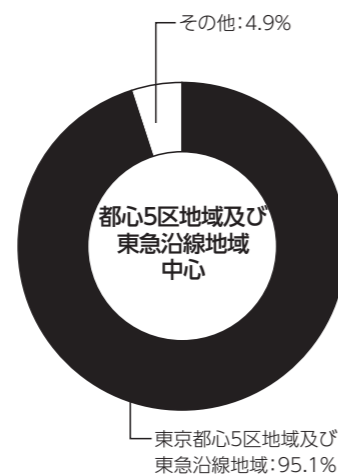


東急リアル・エステート投資法人は、投資主価値の最大化を究極の目的とし、成長性、安定性及び透明性の確保を基本方針としています。投資対象用途はオフィス、商業施設、住宅及びそのいずれかを含む複合施設で、投資対象地域を今後も成長が期待される東京都心5区地域及び東急沿線地域を中心とした首都圏に限定している点が大きな特徴です。物件投資にあたっては、保有期間中のインカムリターンに将来の売却価値を加えた、トータルリターンの最大化を目指し、立地重視の投資を行っています。2019年7月末現在、オフィス19物件、商業施設8物件、住宅1物件、底地3物件の合計31物件を保有し、資産規模は取得価額ベースで2,314億円です。

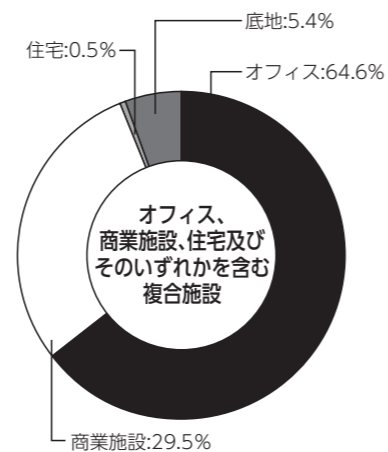


QFRONT

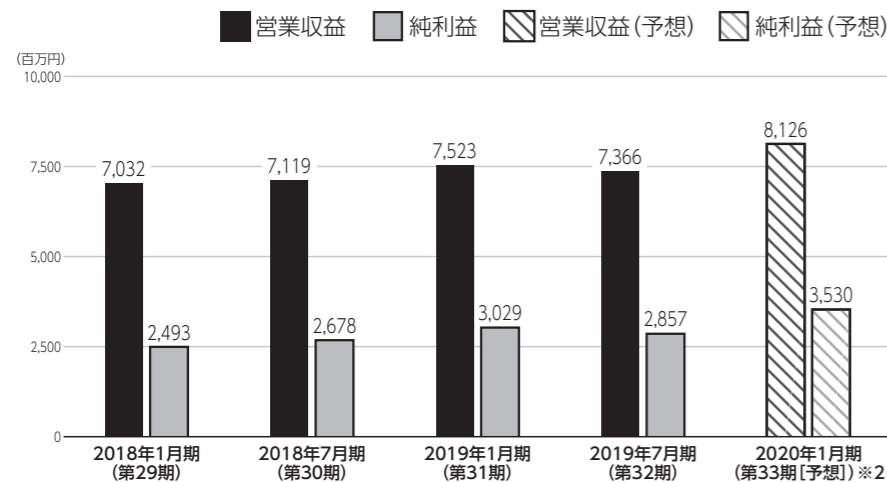
運用対象地域 (※1)



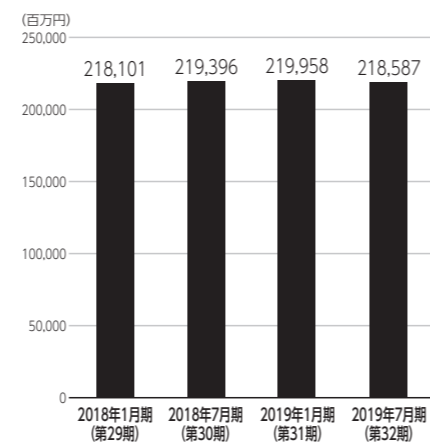
運用資産種別 (※1)



営業収益・純利益



総資産



資産運用会社・その他業務委託先

| 名称 | 東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社 | 資本金 | 300百万円 |
|---------|--|------------|----------------|
| 資産運用会社 | 【代表取締役執行役員社長】 柏崎 和義 【取締役(常勤)】 山上 辰巳、山田 久嗣、鳥内 雄高 【取締役(非常勤)】 芦沢 俊文、高橋 豊明、山成 敏彰 【監査役(非常勤)】 秋元 直久、杉浦 力 | | |
| 株主 | 東急株式会社 | | |
| 資産保管会社 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 会計監査人 | PwCあらた有限責任監査法人 |
| 会計事務受託者 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 投資主名簿等管理人 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 |
| 納税事務受託者 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 投資法人債事務受託者 | 株式会社三菱UFJ銀行 |

