

# 本日付公表の 「海外SPC株式の取得に関するお知らせ」 補足説明資料

平成28年 4月25日

**イオンリート投資法人**

証券コード： 3292

<http://www.aeon-jreit.co.jp/>

(資産運用会社)

**イオン・リートマネジメント株式会社**

J-REIT初の海外SPCスキーム<sup>(注1)</sup>を活用した海外不動産の取得を実現  
今後もマーケット環境を見据えながら、成長の見込める良質な海外物件への厳選投資を継続

## 良質なマレーシア物件の組入れ

- 30年以上の業歴をもつイオンマレーシアの、競争力の高いモール型大規模商業施設を215 million RM（6,028百万円）<sup>(注2)</sup>（海外SPCによる取得価額）で組入れ
- ポートフォリオの更なる多様化及び投資エリア分散の推進

## 投資法人の収益性を高める投資

- 税引後投資利回りは、既存ポートフォリオの平均償却後NOI利回り3.9%を上回る4.2%<sup>(注3)</sup>
- 経済成長の見込めるマレーシアにおいて、3年ごとのCPI（消費者物価指数）に合わせて調整される賃料による今後の内部成長の実現期待
- 為替リスクに関し、為替予約等によるヘッジについて検討中

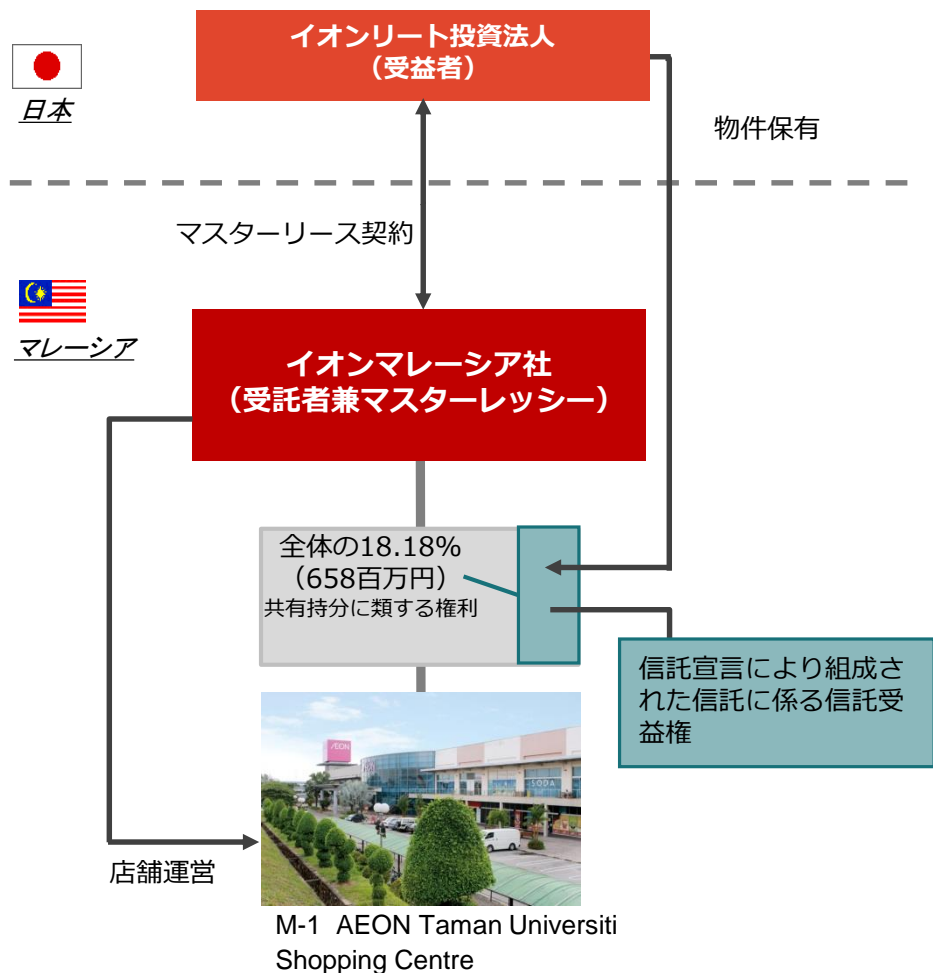
## 分配金に配慮した財務戦略

- 収益を生まない期間をカバーするため手元資金を主に活用して取得
- 一部新規借入れの実施により財務の柔軟性を確保

初の海外不動産取得は、自己信託スキームを活用

2件目となる海外不動産取得は、J-REIT初の海外SPCスキームを活用

## 自己信託スキーム(2014年6月取得完了)



## 海外SPCスキーム(今次スキーム)



## 物件概要

M-2

### イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2)



取得予定日	未定（本海外SPCがマレーシアの管轄州政府の承認等を取得した後の一定の日を予定）
取得予定価額	215 million RM（6,028百万円）
鑑定評価額	230 million RM（6,449百万円）
所在地	PT10787, Mukim Rasah, Aerah Seremban, Negeri Sembilan, Malaysia
竣工年	平成17年
敷地面積	51,186.00㎡
延床面積	81,135.00㎡
取得先	Swiss Advanced Technology Institute (M) Sdn. Bhd.

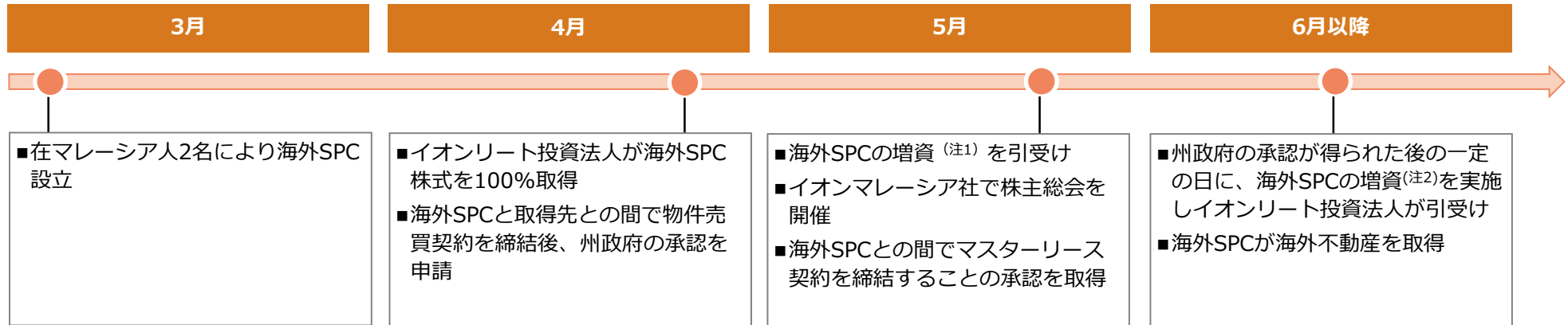
## MAP



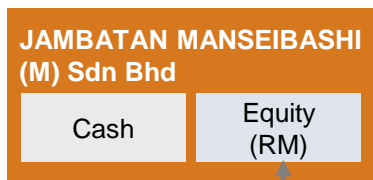
4月中に海外SPC株式をイオンリート投資法人が100%保有

海外SPCと取得先との間で物件売買契約を締結後、州政府の承認が得られた後の一定の日に本海外不動産を取得

## 取得スケジュール

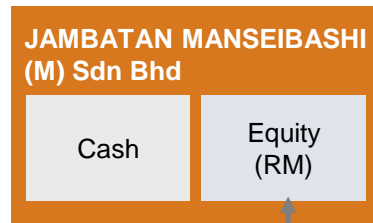


海外SPC設立時：  
平成28年3月



マレーシア人  
(個人2名)

手付金相当金額支払時：  
平成28年5月

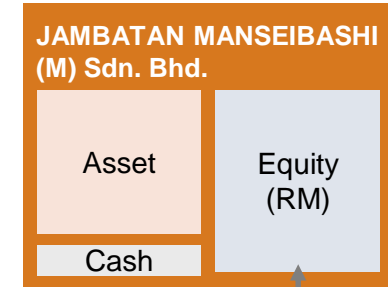


イオンリート  
投資法人

## マスターリース契約の概要

- 賃貸借期間10年の固定賃料契約
- 原則、賃貸借期間は解約不可
- 賃料は賃貸借契約締結後3年ごとに、マレーシア統計庁が発表する消費者物価指数の変動に合わせて調整（ただし、調整額は、調整前の月次賃料の10%を超えないものとする。）
- 賃貸事業費用は借主負担となるネットリース

