

【表紙】

| | |
|------------|--|
| 【提出書類】 | 半期報告書 |
| 【提出先】 | 関東財務局長 |
| 【提出日】 | 平成28年10月28日 |
| 【計算期間】 | 第1期中(自 平成28年2月5日 至 平成28年7月31日) |
| 【発行者名】 | マリモ地方創生リート投資法人 |
| 【代表者の役職氏名】 | 執行役員 北方 隆士 |
| 【本店の所在の場所】 | 東京都港区虎ノ門一丁目1番21号 |
| 【事務連絡者氏名】 | マリモ・アセットマネジメント株式会社 取締役兼財務管理部長 北川 博彰 |
| 【連絡場所】 | 東京都港区虎ノ門一丁目1番21号 |
| 【電話番号】 | 03-6205-4755 |
| 【縦覧に供する場所】 | 株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号) |

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

| 回次 | | 第1期中 |
|----------------------|-----|---------|
| 決算年月 | | 平成28年7月 |
| 営業収益 | 百万円 | - |
| 経常損失() | 百万円 | 147 |
| 中間純損失() | 百万円 | 148 |
| 出資総額 | 百万円 | 8,032 |
| 発行済投資口の総口数 | 口 | 90,500 |
| 純資産額 | 百万円 | 7,884 |
| 総資産額 | 百万円 | 7,958 |
| 1口当たり純資産額 | 円 | 87,119 |
| 1口当たり中間純損失()(注1) | 円 | 37,177 |
| 分配総額(注2) | 百万円 | - |
| 1口当たり分配金額(注2) | 円 | - |
| (うち1口当たり利益分配金)(注2) | 円 | - |
| (うち1口当たり利益超過分配金)(注2) | 円 | - |
| 自己資本比率(注3) | % | 99.1 |
| 自己資本利益率(注4) | % | 3.7 |

(注1)「1口当たり中間純損失」は、中間純損失を日数加重平均投資口数(3,988口)で除することにより算出しています。

(注2) 中間計算期間には、中間分配制度がありませんので記載していません。

(注3) 自己資本比率 = 中間計算期間末純資産額 / 中間計算期間末総資産額 × 100

(注4) 自己資本利益率 = 中間純損失 / { (期首純資産額 + 中間計算期間末純資産額) ÷ 2 } × 100

(注5) 本書において特に記載する場合を除き、数値については記載未満を切り捨て、比率については四捨五入により表示しています。

(2)【投資法人の出資総額】

本書の提出日現在、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。)の出資総額、発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数は以下の通りです。

| | |
|------------|----------------|
| 出資総額 | 8,074,023,872円 |
| 発行可能投資口総口数 | 10,000,000口 |
| 発行済投資口の総口数 | 90,968口 |

最近5年間の出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

| 年月日 | 摘要 | 発行済投資口の総口数 (口) | | 出資総額(百万円) | | 備考 |
|------------|------------|-------------------|--------|-----------|-------|------|
| | | 増減 | 残高 | 増減 | 残高 | |
| 平成28年2月 5日 | 私募設立 | 2,000 | 2,000 | 200 | 200 | (注1) |
| 平成28年7月28日 | 公募増資 | 88,500 | 90,500 | 7,832 | 8,032 | (注2) |
| 平成28年8月31日 | 第三者割当による増資 | 468 | 90,968 | 41 | 8,074 | (注3) |

(注1) 1口当たり発行価格100,000円にて、本投資法人は設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格 92,000円(発行価額88,504円)にて新たな特定資産(投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。))第2条第1項における意味を有します。以下同じです。)の取得資金の一部への充当を目的として公募により新投資口の発行を行いました。

(注3) 1口当たり発行価額88,504円にて、公募に伴う第三者割当により新投資口の発行を行いました。取得資産の取得資金として借り入れた借入金の返済に充当します。

(3) 【主要な投資主の状況】

(平成28年9月30日現在)

| 氏名又は名称 | 住所 | 所有投資口数 (口) | 比率(注) (%) |
|-------------------------------|--|---------------|--------------|
| 株式会社マリモ | 広島県広島市西区庚午北一丁目17番23号 | 10,000 | 11.0 |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口) | 東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ棟 | 6,606 | 7.3 |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) | 東京都中央区晴海一丁目8番11号 | 6,198 | 6.8 |
| 野村信託銀行株式会社 (投信口) | 東京都千代田区大手町二丁目2番2号 | 3,271 | 3.6 |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) | 東京都港区浜松町二丁目11番3号 | 2,832 | 3.1 |
| 全国共済水産業協同組合連合会 | 東京都千代田区内神田一丁目1番12号 コープビル6階 | 1,759 | 1.9 |
| 世界心道教 | 愛知県豊川市諏訪二丁目101 | 1,050 | 1.2 |
| 一般社団法人再生事業支援開発 | 東京都港区六本木六丁目2番31号 六本木ヒルズノースタワー17階 | 876 | 1.0 |
| 日本証券金融株式会社 | 東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番10号 | 732 | 0.8 |
| みずほ証券株式会社 | 東京都千代田区大手町一丁目5番1号 | 652 | 0.7 |
| 合計 | | 33,976 | 37.3 |

