



2024年8月19日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区虎ノ門二丁目3番17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

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

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、本日開催の本投資法人役員会において、新投資口発行及び投資口売出しに関し決議いたしましたので、下記のとおり、お知らせします。

記

1. 公募による新投資口発行(一般募集)

- (1) 募集投資口数 42,226口
- (2) 払込金額 未定
(発行価額) 2024年8月27日(火)から2024年8月30日(金)までの間のいずれかの日(以下「発行価格等決定日」といいます。)に開催する本投資法人役員会において決定します。なお、払込金額(発行価額)とは、本投資法人が1口当たりの新投資口払込金として受け取る金額をいいます。
- (3) 払込金額 未定
(発行価額)の総額
- (4) 発行価格 未定
(募集価格) 発行価格(募集価格)は、発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)における本投資法人の投資口(以下「本投資口」といいます。)の普通取引の終値(当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値)に0.90~1.00を乗じた価格(1円未満切捨て)を仮条件として需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定します。
- (5) 発行価格 未定
(募集価格)の総額
- (6) 募集方法 一般募集とし、SMB C日興証券株式会社を主幹事会社とする引受団(以下「引受人」と総称します。)に一般募集分の全投資口を買取引受けさせます。なお、SMB C日興証券株式会社以外の引受人は、岡三証券株式会社、みずほ証券株式会社、野村証券株式会社、大和証券株式会社及び株式会社SBI証券とします。
- (7) 引受契約の内容 引受人は、下記(11)記載の払込期日に払込金額(発行価額)の総額を本投資法人に払い込み、一般募集における発行価格(募集価格)の総額と払込金額(発行価額)の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。
- (8) 申込単位 1口以上1口単位
- (9) 申込期間 発行価格等決定日の翌営業日
(申込期日)
- (10) 申込証拠金の入金期間 発行価格等決定日の翌営業日から発行価格等決定日の2営業日後の日まで

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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れるようお願いいたします。

- (11) 払 込 期 日 2024年9月2日(月)から2024年9月5日(木)までのいずれかの日。ただし、発行価格等決定日の4営業日後の日とします。
- (12) 受 渡 期 日 払込期日の翌営業日
- (13) 払込金額(発行価額)、発行価格(募集価格)、その他この公募による新投資口発行に必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定します。
- (14) 上記各号については、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。)(以下「金融商品取引法」といいます。)による届出の効力発生を条件とします。

2. 投資口売出し(オーバーアロットメントによる売出し)

- (1) 売 出 投 資 口 数 2,112口
上記売出投資口数は、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の主幹事会社であるSMB C日興証券株式会社が行うオーバーアロットメントによる売出しの投資口数の上限を示したものです。上記売出投資口数は、一般募集の需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。売出投資口数は、一般募集の需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定します。
- (2) 売 出 人 SMB C日興証券株式会社
- (3) 売 出 価 格 未定
発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定します。なお、売
出価格は、一般募集の発行価格(募集価格)と同一とします。
- (4) 売 出 価 額 の 総 額 未定
- (5) 売 出 方 法 一般募集の需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の主幹事
会社であるSMB C日興証券株式会社が株式会社マリモ(以下「マリモ」とい
います。)から2,112口を上限として借り入れる本投資口(以下「借入投資口」
といます。)の売出しを行います。
- (6) 申 込 単 位 1口以上1口単位
- (7) 申 込 期 間 一般募集の申込期間(申込期日)と同一とします。
- (8) 申込証拠金の入金期間 一般募集の申込証拠金の入金期間と同一とします。
- (9) 受 渡 期 日 一般募集の受渡期日と同一とします。
- (10) 売出価格、その他この投資口売出しに必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定し
ます。
- (11) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とします。

3. 第三者割当による新投資口発行(本第三者割当)

- (1) 募 集 投 資 口 数 2,112口
- (2) 払 込 金 額 未定
(発 行 価 額) 発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定します。なお、こ
の第三者割当(以下「本第三者割当」といいます。)における払込金額(発行価
額)は、一般募集における払込金額(発行価額)と同一とします。
- (3) 払 込 金 額 未定
(発行価額)の総額
- (4) 割 当 先 及 び SMB C日興証券株式会社 2,112口
割 当 投 資 口 数
- (5) 申 込 単 位 1口以上1口単位
- (6) 申 込 期 間 2024年9月20日(金)
(申 込 期 日)
- (7) 払 込 期 日 2024年9月24日(火)

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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れるようお願いいたします。

