



イオンリート投資法人

第3期（平成26年7月期）決算説明会資料

平成26年 9月17日

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



I. 第3期(平成26年7月期)の運用概況

1. 第3期(平成26年7月期)決算の概要	-----	P. 4
2. 主要指標の推移	-----	P. 5
3. トピックス1: J-REIT初となる海外資産の取得完了	-----	P. 6
4. トピックス2: サポート契約締結会社の拡大	-----	P. 7
5. トピックス2: サポート契約締結会社の拡大(会社概要)	-----	P. 8
6. 投資口価格の推移	-----	P. 9
7. ポートフォリオデータ	-----	P. 10
8. ポートフォリオマップ	-----	P. 11
9. ポートフォリオ一覧	-----	P. 12
10. ポートフォリオ組入店舗の業績動向 1	-----	P. 13
11. ポートフォリオ組入店舗の業績動向 2	-----	P. 14
12. ポートフォリオ組入店舗の業績動向 3	-----	P. 15
13. 財務ハイライト 1	-----	P. 16
14. 財務ハイライト 2	-----	P. 17
15. 第4期(平成27年1月期)・第5期(平成27年7月期)の業績予想	-----	P. 18
16. 成長へのロードマップ	-----	P. 19

II. イオンリート投資法人の運用戦略

1. 基本理念	-----	P. 21
2. 基本方針	-----	P. 22
3. イオングループの大規模商業施設を中心とした安定性の高いポートフォリオ	-----	P. 23
4. 戦略的なキャッシュ・マネジメントと安定した財務基盤	-----	P. 24
5. 投資主価値を最大化するための体制	-----	P. 25

Appendix

-----	P. 26
-------	-------



I. 第3期（平成26年7月期）の運用概況



第3期(平成26年7月期)決算の概要

		平成26年1月期	平成26年7月期		平成26年7月期	
		第2期実績	第3期実績	対 前期比	第3期予想	対 予想比
		(A)	(B)	(B-A)	(C)	(B-C)
営業収益	(百万円)	2,773	7,420	4,646	7,420	0
営業費用	(百万円)	1,572	4,615	3,043	4,613	2
賃貸事業費用	(百万円)	1,439	4,163	2,723	4,138	25
(うち減価償却費)	(百万円)	1,111	2,230	1,119	2,214	16
営業利益	(百万円)	1,201	2,805	1,603	2,807	△ 2
経常利益	(百万円)	761	2,338	1,577	2,335	3
当期純利益	(百万円)	759	2,337	1,577	2,331	6
1口当たり分配金	(円)	686	2,461	1,775	2,450	11
発行済投資口数	(口)	950,000	950,000	-	950,000	-

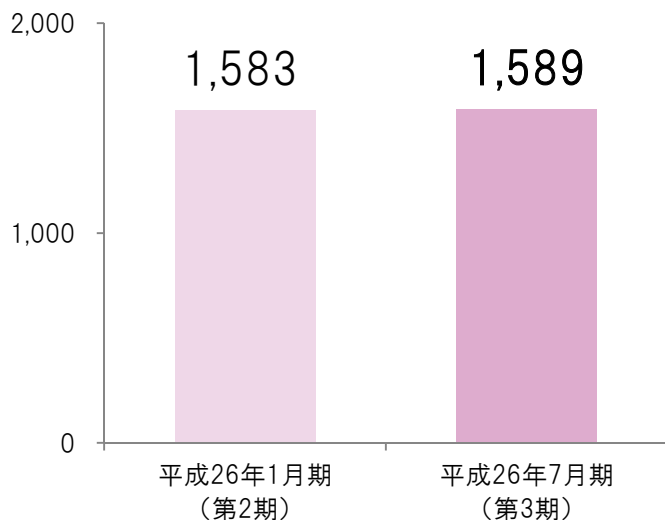
第3期の主な差異要因(対 前期比)

- 主に運用日数と資産等の償却計算期間の違いによる
- 運用日数
 - ✓ 第2期71日、第3期181日
- 資産等の償却計算期間
 - ✓ 第2期3ヶ月間、第3期6ヶ月間

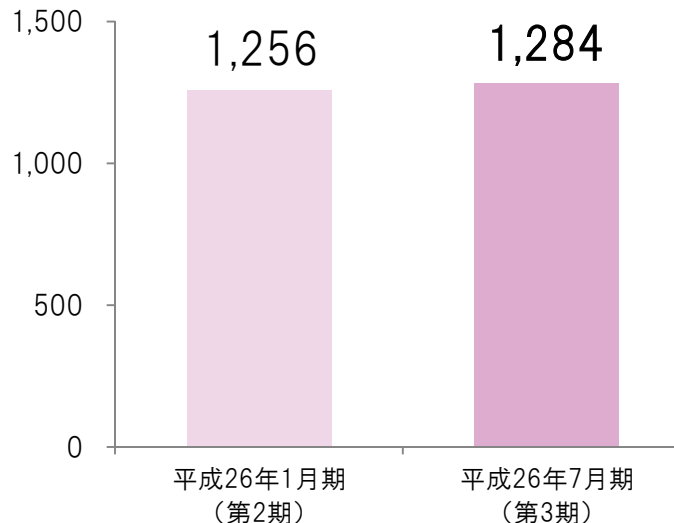
第3期の主な差異要因(対 予想比)

- 営業費用の差異
 - ✓ 賃貸事業費用の増加 (+25)
 - ・ 計画外修繕の増加
 - ・ 資本的支出による減価償却費の増加 (+16)
 - ✓ その他営業費用の減少 (△25)
 - ・ IR費用・専門家報酬の減少
- 経常利益の差異
 - ✓ 営業外収益の増加 (+1)
 - ・ 消費税還付加算金の発生
 - ✓ 営業外費用の減少 (△4)
 - ・ 支払利息の減少

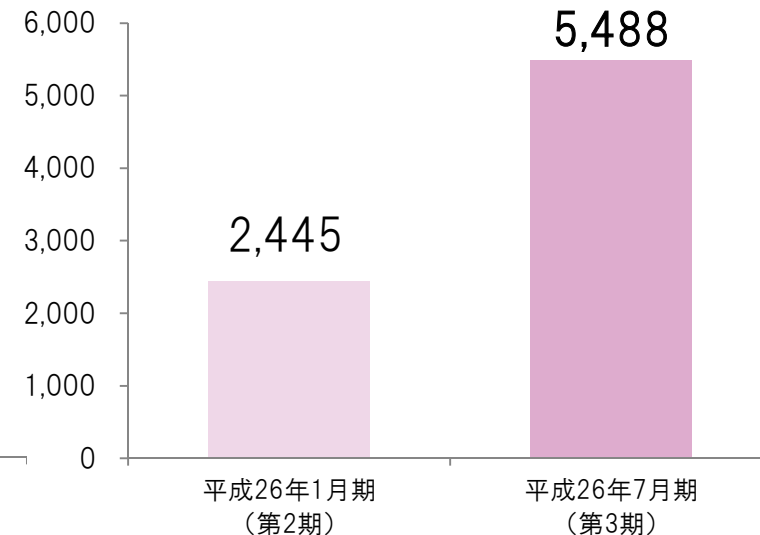
資産規模（取得価額ベース）（億円）



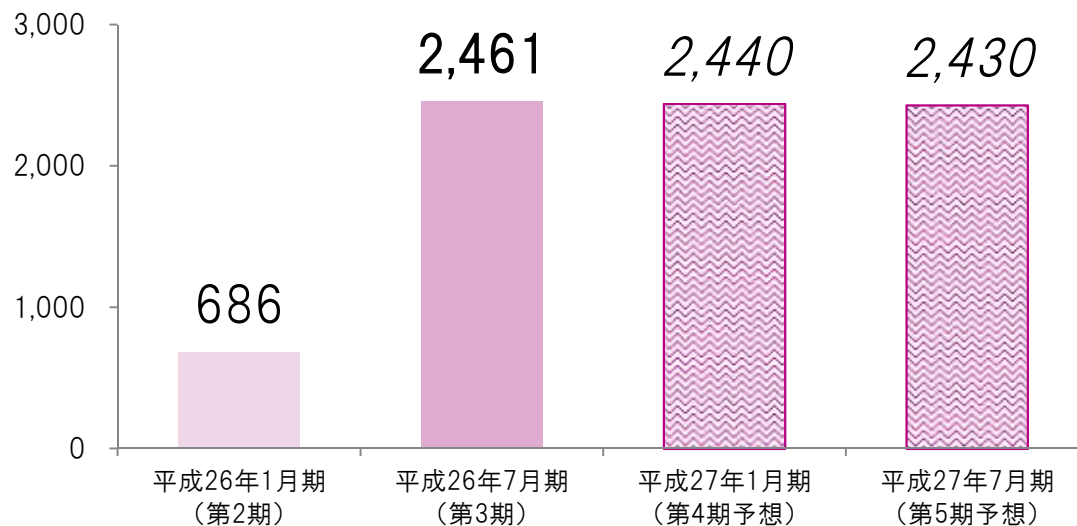
期末時価総額（億円）



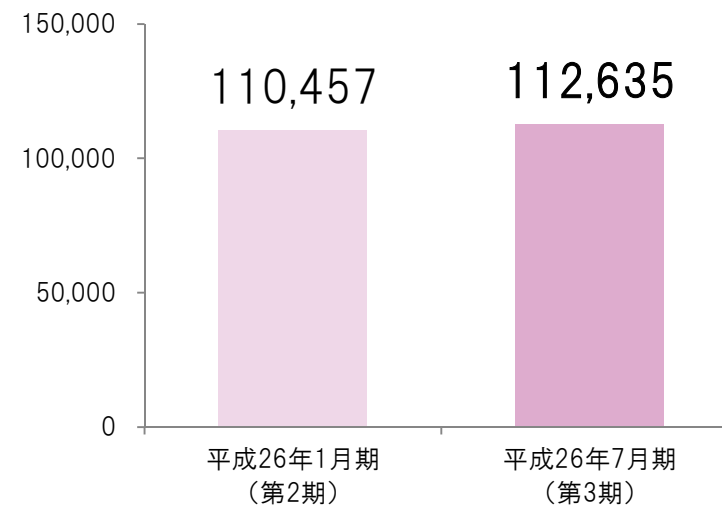
賃貸NOI（百万円）



1口当たり分配金（円）



1口当たりNAV（円）^(注)



