

第6回公募増資及び 新規取得資産に関する 補足説明資料

2021年8月2日

(資産運用会社)
イオン・リートマネジメント株式会社

証券コード：3292 <https://www.aeon-jreit.co.jp/>



ディスクレーム

本資料は、有価証券上場規程に従い2021年8月2日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「国内資産の取得及び貸借に関するお知らせ」及び「2022年1月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2022年7月期の運用状況の予想及び分配予想について」にて記載した内容並びにそれらに付随する情報を追加し整理したものです。

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、これらに付随する政令、内閣府令及び規則並びに有価証券上場規程に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。また、本資料は、情報提供を目的としたものであり、イオンリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の投資口（以下「本投資口」といいます。）の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人が特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨を目的とするものではありません。

本資料は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国における証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

本資料の内容は未監査であり、その内容の正確性、公正性及び完全性を保証するものではありません。また、本資料の内容には、本投資法人の戦略、目標、将来予想及びその業績に関するその他の将来の見通し並びにこれらに関する試算値に関する記述が含まれています。このような将来に関する記述は、本資料の日付現在本投資法人及びイオン・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。）において入手可能な情報に基づきなされた一定の仮定、前提及び判断によるものであり、かかる記述にはリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けます。したがって、かかる戦略、目標、将来予想等は将来における本投資法人の業績、経営成績、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営成績、財務内容等と大きく異なるおそれがあります。また、本投資法人は、これらの将来に関する記述が達成されることを保証又は約束するものではありません。なお、かかる将来に関する記述に関する仮定及び前提については、後記「注記」の内容をご参照ください。

本資料には、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等を基に本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、また、本投資法人及び本資産運用会社の本資料の日付現在の分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び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。

本資料の内容に関しては、万全を期していますが、本投資法人はその内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。

本投資法人の事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

本資料は日本の居住者が利用するために作成されたものであり、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

不動産投資信託証券発行者 イオンリート投資法人（コード番号：3292）

資産運用会社：イオン・リートマネジメント株式会社

（金融商品取引業者関東財務局長（金商）第2668号、一般社団法人投資信託協会会員）

お問い合わせ

本件に関するお問い合わせは、以下までお願いします。
イオン・リートマネジメント株式会社 財務企画部
TEL:03-5283-6361

Executive Summary

～着実な成長性と確かな安定性～

1 物件取得を通じて着実な分配金成長を継続、資産規模¹は4,000億円を突破

4ページ

- ▶ コロナ禍においても潤沢な手元資金を活用した物件取得等を通じ、1口当たり分配金²を着実に成長
- ▶ 新規取得資産組入後³には資産規模4,470億円となり、ポートフォリオの安定性が向上
- ▶ 中期目標である1口当たり巡航分配金⁴3,300円の達成に向けて、継続的な分配金の成長を目指す

2 安定収益が見込まれる「地域社会の生活インフラ資産」への厳選投資

5ページ

- ▶ 「立地」「建物・設備」「運営力」の観点から厳選した新規取得資産4物件 合計502億円を組入れ
- ▶ 保有資産⁵及び新規取得資産のエンドテナント売上高及び稼働率は安定して推移
- ▶ 長期・固定賃料のマスターリース契約⁶により安定した賃料を確保

3 フリーキャッシュフロー創出力⁷の更なる向上

8ページ

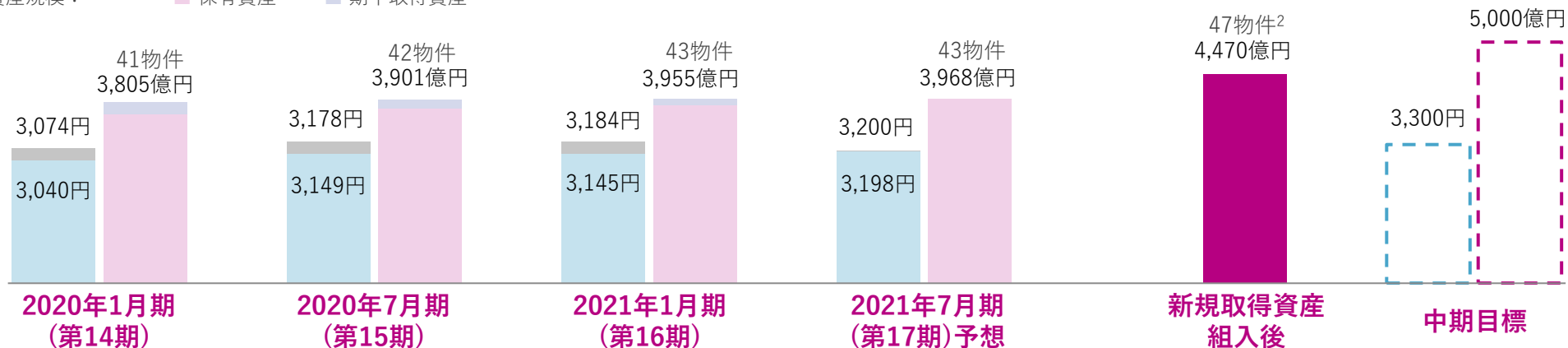
- ▶ 新規取得資産の組入れにより、フリーキャッシュフロー⁸は年換算89億円⁹を超える見込み
- ▶ 持続的成長に向けたキャッシュマネジメント戦略の推進

前回公募増資以降の取組み

手元資金を活用した成長戦略を実践、1口当たり分配金及び資産規模は着実に成長

1口当たり分配金及び資産規模の推移

1口当たり分配金： 巡航分配金 固都税効果
 資産規模： 保有資産¹ 期中取得資産¹



外部成長	前回公募増資・物件取得 イオンモール福津	物件取得 イオンモール多摩平の森	物件取得 イオン上田ショッピングセンター	底地取得 イオンモール直方	本件公募増資 新規取得資産 イオンモール高崎 イオンモール新小松
	活性化投資(大規模リニューアル) イオンモール明和	活性化投資(防煙垂壁) イオンモール京都五条 他3物件	活性化投資(防煙垂壁) イオンモール札幌平岡 他2物件	活性化投資(リニューアル) イオンモール鈴鹿	
内部成長	GRESB ³ 3 Stars グリーンボンド (リテール 120億円)	環境認証取得 イオンモール福津 イオンモール多摩平の森他	GRESB 5 Stars サステナビリティボンド (リテール 180億円)	環境認証取得 イオンモール釧路昭和 イオンモールKYOTO他	イオンモール成田 イオンモール佐賀大和
	サステナビリティ				

(注) 上記の「1口当たり巡航分配金」及び「資産規模」の中期目標は、本資料の日付現在の本投資法人の目標であり、その実現を保証又は約束するものではありません。

新たな「地域社会の生活インフラ資産」の取得

地域社会の生活インフラ資産とは

- 日常利用される多くのテナントを備えた「暮らしのプラットフォーム」
- 生活ニーズや環境の変化に対応し、将来にわたって継続運営が可能な施設
- 地域のコミュニティを形成する場所となる地域社会に欠かせない施設



「立地」「建物・設備」「運営力」の観点から以下の物件を厳選取得

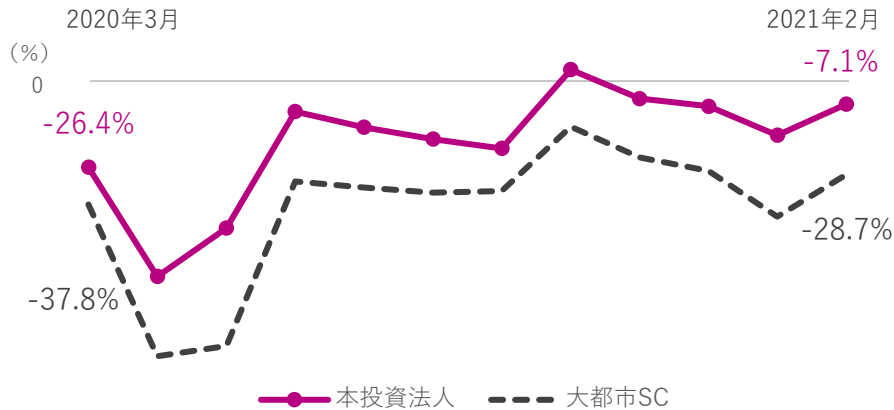
取得（予定）価額合計 502億円 平均鑑定NOI利回り ¹ 6.1%	イオンモール高崎	イオンモール成田	イオンモール新小松	イオンモール佐賀大和
特長	増築棟の新設により進化した北関東最大級の大型モール	オープン以降、継続的に周辺人口の増加が進む地域一番店	石川県南部で開発が進む交通の要衝に位置する大型モール	変化するニーズを捉え進化を続ける地域密着型モール
取得(予定)価額	171億円	140億円	153億円	37億円
鑑定NOI利回り ¹	5.8%	5.6%	6.9%	6.6%
エンドテナント数 ²	約210店	約170店	約160店	約70店

