

2016年12月21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

2017年4月期及び2017年10月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

投資法人みらい（以下「本投資法人」といいます。）は、2016年12月16日付決算短信で公表した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、下記のとおり修正しましたのでお知らせします。

記

1. 修正の内容

	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
前回予想（2016年12月16日公表）						
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 —
今回修正予想						
2017年4月期 (第2期)	百万円 2,490	百万円 1,279	百万円 1,036	百万円 1,035	円 3,258	円 —
増減額	—	▲0	▲6	▲6	85	—
増減率	—	▲0.0%	▲0.6%	▲0.6%	2.7%	—
2017年10月期 (第3期)	百万円 3,430	百万円 1,661	百万円 1,499	百万円 1,498	円 5,100	円 —
増減額	—	▲0	▲43	▲43	26	—
増減率	—	▲0.0%	▲2.8%	▲2.8%	0.5%	—

(参考) 2017年4月期：予想期末発行済投資口総数 293,750口 1口当たり予想当期純利益 3,525円
2017年10月期：予想期末発行済投資口総数 293,750口 1口当たり予想当期純利益 5,100円

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

2. 修正の理由

本日付「第三者割当による新投資口発行の結果に関するお知らせ」で公表したとおり、第三者割当による新投資口発行を行わないこととなったことに伴い、当該第三者割当による新投資口発行の手取金を原資とした2017年4月期中の借入金の一部期限前返済を行わないこと、予想期末発行済投資口総数に変動が生じること及び期限前返済を予定していた短期借入金の長期化に伴う支払利息の増加を見込んだこと等から、運用状況の予想の修正を行うこととしました。

以 上

※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2017年4月期及び2017年10月期の運用状況の予想の修正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"> ・本投資法人が、本日現在保有する15物件の不動産信託受益権（以下「運用資産」といいます。）につき、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"> ・本日現在の発行済投資口総数293,750口を前提としています。 ・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。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・有利子負債総額は、2017年4月期末及び2017年10月期末のいずれも51,000百万円になることを前提としています。 ・2017年4月期末及び2017年10月期末のLTVは47%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"> ・運用資産の賃貸事業収益については、本日現在において効力を有する賃貸借契約、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、各物件の前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、取得時に精算したため、当該精算金相当額は取得原価に算入されることから、取得日が属する期には費用計上されません。なお、運用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。運用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。 ・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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2017年4月期及び2017年10月期の運用状況の予想の修正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"> 賃貸事業費用の主な内訳は以下の通りです。 <table border="1"> <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236百万円、2017年10月期に342百万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投資口の上場にかかる費用を、2017年4月期に137百万円見込んでいます。 支払利息その他借入関連費用として、2017年4月期に99百万円、2017年10月期に161百万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（▲78百万円）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2017年4月期及び2017年10月期の運用状況の予想の修正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。