

# 中期経営計画の進捗について

－ 2018年5月8日付プレスリリース 補足説明資料 －

投資法人みらい

# 中期経営計画に基づく1口当たり分配金向上のための取組み

戦略的なポートフォリオ・マネジメントを実行し、1口当たり分配金（DPU）の着実な成長の実現を目指します

上場時巡航DPU（2017年10月期予想DPU）からの上昇率（注2）

**+10.4%（+526円）**

5,600円 → **5,700円**

5,074円  
(実績：5,175円)

## ポートフォリオ入替え

120億円  
譲渡



品川シーサイド  
パークタワー  
(準共有持分36.6%)

計120億円取得



東京フロントテラス 日宝本町ビル  
(準共有持分50.2%)

## グロスアセットの組入れ

取得価格 49億円（注1）

鑑定NOI利回り 8.9%



ミ・ナアラ

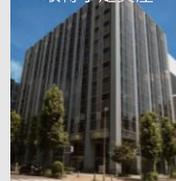
## 第1回公募増資の実施と スポンサーパイプライン物件の組入れ

### <新規取得資産の取得>

取得(予定)価格合計  
158億円

平均鑑定NOI利回り  
4.7%

取得予定資産



MIテラス名古屋伏見

取得予定資産



ホテルウィング  
インターナショナル  
セレクト  
上野・御徒町



伊勢シティホテル  
アネックス



コンフォート  
ホテル北上



コンフォート  
ホテル長野

2017年10月期  
予想DPU

2019年4月期  
予想DPU（注2）  
中期経営  
計画目標  
巡航DPU（注3）

上場時  
1口当たりNAV  
182,570円

新規取得資産取得後  
1口当たりNAV（注2）  
186,710円

注1: 「ミ・ナアラ」に係る売買契約に記載の取得価格は4,100百万円ですが、本投資法人の取得後に施設のリニューアルに向けた追加投資を行っており、当該追加投資を含む総投資額は4,933百万円です。「ミ・ナアラ」については、当該追加投資を含む総投資額4,933百万円を取得価格と定義します。なお、当該追加取得以外に、会計上の資本的支出として処理される事項がある場合には、本投資法人による資本的支出を考慮した取得価格が4,933百万円を上回る可能性があります。

注2: 「2019年4月期予想DPU」及び「上場時巡航DPU（2017年10月期予想DPU）からの上昇率」は、本日公表した「2018年4月期、2018年10月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2019年4月期の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ」の別紙「2018年4月期、2018年10月期及び2019年4月期の運用状況の見通しの前提条件」記載の前提条件の下に算出した本日時点のものであり、また、「新規取得資産取得後1口当たりNAV」は、一定の前提条件の下に算出した試算値であり、今後の不動産等の追加取得又は売却、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及び発行価格、金利の動向、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、前提条件との間に差異が生じ、実際のDPU、1口当たりNAV及び上昇率は変動する可能性があります。また、実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。以下、同じです。

