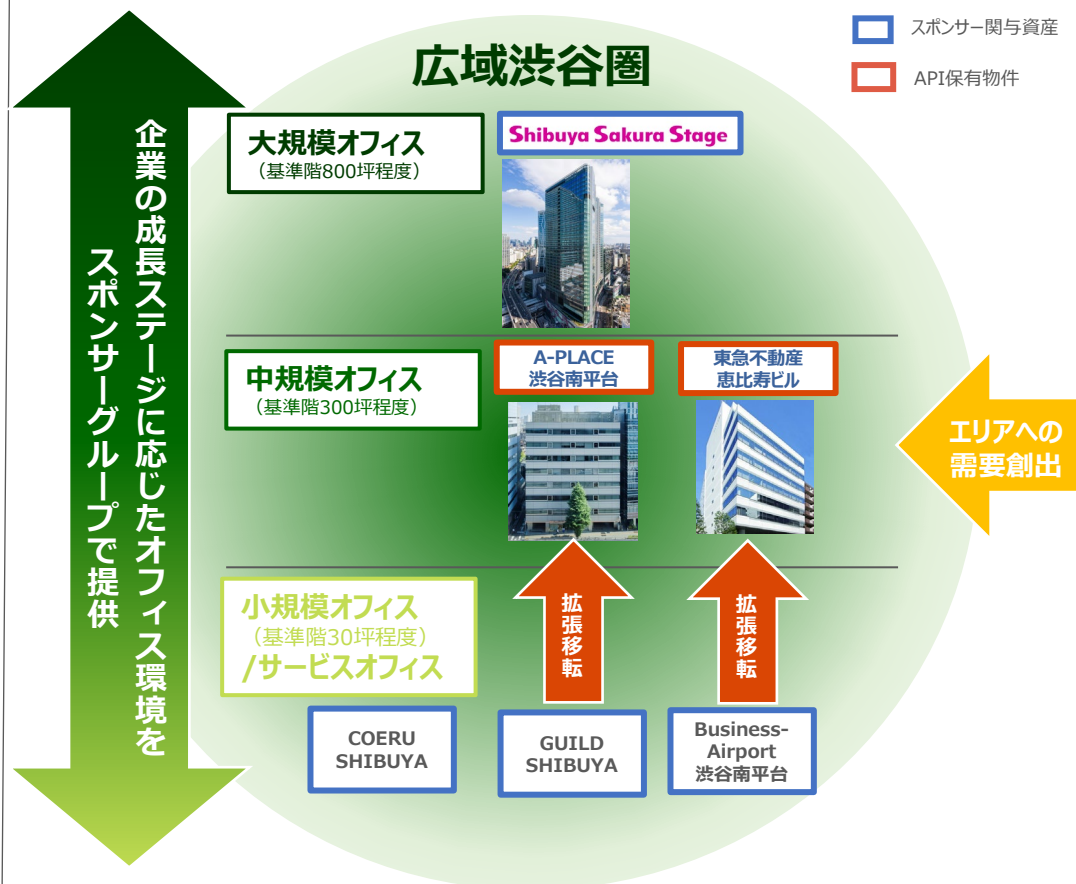
TO-18 恵比寿プライムスクエア

- エントランス/会議室をオーナーで用意する**ハーフセットアップ**を新規に設定
- **リーシング期間1ヶ月未満**でテナント内定し、**+7.1%**の賃料増額



2. 広域渋谷圏におけるスポンサーグループの取り組み

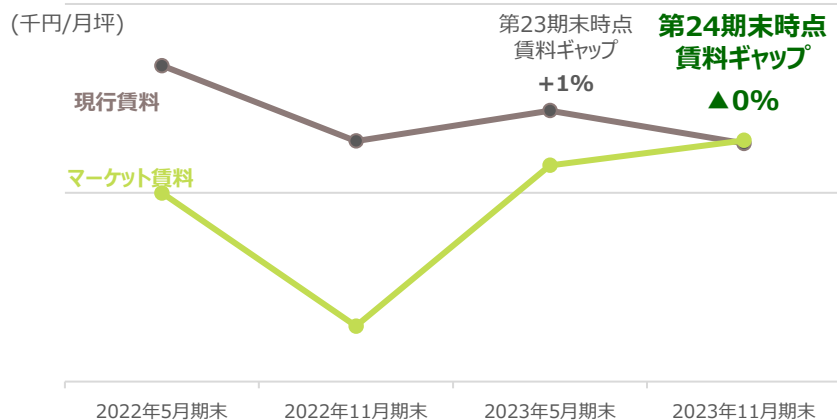
- ✓ **企業の成長ステージに応じたオフィス環境**をスポンサーグループで提供することで、広域渋谷圏に所在する**オフィスの安定した稼働**に寄与



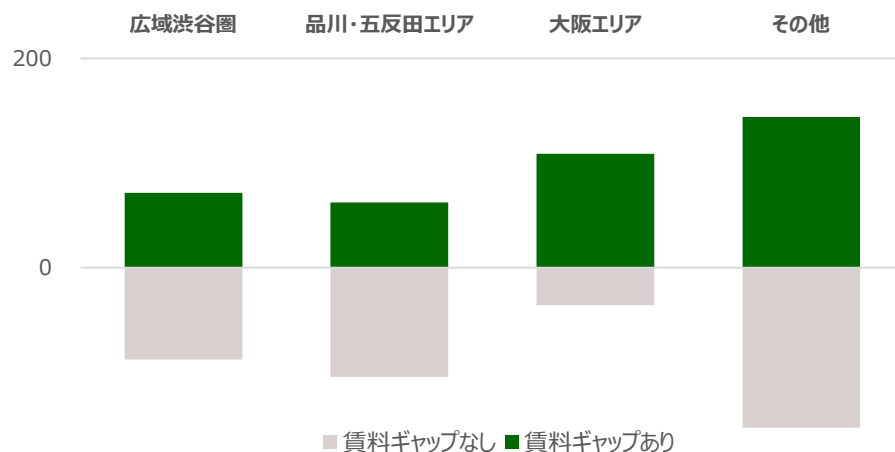
オフィスの運営状況

- マーケット賃料は広域渋谷圏等で上昇が継続し、第24期末時点の賃料ギャップは▲0%
- 区画ごとの賃料水準・状況を考慮し、**賃料増額と稼働のメリハリをつけたリーシングを実施**

1. オフィス区画の賃料ギャップ



2. オフィス区画の賃料ギャップ分布 (百万円/期当たり)



(200)

3. 増額事例及び入替事例

TO-13 A-PLACE恵比寿東

広域渋谷圏



- ・ エリアニーズ強くダウンタイムなしで増額入替

増額率	対象面積
+10.0%	84坪

TO-18 恵比寿プライムスクエア

広域渋谷圏



- ・ 継続的な交渉により、賃料ギャップを解消

増額率	対象面積
+7.7%	153坪

TO-7 A-PLACE池袋

その他エリア



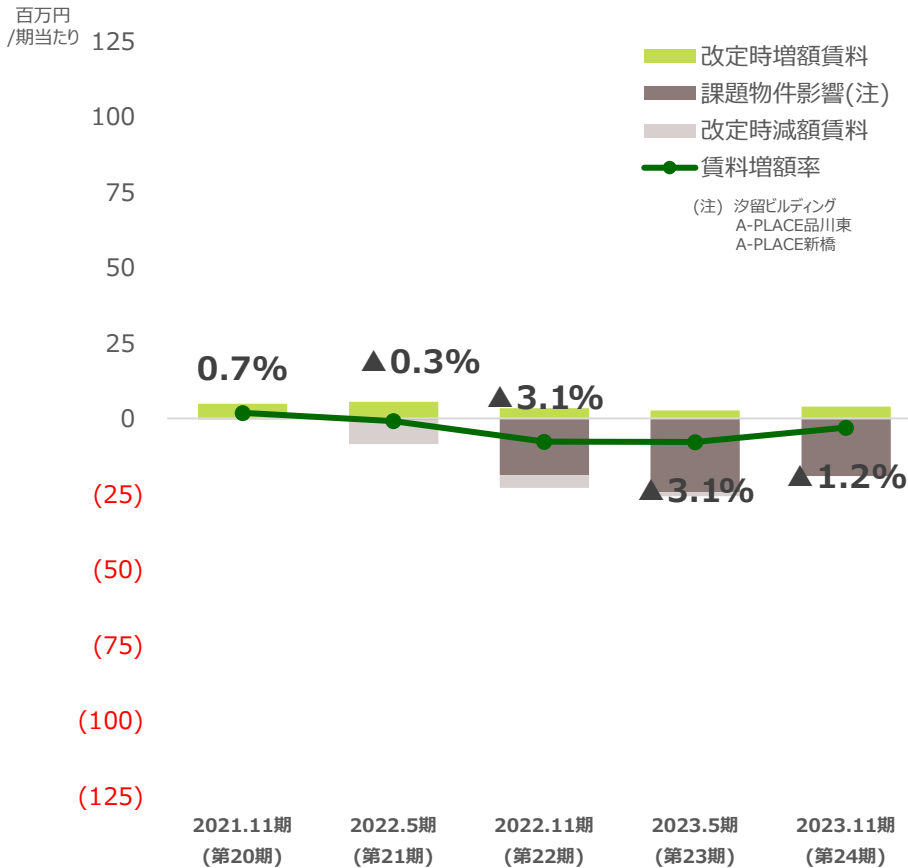
- ・ 普通借家契約テナントとの継続的な交渉により、賃料増額を実現

増額率	対象面積
+1.1%	1,031坪

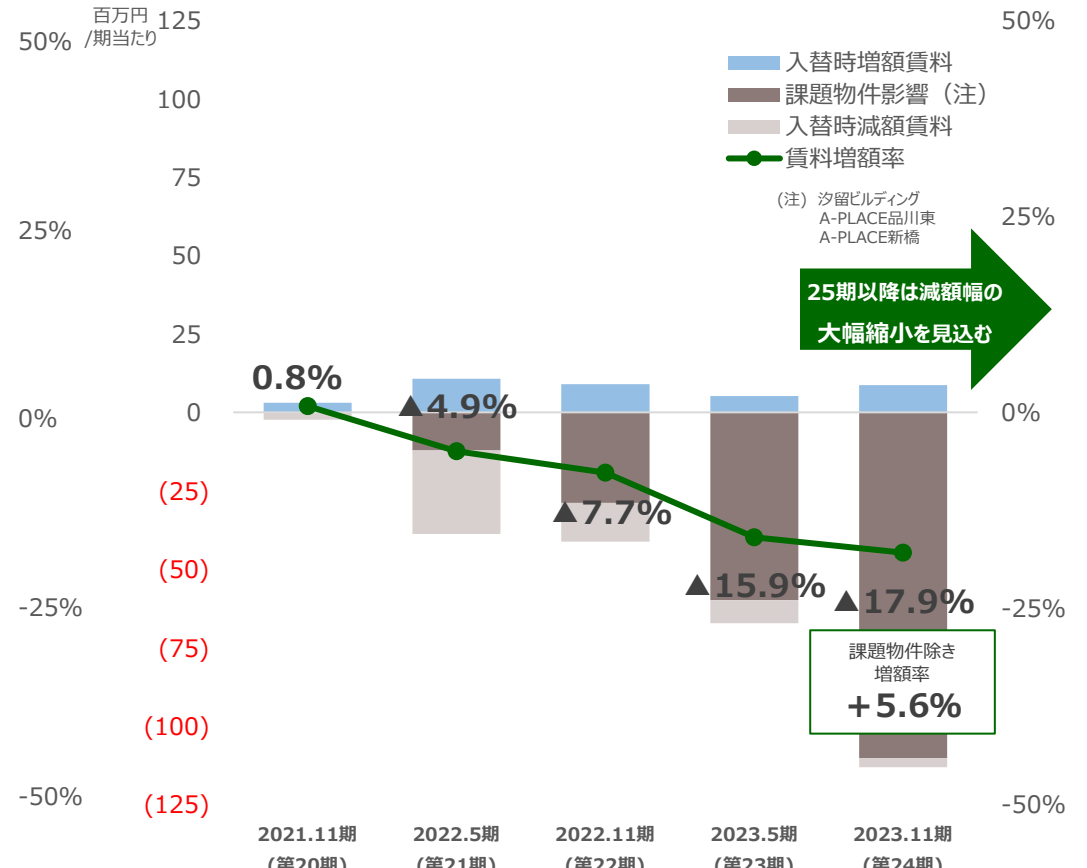
東京オフィスの改定入替動向

- ▶ 課題物件の稼働優先のリーシングにより、減額改定、減額入替が継続
- ▶ 課題物件の入替は23年11月期(第24期)でほぼ完了し、**24年5月期(第25期)以降は減額幅の大幅な縮小**を見込む

1. 賃料改定の状況



2. テナント入替の状況



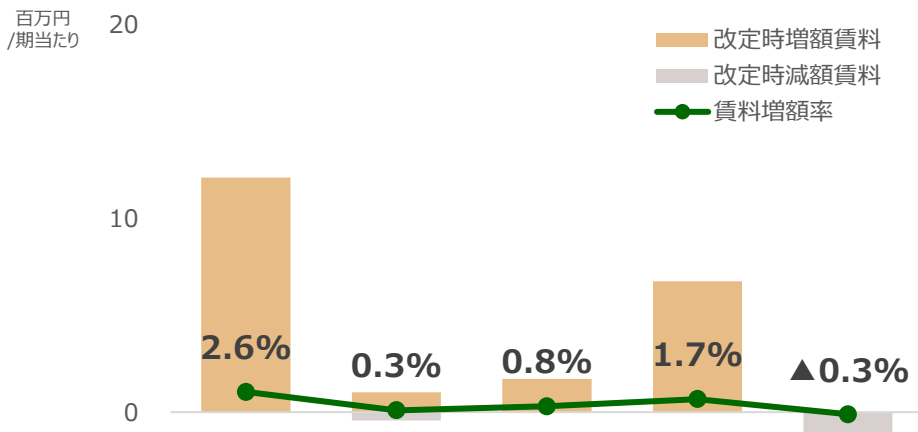
	2021.11期 (第20期)	2022.5期 (第21期)	2022.11期 (第22期)	2023.5期 (第23期)	2023.11期 (第24期)
増額面積(坪)	406	598	688	425	1,321
据置面積(坪)	3,618	4,647	2,471	2,842	4,849
減額面積(坪)	149	714	1,264	1,206	1,721

	2021.11期 (第20期)	2022.5期 (第21期)	2022.11期 (第22期)	2023.5期 (第23期)	2023.11期 (第24期)
増額面積(坪)	242	1,112	252	488	427
据置面積(坪)	207	557	66	252	4
減額面積(坪)	262	1,591	2,497	1,939	3,134

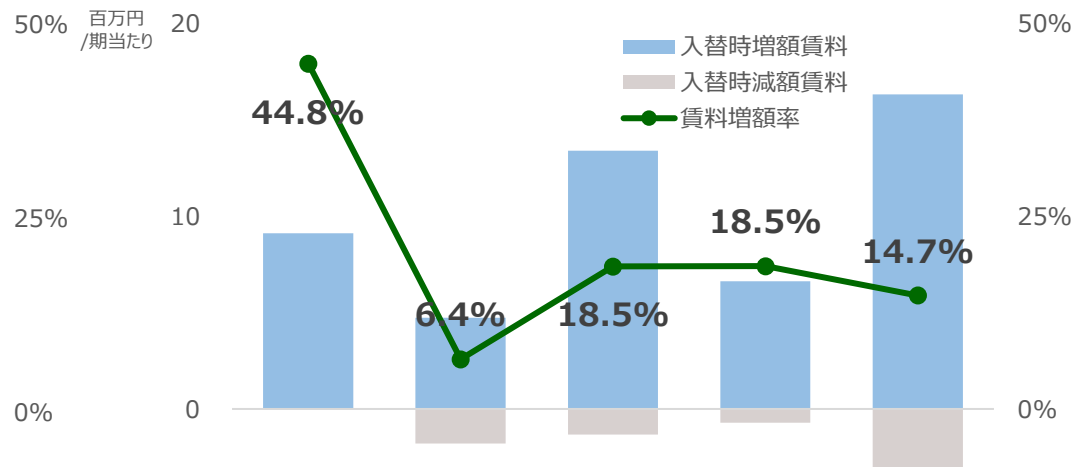
AAオフィスの改定入替動向

➤ 大阪圏を中心に改定時及び入替時において安定的な賃料改定を継続

1. 賃料改定の状況



2. テナント入替の状況



(10)

(10)

(20)

(20)

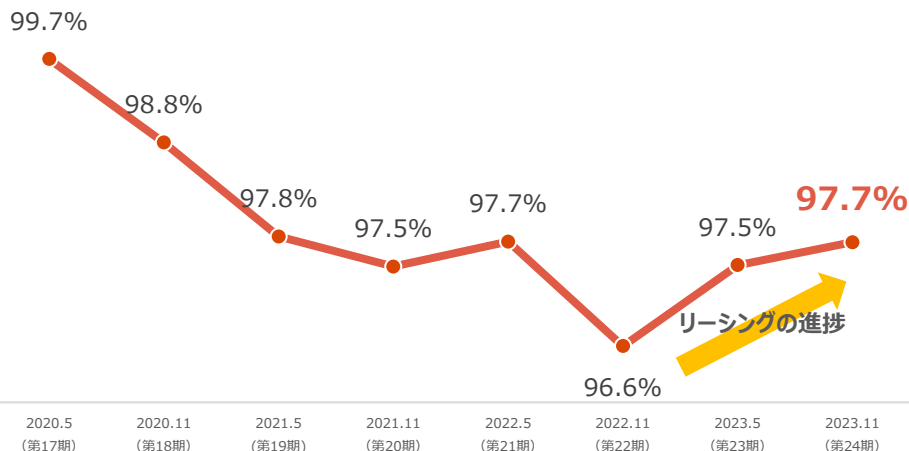
	2021.11期 (第20期)	2022.5期 (第21期)	2022.11期 (第22期)	2023.5期 (第23期)	2023.11期 (第24期)
増額面積(坪)	1,957	399	240	1,346	0
据置面積(坪)	3,516	2,343	2,648	2,898	4,495
減額面積(坪)	0	131	0	0	270