- (8) 上記(6)記載の申込期間(申込期日)までに申込みのない投資口については、発行を打ち切るものとします。
- (9) 払込金額(発行価額)、その他本第三者割当による新投資口発行に必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定します。
- (10) 一般募集を中止した場合は、本第三者割当による新投資口の発行も中止します。
- (11) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とします。

<ご参考>

1. オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の主幹事会社であるSMB C日興証券株式会社がマリモから 2,112 口を上限として借り入れる本投資口の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出投資口数は、2,112 口を予定していますが、当該売出投資口数は上限の売出投資口数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われな場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、SMB C日興証券株式会社に借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるため、本投資法人は 2024 年 8 月 19 日(月)開催の本投資法人役員会において、SMB C日興証券株式会社を割当先とする本投資口 2,112 口の本第三者割当による新投資口発行を、2024 年 9 月 24 日(火)を払込期日として行うことを決議しています。

また、SMB C日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間(申込期日)の翌日から 2024 年 9 月 19 日(木)までの間(以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。)、借入投資口の返還を目的として、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け(以下「シンジケートカバー取引」といいます。)を行う場合があります。SMB C日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、SMB C日興証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、SMB C日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、SMB C日興証券株式会社は、本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われな場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出投資口数については、発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われな場合は、SMB C日興証券株式会社によるマリモからの本投資口の借入れは行われません。したがって、SMB C日興証券株式会社は、本第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

2. 今回の新投資口発行による発行済投資口の総口数の推移

現在の発行済投資口の総口数	237,225口
一般募集に係る新投資口発行による増加投資口数	42,226口
一般募集に係る新投資口発行後の発行済投資口の総口数	279,451口
本第三者割当に係る新投資口発行による増加投資口数	2,112口 (注)
本第三者割当に係る新投資口発行後の発行済投資口の総口数	281,563口 (注)

(注) 本第三者割当の募集投資口数の全口数に対しSMB C日興証券株式会社から申込みがあり、発行が行われた場合の口数を記載しています。なお、本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われな場合があります。詳細については、前記「1. オーバーアロット

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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れるようお願いいたします。

メントによる売出し等について」をご参照ください。

3. 発行の目的及び理由

本投資法人は、新投資口の発行による資金調達及び新たな不動産信託受益権の取得により、中長期にわたる投資主価値の継続的な向上を目指し、「安定性」と「収益性」の確保とポートフォリオの着実な成長を図ることを目的として、市場動向、LTV水準、1口当たり分配金水準等に留意し、検討した結果、新投資口の発行を決定しました。

4. 目論見書の電子交付について

一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおける目論見書の提供は、原則として、書面ではなく、電子交付により行われます(注)。

(注) 本投資法人は、電磁的方法による目論見書記載事項の提供を目論見書の電子交付と呼んでいます。目論見書提供者は、目論見書被提供者から同意を得た上で、目論見書に記載された事項を電磁的方法により提供した場合、目論見書の交付をしたものとみなされます(金融商品取引法第27条の30の9第1項、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令(平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。)(以下「特定有価開示府令」といいます。))第32条の2第1項)。投資家は目論見書の書面による交付を選択することはできません。引受人等が目論見書の電子交付を行う場合において、投資家から当該同意が得られないとき、また、当該同意が撤回されたとき(特定有価開示府令第32条の2第7項)は、当該投資家に対しては目論見書の電子交付はできませんが、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおいては、引受人等は当該同意が得られ撤回されていない投資家に対してのみ投資口を販売します。

5. 調達する資金額、使途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額(差引手取概算額)

5,121,000,000円(上限)

(注) 一般募集における手取金4,878,000,000円及び本第三者割当による新投資口発行の手取金上限243,000,000円を合計した金額を記載しています。また、上記金額は2024年8月2日(金)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

一般募集における手取金(4,878,000,000円)については、2024年9月に(注1)、2024年6月20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」に記載の本投資法人による新たな特定資産(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。)の取得資金及びその取得に関連する諸費用の一部に充当します(注2)。なお、一般募集と同日付をもって決議された本第三者割当による新投資口発行の手取金上限(243,000,000円)については、手元資金とし、将来の特定資産の購入又は借入金の返済に充当します。

(注1) 2024年9月3日に全額を支払う予定です。

(注2) 調達する資金については、支出するまでの間、金融機関に預け入れる予定です。

6. 配分先の指定

引受人は、本投資法人が指定する販売先として、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。))の株主であるマリモ並びに本投資法人及び本資産運用会社のサポート会社であるアルファコート株式会社(以下「アルファコート」といいます。))に対して、一般募集の対象となる本投資口のうち、それぞれ427口及び84口を販売する予定です。アルファコートの詳細については、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」の「8. 媒介の概要」をご参照下さい。