| | | | |
|--------------------|---|-------------------|-------------------------------|
| 2019年9月30日時点の投資口価格 | 205,700円/1口 | 2019年7月期(第32期)分配金 | 2,923円/1口 |
| 決算月 | 1月、2月、3月、4月、5月、6月、7月、8月、9月、10月、11月、12月 | | |
| 直近の決算期 | 第32期(2019年2月1日~2019年7月31日) | | |
| 所在地 | 〒150-0043 東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号 | TEL | 03-5428-5828 |
| | | URL | https://www.tokyu-reit.co.jp/ |
| 役員 | 【執行役員】 柏崎 和義 【監督役員】 柳澤 義一、近藤 丸人 | | |
| 設立年月日 | 2003年6月20日 | 登録年月日 | 2003年7月18日 |
| 上場年月日 | 2003年9月10日 | | |
| 運用資産種別 | 【オフィス、商業施設、住宅及びそのいずれかを含む複合施設】 オフィス:64.6% 商業施設:29.5% 住宅:0.5% 底地:5.4% (※1) | | |
| 運用対象地域 | 【都心5区地域及び東急沿線地域中心】 東京都心5区地域及び東急沿線地域:95.1% その他:4.9% (※1) | | |
| 運用方針 | ◆首都圏限定投資(うち、東京都心5区地域・東急沿線地域に85%以上集中投資) ◆スポンサーと共に投資対象エリアにおけるポートフォリオ価値の継続的な向上を図る「循環再投資モデル」の推進 ◆強いバランスシートと競争力を有するポートフォリオを目指したバリュー投資と逆張り投資による長期投資運用戦略(サーフプラン) | | |
| 財務方針 | ◇鑑定ベースLTV(※4)は50%以下の水準を維持し、総資産LTV(※4)は60%を上限とします。 | | |
| 上場時発行 | 97,600口 | 530,000円/口 | 主幹事 野村證券株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社 |
| 出資総額 | 110,479百万円 | 発行済投資口数 | 977,600口 |

| | 2018年1月期(第29期) | 2018年7月期(第30期) | 2019年1月期(第31期) | 2019年7月期(第32期) | 2020年1月期(第33期[予想]) (※2) |
|-----------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------------------|
| 営業収益 | 7,032百万円 | 7,119百万円 | 7,523百万円 | 7,366百万円 | 8,126百万円 |
| 営業利益 | 3,068百万円 | 3,197百万円 | 3,547百万円 | 3,349百万円 | 4,021百万円 |
| 経常利益 | 2,494百万円 | 2,679百万円 | 3,029百万円 | 2,858百万円 | 3,531百万円 |
| 当期純利益 | 2,493百万円 | 2,678百万円 | 3,029百万円 | 2,857百万円 | 3,530百万円 |
| 短期借入金(※5) | 12,200百万円 | 12,500百万円 | 12,700百万円 | 13,700百万円 | |
| 長期借入金 | 70,300百万円 | 75,000百万円 | 74,800百万円 | 72,600百万円 | |
| 投資法人債 | 9,500百万円 | 6,000百万円 | 6,000百万円 | 6,000百万円 | |
| 総資産額 | 218,101百万円 | 219,396百万円 | 219,958百万円 | 218,587百万円 | |
| 純資産額 | 113,430百万円 | 113,517百万円 | 113,869百万円 | 113,697百万円 | |
| 分配金 | 2,650円/1口 | 2,739円/1口 | 3,099円/1口 | 2,923円/1口 | 3,250円/1口 |

| | | | | | |
|-------------------|---|---------|-----------|----------|--------------------------------|
| 保有物件数 | 31 (※6) | テナント数 | 248 (※6) | 総賃貸面積 | 209,190.74 (※6) m ² |
| 主要テナント | 大和情報サービス株式会社、沖電気工業株式会社、東急株式会社 | | | | |
| 主要物件 ※投資額上位3物件 | 物件名称 | 所在地 | 取得価格 | 投資比率(※7) | |
| | cocoti(ココチ) | 東京都渋谷区 | 24,500百万円 | 10.6% | |
| | 世田谷ビジネススクエア | 東京都世田谷区 | 22,400百万円 | 9.7% | |
| | 東急虎ノ門ビル | 東京都港区 | 16,850百万円 | 7.3% | |
| 格付(※3) | 【JCR】長期発行体格付:AA-(格付の見通し:安定的)【R&I】発行体格付:A+(格付の方向性:安定的) | | | | |

※1 運用対象地域及び運用資産種別は2019年7月31日現在の保有物件の取得価額に基づきます。

※2 2019年9月12日公表「2019年7月期決算短信」をベースに記載しています。

※3 2019年9月30日現在。

※4 鑑定ベースLTV = (借入金及び投資法人債発行額残高+現金金のない預かり敷金保証金) ÷ (期末算定価額)

総資産LTV = (借入金及び投資法人債発行額残高) ÷ 総資産

※5 貸借対照表上定義される「一年以内返済予定長期借入金」及び「一年以内償還予定投資法人債」は、短期借入金に含めて算出しています。

※6 「保有物件数」、「テナント数」、「総賃貸面積」は2019年7月31日現在の保有状況に基づきます。

※7 取得価額を基に算出しています。