(注) 「比率」とは、発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率をいいます。

(参考) 所有者別状況

(平成28年9月30日現在)

| 区分 | 投資主数(人) | | 投資口数(口) | |
|-----------------------|---------|----------|---------|----------|
| | | 投資主比率(%) | | 投資口比率(%) |
| 個人・その他 | 5,888 | 97.4 | 47,085 | 51.8 |
| 金融機関 (金融商品取引業者を含む) | 30 | 0.5 | 24,491 | 26.9 |
| その他国内法人 | 109 | 1.8 | 18,074 | 19.9 |
| 外国個人・法人 | 18 | 0.3 | 1,318 | 1.4 |
| 合計 | 6,045 | 100.0 | 90,968 | 100.0 |

(4)【役員の状況】

本書の日付現在における本投資法人の役員の状況は、以下のとおりです。

| 役職名 | 氏名 | 主要略歴 | | 所有投資口数 (口) |
|------|-------|---|--|---------------|
| 執行役員 | 北方 隆士 | 平成10年4月 平成14年4月 平成16年8月 平成17年6月 平成17年12月 平成19年6月 平成22年6月 平成24年1月 平成25年1月 平成27年1月 平成27年6月 平成27年9月 平成28年1月 平成28年2月 | 蝶理株式会社 入社 住宅都市開発部 蝶理都市開発株式会社 出向 株式会社ファンドクリエーション 入社 不動産投資部 主任 F C リート・アドバイザーズ株式会社 出向 不動産運用部 マネージャー 株式会社ファンドクリエーション 不動産投資部 マネージャー 株式会社ファンドクリエーション 不動産投資部 シニアマネージャー 株式会社ファンドクリエーション アジア事業推進室 室長 有限会社ヘラクレス・プロパティ 兼任出向 取締役 株式会社ファンドクリエーション 事業開発部 シニアマネージャー 株式会社ファンドクリエーション 事業開発部兼不動産投資部 シニアマネージャー マリモ・アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長 マリモ・アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長兼投資部長 マリモ・アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長 (現任) マリモ地方創生リート投資法人 執行役員 (現任) | - |
| 監督役員 | 藤間 義雄 | 昭和49年11月 平成2年9月 平成8年8月 平成23年6月 平成24年5月 平成28年2月 平成28年6月 | 監査法人中央会計事務所 入所 中央新光監査法人 社員 中央監査法人 代表社員 株式会社JIEC 監査役 ネオス株式会社 監査役 マリモ地方創生リート投資法人 監督役員 (現任) 株式会社JIEC 取締役・監査等委員 (現任) | - |
| 監督役員 | 田中 美穂 | 平成16年10月 平成16年10月 平成19年2月 平成23年5月 平成27年7月 平成28年2月 平成28年9月 | 弁護士登録 (第二東京弁護士会) あさひ・狛法律事務所 (現西村あさひ法律事務所) TMI総合法律事務所 米国ミシガン大学ロースクール(LL.M.) 卒業 芝経営法律事務所 パートナー (現任) マリモ地方創生リート投資法人 監督役員 (現任) 地主プライベートリート投資法人 監督役員 (現任) | - |

(5)【その他】

役員の変更

執行役員及び監督役員は、法令の規定により設立に際して役員となる設立時執行役員及び設立時監督役員を除き、投資主総会の決議によって選任されます(投信法第96条、規約第44条)。ただし、役員が欠けた場合等において、内閣総理大臣は、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、一時役員の職務を行うべき者を選任することができます(投信法第108条第2項)。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後2年です。ただし、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げません。また、補欠として又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残任期間と同一とします(規約第45条第1項)。また、補欠役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会(当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、役員が選任された直近の投資主総会)において選任された役員の任期が満了する時までとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げません。(規約第45条第2項)。

執行役員及び監督役員の解任は投資主総会において、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います(投信法第104条、第106条)。執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主(6か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。)は、当該投資主総会の日から30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます(投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号)。

規約の変更

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって可決される必要があります(投信法第93条第2項、第140条)。

