

2023年1月4日

各位

不動産投資信託証券発行者名  
東京都港区虎ノ門一丁目1番21号  
マリモ地方創生リート投資法人  
代表者名 執行役員 北方 隆士  
(コード番号 3470)

資産運用会社名  
マリモ・アセットマネジメント株式会社  
代表者名 代表取締役社長 北方 隆士  
問合せ先 財務管理部長 島田 勝博  
TEL:03-6205-4755

2023年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正

並びに2023年12月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

マリモ地方創生リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2022年8月18日付「2022年6月期 決算短信(REIT)」において公表した2023年6月期(2023年1月1日~2023年6月30日)の運用状況及び分配金の予想について、下記のとおり修正しましたので、お知らせします。また、新たに算出した2023年12月期(2023年7月1日~2023年12月31日)における運用状況及び分配金の予想について、下記のとおりお知らせします。

なお、2022年12月期(2022年7月1日~2022年12月31日)の運用状況及び分配金の予想については、変更ありません。

記

1. 2023年6月期(2023年1月1日~2023年6月30日)の運用状況及び分配金の予想の修正

	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 (利益超過分配金を含む)	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)	1,792 百万円	768 百万円	622 百万円	621 百万円	3,646 円	3,235 円	411 円
今回修正予想 (B)	2,140 百万円	981 百万円	789 百万円	788 百万円	3,683 円	3,324 円	359 円
増減額 (B-A)	348 百万円	213 百万円	166 百万円	166 百万円	37 円	89 円	△52 円
増減率	19.4 %	27.7 %	26.8 %	26.8 %	1.0 %	2.8 %	△12.7 %

(参考)2023年6月期：予想期末発行済投資口数 237,225口、1口当たり予想当期純利益 3,324円

(注1) 2023年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正は現時点のものであり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金については変動する可能性があります。上記予想は1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金の額を保証するものではありません。

(注2) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、上記予想の修正を行うことがあります。

(注3) 単位未満の数値は切り捨て、割合については小数第2位を四捨五入して記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2023年12月期の運用状況及び分配金の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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

## 2. 2023年12月期(2023年7月1日～2023年12月31日)の運用状況及び分配金の予想

	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 を含む)	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
2023年 12月期	2,100 百万円	929 百万円	737 百万円	736 百万円	3,516 円	3,105 円	411 円

(参考)2023年12月期：予想期末発行済投資口数 237,225口、1口当たり予想当期純利益 3,105円

(注1) 2023年12月期の運用状況及び分配金の予想は現時点におけるものであり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金については変動する可能性があります。上記予想は1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金の額を保証するものではありません。

(注2) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、上記予想の修正を行うことがあります。

(注3) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

## 3. 修正及び公表の理由

本投資法人が本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関するお知らせ」及び「資金の借入れに関するお知らせ」にてお知らせした新投資口の発行、国内不動産信託受益権の取得及び資金の借入れの決定に伴い、2022年8月18日付「2022年6月期 決算短信(REIT)」にて公表した2023年6月期(第14期)における運用状況及び分配金の予想につき算定の前提条件が変動したことにより運用状況及び分配金の予想の修正をするとともに、同様の前提条件に基づいて新たに2023年12月期(第15期)の運用状況及び分配金の予想についてお知らせするものです。

なお、2022年8月18日付「2022年6月期 決算短信(REIT)」にて公表した2022年12月期(第13期)の運用状況及び分配金の予想については、本日現在、変更はありません。

以上

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2023年12月期の運用状況及び分配金の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、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