保有資産及び新規取得資産の営業状況（国内）

エンドテナント売上高及び稼働率は安定して推移

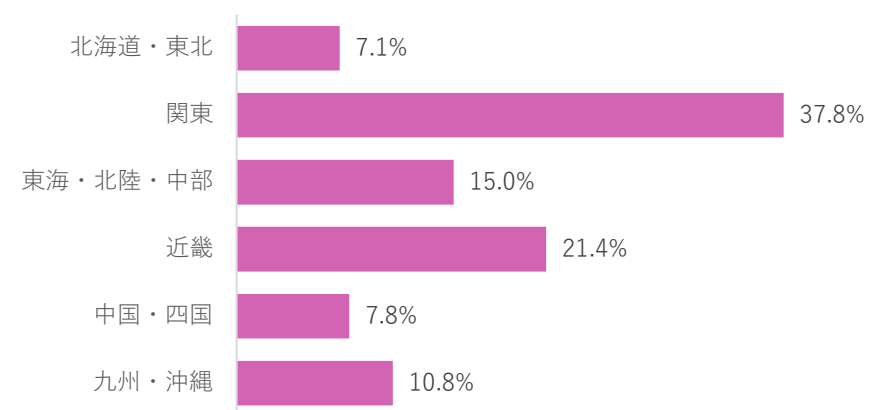
エンドテナント売上高推移¹

大都市立地SC対比、エンドテナント売上高は堅調



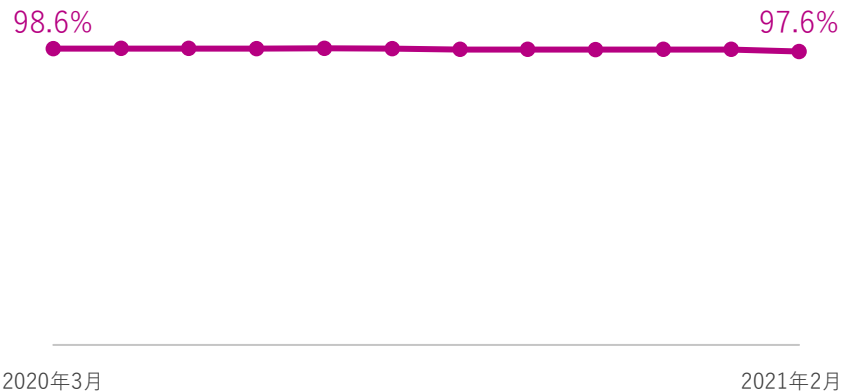
分散状況³（取得(予定)価額ベース）

日本全国に分散



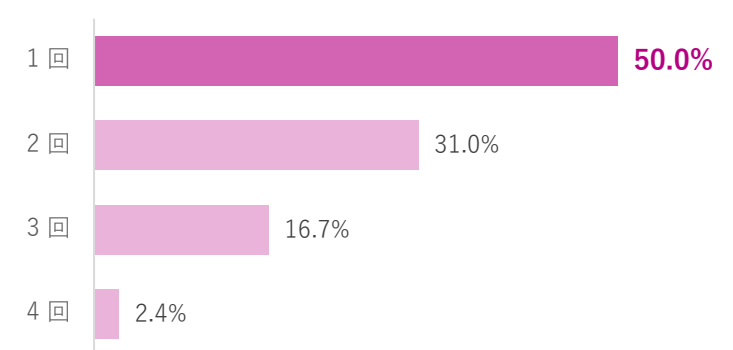
エンドテナント稼働率²推移

高水準を維持



所在地ごとの緊急事態宣言⁴発出回数⁵（物件数ベース）

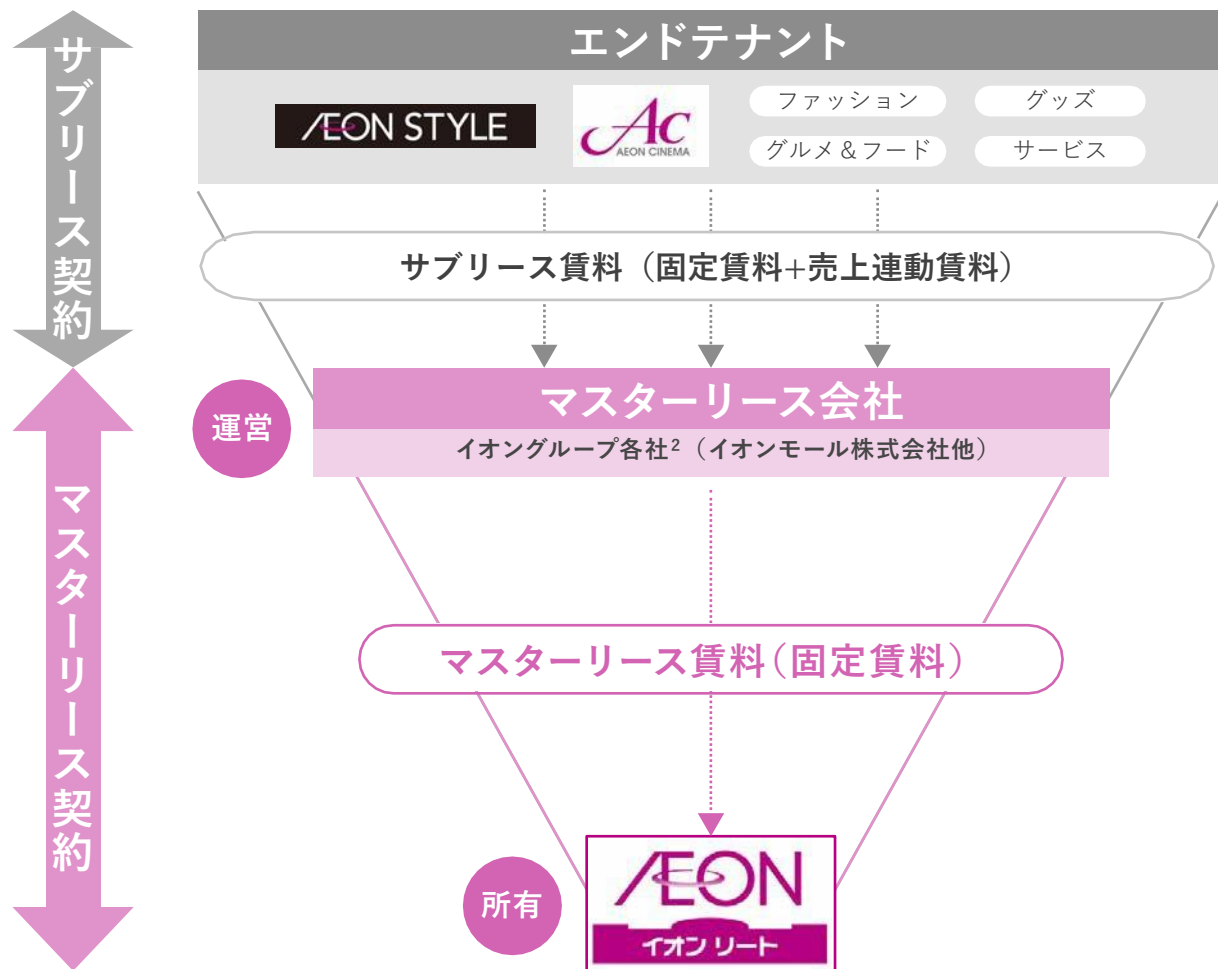
半数が緊急事態宣言発出1回のみ地域の地域に所在



（2021年7月20日時点）

安定収益に基づく安定賃料の仕組み

「地域社会の生活インフラ資産」の安定収益とマスターリース契約による安定賃料



エンドテナント売上高	
第15期 ¹	第16期 ¹
約74% (前年比)	約89% (前年比)

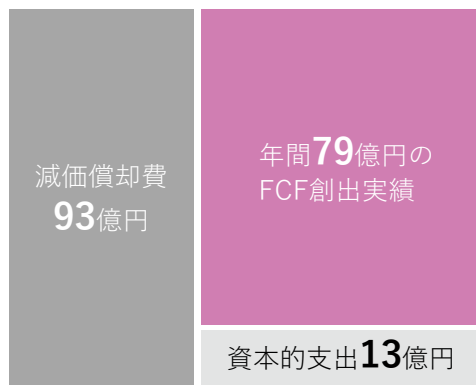
マスターリース契約の概要

固定賃料 × 長期の賃貸借契約期間
(国内20年・海外10年)



持続的成長を支えるフリーキャッシュフロー

FCF創出実績（第15期及び第16期合計）^{1・2}



過去の投資実績

外部成長 物件取得 53億円



外部成長 増築棟の取得 71億円



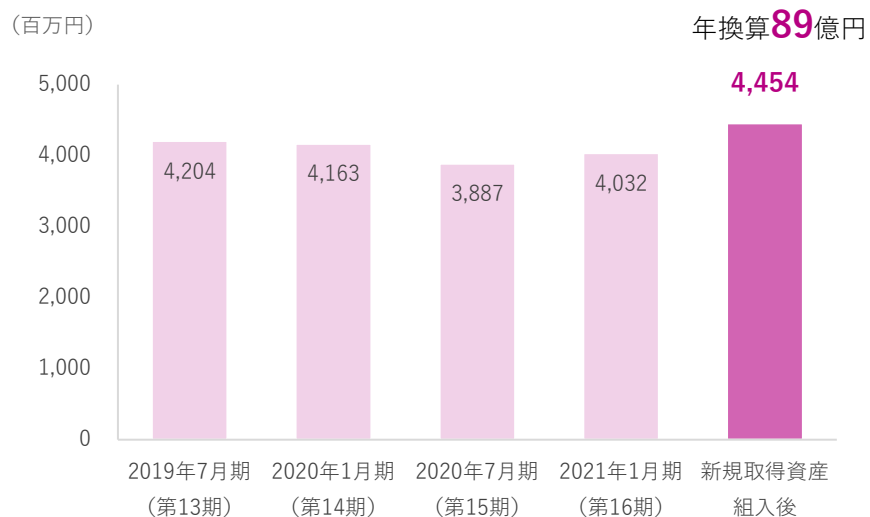
外部成長 土地の追加取得 13億円



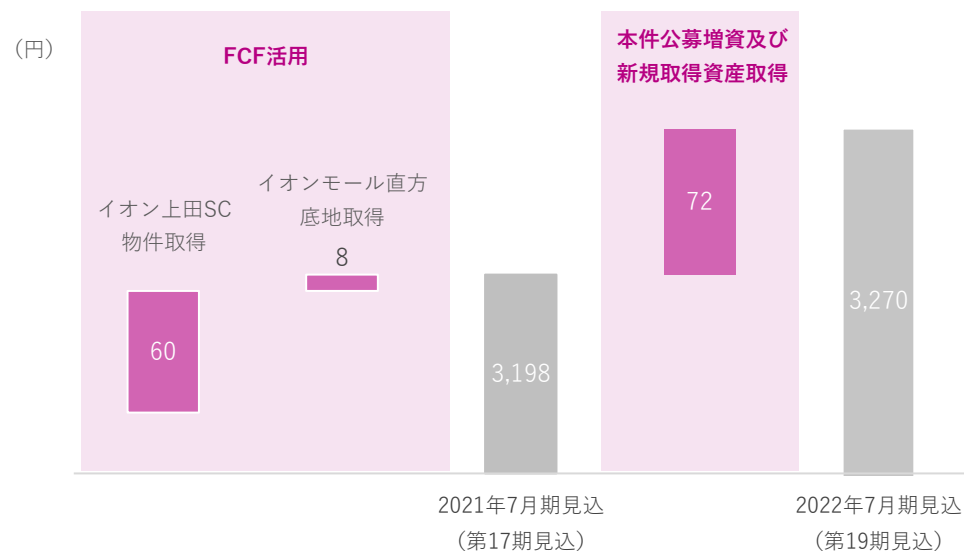
内部成長 増築リニューアル 7.9億円



減価償却費を源泉としたFCFの増加³



FCF活用による1口当たり巡航分配金の成長⁴



(*) 上記の「予想1口当たり巡航分配金」は、本資料の日付現在の本投資法人の予想値であり、その実現を保証又は約束するものではありません。

キャッシュマネジメント戦略の推進

成長の原動力となるFCFは年換算で89億円を超える見込み

79億円 ▶ 89億円
(第15期及び第16期合計) (新規取得資産組入後)

