

AEON

イオンリート

イオンリート
投資法人



2020年10月14日付公表
「国内資産の取得及び貸借に関するお知らせ」

補足説明資料

イオン上田ショッピングセンター

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・前提には既知又は未知のリスク及び不確実性並びにその他の要因が内在しており、これらの要因による影響を受けるおそれがあります。したがって、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、公正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。なお、イオン・リートマネジメント株式会社は、将来予想に関する本書の記述を更新して公表する義務を負うものではありません。
- 本資料は、東京証券取引所有価証券上場規程に従い2020年10月14日付にて公表した「国内資産の取得及び貸借に関するお知らせ」及び「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」に記載した内容並びにそれらに付随する情報を追加し整理したものであり、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

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:03-5283-6361

投資主価値の継続的向上を目指す取組み

01 投資主価値向上に資するフリーキャッシュの活用

- ▶ 借入によるLTV上昇や増資による希薄化を避け、100%手元資金活用により分配金成長を実現

02 地域社会に根差した生活インフラ資産を好条件で取得

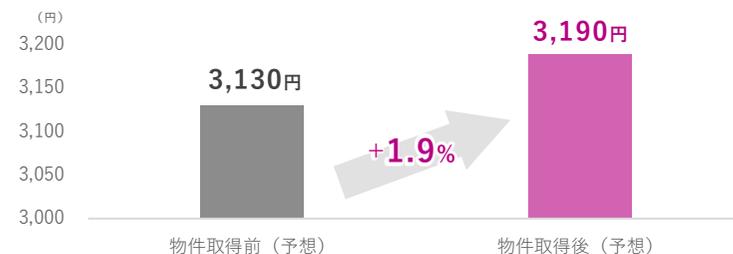
- ▶ 鑑定NOI利回り6.8%、償却後NOI利回り4.6%の物件を取得
- ▶ 修繕費、資本的支出が賃借人負担となるネットリースによる賃貸借を実現
- ▶ 緊急事態宣言中も生活を支えるインフラとして営業継続

03 イオングループと協働したリニューアルによる物件価値の向上

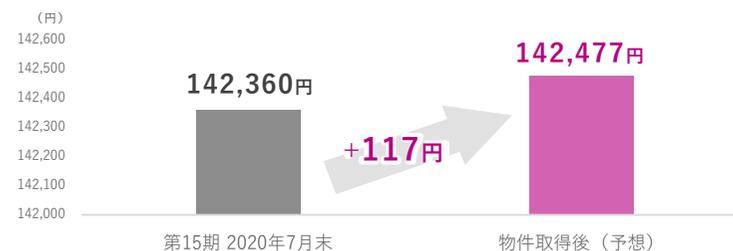
- ▶ 物件取得後の外壁塗装工事及び2025年2月迄の賃料増加を伴う活性化工事に関する基本合意書を締結

ポートフォリオへの効果

巡航分配金 (注)



1口当たりNAV (Net Asset Value)



LTV (Loan to Value)



(注) 「巡航分配金」とは、1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）の実績値に対して、固定資産税及び都市計画税等の公租公課の会計処理により生じる一時的な費用の変動の調整を行って算出された1口当たり分配金の試算額をいいます。

なお、「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。当該資産額は、一般に公正妥当と認められる企業会計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、「巡航分配金」は、将来の分配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。

取得物件 イオン上田ショッピングセンター①

立地

人口動態・商圈・交通アクセス

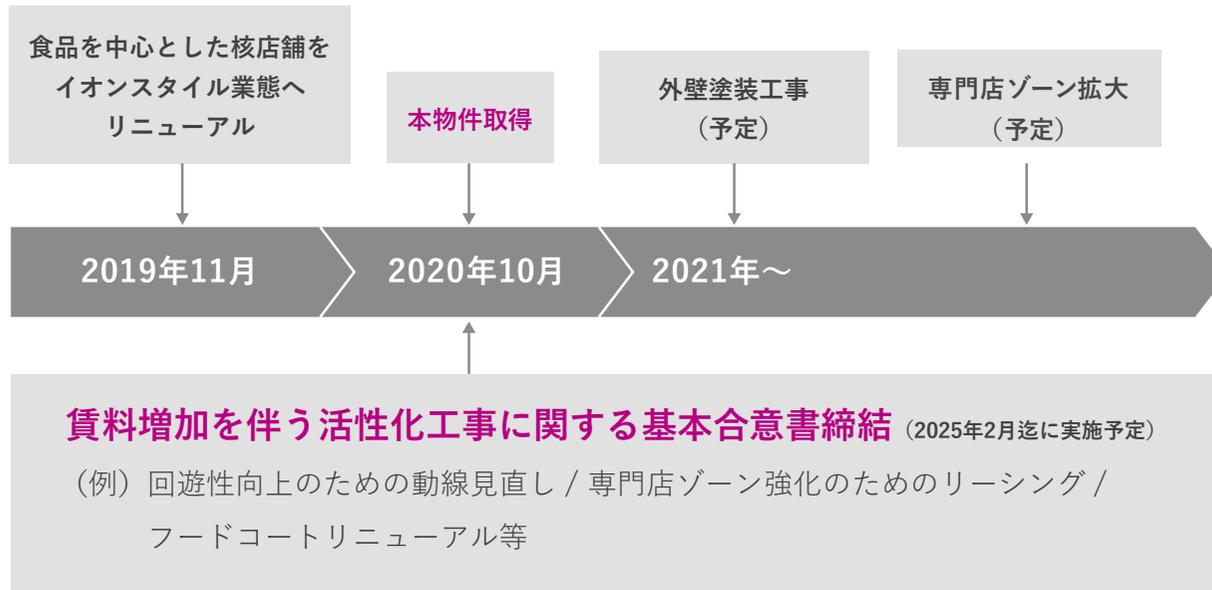
- ▶ 長野県において3番目の人口を誇る上田市に所在
- ▶ 上田市中心市街地至近、地域の職住の幹線である国道141号に接道
- ▶ 足元商圈は住宅地のほか市役所等の公共施設や事業所も多いエリア
- ▶ 学部生1,000人以上が通う信州大学繊維学部上田キャンパスが近接