2023年6月期及び2023年12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6月期(第14期)(2023年1月1日～2023年6月30日)(181日)</li> <li>2023年12月期(第15期)(2023年7月1日～2023年12月31日)(184日)</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が本日現在保有している不動産信託受益権40物件(以下「保有資産」といいます。)のうち、アルティザ都筑中央公園(準共有持分50%)(以下「譲渡予定資産」といいます。)を2023年1月11日に譲渡し、それ以外の物件を2023年12月期末まで保有し続けること及び本投資法人が2023年1月19日付で不動産信託受益権11物件、2023年3月31日付で不動産信託受益権2物件の合計13物件(以下「取得予定資産」といいます。)を取得して2023年12月期末まで保有し続けることを前提としています。譲渡予定資産の詳細については、2022年8月18日付で公表の「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」を、取得予定資産の詳細については、2022年8月25日付で公表の「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」及び本日付で公表の「国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関するお知らせ」を、それぞれご参照下さい。</li> <li>実際には取得予定資産以外の新規物件の取得又は譲渡予定資産以外の保有物件の処分等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書記載の賃料等及び過去の実績値等を基準として算出しています。取得予定資産の賃貸事業収益については、現受益者等より提供を受けた賃貸借契約の内容、過去のテナント及び市場の動向等並びに取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約の内容をベースに、取得後のテナントの入退去及び賃料水準の予測に基づく想定稼働率や賃料の変動予測等を勘案して算出しています。</li> <li>譲渡予定資産の譲渡に伴う譲渡益は、2023年6月期(第14期)に132百万円を見込んでいます。</li> <li>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> <li>新型コロナウイルス感染症の影響による賃貸事業収益の減少等を一定程度考慮して算出しています。</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は、過去の実績値等(取得予定資産については現受益者等より提供を受けた過去の実績値等を用いています。)をベースに費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>賃貸事業費用(減価償却費を含む。)控除後の賃貸事業利益(不動産等売却益を除く。)は、2023年6月期に1,150百万円、2023年12月期に1,234百万円をそれぞれ見込んでいます。</li> <li>一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前受益者等と期間按分による計算を行い取得時に精算していますが、当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、取得時には費用として計上されません。2023年6月期に取得原価に算入される固定資産税及び都市計画税相当額は86百万円を見込んでいます。取得予定資産の固定資産税及び都市計画税等については、2024年6月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、本資産運用会社が策定する中長期の修繕計画を基に、2023年6月期に48百万円、2023年12月期に36百万円をそれぞれ見込んでいます。なお、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、各計算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> </ul>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2023年12月期の運用状況及び分配金の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、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

項目	前提条件
	<ul style="list-style-type: none"> <li>減価償却費については、付随費用等、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、2023年6月期に376百万円、2023年12月期に375百万円をそれぞれ見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息及びその他融資関連費用として、2023年6月期に177百万円、2023年12月期に177百万円をそれぞれ見込んでいます。また、2023年1月4日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口の発行及び第三者割当による新投資口の発行に係る費用として46百万円を見込み、定額法により3年間で償却します。上記を含む投資口発行費用として2023年6月期に14百万円、2023年12月期に14百万円をそれぞれ見込んでいます。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>2023年1月19日に資産の取得に伴い5,930百万円の借入れを行うことを前提としています。なお、当該借入れのうち480百万円については、2023年6月期末までに期限前弁済を行うことを前提としています。</li> <li>上記に加え、減価償却費の一部から生じる内部留保を原資として、每期15百万円の元本返済を行うことを前提としています。</li> <li>これらの結果、有利子負債総額は、2023年6月期末に26,827百万円、2023年12月期末に26,812百万円をそれぞれ見込んでいます。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在発行済みである投資口192,226口に加えて、2023年1月4日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口の発行(42,856口)及び第三者割当による新投資口の発行(上限2,143口)によって新規に発行される予定の投資口数の上限である合計44,999口が全て発行されることを前提としています。</li> <li>上記を除き、2023年12月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> </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に従い分配すること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(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。</li> </ul>
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約及び本資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインに定める方針に従い算出しています。</li> <li>利益超過分配については、税会不一致の合計額を、課税の軽減を目的とする一時差異等調整引当額として分配することを前提として算出しています。</li> <li>本日現在、本投資法人は、外部経済環境、不動産市況及び本投資法人の財務状況について、大幅に悪化する具体的なおそれは生じていないものと判断しています。</li> <li>2023年6月期及び2023年12月期に関しては、ポートフォリオの収益力向上に資する投資としての新規物件の取得機会等が生じた場合にそれに対応するための一定の資金留保の必要性は高い一方で、本投資法人の財務状況や借入金に係るリファイナンスの可能性の見込等に鑑みると、当該2計算期間においては有利子負債削減等に優先的に資金充当を行うべき状況にはないものと考えており、本日現在、2023年6月期及び2023年12月期については利益超過分配を実施することが相当であると判断し、2023年6月期の利益超過分配金総額として、85百万円、うち一時差異等調整引当額の分配金総額は1百万円、その他の利益超過分配金総額は84百万円、2023年12月期の利益超過分配金総額として、97百万円、うち一時差異等調整引当額の分配金総額を1百万円、その他の利益超過分配は96百万円を見込んでいます(注)。</li> </ul> <p>(注) 利益超過分配は、計算期間の期末時点において保有する不動産等の鑑定評価額(本投資法人が保有する不動産等について計算期間の期末を価格時点として取得する不動産鑑定評価書における鑑定評価額をいいます。)の合計が、当該計算期間の不動産等の帳簿価格合計と当該計算期間の次期の資</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2023年12月期の運用状況及び分配金の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、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

