

2019年8月20日

各位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都千代田区神田錦町一丁目2番地1
 イオンリート投資法人
 代表者名 執行役員 戸川 晶史
 (コード：3292)

資産運用会社名
 イオン・リートマネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 関 延明
 問合せ先 取締役 財務企画部長 戸川 晶史
 (TEL. 03-5283-6360)

2020年1月期の運用状況の予想及び分配予想の修正
 並びに2020年7月期の運用状況の予想及び分配予想について

イオンリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2019年3月14日付「2019年1月期 決算短信(REIT)」において公表した、2020年1月期(2019年8月1日～2020年1月31日)の運用状況及び分配の見通し(予想数値)について、下記のとおり修正しましたのでお知らせいたします。

また、併せて2020年7月期(2020年2月1日～2020年7月31日)の運用状況及び分配の見通し(予想数値)について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 運用状況の予想の修正

(1) 2020年1月期の運用状況の予想数値及び分配予想数値の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
前回発表予想 (A)	16,335 百万円	6,180 百万円	5,333 百万円	5,332 百万円	3,000円	0円
今回発表予想 (B)	16,849 百万円	6,545 百万円	5,673 百万円	5,672 百万円	3,025円	0円
増減額 (B-A)	514 百万円	364 百万円	339 百万円	339 百万円	25円	0円
増減率 (B-A)/(A)	3.1%	5.9%	6.4%	6.4%	0.8%	-

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2020年1月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2020年7月期の運用状況の予想及び分配予想に関して一般に公表するための文書であり、投資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)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

(2) 2020年7月期の運用状況の予想数値及び分配予想数値

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
今回発表予想	17,544 百万円	6,701 百万円	5,847 百万円	5,846 百万円	3,120円	0円

(参考)

2020年1月期：予想期末発行済投資口数 1,873,317口（前回発表時は1,777,347口）

2020年7月期：予想期末発行済投資口数 1,873,317口

(注記)

- かかる予想数値は別紙1「2020年1月期及び2020年7月期の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、金利の動向、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化などにより、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
- 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
- 単位未満の数値は切捨て、百分比率は小数点第2位を四捨五入して表示しています。以下同じです。

2. 修正及び公表の理由

本日付「国内資産の取得及び貸借に関するお知らせ」において公表した取得予定資産の組入れ及び「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」において公表した新投資口の発行に伴い、2019年3月14日付にて公表した2020年1月期の予想の前提に変更が生じたことから、2020年1月期の運用状況の予想及び分配予想の修正を行うものです。

また、これに併せて2020年7月期について、同様の前提に基づいた新たな運用状況の予想及び分配予想を行うものです。

なお、2019年7月期（2019年2月1日～2019年7月31日）の運用状況及び分配金の実績については、2019年9月中旬公表予定の2019年7月期（第13期）決算短信にて公表する予定です。

以上

＊本資料の配布先： 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

 ＊本投資法人のホームページアドレス：<https://www.aeon-jreit.co.jp/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2020年1月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2020年7月期の運用状況の予想及び分配予想に関して一般に公表するための文書であり、投資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し届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

【別紙 1】

2020年1月期及び2020年7月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2020年1月期（第14期）（2019年8月1日～2020年1月31日）（184日） 2020年7月期（第15期）（2020年2月1日～2020年7月31日）（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在保有している運用資産40物件（海外SPCを通じて保有している「イオンモール セレンバン 2(AEON MALL SEREMBAN 2)」を含みます。以下「保有資産」といいます。）に、2019年9月3日及び2020年2月3日に取得予定の2物件（以下「取得予定資産」といいます。）を加えた計42物件を前提としています。取得予定資産の取得の詳細につきましては、本日付公表の「国内資産の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。 運用状況の予想にあたっては、取得予定資産を上記日程にて取得したものとみなし、2020年7月期（第15期）末まで運用資産の異動（新規物件の取得、保有資産の売却等）がないことを前提としています。 実際には上記以外の運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 保有資産の賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約、市場動向等を勘案し算出しており、海外SPCからの受取配当金については、2020年1月期（第14期）中に期末配当金を受領し、2020年7月期（第15期）中に中間配当金を受領することを前提に算出しています。なお、マレーシアの為替相場は、1マレーシア・リンギット=24.00円で想定しています。取得予定資産の賃貸事業収益については、各取得予定資産の現所有者等より提供を受けた情報、取得予定資産の取得予定年月日において効力を有する予定の賃貸借契約、市場動向等を勘案し算出しています。 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用について、保有資産については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。また、取得予定資産については、鑑定評価書記載の金額をベースに、各取得予定資産の現所有者等より提供を受けた情報を勘案の上、費用の変動要素を反映して算出しています。 一般的に、取得する資産の固定資産税、都市計画税及び償却資産税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、取得期には費用計上されません。なお、取得予定資産について取得価額に算入する固定資産税、都市計画税及び償却資産税の総額は153百万円と想定しています。また、保有資産における固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、2020年1月期（第14期）に1,904百万円、2020年7月期（第15期）に1,982百万円の費用計上を想定しています。取得予定資産のうち、「イオンモール福津」については2020年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税が、2020年7月期（第15期）から、「イオンモール多摩平の森」については2021年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税が、2021年7月期（第17期）から、費用計上されることとなります。 建物の修繕費は、資産運用会社（イオン・リートマネジメント株式会社）が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性は否定できないこと、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2020

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2020年1月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2020年7月期の運用状況の予想及び分配予想に関して一般に公表するための文書であり、投資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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