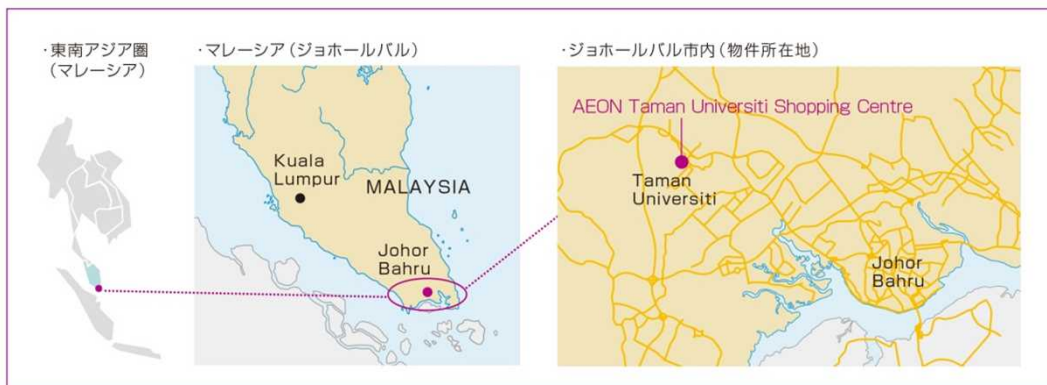
(注) 1口当たりNAV=(各決算期末の出資総額+各決算期末のポートフォリオ全体の含み損益)/各決算期末の発行済み投資口数

トピックス1: J-REIT初となる海外資産の取得完了

■ M-1 イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター (AEON Taman Universiti Shopping Centre)



取得日 (注1)	平成26年6月25日
取得価額 (注2)	20,000,000 RM (658百万円) (共有持分18.18%相当)
鑑定評価額 (注2)	20,000,000 RM (645百万円) (共有持分18.18%相当)
NOI利回り (注3)	6.7%
所在地	Lot 49045, Mukim Pulai, Daerah Johor Bahru, Negeri Johor, Malaysia
建築時期	平成14年5月30日
敷地面積	35,070㎡
延床面積	22,870㎡
テナント	AEON CO.(M) BHD. (イオンマレーシア社)

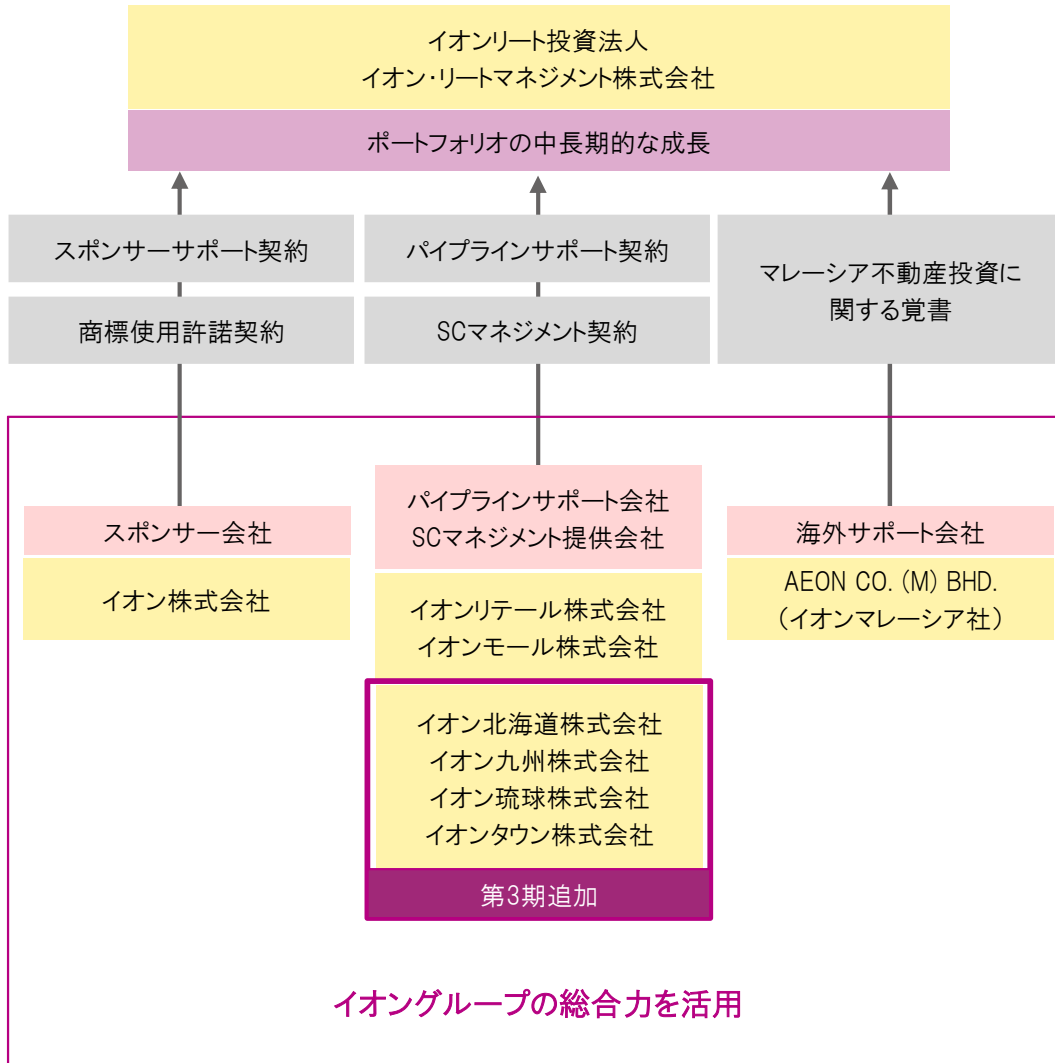


(注1) 本投資法人がマレーシア国の管轄州政府の承認等の取得後に登記手続を完了した日。
本投資法人は、物件全体を所有するイオンマレーシア社が、これに係る共有持分に類する権利(全体の18.18%に相当)を本投資法人に移転すると同時に、自らを受託者とする信託宣言を行い、当該共有持分に類する権利を信託財産とする信託を組成することにより発行される信託受益権を取得。

(注2) 「RM」とはマレーシア・リンギットをいい、「取得価額」の円貨額は、本投資法人がイオンマレーシア社に対し、複数回にわたり円貨にて実際に支払った対価の合計額(売買手数料等の諸費用を含まず、単位未満を切捨て)を記載。各支払い時における為替レートに応じて加重平均して算出した為替レートは、1RM=32.92円(小数点第3位切捨て)。「鑑定評価額」の円貨額は、決算時(平成26年7月31日時点)の為替相場(1RM=32.27円(小数点第3位切捨て))を用いて円貨換算して記載。

(注3) 不動産鑑定評価書に記載された、マレーシア国における投資用不動産に対して適用される標準的な手法である収益還元法(Investment Method)により求められたNOI(共有持分18.18%相当)を取得価額で除して算出(小数点第2位四捨五入)。

イオングループの総合力を活用し、外部成長を強固なものとするために、サポート契約（パイプラインサポート契約及びSCマネジメント契約）締結会社を拡大



パイプラインサポート契約

主なサポート内容
保有物件の情報提供
パイプラインサポート会社運営の商業施設等に係る優先交渉権の付与
第三者保有物件の売却情報の提供
本投資法人の保有資産におけるテナント出店等の検討
ウェアハウジング機能の提供
パイプラインサポート会社による投資戦略・物件取得に関するアドバイザー
本投資法人との物件共有又は準共有
人材の確保に関する協力

SCマネジメント契約

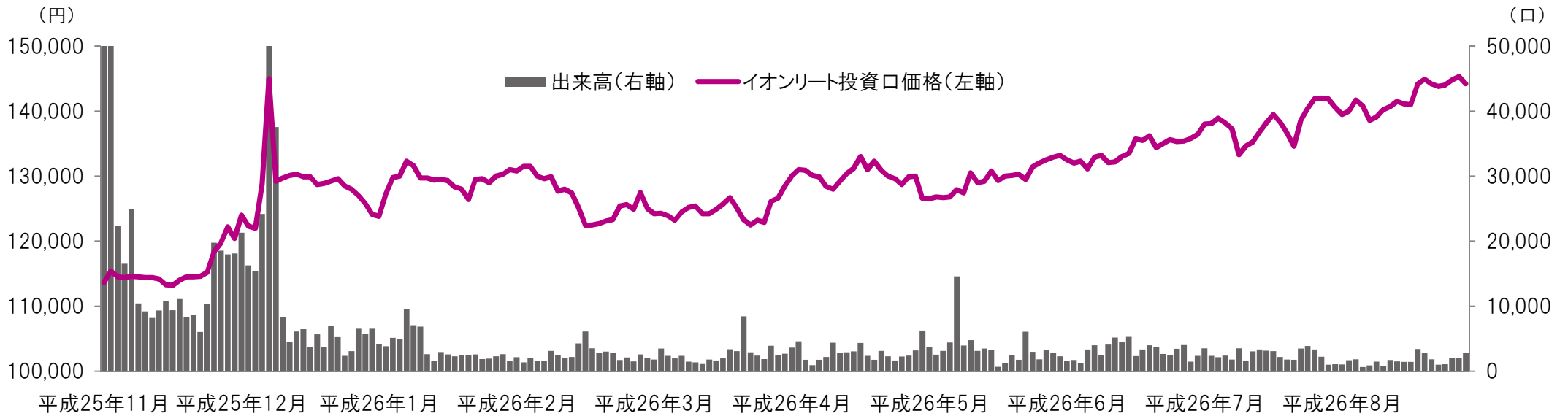
イオングループからの業務提供
個別の不動産等に係るリサーチ関連業務
個別の不動産等の運用に関する助言・マネジメント等補助業務
その他個別の不動産の中長期における活性化・再開発検討業務

トピックス2: サポート契約締結会社の拡大(会社概要)