7. 今後の見通し

本日付で公表の「2024年6月期 決算短信(REIT)」及び「2024年12月期の運用状況及び分配金の予想の

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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し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れるようお願いいたします。

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」をご参照下さい。

8. 最近3営業期間の運用状況及びエクイティ・ファイナンスの状況等

(1) 最近3営業期間の運用状況

	2023年6月期	2023年12月期	2024年6月期(注1)
1口当たり当期純利益(注2)	3,436円	3,002円	3,301円
1口当たり分配金	3,713円	3,452円	3,684円
実績配当性向(注3)	100.0%	100.0%	100.0%
1口当たり純資産	106,641円	105,930円	105,780円

(注1) 2024年6月期については、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査は終了していますが、金融商品取引法第193条の第2第1項の規定に基づく財務諸表に関する監査法人の監査は終了していません。

(注2) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数(2023年6月期232,679口、2023年12月期237,225口、2024年6月期237,225口)で除することにより算定しています。

(注3) 配当性向は次の算式により算出した値について、小数第2位を四捨五入しています。

$$\text{配当性向} = \text{分配金総額(利益超過分配金を含まない)} \div \text{当期純利益} \times 100$$

(2) 最近の投資口価格の状況

①最近3営業期間の状況

	2023年6月期	2023年12月期	2024年6月期
始 値	129,800円	128,600円	122,200円
高 値	133,700円	129,200円	133,900円
安 値	120,700円	121,300円	116,600円
終 値	127,900円	121,900円	125,700円

(注) 始値、高値及び安値は東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値に基づき記載しています。

②最近6か月間の状況

	2024年 3月	4月	5月	6月	7月	8月
始 値	120,000円	128,800円	131,700円	128,500円	124,700円	125,100円
高 値	124,500円	132,200円	133,900円	130,900円	127,700円	125,100円
安 値	116,600円	128,800円	128,500円	125,700円	123,900円	114,100円
終 値	124,500円	131,400円	128,500円	125,700円	127,300円	124,900円

(注1) 始値、高値及び安値は東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値に基づき記載しています。

(注2) 2024年8月の投資口価格については、2024年8月16日現在で記載しています。

③発行決議日の前営業日における投資口価格

	2024年8月16日
始 値	124,300円
高 値	124,900円
安 値	123,800円
終 値	124,900円

(3) 最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

①公募増資

発行期日	2023年1月18日
調達資金の額	5,227,360,600円
払込金額(発行価額)	121,975円
募集時における発行済投資口の総口数	192,226口

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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れるようお願いいたします。

当該募集による発行投資口数	42,856口
募集後における発行済投資口の総口数	235,082口
発行時における当初資金使途	特定資産の取得資金及びその取得に関連する諸費用の一部に充当
発行時における支出予定時期	2023年1月以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額充当済み

②第三者割当増資

発行期日	2023年2月14日
調達資金の額	261,392,425円
払込金額(発行価額)	121,975円
募集時における発行済投資口の総口数	235,082口
当該募集による発行投資口数	2,143口
募集後における発行済投資口の総口数	237,225口
発行時における当初資金使途	将来の特定資産の購入又は借入金の返済に充当
発行時における支出予定時期	2023年2月以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額充当済み

9. 売却・追加発行の制限

- (1) 一般募集に関し、マリモに対し、SMBC日興証券株式会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降180日を経過する日までの期間、SMBC日興証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、マリモが一般募集前から保有する本投資口16,866口及びマリモが本募集により取得することを予定している本投資口427口の売却を行わない旨を約するよう要請する予定です。

上記の場合において、SMBC日興証券株式会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有する予定です。

- (2) 一般募集に関し、アルファコートに対し、SMBC日興証券株式会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降180日を経過する日までの期間、SMBC日興証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、アルファコートが一般募集前から保有する本投資口237口及びアルファコートが本募集により取得することを予定している本投資口84口の売却を行わない旨を約するよう要請する予定です。

上記の場合において、SMBC日興証券株式会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有する予定です。

- (3) 本投資法人は、一般募集に関し、SMBC日興証券株式会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降90日を経過する日までの期間、SMBC日興証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の発行(ただし、本第三者割当及び投資口の分割による本投資口の発行を除きます。)を行わない旨を合意します。

上記の場合において、SMBC日興証券株式会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有します。

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、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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れるようお願いいたします。