

2016年12月16日

各位

不動産投資信託証券発行者名
 投資法人みらい
 代表者名 執行役員 菅沼通夫
 (コード番号:3476)

資産運用会社名
 三井物産・イデラパートナーズ株式会社
 代表者名 代表取締役社長 菅沼通夫
 問合せ先 取締役 CFO 上野貴司
 TEL: 03-5771-9100

2016年10月期、
2017年4月期及び2017年10月期の運用状況の予想に関するお知らせ

投資法人みらい（以下「本投資法人」といいます。）は、2017年4月期（第2期：2016年11月1日～2017年4月30日）及び2017年10月期（第3期：2017年5月1日～2017年10月31日）の運用状況の予想について、下記のとおりお知らせします。

記

| | 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 は含まない) | 1口当たり 利益超過分配金 |
|--------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------------------------------|------------------|
| 2017年4月期 (第2期) | 百万円 2,490 | 百万円 1,279 | 百万円 1,043 | 百万円 1,042 | 円 3,173 | 円 - |
| 2017年10月期 (第3期) | 百万円 3,430 | 百万円 1,662 | 百万円 1,542 | 百万円 1,541 | 円 5,074 | 円 - |

(参考) 2017年4月期：予想期末発行済投資口総数 303,750口 1口当たり予想当期純利益 3,431円
 2017年10月期：予想期末発行済投資口総数 303,750口 1口当たり予想当期純利益 5,074円

なお、2016年10月期（第1期：2015年12月4日～2016年10月31日）につきましては、資産の運用を開始していませんが、以下のとおりの業績を見込んでいます。期末発行済投資口総数は750口です。

| | 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 は含まない) | 1口当たり 利益超過分配金 |
|--------------------|----------|------------|------------|------------|------------------------------------|------------------|
| 2016年10月期 (第1期) | 百万円 - | 百万円 △14 | 百万円 △78 | 百万円 △78 | 円 - | 円 - |

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2016年10月期、2017年4月期及び2017年10月期の運用状況の予想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。

- (注1) 本投資法人の営業期間は、毎年5月1日から10月31日まで及び11月1日から翌年4月30日までですが、第1期営業期間は、本投資法人の設立日（2015年12月4日）から2016年10月31日までとなります。
- (注2) かかる予想数値は別紙「2017年4月期及び2017年10月期の各運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、不動産市場等の推移、実際に決定される新投資口の発行数、又は本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。また、本予想は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、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。

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://3476.jp>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2016年10月期、2017年4月期及び2017年10月期の運用状況の予想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。

2017年4月期及び2017年10月期の各運用状況の予想の前提条件

| 項目 | 前提条件 |
|----------|--|
| 計算期間 | <ul style="list-style-type: none"> 2017年4月期：2016年11月1日～2017年4月30日（181日） 2017年10月期：2017年5月1日～2017年10月31日（184日） |
| 運用資産 | <ul style="list-style-type: none"> 2016年11月11日及び2016年12月7日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口の発行及び借入により調達する資金をもって、2016年12月16日に15物件の不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を取得し、2017年10月期まで運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。 |
| 発行済投資口総数 | <ul style="list-style-type: none"> 2016年12月16日現在発行済みである293,750口に加えて、2016年11月11日及び2016年12月7日開催の役員会で決議した第三者割当によって新規に発行される予定の新投資口数の上限である10,000口が全て発行されることを前提としています。 上記を除き、2017年10月期末までに新投資口の発行等による投資口総数の変動がないことを前提としています。 2017年4月期及び2017年10月期の1口当たり分配金は、上記の新規発行される予定の投資口数の上限10,000口を含む各営業期間の予想期末発行済投資口総数303,750口により算出しています。 |
| 有利子負債 | <ul style="list-style-type: none"> 有利子負債総額は、2017年4月期末に49,000百万円、2017年10月期末に49,000百万円になることを前提としています。 2016年12月に金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家から総額51,000百万円の借入を行うこと、及び、上記の「発行済投資口総数」に記載の第三者割当による新投資口が上限である10,000口発行され、その手取金を原資として、当該借入金の一部2,000百万円を2017年4月期に返済することを前提としています。 2017年4月期末のLTVは45%程度、2017年10月期末のLTVは45%程度となる見込みです。 LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{資産総額} \times 100$ |
| 営業収益 | <ul style="list-style-type: none"> 取得予定資産の賃貸事業収益については、各物件の現所有者等より提供を受けた賃貸借契約の動向に関する情報、取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約、不動産賃貸市場動向等（空室率及び賃料水準等）を勘案して算出しています。 |
| 営業費用 | <ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、各物件の現所有者等より提供を受けた情報を勘案の上、費用の変動要素を反映して算出しています。 一般的に、取得する資産の取得年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税（以下「固都税等」といいます。）については現所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、取得日が属する期には費用計上されません。なお、取得予定資産について取得価額に算入する固都税等の総額は22百万円（16日分に相当）と想定しています。取得予定資産の一部については、2017年度の固都税等が2017年4月期から費用計上されることとなります。 |