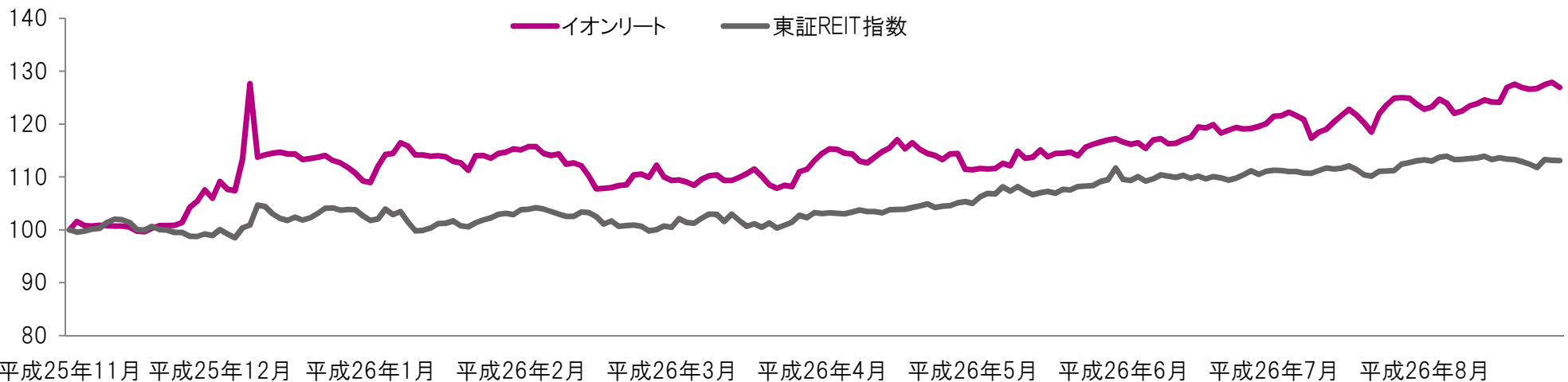
	イオン北海道株式会社	イオン九州株式会社	イオン琉球株式会社	イオンタウン株式会社
所在地	北海道札幌市白石区	福岡県福岡市博多区	沖縄県島尻郡	千葉県千葉市美浜区
イオングループにおけるセグメント(事業内容)	GMS事業 (ゼネラル・マーチャンダイズ・ストア等)	GMS事業 (ゼネラル・マーチャンダイズ・ストア等)	GMS事業 (ゼネラル・マーチャンダイズ・ストア等)	ディベロッパー事業
設立年月	昭和53年4月	昭和47年6月	昭和50年3月	平成4年6月
資本金	6,100百万円	3,144百万円	360百万円	100百万円
営業収益(直近決算期)	1,726億円	2,456億円	676億円	n.a.
店舗数	53店舗	120店舗	38店舗	124店舗(運営SC数)
上場	東証第1部・札証上場	東証JASDAQ上場	-	-
主な保有・運営物件	 	 	 	 

(注) 上記各物件について、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

■ イオンリート投資口価格と出来高の推移



■ イオンリート投資口価格と東証REIT指数の相对比较



(注) イオンリート投資口価格及び東証REIT指数は、本投資法人の上場日終値を100として指数化。

■ ポートフォリオ・ハイライト

保有物件数

17 物件

取得価額合計(注2)

1,589 億円

期末帳簿価額

1,571 億円

不動産鑑定評価額(注4)

1,678 億円

平均築年数(注1)

10.5 年

平均残存賃貸借契約期間(注3)

19.3 年

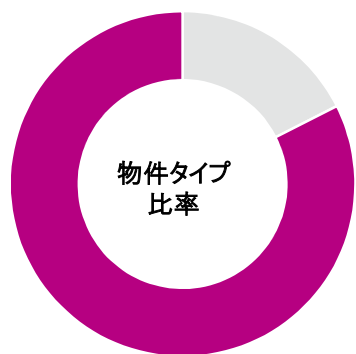
マスターリース稼働率

100%

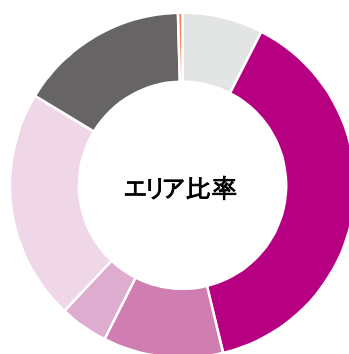
含み損益
(不動産鑑定評価額-期末帳簿価額)

+106 億円
(前期比+20億円)

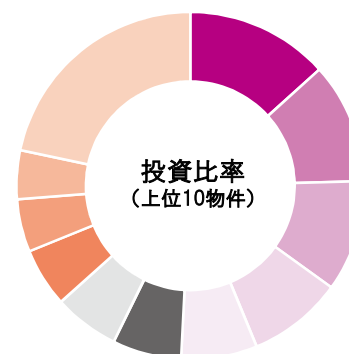
■ ポートフォリオの分散状況



SRSC 17.6%
RSC 82.4%



北海道・東北 7.6%
関東 38.7%
東海・北陸・中部 11.3%
近畿 4.5%
中国・四国 21.6%
九州 15.9%
マレーシア 0.4%



イオンレイクタウンmori 13.3%
イオンモール倉敷 11.3%
イオンモール水戸内原 10.4%
イオンモール熊本 8.8%
イオンモール直方 7.1%
イオン相模原 6.4%
イオンモール鈴鹿 6.1%
イオンモール綾川 5.5%
イオンモール日吉津 4.9%
イオンモール加西北条 4.5%
その他 21.7%

(注1)平成26年7月31日を基準日として、取得価格ベースにて加重平均した数値を記載しています。

(注2)取得価額は、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(売買契約書等に記載された売買代金等)を記載しています。

(注3)平成26年7月31日を基準日として、残存賃貸借契約期間を記載しています。

(注4)平成26年7月31日時点の不動産鑑定評価額を記載しています。

マレーシア



AEON Taman Universiti Shopping Centre
イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター

北海道・東北



イオンモール盛岡



イオンモール石巻

東海・北陸・中部



イオンモール大垣



イオンモール鈴鹿



イオンモール明和

近畿・中国・四国



イオンモール加西北条



イオンモール日吉津



イオンモール綾川



イオンモール倉敷

九州



イオンモール直方



イオンモール熊本

関東



イオンレイクタウンmori



イオンレイクタウンkaze



イオン相模原ショッピングセンター



イオンモール水戸内原



イオンモール太田

物件番号	不動産等の名称	所在地	取得年月	賃貸可能面積 (㎡)	取得価額 (百万円)	投資比率 (%)	期末帳簿価額 (百万円)	鑑定評価額 (注1) (百万円)	含み損益 (注2) (百万円)	還元利回り (注3) (%)	NOI (注4) (百万円)	PML値 (注5) (%)
SRSC-1	イオンレイクタウンmori (注6)	埼玉県越谷市	平成25年11月	160,387.00	21,190	13.3 %	20,934	22,100	1,165	5.2 %	592	2.0 %
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze (注6)	埼玉県越谷市	平成25年11月	127,183.81	6,730	4.2 %	6,624	7,040	415	5.6 %	214	1.7 %
RSC-1	イオンモール盛岡	岩手県盛岡市	平成25年11月	98,968.59	5,340	3.4 %	5,264	5,590	325	6.9 %	229	11.1 %
RSC-2	イオンモール石巻	宮城県石巻市	平成25年11月	60,682.20	6,680	4.2 %	6,623	7,010	386	6.3 %	237	3.9 %
RSC-3	イオンモール水戸内原	茨城県水戸市	平成25年11月	159,997.49	16,460	10.4 %	16,293	17,300	1,006	6.3 %	548	0.7 %
RSC-4	イオンモール太田	群馬県太田市	平成25年11月	93,165.27	6,860	4.3 %	6,775	7,820	1,044	6.6 %	288	4.8 %
RSC-5	イオン相模原ショッピングセンター	神奈川県相模原市	平成25年11月	75,056.62	10,220	6.4 %	10,208	10,300	91	5.5 %	325	13.4 %
RSC-6	イオンモール大垣	岐阜県大垣市	平成25年11月	64,246.26	4,950	3.1 %	4,837	5,210	372	6.8 %	193	9.2 %
RSC-7	イオンモール鈴鹿	三重県鈴鹿市	平成25年11月	125,236.10	9,660	6.1 %	9,596	10,100	503	6.3 %	360	7.5 %
RSC-8	イオンモール明和	三重県多気郡	平成25年11月	44,193.80	3,290	2.1 %	3,276	3,550	273	6.8 %	140	4.6 %
RSC-9	イオンモール加西北条	兵庫県加西市	平成25年11月	48,229.25	7,230	4.5 %	7,136	7,610	473	6.9 %	271	10.7 %
RSC-10	イオンモール日吉津	鳥取県西伯郡	平成25年11月	102,045.24	7,780	4.9 %	7,632	8,170	537	6.9 %	299	8.0 %
RSC-11	イオンモール倉敷	岡山県倉敷市	平成25年11月	157,274.78	17,890	11.3 %	17,691	18,700	1,008	6.2 %	620	0.5 %
RSC-12	イオンモール綾川	香川県綾歌郡	平成25年11月	113,149.07	8,740	5.5 %	8,545	9,190	644	6.5 %	315	0.6 %
RSC-13	イオンモール直方	福岡県直方市	平成25年11月	151,969.51	11,250	7.1 %	11,122	12,800	1,677	6.4 %	373	0.1 %
RSC-14	イオンモール熊本	熊本県上益城郡	平成25年11月	101,132.38	14,060	8.8 %	13,905	14,700	794	6.2 %	472	6.2 %
国内小計			-	1,682,917.37	158,330	99.6 %	156,469	167,190	10,720	-	5,484	1.4 %
M-1	イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター (AEON Taman Universiti Shopping Centre) (注7)	マレーシア国ジョホール州	平成26年6月	22,870.45	658 (20百万RM)	0.4 %	713 (21百万RM)	645 (20百万RM)	△68 (△1百万RM)	-	4	0.8 %
海外小計			-	22,870.45	658	0.4 %	713	645	△68	-	4	0.8 %
合計			-	1,705,787.82	158,988	100.0 %	157,183	167,835	10,652	-	5,488	-

