

2018年8月24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 塩 崎 康 男
 (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 塩 崎 康 男
 問合せ先 財 務 企 画 部 長 戸 川 晶 史
 (TEL. 03-5283-6360)

2019年1月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに
2019年7月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

イオンリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2018年6月28日付「2018年7月期及び2019年1月期の運用状況の予想及び分配予想の修正について」において公表した2019年1月期（2018年8月1日～2019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します。

また、併せて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) 2019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)	16,061 百万円	6,181 百万円	5,289 百万円	5,284 百万円	2,970円	0円
今回発表予想 (B)	16,283 百万円	6,269 百万円	5,362 百万円	5,357 百万円	3,010円	0円
増減額 (B-A)	222 百万円	88 百万円	72 百万円	72 百万円	40円	0円
増減率 (B-A) / (A)	1.4%	1.4%	1.4%	1.4%	1.3%	-

(2) 2019年7月期の運用状況の予想数値及び分配予想数値の予想

	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	16,331 百万円	6,181 百万円	5,318 百万円	5,313 百万円	2,985円	0円

(参考)

2019年1月期：予想期末発行済投資口数 1,777,347口
 2019年7月期：予想期末発行済投資口数 1,777,347口

(注記)

- かかる予想数値は別紙「2019年1月期及び2019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譲渡、不動産市場等の推移、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（増築棟の追加取得）及び貸借に関するお知らせ」において公表した国内不動産信託受益権の取得に伴い、2018年6月28日付にて公表した2019年1月期の予想の前提に変更が生じたことから、当該期の運用状況の予想及び分配予想の修正を行うとともに、新たに2019年7月期の運用状況の予想及び分配予想についてお知らせするものです。

なお、2018年7月期（2018年2月1日～2018年7月31日）の運用状況及び分配金の実績については、2018年9月中旬公表予定の2018年7月期（第11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：<http://www.aeon-jreit.co.jp/>

【別紙】

2019年1月期及び2019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"> 2019年1月期（第12期）（2018年8月1日～2019年1月31日）（184日） 2019年7月期（第13期）（2019年2月1日～2019年7月31日）（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在保有している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。）に、2018年9月3日に、本日現在保有する「イオンモール甲府昭和」の増築棟として、取得予定の「イオンモール甲府昭和（増築棟）」（以下「取得予定資産」といいます。）を加えた運用資産（40物件。以下「保有資産」といいます。）を前提としています。取得予定資産の詳細につきましては、本日付公表の「国内資産の取得（増築棟の追加取得）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、上記日程にて、取得予定資産を取得したものとみなし、2019年7月期（第13期）末まで運用資産の異動（新規物件の取得、保有資産の譲渡等）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、2019年1月期（第12期）中に期末配当金を受領し、2019年7月期（第13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・リングギット＝24.50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、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、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及び都市計画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15百万円と想定しております。また、固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、2019年1月期（第12期）に1,817百万円、2019年7月期（第13期）に1,906百万円の費用計上を見込んでいます。取得予定資産については、2019年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税が、2019年7月期（第13期）から費用計上されることとなります。 建物の修繕費は、本資産運用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、2019

	<p>年1月期（第12期）に4,431百万円、2019年7月期（第13期）に4,453百万円を想定しています。</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、2019年1月期（第12期）に838百万円、2019年7月期（第13期）に821百万円を見込んでおります。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在、本投資法人の有利子負債残高は150,000百万円です。 2019年1月期（第12期）に返済期限が到来する借入金27,000百万円（返済期限：2018年10月22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。 2019年1月期（第12期）末のLTVは44.9%程度、2019年7月期（第13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。 $\text{LTV} = \frac{\text{有利子負債総額に預り敷金及び保証金（信託預り敷金及び保証金を含みます。）を加えた額}}{\text{資産総額}} \times 100$
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 2019年1月期（第12期）及び2019年7月期（第13期）1口当たり分配金は、本日現在の発行済投資口数1,777,347口により算出しています。なお、2019年7月期（第13期）末までに新投資口の発行等がなく、投資口数の変動がないことを前提としています。
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。 2019年1月期（第12期）及び2019年7月期（第13期）は、配当準備積立金の取崩しは行わないことを前提としています。
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。