項目	前提条件
	<p>本的支出予定額(資本的支出のための積立金の総額をいいます。)の合計を上回る場合に限り、修繕費や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢についても検討の上、実施されるものとします。そのため、かかる条件を満たさない場合には、上記の予想にかかわらず利益超過分配を実施しません。</p> <p>また、本投資法人は、本日現在、各計算期間について、一般社団法人投資信託協会(以下「投信協会」といいます。)の諸規則に定める額を上限として、当該計算期間の減価償却費の30%に相当する金額を限度として、ペイアウトレシオ(当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配を含む分配金総額の割合をいいます。)が75%を上回らない範囲において、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、分配する方針としていますので、これらの限度に抵触する場合には利益超過分配を行わないか利益超過分配金額が減少する可能性があります。</p> <p>さらに、外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等の著しい悪化等が今後新たに生じた場合には、キャッシュマネジメントの一環として利益超過分配を実施すると本日現在における方針が変更され、利益超過分配が実施されない場合や利益超過分配金額が減少する場合もあります。例えば、かかる計算期間に係る利益超過分配が最終的に実施されるまでの間に、新規資産の大規模な追加組入れ等によるポートフォリオの収支構造の大きな変動等が新たに生じた場合、金融環境や不動産投資信託市場の状況等の重要な変動が生じた場合等においては、各計算期間における上記のような利益超過分配金額に関する限度が見直される可能性があります。</p>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</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6月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2023年12月期の運用状況及び分配金の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、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

<ご参考>

特殊要因調整後の1口当たり巡航分配金の試算の考え方

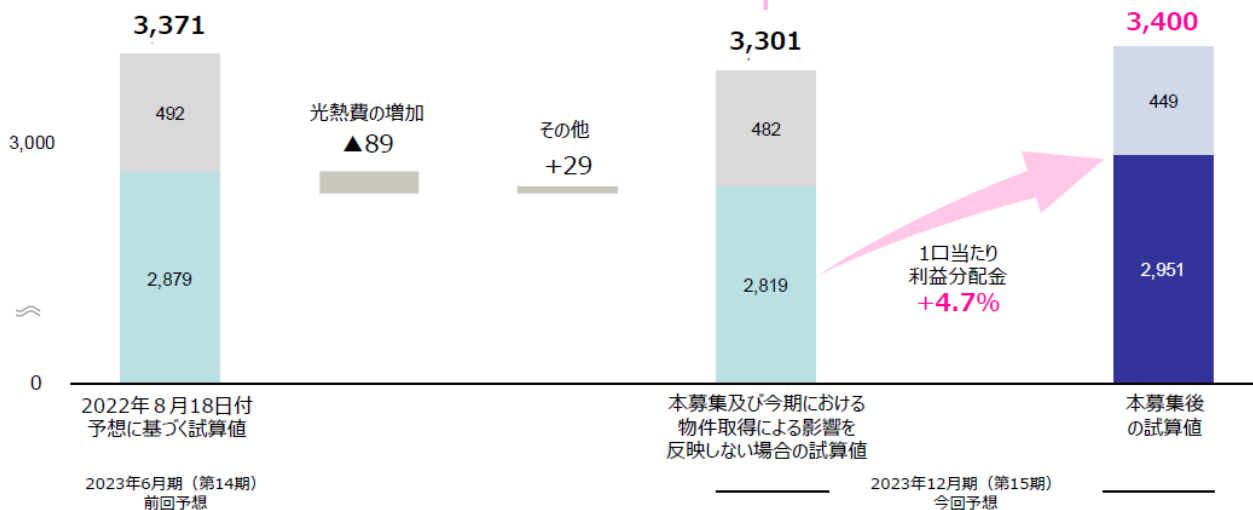
■ 1口当たり巡航分配金

■ 1口当たり利益分配金 (円) ■ 1口当たり利益超過分配金 (円)

- 1口当たり巡航分配金へは+3.0%の効果
- 1口当たり巡航利益分配金へは+4.7%の効果

(円)