FCF活用シミュレーション¹ (89億円試算)

①収益力向上²

物件取得

活性化投資

NOI利回り⁵ 6.3%

償却後利回り⁵ 3.9%

上記条件で物件を取得すると仮定

DPU⁷ 83円増加

LTV⁸ 増減なし

FCF 2.1億円増

②財務基盤の安定化³

LTV
コントロール

突発的な
事象への対応

平均金利⁶ 0.8%の借入金を
返済すると仮定

DPU 16円増加

LTV 1.17%減

FCF 増減なし

③資本政策⁴

利益超過分配

自己投資口取得

投資口価格115,683円水準での

自己投資口取得・消却を仮定

DPU 76円増加

LTV 増減なし

FCF 増減なし

(※1) 上記のFCFの見込額は、2020年7月期(第15期)の期初において、新規取得資産を保有していたと想定し、2020年7月期(第15期)及び2021年1月期(第16期)における、当該決算期に保有していた保有資産に係る減価償却費の合計(93億円)、並びに新規取得資産の想定減価償却費の年換算(11億円)の合計(104億円)から、2020年7月期(第15期)及び2021年1月期(第16期)における、当該決算期に保有していた保有資産に係る資本的支出のうち、賃料増額を伴わない資本的支出(実績値)、並びに新規取得資産に係る資本的支出(想定値)の年換算を控除したものです。新規取得資産の想定減価償却費は、本資料の日付現在の想定であり、実際の数値は大きく異なることがあります。また、新規取得資産に係る資本的支出(想定値)は、本投資法人が新規取得資産の取得決定にあたり、新規取得資産ごとに算出したものであり、実際の数値は大きく異なることがあります。

(※2) 上記のシミュレーションにおける各施策は、新規取得資産組入後のフリーキャッシュフロー想定額を前提にした試算であり、各施策について決定した事実はなく、それら実行を確約するものではありません。また、上記で仮定した物件取得については、将来において、記載された条件の物件が取得できることを保証又は約束するものではありません。加えて、DPUについても、一定の前提に基づく試算であって、各施策を実施したとしても、記載されたDPUの金額の増加を約束するものではありません。

本件公募増資及び新規取得資産の組入れによる効果

資産規模

3,955億円 ▶ 4,470億円
(2021年1月期)

予想1口当たり分配金

3,200円 ▶ 3,315円
(2022年1月期) (2022年1月期)

未開示 ▶ 3,270円
(2022年7月期) (2022年7月期)

1口当たり巡航分配金

3,198円 ▶ 3,270円

1口当たりNAV¹

144,604円 ▶ 145,227円
(2021年1月期)

LTV (敷金込み)

44.8% ▶ 44.7%
(2021年1月期)

FCF

79億円 ▶ 89億円
(第15期及び第16期合計)

(*1) 本ページ記載の各項目の右側の数値は、特段の記載のない限り新規取得資産組入れ後の数値を記載しております。

(*2) 上記の「予想1口当たり分配金」及び「1口当たり巡航分配金」は、本資料の日付現在の本投資法人の予想値であり、その実現を保証又は約束するものではありません。

新規取得資産紹介

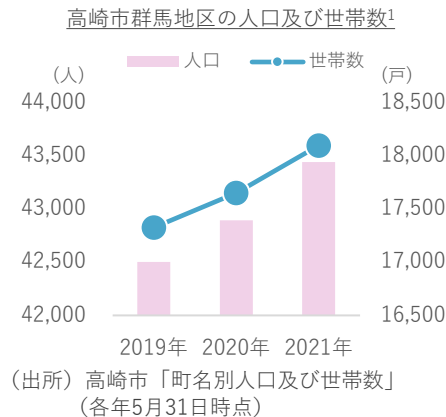
イオンモール高崎 ~増築棟の新設により進化した北関東最大級の大型モール~



取得(予定)価額	171億円	竣工年月	2006年10月 2020年4月増築
鑑定評価額	175億円	駐車場台数	4,000台
所在地	群馬県高崎市	商圏人口	3km圏 約5.3万人 5km圏 約16.7万人 10km圏 約57.4万人
敷地面積	138,590㎡		
延床面積	126,348㎡		

立地 ~高崎市及び前橋市からの良好なアクセス、足元は人口流入が継続~

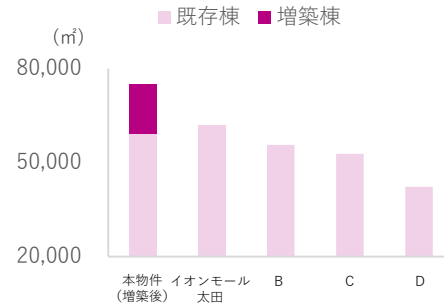
- JR高崎駅から北に7km程度、南側の高崎市街地を主たる商圏とする好立地
- 南北道路は国道17号から分岐する県道25号、東西道路は県道127号に接道し前橋市も商圏としてカバー



建物設備 ~2020年6月 増築棟の新設を伴う大規模リニューアルを実施~

- 2020年6月の増築により、ショッピングセンター面積は約57,000㎡から約79,000㎡となり、本格的モールへ進化
- 専門店数は170から210へと増加し群馬県内において圧倒的な地域一番店としての地位を確保
- 県道25号をはさみ増築棟と平面駐車場を約40mの天井のある横断橋で接続し、利便性を向上

群馬県内のショッピングセンター面積ランキング²



(出所) 一般社団法人日本ショッピングセンター協会及びイオンモール株式会社作成のニュースリリース

運営力 ~地域一番店としてのテナントミックスを実現~

- 増築棟新設と同時に約50%となる106の専門店をリニューアルし回遊性、来店頻度の向上を実現
- 高崎市に本社を構える話題の洋菓子店「ガトーフェスタ ハラダ」を誘致するなど、各専門店における旗艦店の出店先としても期待される、地域一番店としての運営力
- 三世代ファミリー・子育て世代を応援すべく、子供向けの専門店の導入に加え、フードコート内に子供専用の飲食スペースを設けたファミリーゾーンや木育をテーマとした遊び場を新たに設置
- 保有資産である「イオンモール太田」とあわせて群馬県内でのイオングループ³のプレゼンスを向上



イオンモール成田 ~オープン以降、継続的に周辺人口の増加が進む地域一番店~



取得(予定)価額	140億円	竣工年月	①2000年3月
鑑定評価額	142億円		②2006年5月
所在地	千葉県成田市	駐車場台数	4,000台
敷地面積	109,321㎡	商圏人口	3km圏 約4.7万人
延床面積	①87,358㎡		5km圏 約10.1万人
	②35,299㎡		10km圏 約22.0万人

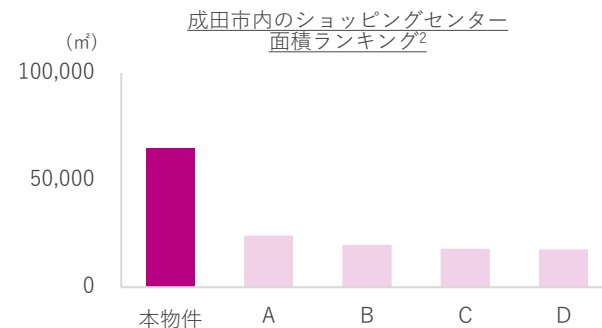
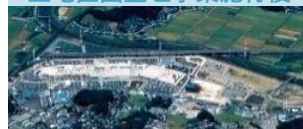
建物設備 ~大規模リニューアルにより競争力を向上、成田市内の地域一番店~

- 2000年3月「土屋土地区画整理事業」の中核施設として開業
- 2006年9月には増築を伴う全館リニューアルを実施
- 成田市内において、最大規模の店舗面積となるショッピングセンター。周辺地における商業集積が進むことにより、更に商圏を拡大し集客力が増加
- 建物北側に立体駐車場、南側に平面駐車場及び屋上駐車場と合計4,000台分を配置

土地区画整理事業施行前



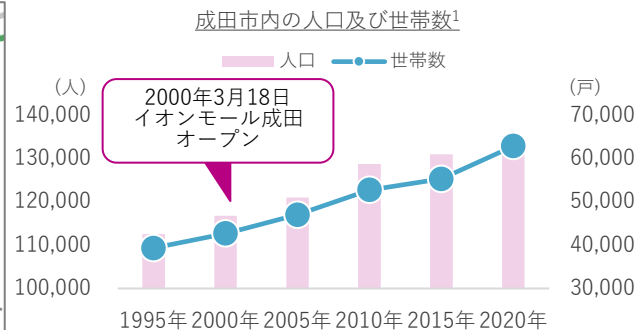
土地区画整理事業施行後



(出所) 一般社団法人日本ショッピングセンター協会

立地 ~人口増加が進む成田市に立地、車・バス・電車でのアクセス良好~

- 地元住民、成田国際空港の関係会社の従業員及び乗降客からも利用されるアクセシビリティ
- 国道408号に接道し、成田国際空港へのアクセス整備が進められた広域道路に恵まれたロケーション



(出所) 「国勢調査」及び成田市「成田市字別人口表(総数)」
(各年5月末日時点、2020年は9月末日時点)

運営力 ~変化するニーズを捉えたテナントミックス、地域社会との連携を推進~

- 2012年に全体の約70%の専門店が入替となる120店舗の大改装を実施
- 2019年の2回にわたる大規模リニューアルでは、食物販ゾーンの充実や様々な専門店の導入により、幅広い顧客層に対応
- フードコート「満福参道」や「Food Forest」など家族で楽しめるコト消費空間の提供に加え、イオンネットスーパーに対応。テイクアウト対応可の店舗多数
- 2018年には成田市と地域連携協定を締結。ちばの子育て家庭応援優待カード「チーパス」への対応や独自のWAONカードを導入し、地域社会との連携を推進



