



**marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.**

マリモ地方創生リート投資法人

補足説明資料

2024年8月19日公表のプレスリリースについて

証券コード：3470

1口当たり分配金の推移

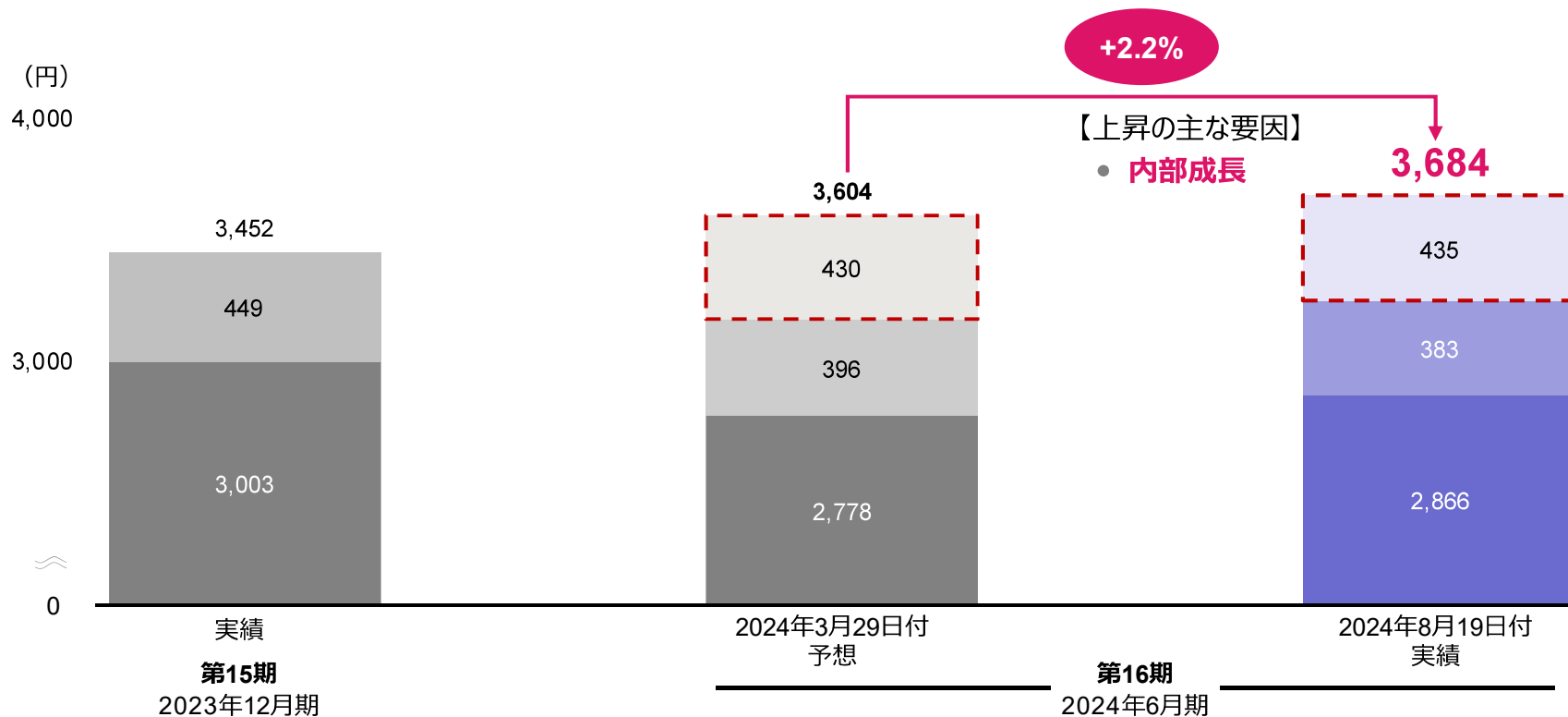
譲渡益に加え、内部成長効果による分配金の成長を実現

- 1口当たり利益分配金（譲渡益を除く）（円）
- 1口当たり利益超過分配金（円）
- 1口当たり譲渡益（円）

物件譲渡（第16期）



アルティザ千代田
準共有持分40%譲渡
譲渡益：120百万円



1口当たり分配金
（譲渡益除く）

3,452円

3,174円

3,249円

1口当たり分配金予想の差異

戦略的な資産入替に加え収益性の高い物件を取得し、更なる分配金の成長を見込む

本取組みのポイント

- 資産入替によるポートフォリオクオリティの向上
- 収益性の高い物件取得による外部成長効果

物件譲渡を除く本取組みによる効果

- 1口当たり利益分配金（譲渡益を除く）へは+2.5%の効果

■ 1口当たり利益分配金（譲渡益を除く）（円）

■ 1口当たり利益超過分配金（円）

□ 1口当たり譲渡益（円）

（円）
4,000

物件譲渡（第17期）



アルティゲ千代田
準共有持分60%譲渡

譲渡益（見込み）：180百万円

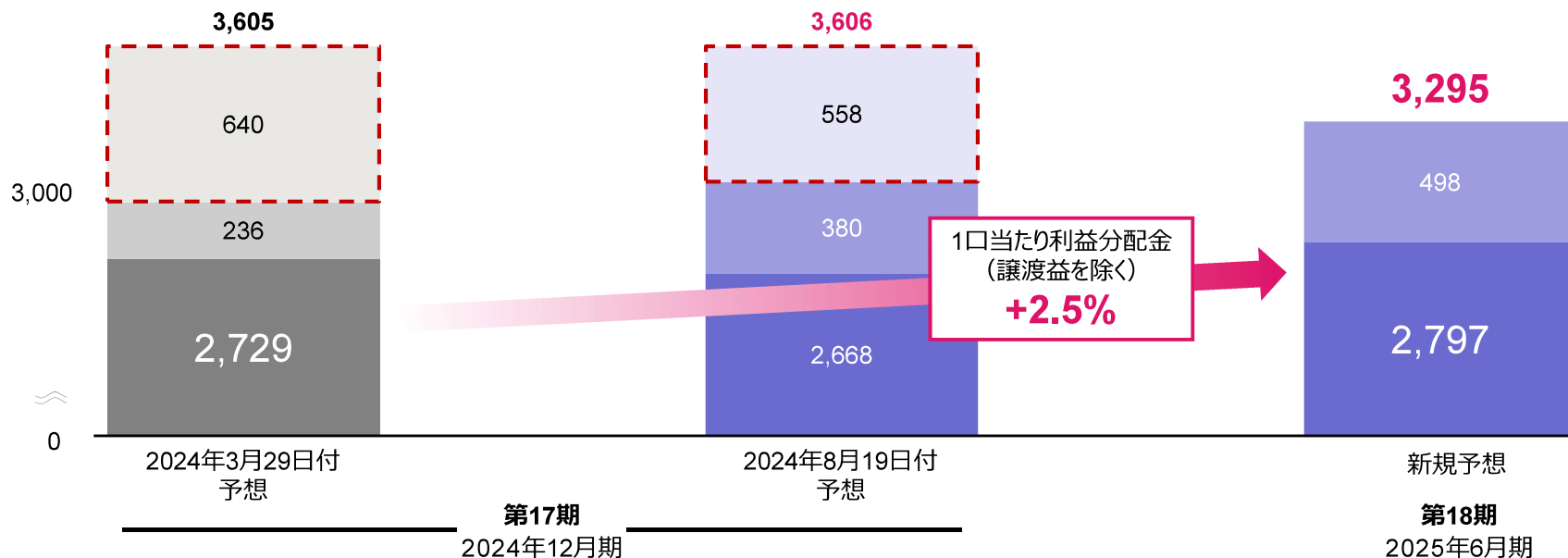
物件取得（第17期）



フジグラン宇部 他 8物件

取得（予定）価格合計：12,718百万円

平均鑑定NOI利回り：6.0%



1口当たり分配金
（譲渡益除く）

2,965円

3,048円

3,295円

注記

1ページ