(注1)平成26年7月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

(注2)含み損益は、鑑定評価額－期末帳簿価額で算出しています。

(注3)直接還元法における還元利回りを記載しています。

(注4)NOIは、不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費で算出しています。

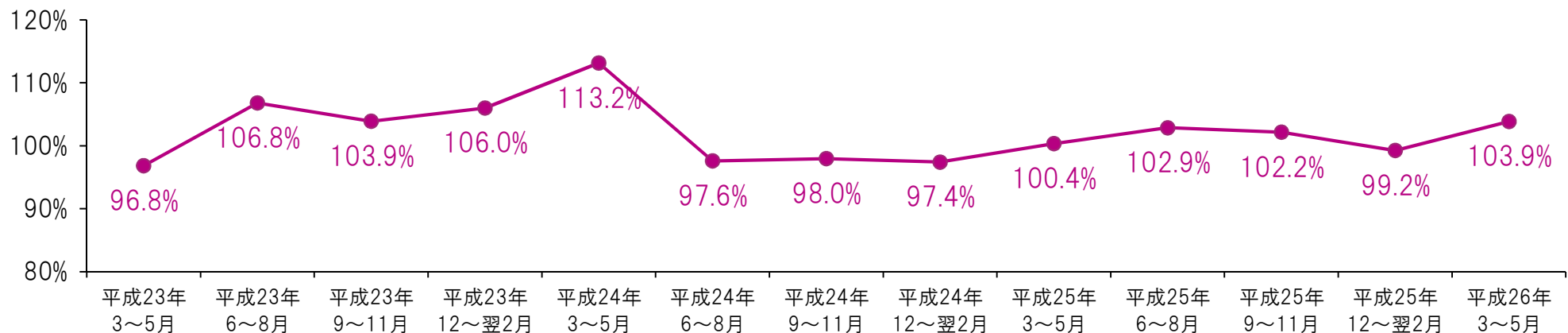
(注5)各物件に係る地震リスク評価書に記載された再現期間475年の地震被害に対する対象建物の予想損失率を記載しています。「国内小計」の数値は平均値ではなく、国内のポートフォリオ全体のPML値になります。

(注6)取得価額、期末帳簿価額、鑑定評価額、含み損益及びNOIは、信託受益権の準共有持分割合(いずれも40%)に相当する金額を記載しています。

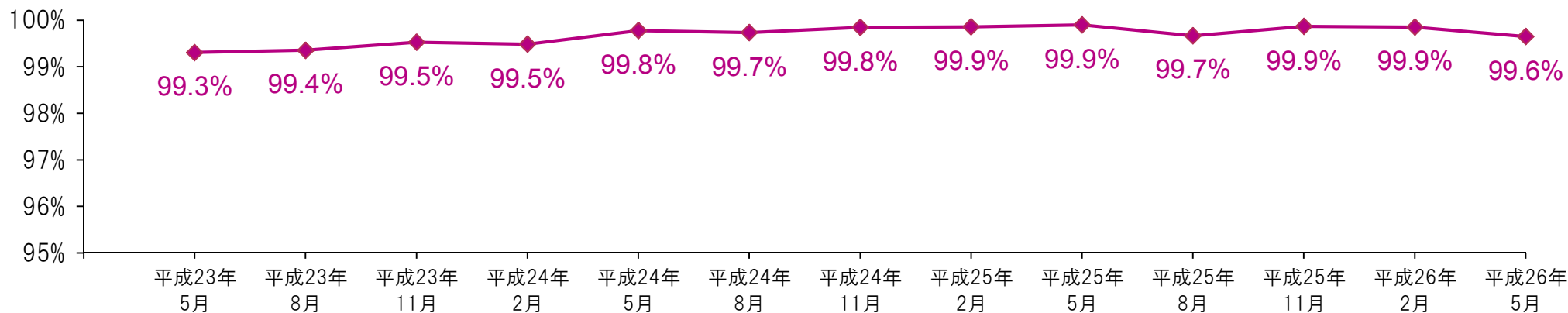
(注7)取得価額、期末帳簿価額、鑑定評価額、含み損益及びNOIは、物件全体を所有するイオンマレーシア社から権利移転された共有持分に類する権利の割合(全体の18.18%)に相当する金額を記載しています。

ポートフォリオ組入店舗の売上高、エンドテナント稼働率、ともに安定推移

■ ポートフォリオ17店舗 エンドテナント前年同期比売上高推移(注1)



■ ポートフォリオ17店舗 エンドテナント実質稼働率(注2)



(注1) 毎年3月~5月/6月~8月/9月~11月/12月~翌年2月の4期間におけるポートフォリオ17物件のエンドテナント売上高合計額について、前年同期間対比の指数をパーセンテージで示しています。

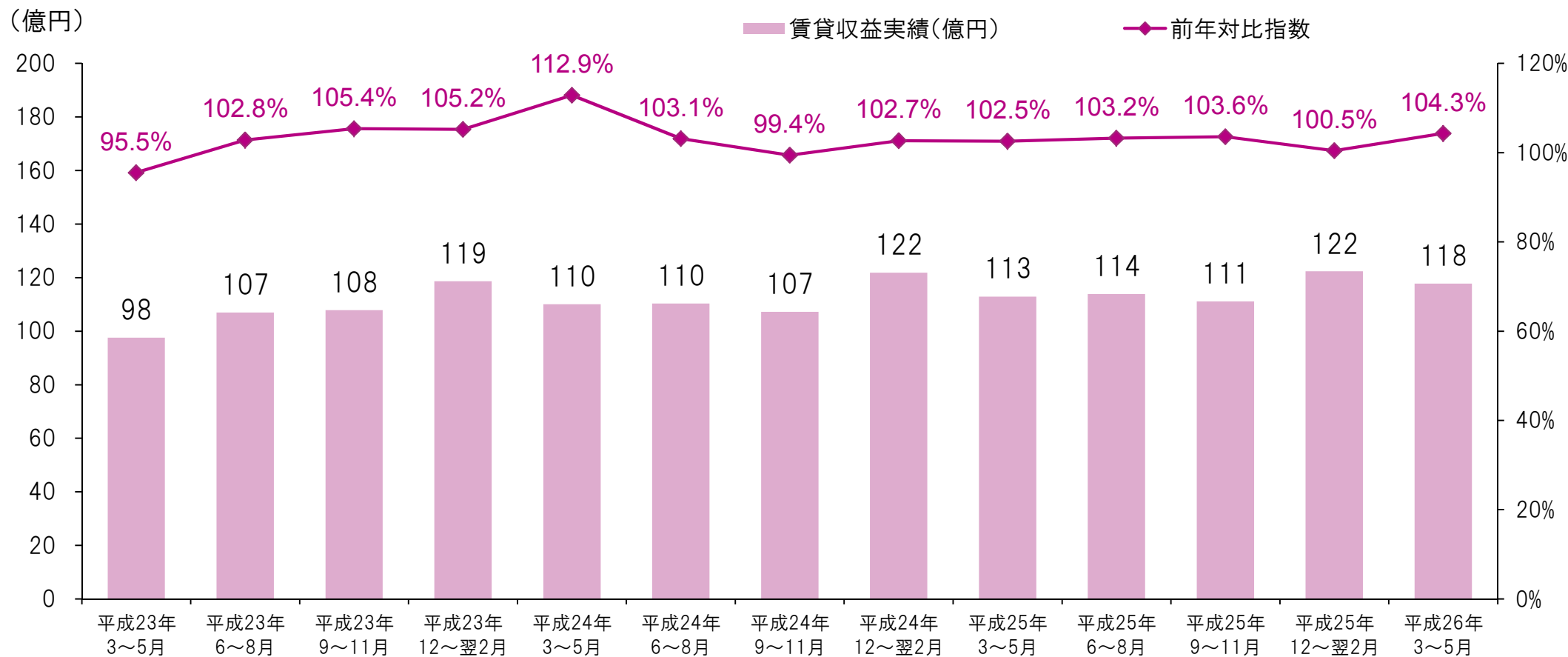
(注2) ポートフォリオ17物件について、「総賃貸面積」に対する「エンドテナント実質稼働面積(エンドテナント出店が確定している面積を含みます)」の占める割合を示しています。

(注3) 上記「前年同期比売上高推移」「実質稼働率」は、マスターリース会社からのヒアリングに基づくデータを掲載しています。なお、マスターリース稼働率は100%です。

(注4) 上記「前年同期比売上高推移」「実質稼働率」は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

ポートフォリオ組入店舗の業績動向 2

■ ポートフォリオ17店舗 マスターリース会社における賃貸収益 (注1)



平成23年3月～平成24年2月
(12ヶ月間) **431**億円
(昨年対比) **102.3%**

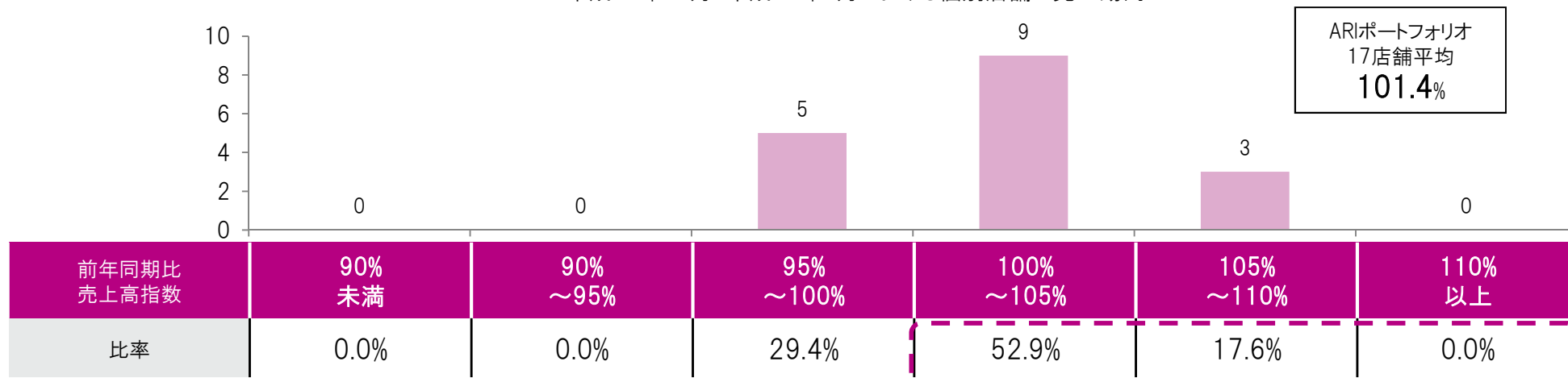
平成24年3月～平成25年2月
(12ヶ月間) **450**億円
(昨年対比) **104.3%**