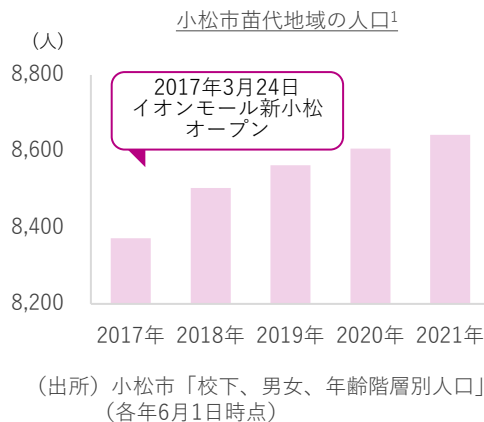
イオンモール新小松 ~石川県南部で開発が進む交通の要衝に位置する大型モール~



取得(予定)価額	153億円	竣工年月	2017年2月
鑑定評価額	157億円	駐車場台数	3,400台
所在地	石川県小松市	商圏人口	5km圏 約8.1万人 10km圏 約16.0万人 20km圏 約39.3万人
敷地面積	124,027㎡		
延床面積	79,509㎡		

立地 ~土地区画整理事業地に整備された計画道路に接道、周辺人口も増加傾向~

- 視認性の高い交差点に立地、国道8号及び国道305号により、金沢・福井両方面からの集客が可能
- 2024年春頃開業予定の北陸新幹線小松駅から2km、小松空港から5kmの交通の要衝に所在



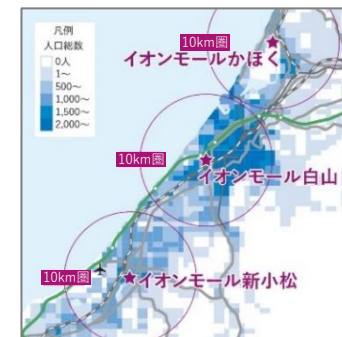
建物設備 ~人と環境に配慮したモールの実現~

- 空冷式熱源を採用、熱源機器のモジュール化により水資源の節約を実現
- 館内共用部、外部サイン及び核店舗「イオンスタイル新小松」では、100%LED化により、従来比で約40%の照明消費電力の削減、二酸化炭素排出抑制を実現
- 各方面からのアクセスに対応すべく5か所に分かれた駐車場を有し、計3,400台の収容が可能
- ドライブピックアップ拠点やEV充電ステーションを備え、最新のニーズにも応える施設設計



運営力 ~地域の特徴を活かした多様なニーズに応えるテナントミックス~

- ニトリから生まれたインテリア雑貨ブランド「DECO HOME」が北陸初出店
敷地北側の「小松ソフィア病院」が運営し健康相談などに応じる「ソフィアテラス」も出店
- 地元の名産品である九谷焼を用いた「九谷五彩柱」、日本3大名山の一つである白山を一望できる「白山 Terrace」を設置するなど、小松市の特色を活用
- 保有資産である「イオンモールかほく」及び2021年7月開業の「イオンモール白山」とともに石川県内をカバーすることにより、北陸エリアにおけるイオングループのプレゼンスを向上



(出所) 総務省統計局「平成27国勢調査」の1kmメッシュ集計の情報を基に、本資産運用会社が作成 14

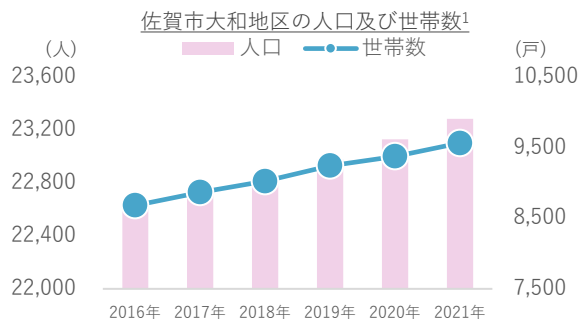
イオンモール佐賀大和 ~変化するニーズを捉え進化を続ける地域密着型モール~



取得(予定)価額	37億円	竣工年月	2000年9月
鑑定評価額	38億円		2006年10月増築
所在地	佐賀県佐賀市	駐車場台数	2,600台
敷地面積	58,085㎡	商圏人口	3km圏 約4.2万人
延床面積	68,942㎡		5km圏 約9.6万人
			10km圏 約26.2万人

立地 ~IC近くの利便性の高いエリアに立地し、周囲の人口は増加傾向~

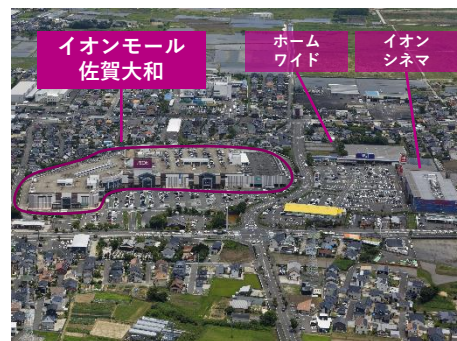
- 佐賀大和IC付近、佐賀市中心部を結ぶ国道263号沿いの交通至便なロケーション
佐賀駅バスセンターと本物件を結ぶバスの運行もあり、車・バスによる高いアクセシビリティ
- 本物件の所在する佐賀市大和地区の人口及び世帯数は増加傾向



(出所) 佐賀市「町・丁目・大字別人口統計表」
(各年5月末時点)

建物設備 ~増築及びリニューアルによる競争力向上~

- 2000年9月「イオンショッピングタウン大和」として開業し、翌年には南側隣接地にイオンシネマ等が開業
- 2006年増築、2011年には「イオンモール佐賀大和」へ名称変更
- 2021年3月に大規模リニューアルを実施。アフターコロナの生活を意識した環境づくりに加え、地域の人々の交流の場となるショッピングセンターへ進化
- 平面駐車場を十分に確保しており、ショートタイムショッピングの利便性を高めている
- イオン九州の取組みとして、佐賀県内店舗で初めて「ドライブ受け取り」「ロッカー受け取り」を導入、新しい生活スタイルに対応



運営力 ~アフターコロナを見据えた地域密着型テナントミックスの追求~

- コロナ禍での巣ごもり消費需要を背景に堅調な「ニトリ」やART×FASHIONが楽しめる「MUSEUM」等、エンターテインメント要素の高いテナントを誘致
- 館内スペースを地元佐賀出身のアーティストやミュージシャンの展示場として利用
2Fのカルチャータウンでは、子供から大人まで幅広い世代に向けた多種多様な講座を開催



Appendix

イオンリートの保有物件（新規取得資産組入後）

東海・中部・北陸 8物件

- 6 イオンモール大垣（岐阜県大垣市）
- 7 イオンモール鈴鹿（三重県鈴鹿市）
- 8 イオンモール明和（三重県多気郡）
- 20 イオンモール四日市北（三重県四日市市）
- 23 イオンモール甲府昭和（山梨県中巨摩郡）
- 29 イオンモールかほく（石川県かほく市）
- 4 イオン上田ショッピングセンター（長野県上田市）
- 36 **イオンモール新小松（石川県小松市）**



九州・沖縄 4物件

- 13 イオンモール直方（福岡県直方市）
- 27 イオンモール鹿児島（鹿児島県鹿児島市）
- 32 イオンモール福津（福岡県福津市）
- 37 **イオンモール佐賀大和（佐賀県佐賀市）**



マレーシア 2物件



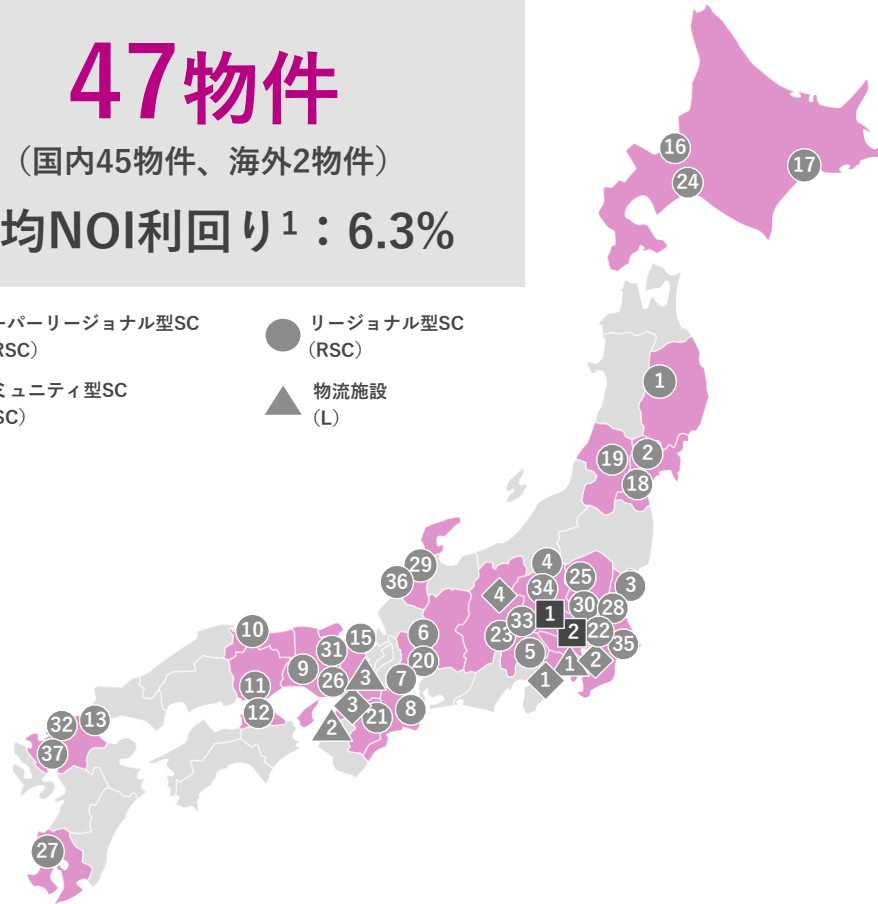
- M-1 イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピングセンター（ジョホール州）
- M-2 イオンモールセレンバン2（ヌグリスンピラン州）