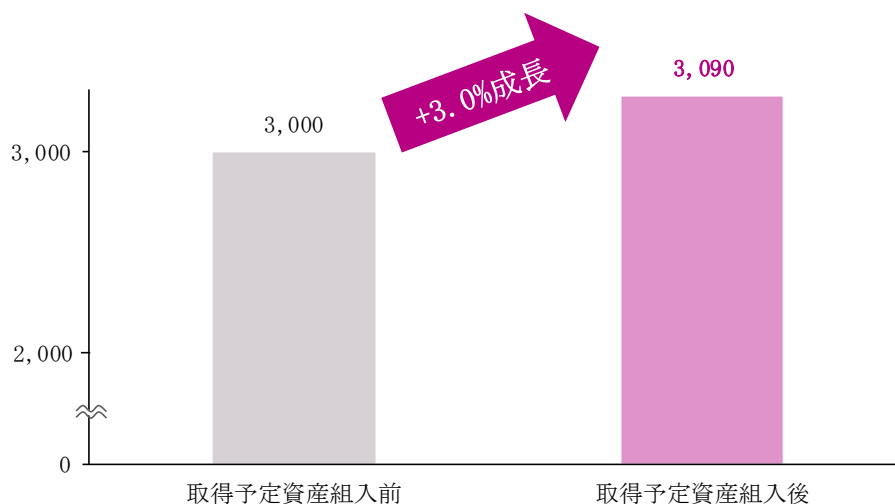
	<p>年1月期（第14期）に4,551百万円、2020年7月期（第15期）に4,630百万円を見込んでいます。</p>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息その他借入関連費用として、2020年1月期（第14期）に829百万円、2020年7月期（第15期）に840百万円を想定しています。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在における本投資法人の有利子負債残高は150,000百万円ですが、取得予定資産の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、2020年2月3日付で9,800百万円の短期借入金の借入れを行うことを前提としています。なお、当該短期借入金については、2020年10月20日に全額返済することを前提としています。 2020年1月期（第14期）に返済期限が到来する借入金15,600百万円（返済期限：2019年10月21日）については同額のリファイナンスを行うことを前提としています。 2020年1月期（第14期）末のLTVは43.4%程度、2020年7月期（第15期）末のLTVは44.9%程度となる見込みです。 LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $LTV = \frac{\text{有利子負債総額に預り敷金及び保証金（信託預り敷金及び保証金を含みます。）を加えた額}}{\text{資産総額}} \times 100$ 今回発行する新投資口の発行価額の総額及び第三者割当の発行価額の総額により、LTVは変動する可能性があります。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在発行済みである1,777,347口に加えて、本日開催の役員会で決議した公募による新投資口の発行（91,400口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限4,570口）によって新規に発行される予定の合計95,970口が全て発行されることを前提としています。本投資口発行の詳細につきましては、本日付公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。 上記を除き、2020年7月期（第15期）末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。 2020年1月期（第14期）及び2020年7月期（第15期）の1口当たり分配金は、各営業期間の予想期末発行済投資口数1,873,317口により算出しています。
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超えた金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2020年1月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2020年7月期の運用状況の予想及び分配予想に関して一般に公表するための文書であり、投資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）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

【別紙 2】

1口当たり巡航分配金（試算）^{（注1）}の推移

	取得予定資産組入前 1口当たり巡航分配金（試算） ^{（注2）}	取得予定資産組入後 1口当たり巡航分配金（試算） ^{（注3）}
営業収益	16,334百万円	17,544百万円
営業利益	6,148百万円	6,645百万円
経常利益	5,333百万円	5,791百万円
当期純利益	5,332百万円	5,790百万円
発行済投資口数	1,777,347口	1,873,317口
1口当たり巡航分配金 （利益超過分配金を含む）	3,000円	3,090円
1口当たり利益分配金	3,000円	3,090円
1口当たり利益超過分配金	0円	0円



（注1）「1口当たり巡航分配金（試算）」とは、取得予定資産組入前後における1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）の予想に対して、固定資産税及び都市計画税等の公租公課（以下「公租公課」といいます。）の会計処理により生じる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。

- ・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い営業期間に、公租公課が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

これらの1口当たり巡航分配金（試算）に記載の利益及び分配金は、特定の計算期間の利益や分配金を試算することを目的とするものではなく、また、特定の計算期間における利益や分配金等の予想としての意味を有するものでもありません。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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2020年1月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2020年7月期の運用状況の予想及び分配予想に関して一般に公表するための文書であり、投資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）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

- (注2) 取得予定資産組入前の「1口当たり巡航分配金(試算)」は、2019年7月期(第13期)の1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)の予想を元に計算しています。2019年7月期(第13期)の1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)の予想については、2019年3月14日付「2019年1月期 決算短信(REIT)」をご参照ください。
- (注3) 取得予定資産組入後の1口当たり巡航分配金は2020年7月期(第15期)の1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)の予想を元に、上記仮定に従い、「イオンモール多摩平の森」に係る公租公課が2020年7月期において取得時から賃貸事業費用として計上されたと仮定して計算しています。なお、2020年7月期(第15期)における1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、別紙1「2020年1月期及び2020年7月期の運用状況の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出しています。したがって、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、又は今後の更なる新投資口の発行等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、実際の1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)及び1口当たり巡航分配金は変動する可能性があります。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2020年1月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2020年7月期の運用状況の予想及び分配予想に関して一般に公表するための文書であり、投資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席出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。