	2021.11期 (第20期)	2022.5期 (第21期)	2022.11期 (第22期)	2023.5期 (第23期)	2023.11期 (第24期)
増額面積(坪)	262	297	561	339	935
据置面積(坪)	0	0	0	0	0
減額面積(坪)	0	117	99	59	186

出店意欲改善による商業施設の稼働回復

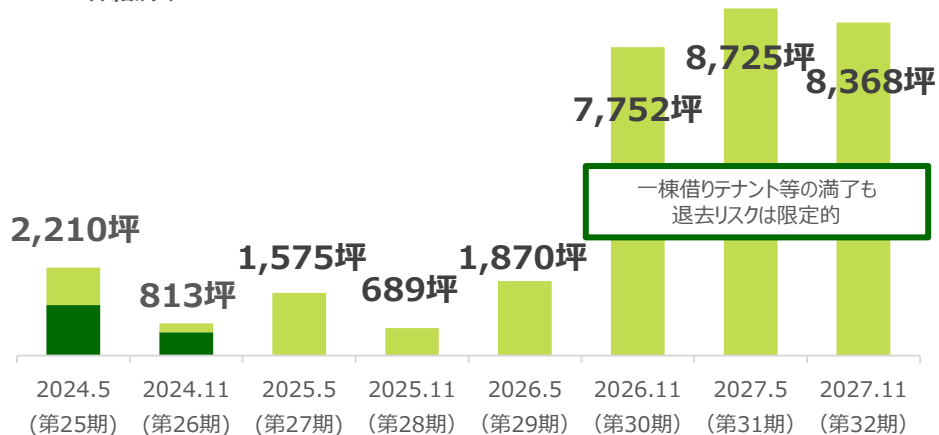
- 市況回復に伴うテナントの出店意欲改善により、**API商業物件の稼働率は底打ち**
- 一部物件での空室について引き続きリーシングを継続

1. UR商業施設の引渡稼働率推移



2. 商業テナントの契約満了分布

■ 締結済み



3. リーシング事例

UR-17 キュープラザ原宿



- 1.2階フロアにブランドヴィンテージショップが入居



UR-8 A-FLAG札幌



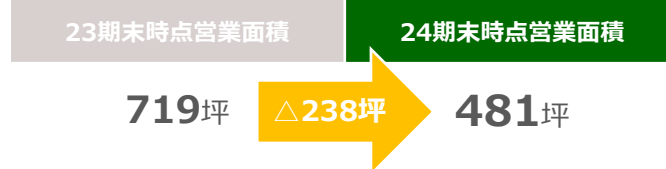
- 飲食区画の空室が解消



UR-7 神戸旧居留地25番館



- 店舗区画の分割を行い、一部空室解消



UR-15 デックス東京ビーチ



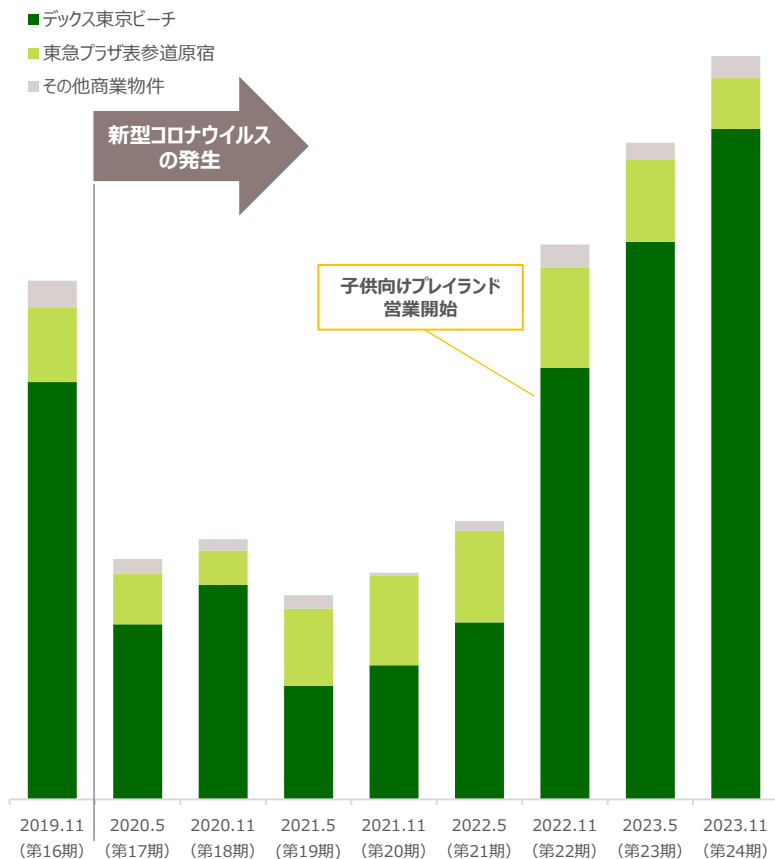
- 来館者数の増加も寄与し、飲食区画中心に空室を消化



歩合賃料と収益向上の取り組み

- 市況回復に伴い、商業テナントからの**歩合賃料の増加が継続**
- 賃料収入に加え、**新たな収益源獲得の取り組み**を継続

1. 商業テナントの歩合賃料実績



2. 収益向上に向けた取り組み

UR-1 東急プラザ表参道原宿



- 神宮前交差点立地の高い視認性を活かし、**デジタルサイネージを設置** (2024年5月期中予定)



広告収入
7,400千円/期 (初年度想定)

UR-10 キュープラザ心斎橋



- 敷地内に**イベントスペースを設定**し、
広告代理店と使用契約を締結



施設使用料
1,200千円/期

AA-5

icot多摩センター



AA-12

コマーシャルモール博多



- 駐車場サブリース運営会社の入替を
実施し、駐車場収入の増額を実現



駐車場収入
2,564千円/期

グループ力を活かしたエリア価値向上策

- スポンサーの**広域渋谷圏戦略**により、2024年度には**原宿・神宮前エリア**のさらなる**ブランド力向上**を見込む
- 2023年11月、**札幌すすきの交差点前**にスポンサー開発の複合商業施設が開業、隣接するAF札幌との**相互連携**を図る

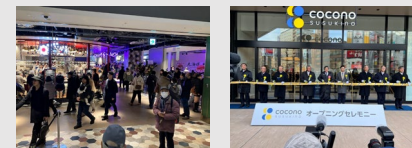
1. 原宿・神宮前エリア

- ✓ 来春開業の東急プラザ原宿「ハラカド」と「オモカド(注)」の**2館連携**
- ✓ 周辺のスポンサー商業施設も含め**エリア全体**での価値向上を目指す

2. 札幌すすきの交差点エリア

- ✓ ホテルやシネマコンプレックスを備えた複合商業施設が隣地にオープン
- ✓ 2館のホテルや飲食店の利用客の**相互利用を促進**

COCONO SUSUKINO開業
2023年11月30日



cocono SUSUKINO



2館ジャックによる広告PRイベント
2024年1月初旬、2館のジャックによる
スポンサーCMのPRイベントを開催

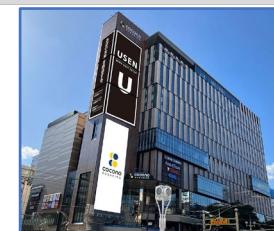


UR-1 東急プラザ表参道原宿

(注) 2024年度以降に「東急プラザ表参道「オモカド」」
に改称し、ロゴ変更予定



UR-8 A-FLAG札幌



COCONO SUSUKINO

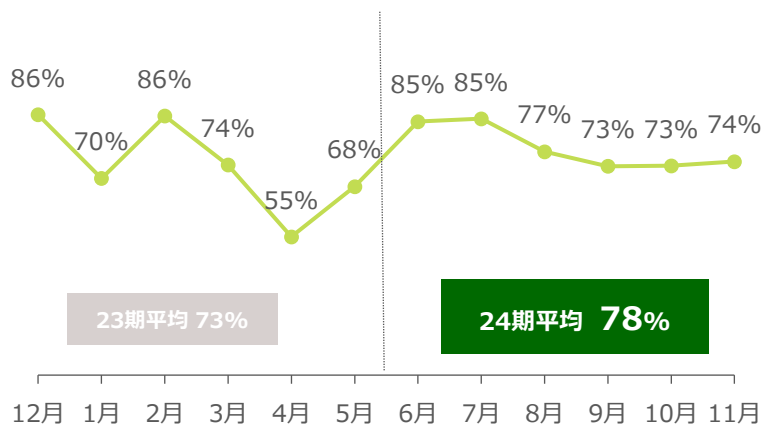


ホテルの状況

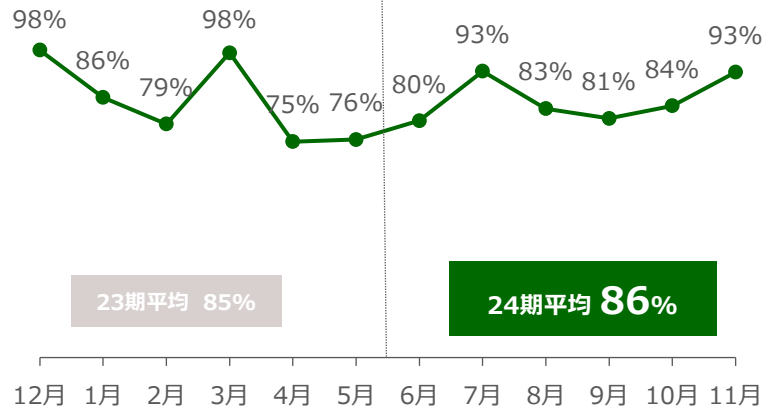
- **客室稼働率、RevPARともに回復傾向が継続**
- **2023年度の業績予想上、ホテル歩合は2022年度同程度で想定**

1. ホテル客室稼働率とRevPAR (A-FLAG西心斎橋除く)

客室稼働率



RevPAR(2019年比)



2. 各ホテルの状況

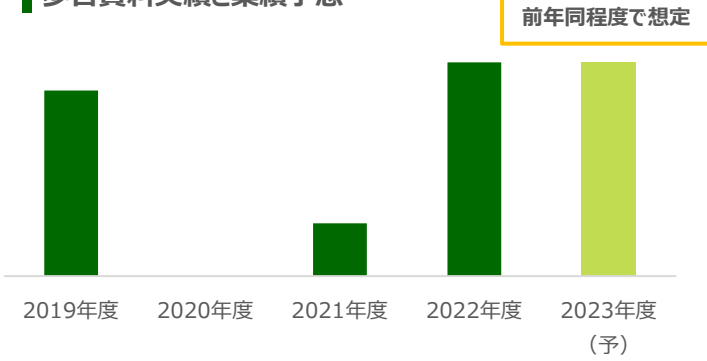
UR-7 神戸旧居留地25番館

- 婚礼・宿泊需要の堅調な実績を踏まえ、売上歩合賃料は**前年同程度で想定**

ホテル名：
オリエンタルホテル神戸



歩合賃料実績と業績予想



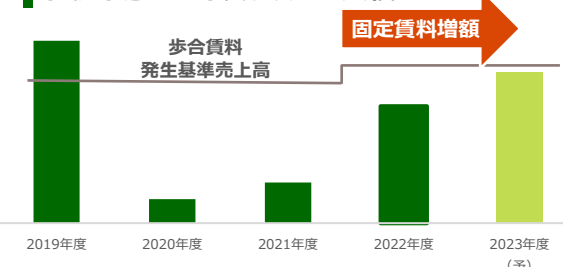
UR-8 A-FLAG札幌

ホテル名：
札幌東急REIホテル

- 外壁、客室窓のリニューアルを実施し、競争力向上
- 業績予想上、歩合賃料の発生は見込まない



札幌東急REIホテルの売上実績



UR-18 A-FLAG西心斎橋

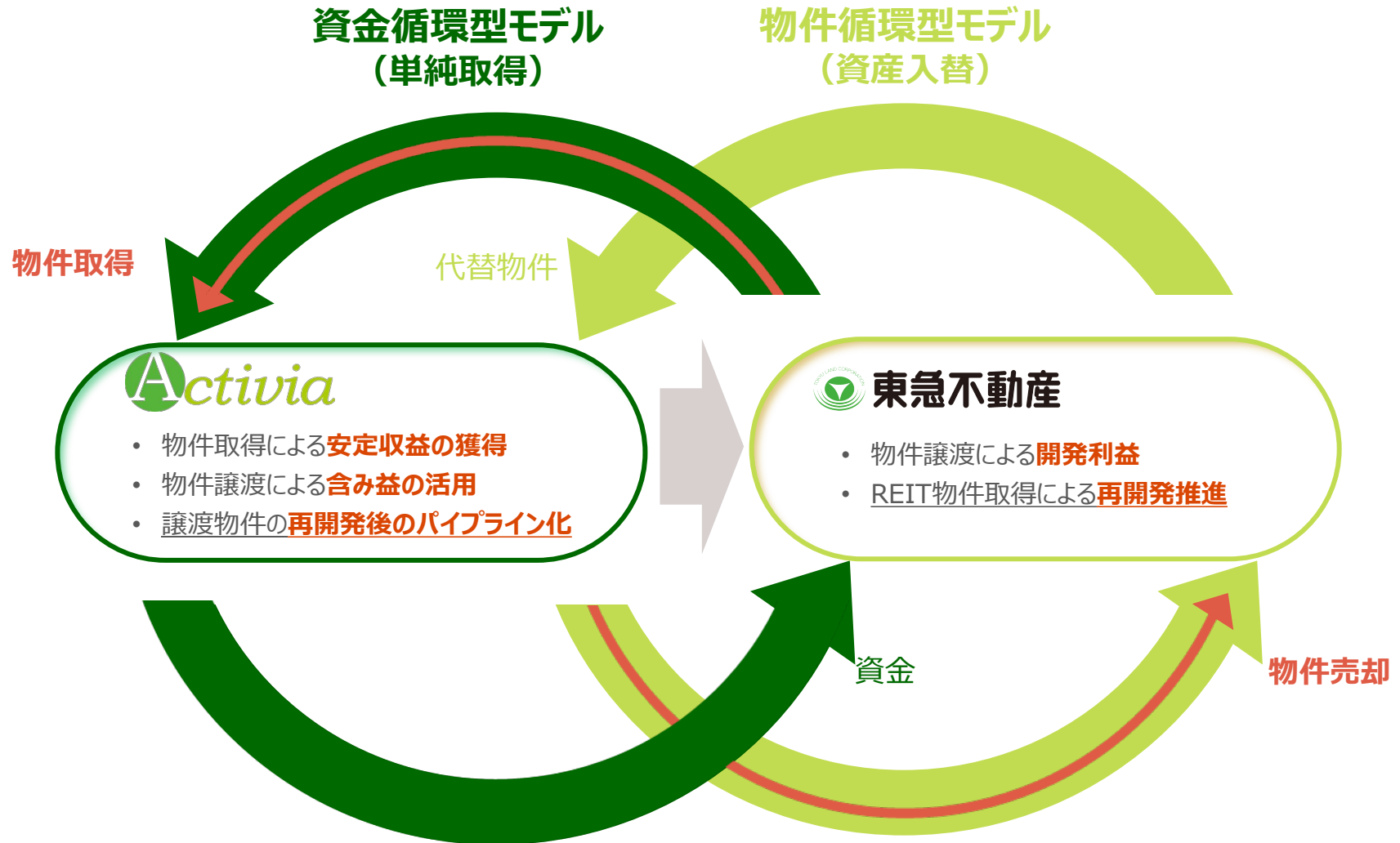
- インバウンド比率9割超で、安定した運用を継続

ホテル名：
東急ステイメルキュール大阪なんば



スポンサーサポートの活用

- 外部成長はスポンサーとの**資金循環型モデル**と**物件循環型モデル**が両輪
- **スポンサーの開発機能を活用した中長期的なポートフォリオの成長・質的改善**の可能性が拡大

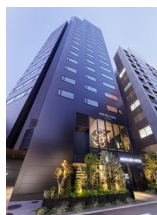


取得方針/売却方針

- 取得は**ポートフォリオの収支性向上**を軸に、**中長期的な安定性と成長性**の両面から検討
- 売却は**収支性、築年、競争力**の観点から物件単位で選択

取得方針

収支性 + 安定性



A-FLAG
西心斎橋



A-PLACE
金山



icot
多摩センター

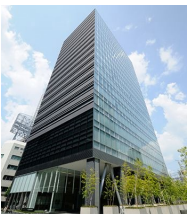
収支性 + 成長性



霞が関
東急ビル



キュープラザ
恵比寿



梅田
ゲートタワー

資産取得/資産入替による
ポートフォリオ収支性向上

スポンサーサポート

運用会社独自ルート

売却方針

収支性

既存ポートフォリオの収支性を下回り
今後のアップサイドが限定的な物件

ルオーゴ夕留



東急プラザ銀座 (底地)



競争力

核テナントの退去等将来的な
収益のダウンサイドリスクを抱える物件

A-FLAG骨董通り
2024年5月31日売却予定



売却理由

- 地下フロア (275坪) の将来的なリーシングリスク
- 好況な売買市場を踏まえた売却益最大化の追求

築年

相対的に費用増加の影響が大きい物件

スポンサーパイプライン

- ▶ 広域渋谷圏を含む都心主要4区中心に**1,500千㎡超のオフィス・商業施設**を保有
- ▶ 豊富なパイプラインから投資主価値向上に資する取得を実現するため、**スポンサーと協議を継続**