海外不動産引渡時：  
時期未定

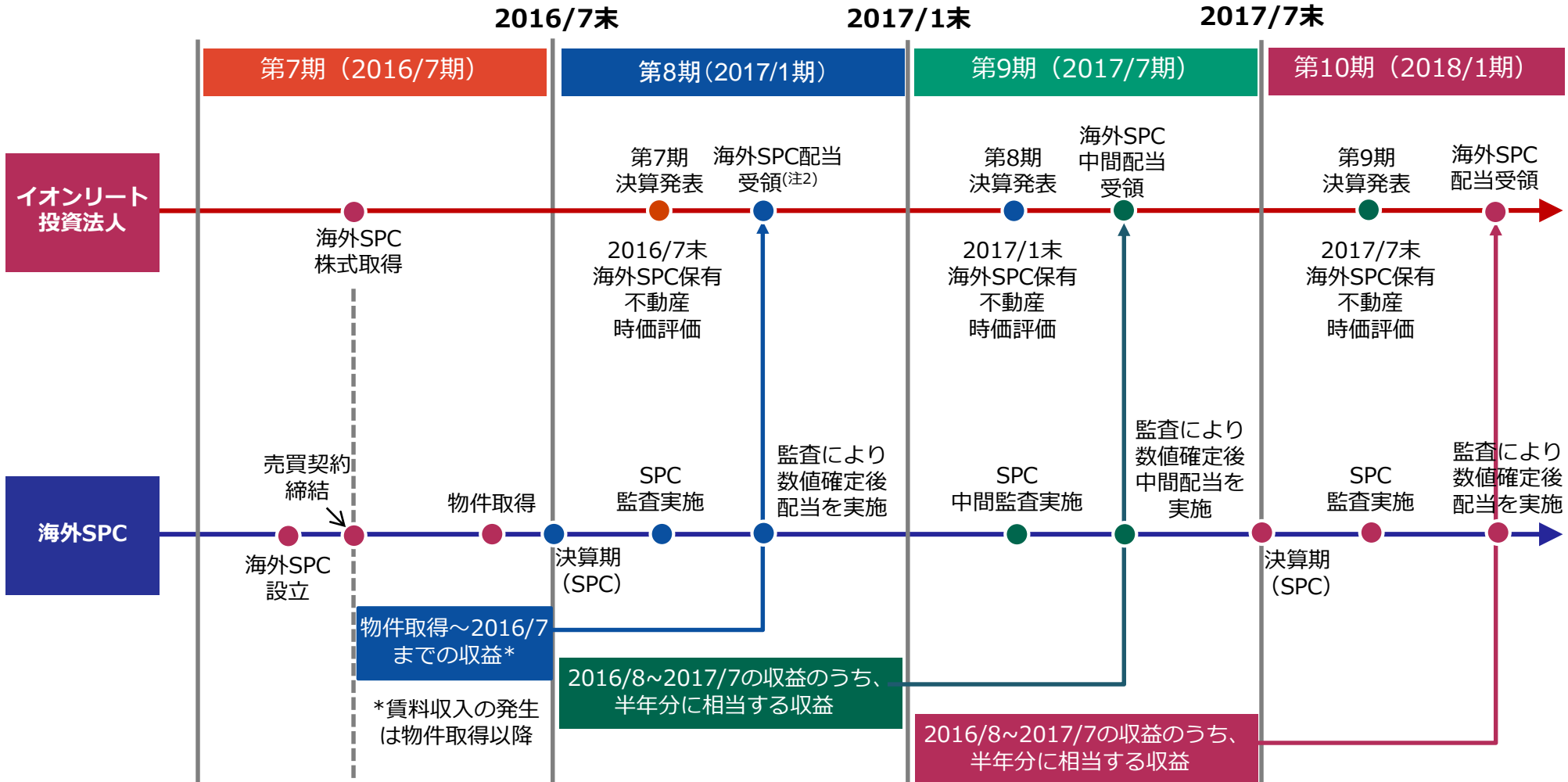


イオンリート  
投資法人

# 海外SPCの事業年度と投資法人の決算との関係（概念図）

第7期（平成28年7月期）中に取得が完了した場合、海外SPCによる海外不動産の取得が投資法人の収益に通期寄与するのは、第9期（平成29年7月期）の決算からとなります

海外SPCは現地法制上、1年決算ですが中間配当を実施することを想定しています（注1）





海外SPCを通じて本海外不動産を取得した場合、税引後投資利回りは4.2%(注1)の想定

マレーシアSPC

## SPC側想定P/L(12ヶ月)

	Million RM	百万円
営業収益 (賃貸事業収入)	13	382
<b>営業利益</b>	13	378
<b>経常利益</b>	13	366
法人税(24%)	3	88
<b>当期純利益</b>	9	278
<b>物件取得価格</b>	<b>215</b>	<b>6,028</b>
<b>エクイティ出資総額</b>	<b>239</b>	<b>6,704</b>
物件NOI利回り(注2)	6.3%	
税引後投資利回り	4.2%	