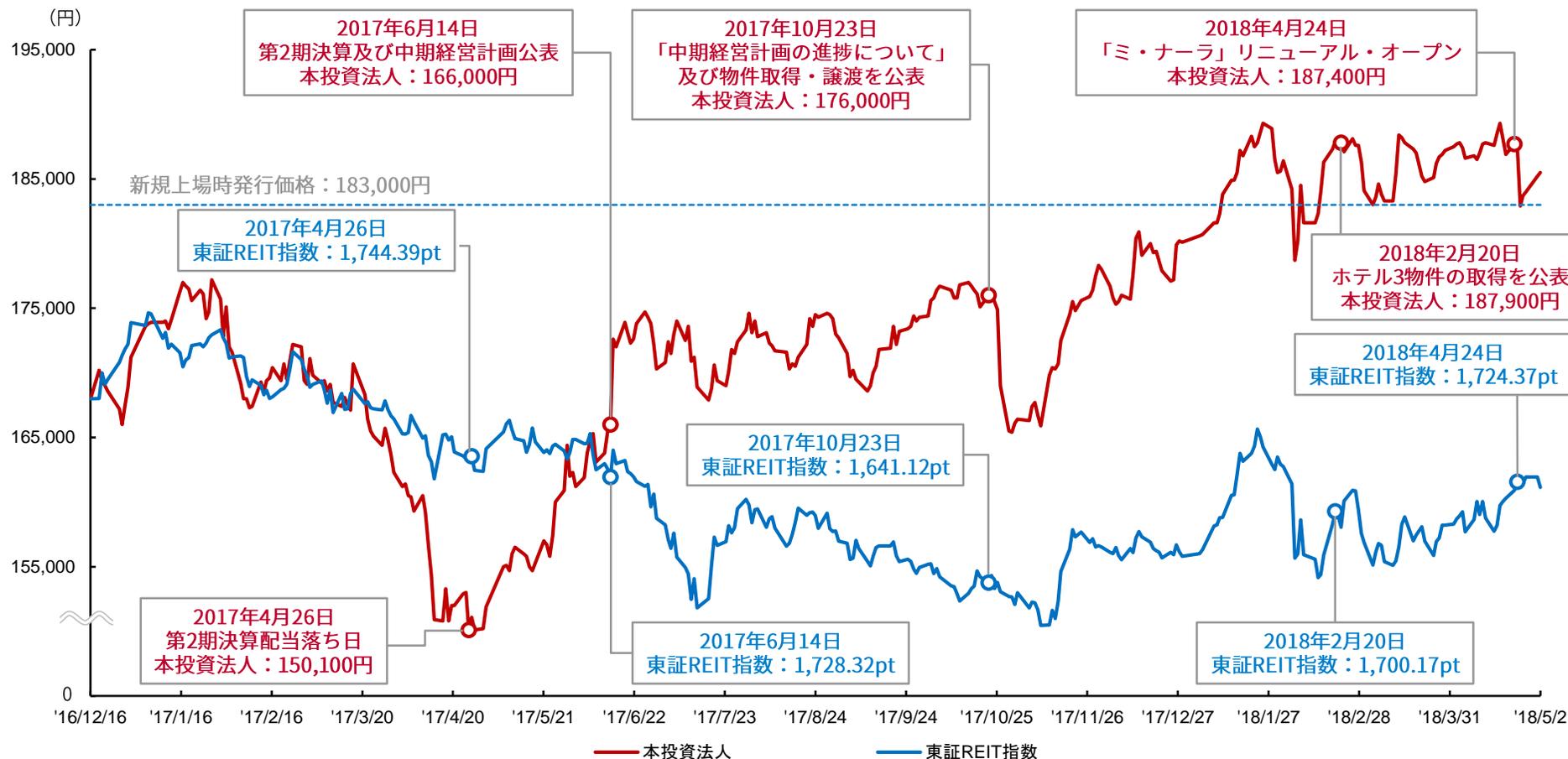
注3: 「中期経営計画目標巡航DPU」は、一定の前提条件の下に算出した2017年6月14日付で公表された中期経営計画に記載の同時点での目標値であり、経済環境等様々な要因の影響を受ける可能性があるため、目標値を達成できるという保証はありません。

注4: 「鑑定NOI利回り」、「平均鑑定NOI利回り」、「上場時1口当たりNAV」及び「新規取得資産取得後1口当たりNAV」の算定方法は、5頁をご参照ください。実際の「新規取得資産取得後1口当たりNAV」は上記数値と異なる可能性があります。以下、同じです。