事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

出資の状況その他の重要事項

前記「(2)投資法人の出資総額」をご参照ください。

訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

特定関係法人の異動

本書の日付現在、該当事項はありません。なお、本投資法人の資産運用会社であるマリモ・アセットマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)の親会社である株式会社マリモは、その保有する本資産運用会社の全株式である1,820株を、平成28年11月1日付で同社の親会社である株式会社マリモホールディングスに対して譲渡する予定であり、本投資法人の特定関係法人でなくなる予定です。なお、同社は、本資産運用会社の利害関係人等であるところ、本書の日付現在保有している資産全ての売主かつ賃借人であるため、平成29年1月1日以降、再度特定関係法人に該当することになる見込みです。

2【投資法人の運用状況】

(1)【投資状況】

| 資産の種類 | 用途 | 地域 (注1) | 当中間期 平成28年7月31日現在 | |
|-----------|-------|------------|----------------------|---------------|
| | | | 保有総額 (百万円)(注2) | 対総資産比率 (%) |
| 信託不動産 | レジデンス | 地方都市 | - | - |
| | | その他地域 | - | - |
| | | 東京圏 | - | - |
| | 商業施設 | 地方都市 | - | - |
| | | その他地域 | - | - |
| | | 東京圏 | - | - |
| | ホテル | 地方都市 | - | - |
| | | その他地域 | - | - |
| | | 東京圏 | - | - |
| | オフィス | 地方都市 | - | - |
| | | その他地域 | - | - |
| | | 東京圏 | - | - |
| 信託不動産合計 | | | - | - |
| 預金・その他の資産 | | | 7,958 | 100.0 |
| 資産総額 | | | 7,958 | 100.0 |

(注1) 「地方都市」とは、東京圏を除いた人口20万人以上の都市をいい、「その他地域」とは、地方都市及び東京圏を除いた全国の地域をいい、「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。以下同じです。

(注2) 「保有総額」は当中間期末日現在における中間貸借対照表計上額によっています。

| | 当中間期 平成28年7月31日現在 | |
|-------|----------------------|---------------|
| | 金額 (百万円)(注) | 対総資産比率 (%) |
| 負債総額 | 73 | 0.9 |
| 純資産総額 | 7,884 | 99.1 |
| 資産総額 | 7,958 | 100.0 |

(注) 負債総額、純資産総額及び資産総額の各金額は、当中間期末日現在における中間貸借対照表計上額によっています。

(2) 【運用実績】

【純資産等の推移】

本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額は、以下のとおりです。

| 年月日 | 総資産額（円） （注1）（注2） | 純資産総額（円） （注1）（注2） | 1口当たり純資産額（円） （注2） |
|----------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| 第1期中 （平成28年7月31日） | 7,958,097,315 | 7,884,340,079 | 87,119 |

（注1）総資産額及び純資産総額は帳簿価額を記載しています。

（注2）総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額については、期中では正確に把握できないため各月末における推移は記載していません。

また、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に平成28年7月29日付にて上場されており、同所における市場相場は以下のとおりです。

| 計算期間別最高・ 最低投資口価格 （注） | 回次 | 第1期中 |
|----------------------------|-------|---------|
| | 決算年月 | 平成28年7月 |
| | 最高（円） | 81,500 |
| | 最低（円） | 81,500 |

| 月別最高・最低投資 口価格及び本投資口 売買高（注） | 月別 | 平成28年7月 | 平成28年8月 | 平成28年9月 |
|----------------------------------|--------|---------|---------|---------|
| | 最高（円） | 81,500 | 91,200 | 87,900 |
| | 最低（円） | 81,500 | 83,400 | 83,500 |
| | 売買高（口） | 17,821 | 32,110 | 7,207 |

（注）最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

【分配の推移】

中間分配制度がないため、該当事項はありません。

【自己資本利益率（収益率）の推移】

| 計算期間 | | 自己資本利益率（％） （注1） | 年換算値（％） （注2） |
|------|--------------------------|--------------------|-----------------|
| 第1期中 | 自 平成28年2月5日 至 平成28年7月31日 | 3.7 | 7.5 |

（注1）自己資本利益率 = 中間純損失 / { (期首純資産額 + 中間計算期間末純資産額) ÷ 2 } × 100

（注2）第1期中間計算期間における年換算の数値は、当中間計算期間である平成28年2月5日から平成28年7月31日までの日数を年換算したものを記載しています。

(3) 【投資リスク】

- a. 最近の有価証券届出書に記載した投資リスクについて、重要な変更はありません。
- b. 本投資法人が将来にわたって営業活動を継続するとの前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況その他本投資法人の経営に重要な影響を及ぼす事象はありません。

3【資産運用会社の概況】

(1)【資本金の額】

100百万円(本書の日付現在)

