

平成 29 年 2 月 1 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 専 務 取 締 役 兼 財 務 企 画 部 長 塚 原 啓 仁
 (TEL. 03-5283-6360)

平成 29 年 7 月期の運用状況の予想及び分配予想の修正
 並びに平成 30 年 1 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、平成 28 年 9 月 14 日付「平成 28 年 7 月期 決算短信 (REIT)」において公表した、平成 29 年 7 月期(平成 29 年 2 月 1 日～平成 29 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、下記のとおり修正しましたのでお知らせいたします。

また、併せて平成 30 年 1 月期(平成 29 年 8 月 1 日～平成 30 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、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 運用状況の予想の修正

(1) 平成 29 年 7 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)	12,231 百万円	4,298 百万円	3,558 百万円	3,553 百万円	2,710 円	0 円
今回発表予想 (B)	14,596 百万円	5,548 百万円	4,682 百万円	4,677 百万円	2,855 円	0 円
増減額 (B-A)	2,364 百万円	1,249 百万円	1,124 百万円	1,124 百万円	145 円	0 円
増減率	19.3%	29.1%	31.6%	31.6%	5.4%	0 円
(参考) 前期実績 (平成 28 年 7 月期)	10,925 百万円	4,269 百万円	3,623 百万円	△1,627 百万円	—	1,450 円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 29 年 7 月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに平成 30 年 1 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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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。

(2) 平成 30 年 1 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
平成 30 年 1 月期	15,134 百万円	5,814 百万円	4,896 百万円	4,891 百万円	2,990 円	0 円

(参考)

平成 29 年 7 月期：予想期末発行済投資口数 1,635,912 口（前回発表時は 1,309,467 口）

平成 30 年 1 月期：予想期末発行済投資口数 1,635,912 口

(注記)

- かかる予想数値は別紙「平成 29 年 7 月期及び平成 30 年 1 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り捨て、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、平成 28 年 9 月 14 日付にて公表した平成 29 年 7 月期の予想の前提に変更が生じたことから、平成 29 年 7 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、これに併せて平成 30 年 1 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、平成 28 年 9 月 14 日付にて公表した平成 29 年 1 月期の分配予想については現時点において変更ありません。

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/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 29 年 7 月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに平成 30 年 1 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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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。

【別紙】

平成 29 年 7 月期及び平成 30 年 1 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"> 平成 29 年 7 月期（第 9 期）（平成 29 年 2 月 1 日～平成 29 年 7 月 31 日）（181 日） 平成 30 年 1 月期（第 10 期）（平成 29 年 8 月 1 日～平成 30 年 1 月 31 日）（184 日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在保有している 31 物件（以下「保有資産」といいます。）に、平成 29 年 2 月 3 日及び平成 29 年 2 月 28 日に取得予定の 5 物件（以下「取得予定資産」といいます。）を加えた計 36 物件（本投資法人が海外不動産保有法人である JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd. を通じて保有する「イオンモール セレンバン 2（AEON MALL SEREMBAN 2）」を含みます。）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、平成 30 年 1 月期（第 10 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、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。 「イオンモール熊本」の賃貸事業収益については、平成 29 年 7 月期は、既に営業を再開している核店舗及び東モールの賃料に加えて、平成 29 年春頃営業再開予定の西モールの賃料を前提としており、平成 30 年 1 月期は、核店舗、東モール及び西モールの通期賃料を前提として算出しています。 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 545 百万円と想定しております。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、平成 29 年 7 月期（第 9 期）に 1,504 百万円、平成 30 年 1 月期（第 10 期）に 1,504 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、平成 30 年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税が、平成 30 年 7 月期（第 11 期）から費用計上されることとなります。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 29 年 7 月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに平成 30 年 1 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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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。

	<ul style="list-style-type: none"> ● 建物の修繕費は、建物状況調査報告書及び鑑定評価書の金額を勘案の上、資産運用会社（イオン・リートマネジメント株式会社）が計画した金額をもとに、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があること、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、平成29年7月期（第9期）に4,178百万円、平成30年1月期（第10期）に4,224百万円を想定しております。
<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 支払利息その他借入関連費用として、平成29年7月期（第9期）に785百万円、平成30年1月期（第10期）に842百万円を見込んでおります。 ● 本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」において公表した投資口の発行等に係る費用として総額195百万円を見込んでおり、当該費用のうち190百万円は、定額法により3年間で償却することを前提としています。また、平成29年7月期（第9期）に5百万円は一括費用計上することを前提としております。
<p>借入金</p>	<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118,800百万円ですが、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、平成29年2月3日及び平成29年2月28日に総額29,700百万円の借入れを行い、有利子負債残高が148,500百万円となることを前提としています。 ● 上記借入れ29,700百万円については平成29年3月に借入金により全額リファイナンスを行うことを前提としています。 ● 平成29年7月期（第9期）末のLTVは46.5%程度、平成30年1月期（第10期）末のLTVは46.5%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。 $\text{LTV} = \frac{\text{有利子負債総額に預り敷金及び保証金（信託預り敷金及び保証金を含みます。）を加えた額}}{\text{資産総額}} \times 100$ ● 今回発行する新投資口の発行価額等により、LTVは変動する可能性があります。
<p>投資口</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 本日現在発行済みである1,309,467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（310,900口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限15,545口）によって新規に発行される予定の合計326,445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、平成30年1月期（第10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。 ● 平成29年7月期（第9期）及び平成30年1月期（第10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1,635,912口により算出しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成29年7月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに平成30年1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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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。

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、本投資法人の平成29年7月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに平成30年1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却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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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。