平成25年3月～平成26年2月
(12ヶ月間) **460**億円
(昨年対比) **102.4%**

(注1) マスターリース会社のエンドテナントからの賃料収入、付帯収入等の収益となります。
 (注2) 上記「賃貸収益実績値推移」は、マスターリース会社からのヒアリングに基づくデータを掲載しています。
 (注3) 上記「前年対比指数」は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
 (注4) イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センターの賃貸収益は、平成26年7月末の為替レートである1RM=32.27円(小数点第3位切捨て)で円貨換算した金額を使用しています。

■ 店別 前年比6ヶ月間 エンドテナント売上高の指数分布(注1)

平成25年12月-平成26年5月における個別店舗の売上動向

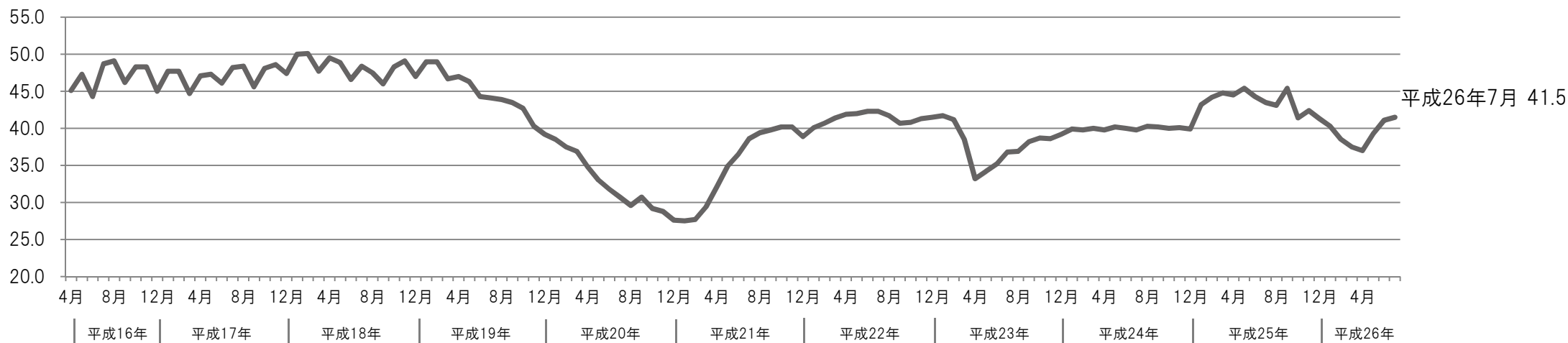


ARIポートフォリオ
17店舗平均
101.4%

売上高指数100%以上の店舗割合：**70.6%**

(注1) 平成25年12月～平成26年5月における各店舗の売上高について、同時期(平成24年12月～平成25年5月)対比の数値をパーセンテージで示しています。
 (注2) 上記「前年同期比売上高指数」は、マスターリース会社からのヒアリングに基づくデータを掲載しています。
 (注3) 上記「前年同期比売上高指数」は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。そのため合計値が100.0%とならない場合があります。

(参考)消費態度指数(一般世帯、季節調整値)



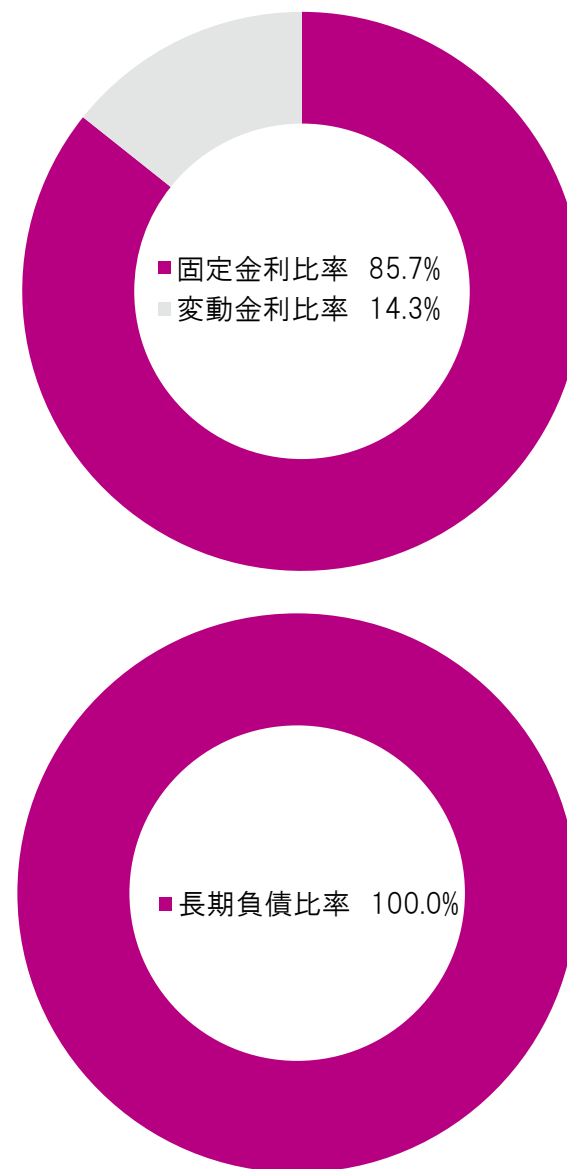
(出所) 内閣府経済社会総合研究所 景気統計部「消費動向調査」
 (注) 平成25年(2013年)4月調査から郵送調査法に変更。平成25年3月調査までは訪問留置調査法(一部電話調査の時期あり)で実施。

■ 主要財務指標の推移

	第2期末 (平成26年1月末日)	第3期末 (平成26年7月末日)
短期借入金	4,000百万円	- 百万円
長期借入金	63,000百万円	63,000百万円
敷金保証金残高	7,411百万円	7,411百万円
負債残高合計	74,411百万円	70,411百万円
LTV(敷金を除くLTV) ^(注)	43.4%(39.0%)	41.4%(37.1%)
平均残存期間	5.2年	5.0年
平均調達金利	0.92%	0.95%

(注)本投資法人の保有する資産総額に対する、有利子負債残高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。)を加えた額の割合をいいます。

■ 長期安定的な負債の構造



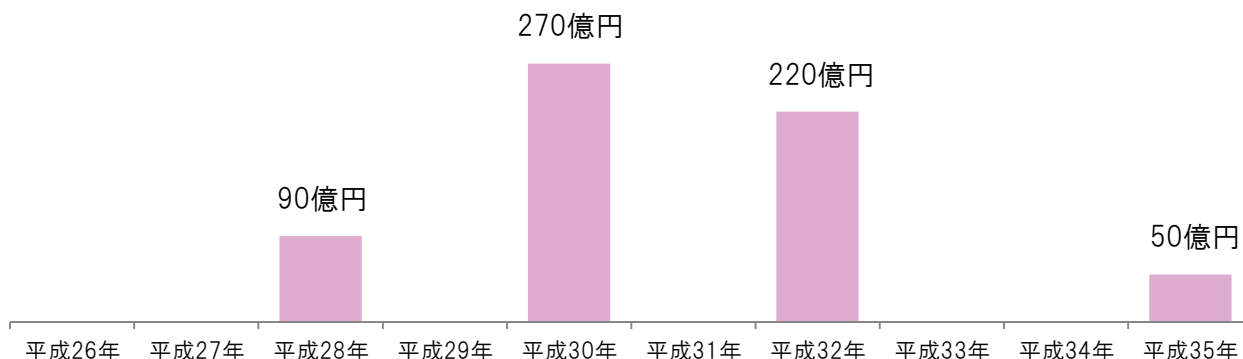
借入状況

みずほ銀行、三井住友銀行及び三井住友信託銀行をアレンジャーとする協調融資団

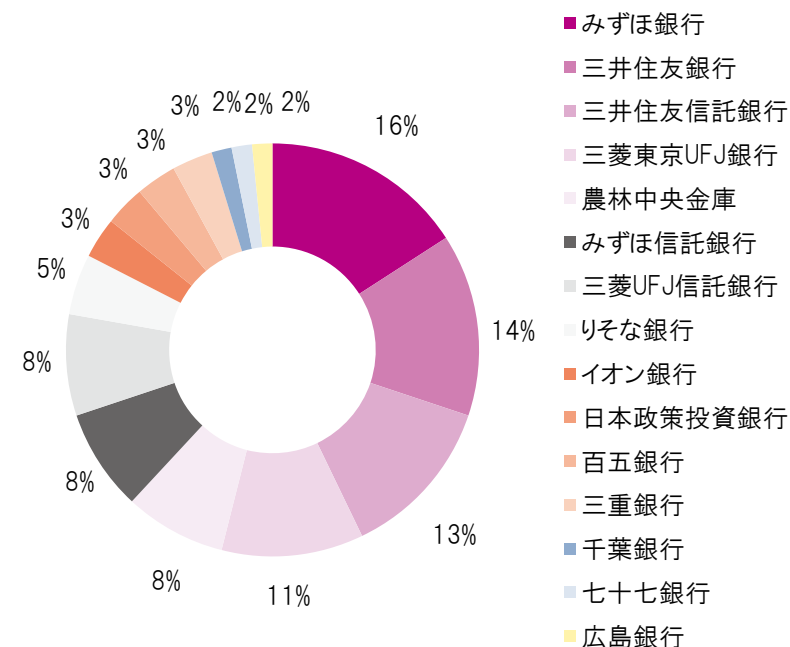
区分	借入額		借入日	返済期限	利率
		内訳			
長期	630億円	90億円	平成25年11月25日 (当初借入期限3年)	平成28年10月20日	変動金利 (基準金利 ^(注1) +0.25%)
		270億円	平成25年11月25日 (当初借入期限5年)	平成30年10月22日	実質固定金利 ^(注2) 0.78125%
		220億円	平成25年11月25日 (当初借入期限7年)	平成32年10月20日	実質固定金利 ^(注2) 1.17250%
		50億円	平成25年11月25日 (当初借入期限10年)	平成35年10月20日	実質固定金利 ^(注2) 1.76375%