(2)【大株主の状況】

本書の日付現在、本資産運用会社の大株主の状況は以下のとおりです。

(本書の日付現在)

| 氏名又は名称 | 住所 | 所有株式数 (株) | 比率 (%) (注1) |
|-------------|----------------------|--------------|-------------------|
| 株式会社マリモ(注2) | 広島県広島市西区庚午北一丁目17番23号 | 1,820 | 91.0 |
| 株式会社リビタ | 東京都渋谷区渋谷二丁目16番1号 | 100 | 5.0 |
| 株式会社三重銀行 | 三重県四日市市西新地7番8号 | 50 | 2.5 |
| 株式会社みちのく銀行 | 青森県青森市勝田一丁目3番1号 | 30 | 1.5 |
| 合 計 | | 2,000 | 100.0 |

(注1) 「比率」とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

(注2) 株式会社マリモは、その保有する本資産運用会社の全株式である1,820株を、平成28年11月1日付で同社の親会社である株式会社マリモホールディングスに対して譲渡する予定です。

（ 3 ） 【 役員 の 状 況 】

（ 本 書 の 日 付 現 在 ）

| 役職名 | 氏 名 | 主要略歴 | 所有株式数 (株) |
|----------------|---------------|---|--------------|
| 代表取締役 社長 | 北方 隆士 (注1) | 前記「1 投資法人の概況（4）役員 の 状 況」をご参照ください。 | - |
| 取締役兼 資産運用部長 | 佐々木 謙一 | 平成10年4月 株式会社フランドル 入社 平成12年2月 株式会社マリモ 住宅流通事業部 入社 平成17年5月 株式会社マリモ 中部支店長 平成26年4月 株式会社マリモ 横浜支店長 平成27年6月 マリモ・アセットマネジメント株式会社 出向 平成27年6月 マリモ・アセットマネジメント株式会社 取締役兼投資運用部長 平成27年9月 マリモ・アセットマネジメント株式会社 取締役兼資産運用部長（現任） | - |
| 取締役兼 財務管理部長 | 北川 博彰 | 平成12年4月 共盛自動車工業株式会社 営業部 入社 平成13年1月 株式会社シティホーム 法人管理部 入社 平成15年9月 株式会社マリモ 営業部 入社 平成21年1月 株式会社マリモ 事業開発部 課長 平成25年1月 株式会社マリモ 海外投資部 ヴァイスプレジデント 平成27年6月 マリモ・アセットマネジメント株式会社 出向 マリモ・アセットマネジメント株式会社 取締役兼財務管理部長（現任） | - |
| 監査役 (非常勤) | 井上 弘之 | 昭和55年8月 安部憲明税理士事務所 入所 平成元年5月 株式会社マリモ 業務部 入社 平成12年10月 株式会社マリモ 取締役 業務本部長 平成20年8月 株式会社マリモ 取締役 管理本部長兼総務部長 平成21年8月 摩麗茂建築設計咨询有限公司 監査役（監事）（現任・非常勤） 平成23年10月 株式会社コトブキ石材 取締役（現任・非常勤） 平成27年3月 株式会社マリモ 取締役 経営管理本部長（現任・常勤） 平成27年5月 株式会社プレック 取締役 平成27年6月 マリモ・アセットマネジメント株式会社 監査役（現任・非常勤） 平成27年7月 Marimo Real Estate Philippines, Inc. 取締役（現任・非常勤） 平成27年8月 株式会社マリモホールディングス 取締役（現任・非常勤） 平成27年8月 株式会社マリモベンチャーズ 監査役 平成27年10月 株式会社マリモコンサルティング 監査役 平成28年8月 株式会社マリモコンサルティング 取締役 平成28年8月 株式会社マリモベンチャーズ 取締役（現任・非常勤） 平成28年8月 Moon Beauty株式会社 監査役（現任・非常勤） | - |

(注1) 北方隆士は、本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法第31条の4第1項に従い、平成28年2月17日付で金融庁長官に兼職の届出を行っています。

(注2) 主要略歴に関しては、在籍時の旧称を統一して記載しています。

(4)【事業の内容及び営業の状況】**事業の内容**

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として登録投資法人の資産運用を行っています。

営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

関係業務の概況

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務を行っています。

資本関係

本書の日付現在、本投資法人と本資産運用会社との間に資本関係はありません。

4【投資法人の経理状況】

1. 中間財務諸表の作成方法について

本投資法人の中間財務諸表は、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和52年大蔵省令第38号。その後の改正を含みます。)及び同規則第38条並びに第57条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。)に基づいて作成しています。