# 投資口価格の推移

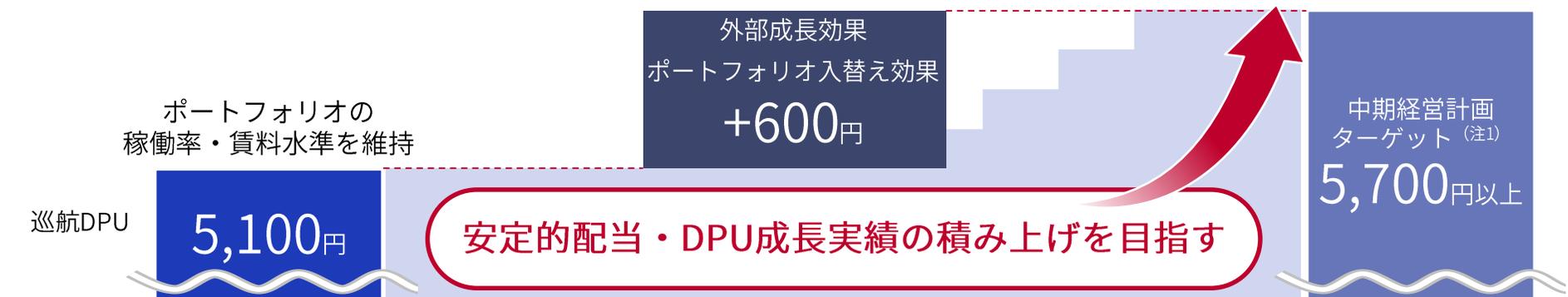
運用実績の積み上げとリスク分散・収益性向上に向けた一連の施策が評価されていると認識しており、直近は新規上場時の発行価格を上回る投資口価格水準で推移しています

(ご参考)  
新規取得資産取得後  
1口当たりNAV：  
186,710円



注：2018年5月2日時点。上記投資口価格の推移のグラフにおける「東証REIT指数」は2016年12月16日の本投資法人の投資口価格終値をベースに相対値を算出したものです。詳細な算出方法については、5頁をご参照ください。

## DPUの持続的成長と投資主価値の回復・向上



### 収益性

平均償却後NOI利回り  
**4.0% 以上**  
(目標)

---

4.0%  
2018年10月期 (第5期) 予想 (注2)

### リスク分散

上位3物件比率  
**40% 以下**  
(目標)

---

44.2%  
新規取得資産取得後 (注2)

### 財務基盤

LTV水準  
**50% 以下**  
(目標)

