

2020年10月14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 関 延明
 (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)

2021年1月期並びに2021年7月期の
 運用状況の予想及び分配予想の修正について

イオンリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2020年9月14日付「2020年7月期 決算短信(REIT)」において公表した、2021年1月期(2020年8月1日~2021年1月31日)及び2021年7月期(2021年2月1日~2021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。

記

1. 運用状況の予想の修正

(1) 2021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)	17,549 百万円	6,730 百万円	5,871 百万円	5,871 百万円	3,130円	0円
今回発表予想 (B)	17,677 百万円	6,810 百万円	5,951 百万円	5,951 百万円	3,175円	0円
増減額 (B-A)	128 百万円	79 百万円	79 百万円	79 百万円	45円	0円
増減率 (B-A)/(A)	0.7%	1.2%	1.4%	1.4%	1.4%	-

(2) 2021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)	17,549 百万円	6,688 百万円	5,872 百万円	5,871 百万円	3,130円	0円
今回発表予想 (B)	17,766 百万円	6,799 百万円	5,983 百万円	5,982 百万円	3,190円	0円
増減額 (B-A)	216 百万円	111 百万円	111 百万円	111 百万円	60円	0円
増減率 (B-A) / (A)	1.2%	1.7%	1.9%	1.9%	1.9%	-

(参考)

2021年1月期予想期末発行済投資口数：1,873,317口
 2021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「2021年1月期及び2021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、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に伴い、2020年9月14日付「2020年7月期 決算短信 (REIT)」において公表した2021年1月期及び2021年7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ものです。

以 上

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

【別紙 1】

2021 年 1 月期及び 2021 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"> 2021 年 1 月期（第 16 期）（2020 年 8 月 1 日～2021 年 1 月 31 日）（184 日） 2021 年 7 月期（第 17 期）（2021 年 2 月 1 日～2021 年 7 月 31 日）（181 日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予測にあたっては本書の日付現在保有している運用資産 42 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」を含みます。以下「保有資産」といいます。）に、2020 年 10 月 15 日に取得予定の 1 物件（以下「取得予定資産」といいます。）を加えた計 43 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、2021 年 7 月期（第 17 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。 実際の数値は、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、2021 年 1 月期（第 16 期）及び 2021 年 7 月期（第 17 期）中にそれぞれ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（以下「RM」といいます。）＝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、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、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 13 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、2021 年 1 月期（第 16 期）に 1,979 百万円、2021 年 7 月期（第 17 期）に 2,066 百万円の費用計上を想定しています。取得予定資産については 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、2021 年 1 月期（第 16 期）に 4,676 百万円、2021 年 7 月期（第 17 期）に 4,699 百万円を見込んでいます。

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、2021年1月期（第16期）に850百万円、2021年7月期（第17期）に809百万円を見込んでいます。
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159,800百万円です。 2021年1月期（第16期）に返済期限が到来する借入金31,800百万円（返済期限：2020年10月20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。 2021年1月期（第16期）末のLTVは44.9%程度、2021年7月期（第17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"> 2021年1月期（第16期）及び2021年7月期（第17期）の1口当たり分配金は、本日現在の発行済投資口の総口数1,873,317口により算出しています。なお、2021年7月期末まで新投資口の発行がなく、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。
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。 新型コロナウイルス感染症の拡大による悪影響の長期化や更なる拡大がないことを前提としています。上記予想では、新型コロナウイルス感染症の長期化や更なる拡大をした場合における運用状況への悪影響を考慮に入れておりません。