47物件

（国内45物件、海外2物件）

平均NOI利回り¹：6.3%

- スーパーリージョナル型SC (SRSC)
- リージョナル型SC (RSC)
- ◆ コミュニティ型SC (CSC)
- ▲ 物流施設 (L)



北海道・東北 7物件

- 1 イオンモール盛岡（岩手県盛岡市）
- 2 イオンモール石巻（宮城県石巻市）
- 16 イオンモール札幌平岡（北海道札幌市）
- 17 イオンモール釧路昭和（北海道釧路市）
- 18 イオンモール新利府北館（宮城県宮城郡）
- 19 イオンモール山形南（山形県山形市）
- 24 イオンモール苫小牧（北海道苫小牧市）

関東 15物件

- 1 イオンレイクタウンmori（埼玉県越谷市）
- 2 イオンレイクタウンkaze（埼玉県越谷市）
- 3 イオンモール水戸内原（茨城県水戸市）
- 4 イオンモール太田（群馬県太田市）
- 5 イオン相模原ショッピングセンター（神奈川県相模原市）
- 22 イオンモール千葉ニュータウン（モール棟、シネマ・スポーツ棟）（千葉県印西市）
- 25 イオンモール小山（栃木県小山市）
- 28 イオンモール土浦（茨城県土浦市）
- 30 イオンモール下妻（茨城県下妻市）
- 33 イオンモール多摩平の森（東京都日野市）
- 1 イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター（神奈川県茅ヶ崎市）
- 2 イオンスタイル検見川浜（千葉県千葉市）
- 1 ダイエー川崎プロセスセンター（神奈川県川崎市）
- 34 **イオンモール高崎（群馬県高崎市）**



- 35 **イオンモール成田（千葉県成田市）**



近畿・中国・四国 11物件

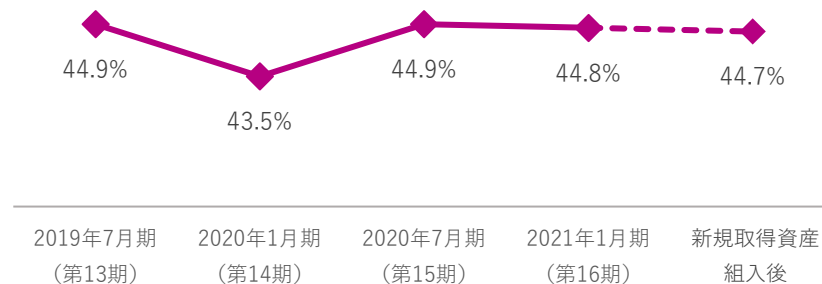
- 9 イオンモール加西北条（兵庫県加西市）
- 10 イオンモール日吉津（鳥取県西伯郡）
- 11 イオンモール倉敷（岡山県倉敷市）
- 12 イオンモール綾川（香川県綾歌郡）
- 15 イオンモールKYOTO（京都府京都市）
- 21 イオンモール大和郡山（奈良県大和郡山市）
- 26 イオンモール伊丹昆陽（兵庫県伊丹市）
- 31 イオンモール京都五条（京都府京都市）
- 3 イオン喜連瓜破ショッピングセンター（大阪府大阪市）
- 2 イオン南大阪RDC（大阪府堺市）
- 3 ダイエー茨木プロセスセンター（大阪府茨木市）

長期安定運用を実現する盤石な財務基盤

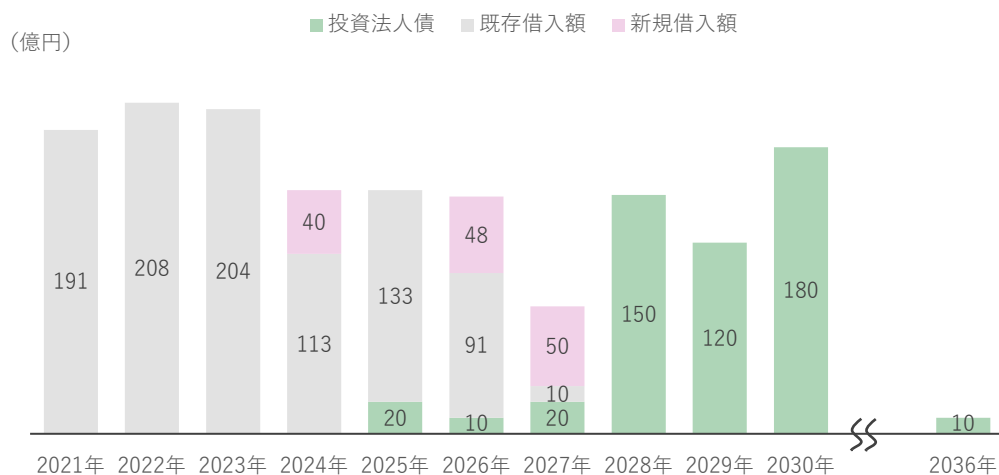
財務ハイライト（2021年1月末日時点）



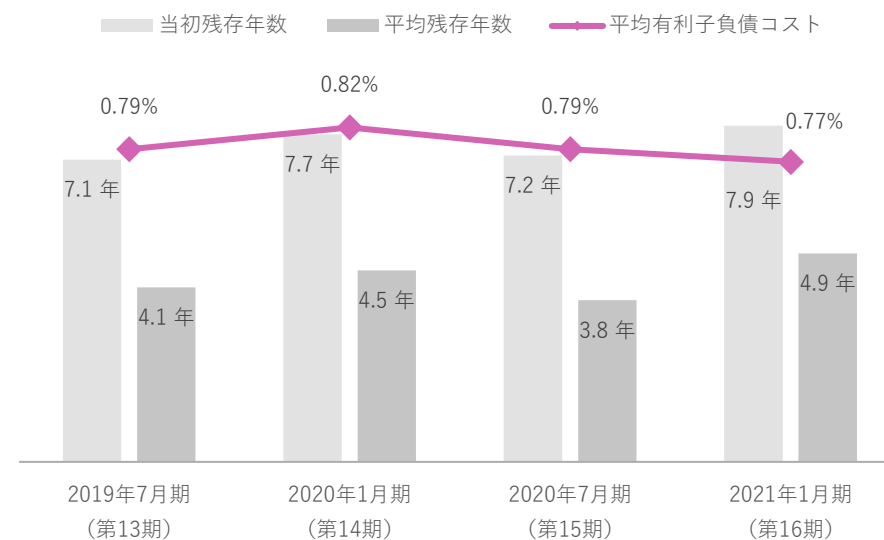
LTV（敷金込み）⁶の推移



有利子負債の返済期限の分散状況（2021年1月末日時点）

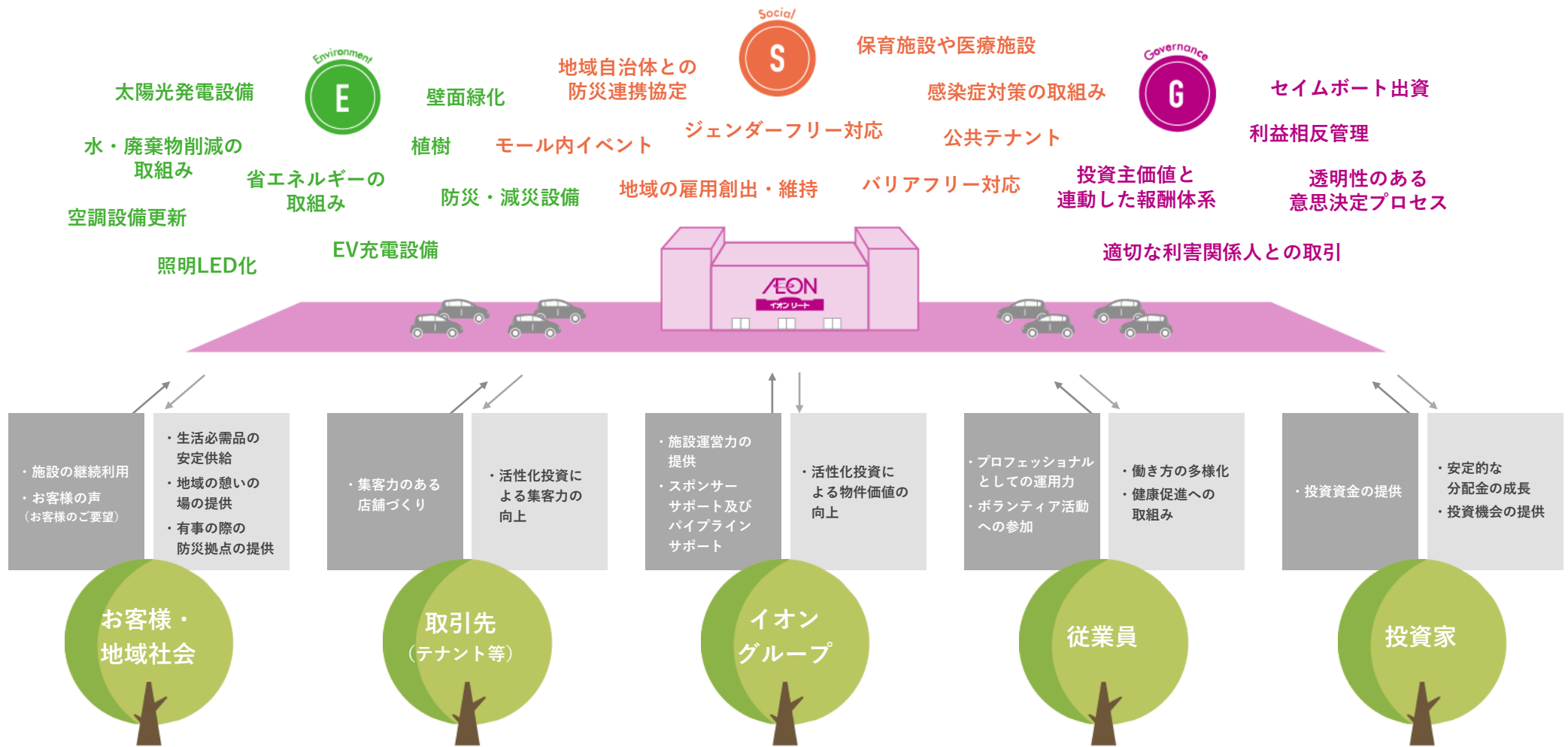


残存年数及びコスト推移



サステナビリティへの取組み ~イオンリート~

ステークホルダーと共存・共栄しサステナブル経営を推進



サステナビリティへの取組み ～第三者評価・認証～

GRESB リアルエステイト評価



最上位
評価

5 Stars 取得

5年
連続

Green Star 取得

サステナブル ファイナンス

サステナビリティファイナンス¹

最上位 **SU1** 取得 (JCR)