## 補足事項

- マレーシアSPCは、マレーシアの会計基準 (IFRSと同等) に従った会計処理を実施
- マレーシア法人税は2016年以降24%と想定
- 公正価値モデルにより、毎期の減価償却を会計上認識せず、不動産鑑定評価に基づいた公正価値により評価

イオンリート投資法人

## 配当の取り扱いについて

- マレーシアSPCの株式からの配当金を受取配当金として営業収益の一部に認識 (中間配当及び期末配当に分割して投資法人に配当することを想定)
- 海外SPCから受け取る配当については、マレーシア・リングギットを本投資法人の決算期の後の一定の日により一定の価格で受け渡すことを当該時点で約定する先物為替予約取引等の方法により為替ヘッジをする方向で検討

## マレーシアSPC株式取得の決済方法について

- マレーシアSPCに対して、現在のところ100%株式での資金拠出を予定しているが、引渡し時に一部デット性資産による拠出を検討中
- マレーシアSPCへの資金拠出については、手元資金を充当するとともに、一部新規借入れを実施する予定。各資金拠出のタイミング毎の為替ヘッジの方針は以下の通り

時点	取得予定金額	ヘッジ方針
SPC株式取得時(完全子会社化) (平成28年4月)	2RM (56円)	為替ヘッジの予定なし
手付金相当金額支払時 (平成28年5月)	34,000,000RM (953,360,000円)	本投資法人の決算期の後の一定の日により一定の価格で受け渡すことを当該時点で約定する先物為替予約取引等の方法により為替ヘッジをする方向で検討
海外不動産引渡時 (時期未定)	205,110,000RM (5,751,284,400円)	

## 【2ページ】

- (注1) 海外の現地（マレーシア）に不動産投資のための海外不動産保有法人（以下「海外SPC」といいます。）を設置し、当該海外SPCの発行する株式等を投資法人が保有することにより間接的に海外不動産に投資するスキームをいいます。以下同じです。
- (注2) マレーシア・リングギットを「RM」と表記し、RMは、1RM=28.04円（平成28年4月22日為替相場）で円貨換算しています。
- (注3) 税引後投資利回りは想定される当期純利益額をエクイティ出資総額で除して算定しています。また、マレーシアSPCに対して、現在のところ100%株式での資金拠出を予定していますが、引き渡し時に一部デット性資産による拠出を実施した場合、投資利回りが変わる可能性があります。

## 【5ページ】

- (注1) 増資金額は、海外不動産の取得予定価額の10%に相当する金額に諸経費を加えた金額です。
- (注2) 増資金額は、海外不動産の取得予定価額の残額（90%に相当する金額）です。

## 【6ページ】

- (注1) 海外SPCの決算期は毎年7月末日です。毎年1月末日に中間決算を行い中間配当を実施する予定です。
- (注2) 海外SPCの運営初年度は設立費用がかかるため、海外不動産の取得時期によっては、本投資法人への配当がゼロとなる可能性があります。

## 【7ページ】

- (注1) 税引後投資利回りは想定される当期純利益額をエクイティ出資総額で除して算定しています。
- (注2) 物件NOI利回りは不動産鑑定評価書に記載された純収益を物件取得価格で除して算定しています。



## [ディスクレーマー]

- 本資料には、本投資法人の将来的な業績、計画、経営目標・戦略等の将来に関する記述が含まれています。これらの将来に関する記述は、将来の事象や事業環境に関する現時点での仮定・前提によるものであり、これらの仮定・前提が正しいとの保証はありません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- 本資料で提供している情報に関しては万全を期しておりますが、その情報の正確性及び完全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ございますので、予めご了承下さい。
- 本資料には、本投資法人及びイオン・リートマネジメント株式会社の現時点での情報に基づく分析、判断、その他の見解が含まれています。そのため、実際の業績はこれらと異なることがあります。また、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イオン・リートマネジメント株式会社が将来その見解を変更する可能性があります。
- 本資料は、本投資法人の概要及び運用戦略の説明等に関する資料であり、本投資法人の投資口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、投資家ご自身のご判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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、以下までお願いいたします。

イオン・リートマネジメント株式会社

財務企画部

TEL: 03-5283-6360