2. 監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第1期中間計算期間(平成28年2月5日から平成28年7月31日まで)の中間財務諸表については、PwCあらた有限責任監査法人の中間監査を受けています。

3. 中間連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、中間連結財務諸表は作成していません。

(1)【中間貸借対照表】

(単位：千円)

| | | 当中間期 (平成28年7月31日) |
|------------|--|----------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | | 7,934,384 |
| 前払費用 | | 549 |
| 未収消費税等 | | 6,379 |
| その他 | | 976 |
| 流動資産合計 | | 7,942,289 |
| 固定資産 | | |
| 無形固定資産 | | |
| ソフトウェア | | 5,807 |
| 無形固定資産合計 | | 5,807 |
| 投資その他の資産 | | |
| 差入保証金 | | 10,000 |
| 投資その他の資産合計 | | 10,000 |
| 固定資産合計 | | 15,807 |
| 資産合計 | | 7,958,097 |

(単位：千円)

当中間期
(平成28年7月31日)

| | |
|---------------------|-----------|
| 負債の部 | |
| 流動負債 | |
| 未払金 | 68,048 |
| 未払費用 | 5,162 |
| 未払法人税等 | 504 |
| その他 | 41 |
| 流動負債合計 | 73,757 |
| 負債合計 | 73,757 |
| 純資産の部 | |
| 投資主資本 | |
| 出資総額 | 8,032,604 |
| 剰余金 | |
| 中間未処分利益又は中間未処理損失() | 148,263 |
| 剰余金合計 | 148,263 |
| 投資主資本合計 | 7,884,340 |
| 純資産合計 | 7,884,340 |
| 負債純資産合計 | 7,958,097 |

(2)【中間損益計算書】

(単位：千円)

| | 当中間期 自 平成28年2月 5日 至 平成28年7月31日 |
|---------------------|--------------------------------------|
| 営業費用 | |
| 資産保管手数料 | 1,172 |
| 一般事務委託手数料 | 2,631 |
| 役員報酬 | 2,400 |
| 公租公課 | 5,135 |
| その他営業費用 | 1,188 |
| 営業費用合計 | 12,527 |
| 営業損失() | 12,527 |
| 営業外費用 | |
| 創立費 | 55,371 |
| 投資口交付費 | 79,861 |
| 営業外費用合計 | 135,232 |
| 経常損失() | 147,759 |
| 税引前中間純損失() | 147,759 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 504 |
| 法人税等合計 | 504 |
| 中間純損失() | 148,263 |
| 中間未処分利益又は中間未処理損失() | 148,263 |

(3)【中間投資主資本等変動計算書】

当中間期(自 平成28年2月5日 至 平成28年7月31日)

(単位:千円)

| | 投資主資本 | | | | 純資産合計 |
|-----------|------------|-----------------------------|---------|-----------|-----------|
| | 出資総額 | 剰余金 | | 投資主資本合計 | |
| | | 中間未処分利益 又は中間未処理 損失() | 剰余金合計 | | |
| 当期首残高 | - | - | - | - | - |
| 当中間期変動額 | | | | | |
| 新投資口の発行 | 8,032,604 | | | 8,032,604 | 8,032,604 |
| 中間純損失() | | 148,263 | 148,263 | 148,263 | 148,263 |
| 当中間期変動額合計 | 8,032,604 | 148,263 | 148,263 | 7,884,340 | 7,884,340 |
| 当中間期末残高 | 18,032,604 | 148,263 | 148,263 | 7,884,340 | 7,884,340 |

(4)【中間キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

| | 当中間期 自 平成28年2月 5日 至 平成28年7月31日 |
|-------------------------|--------------------------------------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | |
| 税引前中間純損失() | 147,759 |
| 減価償却費 | 98 |
| 投資口交付費 | 79,861 |
| 未収消費税等の増減額(は増加) | 6,379 |
| 前払費用の増減額(は増加) | 549 |
| 未払金の増減額(は減少) | 5,887 |
| 未払費用の増減額(は減少) | 5,162 |
| その他 | 934 |
| 小計 | 64,613 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 64,613 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | |
| 差入保証金の差入による支出 | 10,000 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | 10,000 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | |
| 投資口の発行による収入 | 8,008,998 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 8,008,998 |
| 現金及び現金同等物の増減額(は減少) | 7,934,384 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | - |
| 現金及び現金同等物の中間期末残高 | 17,934,384 |

(5)【中間注記表】

[継続企業の前提に関する注記]

該当事項はありません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

| | |
|------------------------------|--|
| 1. 固定資産の減価償却の方法 | 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 ソフトウェア 5年 |
| 2. 繰延資産の処理方法 | (1) 創立費 支出時に全額費用処理しています。 (2) 投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。 |
| 3. 中間キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 | 中間キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。 |
| 4. その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項 | 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 |