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2016年10月期、2017年4月期及び2017年10月期の運用状況の予想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。

| 項目 | 前提条件 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|--|-----------|----------|-----------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------|-------|-------|------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | <ul style="list-style-type: none"> 建物の修繕費は、建物状況調査報告書及び鑑定評価書の金額を勘案の上、本投資法人の資産運用会社である三井物産・イデラパートナーズ株式会社が計画した金額をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想しがたい要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があることにご留意ください。 減価償却費は、付随費用等を含めて定額法により算出しています。 賃貸事業費用の主な内訳は以下の通りです。 <table border="1" data-bbox="406 629 1396 913"> <thead> <tr> <th></th> <th>2017年4月期</th> <th>2017年10月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公租公課：</td> <td>37百万円</td> <td>249百万円</td> </tr> <tr> <td>外注委託費：</td> <td>151百万円</td> <td>202百万円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費：</td> <td>332百万円</td> <td>438百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費：</td> <td>48百万円</td> <td>48百万円</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用：</td> <td>109百万円</td> <td>126百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費：</td> <td>295百万円</td> <td>361百万円</td> </tr> </tbody> </table> その他営業費用（資産運用報酬、一般事務手数料等）として、2017年4月期に235百万円、2017年10月期に341百万円を見込んでいます。 | | 2017年4月期 | 2017年10月期 | 公租公課： | 37百万円 | 249百万円 | 外注委託費： | 151百万円 | 202百万円 | 水道光熱費： | 332百万円 | 438百万円 | 修繕費： | 48百万円 | 48百万円 | その他賃貸事業費用： | 109百万円 | 126百万円 | 減価償却費： | 295百万円 | 361百万円 |
| | 2017年4月期 | 2017年10月期 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公租公課： | 37百万円 | 249百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 外注委託費： | 151百万円 | 202百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 水道光熱費： | 332百万円 | 438百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 修繕費： | 48百万円 | 48百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他賃貸事業費用： | 109百万円 | 126百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 減価償却費： | 295百万円 | 361百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 営業外費用 | <ul style="list-style-type: none"> 一時的な費用として、2016年11月11日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口の発行及び投資口の上場にかかる費用を、2017年4月期に139百万円見込んでいます。 支払利息その他借入関連費用として、2017年4月期に91百万円、2017年10月期に118百万円を見込んでいます。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない) | <ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生、金利の変動等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。 2017年4月期の1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、2017年4月期の当期純利益から2016年10月期の繰越損失を減算して算出しています。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1口当たり 利益超過分配金 | <ul style="list-style-type: none"> 利益を超えた金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

以上

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2016年10月期、2017年4月期及び2017年10月期の運用状況の予想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。