サステナビリティ
ボンド (リテール) **180**億円

グリーンファイナンス¹

最上位 **Green1** 取得 (JCR)

グリーンボンド
(リテール) **120**億円

グリーン
トラストローン **33**億円

健康経営の実践 (本資産運用会社)



健康経営優良法人
Health and productivity

経済産業省2021年認定 (本資産運用会社)

2年連続認定

物件認証

環境認証取得率 **83.3%**

(総賃貸可能面積ベース/2021年7月時点)

DBJ Green Building認証²



DBJ Green Building

24物件取得



2021年1月
イオンモールKYOTO
★★★★★取得

CASBEE不動産評価認証³



Sランク **4**物件
(最高評価)



2020年7月
イオンモール多摩平の森
(その他3物件)

BELS評価⁴



★★★★ **1**物件



2020年2月
イオン南大阪RDC

注釈まとめページ①

本資料に記載の数値については、別段の記載のない限り、単位未満切捨てにて表示しています。また、割合・比率については、別段の記載のない限り、小数点第2位を四捨五入しています。なお、不動産の面積については、登記簿又は権利証書（Issue Document of Title）上の数値（小数点第2位まで）を記載しています。

P.3

- 1: 「資産規模」は、各時点における本投資法人のポートフォリオの取得（予定）価額（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）の合計を示したものです。取得価額の計算において、「イオンモール セレンバン 2（AEON MALL SEREMBAN 2）」はJAMBATAN MANSEIBASHI(M) Sdn. Bhd.（以下「本海外SPC」といいます。）がSwiss Advanced Technology Institute (M) Sdn. Bhd.に対して支払った対価を使用していますが、当該金額は、当該不動産等の取得に要した諸費用（仲介手数料、租税公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買代金等）です。また、RMの円貨換算は、取得時に用いた換算レートである2016年9月30日の為替相場（1RM=24.43円（小数点第3位を切捨て））を用いています。以下同じです。
- 2: 「1口当たり分配金」とは、1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）の実績額をいいます。
- 3: 「新規取得資産組入後」とは、新規取得資産の組入れ、本件公募増資に係る払込み、本新規借入れの実行及び本件公募増資に係る手取金による本新規借入れのうち借入金（238億円）の返済が完了した時点を含みます。以下同じです。
- 4: 「1口当たり巡航分配金」とは、1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）の実績額に対して、固定資産税及び都市計画税等の公租公課（以下、本注記において「公租公課」といいます。）の会計処理により生じる以下の一時的な費用の変動の調整を行って算出された1口当たり分配金の試算額をいいます。なお、かかる公租公課の会計処理により生じる一時的な費用の変動の調整を「固都税効果」といいます。以下同じです。
 - ・公租公課が取得原価に算入され、また、取得時点において公租公課の賦課決定がされないことから公租公課が費用化されなかった（固都税効果）各営業期間に、公租公課が各運用資産の取得時から賃貸事業費用として計上されたものとして試算なお、「1口当たり巡航分配金」は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により規定される指標ではなく、また、会計監査人の監査を受けたものではありません。当該試算額は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して表示される他の指標の代替的指標として考慮されるべきものではありません。更に、「1口当たり巡航分配金」は、将来の分配の有無及びその金額をいかなる意味においても保証するものではありません。
- 5: 「保有資産」とは、当該期の期初において取得済みである資産をいいます。
- 6: 「マスターリース契約」とは、賃貸借契約において商業施設等への入居者（エンドテナント）に転貸することを前提として、本投資法人から不動産を一括でマスターリース会社へ賃貸する契約方式の賃貸借契約をいいます。以下同じです。
- 7: 一般に減価償却費は現金支出を伴わない費用であるため、内部留保効果があり、キャッシュフローとして、現金を留保することにつながります。また、本投資法人がポートフォリオの中心とする大規模商業施設は、郊外立地が多いため不動産価格に占める建物価格の割合が高く、加えて、オフィスビルや住居に比べ会計上の償却年数が短いという特徴があることから、不動産価格に対する減価償却費の割合が大きくなる傾向があります。このように、本投資法人は、その資産運用において現金留保を相対的に増加させる特性を持っており、これを「フリーキャッシュフロー創出力」と称しています。以下同じです。
- 8: 「フリーキャッシュフロー」とは、各計算期間の減価償却費から資本的支出（賃料増額を伴う活性化投資を除く）を控除した金額をいい、本資料において「FCF」と記載することがあります。「活性化投資」とは、運用物件の価値向上のための工事をいいます。以下同じです。
- 9: 新規取得資産組入後のフリーキャッシュフローの見込額は、2020年7月期（第15期）の期初において、新規取得資産を保有していたと想定し、2020年7月期（第15期）及び2021年1月期（第16期）における、当該決算期に保有していた保有資産に係る減価償却費の合計（93億円）、並びに新規取得資産の想定減価償却費の年換算（11億円）の合計（104億円）から、2020年7月期（第15期）及び2021年1月期（第16期）における、当該決算期に保有していた保有資産に係る資本的支出のうち、賃料増額を伴わない資本的支出（実績値）、並びに新規取得資産に係る資本的支出（想定値）を年換算した金額を控除した数値を記載しています。新規取得資産の想定減価償却費は、本資料の日付現在の想定であり、実際の数値は大きく異なることがあります。また、新規取得資産に係る資本的支出（想定値）は、本投資法人が新規取得資産の取得決定にあたり、新規取得資産ごとに算出したものであり、実際の数値は大きく異なることがあります。

注釈まとめページ②

P.4

- 1: 「期中取得資産」とは、当該期中に取得した資産をいいます。保有資産、期中取得資産及び新規取得資産の金額は、取得（予定）価額（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）に基づいて記載しています。
- 2: 新規取得資産組入後の物件数は、特段の明示がない限り、本投資法人が本海外SPCを通じて保有する「イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2)」も含めて計算しています。
- 3: 「グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク (GRESB)」とは、不動産ポートフォリオやインフラ等を含む実物資産の環境・社会・ガバナンス (ESG) 配慮を測る年次のベンチマークで、国連責任投資原則 (PRI) を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。2020年に実施されたGRESB調査には世界で1,229の上場・非上場の不動産会社・ファンドが参加しています。以下同じです。

P.5

- 1: 「鑑定NOI利回り」及び「平均鑑定NOI利回り」は、以下の計算式により算出した、新規取得資産を対象とした値です。
 - ・各新規取得資産の鑑定NOI利回りは以下の計算式により算出しています。以下同じです。
各新規取得資産の鑑定NOI利回り = 各新規取得資産の鑑定NOI (A) ÷ 各新規取得資産の取得（予定）価額
 - (A) 新規取得資産の鑑定NOIは、新規取得資産に係る取得予定時の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益を使用しています。以下同じです。
 - ・新規取得資産の平均鑑定NOI利回りは以下の計算式により算出しています。
新規取得資産の平均鑑定NOI利回り = 新規取得資産の鑑定NOI (A) の合計 ÷ 新規取得資産の取得（予定）価額の合計なお、新規取得資産の平均鑑定NOI利回りは、取得予定時の不動産鑑定評価書に基づいて算出しており、本投資法人による新規取得資産組入後の実績値とは異なる可能性があります。
 - ※「鑑定NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営収益から運営費用を控除した運営純収益 (Net Operating Income) をいい、減価償却費を控除する前の収益です。以下同じです。
- 2: 「エンドテナント数」は、2021年6月作成の株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトによる市場分析である「マーケットポテンシャル分析」並びにイオンモール株式会社及びイオン九州株式会社のニュースリリースに基づき記載しています。

P.6

- 1: 「エンドテナント売上高推移」は、本投資法人が2021年1月末日時点で保有する国内商業施設及び新規取得資産を対象として集計しており、前年同月比の指数をパーセンテージで示したものをいいます。
- 2: 「エンドテナント稼働率」は、本投資法人が2021年1月末日時点で保有する国内商業施設及び新規取得資産について、毎月末時点の「総賃貸面積」に対する「エンドテナント実質稼働面積」の占める割合をいいます。
 - ・「総賃貸面積」とは、上記の国内商業施設及び新規取得資産について、本投資法人がマスターリース会社に賃貸している部分の面積をいいます。
 - ・「エンドテナント実質稼働面積」とは、マスターリース会社がエンドテナントに転貸している部分の面積をいい、エンドテナントとの間の転貸借契約期間が開始していないものの出店が確定している部分の面積を含みます。
- 3: 2021年1月末日時点における国内保有資産及び新規取得資産を対象として集計しています。但し、イオンモール直方については2021年2月24日付公表の追加取得分を含んで算出しております。
- 4: 「緊急事態宣言」とは、新型インフルエンザ等対策特別措置法（平成24年法律第31号。その後の改正を含みます。）第32条第1項に基づく新型インフルエンザ等緊急事態宣言をいいます。以下同じです。
- 5: 本投資法人の2021年1月末日時点で保有する国内商業施設及び新規取得資産の所在する都道府県が、緊急事態宣言の対象となった回数を、物件ごとに集計し、回数別に分類して、その割合を示したものです。

注釈まとめページ③

P.7

- 1: 「エンドテナント売上高（第15期）」は、本投資法人が2021年1月末日時点で保有する国内商業施設において、2020年2月1日から2020年7月末日までのエンドテナント売上高合計額について、前年同期比の指数をパーセンテージで示したものをいいます。「エンドテナント売上高（第16期）」は、本投資法人が2021年1月末日時点で保有する国内商業施設において、2020年8月1日から2021年1月末日までのエンドテナント売上高合計額について、前年同期比の指数をパーセンテージで示したものをいいます。
- 2: 「イオングループ各社」とは、イオン株式会社、イオンモール株式会社、イオンリテール株式会社、イオン北海道株式会社、イオン九州株式会社、イオン琉球株式会社、イオンタウン株式会社、株式会社ダイエー、イオングローバルSCM株式会社、AEON CO. (M) BHD. 及びAEON BIG (M) SDN.BHD. の全部又は一部をいいます。以下同じです。