1. 主なスポンサーパイプライン

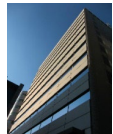
オフィス



渋谷スクエアA/B 広域渋谷圏
 渋谷区道玄坂
 2004年3月竣工
 賃貸面積：約7,000㎡/約1,400㎡



渋谷南東急ビル 広域渋谷圏
 渋谷区渋谷
 2005年1月竣工
 賃貸面積：約14,000㎡



渋谷道玄坂東急ビル 広域渋谷圏
 渋谷区道玄坂
 1983年11月竣工
 賃貸面積：約9,000㎡



渋谷センタープレイス 広域渋谷圏
 渋谷区道玄坂
 1983年11月竣工/2011年2月リニューアル
 賃貸面積：約5,000㎡



スプライン青山東急ビル 広域渋谷圏
 港区南青山
 2012年6月竣工
 賃貸面積：約5,000㎡

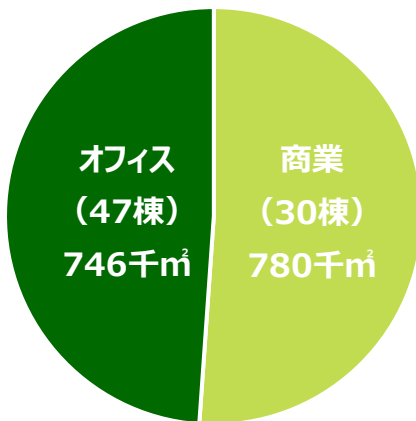


恵比寿イーストビル 広域渋谷圏
 渋谷区広尾
 1998年11月竣工/2015年3月リニューアル
 賃貸面積：約4,500㎡



日本橋丸善東急ビル
 中央区日本橋
 2006年11月竣工
 賃貸面積：約12,000㎡

スポンサー保有物件
77棟 1,526千㎡
 (2023年9月時点)



販売用土地建物
 (オフィス/商業)
2,299億円
 (2023年9月時点)

商業施設



東急プラザ蒲田
 大田区西蒲田
 店舗数：約130店舗
 賃貸面積：約17,000㎡



ノースポート・モール
 横浜市都筑区
 店舗数：約120店舗
 賃貸面積：約56,000㎡



あべのキューズモール
 大阪市阿倍野区
 店舗数：約250店舗
 賃貸面積：約69,000㎡



渋谷区神南一丁目計画
 渋谷区神南一丁目
 2024年7月竣工 (予定)
 賃貸面積：約1,600㎡

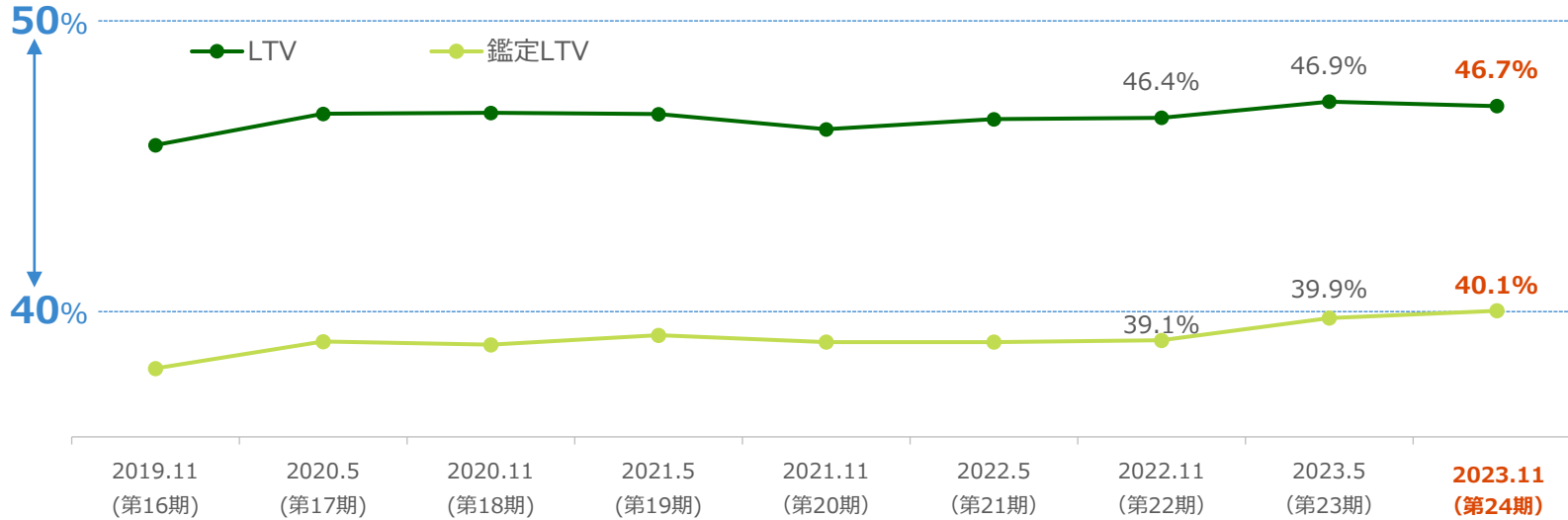


新宿区新宿七丁目計画
 新宿区新宿七丁目
 2024年冬竣工 (予定)
 賃貸面積：約1,600㎡

堅実な財務運営 ～ LTVマネジメントと継続的なデットコストの低減～

1. LTVの推移

✓ 23年11月期（第24期）末時点のLTVは**46.7%**（鑑定LTVは40.1%）、**40%～50%の想定レンジ内でLTVコントロール**を実施

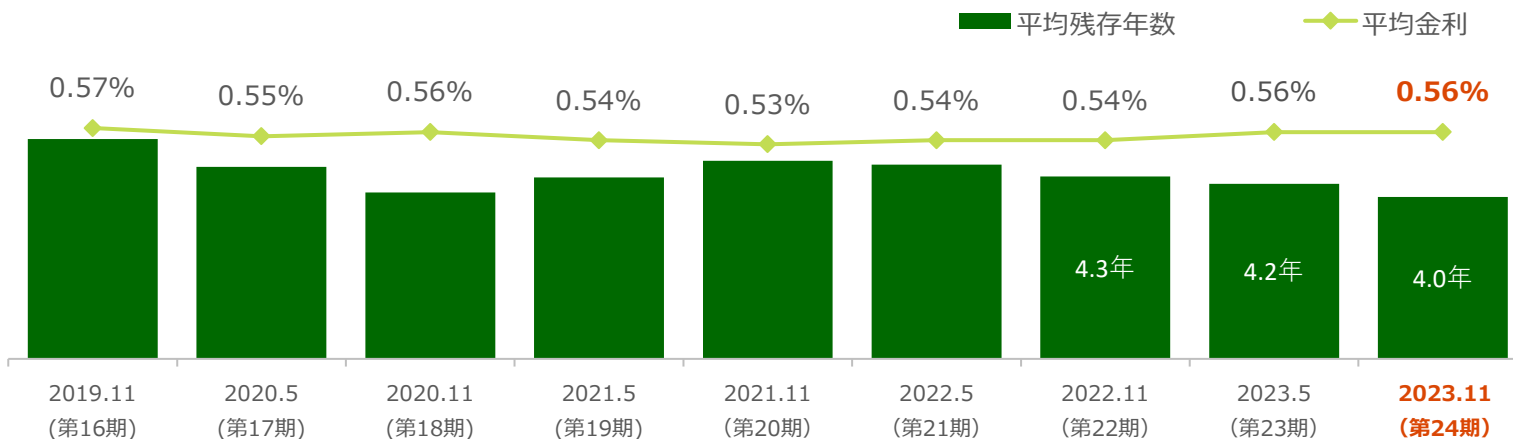


LTV	鑑定LTV
46.7%	40.1%
取得余力	格付(JCR)
372 億円 ※LTV50%迄	AA (安定的) ※日銀買入対象

※2023年11月期末時点

2. 平均残存年数と平均金利の推移

✓ **平均残存年数と平均金利の水準を維持**しつつ、借入コスト上昇リスクへの対応も継続



平均金利	固定比率
0.56%	94.1%
平均残存年数	長期比率
4.0 年	100%

※2023年11月期末時点

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 ～

1. 借換え実績（2023年11月期末実績） ※加重平均

✓ 変動を組み込み、年限に配慮しながら**コストをコントロール**

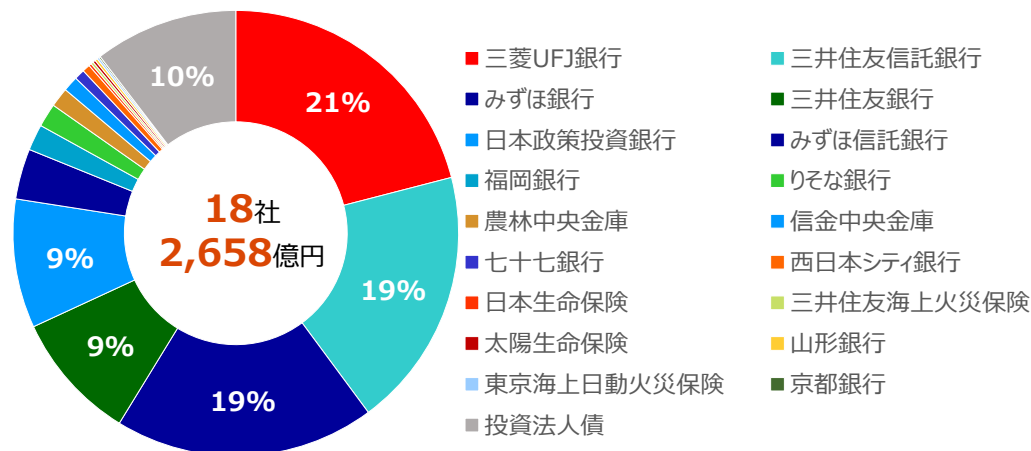
	調達金額	固定/変動	借入期間	金利
借換前	132.5億円	固定	7.1年	0.755%
	35億円	変動	2.9年	T+0.132%
	167.5億円	-	6.2年	0.636%

	調達金額	固定/変動	借入期間	金利(注)
借換後	90.5億円	固定	7.8年	0.896%
	77億円	変動	2.4年	T+0.133%
	167.5億円	-	5.3年	0.571%

(注)合計において基準金利Tは、2023年11月30日の実績1M-TIBORの値を元に算出

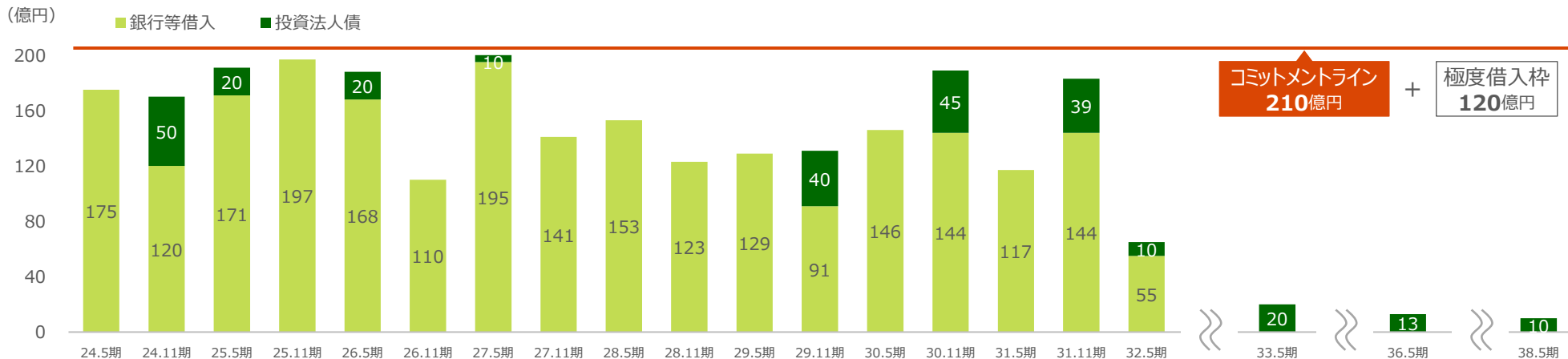
2. 借入先一覧（2023年11月期末時点）

✓ 借入額及び借入先の**分散**を実施



3. マチュリティラダー（2023年11月期末時点）

✓ リファイナンスを意識した**分散された返済期限を実現**すると共に、**210億円のコミットメントライン**の下、機動的な資金需要にも対応可能



ESGの取り組み ~ これまでの主な取り組み ~

➤ 資産運用会社と連携した着実な取り組みを継続



ESGの取り組み ~ 環境KPI ~

E (環境)

取り組み方針

APIのマテリアリティ (重要課題)

- 環境負荷の軽減



気候変動への対応

- エネルギー使用量: 中長期的に年平均1%のエネルギー消費原単位の削減を目標とする
- エネルギー起源CO2排出量: 2025年度末までに2015年度比で電力由来のCO2排出量100%削減を目標とする
- 節水: 中長期的に年平均0.5%の水使用原単位の削減を目標とする
- 廃棄物: 中長期的に見て年平均0.5%の廃棄物原単位の削減を目標とする

再生可能エネルギーの調達

- ✓ **2025年度末までに全保有物件で再生可能エネルギー電力導入**(注)
- ✓ **2025年度末までに2015年度比で電力由来のCO2排出量を100%削減**(注)

(注)再生可能エネルギー電力未導入の物件のうち、共有・区分物件・底地を除く

ポートフォリオのグリーン化

- ✓ **グリーンビル認証取得割合: 2030年までに70%以上**
- ✓ **グリーンリース契約: 新規契約において締結 100%**

サステナブルファイナンス

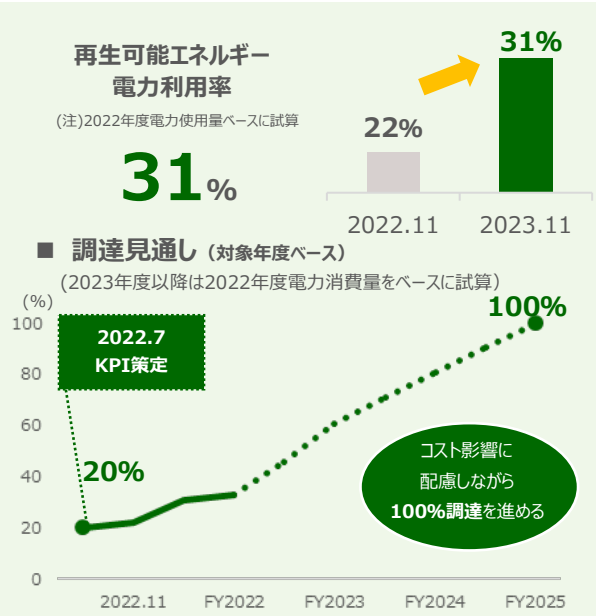
- ✓ **投資法人債新規発行時のグリーンボンド比率 100%**(注)
- ✓ **将来的にサステナブルファイナンスの多様化を検討**

(注)現在のフレームワークによる発行を前提とする

KPI



進捗



グリーンビル
認証取得割合
(2023年11月末時点) **74%**
認証取得物件数 **35**物件

グリーンリース契約
締結率
(2023年11月期) **100%**
新規契約数 **46**件

KPI設定以降
グリーンボンド発行率 **100%**

発行余力 **963**億円

ESGの取り組み ~ E (Environment) : 外部評価ほか ~

E (環境)

APIのマテリアリティ (重要課題)

- 環境負荷の軽減

関連するSDGsターゲット (~2030年)



- 7.3 世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる
- 12.5 予防、削減、リサイクル、および再利用（リユース）により廃棄物の排出量を大幅に削減する
- 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

外部評価

GRESBリアルエステイト評価2023



GRESB
★★★★★ 2023



GRESB
Public Disclosure 2023



GRESB
REAL ESTATE
sector leader 2023

総合スコア **6年連続 最上位5つ星**
開示 **6年連続 最上位Aランク**

複合型(オフィス/商業)

アジア・セクターリーダーおよび
グローバル・セクターリーダー(上場)へ選出

- ✓ 環境管理システム(ISO14001)の取得、再生可能エネルギー導入、省エネルギー格付(BELS)の取得比率の高さなどを評価



2023年12月セクターリーダー授賞式

再生可能エネルギー

TLC再生可能エネルギー発電事業

- ✓ 東急不動産は2019年不動産業で初となる**RE100**に加盟
- ✓ **2022年**に保有する**オフィスビル・商業施設の全電力**を再生可能エネルギーに切替完了

総事業数：99事業

定格容量：1,710MW

一般家庭：約79.3万世帯分

CO2削減量：1,636,000t-CO2/年 (2023年11月末時点)



東急不動産の再生可能エネルギー事業(リエネ)

環境配慮

環境負荷軽減工事

- ✓ 運用会社の**グリーン調達基準**に則り、環境に配慮した製品を活用した更新・改修を実施

UR-8

A-FLAG札幌
ホテル客室窓改修

断熱性向上により、客室の空調運転による年間消費エネルギー量削減

エネルギー消費量

➡ **38%減少**

TO-14

A-PLACE渋谷金王
トイレリニューアル

大便器、小便器および手洗いに節水型器具を選定

水消費量

➡ **58%減少**

AA-11

A-PLACE馬車道
トイレリニューアル

大便器、小便器および手洗いに節水型器具を選定

水消費量

➡ **75%減少**

ESGの取り組み ~ S (Social) ~

S (社会)

APIのマテリアリティ (重要課題)

- ・ 人的資本経営
- ・ 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なる

テナント



■ サステナビリティ・イベントの実施 (東急プラザ表参道原宿)

■ サステナブル・ファッションPOP-UP「LOOP CAMP」

➢ 2023年9月、屋上テラス「おもはらの森」で開催されたイベントには、2日間で約3,000人が来場

➢ **サステナブルファッション**をテーマに廃棄ビニール傘を利用したバッグや繊維くずなどの廃材から再生されたファスナーの展示や洋服の修理体験などを提供



■ アップサイクルプロジェクト 「100 My Licca わたしのクローゼット」展

- 着られなくなった思い出の衣服を使い、**1/6ドールサイズにアップサイクル**し展示するイベント
- 大切な想いを尊重した**サステナブルな取り組み**

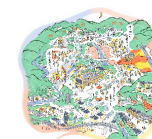


地域社会



■ 企業版ふるさと納税 (運用会社)