(注1) 全国銀行協会が公表する日本円Tiborをいいます。但し、対応する期間が存在しない場合、線形按分の方法によりエージェントが合理的に定めた利率をいいます。
 (注2) 変動金利による借入ですが、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果(金利の固定化)を勘案した利率をいいます。

返済期限の分散



バンクフォーメーション



格付の状況

株式会社日本格付研究所(JCR)
 長期発行体格付け **AA-**(安定的)

第4期(平成27年1月期)・第5期(平成27年7月期)の業績予想

		平成26年7月期	平成27年1月期		平成27年7月期	
		第3期実績 (A)	第4期予想 (B)	対 第3期比 (B-A)	第5期予想 (C)	対 第4期比 (C-B)
営業収益	(百万円)	7,420	7,418	△ 2	7,418	0
営業費用	(百万円)	4,615	4,634	18	4,653	19
賃貸事業費用	(百万円)	4,163	4,170	6	4,188	18
(うち減価償却費)	(百万円)	2,230	2,249	18	2,264	14
営業利益	(百万円)	2,805	2,784	△ 20	2,764	△ 19
経常利益	(百万円)	2,338	2,325	△ 12	2,315	△ 10
当期純利益	(百万円)	2,337	2,319	△ 18	2,307	△ 11
1口当たり分配金	(円)	2,461	2,440	△ 21	2,430	△ 10
発行済投資口数	(口)	950,000	950,000	-	950,000	-

第4期の主な差異要因(対 第3期比)

- 営業収益の差異
 - ✓ 賃貸事業収入の減少 (△2)
 - ・ タマンの通期収益寄与
 - ・ 固都税変動に伴う変動賃料部分の減少
- 営業費用の差異
 - ✓ 賃貸事業費用の増加 (+6)
 - ・ 修繕費の減少
 - ・ 資本的支出による減価償却費の増加 (+18)

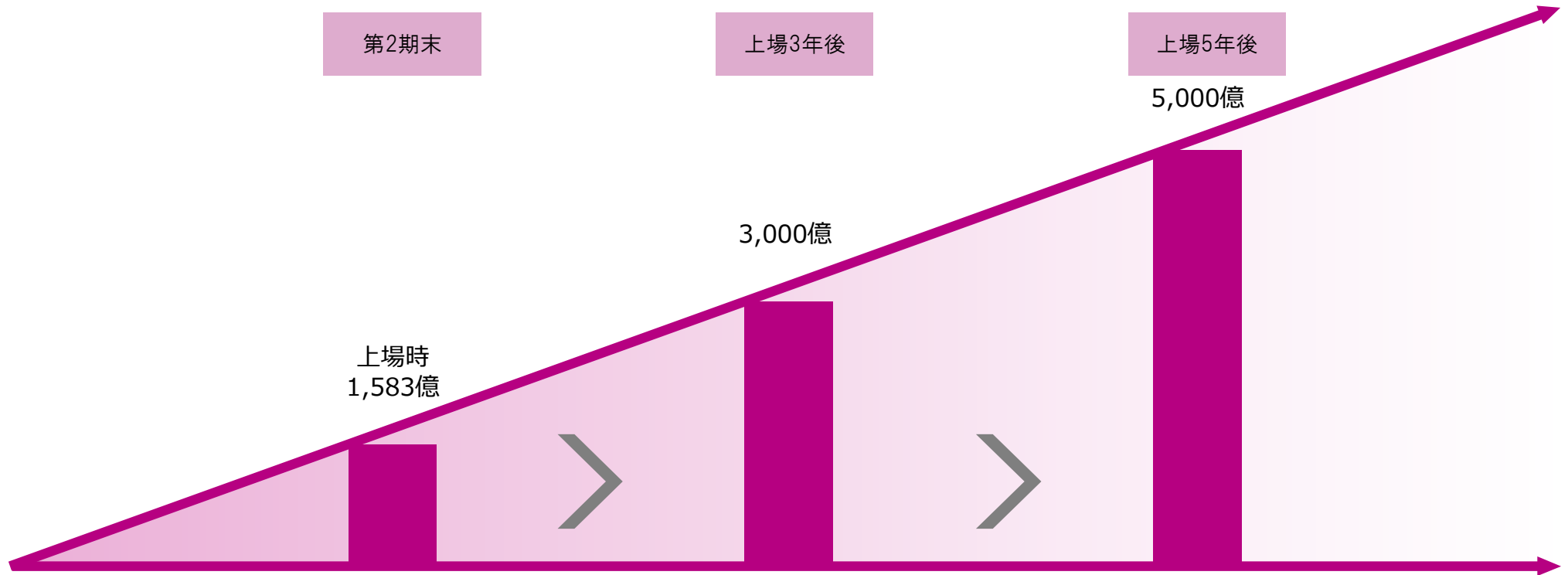
第5期の主な差異要因(対 第4期比)

- 営業費用の差異
 - ✓ 賃貸事業費用の増加 (+18)
 - ・ 資本的支出による減価償却費の増加 (+14)

(注) 上記の業績は一定の条件の下に算出した平成26年9月11日時点の予想値であり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況等により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。

■ 中長期的な資産規模目標

スポンサーとのWIN-WIN関係を実現し、
3年後3,000億円、5年後5,000億円を目指します^(注)



主な取組施策

- イオングループのパイプラインを活用した外部成長
- 内部留保を活用した、戦略的なキャッシュ・マネジメント
- 海外投資の拡大、及び、組入物件のタイプ・地区での分散
- LTV 40～50%水準でのレバレッジ運用

(注) 本書の日付現在の目標であり、将来における事象により、又は市場環境により達成できない可能性があります。



Ⅱ.イオンリート投資法人の 運用戦略



本投資法人において、商業施設等^(注)は、地域社会の豊かな暮らしに欠かせない存在、すなわち、「小売から暮らしを支える『地域社会の生活インフラ資産』」であるとの認識のもと、かかる商業施設等を本投資法人の主な投資対象と位置付けています。

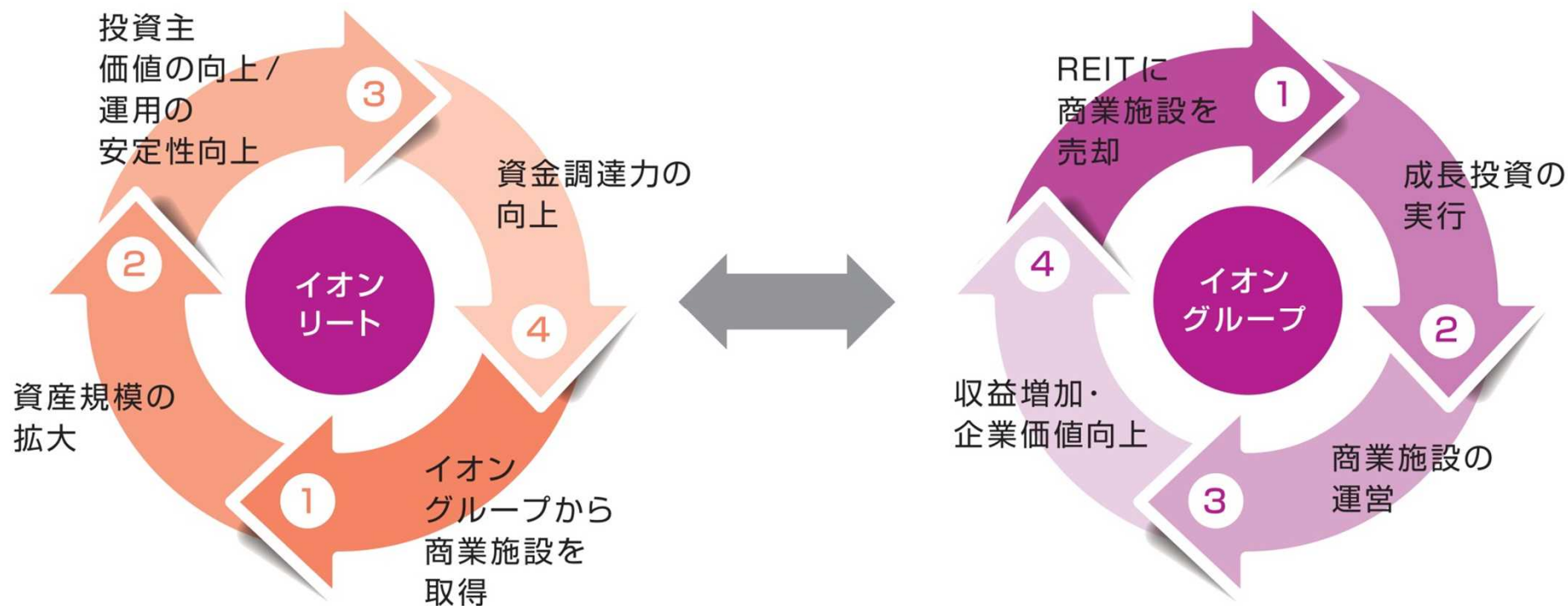
本投資法人は、商業施設等への投資を通じて人々の豊かな生活の実現及び地域社会への貢献を理念としながら、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指します。



(注) 商業施設及び物流施設並びにこれらの関連施設をいいます。このうち、商業施設とは、小売業その他の物品販売業、遊興娯楽施設その他の集客施設(駐車場や物流のための設備装置等を含みます。)を備えた施設をいい、物流施設とは、商品その他の物品の流通及び運搬の用に供される倉庫その他の貯蔵施設をいいます。

