

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の訂正事項分
2020年1月（第2回訂正分）
マリモ地方創生リート投資法人

本届出目論見書により行う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。）の投資口の募集（一般募集）及び売出し（オーバーアロットメントによる売出し）については、本投資法人は金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）第5条により有価証券届出書を2020年1月6日に関東財務局長に提出し、また、同法第7条第1項により有価証券届出書の訂正届出書を2020年1月7日及び同月8日に関東財務局長に提出していますが、その届出の効力は生じていません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

1 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の訂正理由

2020年1月6日提出の有価証券届出書の記載事項（2020年1月7日提出の有価証券届出書の訂正届出書により訂正済み）について、資料の確認が不十分であったことにより、本募集後の1口当たりNAVの算定の基礎となる数値として、注記している数値とは異なるものを使用していたために、本募集後の1口当たりNAVの数値に誤りがあったこと、また、1口当たりNAVの計算方法に関する注記のうち、簿価ベースの純資産額として使用する数値の説明に誤りがあったことから、これらに関連する事項を訂正するため、2020年1月8日付で「有価証券届出書の訂正届出書」を提出しました。これに伴い、新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の関連事項を後記のとおり訂正します。

2 訂正事項

頁

第二部【参照情報】

第2 【参照書類の補完情報】

1 本投資法人の概要

(3) オファリング・ハイライト

① 上場以降の投資口価格の推移	1
③ 1口当たり分配金及びNAVの向上	1

3 訂正箇所

訂正箇所は_____ 罫で示してあります。

第二部【参照情報】

第2 【参照書類の補完情報】

1 本投資法人の概要

(3) オファリング・ハイライト

① 上場以降の投資口価格の推移

本投資法人の投資口価格は、2016年7月29日の上場以降、騰落はあるものの順調に上昇を続けており、上場時に81,500円であった投資口価格は、2019年6月期末の時点で117,000円（上場時対比43.6%増）、2019年11月末の時点で133,800円（上場時対比64.2%増）を記録しています。2019年6月期末の時点における1口当たりNAV(注1)は125,547円であり、また本募集後の1口当たりNAV(注2)は129,632円となる見込みであるところ、上記2019年11月末の時点における投資口価格133,800円は、これらをいずれも上回る水準となっています。この間、東証REIT指数も騰落はあるものの上昇傾向にはありましたが、総じて本投資法人の投資口価格の上昇は東証REIT指数の上昇を上回っていると評価することができます。このような順調な投資口価格の推移は、上場後初となる前回の公募増資（以下「第1回公募増資」又は「第1回PO」ということがあります。）をはじめとするこれまで行ってきた本投資法人による投資主価値のための様々な取組みが、市場において十分に評価された結果であるものと、本投資法人は考えています。

本投資法人は、今後も投資主価値向上のための取組みを引き続き実施していくことを通じて、保有資産の高い収益性と安定性に裏付けされた、投資口価格の堅調な上昇の実現を目指します。

（中略）

(注1) 各期末時点の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めています。以下同じです。

各期末時点の1口当たりNAV = (当該期末時点の貸借対照表上の純資産合計 + 当該期末時点の保有資産の鑑定評価額合計 - 当該期末時点の保有資産の期末帳簿価額合計 - 当該期末時点の分配金総額) ÷ 当該期末時点の本投資法人の発行済投資口の総口数

(注2) 「本募集後の1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めています。以下同じです。

本募集後の1口当たりNAV = (第6期(2019年6月期)末時点の貸借対照表上の純資産合計 + 本募集による発行価額の総見込額* + 第6期(2019年6月期)末時点の保有資産の鑑定評価額**合計 - セブンイレブン甲府相生1丁目店(底地)の鑑定評価額 - 第6期(2019年6月期)末時点の保有資産の期末帳簿価額合計 - 第6期(2019年6月期)末時点のセブンイレブン甲府相生1丁目店(底地)の期末帳簿価額 + 取得予定資産の鑑定評価額**合計 - 取得予定資産の取得予定価格合計 - 第6期(2019年6月期)末時点の分配金総額) ÷ 本募集後の本投資法人の発行済投資口の総口数***

（後略）

③ 1口当たり分配金及びNAVの向上

本投資法人の1口当たり分配金は、2016年12月期から2019年6月期まで着実に推移しています。2019年6月期における1口当たり分配金は3,494円、うち利益超過分配金は499円となっています。また、本投資法人の1口当たりNAVも、2016年12月期以降着実に成長を続けており、2019年6月期においては125,547円となり、さらに本募集後においては129,632円となることを見込まれています。上記の通り、本投資法人は、上場以降、1口当たり分配金及び1口当たりNAVを着実に伸ばしており、かつ本募集により、さらなる成長を目指します。

本投資法人の1口当たり分配金及び1口当たりNAVの推移は以下のとおりです。