4,000



- (注1) 「1口当たり巡航分配金」とは、1口当たり分配金の予想に対して、固定資産税及び都市計画税等の公租公課（以下「公租公課」といいます。）の会計処理により生じる一時的な費用の変動及び物件の譲渡による譲渡益の計上等の一時的な特殊要因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。具体的な調整内容については以下の各注をご参照下さい。なお、1口当たり巡航分配金は、特定の計算期間の利益や分配金を試算することを目的とするものではなく、また、特定の計算期間における利益や分配金等の予想としての意味を有するものでもありません。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もありません。従って、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。
- (注2) 「2022年8月18日付予想に基づく試算値」は、2022年8月18日付「2022年6月期 決算短信 (REIT)」で公表した2023年6月期における運用状況及び分配金の予想値をもとに、2022年7月5日に取得済みのアルティザ熊本新町の公租公課の費用化を前提とし、アルティザ都筑中央公園の譲渡益の計上等の一時的な特殊要因を除いた運用状況の試算に基づく1口当たり巡航分配金の試算値を記載しています。
- (注3) 「本募集及び今期における物件取得による影響を反映しない場合の試算値」は、2023年1月4日付「2023年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2023年12月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」で公表した2023年12月期における運用状況及び分配金の予想値をもとに、2022年7月5日に取得済みのアルティザ熊本新町の公租公課の費用化を前提とし、本募集及び今期（2023年6月期）における物件取得（2022年8月25日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」で公表したスターシップ石橋阪大前の取得を含みます。）に伴う各種の要因を除いた運用状況の試算値に基づく1口当たり巡航分配金の試算値を記載しています。
- (注4) 「本募集後の試算値」は、2023年1月4日付「2023年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2023年12月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」で公表した2023年12月期における運用状況及び分配金の予想値をもとに、取得予定資産及び2022年7月5日に取得済みのアルティザ熊本新町の公租公課の費用化を前提とし、一時的な特殊要因を除いた運用状況の試算値に基づく1口当たり巡航分配金の試算値を記載しています。
- (注5) 「2022年8月18日付予想に基づく試算値」と「本募集後の試算値」は、2022年8月18日時点で予想されていた各数値に基づく1口当たり巡航分配金と2023年1月4日時点で予想する各数値に基づく1口当たり巡航分配金の変化とその原因を示すために記載しています。また、「本募集及び今期における物件取得による影響を反映しない場合の試算値」と「本募集後の試算値」は、2023年1月4日時点で予想する各数値に基づく1口当たり巡航分配金の試算値について、本募集を実施した場合と実施しなかった場合の影響が分かりやすいように記載しています。
- (注6) 「光熱費の増加」は、本投資法人の2022年8月18日時点での保有資産（ただし、「2022年8月18日付予想に基づく試算値」において期初から保有していなかったとの仮定を置いているアルティザ都筑中央公園を除きます。）について2022年8月18日付予想において2023年6月期に生じると見込まれていた光熱費と2023年1月4日付予想において2023年12月期に生じると見込まれる光熱費の差額によって生じる1口当たり分配金への影響額を示しています。具体的には、2022年8月18日付「2022年6月期 決算短信 (REIT)」で公表した2023年6月期における運用状況の予想において計上していた光熱費のうち、アルティザ都筑中央公園の光熱費を除いた金額と、2023年1月4日付「2023年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2023年12月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」で公表した

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2023年12月期の運用状況及び分配金の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、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

2023年12月期における運用状況の予想において計上していた光熱費のうち、取得予定資産の光熱費を除いた金額の差額を算出し、本日現在の発行済投資口の総口数192,226口を前提とした、1口当たり分配金への影響額を示しています。

(注7) 「光熱費の増加」と「本募集及び今期における物件取得による影響を反映しない場合の試算値」の間に記載されている「その他」は、資産運用報酬等の変動によるものです。

#### <2022年8月18日付予想に基づく試算値の前提条件>

2022年8月18日付「2022年6月期 決算短信 (REIT)」において公表した2023年6月期(第14期)における運用状況及び分配金の予想値をもとに下記の前提条件の変更を行い、試算しています。

- ・ 2023年6月期に計上が見込まれるアルティザ都筑中央公園の譲渡益は計上されないものとして仮定しています。
- ・ アルティザ都筑中央公園を2023年6月期の期初から保有していないものとして仮定しています。
- ・ 2022年7月5日に取得済みのアルティザ熊本新町の公租公課の費用化を仮定しています。
- ・ 上記の仮定に伴い生じる資産運用報酬の変更も加味しています。

#### <本募集及び今期における物件取得による影響を反映しない場合の試算値の前提条件>

2023年1月4日付で公表した2023年12月期(第15期)における運用状況及び分配金の予想値をもとに下記の前提条件の変更を行い、試算しています。

- ・ 本募集による取得予定資産(2022年8月25日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」で公表したスターシップ石橋阪大前の取得を含みます。)の取得をしないものと仮定しています。
- ・ 2023年1月4日現在の発行済投資口の総口数192,226口を前提とし、2023年1月4日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口の発行によって発行される予定の投資口数上限44,999口が発行されないものと仮定しています。
- ・ 取得予定資産の取得に伴う5,930百万円の借入れを行わないものと仮定しています。
- ・ 上記の仮定に伴い生じる資産運用報酬の変更も加味しています。

#### <本募集後の試算値の前提条件>

2023年1月4日付で公表した2023年12月期(第15期)における運用状況及び分配金の予想数値をもとに下記の前提条件の変更を行い、試算しています。

- ・ 取得予定資産の公租公課の費用化を仮定しています。
- ・ 上記の仮定に伴い生じる資産運用報酬の変更も加味しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2023年12月期の運用状況及び分配金の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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。