[中間貸借対照表に関する注記]

1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

| |
|----------------------|
| 当中間期 (平成28年7月31日) |
| 50,000千円 |

[中間損益計算書に関する注記]

該当事項はありません。

[中間投資主資本等変動計算書に関する注記]

1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

| | 当中間期 自 平成28年2月 5日 至 平成28年7月31日 |
|------------|--------------------------------------|
| 発行可能投資口総口数 | 10,000,000口 |
| 発行済投資口の総口数 | 90,500口 |

[中間キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

1. 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

| | 当中間期 自 平成28年2月 5日 至 平成28年7月31日 |
|-----------|--------------------------------------|
| 現金及び預金 | 7,934,384千円 |
| 現金及び現金同等物 | 7,934,384千円 |

[リース取引に関する注記]

該当事項はありません。

[金融商品に関する注記]

金融商品の時価等に関する事項

平成28年7月31日における中間貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

| | 中間貸借対照表計上額 (千円) | 時価 (千円) | 差額 (千円) |
|------------|--------------------|------------|------------|
| (1) 現金及び預金 | 7,934,384 | 7,934,384 | - |
| 資産計 | 7,934,384 | 7,934,384 | - |

(注) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

[有価証券に関する注記]

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

該当事項はありません。

[持分法損益関係に関する注記]

該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

該当事項はありません。

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

本投資法人は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

当中間期(自 平成28年2月5日 至 平成28年7月31日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

営業収益が発生していないため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

営業収益

営業収益が発生していないため、記載を省略しています。

有形固定資産

有形固定資産を保有していないため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

営業収益が発生していないため、記載を省略しています。

[賃貸等不動産に関する注記]

該当事項はありません。

[1口当たり情報に関する注記]

| | 当中間期 自 平成28年2月 5日 至 平成28年7月31日 |
|---------------|--------------------------------------|
| 1口当たり純資産額 | 87,119円 |
| 1口当たり中間純損失（ ） | 37,177円 |

(注1) 1口当たり中間純損失は、中間純損失を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。

また、潜在投資口調整後1口当たり中間純損失については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり中間純損失の算定上の基礎は、以下のとおりです。

| | 当中間期 自 平成28年2月 5日 至 平成28年7月31日 |
|----------------------|--------------------------------------|
| 中間純損失（ ）（千円） | 148,263 |
| 普通投資主に帰属しない金額（千円） | - |
| 普通投資口に係る中間純損失（ ）（千円） | 148,263 |
| 期中平均投資口数（口） | 3,988 |

[重要な後発事象に関する注記]

1. 第三者割当による新投資口の発行

本投資法人は、平成28年6月27日及び平成28年7月21日開催の本投資法人役員会において、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行を決議し、平成28年8月31日に払込が完了し、以下の条件にて発行しました。この結果、出資総額は8,074,023,872円、発行済投資口の総口数は90,968口となっています。

| | |
|---------------|------------------|
| 発行新投資口数 | 468口 |
| 発行価額（払込金額） | 1口当たり金88,504円 |
| 発行価額（払込金額）の総額 | 41,419,872円 |
| 払込期日 | 平成28年8月31日 |
| 割当先 | S M B C 日興証券株式会社 |

（資金用途）

本第三者割当による新投資口発行の手取金（41,419,872円）については、取得資産の取得資金として借り入れた借入金の返済の一部に充当します。

2. 資金の借入れ

本投資法人は、平成28年8月1日付で下記「3. 資産の取得」記載17物件の取得資金及び付帯費用の一部に充当するため、株式会社三井住友銀行をアレンジャーとしたシンジケートローンにより、株式会社三井住友銀行、株式会社広島銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社福岡銀行、株式会社三重銀行、株式会社新生銀行、株式会社中国銀行及び株式会社りそな銀行より合計9,560百万円の借入れを行いました。詳細は、以下の通りです。

