

各位

不動産投資信託証券発行者名  
 東京都千代田区内神田一丁目14番10号  
 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 常務取締役 財務・管理管掌 井戸坂智祐  
 (TEL. 03-6779-4073)

2023年7月期の運用状況の予想及び分配予想の修正  
 並びに2024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、2022年9月14日付「2022年7月期 決算短信(REIT)」において公表した、2023年7月期(2023年2月1日~2023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2024年1月期(2023年8月1日~2024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) 2023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)	19,976 百万円	7,579 百万円	6,627 百万円	6,627 百万円	3,270円	0円
今回発表予想 (B)	20,959 百万円	7,945 百万円	7,019 百万円	7,019 百万円	3,350円	0円
増減額 (B-A)	983 百万円	365 百万円	392 百万円	392 百万円	80円	0円
増減率 (B-A)/(A)	4.9%	4.8%	5.9%	5.9%	2.4%	—

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の2023年7月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2024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) 2024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
今回発表予想	20,957 百万円	7,998 百万円	7,020 百万円	7,020 百万円	3,350円	0円

## (参考)

2023年7月期：予想期末発行済投資口数 2,123,952口（前回発表時は2,044,467口）

2024年1月期：予想期末発行済投資口数 2,123,952口

## (注記)

- かかる予想数値は別紙1「2023年7月期及び2024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）及び1口当たり利益超過分配金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」において公表した新規取得資産の組入れ及び「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、2022年9月14日付にて公表した2023年7月期の予想の前提に変更が生じたことから、2023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2024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、2022年9月14日付にて公表した2023年1月期（2022年8月1日～2023年1月31日）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2023年7月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2024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し届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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】

2023 年 7 月期及び 2024 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"> <li>2023 年 7 月期（第 21 期）（2023 年 2 月 1 日～2023 年 7 月 31 日）（181 日）</li> <li>2024 年 1 月期（第 22 期）（2023 年 8 月 1 日～2024 年 1 月 31 日）（184 日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在保有している運用資産 47 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、2023 年 2 月 1 日に取得予定の 2 物件（以下「新規取得資産」といいます。）を加えた計 49 物件を前提としています。新規取得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。</li> <li>運用状況の予想にあたっては、新規取得資産を上記日程にて取得したものとみなし、2024 年 1 月期（第 22 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。</li> <li>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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、2023 年 7 月期（第 21 期）及び 2024 年 1 月期（第 22 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・リングギット=28.00 円で想定しています。新規取得資産の賃貸事業収益については、各新規取得資産の現所有者等より提供を受けた情報、新規取得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。</li> <li>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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、新規取得資産については、鑑定評価書記載の金額をベースに、各新規取得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。</li> <li>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り精算しますが、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、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、2023 年 7 月期（第 21 期）に 2,259 百万円、2024 年 1 月期（第 22 期）に 2,259 百万円の費用計上を見込んでいます。新規取得資産については 2024 年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税が、2024 年 7 月期（第 23 期）から費用計上されることとなります。</li> <li>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。</li> <li>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、2023 年 7 月期（第 21 期）に 5,526 百万円、2024 年 1 月期（第 22 期）に 5,413 百万円を見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息その他借入関連費用として、2023 年 7 月期（第 21 期）に 908 百万円、2024 年 1 月期（第 22 期）に 960 百万円を見込んでいます。</li> </ul>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2023 年 7 月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに 2024 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。