- 2020年から4年連続となる地方創生応援税制（企業版ふるさと納税）を活用した寄付を実施（2023年12月）
- **北海道の温室効果ガス排出ゼロ**に向けた事業および**京都市のCO2排出量ゼロ**に向けた事業を支援



投資家



■ 個人向け決算説明会の実施

- 投資家との継続的な**リレーション構築**を実施

・2023年10月16日 **Jリート オンラインIRセミナー**



ESGの取り組み ~ G (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

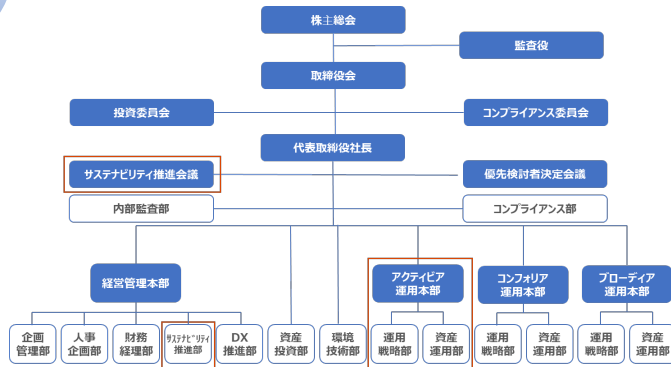
関連するSDGsターゲット (~2030年)

- 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なる
- 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

推進体制



✓ 2021年4月にサステナビリティ推進部を創設

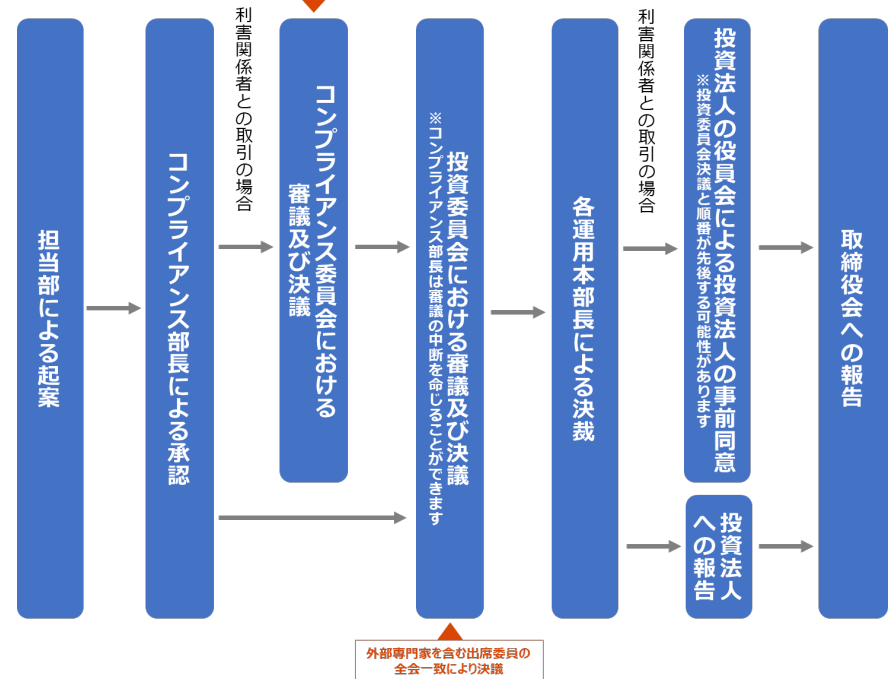


意思決定プロセス



✓ 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

出席委員中、コンプライアンス部長及び全ての外部専門家を含む3分の2以上の委員の賛成により決議



外部専門家を含む出席委員の全会一致により決議

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、インセンティブを強化

(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%

運用報酬Ⅰ (総資産額基準)

$$\begin{aligned} & \text{前期末総資産額} \\ & \times \\ & 0.25\% \text{ (上限0.3\%)} \end{aligned}$$

運用報酬Ⅱ (DPU及びNOI基準)

$$\begin{aligned} & \text{DPU (1口当たり分配金)} \\ & \times \\ & \text{NOI} \\ & \times \\ & 0.00021\% \text{ (上限0.00021\%)} \end{aligned}$$

Appendix



主要指標ハイライト

決算 (23年11月期)		対前期
営業収益	173億円	△1億円
(内不動産売却益)	(22億円)	△1億円
当期純利益	86億円	△2億円
1口当たり分配金	9,611円	△264円
1口当たりNAV	456,924円	△6,198円

業績予想		(24年5月期)	(24年11月期)
営業収益	157億円	154億円	
(内不動産売却益)	(4億円)	(-)	
当期純利益	71億円	65億円	
1口当たり分配金	9,300円	9,300円	

オフィス内部成長 (23年11月期)		対前期
増額割合	10%	△10pt
賃料増額	△107百万円	△35百万円
増額率	△5%	+0pt
平均賃料	22.2千円	△0.1千円
賃料ギャップ	0%	△1pt

運用物件 (23年11月期末)		対前期末
物件数	46物件	△1物件
資産規模	5,461億円	△23億円
重点投資対象 資産 _(UR+TO) 比率	81.0%	△0.1pt
鑑定評価額	6,347億円	△75億円
含み益	941億円	△56億円

財務 (23年11月期末)		対前期末
有利子負債残高	2,658億円	-
LTV (簿価)	46.7%	△0.1pt
平均残存年数	4.0年	△0.2年
平均金利	0.56%	△0.0pt
コミットメントライン	210億円	-

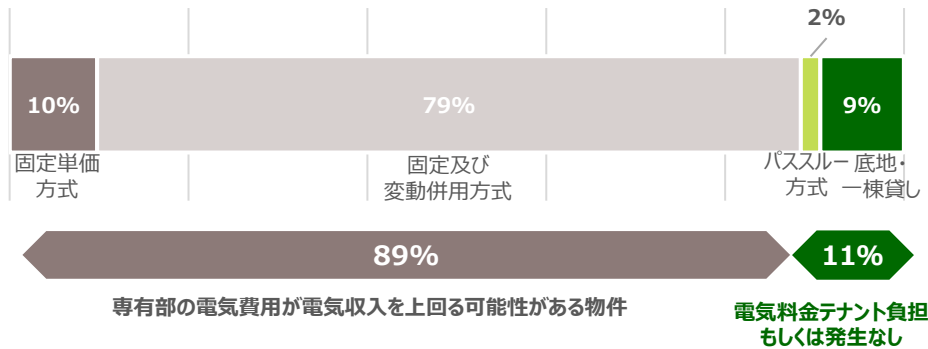
(注) オフィス内部成長は、東京オフィス (TO) 及びアクティブ・アカウント (AA) のオフィス全体で集計。賃料増額は従前従後の賃料差額を期当たり換算して表示

電気料金の影響

▶ 不透明な状況に鑑み、業績予想は**電気費用のさらなる上昇を前提**に策定

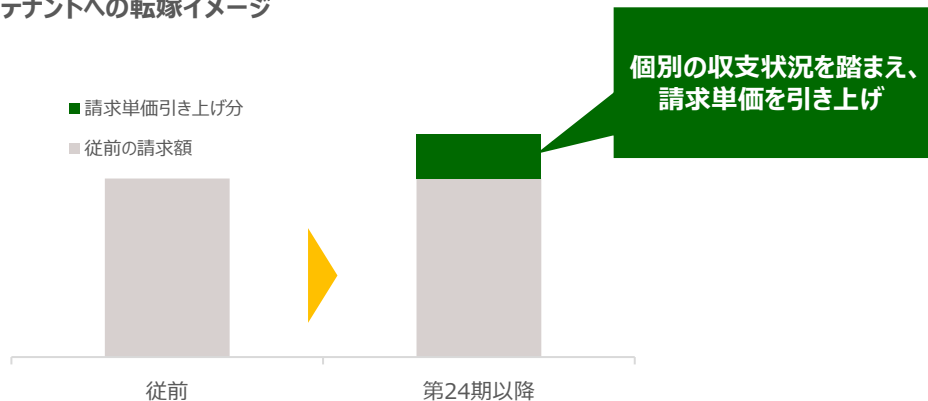
1. 電気収入の構成比及びテナントへの負担要請

電気収入の構成比（取得価格ベース）



請求単価引き上げによるテナント転嫁を実施

テナントへの転嫁イメージ

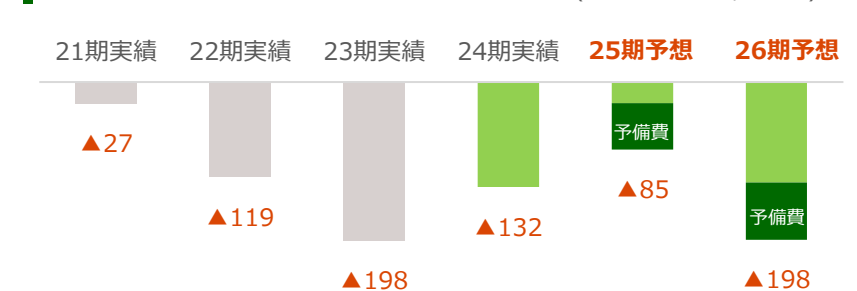


2. 電力単価と電気収支（電気収入-電気費用）の実績と予想（ポートフォリオ全体）

基本+従量単価の実績と予想(指数)



電気収支（電気収入-電気費用）の実績と予想(ポートフォリオ全体/百万円)



1口当たり分配金影響

▲33円	▲146円	▲245円	▲163円	▲104円	▲244円
------	-------	-------	-------	-------	-------

※1口当たり分配金影響については21期・22期については各期末の総投資口数812,564口、23期以降については第23期末時点の総投資口数807,446口を前提として算出しています。

東京都心



都心近郊



札幌



名古屋



博多



関西



(注)「A-FLAG骨董通り」は、2024年5月31日に譲渡を予定しております。

ポートフォリオ一覧／都市型商業施設・東京オフィス（1/2）

物件名	東急ブラザ表参道原宿 (注1)	キューブラザ恵比寿	京都烏丸パーキングビル	神戸旧居留地25番館	A-FLAG札幌	A-FLAG渋谷
所在地	東京都渋谷区神宮前	東京都渋谷区恵比寿	京都府京都市中京区元法然寺町	兵庫県神戸市中央区京町	北海道札幌市中央区南四条西	東京都渋谷区宇田川町
最寄駅	東京メトロ千代田線他「明治神宮前(原宿)」駅 徒歩1分	JR山手線他・東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅 徒歩1分	阪急京都線「烏丸」駅 京都市営地下鉄烏丸線「四条」駅 徒歩1分	神戸市営地下鉄海岸線「旧居留地・大丸前」駅 徒歩5分 JR東海道線「三ノ宮」駅 徒歩9分 阪急神戸線他「三宮」駅 徒歩9分	札幌市営地下鉄南北線「すすきの」駅 徒歩2分 札幌市営地下鉄東豊線「豊水すすきの」駅 徒歩8分	東京メトロ銀座線他、東急田園都市線他「渋谷」駅 徒歩4分 京王井の頭線「渋谷」駅 徒歩5分 JR山手線他「渋谷」駅 徒歩6分
建築時期 (注2)	2012年3月	2008年8月	2006年7月	2010年1月	1980年5月	1988年6月
階数	地下2階 地上7階	地下1階 地上6階	地下1階 地上9階	地下3階 地上18階	地下1階 地上12階	地下1階 地上5階
総賃貸可能面積 (注3)	5,154.14㎡	4,024.88㎡	21,616.04㎡	19,618.98㎡	21,229.16㎡	3,403.07㎡
代表的テナント (注3)	株式会社ロックジャパンリミテッド	株式会社東急スポーツオアシス	タイムズ24株式会社	株式会社Plan・Do・See	株式会社東急ホテルズ	株式会社ジーユー
テナント数 (注3)	23	4	2	5	14	2

物件名	キューブラザ心齋橋	A-FLAG骨董通り	A-FLAG美術館通り	A-FLAG代官山ウエスト	デックス東京ビーチ (注1)	キューブラザ原宿 (注1)
所在地	大阪府大阪市中央区心齋橋筋	東京都港区南青山	東京都港区南青山	東京都渋谷区猿楽町	東京都港区台場	東京都渋谷区神宮前
最寄駅	Osaka Metro御堂筋線他「心齋橋」駅 徒歩1分	東京メトロ銀座線他「表参道」駅 徒歩4分	東京メトロ銀座線他「表参道」駅 徒歩7分	東急東横線「代官山」駅 徒歩4分	東京臨海新交通臨海線「お台場海浜公園」駅 徒歩2分 東京臨海高速鉄道りんかい線「東京テレポート」駅 徒歩5分	東京メトロ千代田線他「明治神宮前<原宿>」駅 徒歩2分
建築時期 (注2)	2007年11月	1992年1月	1998年12月	1992年4月	1996年6月	2015年3月
階数	地下2階 地上8階	地下2階 地上5階	地下2階 地上2階	地下2階 地上4階	地上8階	(A棟) 地下2階地上11階 (B棟) 地下1階地上2階
総賃貸可能面積 (注3)	2,820.23㎡	2,656.53㎡	1,994.65㎡	2,579.08㎡	16,119.47㎡	3,378.49㎡
代表的テナント (注3)	株式会社ココカラファインヘルスケア	株式会社アマン	株式会社ブルーノート・ジャパン	- (非開示)	CAセガジョイポリス株式会社	株式会社テイクアンドグヴ・ニーズ
テナント数 (注3)	6	8	4	1	78	15

物件名	A-FLAG西心齋橋	物件名	東急不動産恵比寿ビル	A-PLACE恵比寿南	A-PLACE代々木	A-PLACE青山
所在地	大阪府大阪市中央区西心齋橋	所在地	東京都渋谷区恵比寿	東京都渋谷区恵比寿南	東京都渋谷区千駄ヶ谷	東京都港区北青山
最寄駅	Osaka Metro御堂筋線他「なんば」駅 徒歩4分 「心齋橋」駅 徒歩5分	最寄駅	JR山手線他「恵比寿」駅 徒歩4分 東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅 徒歩6分	JR山手線他、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅 徒歩4分	JR山手線他、都営大江戸線「代々木」駅 徒歩3分	東京メトロ銀座線「外苑前」駅 徒歩4分
建築時期 (注2)	2022年3月	建築時期 (注2)	1993年3月	1995年1月	2007年2月	1966年9月
階数	地下1階 地上18階	階数	地下1階 地上9階	地下1階 地上6階	地下1階 地上10階	地下1階 地上9階
総賃貸可能面積 (注3)	13,680.84㎡	総賃貸可能面積	7,342.60㎡	7,950.49㎡	3,106.17㎡	7,303.69㎡
代表的テナント (注3)	東急リゾーツ&ステイ株式会社					
テナント数 (注3)	1					

(注1)「東急ブラザ表参道原宿」、「デックス東京ビーチ」及び「キューブラザ原宿」は、各物件の準共有持分割合（75%、49%及び60%）に相当する数値を記載しています

(注2) 主たる建物の登記簿上の新築年月を記載しています。主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月を記載しています。但し、「A-FLAG渋谷」については、検査済証における工事完了検査年月を記載しています

(注3)「総賃貸可能面積」、「代表的テナント」及び「テナント数」については2023年11月末時点です。以下、「ポートフォリオ一覧」ページについては同様です

ポートフォリオ一覧／東京オフィス（2/2）

物件名	田町スクエア(底地)	A-PLACE池袋	A-PLACE新橋	A-PLACE五反田	A-PLACE品川	大崎ウィズタワー(4階から11階)
所在地	東京都港区芝	東京都豊島区南池袋	東京都港区新橋	東京都品川区西五反田	東京都港区港南	東京都品川区大崎
最寄駅	都営地下鉄浅草線他 「三田」駅 徒歩2分 JR山手線他「田町」駅 徒歩4分	JR山手線他、東京メトロ丸の内線、 西武池袋線他「池袋」駅 徒歩6分	JR山手線他、東京メトロ銀座線、 都営地下鉄浅草線、ゆりかもめ 「新橋」駅 徒歩3分	都営地下鉄浅草線 「五反田」駅 徒歩3分 JR山手線「五反田」駅 徒歩4分	JR山手線他、京急本線 「品川」駅 徒歩4分	JR山手線他「大崎」駅 徒歩4分
建築時期(注2)	-	2011年10月	1999年3月	2012年2月	1991年9月	2014年1月
階数	-	地下1階 地上7階	地下2階 地上9階	地下1階 地上10階	地下1階 地上8階	地下2階 地上25階(全体)
総賃貸可能面積	1,287.96㎡	3,409.73㎡	5,054.18㎡	4,028.69㎡	2,986.36㎡	7,193.28㎡(区分所有分)

物件名	汐留ビルディング(注1)	A-PLACE恵比寿東	A-PLACE渋谷金王	A-PLACE五反田駅前	A-PLACE品川東	恵比寿プライムスクエア(注1)
所在地	東京都港区海岸	東京都渋谷区東	東京都渋谷区渋谷	東京都品川区西五反田	東京都港区港南	東京都渋谷区広尾
最寄駅	JR山手線他「浜松町」駅 徒歩3分 都営地下鉄大江戸線他 「大門」駅 徒歩3分	JR山手線他「恵比寿」駅 徒歩6分	JR山手線他「渋谷」駅 徒歩4分	JR山手線、都営地下鉄浅草線、 東急池上線「五反田」駅 徒歩1分	JR山手線他、京急本線 「品川」駅 徒歩7分	JR山手線他、東京メトロ日比谷線 「恵比寿」駅 徒歩6分
建築時期(注2)	2007年12月	1992年1月	1992年3月	1993年11月	1985年8月	1997年1月
階数	地下2階 地上24階	地下2階 地上10階	地下1階 地上8階	地下1階 地上9階	地下1階 地上8階	地下1階 地上10階
総賃貸可能面積	28,136.05㎡	4,010.69㎡	3,010.53㎡	4,333.64㎡	14,517.11㎡	18,059.66㎡