| | 借入先 | 借入額 (百万円) | 利率 | 借入日 | 元本 弁済日 | 返済方法 | 摘要 |
|------------|---|--------------|----------------------------|---------------|-----------------------|--------------|------------|
| トラン シェA | 株式会社三井住友銀行 株式会社広島銀行 三井住友信託銀行株式会社 | 1,230 | 0.26000% (変動金利) (注1) | 平成28年 8月1日 | 平成29年 8月1日 | 期限一括 | 無担保 無保証 |
| トラン シェB | 株式会社三井住友銀行 株式会社広島銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三重銀行 株式会社新生銀行 株式会社中国銀行 株式会社りそな銀行 | 3,330 | 0.66000% (変動金利) (注2) | 平成28年 8月1日 | 平成31年 8月1日 | 期限一括 | 無担保 無保証 |
| トラン シェC | 株式会社三井住友銀行 株式会社広島銀行 株式会社福岡銀行 株式会社三重銀行 株式会社新生銀行 株式会社中国銀行 | 3,500 | 0.86669% (固定金利) | 平成28年 8月1日 | 平成33年 8月2日 | 期限一括 | 無担保 無保証 |
| トラン シェD | 株式会社三井住友銀行 株式会社福岡銀行 株式会社三重銀行 | 1,500 | 1.09908% (固定金利) | 平成28年 8月1日 | 平成35年 8月1日 (注3) | 一部分割 (注3) | 無担保 無保証 |

(注1) 平成28年8月1日から平成28年10月31日までの適用利率です。適用利率は全銀協3か月日本円 TIBOR (基準金利)+0.2%です。各利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、当該計算期間の初日となる各利払日(第1回の利息計算期間については借入実行日)の2営業日前に決定します。なお、全銀協3か月日本円TIBORが0%を下回る場合には、基準金利は0%とします。

(注2) 平成28年8月1日から平成28年10月31日までの適用利率です。適用利率は全銀協3か月日本円 TIBOR (基準金利)+0.6%です。各利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、当該計算期間の初日となる各利払日(第1回の利息計算期間については借入実行日)の2営業日前に決定します。なお、全銀協3か月日本円TIBORが0%を下回る場合には、基準金利は0%とします。

(注3) 元本返済については、初回を平成28年11月1日とし、以降3か月毎日に、7,500,000円ずつ弁済し、残額を元本弁済日に弁済する予定です。

3. 資産の取得

本投資法人は、平成28年8月1日に下記17物件（取得価格16,170百万円）を取得しました。

| 物件番号 (注1) | 物件名称 | 所在地 | 取得先 | 取得価格 (百万円) (注1) | 取得時 鑑定評価額 (百万円) | 取得年月日 |
|--------------|-------------------------|----------------|-------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| Rp-01 | アルティザ仙台花京院 | 宮城県仙台市 宮城野区 | 株式会社 マリモ | 2,730 | 3,370 | 平成28年 8月1日 |
| Rp-02 | アルティザ上前津 | 愛知県名古屋 市中区 | 株式会社 マリモ | 400 | 497 | 平成28年 8月1日 |
| Rp-03 | アルティザ博多プレミア | 福岡県福岡市 博多区 | 株式会社 マリモ | 1,060 | 1,150 | 平成28年 8月1日 |
| Rp-04 | アルティザ博多駅南 | 福岡県福岡市 博多区 | 株式会社 マリモ | 500 | 514 | 平成28年 8月1日 |
| Rt-01 | アルティザ池尻 | 東京都世田谷 区 | 株式会社 マリモ | 610 | 639 | 平成28年 8月1日 |
| Rt-02 | アルティザ都筑中央公園 | 神奈川県横浜 市都筑区 | 株式会社 マリモ | 1,050 | 1,070 | 平成28年 8月1日 |
| Rt-03 | アルティザ川崎EAST | 神奈川県川崎 市川崎区 | 株式会社 マリモ | 780 | 868 | 平成28年 8月1日 |
| Rt-04 | アルティザ相武台 | 神奈川県座間 市 | 株式会社 マリモ | 1,130 | 1,240 | 平成28年 8月1日 |
| Cp-01 | (仮称)MRRおおむた (注2) | 福岡県大牟田 市 | 株式会社 マリモ | 1,250 | 1,260 | 平成28年 8月1日 |
| Cp-02 | 垂水駅前ゴールドビル | 兵庫県神戸市 垂水区 | 株式会社 マリモ | 500 | 503 | 平成28年 8月1日 |
| Cp-03 | F o o d a l y青葉店 | 宮崎県宮崎市 | 株式会社 マリモ | 250 | 389 | 平成28年 8月1日 |
| Cp-04 | ヤマダ電機テックランド 三原店 | 広島県三原市 | 株式会社 マリモ | 2,000 | 2,600 | 平成28年 8月1日 |
| Cp-05 | ヤマダ電機テックランド 時津店 | 長崎県西彼杵 郡時津町 | 株式会社 マリモ | 950 | 1,060 | 平成28年 8月1日 |
| Cp-06 | セブンイレブン甲府相生 1丁目店(底地) | 山梨県甲府市 | 株式会社 マリモ | 220 | 220 | 平成28年 8月1日 |
| Hp-01 | ルートイン一宮駅前 | 愛知県一宮市 | 株式会社 マリモ | 740 | 826 | 平成28年 8月1日 |
| Op-01 | (仮称)MRRデルタビル (注2) | 広島県広島市 中区 | 株式会社 マリモ | 1,200 | 1,210 | 平成28年 8月1日 |
| Op-02 | プレスト博多祇園ビル | 福岡県福岡市 博多区 | 株式会社 マリモ | 800 | 910 | 平成28年 8月1日 |
| 合計(17物件) | | | | 16,170 | 18,326 | - |