- 注1： 本資料において記載する数値は、別途記載する場合を除き、単位未満の金額については切り捨てて記載し（ただし、単位未満の金額を切り捨てた結果0となる場合、単位未満の数値を記載します。）、比率については小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の金額又は比率の合計が全体の合計と一致しない場合があります。
- 注2： 2024年8月19日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」で公表した一般募集及び第三者割当（以下総称して「本募集」といいます。）並びにこれらに伴う取得予定資産（取得予定資産の詳しい内容については、2024年8月19日付「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」をご覧ください。）の取得及びこれらと並行して実施予定の新規借入れに加え、2024年7月2日取得済資産（2024年7月2日取得済資産の詳しい内容については2024年6月20日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」をご覧ください。取得予定資産と併せて「本取得資産」ということがあります。）の取得及びアルティザ千代田の譲渡を併せて「本取組み」といいます。以下同じです。
- 注3： 2024年6月期（第16期）に係る予想の数値は、一定の前提条件に基づくものであることにご留意ください。前提条件の詳しい内容については、2024年3月29日付「2024年6月期及び2024年12月期の運用状況の予想及び分配金予想の修正に関するお知らせ」及び2024年8月19日付「2024年6月期 決算短信（REIT）」をご覧ください。
- 注4： 2024年6月期（第16期）に係る2024年3月29日付予想における「譲渡益」は、2024年3月29日付で予想した譲渡時点の簿価見込額に基づく試算値であり、2024年6月期（第16期）に係る2024年8月19日付実績における「譲渡益」は、2024年6月期末時点の簿価に基づく値です。
- 注5： 2024年3月29日付予想に係る「1口当たり譲渡益」は、アルティザ千代田の不動産信託受益権の準共有持分40%（以下「2024年6月期譲渡済資産」といいます。）の譲渡に係る2024年6月期（第16期）に計上予定の譲渡益の2024年3月29日時点での見込額から、当該譲渡に係る諸費用の同日時点での見込額を差し引いた金額を、同日時点の予想の前提である2024年6月期（第16期）末時点の発行済投資口数の見込み口数で除し、1円未満の端数を切り捨てて算出しています。また、2024年8月19日付実績に係る「1口当たり譲渡益」は、2024年6月期譲渡済資産の譲渡に係る2024年6月期（第16期）に計上した譲渡益から、当該譲渡に係る諸費用を差し引いた金額を、2024年6月期（第16期）末時点の発行済投資口数で除し、1円未満の端数を切り捨てて算出しています。
- 注6： 「1口当たり利益分配金（譲渡益を除く）」は、予想又は実績の1口当たり利益分配金から1口当たり譲渡益（ただし、2023年12月期（第15期）実績及び2ページ記載の2025年6月期（第18期）新規予想については該当する金額はありません。）を控除した金額をいいます。なお、「1口当たり利益分配金（譲渡益を除く）」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。また、「1口当たり利益分配金（譲渡益を除く）」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口当たり利益分配金（譲渡益を除く）」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。以下同じです。