本投資法人とイオングループ^{（注）}の ウィン-ウィン（WIN-WIN）の関係に基づく成長戦略

本投資法人とイオングループがそれぞれ好循環に至る良好な関係、すなわち、ウィン-ウィン（WIN-WIN）の関係を構築し、投資主価値の最大化を目指します



（注）純粋持株会社であるイオン（株）並びに263社の連結子会社及び31社の持分法適用関連会社（平成26年2月末日現在）にて構成されるグループをいいます。

大規模商業施設を中心とした投資対象と投資比率

類型		投資比率 ^(注1)	
		国内不動産	海外不動産
大規模商業施設	SRSC (スーパーリージョナル型 ショッピングセンター) ^(注2)	85%以上	15%以下
	RSC (リージョナル型 ショッピングセンター) ^(注3)		
	CSC (コミュニティ型 ショッピングセンター) ^(注4)		
その他の商業施設	NSC (ネイバーフッド型 ショッピングセンター) ^(注5)	20%以下	
	SM (スーパーマーケット) ^(注6)		
物流施設		10%以下	

(注1) 取得価格ベースにて算出しています。

(注2) RSC をより大型化した、複数の核テナントと、200店を超える専門店を有するショッピングモールを備えた超広域商圏型ショッピングセンターをいいます。

(注3) 大型GMS等を核テナントとして、50店以上の専門店を有する広域商圏型ショッピングセンターをいいます。

(注4) GMS、ディスカウントストア又は大型食品スーパー等を核テナントとし、20~50店程度の専門店を有する商業施設をいいます。

(注5) 食品スーパー等を核テナントとし、10~30店程度の専門店を有する、日常生活用品を主体とした商圏の小さい小型商業施設をいいます。

(注6) 食料品や日用品等の購買頻度の高い商品を主力商品とした食品スーパーをいいます。

海外における投資対象

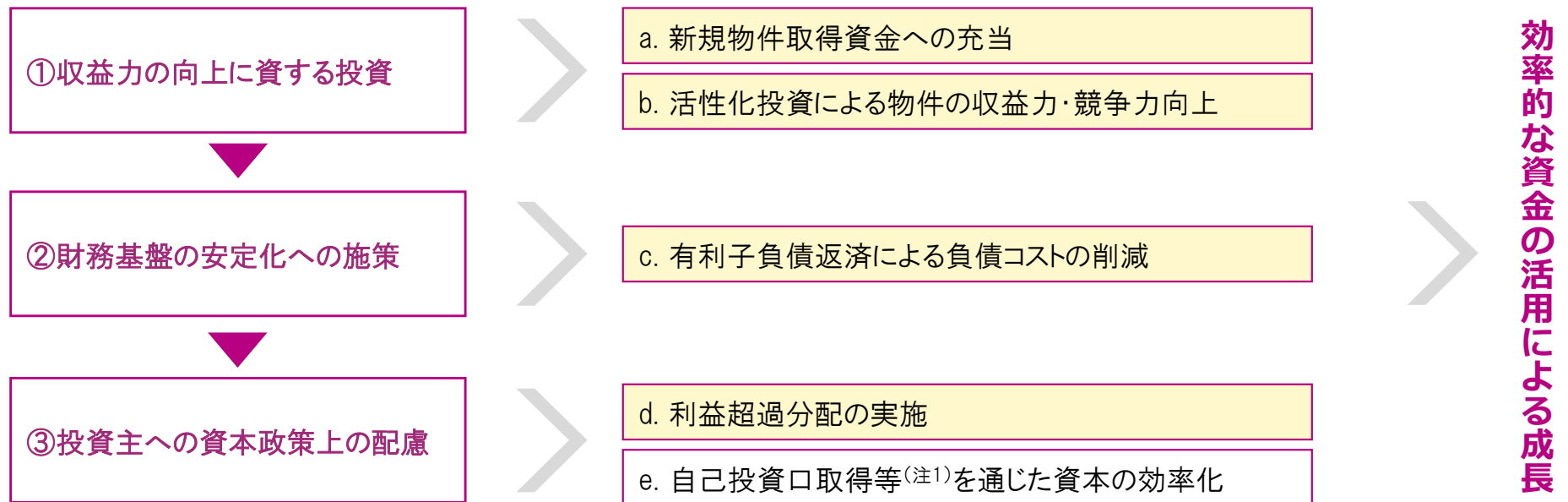
投資対象エリア	投資対象
マレーシア等のアセアン地域 ^(注7) 、中国など中長期的に経済発展が見込める国・地域	原則として、イオングループがマスターリース契約により一括賃貸及び管理・運営する商業施設等

(注7) インドネシア、マレーシア、フィリピン、シンガポール、タイ、ブルネイ、ベトナム、ラオス、ミャンマー、カンボジアをいいます。



■ 戦略的なキャッシュ・マネジメント

- 投資対象である大規模商業施設は、減価償却費の不動産価額に対する割合が多額になる傾向
- 減価償却費相当額の内部留保資金を最適に配分することで、資金効率を高め、キャッシュ・フローを安定化



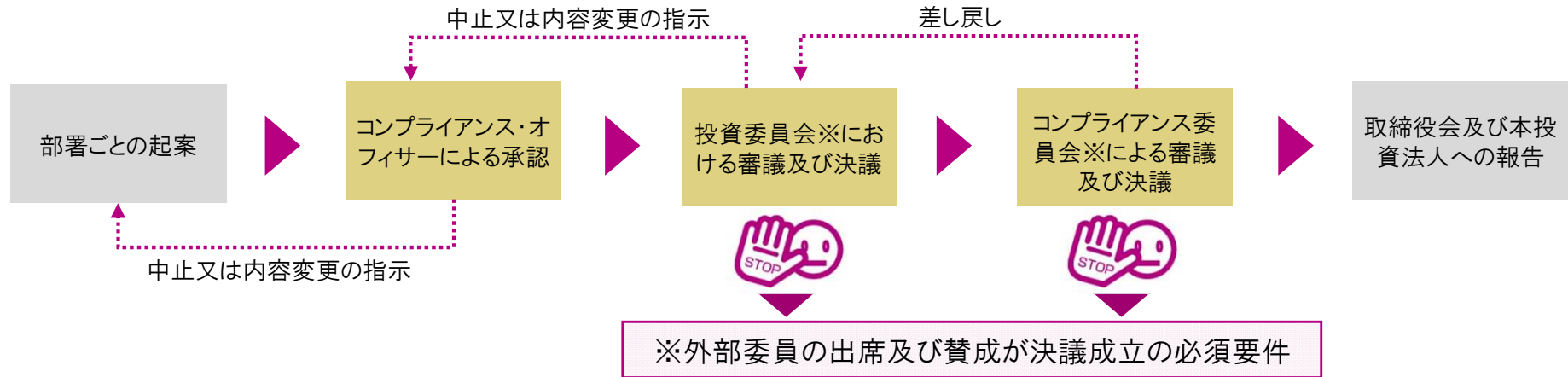
(注1) 本投資法人は、その規約において、一定の場合に本投資法人の投資口を有償で取得することができるものと定めています。但し、当該規約規定は、平成25年6月12日に国会で可決された投資信託及び投資法人に関する法律の改正の施行日(平成26年12月1日)にその効力が生じているものとされています。

■ 安定した財務基盤

方針	
LTV ^(注2)	LTVを40～50%水準でのレバレッジ運用
長期化・固定化	テナントとの契約期間等によるキャッシュ・フローの状況に対応した借入期間の設定
バンクフォーメーション	メガバンクを中心としながら、借入金融機関を適切に分散

(注2) 本投資法人の保有する資産総額に対する、有利子負債残高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。)を加えた額の割合をいいます。

■ 透明性のある意思決定プロセス



■ 投資主の利益とイオングループとの利益の共有化

- ・ イオングループによる投資口の保有
保有比率 **19.0%** (平成26年7月末現在)
- ・ イオングループとの物件の共同保有
共同保有物件 **3件** (平成26年7月末現在)

■ 投資口1口当たり分配金に連動する運用報酬体系の導入

運用報酬体系		算定方法
運用報酬	運用報酬 I	総資産額 × 0.3%(上限料率) × {運用日数 / 365日}
	運用報酬 II	運用報酬 II 控除前 一口当たり分配金 × NOI ^(注) × 0.001%(上限料率)
取得報酬		取得代金 × 0.5%(上限料率) (利害関係人との取引: 取得代金 × 0.25%(上限料率))
処分報酬		処分代金 × 0.5%(上限料率) (利害関係人との取引: 処分報酬なし)

(注)当該営業期間における不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費(減価償却費及び固定資産除却損を除きます。)を控除した金額をいいます。

第3期実施

■ 投資口累積投資制度(るいとう)の導入

- ・ 本投資法人及び資産運用会社の役職員が証券会社の累積投資制度を利用して本投資法人の投資口を取得できる制度を平成26年5月1日付で導入
- ・ 投資口価格の価値向上及び業績向上への意識を高め、投資主の皆様の利益と合致した経済的な動機づけを付与



Appendix

- ・第3期（平成26年7月期）貸借対照表
- ・第3期（平成26年7月期）損益計算書
- ・投資主の状況
- ・イオングループの概要



第3期(平成26年7月期)貸借対照表(資産の部)

■ 資産の部

区 分	第2期 平成26年1月31日現在		第3期 平成26年7月31日現在		増減	
	金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	前期比 (%)
I 流動資産	11,807,796	6.9%	11,575,742	6.8%	△ 232,054	△2.0%
現金及び預金	2,615,345	1.5%	7,730,592	4.5%		
信託現金及び信託預金	4,364,553	2.5%	3,558,075	2.1%		
前払費用	337,789	0.2%	286,863	0.2%		
繰延税金資産	36	0.0%	8	0.0%		
未収消費税等	4,490,071	2.6%	-	-		
II 固定資産	159,642,661	93.0%	158,179,356	93.1%	△ 1,463,305	△0.9%
有形固定資産	140,479,545	81.8%	139,137,698	81.9%		
信託建物	88,798,718	51.7%	87,254,275	51.4%		
信託構築物	659,388	0.4%	626,163	0.4%		
信託土地	50,903,990	29.7%	51,257,258	30.2%		
信託建設仮勘定	117,448	0.1%	-	-		
無形固定資産	18,045,526	10.5%	18,045,526	10.6%		
信託借地権	18,045,526	10.5%	18,045,526	10.6%		
投資その他の資産	159,642,661	93.0%	996,131	0.6%		
長期前払費用	1,107,588	0.6%	986,131	0.6%		
敷金保証金	10,000	0.0%	10,000	0.0%		
III 繰延資産	194,098	0.1%	158,807	0.1%	△ 35,291	△18.2%
投資口交付費	194,098	0.1%	158,807	0.1%		
資産合計	171,644,556	100.0%	169,913,906	100.0%	△ 1,730,650	△1.0%