取得予定日	2020年10月15日
取得予定価額	53.5億円
鑑定評価額	55.7億円
鑑定NOI利回り	6.8%
償却後NOI利回り	4.6%
敷地面積	35,815m ²
延床面積	61,349m ²
竣工年月日	2004年6月30日
駐車場台数	1,700台
商圈人口	3km圏 約5.9万人 5km圏 約9.9万人 10km圏 約18.0万人

取得物件 イオン上田ショッピングセンター②

イオングループと協力し、地域社会のインフラ資産の価値向上に資するリニューアルを実践



建物設備

駐車場・動線・防災拠点・
人や環境に配慮した設備

- ▶ キッズコーナー、イベントスペース等設備の充実
- ▶ 1,700台駐車可能な大規模駐車場
- ▶ 上田市と防災活動協力に関する協定書を締結

運営力

集客力・業績・リーシング・
公共的機能

- ▶ 集客コアとなる専門店の拡充
- ▶ 日常頻度とシェアを高める食品売り場と食の専門店のバラエティ強化
- ▶ ネットスーパー及びドライブピックアップ拠点

過去の活性化投資事例

- ▶ 外壁塗装工事(イオンモール直方)



- ▶ 活性化工事(イオンモール盛岡)



- ▶ 活性化工事(イオンモール明和)



キャッシュマネジメント戦略の実践

マーケット状況を鑑み、投資主価値向上に資する「**物件取得**」を実行

収益力向上

イオン上田ショッピングセンター取得（53億円）

分配金 約**60円**増加
FCF創出力 約**1.1億円**増加（年）

財務政策

LTVを一定保持するため、以下施策を同時実行
自己投資口取得（29億円）及び借入金返済（24億円）

分配金 約**49円**増加
FCF創出力 増減なし

巡航分配金

豊富なキャッシュフローを活用し中期的な達成を目指す

3,130円 物件取得前（予想） ▶ 3,190円 物件取得後（予想） ▶ **3,300円**（中期目標）

（注1）イオン上田ショッピングセンター（取得価額53.5億円、鑑定NOI利回り6.8%、償却後NOI利回り4.6%）の取得と、同額の53.5億円のキャッシュを活用して投資口価格113,888円水準（第15期末1口当たりNAV 142,360円の0.8倍相当）での自己投資口取得及び、消却を行うことに伴うLTVの上昇を抑えるため、平均金利0.8%の借入金返済を同時に行うことを仮定し比較したものです。自己投資口取得及び借入金返済は、本書の日付現在、その実行を決定しているものではなく、また実行する予定もありません。

（注2）本試算は、フリーキャッシュ活用の各施策による業績上の影響を本資産運用会社が一定の前提条件を基に試算し、1口当たり分配金への影響として示したものです。また実際の1口当たり分配金は、その実現性、金額及び時期及びその他要因に影響を受けて変動する可能性があり、その実行を確約するものではありません。

（注3）FCF創出力はフリーキャッシュフロー創出力をいいます。

(参考) 取得予定資産組入後のポートフォリオ指標

		2020年7月期 (第15期)	+	取得予定資産	=	取得予定資産 組入後 ^(注2)
ポートフォリオ	物件数	42物件		1物件		43物件
	取得(予定)価額の合計 ^(注1)	3,901億円		53億円		3,955億円
	平均NOI利回り	6.4%		6.8%		6.4%
	平均償却後NOI利回り	4.0%		4.6%		4.0%
	平均残存賃貸借契約期間	15.0年		20.0年		15.1年 ^(注3)
	平均築年数	15.6年		16.1年		15.6年 ^(注3)
デット	LTV (敷金除く)	41.4%				41.4%
	LTV (敷金込み)	44.9%				44.9%
エクイティ	巡航分配金	3,130円				3,190円
	1口当たりNAV	142,360円				142,477円 ^(注4)

(注1) 当該不動産等の取得に要した諸費用(仲介手数料、租税公課等)を含まない金額である取得価額の合計です。

(注2) イオン上田ショッピングセンター取得期である、2021年1月期(第16期)末の予定数値を記載しています。なお、上表の数値は、当該期中にイオン上田ショッピングセンター以外の物件の取得及び売却がないことを前提としています。

(注3) 平均残存賃貸借契約期間及び平均築年数は、2020年7月期(第15期)末時点の数値をもとに取得予定資産を組入れた場合の試算値を記載しています。

(注4) 2020年7月末時点の数値をもとに算出しています。