物件名	A-PLACE田町イースト	目黒東急ビル	キューブラザ新宿三丁目	A-PLACE渋谷南平台	霞が関東急ビル
所在地	東京都港区芝浦	東京都品川区上大崎	東京都新宿区新宿	東京都渋谷区南平台町	東京都千代田区霞が関
最寄駅	JR山手線・京浜東北線 「田町」駅 徒歩2分 都営浅草線・三田線 「三田」駅 徒歩5分	JR山手線「目黒」駅 徒歩4分 東急目黒線、東京メトロ南北線、 都営三田線「目黒」駅 徒歩5分	東京メトロ丸の内線・副都心線、 都営新宿線 「新宿三丁目」駅 徒歩1分(直結) JR山手線他、京王線、小田急線、 東京メトロ丸の内線、都営新宿線・ 大江戸線「新宿」駅 徒歩6分	JR山手線他、東京メトロ銀座線・ 半蔵門線・副都心線、 東急田園都市線・東横線 「渋谷」駅 徒歩7分 京王井の頭線「渋谷」駅 徒歩6分	東京メトロ銀座線・南北線 「溜池山王」駅 徒歩4分 東京メトロ丸の内線・千代田線 「国会議事堂前」駅 徒歩4分
建築時期(注2)	2003年4月	2002年12月	1992年9月	1989年7月	2010年10月
階数	地下1階 地上10階	地上7階	地下2階 地上8階	地下1階 地上8階	地下1階 地上17階
総賃貸可能面積	4,288.88㎡	6,993.70㎡	4,528.01㎡	4,373.54㎡	12,023.76㎡

(注1)「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合（35%及び51%）に相当する数値を記載しています

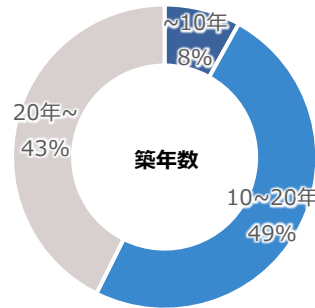
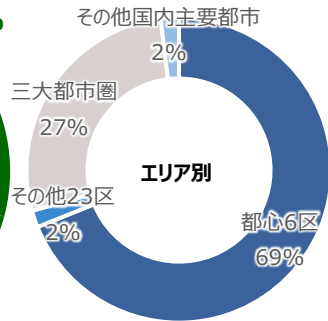
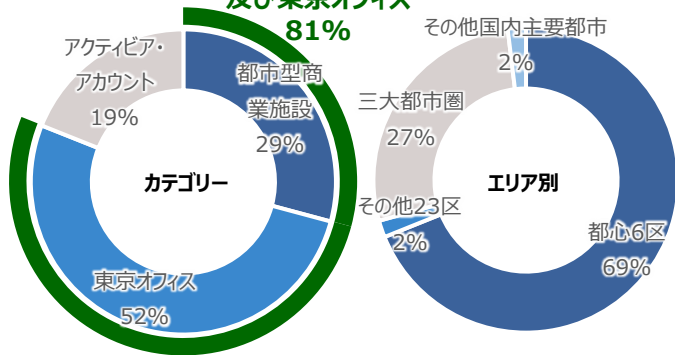
(注2) 主たる建物の登記簿上の新築年月を記載しています。主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月を記載しています。但し、「A-PLACE新橋」については、検査済証における工事完了検査年月を記載しています

ポートフォリオ一覧／アクティビア・アカウント

物件名	あまがさきキューズモール(底地)	icotなかもず	icot溝の口	icot多摩センター	A-PLACE金山	大阪中之島ビル
所在地	兵庫県尼崎市潮江	大阪府堺市北区中百舌鳥町	神奈川県川崎市高津区溝口	東京都多摩市落合	愛知県名古屋市中区金山	大阪府大阪市北区中之島
最寄駅	JR東海道本線他「尼崎」駅 徒歩2分	Osaka Metro御堂筋線 「なかもず」駅 徒歩6分 南海高野線「白鷺」駅 徒歩6分 南海高野線「中百舌鳥」駅 徒歩8分	東急田園都市線他 「高津」駅 徒歩13分	京王相模原線「京王多摩センター」駅 小田急多摩線 「小田急多摩センター」駅 多摩都市モノレール線 「多摩センター」駅 徒歩4分	名古屋市営地下鉄名城線他 「金山」駅 徒歩1分 JR中央本線他、名古屋鉄道名古屋 本線「金山」駅 徒歩2分	京阪電車中之島線 「大江橋」駅 徒歩1分 Osaka Metro御堂筋線 「淀屋橋」駅 徒歩5分
建築時期	-	2007年6月	1998年7月	2006年3月	2009年2月	1984年3月
階数	-	地上3階	地下1階 地上4階	地下1階 地上15階(全体)	地下1階 地上9階	地下3階 地上15階
総賃貸可能面積	27,465.44㎡	28,098.02㎡	14,032.05㎡	5,181.58㎡(区分所有分)	9,314.90㎡	20,109.79㎡
物件名	icot大森	マーケットスクエア相模原	梅田ゲートタワー	A-PLACE馬車道	コマースモール博多	A-PLACE心斎橋
所在地	東京都大田区大森北	神奈川県相模原市中央区下九沢	大阪府大阪市北区鶴野町	神奈川県横浜市中区本町	福岡県福岡市博多区東光寺町	大阪府大阪市中央区西心斎橋
最寄駅	JR京浜東北線「大森」駅 徒歩3分	JR相模線「南橋本」駅 徒歩15分	阪急京都線他 「大阪梅田」駅 徒歩3分 Osaka Metro御堂筋線 「梅田」駅 徒歩6分 JR東海道本線他「大阪」駅 徒歩7分	みなとみらい線「馬車道」駅 徒歩1分 JR 根岸線「関内」駅 徒歩7分	JR鹿児島本線「竹下」駅 徒歩16分	Osaka Metro御堂筋線他 「心斎橋」駅 徒歩4分 「なんば」駅 徒歩5分
建築時期	2007年3月	2014年6月	2010年1月	1975年5月	2005年11月	1986年4月
階数	地下1階 地上7階	地上2階	地下1階 地上21 階(全体)	地下2階 地上12階	地上3階	地下2階 地上14階
総賃貸可能面積	6,209.78㎡	15,152.42㎡	13,513.73㎡(区分所有分)	9,710.91㎡	9,612.88㎡	15,892.28㎡

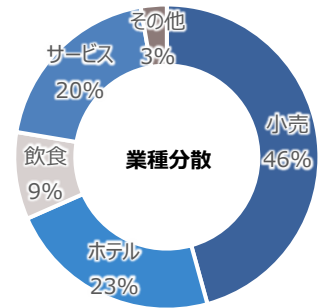
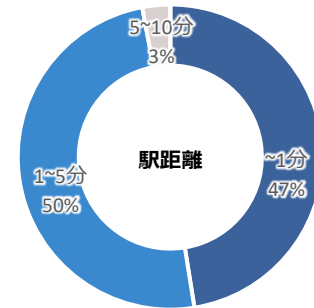
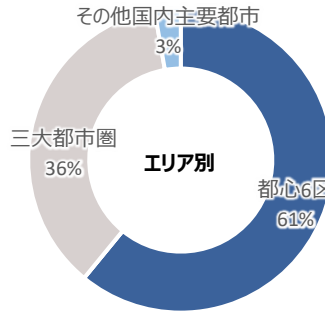
ポートフォリオ全体

都市型商業施設
及び東京オフィス
81%

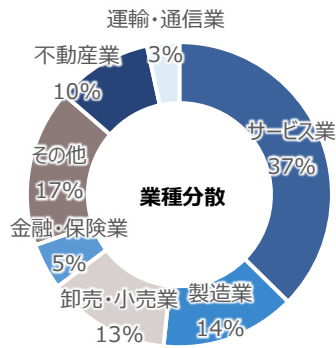
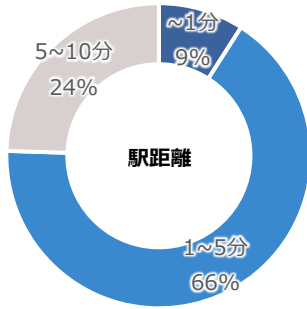
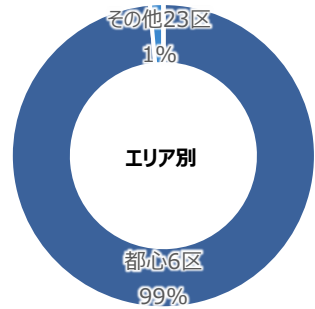


平均築年数
21.5年

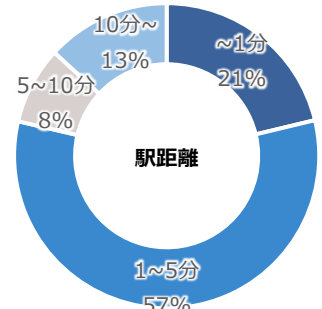
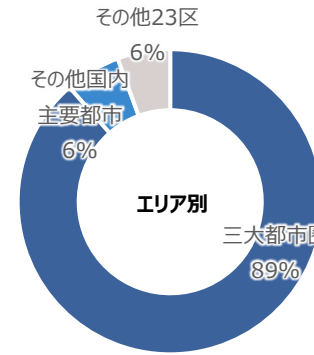
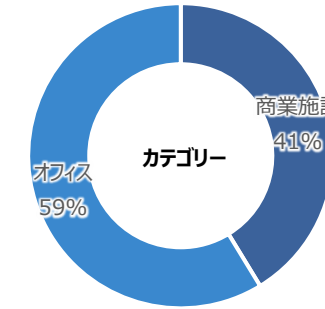
都市型商業施設



東京オフィス



アクティビア・アカウント



(注1) 業種分散は年間賃料に基づいて、その他は取得価格に基づいて算出しています
 (注2) 都心6区とは、渋谷区、港区、中央区、千代田区、新宿区の都心5区に品川区を加えたものをいいます
 (注3) 平均築年数の算出については、底地物件を除いて算出しています

賃貸面積上位／東京オフィス平均月額賃料／賃貸借契約年数・残存年数

1. 賃貸面積上位10エンドテナント (注1)

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積(m ²)	面積比率(%) ^(注2)	契約満了月 ^(注4)
1. 三井住友信託銀行株式会社	田町スクエア(底地) あまがさきキューズモール(底地)	28,753	6.5	2074年5月 2042年1月
2. コーナン商事株式会社	icotなかもず	26,529	6.0	2027年7月
3. タイムズ24株式会社	京都烏丸パーキングビル	21,224	4.8	-
4. 株式会社東急ホテルズ	A-FLAG札幌	18,891	4.3	2027年3月
5. 株式会社Plan・Do・See	神戸旧居留地25番館	14,195	3.2	2051年2月 2030年1月
6. 株式会社エディオン	icot溝の口	14,032	3.2	2043年7月
7. 東急リゾーツ&ステイ株式会社	A-FLAG西心斎橋	13,680	3.1	2037年10月
8. 株式会社ケーズホールディングス	マーケットスクエア相模原	11,863	2.7	2034年6月
9. 株式会社三菱UFJ銀行	icotなかもず icot多摩センター A-PLACE金山	5,609	1.3	-
10. CAセガジョイポリス株式会社	デックス東京ビーチ ^(注3)	4,911	1.1	2024年9月

(注1) 2023年11月末日時点の賃貸借契約に基づき算出しています

(注2) 面積比率は、ポートフォリオ全体(2023年11月末日時点)の総賃貸面積の合計に対する比率です

(注3) 「デックス東京ビーチ」は、準共有持分割合(49%)に相当する数値を記載しています

(注4) 「-」とされている箇所はテナントの承諾が得られていないため非開示としています

2. 賃貸借契約年数と契約残存年数

	都市型 商業施設	東京オフィス	アクティブ・ アカウント	全体
契約年数(年)	9.7	4.4(3.9)	9.8(7.5)	7.1(6.3)
契約残存年数(年)	6.6	2.8(2.4)	5.1(3.6)	4.4(3.8)

(注1) 括弧内の数値は、「田町スクエア(底地)」及び「あまがさきキューズモール(底地)」を除いた年数です

(注2) 2023年11月末日時点の賃貸借契約に基づき算出しています

(注3) 各数値は賃料ベースで算出しています

3. 東京オフィス平均月額賃料(共益費含む)の推移

	東京オフィス
2016.5末 (第9期末)	23,358円 (+5.6%)
2016.11末 (第10期末)	23,441円 (+0.4%)
2017.5末 (第11期末)	23,323円 (△0.5%)
2017.11末 (第12期末)	23,510円 (+0.8%)
2018.5末 (第13期末)	23,761円 (+1.1%)
2018.11末 (第14期末)	24,420円 (+2.8%)
2019.5末 (第15期末)	24,657円 (+1.0%)
2019.11末 (第16期末)	25,180円 (+2.1%)
2020.5末 (第17期末)	24,969円 (△0.8%)
2020.11末 (第18期末)	25,199円 (+0.9%)
2021.5末 (第19期末)	25,569円 (+1.5%)
2021.11末 (第20期末)	26,222円 (+2.6%)
2022.5末 (第21期末)	26,114円 (△0.4%)
2022.11末 (第22期末)	25,791円 (△1.2%)
2023.5末 (第23期末)	25,626円 (△0.6%)
2023.11末 (第24期末)	25,266円 (△1.4%)

決算概要 貸借対照表 ～ 2023年11月期（第24期）～

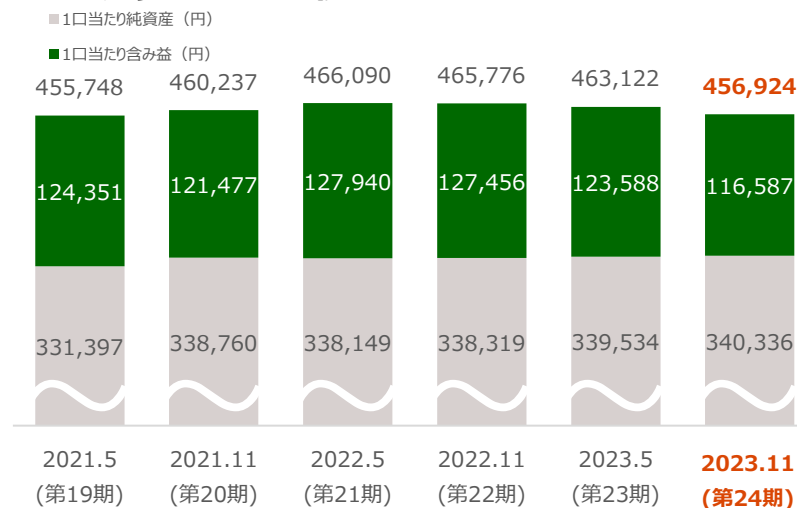
- 期末総資産は前期末から+17億円の**5,689**億円
- 1口当たりNAVは対前期△**6,198**円の**456,924**円、含み益は対前期△56億円の**941**億円

1. 貸借対照表(対前期)

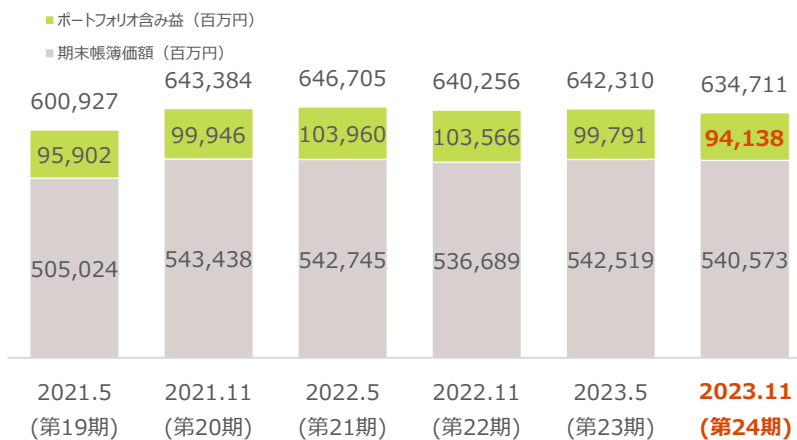
(単位：百万円)

	2023.5末 (第23期末)	2023.11末 (第24期末)	対前期
資産の部			
流動資産	23,313	26,847	+3,533
現金及び預金等	21,350	25,548	+4,197
その他	1,962	1,298	△664
固定資産等	543,864	542,074	△1,789
有形固定資産	533,462	531,516	△1,945
無形固定資産	9,060	9,059	△0
その他	1,340	1,498	+157
資産合計	567,177	568,922	+1,744
負債の部			
有利子負債	265,850	265,850	-
1年内償還投資法人債	0	5,000	+5,000
1年内返済予定の長期借入金	34,250	29,500	△4,750
投資法人債	27,700	22,700	△5,000
長期借入金	203,900	208,650	+4,750
預り敷金及び保証金その他	27,172	28,268	+1,096
負債合計	293,022	294,118	+1,096
純資産の部			
出資総額	270,963	270,963	-
剰余金その他	3,191	3,839	+648
純資産合計	274,155	274,803	+648
負債純資産合計	567,177	568,922	+1,744

2. 1口当たりNAVの推移



3. ポートフォリオ含み益の推移



決算概要 損益計算書 ～ 2023年11月期（第24期）～

(単位：百万円)

	2023年11月期 (第24期実績)	対2023年5月期差異 (主要因)	2023年11月期 (23.7.19予想)	対前回予想差異 (主要因)
賃料・共益費収入	13,517	△13	13,427	+89 入替+56、歩合+45
駐車場・施設使用料収入	433	△4	414	+19
水道光熱費収入	1,057	+105	1,089	△31
その他収入	73	△99	66	+6
賃貸事業収益	15,082	△11	14,998	+83
不動産売却益	2,261	△127 ルオ-ゴ汐留 (持分51%) +2,261	2,261	+0
営業収益	17,344	△138	17,260	+83
管理業務費	1,386	+106 PM報酬+40、BM報酬+14	1,379	+7
水道光熱費	1,179	△51	1,342	△163
公租公課	1,349	△132 東急プラザ銀座 (底地) △175	1,351	△2
修繕費	527	+151 オフィス+193、商業△45	582	△54
その他経費	400	+45	439	△38
賃貸事業費用	4,843	+119	5,094	△251
NOI (売却益除く)	10,238	△130	9,904	+334
減価償却費等	1,515	+42	1,502	+12
償却後NOI (売却益除く)	8,723	△173	8,401	+322
賃貸事業損益 (売却益含む)	10,984	△300	10,662	+322
一般管理費	1,396	△62 資産運用報酬△13	1,349	+46 資産運用報酬+37
営業利益	9,588	△238	9,312	+275
営業外費用	967	△1	1,033	△65 支払利息等△66
経常利益	8,622	△236	8,279	+343
当期純利益	8,621	△221	8,278	+343
1口当たり分配金	9,611円	△264円	9,300円	+311