第3期(平成26年7月期)貸借対照表(負債の部・純資産の部)

負債の部

区 分	第2期 平成26年1月31日現在		第3期 平成26年7月31日現在		増減	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
I 流動負債	4,229,681	2.5%	812,999	0.5%	△ 3,416,682	△80.8%
営業未払金	46,775	0.0%	204,962	0.1%		
短期借入金	4,000,000	2.3%	-	-		
未払金	149,417	0.1%	137,428	0.1%		
未払費用	20,327	0.0%	16,396	0.0%		
未払法人税等	1,343	0.0%	717	0.0%		
未払消費税等	-	-	448,597	0.3%		
その他	11,816	0.0%	4,897	0.0%		
II 固定負債	70,411,389	41.0%	70,411,389	41.4%	0	-
長期借入金	63,000,000	36.7%	63,000,000	37.1%		
信託預り敷金及び保証金	7,411,389	4.3%	7,411,389	4.4%		
負債合計	74,641,070	43.5%	71,224,388	41.9%	△ 3,416,682	△4.6%

純資産の部

I 投資主資本	97,003,485	56.5%	98,689,517	58.1%	1,686,032	1.7%
出資総額	96,351,350	56.1%	96,351,350	56.7%		
剰余金	652,135	0.4%	2,338,167	1.4%		
純資産合計	97,003,485	56.5%	98,689,517	58.1%	1,686,032	1.7%
負債純資産合計	171,644,556	100.0%	169,913,906	100.0%	△ 1,730,650	△1.0%

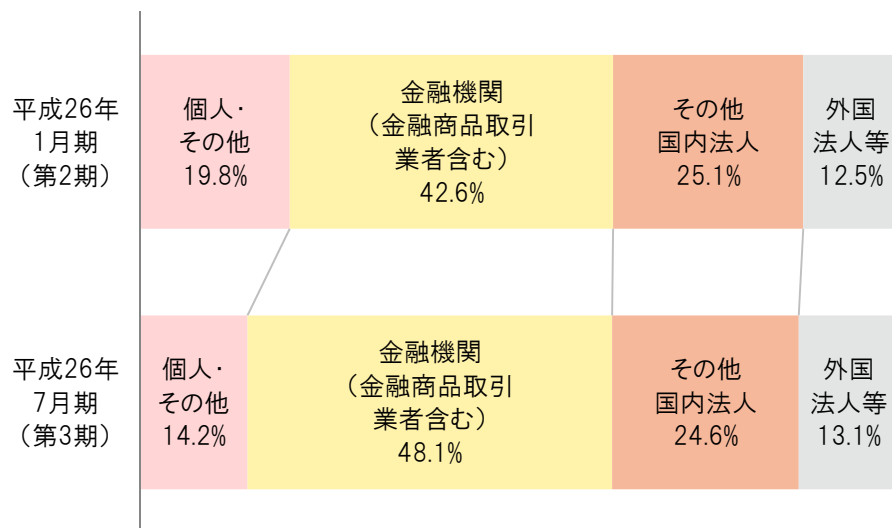
第3期(平成26年7月期)損益計算書

区 分	第2期 自 平成25年8月 1日 至 平成26年1月31日		第3期 自 平成26年2月 1日 至 平成26年7月31日		増減	
	金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	前期比 (%)
営業収益	2,773,937	100.0%	7,420,670	100.0%	4,646,733	167.5%
賃貸事業収入	2,773,937	100.0%	7,420,670	100.0%		
営業費用	1,572,171	56.7%	4,615,527	62.2%	3,043,356	193.6%
賃貸事業費用	1,439,883	51.9%	4,163,244	56.1%		
資産運用報酬	102,131	3.7%	328,357	4.4%		
資産保管手数料	3,580	0.1%	6,904	0.1%		
一般事務委託手数料	13,414	0.5%	36,501	0.5%		
役員報酬	3,600	0.1%	3,600	0.0%		
その他営業費用	9,557	0.3%	76,751	1.0%		
I 営業利益	1,201,765	43.3%	2,805,142	37.8%	1,603,377	133.4%
営業外収益	91	0.0%	1,386	0.0%	1,295	1,423.1%
受取利息	91	0.0%	451	0.0%		
その他	-	-	934	-		
営業外費用	440,549	15.9%	467,983	6.3%	27,434	6.2%
支払利息	116,352	4.2%	301,108	4.1%		
投資口交付費償却	17,645	0.6%	35,290	0.5%		
投資口公開関連費用	207,250	7.5%	-	-		
融資関連費用	99,301	3.6%	131,582	1.8%		
II 経常利益	761,307	27.4%	2,338,546	31.5%	1,577,239	207.2%
III 税引前当期純利益	761,307	27.4%	2,338,546	31.5%	1,577,239	207.2%
IV 当期純利益	759,991	27.4%	2,337,731	31.5%	1,577,740	207.6%
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)	△ 107,855	△3.9%	435	0.0%		
V 当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	652,135	23.5%	2,338,167	31.5%	1,686,032	258.5%

所有者別投資主数・投資口数

	投資口数				投資主数			
	第2期末(平成26年1月期末)		第3期末(平成26年7月期末)		第2期末(平成26年1月期末)		第3期末(平成26年7月期末)	
	投資口数(口)	割合	投資口数(口)	割合	投資主数(人)	割合	投資主数(人)	割合
個人・その他	187,897	19.8%	134,681	14.2%	20,701	96.8%	16,676	96.8%
金融機関(金融商品取引業者含む)	405,006	42.6%	456,781	48.1%	126	0.6%	122	0.7%
その他国内法人	238,229	25.1%	233,989	24.6%	454	2.1%	331	1.9%
外国法人等	118,868	12.5%	124,549	13.1%	95	0.4%	101	0.6%
合計	950,000	100.0%	950,000	100.0%	21,376	100.0%	17,230	100.0%

所有者別投資口保有割合



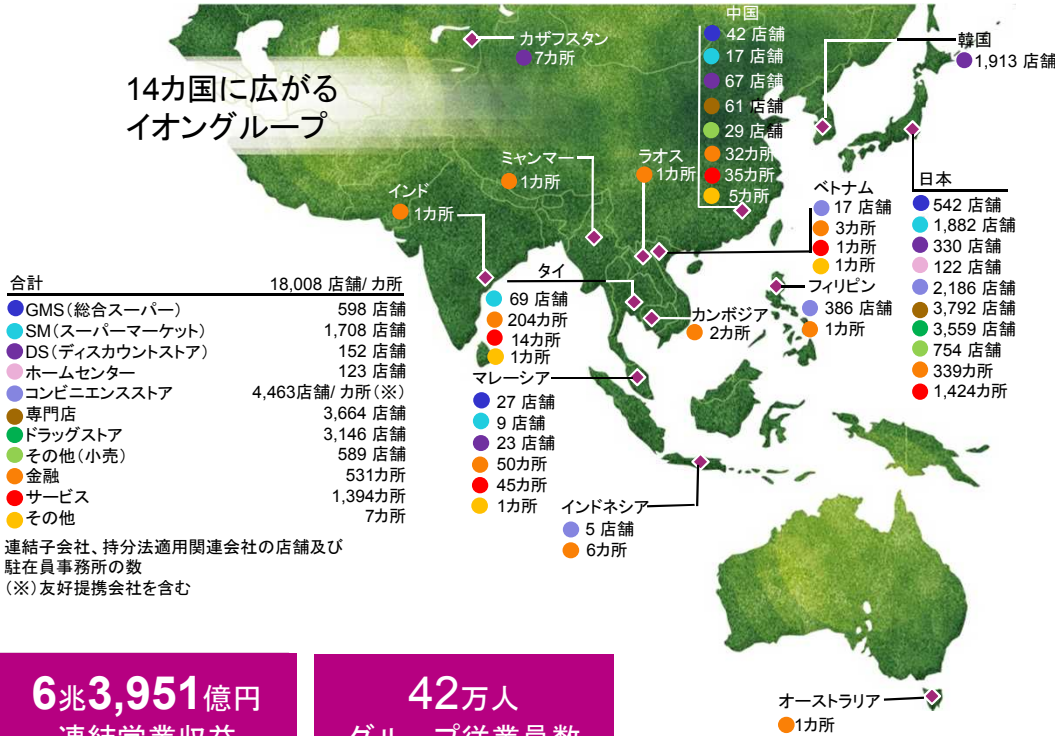
上位投資主10名一覧

順位	投資主名	所有口数(口)	割合
1	イオン株式会社	180,095	19.0%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	148,072	15.6%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	60,296	6.3%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	55,594	5.9%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	43,155	4.5%
6	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	29,786	3.1%
7	三井住友信託銀行株式会社	27,150	2.9%
8	株式会社みずほ銀行	20,000	2.1%
9	東京センチュリーリース株式会社	20,000	2.1%
10	THE BANK OF NEW YORK, NON-TREATY JASDEC ACCOUNT	15,018	1.6%
	合計	599,166	63.1%

14カ国に広がるイオングループ

- イオングループは、日本国内のみならず、日本国内での経験を活かしながら、アジアの主要都市においても商業施設を展開
- 日本小売業No.1の営業収益額^(注1)を計上、商業施設の運営店舗数18,008店舗/カ所(友好提携会社を含む)等、豊富な運営実績

平成26年2月末日時点で商業施設の運営店舗数18,008店舗/カ所、豊富な運営実績を有しています。



6兆3,951億円
連結営業収益

42万人
グループ従業員数

(注1) 日本経済新聞(平成26年6月25日)に掲載された小売業売上ランキングに基づく。
(注2) 時点が明記されていないものは平成26年2月末日時点。

複合的な事業展開による相乗効果(シナジー)

- GMS(総合スーパー)事業を核とした小売事業を中心として、総合金融、ディベロッパー、サービス等の各事業を複合的に展開
- 高い競争力を有する事業の有機的な結集により相乗効果(シナジー)が創出され、さらなる成長を実現



[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