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の取得資産について、「投資対象」及び「地域別投資比率」の分類を組み合わせて物件ごとに番号を付したものであり、「投資対象」については、Rはレジデンス、Cは商業施設、Hはホテル、Oはオフィスを表し、pは地方、tは東京圏を表します。なお、複数の用途を有する複合施設の場合、満室稼働想定時の賃料収入割合が最も高い施設に帰属させて投資対象を記載しています。また、「取得価格」は、取得資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) (仮称)MRRおおむた及び(仮称)MRRデルタビルについては、本書の日付現在の物件名称はO-MUTAREX及びデルタビルです。名称変更に係る手続は順次進めていく予定です。

4. 借入金の一部期限前弁済の決定

本投資法人は、平成28年9月29日に以下の借入金の一部期限前弁済(以下「本期限前弁済」といいます。)を行うことについて決定しています。

なお、本期限前弁済は平成28年11月1日に行うことが予定されています。

借入金(トランシェA)(注)

| | |
|-----------|--|
| 借入先 | 株式会社三井住友銀行 株式会社広島銀行 三井住友信託銀行株式会社 |
| 本期限前弁済前残高 | 金1,230百万円 |
| 本期限前弁済金額 | 金 42百万円 |
| 本期限前弁済後残高 | 金1,188百万円 |
| 本期限前弁済予定日 | 平成28年11月1日 |

(注) 借入金の詳細につきましては、前記「2.資金の借入れ」をご参照ください。

5【販売及び買戻しの実績】

| 計算期間 | 発行日 | 販売口数 | 買戻し口数 | 発行済口数 |
|--|------------|-----------------|------------|-----------------|
| 第1期中 自 平成28年 2月 5日 至 平成28年 7月31日 | 平成28年2月 5日 | 2,000口 (0口) | 0口 (0口) | 2,000口 (0口) |
| | 平成28年7月28日 | 88,500口 (0口) | 0口 (0口) | 90,500口 (0口) |

(注1) 本販売は本投資法人設立から平成28年7月31日までの期間に販売された投資口です。なお、平成28年8月1日から本書の日付現在までの販売口数は468口(本邦外における販売口数は0口)であり、本書の日付現在、発行済口数は90,968口となっています。

(注2) 括弧内の数は、本邦外における販売又は買戻しの口数です。

(注3) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

独立監査人の中間監査報告書

平成28年10月27日

マリモ地方創生リート投資法人
役員会 御中

P w C あらた有限責任監査法人

| | | |
|--------------------|-------|-------|
| 指定有限責任社員 業務執行社員 | 公認会計士 | 鶴田 光夫 |
| 指定有限責任社員 業務執行社員 | 公認会計士 | 太田 英男 |

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているマリモ地方創生リート投資法人の平成28年2月5日から平成28年12月31日までの第1期計算期間の中間計算期間（平成28年2月5日から平成28年7月31日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書、中間投資主資本等変動計算書、中間キャッシュ・フロー計算書及び中間注記表について中間監査を行った。

中間財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して中間財務諸表を作成し有用な情報を表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない中間財務諸表を作成し有用な情報を表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した中間監査に基づいて、独立の立場から中間財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間財務諸表には全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽表示がないかどうかの合理的な保証を得るために、中間監査に係る監査計画を策定し、これに基づき中間監査を実施することを求めている。

中間監査においては、中間財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するために年度監査と比べて監査手続の一部を省略した中間監査手続が実施される。中間監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による中間財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて、分析的手続等を中心とした監査手続に必要な応じて追加の監査手続が選択及び適用される。中間監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な中間監査手続を立案するために、中間財務諸表の作成と有用な情報の表示に関連する内部統制を検討する。また、中間監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め中間財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、中間監査の意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

中間監査意見

当監査法人は、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、マリモ地方創生リート投資法人の平成28年7月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する中間計算期間（平成28年2月5日から平成28年7月31日まで）の損益及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

強調事項

中間注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は第三者割当による新投資口の発行、資金の借入れ、資産の取得及び借入金の一部期限前弁済の決定を行っている。当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

（注）1．上記は独立監査人の中間監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。

2．XBRLデータは監査の対象には含まれていません。