業績予想 ～ 2024年5月期（第25期）及び2024年11月期（第26期）～

(単位：百万円)

	2024年5月期 (第25期予想)	対2023年11月期差異（主要因）	2024年11月期 (第26期予想)	対2024年5月期差異（主要因）
賃料・共益費収入	13,845	+327 入替+125、歩合+45	13,830	△15 入替+244、歩合△46、資産入替△113
駐車場・施設使用料収入	443	+9	433	△10
水道光熱費収入	962	△95	1,088	+126
その他収入	57	△15	52	△5
賃貸事業収益	15,308	+226	15,404	+95
不動産売却益	486	△1,775 A-FLAG骨董通り+486	-	△486 A-FLAG骨董通り△486
営業収益	15,794	△1,549	15,404	△390
管理業務費	1,318	△68 PM報酬△43、BM報酬+11	1,321	+3
水道光熱費	1,093	△86	1,305	+212
公租公課	1,379	+30	1,515	+135 新規物件費用化+98
修繕費	507	△19	462	△45
その他経費	448	+48	344	△103
賃貸事業費用	4,747	△96	4,950	+202
NOI（売却益除く）	10,561	+322	10,454	△107
減価償却費等	1,549	+33	1,565	+16
償却後NOI（売却益除く）	9,012	+288	8,888	△123
賃貸事業損益（売却益含む）	9,498	△1,486	8,888	△609
一般管理費	1,327	△69 資産運用報酬△69	1,243	△83 資産運用報酬△36
営業利益	8,171	△1,417	7,645	△525
営業外費用	1,068	+100 支払利息等+101	1,069	+1
経常利益	7,102	△1,519	6,575	△527
当期純利益	7,101	△1,520	6,574	△527
1口当たり分配金	9,300円	△311	9,300円	-

既存物件の鑑定評価額比較一覧 ～ 2023年11月期（第24期）末時点 ～

(単位：百万円)

カテゴリー	物件番号	物件名	取得価格 (A)	投資比率 (%)	期末帳簿価格 (2023.11末) (B)	2023.5末 時点(C)	不動産鑑定評価		前回鑑定との 差額 (D-C)	取得価格との 差額 (D-A)	期末帳簿価格 との差額 (D-B)	
							2023.11末時点 (D)	直接還元率 10%換算				
	UR1	東急プラザ表参道原宿(注)	45,000	8.2%	44,337	60,675	60,675	2.6%	0	15,675	16,337	
	UR3	キュープラザ恵比寿	8,430	1.5%	8,090	11,600	11,500	3.2%	△100	3,070	3,409	
	UR5	京都丸ビルパーキングビル	8,860	1.6%	8,588	10,300	10,400	4.5%	100	1,540	1,811	
	UR7	神戸旧居留地25番館	21,330	3.9%	19,668	26,200	26,200	3.7%	0	4,870	6,531	
	UR8	A-FLAG札幌	4,410	0.8%	5,856	7,490	7,370	5.2%	△120	2,960	1,513	
	UR9	A-FLAG渋谷	6,370	1.2%	6,385	7,780	7,920	3.8%	140	1,550	1,534	
	UR10	キュープラザ心斎橋	13,350	2.4%	13,350	14,000	14,000	3.5%	0	650	649	
	UR11	A-FLAG骨董通り	4,370	0.8%	4,373	4,740	4,780	3.1%	40	410	406	
	UR12	A-FLAG美術館通り	4,700	0.9%	4,747	4,970	4,340	3.2%	△630	△360	△407	
	UR13	A-FLAG代官山ウエスト	2,280	0.4%	2,427	2,210	2,210	3.9%	0	△70	△217	
	UR15	デックス東京ビーチ(注)	12,740	2.3%	12,883	11,025	10,976	4.0%	△49	△1,764	△1,907	
	UR17	キュープラザ原宿(注)	13,200	2.4%	13,283	12,600	11,800	2.9%	△800	△1,400	△1,483	
	UR18	A-FLAG西心斎橋	14,300	2.6%	14,352	15,000	15,100	3.9%	100	800	747	
		小計		159,340	29.2%	158,347	188,590	187,271	-	△1,319	27,931	28,923
		TO1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	1.4%	7,157	12,400	12,300	3.4%	△100	4,900	5,142
		TO2	A-PLACE恵比寿南	9,640	1.8%	9,506	16,700	16,600	3.9%	△100	6,960	7,093
		TO3	A-PLACE代々木	4,070	0.7%	3,784	5,070	5,070	3.7%	0	1,000	1,285
		TO4	A-PLACE青山	8,790	1.6%	8,471	11,000	11,000	3.7%	0	2,210	2,528
		TO6	田町スクエア(底地)	2,338	0.4%	2,362	3,020	2,980	3.2%	△40	642	617
TO7		A-PLACE池袋	3,990	0.7%	3,585	5,760	5,690	3.7%	△70	1,700	2,104	
TO8		A-PLACE新橋	5,650	1.0%	5,704	7,240	7,160	3.4%	△80	1,510	1,455	
TO9		A-PLACE五反田	5,730	1.0%	5,295	8,060	8,020	3.4%	△40	2,290	2,724	
TO10		A-PLACE品川	3,800	0.7%	3,789	6,560	6,560	3.2%	0	2,760	2,770	
TO11		大崎ウィズタワー	10,690	2.0%	10,231	14,800	14,700	3.2%	△100	4,010	4,468	
TO12		汐留ビルディング(注)	71,600	13.1%	69,926	75,600	73,500	3.1%	△2,100	1,900	3,573	
TO13		A-PLACE恵比寿東	7,072	1.3%	6,906	7,790	7,780	3.5%	△10	708	873	
TO14		A-PLACE渋谷金王	4,810	0.9%	4,918	5,880	5,880	3.4%	0	1,070	961	
TO15		A-PLACE五反田駅前	7,280	1.3%	7,575	7,890	7,890	3.6%	0	610	314	
TO16		A-PLACE品川東	18,800	3.4%	18,702	18,200	17,900	3.6%	△300	△900	△802	
TO18		恵比寿プライムスクエア(注)	30,700	5.6%	31,044	32,400	32,600	3.2%	200	1,900	1,555	
TO19		A-PLACE田町イースト	6,800	1.2%	6,996	7,250	7,250	3.3%	0	450	253	
TO20		目黒東急ビル	16,300	3.0%	16,337	16,500	16,300	3.1%	△200	0	△37	
TO21		キュープラザ新宿三丁目	18,400	3.4%	18,502	19,400	19,000	3.5%	△400	600	497	
TO22		A-PLACE渋谷南平台	8,800	1.6%	8,875	9,290	9,120	3.2%	△170	320	244	
TO23		霞が関東急ビル	30,600	5.6%	30,808	31,300	31,200	3.2%	△100	600	391	
		小計		283,260	51.9%	280,486	322,110	318,500	-	△3,610	35,240	38,013
		AA1	あまがさきキューズモール(底地)	12,000	2.2%	12,113	14,600	14,600	4.1%	0	2,600	2,486
	AA2	icotなかもず	8,500	1.6%	8,028	10,600	10,600	4.8%	0	2,100	2,571	
	AA4	icot溝の口	2,710	0.5%	2,730	4,470	4,600	5.4%	130	1,890	1,869	
	AA5	icot多摩センター	2,840	0.5%	2,528	4,110	4,180	4.7%	70	1,340	1,651	
	AA6	A-PLACE金山	6,980	1.3%	5,920	8,730	8,730	4.8%	0	1,750	2,809	
	AA7	大阪中之島ビル	11,100	2.0%	11,244	19,000	19,100	3.4%	100	8,000	7,855	
	AA8	icot大森	5,790	1.1%	5,606	7,370	7,370	4.0%	0	1,580	1,763	
	AA9	マーケットスクエア相模原	4,820	0.9%	4,473	5,000	5,000	5.3%	0	180	526	
	AA10	梅田ゲートタワー	19,000	3.5%	18,832	21,600	22,000	3.4%	400	3,000	3,167	
	AA11	A-PLACE馬車道	3,930	0.7%	4,074	5,200	5,080	4.6%	△120	1,150	1,005	
	AA12	コマースモール博多	6,100	1.1%	6,237	5,770	5,780	4.7%	10	△320	△457	
	AA13	A-PLACE心斎橋	19,800	3.6%	19,947	21,900	21,900	3.6%	0	2,100	1,952	
		小計		103,570	19.0%	101,739	128,350	128,940	-	590	25,370	27,200
	合計		546,170	100.0%	540,572	639,050	634,711	-	△4,339	88,541	94,138	

(注)「東急プラザ表参道原宿」、「デックス東京ビーチ」、「キュープラザ原宿」、「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、49%、60%、35%及び51%)に相当する数値を記載しています

鑑定評価額比較一覧/PML (1/2)

(単位: 百万円)

カテゴリー	物件番号	物件名	取得価格	投資比率 (%)	鑑定機関 (注1)	期末算定価額	収益価格						PML (%)
							直接還元法による価格	直接還元利回り (%)	DCF法による価格	割引率 (%)	最終還元利回り (%)	NOI (注2)	
UR URBAN RETAIL 都市型商業施設	UR1	東急プラザ表参道原宿 (注3)	45,000	8.2%	J	60,675	60,675	2.6%	60,600	2.3%	2.6%	1,576	5.3
	UR3	キュープラザ恵比寿 (注4)	8,430	1.5%	T	11,500	11,600	3.2%	11,400	3.4%/3.3%	3.4%	373	5.9
	UR5	京都烏丸パークビル	8,860	1.6%	D	10,400	10,400	4.5%	10,400	4.5%	4.7%	486	0.1未満
	UR7	神戸旧居留地25番館	21,330	3.9%	J	26,200	26,500	3.7%	25,900	3.5%	3.8%	991	1.5
	UR8	A-FLAG札幌(注5)	4,410	0.8%	D	7,370	7,360	5.2%	7,380	5.0%	5.4%	453	1.1
	UR9	A-FLAG渋谷	6,370	1.2%	D	7,920	8,020	3.8%	7,870	3.6%	4.0%	315	8.5
	UR10	キュープラザ心斎橋	13,350	2.4%	V	14,000	14,700	3.5%	13,700	3.3%	3.7%	515	2.6
	UR11	A-FLAG骨董通り	4,370	0.8%	D	4,780	4,890	3.1%	4,730	2.9%	3.3%	164	6.3
	UR12	A-FLAG美術館通り	4,700	0.9%	J	4,340	4,460	3.2%	4,210	3.0%	3.4%	146	5.6
	UR13	A-FLAG代官山ウエスト	2,280	0.4%	V	2,210	2,230	3.9%	2,190	3.7%	4.1%	84	5.1
	UR15	デックス東京ビーチ (注3)	12,740	2.3%	M	10,976	11,662	4.0%	10,682	3.8%	4.2%	535	6.7
	UR17	キュープラザ原宿 (注3)	13,200	2.4%	V	11,800	12,000	2.9%	11,460	2.6%	3.0%	347	5.6
	UR18	A-FLAG西心斎橋	14,300	2.6%	J	15,100	15,200	3.9%	15,000	3.7%	4.0%	596	2.9
	TO TOKYO OFFICE 東京オフィス	TO1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	1.4%	T	12,300	12,800	3.4%	12,100	3.5%	3.6%	469
TO2		A-PLACE恵比寿南	9,640	1.8%	T	16,600	16,000	3.3%	16,800	3.4%	3.5%	538	8.2
TO3		A-PLACE代々木	4,070	0.7%	V	5,070	5,130	3.7%	5,010	3.5%	3.9%	196	4.8
TO4		A-PLACE青山 (注5)	8,790	1.6%	D	11,000	11,000	3.7%	11,000	3.5%	3.9%	428	8.6
TO6		田町スクエア(底地)	2,338	0.4%	T	2,980	3,120	3.2%	2,920	3.6%	3.4%	99	(注6) -
TO7		A-PLACE池袋	3,990	0.7%	J	5,690	5,740	3.7%	5,640	3.5%	3.8%	220	5.0
TO8		A-PLACE新橋	5,650	1.0%	J	7,160	7,260	3.4%	7,060	3.2%	3.5%	265	6.5
TO9		A-PLACE五反田	5,730	1.0%	M	8,020	8,150	3.4%	7,890	3.2%	3.6%	280	7.4
TO10		A-PLACE品川	3,800	0.7%	J	6,560	6,630	3.2%	6,480	3.0%	3.3%	216	7.8
TO11		大崎ウイズタワー	10,690	2.0%	D	14,700	14,900	3.2%	14,600	2.9%	3.3%	497	1.3
TO12		汐留ビルディング (注3)	71,600	13.1%	M	73,500	78,400	3.1%	71,400	2.9%	3.3%	2,467	1.4

(注1) 各鑑定機関の略称は次のとおりです。J: 一般財団法人日本不動産研究所、T: 株式会社谷澤総合鑑定所、D: 大和不動産鑑定株式会社、V: 日本ヴァリアーズ株式会社、M: JLL森井鑑定株式会社

(注2) 直接還元法によるNOIです

(注3) 「東急プラザ表参道原宿」、「デックス東京ビーチ」、「キュープラザ原宿」及び「汐留ビルディング」は、各物件の準共有持分割合 (それぞれ75%、49%、60%及び35%) に相当する数値を記載しています

(注4) 「キュープラザ恵比寿」の割引率は、1年目から3年目は3.4%、4年目以降は3.3%です

(注5) 「A-FLAG札幌」及び「A-PLACE青山」は、それぞれ2007年6月及び2008年7月に、耐震補強工事を実施しております

(注6) 「田町スクエア(底地)」は、底地物件であるため記載していません

鑑定評価額比較一覧／PML (2/2)

(単位：百万円)

カテゴリー	物件番号	物件名	取得価格	投資比率 (%)	鑑定機関 (注1)	期末算定価額	収益価格						PML (%)
							直接還元法による価格	直接還元利回り (%)	DCF法による価格	割引率 (%)	最終還元利回り (%)	NOI (注2)	
	TO13	A-PLACE恵比寿東	7,072	1.3%	V	7,780	7,910	3.5%	7,640	3.3%	3.7%	287	6.0
	TO14	A-PLACE渋谷金王	4,810	0.9%	V	5,880	5,870	3.4%	5,890	3.1%	3.5%	208	5.7
	TO15	A-PLACE五反田駅前	7,280	1.3%	V	7,890	7,890	3.6%	7,880	3.3%	3.7%	296	7.1
	TO16	A-PLACE品川東	18,800	3.4%	M	17,900	19,400	3.6%	17,200	3.4%	3.8%	756	6.1
	TO18	恵比寿プライムスクエア (注3)	30,700	5.6%	M	32,600	33,303	3.2%	31,875	3.0%	3.4%	1,126	2.9
	TO19	A-PLACE田町イースト	6,800	1.2%	V	7,250	7,400	3.3%	7,100	3.1%	3.5%	259	5.9
	TO20	目黒東急ビル	16,300	3.0%	J	16,300	16,300	3.1%	16,200	2.8%	3.1%	521	5.9
	TO21	キューブラザ新宿三丁目	18,400	3.4%	V	19,000	19,300	3.5%	18,700	3.3%	3.7%	673	5.0
	TO22	A-PLACE渋谷南平台	8,800	1.6%	V	9,120	9,170	3.2%	9,060	2.9%	3.3%	296	6.4
	TO23	霞が関東急ビル	30,600	5.6%	T	31,200	32,300	3.2%	30,700	3.3%	3.4%	1,055	1.7
	AA1	あまがさきキューズモール(底地)	12,000	2.2%	J	14,600	14,700	4.1%	14,500	3.8%	4.2%	600	(注4) -
	AA2	icotなかもず (注5)	8,500	1.6%	T	10,600	10,900	4.8%	10,500	4.8%/4.9%	5.0%	539	3.2
	AA4	icot溝の口	2,710	0.5%	M	4,600	4,700	5.4%	4,490	5.2%	5.8%	256	7.9
	AA5	icot多摩センター	2,840	0.5%	J	4,180	4,190	4.7%	4,160	4.3%	4.9%	199	2.4
	AA6	A-PLACE金山	6,980	1.3%	V	8,730	8,800	4.8%	8,650	4.6%	5.0%	432	3.7
	AA7	大阪中之島ビル	11,100	2.0%	J	19,100	19,200	3.4%	18,900	3.2%	3.5%	701	3.0
	AA8	icot大森	5,790	1.1%	J	7,370	7,380	4.0%	7,350	3.8%	4.1%	300	5.8
	AA9	マーケットスクエア相模原	4,820	0.9%	V	5,000	5,020	5.3%	4,980	5.1%	5.5%	263	6.6
	AA10	梅田ゲートタワー	19,000	3.5%	D	22,000	22,300	3.4%	21,800	3.2%	3.6%	787	1.1
	AA11	A-PLACE馬車道	3,930	0.7%	M	5,080	5,210	4.6%	4,950	4.3%	4.8%	254	6.4
	AA12	コマーシャルモール博多	6,100	1.1%	V	5,780	5,770	4.7%	5,780	4.4%	4.8%	282	0.7
	AA13	A-PLACE心斎橋	19,800	3.6%	V	21,900	22,200	3.6%	21,500	3.4%	3.8%	837	2.6
	合計 (2023年11月末時点、46物件)			546,170	100.0%	-	634,711	648,040	-	626,227	-	-	23,208

