

平成 29 年 1 月 31 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 取締役兼財務管理部長 北川 博彰
TEL:03-6205-4755

平成28年12月期及び平成29年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ

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、平成 28 年 9 月 14 日付「平成 28 年 12 月期 中間決算短信（REIT）」において公表した平成 28 年 12 月期（平成 28 年 2 月 5 日～平成 28 年 12 月 31 日）及び平成 29 年 6 月期（平成 29 年 1 月 1 日～平成 29 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いたします。

記

1. 平成 28 年 12 月期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)	603 百万円	304 百万円	11 百万円	11 百万円	576 円	125 円	451 円
今回修正予想 (B)	608 百万円	326 百万円	51 百万円	49 百万円	977 円	545 円	432 円
増減額 (B-A)	4 百万円	22 百万円	39 百万円	38 百万円	401 円	420 円	▲19 円
増減率	0.8 %	7.4 %	347.6 %	334.3 %	69.6 %	336.0 %	▲4.2 %

(参考) 平成 28 年 12 月期 : 期末発行済投資口数 90,968 口、1口当たり予想当期純利益 545 円

2. 平成 29 年 6 月期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)	724 百万円	295 百万円	237 百万円	237 百万円	3,148 円	2,607 円	541 円
今回修正予想 (B)	724 百万円	298 百万円	245 百万円	244 百万円	3,210 円	2,693 円	517 円
増減額 (B-A)	0 百万円	2 百万円	8 百万円	7 百万円	62 円	86 円	▲24 円
増減率	0 %	0.9 %	3.3 %	3.2 %	2.0 %	3.3 %	▲4.4 %

(参考) 平成 29 年 6 月期 : 予想期末発行済投資口数 90,968 口、1口当たり予想当期純利益 2,693 円

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から6月末日まで及び7月1日から12月末日までですが、第1期営業期間は本投資法人の設立日である平成28年2月5日から平成28年12月31日までの331日間です。なお、第1期の実質的な営業期間は、物件取得日である平成28年8月1日から平成28年12月31日までの153日間となります。

(注2) 平成28年12月期及び平成29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、実際の数値については変動する可能性があります。本予想は分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。

(注3) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、本予想の修正を行うことがあります。

(注4) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

3. 修正の理由

現在、平成 28 年 12 月期の決算作業を進めております。作業過程において、平成 28 年 9 月 14 日付で公表しました当該期の 1 口当たり分配金の予想値に 5%以上の差異が生じる見込みとなったため、運用状況及び分配金の予想を修正いたしました。

本修正の主な要因は、物件の稼働率上昇に伴う営業収益の増加、運用報酬の増加並びに減価償却費、広告宣伝費等の減少に伴う営業費用の減少、本投資法人創立費、新投資口の発行及び投資口の上場に係る費用等の減少に伴う営業外費用の減少によるものです。これらの要因等に基づく運用状況及び分配金の予想の修正作業が本日完了したため開示を行うこととなりました。

また、あわせて、平成 29 年 6 月期の運用状況の予想について見直すこととし、運用状況及び分配金の予想の修正を行います。

4. 1 口当たり利益超過分配金の修正理由

本投資法人は、一般社団法人投資信託協会の諸規則に定める額を上限とした上で、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(注)が 75%を上回らない範囲において、利益超過分配を行うことができます。

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。

保有資産に係る建物状況調査報告書に記載の緊急修繕費用の見積額、短期修繕費用の見積額及び長期修繕費用の見積額(いずれも更新費(資本的支出)に該当するもの)を合計した額の 6 か月平均額は、56 百万円であり、また、本投資法人が現在想定している修繕予定額(資本的支出に該当するもの)は平成 28 年 12 月期において 15 百万円、平成 29 年 6 月期において 29 百万円に留まるため、各計算期間の末日において減価償却費相当額の手元現預金から建物等の機能維持のための将来の資本的支出を目的とした積み立てや運転資金等として見込まれる資金相当額並びに上記のポートフォリオ収益力向上に資する投資に備えた一定の資金留保を行っても、さらにフリーキャッシュフローの残余が生じることを見込んでいます。

以上を勘案し、本日現在、平成 28 年 12 月期及び平成 29 年 6 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、利益超過分配金総額として、それぞれ、39 百万円、47 百万円を見込んでいます。

本修正において、平成 28 年 9 月 14 日付「平成 28 年 12 月期 中間決算短信 (REIT)」において公表した平成 28 年 12 月期及び平成 29 年 6 月期の運用状況及び分配金の予想と比べて、平成 28 年 12 月期並びに平成 29 年 6 月期の 1 口当たり利益超過分配金が減少しておりますが、これは、減価償却費の減少に伴い、1 口当たり利益超過分配金の限度額が減少したことを主な要因としたものです。

(注) 「ペイアウトレシオ」とは、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。

以上

*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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