P.8

- 1: 本投資法人の2020年7月期（第15期）及び2021年1月期（第16期）のFCF実績値の合計額を示しています。
- 2: FCF実績値は、2020年7月期（第15期）及び2021年1月期（第16期）の1年間の減価償却費から資本的支出（賃料増額を伴う活性化投資を除く）を控除して計算しています。
- 3: 本グラフは、本投資法人の2019年7月期（第13期）から2021年1月期（第16期）までの各決算期のFCF実績値、並びに新規取得資産組入後については2020年7月期（第15期）の期初において、新規取得資産を保有していたと想定し、2020年7月期（第15期）及び2021年1月期（第16期）における、当該決算期に保有していた保有資産に係る減価償却費の合計（93億円）、並びに新規取得資産の想定減価償却費の年換算（11億円）の合計（104億円）から、2020年7月期（第15期）及び2021年1月期（第16期）における、当該決算期に保有していた保有資産に係る資本的支出のうち、賃料増額を伴わない資本的支出（実績値）、並びに新規取得資産に係る資本的支出（想定値）を年換算した金額を控除した試算額を記載しています。新規取得資産の想定減価償却費は、本資料の日付現在の想定の試算額であり、実際の数値は大きく異なることがあります。また、新規取得資産に係る資本的支出（想定値）は、本投資法人が新規取得資産の取得決定にあたり、新規取得資産ごとに算出したものであり、これについても、実際の数値は大きく異なることがあります。
- 4: 予想1口当たり巡航分配金の試算の前提条件については、2021年8月2日付公表のプレスリリース「2022年1月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2022年7月期の運用状況の予想及び分配予想について」をご参照ください。

P.9

- 1: シミュレーションにおける各施策は、一定の前提の下、本投資法人の新規取得資産組入後の想定フリーキャッシュフローを各施策に活用したと想定した場合に得られる効果のシミュレーションです。但し、これらの各施策について決定した事実はなくそれらの実行を確約するものではありません。かかるシミュレーションの各数値は、一定の条件の物件取得、借入金の返済及び自己投資口の取得のみを前提としていますが、実際に各施策に活用した場合に得られる効果は、物件取得機会の有無及び内容、金利コスト、市場環境その他の諸要素に大きく左右されるため、そのような各施策への活用が可能であるとの保証もありません。したがって、シミュレーションの各数値は、本募集に応じた投資家が取得する本投資口の投資収益を示すものではなく、当該数値により、本投資法人の損益又は分配金の水準若しくは増加を約束するものではありません。
- 2: 収益力向上の施策は下記を前提としています。2021年1月期末時点における本投資法人のポートフォリオNOI利回り及び償却後NOI利回りは、それぞれ6.3%及び3.9%です。2020年7月期期初に、これらと同水準の収益物件の取得資金に、フリーキャッシュフローの見込額89億円を充当したと想定した場合、2021年1月期の1口当たり分配金は83円増加する試算となります（*1）。なお、当該収益物件の取得のために借入を行う想定ではありません。また、預り敷金及び保証金（信託預り敷金及び保証金を含みます。）は変動しないことを前提としています（*2）。したがって、取得の前後で、総資産額並びに有利子負債総額及び預り敷金及び保証金（信託預り敷金及び保証金を含みます。）は変動しない想定であるため、2021年1月期末時点のLTV（敷金込み）（44.8%）は維持される想定となります。そして、当該収益物件の取得により、更にフリーキャッシュフローが年換算2.1億円創出される試算となります（*3）。
*1: 1口当たり分配金の増加額の算出は、当該収益物件を期初に取得したと仮定した場合に想定される増加利益及び本件公募増資後の発行済投資口数を前提に計算しています。
*2: 本投資法人は、敷金及び保証金の預け入れを受けずに資産の取得を行うことがあるため、預り敷金及び保証金は増加しないことを前提に計算しています。
*3: 上記想定においては、当該収益物件を2020年7月期期初に取得したと仮定しています。なお、固定資産税及び都市計画税等の公租公課は、2020年7月期及び2021年1月期について賃貸事業費用として計上されたものとして試算しています。また、2021年1月期末時点における本投資法人のポートフォリオNOI利回り及び償却後NOI利回りと同水準の収益物件を取得するとの想定であることから、当該収益物件を取得した場合に想定される減価償却費（年換算）は、ポートフォリオNOI利回り（6.3%）から償却後NOI利回り（3.9%）を減じて得られる減価償却費比率（2.4%）に、当該収益物件の取得価格を乗じることで得られ、その金額が2.1億円という試算となります。なお、上記想定においては、当該収益物件に係る資本的支出は想定されないものとしています。

注釈まとめページ④

P.9 続き

- 3: 財政基盤の安定化の施策では下記を前提にしています。2021年1月期末時点における本投資法人の有利子負債の平均有利子負債コストは0.8%です。フリーキャッシュフローの見込額89億円を、2020年7月期末時点で借入金（当該借入金の金利を0.8%と想定します。）の返済資金に充当したと想定した場合、利息の支払を免れることによる利益の増加から、2021年1月期の1口当たり分配金は16円増加する想定となります。この場合、有利子負債総額が減少することから、2021年1月期末時点のLTV（敷金込み）（44.8%）は1.17%減少する試算となります。なお、資産の取得を伴うものではないため、フリーキャッシュフローの増減はありません。
- 4: 資本政策では下記を前提にしています。2021年1月期末における本投資法人の1口当たりNAV144,604円の0.8倍となる投資口価格水準（115,683円）での自己投資口取得を同期期初に実施したと想定した場合、2021年1月期の1口当たり分配金は76円増加する試算となります。かかる自己投資口取得の想定においては、LTV（敷金込み）を一定水準に保持するため、期初に借入金返済を同時に実施することを前提としており、借入金返済額39億円、自己投資口取得・消却額49億円を前提に試算しています。なお、資産の取得を伴うものではないため、フリーキャッシュフローの増減は想定されません。
- 5: 「NOI利回り」及び「償却後NOI利回り」の数値は、2021年1月期末時点における本投資法人のポートフォリオ平均の利回りを前提としています。
- 6: 「平均金利」の数値は、2021年1月期末時点における本投資法人の平均有利子負債コストをいいます。
- 7: 「DPU」とは、1口当たり分配金を英文で表記した際の「Dividend Per Unit」の頭文字を取った略称です。以下同じです。各DPU数値は、本件公募増資後の発行済投資口総口数（第三者割当が全口行使されることを前提）を前提に計算しています。
- 8: 「LTV」とは、本投資法人の保有する資産総額に対する、有利子負債残高に預り敷金及び保証金（信託預り敷金及び保証金を含みます。）を加えた額の割合をいいます。以下、「LTV（敷金込み）」という場合があります。

P.10

- 1: 「1口当たりNAV」は、以下の算式により算出しています。以下同じです。
- 1口当たりNAV (Net Asset Value) (2021年1月期末) = NAV (2021年1月期末) (* 1) ÷ 2021年1月期末時点の発行済投資口数
- * 1: 「NAV」とは、以下の計算式により求めた、本投資法人が保有する不動産関連資産の価額を鑑定評価額に基づいて評価した場合における、本投資法人の資産と負債の差額（純額）をいい、貸借対照表に記載されている純資産額とは異なります。
- 「NAV (2021年1月期末)」 = (2021年1月期末の出資総額（純額）(* 2) + 2021年1月期末時点のポートフォリオ含み損益(* 3))
- * 2: 「出資総額（純額）」は、2021年1月期末時点の貸借対照表の出資総額から出資総額控除額を控除した金額をいいます。
- * 3: 「2021年1月期末時点のポートフォリオ含み損益」は、以下の算式により算出しています。なお、「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター (AEON Taman Universiti Shopping Centre)」のマレーシア受益権に係る「不動産鑑定評価額」及び本海外SPCを通じて保有するイオンモール セレンバン2 (AEON MALL SEREMBAN 2) に係る「不動産鑑定評価額」及び「帳簿価額」については、2021年1月期末時点の為替相場（2021年1月31日が営業日でないため前営業日の2021年1月29日の為替相場（1RM=25.80円（小数点第3位を切捨て）））を用いて円貨に換算しています。
- 2021年1月期末時点のポートフォリオ含み損益 = 2021年1月期末時点の保有資産の鑑定評価額合計 - 2021年1月期末時点の保有資産の帳簿価額合計
- 新規取得資産組入後の1口当たりNAVは、以下の算式により算出しています。
- 1口当たりNAV (新規取得資産組入後) = NAV (新規取得資産組入後) (* 4) ÷ 本件公募増資後の発行済投資口数 (* 5)
- * 4: 「NAV (新規取得資産組入後)」 = NAV (2021年1月期末) + 新規取得資産の鑑定評価額合計 - 新規取得資産の取得（予定）価額合計 + 本件公募増資による手取金の見込額 (* 6)
- * 5: 「本件公募増資後の発行済投資口数」とは、2021年1月期末時点の発行済投資口数に本件公募増資により新規に発行される投資口数を加えた口数をいいます。なお、本件第三者割当については、募集投資口数の全部について野村證券株式会社より申込みがあり、発行が行われた場合を前提としています。したがって、本件第三者割当における募集投資口数の全部若しくは一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、実際に本募集により新規に発行される投資口数は上記口数より少なくなります。
- * 6: 本件公募増資による手取金の見込額の算出については、一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額として、25,158百万円及び1,257百万円（2021年7月16日（金）現在の株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額）を前提としています。以下同じです。また、本件第三者割当については、募集投資口数の全部について野村證券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。実際の本件公募増資における発行価額の総額が前記見込額と異なる場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、実際の本件公募増資による手取金の見込額も、変動することがあります。