(注1) 各鑑定機関の略称は次のとおりです。J：一般財団法人日本不動産研究所、T：株式会社谷澤総合鑑定所、D：大和不動産鑑定株式会社、V：日本ヴァリュアーズ株式会社、M：JLL森井鑑定株式会社

(注2) 直接還元法によるNOIです

(注3) 「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合 (51%) に相当する数値を記載しています

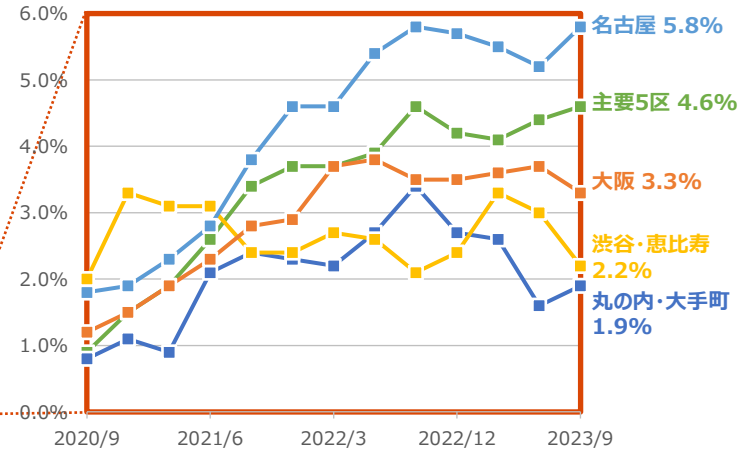
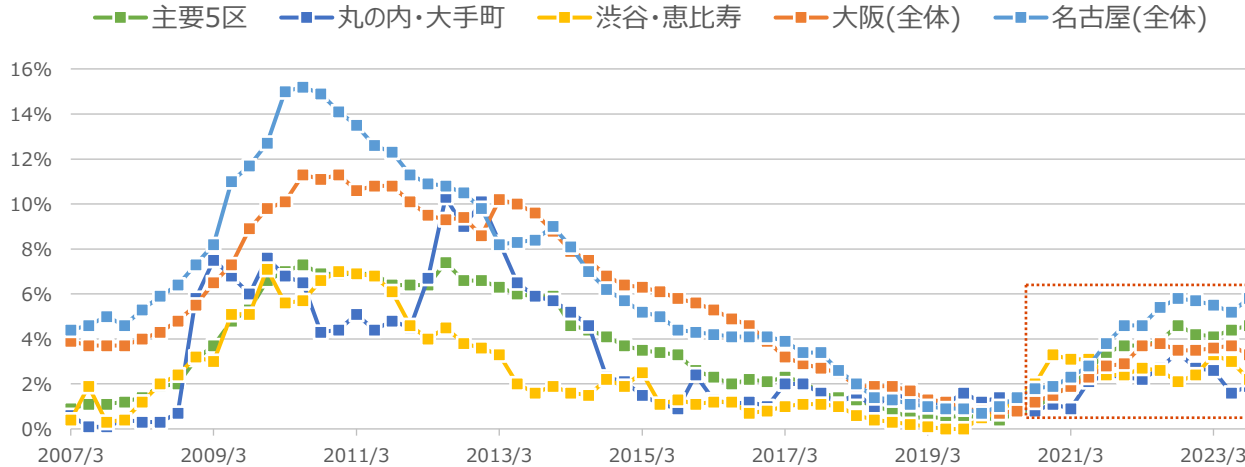
(注4) 「あまがさきキューズモール(底地)」は、底地物件であるため記載していません

(注5) 「icotなかもず」の割引率は、1年目から4年目は4.8%、5年目以降は4.9%です

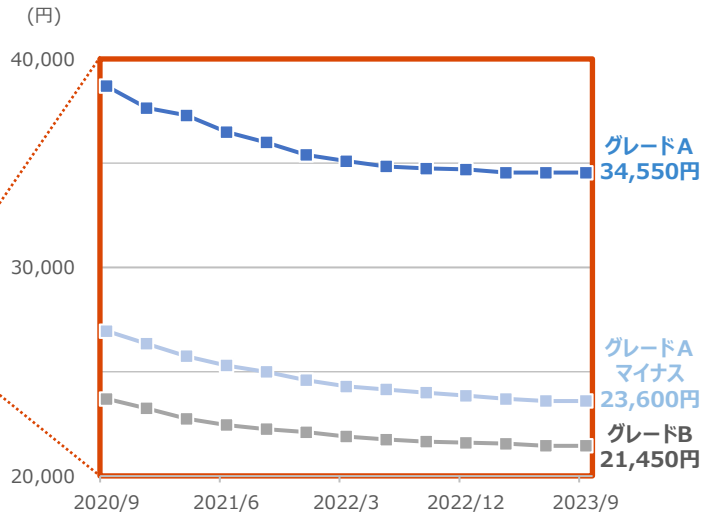
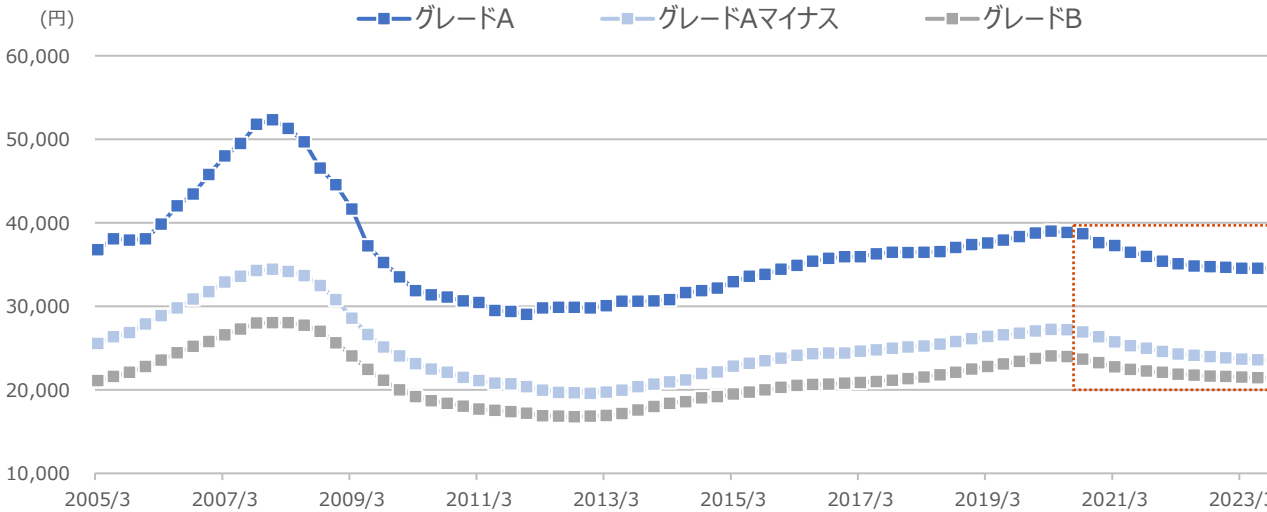
(注6) ポートフォリオ全体のPML値は、2023年12月「ポートフォリオ地震PML評価報告書」に基づき記載しています

国内エリア別空室率及び東京23区におけるグレード別平均想定成約賃料の推移

空室率推移（'07.1Q～'23.3Q）



平均想定成約賃料推移（'05.1Q～'23.3Q）



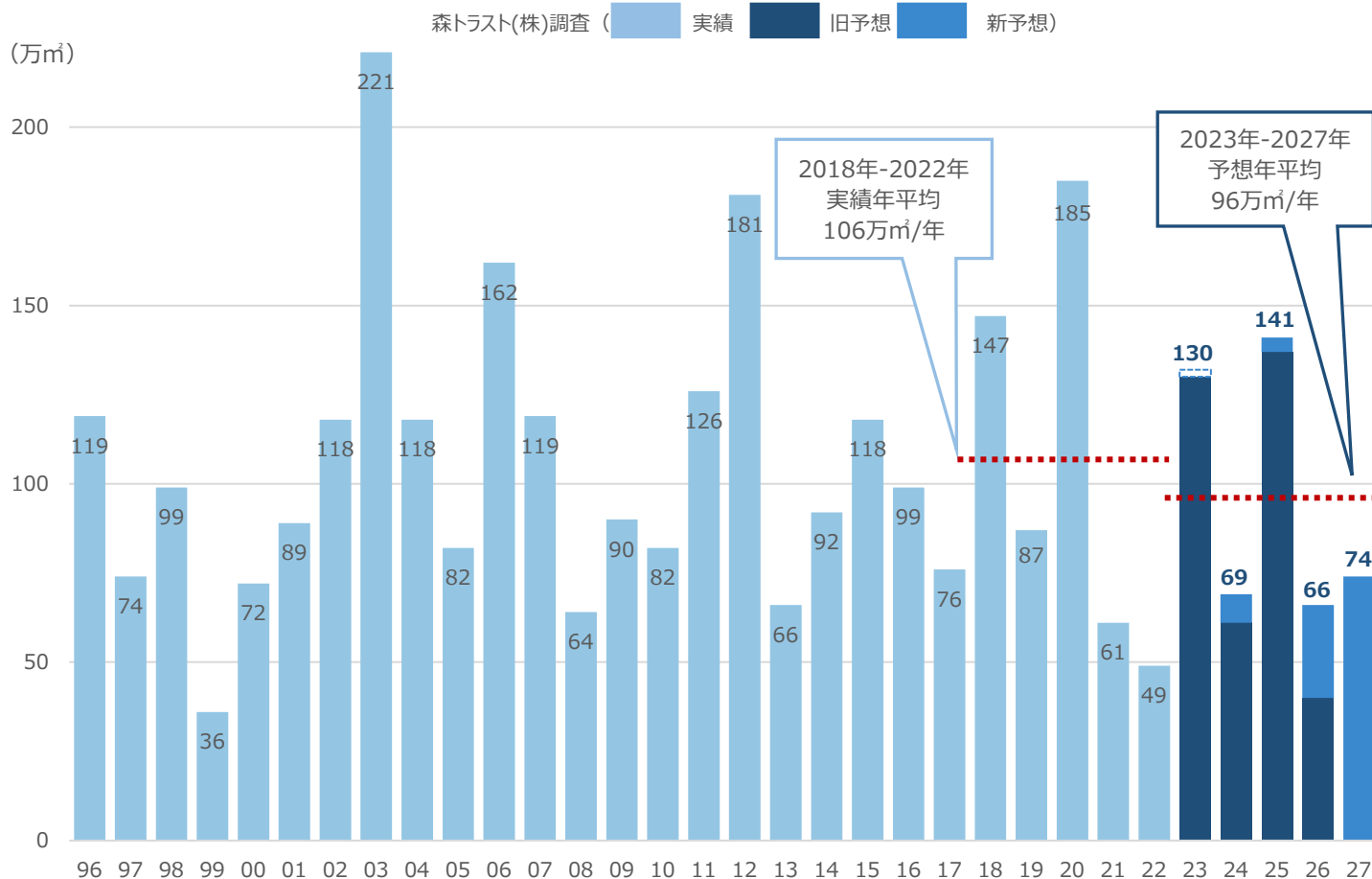
(注)グレードA：主要5区中心、貸室総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、基準階面積500坪以上、築年数11年未満
 グレードAマイナス：東京23区内、貸室総面積4,500坪以上、延床面積7,000坪以上、基準階面積250坪以上、新耐震基準準拠
 グレードB：東京23区内、原則として延床面積2,000坪以上7,000坪未満、基準階面積200坪以上、新耐震基準準拠

出所：CBRE株式会社

東京23区の大規模オフィスビル供給量

➤ 2023年6月の予想では、従来の予想から大きな変化はなく、**過剰な供給傾向は見られない**

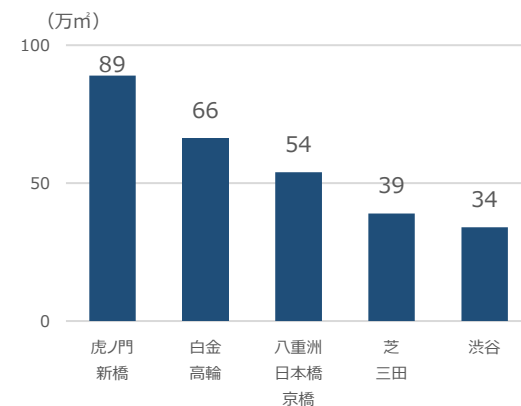
供給量推移（'96～'27）



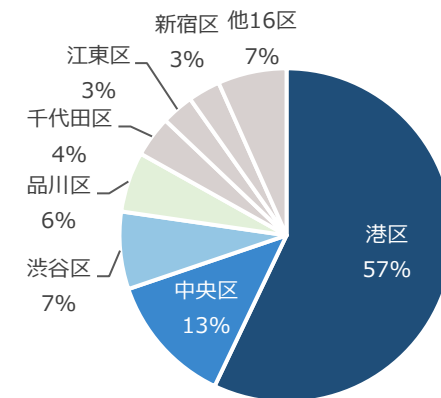
(注) 「大規模オフィスビル」とは、延床面積が10,000㎡以上のオフィスビルをいいます

供給予想（'23～'27）

上位5エリア



地区別



投資口価格と時価総額の推移 ～ 2020年6月1日以降 ～

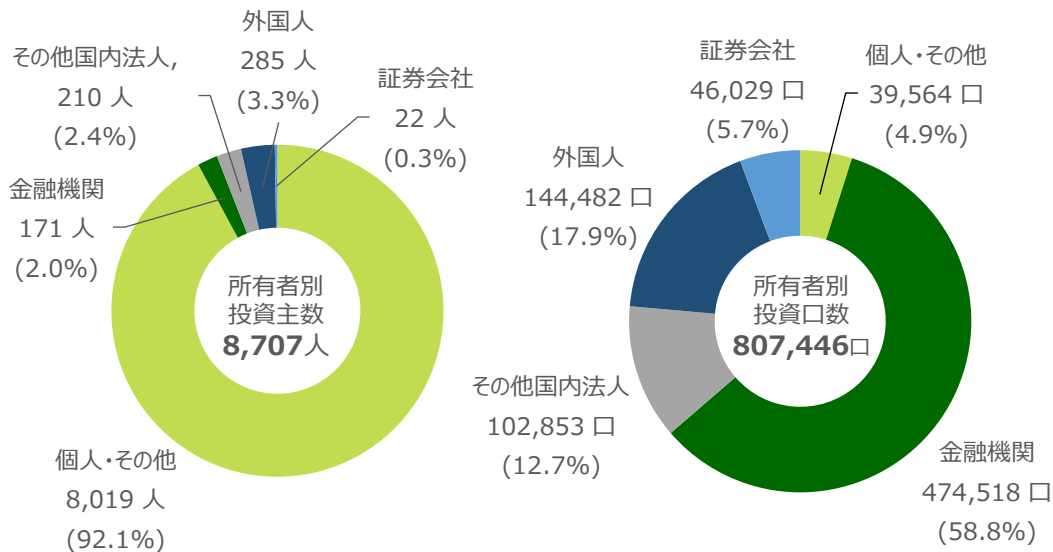


(注) 東証REIT指数は、2020年6月1日終値のAPI投資口価格を基に指数化

投資主の状況 ～ 2023年11月期（第24期）末時点 ～

1. 所有者別投資主数・投資口数内訳

	2023年11月末（第24期末）時点				2023年5月末（第23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	8,019人	92.1%	39,564	4.9%	8,117人	92.2%	39,112	4.8%
金融機関	171人	2.0%	474,518	58.8%	174人	2.0%	472,110	58.5%
その他 国内法人	210人	2.4%	102,853	12.7%	209人	2.4%	100,793	12.5%
外国人	285人	3.3%	144,482	17.9%	282人	3.2%	152,372	18.9%
証券会社	22人	0.3%	46,029	5.7%	23人	0.3%	43,059	5.3%
合計	8,707人	100.0%	807,446	100.0%	8,805人	100.0%	807,446	100.0%