注記

2ページ

- 注1： 2024年12月期（第17期）及び2025年6月期（第18期）に係る予想（その修正を含みます。）の数値は、一定の前提条件に基づくものであり、実際の数値がこれらと大きく異なる場合があることにご留意ください。前提条件の詳しい内容については、2024年3月29日付「2024年6月期及び2024年12月期の運用状況の予想及び分配金予想の修正に関するお知らせ」、2024年8月19日付「2024年6月期 決算短信（REIT）」及び同日付「2024年12月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年6月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご覧ください。
- 注2： 「譲渡益（見込み）」は、2024年6月期末時点の簿価を用いた試算による見込み額に基づく試算値です。2024年12月期（第17期）に係る2024年3月29日付予想における「譲渡益」は、2024年3月29日付で予想していた譲渡時点の簿価見込額に基づく試算値であり、2024年8月19日付予想における「譲渡益」は、2024年6月期末時点の簿価を用いた試算による見込み額に基づく値です。
- 注3： 2024年3月29日付予想に係る「1口当たり譲渡益」は、アルティザ千代田の不動産信託受益権の準共有持分60%（以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡に係る2024年12月期（第17期）に計上予定の譲渡益の2024年3月29日時点での見込額から、当該譲渡に係る諸費用の同日時点での見込額を差し引いた金額を、同日時点の予想の前提である2024年12月期（第17期）末時点の発行済投資口数の見込み口数で除し、1円未満の端数を切り捨てて算出しています。また、2024年8月19日付予想に係る「1口当たり譲渡益」は、譲渡予定資産の譲渡に係る2024年12月期（第17期）に計上予定の譲渡益の2024年8月19日時点での見込額から、当該譲渡に係る諸費用の同日時点での見込額を差し引いた金額を、予想の前提である同日時点の予想の前提である2024年12月期（第17期）末時点の発行済投資口数の見込み口数（同日時点の発行済投資口数に本募集により発行予定の新投資口数上限を加えた投資口数）で除し、1円未満の端数を切り捨てて算出しています。
- 注4： 「取得（予定）価格」とは、本取得資産に係る各不動産売買契約又は信託受益権売買契約書に記載された各不動産又は不動産信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税、売買手数料並びに信託受益権売買契約の買主の地位の譲渡による取得を行う場合の地位の譲渡人に支払う地位譲渡対価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5： 「平均鑑定NOI利回り」とは、本取得資産に係る不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の合計の、取得（予定）価格の合計に対する比率をいいます。かかる数値は、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。）が算出したものであり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。

ディスクレーム

- 本資料は、2024年8月19日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「2024年12月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年6月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」、「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「資金の借入れ及び借入金の期限前弁済に関するお知らせ」にて公表した内容並びにそれらに付随する情報を追加した上で整理したものです。
- 本資料は情報提供のみを目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。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。）の投資口にご関心のある方は各証券会社にお問い合わせください。投資を行う際は、必ず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いただき、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。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク上に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人が特定の商品の募集・勧誘・売買の推奨等を目的とするものではありません。また、最終的な投資決定は、投資家ご自身の責任と判断でなさいますようお願い致します。本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これらに付随するその他関連法令、東京証券取引所上場規程、一般社団法人投資信託協会の規則並びにその他関係諸規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。
- 本資料には、財務状況、経営結果、事業に関する一定の将来予測並びに本投資法人及び本資産運用会社の経営陣の計画及び目的に関する記述や、本投資法人の将来的な計画、経営目標及び戦略等の将来に関する記述が含まれます。これらの将来予測は、本投資法人及び本資産運用会社において入手可能な情報に基づくものであり、本投資法人の現在又は将来の経営戦略及び将来において本投資法人の事業を取り巻く金融、経済、市場、政治、国際情勢などの様々な内外の環境に関する複数の前提に基づいて策定された、現時点での一定の仮定及び前提に基づく記載です。なお、上記の仮定及び前提が正しいとの保証はありません。そのため、このような将来に関する記述には、本投資法人の業績又は実際の結果が、明示的又は黙示的に記述された将来予測と大きく異なるものとなりうる既知又は未知のリスクや不確実性の要因が内在することにご留意ください。したがって、本資料は、将来の業績、運用成果及び変動等を保証するものではなく、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。また、不動産投資信託は、運用する不動産の価格や収益力の変動により、投資元本を割り込むおそれがあります。
- 本資料には、本投資法人に関する記載の他、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等をもとに本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、これらに関する本投資法人及び本資産運用会社の分析、判断、その他の見解が含まれています。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本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。
- 本資料で提供している情報に関しては、未監査でありそ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、予告なしにその内容が変更または廃止される場合がありますので、予めご了承ください。
- 本資料に基づいてとられた投資行動等の結果について、本投資法人及び本資産運用会社は一切責任を負いません。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止致します。