注釈まとめページ⑤

P.12

- 1: 高崎市の公表に係る、各年5月末日現在の高崎市群馬地区の人口及び世帯数の推移を示したものです。人口及び世帯数には、外国人を含みます。
- 2: 「全国都道府県別SC一覧」（2020年末時点）は、一般社団法人日本ショッピングセンター協会が独自の調査に基づき、2020年12月末日現在営業中の以下の「SC定義」に該当するショッピングセンター（SC）のうち、群馬県内に所在するものを店舗面積（*1）順に掲載したものです。各ショッピングセンターの店舗面積は、小数点以下を四捨五入した数値を使用しています。イオンモール高崎の増築棟に係る総賃貸面積については、イオンモール株式会社の上記ニュースリリースに基づいて特定しています。「SC定義」：ショッピングセンターとは、一つの単位として計画、開発、所有、管理運営される商業・サービス施設の集合体で、駐車場を備えるものをいい、以下の条件を備えるものをいいます。
 - ①小売業の店舗面積が1,500㎡以上であること。
 - ②キーテナント（当該ショッピングセンターの商圏・客層を決定する大きな影響力を持つ大型小売店舗をいいます。以下同じです。）を除くテナントが10店舗以上含まれていること。
 - ③キーテナントがある場合には、その面積がショッピングセンター面積（*2）の80%程度を超えないこと。但し、その他テナント（*3）のうち小売業の店舗面積が1,500㎡以上である場合には、この限りではありません。
 - ④テナント会（商店会）等があり、広告宣伝、共同催事等の共同活動を行っていること。

*1: 「店舗面積」とは、ショッピングセンター内の物品販売業、飲食業、サービス業のそれぞれの店舗区画の面積を合計した面積をいい、店舗間の通路を除きます。上記出典に係る箇所について、以下同じです。

*2: 「ショッピングセンター面積」とは、共用通路を含み、ショッピングセンター内の物品販売業、飲食業、サービス業等全ての売場に供している面積をいい、同一敷地内であってSC来店客が利用可能な公共性の強い諸施設の面積も含みます。但し、ホテル・駐車場・バックヤードは含みません。上記出典に係る箇所について、以下同じです。

*3: 「テナント」とは、原則として当該ショッピングセンターの開発者との間に賃貸借契約を結んでいるもの（店舗）をいいます。その他に、区分所有店舗、組合店舗、開発者の直営店舗、委託店舗（消化仕入れ及び売上仕入れ店舗）等も便宜上テナントとして扱われています。上記出典に係る箇所について、以下同じです。
- 3: 「イオングループ」とは純粋持株会社であるイオン株式会社並びに287社の連結子会社及び27社の持分法適用関連会社（2021年2月末日時点）にて構成されるグループをいいます。以下同じです。

P.13

- 1: 国勢調査及び成田市の公表に係る成田市字別人口表（総数）における成田市の人口及び世帯数の推移を示したものです。1995年から2015年までは国勢調査における各年10月1日現在の数値を、2020年については成田市字別人口表（総数）における2020年9月末日現在の数値を使用しています。また、1995年から2005年までの数値は、成田市の数値に、2006年に成田市と合併した旧下総町及び旧大栄町の数値を加算した数値を使用しています。2020年の数値は、住民基本台帳における人口及び世帯の数であり、住民票の情報に基づきます。また外国人住民も含まれます。
- 2: 一般社団法人日本ショッピングセンター協会が独自の調査に基づき、「SC定義」に該当するショッピングセンター（SC）のうち、成田市内に所在するものを店舗面積順に掲載したものです。

P.14

- 1: 小松市の公表に係る各年6月1日現在の校下、男女、年齢階層別人口のうち、苗代の人口の推移を示したものです。人口は、住民基本台帳における人口であり、住民票の情報に基づきます。また外国人住民も含まれます。

P.15

- 1: 佐賀市の公表に係る各年5月末日現在の町・丁目・大字別人口のうち、大和町大字尼寺、大和町大字久池井、大和町大字八反原、大和町大字川上、大和町大字東山田、大和町大字池上、大和町大字久留間、大和町大字梅野、大和町大字名尾及び大和町大字松瀬の人口及び世帯数の合計の推移を示したものです。

注釈まとめページ⑥

P.17

1: 「平均NOI利回り」は、新規取得資産組入後の本投資法人の保有資産（「イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2)」を除きます。）を対象とした値であり、以下の計算式により算出しています。

新規取得資産組入後の平均NOI利回り = (2021年1月期における保有資産に係るNOIの合計 (A) + イオンモール直方の土地の追加取得に係るNOI + 新規取得資産の鑑定NOIの合計) ÷ (2021年1月期末時点における保有資産に係る取得価額の合計 + イオンモール直方の土地の追加取得に係る取得価額 + 新規取得資産の取得 (予定) 価額の合計 (A) 2021年1月期における保有資産のNOIの合計 = (不動産賃貸事業収益* - 不動産賃貸事業費用*) の合計 + 減価償却費* の合計

*2021年1月期の実績値に係る不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用を当該期の稼働日数で除し、365日を乗じることで年換算し、また、2021年1月期の実績値に係る減価償却費を当該期の稼働月数で除し、12ヶ月を乗じることで年換算して使用しています。但し、「イオン上田ショッピングセンター」については、2021年1月期において費用計上されない固定資産税、都市計画税及び償却資産税について、各資産の取得時鑑定評価書に基づく固定資産税、都市計画税及び償却資産税の合計額を差し引いたものを使用しています。「イオンモール直方」の土地の追加取得に係る鑑定NOI及び新規取得資産の鑑定NOIは、取得予定時の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益を使用しています。平均NOI利回りの算出において使用するNOIのうち鑑定NOIは、取得予定時の不動産鑑定評価書に基づいて算出しているため、本投資法人による取得予定資産組入後の実績値とは異なる可能性があります。また、「イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2)」については、本投資法人が収受するのは海外不動産保有法人からの配当収入となるため、上記計算からは除外しています。なお、イオンモール大和郡山について予定されている土地の一部譲渡については、譲渡予定日が未定であるため、上記計算から除外していません。

P.18

1: 「固定金利比率」とは金利の固定化比率をいい、その算出については、以下のとおりです。

固定金利比率 = 2021年1月末日時点における固定金利負債* ÷ 2021年1月末日時点における有利子負債総額

*金利スワップ契約を締結し、金利を固定化している借入金を含みます。

2: 本格付は、本投資口に付された信用格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

3: 「当初残存年数」の算出については、以下のとおりです。以下同じです。

期末時点の当初残存年数 = 期末時点における各有利子負債について、借入契約等に表示された借入日又は発行日から満期弁済日又は満期償還期日までの期間を、期末時点における各有利子負債額に基づき加重平均

4: 「平均残存年数」の算出については、以下のとおりです。以下同じです。

平均残存年数 = 期末時点から借入契約等に表示された満期弁済日及び満期償還日までの期間を、期末時点における各有利子負債額に基づき加重平均

5: 「平均有利子負債コスト」の算出については、以下のとおりです。以下同じです。

平均有利子負債コスト = 期末時点における各有利子負債の金利を期末時点における各有利子負債額に基づき加重平均

注釈まとめページ⑦

P.18 続き

6：新規取得資産組入後における「LTV（敷金込み）」の算出については、以下のとおりです。

- ・新規取得資産組入後のLTV（敷金込み）＝（新規取得資産組入後の有利子負債総額（*1）＋2021年1月期末時点における預り敷金及び保証金（信託預り敷金及び保証金を含みます。）＋新規取得資産の取得に伴い受け入れることが見込まれる預り敷金及び保証金）÷（2021年1月期末時点における総資産額＋本件公募増資と別に実施予定の本新規借入れ（*2）－本件公募増資による手取金の全部又は一部を原資として予定される有利子負債の返済見込額＋新規取得資産の取得に伴い受け入れることが見込まれる預り敷金及び保証金＋本件公募増資による手取金の見込額（*3））
- *1：新規取得資産組入後の有利子負債総額＝2021年1月末日時点における有利子負債総額＋本件公募増資と別に実施する本新規借入れ－本件公募増資による手取金の全部又は一部を原資として予定される有利子負債の返済見込額。以下同じです。
- *2：本件公募増資と別に実施予定の本新規借入れの借入金額は431億円を予定しています。
- *3：本件公募増資による手取金の見込額の算出については、一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額として、25,158百万円及び1,257百万円（2021年7月16日（金）現在の東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額）を前提としています。以下同じです。また、本件第三者割当については、募集投資口数の全部について野村證券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。実際の本件公募増資における発行価額の総額が前記見込額と異なる場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、実際の本件公募増資による手取金の見込額も、変動することがあります。すなわち、実際の本件公募増資における発行価額の総額が前記見込額よりも少額となった場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、その分、実際のLTV（敷金込み）が上表記載の数値よりも高くなる場合があります。また、実際の本件公募増資における発行価額の総額が前記見込額よりも多額となった場合には、その分、実際のLTV（敷金込み）は上表記載の数値よりも低くなる場合があります。以下同じです。

P.20

1：「サステナビリティファイナンス」及び「グリーンファイナンス」の各評価については、以下をご参照ください。

株式会社日本格付研究所（JCR）ウェブサイト：<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/>

- 2：「DBJ Green Building認証」とは、株式会社日本政策投資銀行が創設した、環境・社会への配慮がなされた不動産（Green Building）を評価する認証制度です。対象不動産について、「建物の環境性能」、「リスクマネジメント」、「ステークホルダーとの協働」、「周辺環境・コミュニティへの配慮」及び「テナント利用者の快適性・多様性」の観点からのスコアリング結果に基づき、5段階（「5つ星」から「1つ星」）の認証が付与されます。
- 3：「CASBEE 不動産評価認証」とは、建築物を環境性能で評価し格付けする手法であり、一般財団法人 建築環境・省エネルギー機構により普及促進や評価認証制度の運営等が行われています。省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮に加え、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。評価結果は、「Sランク（素晴らしい）」から「Aランク（大変良い）」「B+ランク（良い）」「B-ランク（やや劣る）」「Cランク（劣る）」という5段階のランキングが与えられます。
- 4：「BELS（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System：建築物省エネルギー性能表示制度）」とは、国土交通省が評価基準を定めた非住宅建築物の省エネルギー性能を評価する公的制度であり、評価にはBEI（Building Energy Index）が用いられ、評価結果は、5段階（5つ星～1つ星）にて表示されます。この制度により、非住宅建築物の省エネルギー性能に係る情報が提供され、非住宅建築物の省エネルギー性能の一層の向上の促進が期待されています。