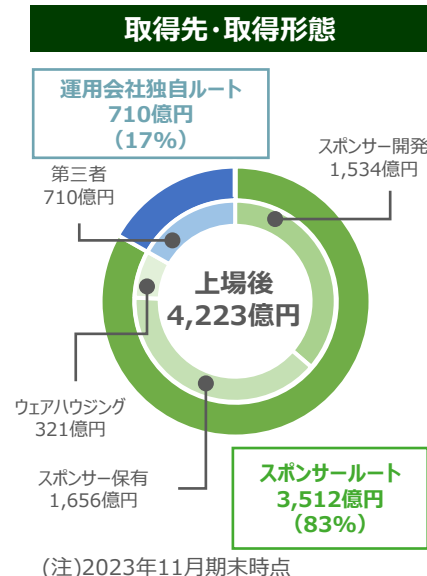
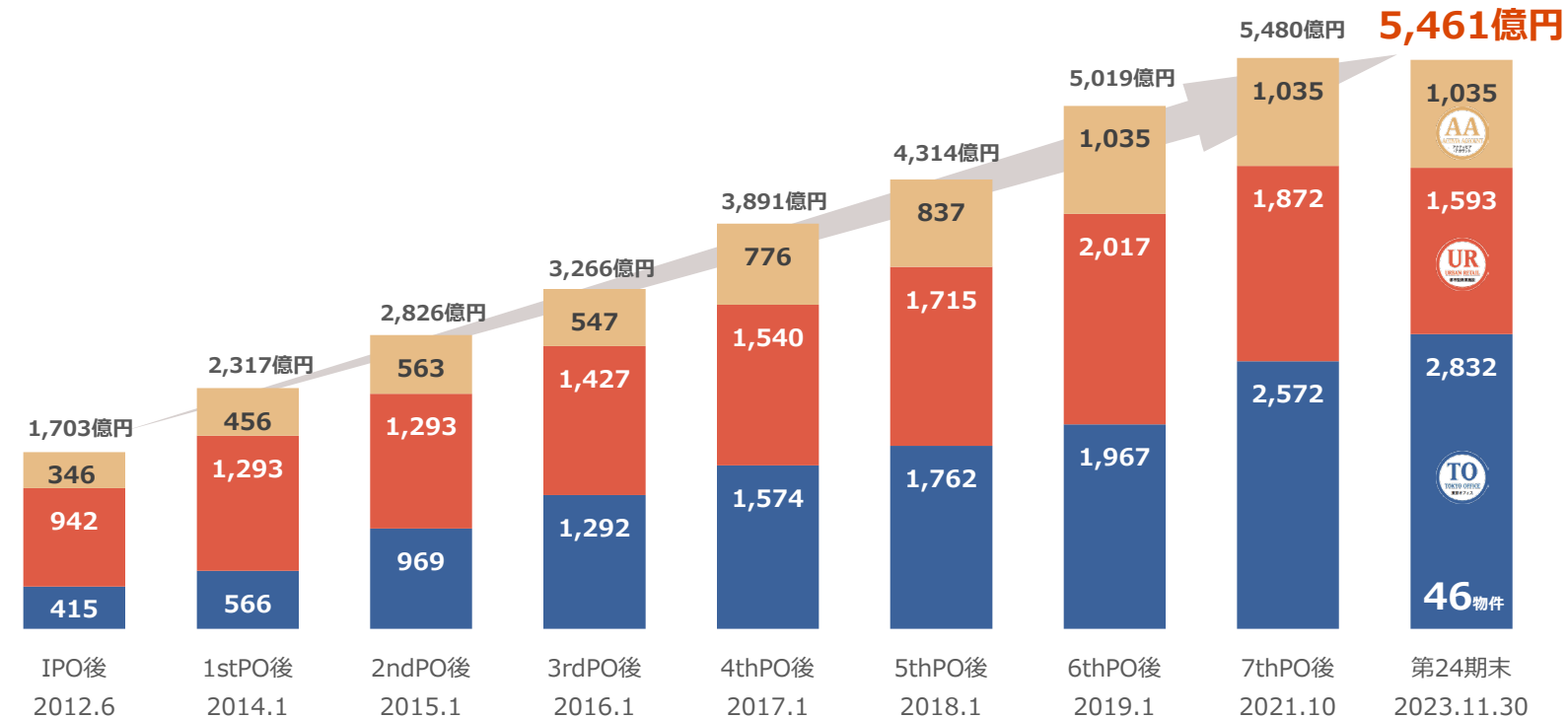


2. 投資主上位10社

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）	217,815	27.0%
2. 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	129,610	16.1%
3. 東急不動産株式会社	89,365	11.1%
4. 野村信託銀行株式会社（投信口）	39,232	4.9%
5. S M B C日興証券株式会社	24,868	3.1%
6. ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103 （常任代理人 株式会社みずほ銀行）	10,826	1.3%
7. 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）	10,342	1.3%
8. 全国信用協同組合連合会	8,425	1.0%
9. シービーロンドン リーガルアンドジェネラル アシュアランス ペンションズ マネージメント リミテッド （常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ）	8,295	1.0%
10. SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT （常任代理人 香港上海銀行）	8,218	1.0%
合計	546,996	67.7%

資産規模の推移 ~ 継続的な外部成長の実現 ~

- 「立地」と「クオリティ」にこだわった厳選投資を実施しつつ、公募増資による資金調達を経て**継続的に資産規模を拡大**
- IPOから資産規模は約**3.2倍**に拡大、足元の資産規模は**5,461億円**



取得余力

約 **372** 億円

(注)LTV50%とした場合
2023年11月期末時点

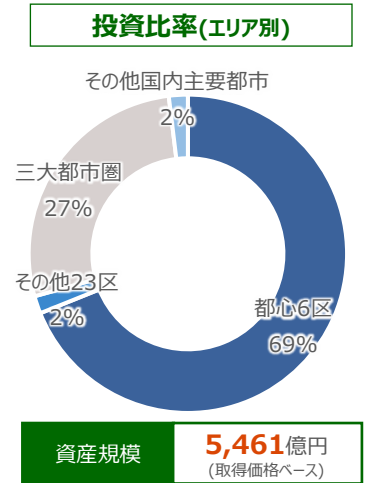
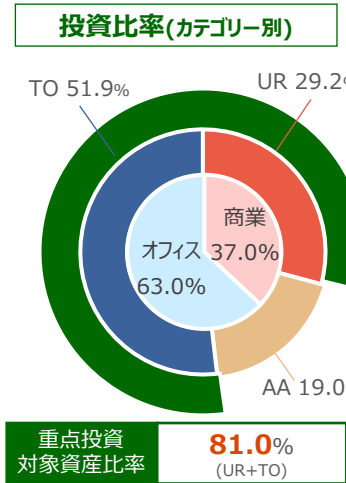
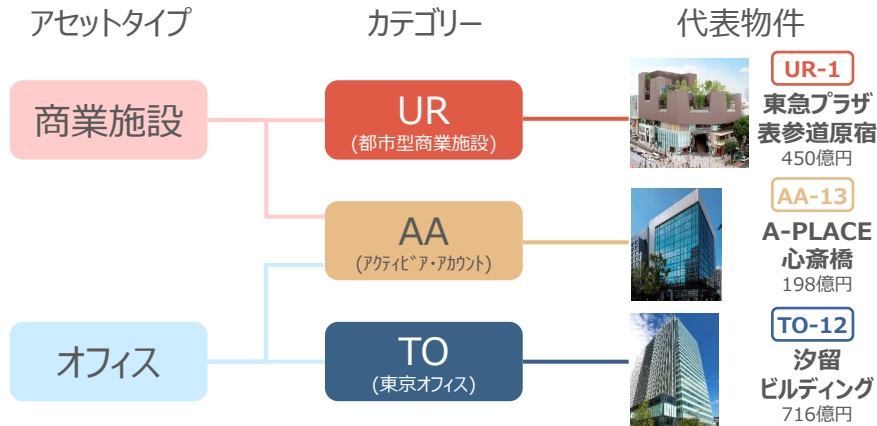
71.5%	70.3%	59.3%	54.9%	49.0%	49.7%	48.7%	42.0%	37.0%
28.5%	29.7%	40.7%	45.1%	51.0%	50.3%	51.3%	58.0%	63.0%
79.7%	80.3%	80.1%	83.2%	80.0%	80.6%	79.4%	81.1%	81.0%

商業比率
オフィス比率
重点投資対象資産 (UR+TO)比率

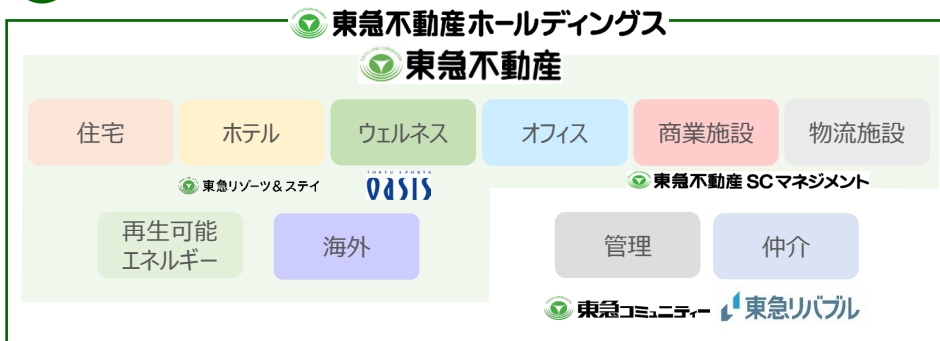
本投資法人の特徴と強み

アクティビアは、都市型商業施設と東京オフィス为重点投資対象資産とし、クオリティの高いポートフォリオを有するJ-REITです

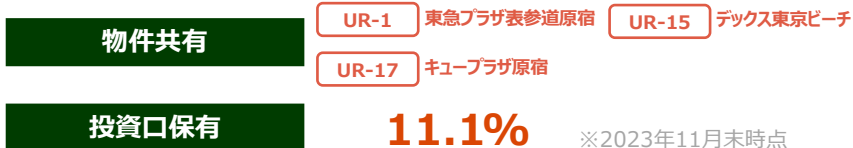
1 投資対象：商業施設及びオフィス（複合型REIT）



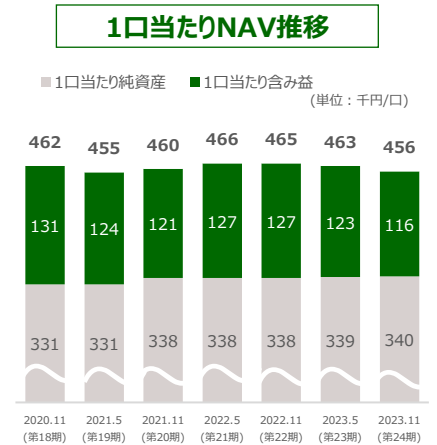
2 スポンサー：東急不動産（総合不動産デベロッパー）



✓ 物件共有やAPI投資口保有により、セიმポート性を強化



3 運用実績：長期安定的な分配金と継続的なNAV向上の実現



本投資法人の基本理念／本投資法人の基本方針／ポートフォリオ構築方針

1. 本投資法人の基本理念

- 本投資法人の名称に付せられた“**Activia**(アクティビア)”とは、「活気を与える」を意味する“**Activate**”と「場所」を意味する接尾語“**ia**”からなる造語です
- 本投資法人は、その名称の由来に相応しい不動産への投資・運用を通じて、広く社会に活気を与えられる存在となることを目指します

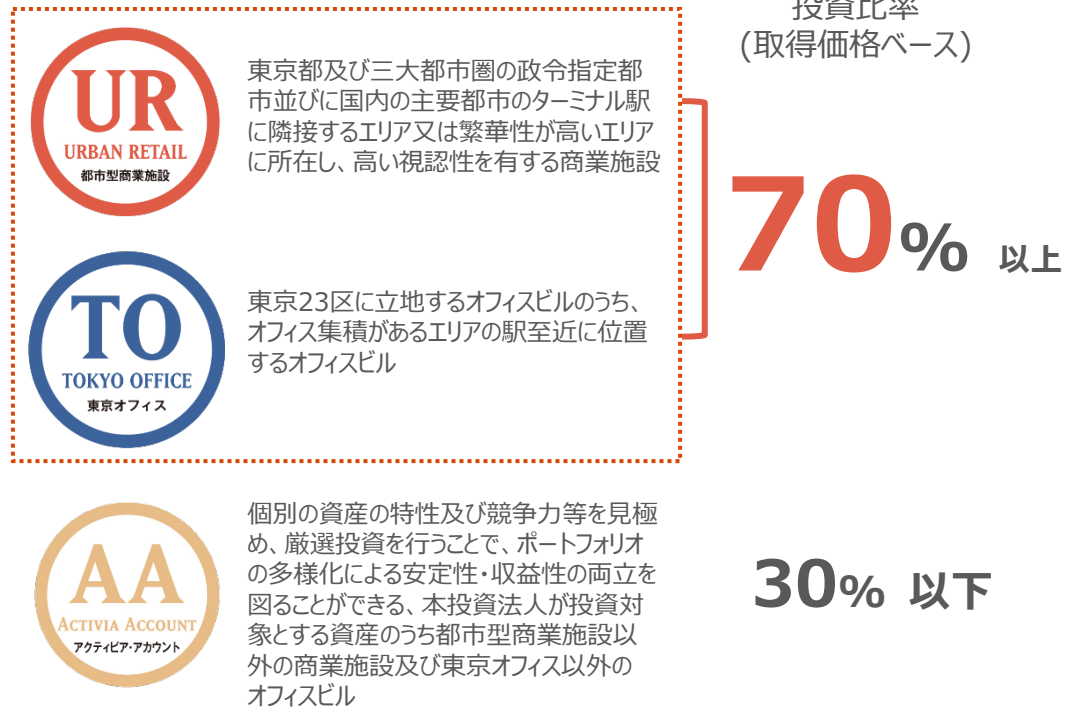
2. 本投資法人の基本方針

- ✓ **都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資**
- ✓ **包括的なサポート体制を通じた東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンの活用**
- ✓ **投資主価値を最大化するためのガバナンス体制**

アクティビア・プロパティーズ投資法人は、中長期的な投資主価値の最大化を図るため、多くの人が集い、街の賑わいや企業の活動拠点として「お客様に選ばれ続ける不動産」を選択し、「**プロアクティブな運用**」を目指します。
(率先し、先を見越して行動し、状況を改善する運用)

3. 本投資法人のポートフォリオ構築方針

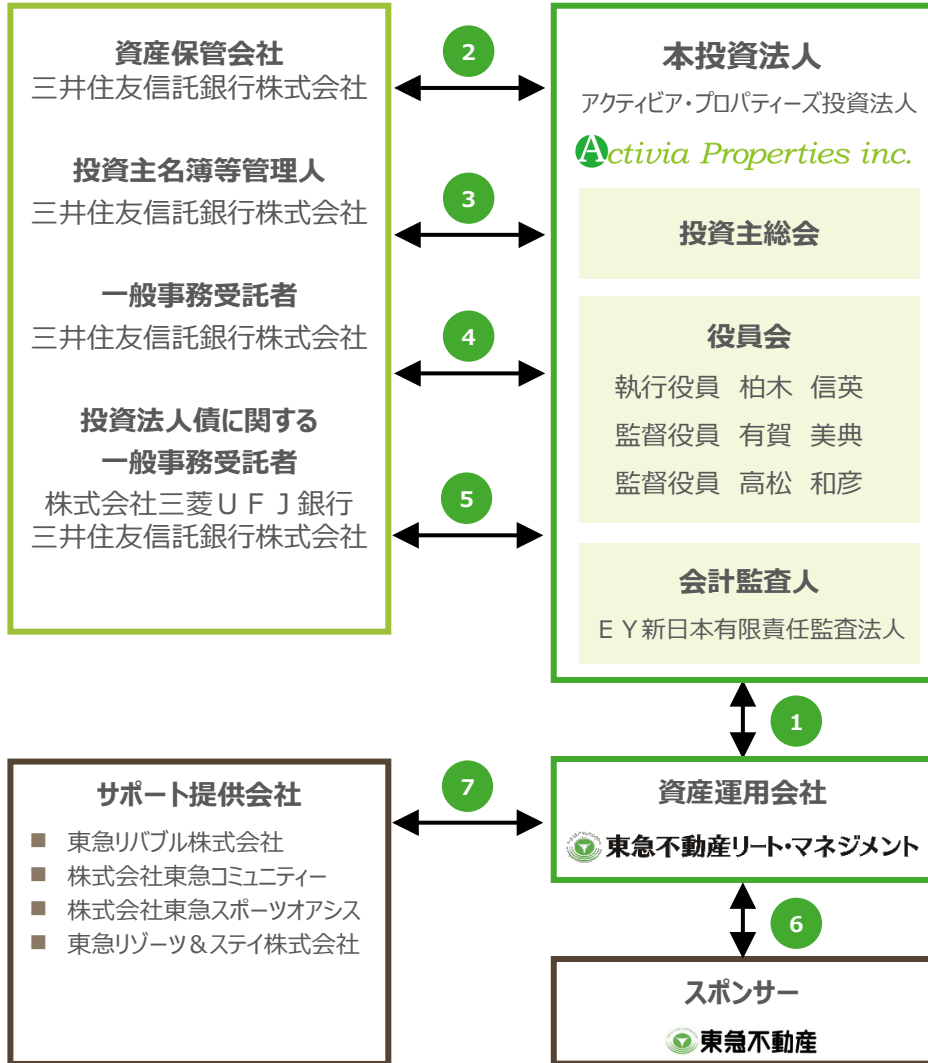
- 本投資法人は、中長期にわたり競争力を有するポートフォリオを構築するため、周辺環境を含めた立地の選定を重視した上、用途、規模、クオリティ、仕様及びテナント等の個別要素を総合的に勘案し、都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資を行います



(注)不動産関連資産の取得又は売却の結果、短期的に上記の比率と異なる比率となる可能性があります

本投資法人/運用会社の概要

1. 本投資法人の概要



- 1 資産運用委託契約
- 2 資産保管委託契約
- 3 投資主名簿等管理人委託契約
- 4 一般事務委託契約
- 5 財務代理契約
- 6 スポンサーサポート契約・業務委託契約
- 7 サポート契約

2. 資産運用会社の概要

東急不動産リート・マネジメント株式会社
 2009年10月設立
 資本金 200百万円
 スポンサー
 東急不動産株式会社(100%)

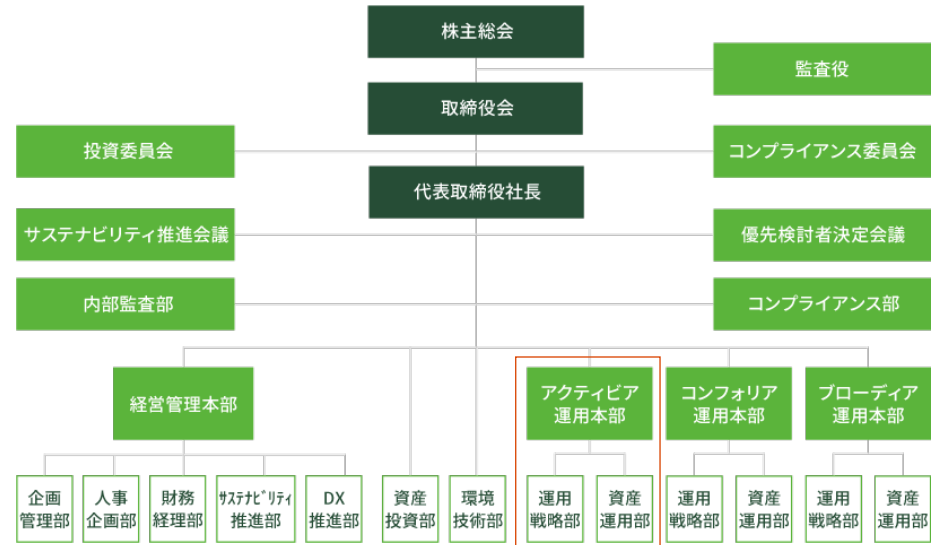


代表取締役社長
久保 章



常務執行役員
アクティビア運用本部長
柏木 信英

■ 組織図



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ら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。