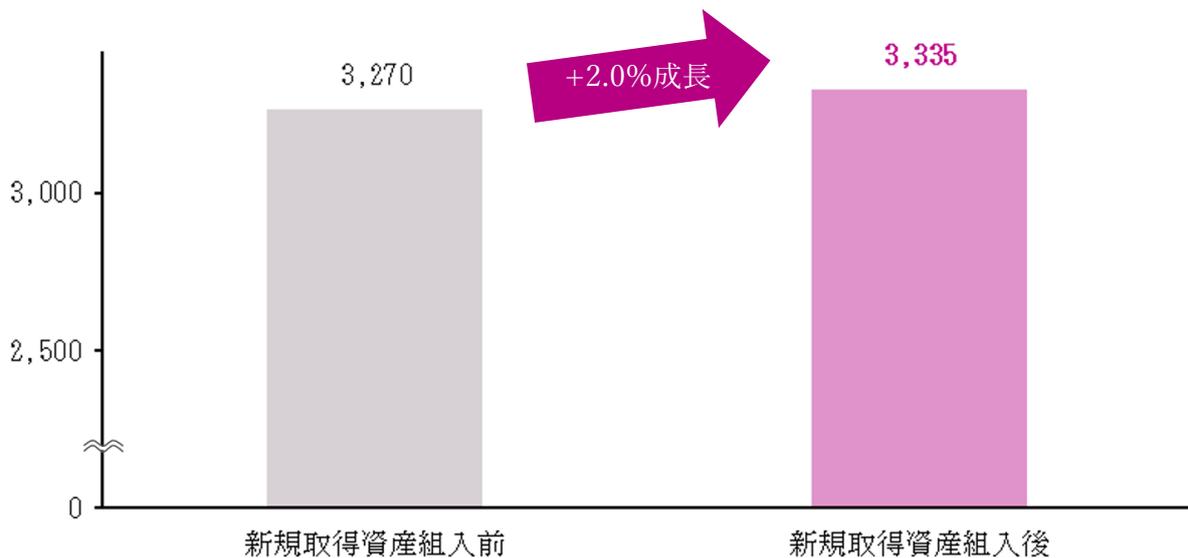
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本日現在における本投資法人の有利子負債残高は179,100百万円ですが、新規取得資産の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、2023年2月1日付で短期借入金9,300百万円の借入れを行うことを前提としています。なお、当該短期借入金については、2023年10月20日に同額のリファイナンスをすることを前提としています。</li> <li>● 2024年1月期（第22期）に返済期限が到来する借入金20,400百万円（返済期限：2023年10月20日）については同額のリファイナンスを行うことを前提としています。</li> <li>● 2023年7月期（第21期）末のLTVは45%程度、2024年1月期（第22期）末のLTVは45%程度となる見込みです。</li> <li>● LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。  <math display="block">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</math> </li> <li>● 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。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本日現在発行済みである2,044,467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（75,700口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限3,785口）によって新規に発行される予定の合計79,485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。</li> <li>● 上記を除き、2024年1月期（第22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。</li> <li>● 2023年7月期（第21期）及び2024年1月期（第22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2,123,952口により算出しています。</li> </ul>
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"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 定期借地権物件の定期借地権償却及び資産除去債務の計上に伴う償却等（以下「借地権償却等」といいます。）について配当準備積立金の活用を予定しており、2023年7月期（第21期）は96百万円、2024年1月期（第22期）は96百万円の配当準備積立金の取り崩しを前提として算出しています。なお、新規取得資産のうち、イオンモール和歌山は借地権償却等が見込まれており、前述の配当準備積立金の取り崩しに含んで算出しています。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託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。</li> <li>● 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。</li> </ul>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年7月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2024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<sup>(注1)</sup>の推移

	新規取得資産組入前 1 口当たり巡航分配金 (試算) <sup>(注2)</sup>	新規取得資産組入後 1 口当たり巡航分配金 (試算) <sup>(注3)</sup>
営業収益	19,961 百万円	20,957 百万円
営業利益	7,579 百万円	7,965 百万円
経常利益	6,621 百万円	6,988 百万円
当期純利益	6,620 百万円	6,988 百万円
発行済投資口数	2,044,467 口	2,123,952 口
1 口当たり巡航分配金 (利益超過分配金を含む)	3,270 円	3,335 円



(注1) 「1 口当たり巡航分配金」とは、物件取得に関し、取得時点において固定資産税及び都市計画税等の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かった各営業期間に、公租公課が各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想定して算出された 1 口当たり分配金の試算額をいいます。以下同じです。

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、将来の分配金の支払い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。

2019 年 3 月公表の前中期目標の期間中の 1 口当たり巡航分配金については、1 口当たり分配金に利益超過分配金を含まないものとして設定していましたが、2022 年 9 月公表の中期目標（\*）の 1 口当たり巡航分配金については、1 口当たり分配金に利益超過分配金を含めるものとして設定しています。本投資法人は、当該前中期目標の期間中において、利益超過分配は実施しておらず、算出の方法による差異は生じていないことから、本書においては区別せずに使用しています。

\* 「2022 年 9 月公表の中期目標」とは、2022 年 9 月公表の本投資法人の中期目標（2019 年 3 月公表の前中期目標を改定した新たな目標）をいいます。

(注2) 新規取得資産組入前の「1 口当たり巡航分配金 (試算)」は、2023 年 1 月期（第 20 期）の 1 口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)の予想を記載しています。詳細については、2022 年 9 月 14 日付「2022

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2023 年 7 月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに 2024 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。

年7月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。

(注3) 2024年1月期（第22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「2023年7月期及び2024年1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。

なお、上記に加えて、新規取得資産組入後の「1口当たり巡航分配金（試算）」については、以下の調整項目を加味して算出しています。

- ・新規取得資産に関する公租公課について148百万円費用計上しています。
- ・修繕費について、各物件の過去実績及び業績予想の平均値の合計金額887百万円と一致するよう調整しています。
- ・上記の調整によって変動する運用報酬Ⅱ控除前1口当たり分配金及びNOIに連動する運用報酬を営業費用より控除しています。
- ・上記変動に伴う営業費用等の増減を修正しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年7月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2024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。