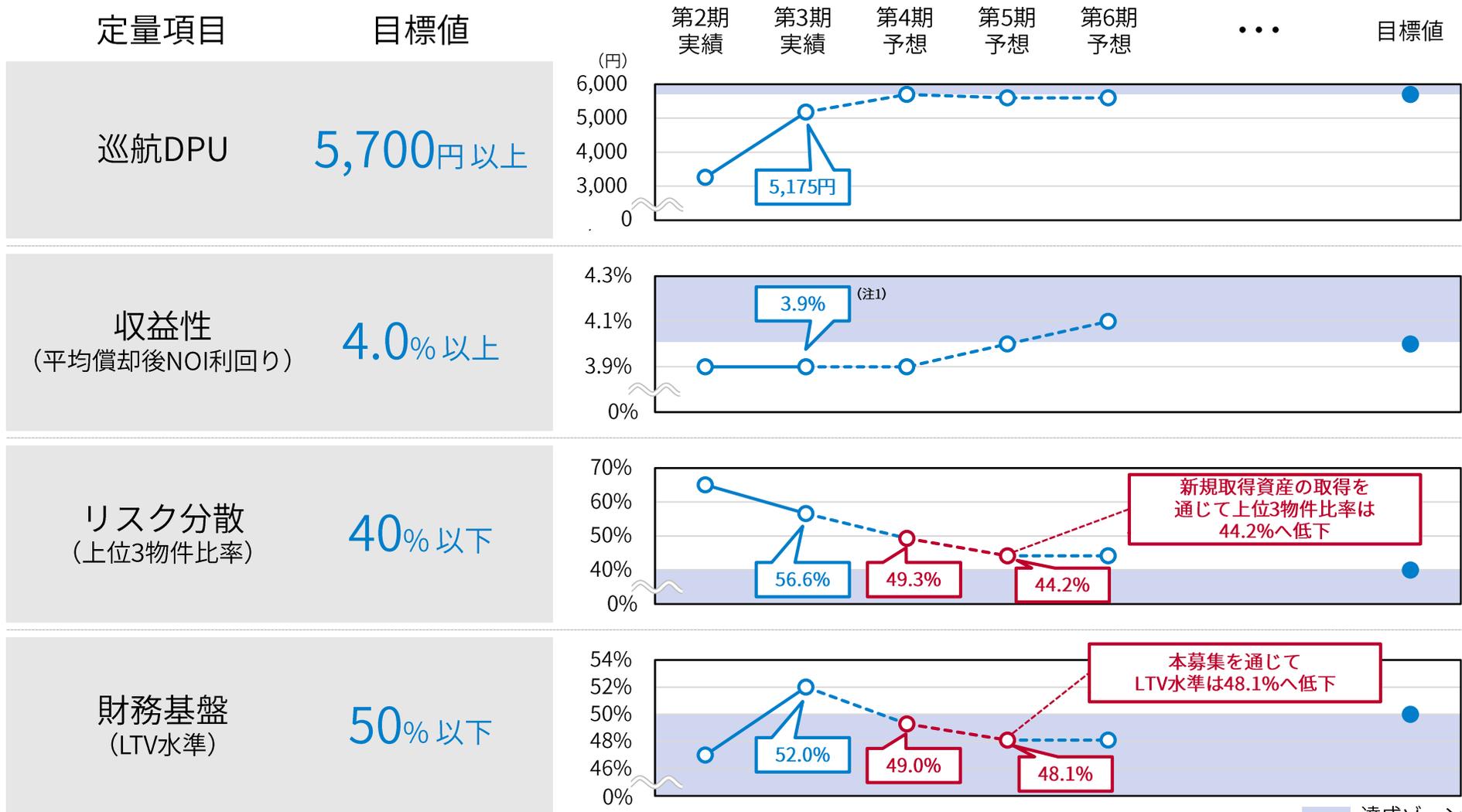
---

48.1%  
新規取得資産取得後 (注2)

注1: 一定の前提条件の下に算出した2017年6月14日付で公表された中期経営計画に記載の同時点での目標であり、将来の分配金の額を保証するものではありません。

注2: これらの数値は、2018年5月8日付のプレスリリース「2018年4月期、2018年10月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2019年4月期の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ」、「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ (「MIテラス名古屋伏見」及び「ホテルウィングインターナショナルセレクト上野・御徒町）」、「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」及び「資金の借入に関するお知らせ」にて公表した前提条件の下に算出された本日時点の試算値であり、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、実際に決定される投資口の発行数及び発行価格、金利の動向、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により前提条件との間に差異が生じ、実際の数値とは乖離する可能性があります。従って、本投資法人は、これらの数値について保証するものではありません。

# 中期経営計画「Repower 2020」の進捗



注1：第3期中に取得した物件の運用日数を調整して算出した実質的な利回りを記載しています。当該調整を行わずに算出した数値は3.4%です。  
 注2：本予想は一定条件の下に算出した2018年5月8日時点のものであり、テナントの異動に伴う賃貸収入の変動や物件の売買、投資口の追加発行等により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：第4期、第5期及び第6期の各予想数値は、2018年5月8日付で公表の「2018年4月期、2018年10月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2019年4月期の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ」に記載の「2018年4月期、2018年10月期及び2019年4月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

- 本資料において、「本募集」及び「本件第三者割当」は、それぞれ、本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」において公表した、公募による新投資口発行及び第三者割当による新投資口発行を意味します。
- 「鑑定NOI利回り」は、「鑑定NOI」を取得（予定）価格で除して算出した数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。また、「鑑定NOI」とは、各物件の取得の決定に際して取得した鑑定評価書（但し、第3期末時点までに本投資法人が取得した物件については、2017年10月期末時点の継続鑑定評価書）に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、減価償却費を控除する前の収益であって、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。上記鑑定NOIはDCF法における初年度（初年度に特殊要因がある場合等には2年目又は3年目）のNOIです。但し、本投資法人が準共有している信託受益権に係る信託不動産については、当該信託不動産に係る「鑑定NOI」に共有持分割合を乗じて得た金額を用い算出しています。
- 「平均鑑定NOI利回り」は、「鑑定NOI利回り」を各物件の取得（予定）価格で加重平均して算出しています。
- 上場時1口当たりNAV＝  

$$\frac{\text{（上場時の出資総額} + \text{上場時における保有物件の鑑定評価額総額} - \text{上場時における保有物件の帳簿価額総額）}}{\text{上場時の発行済投資口数}}$$
- 新規取得資産取得後1口当たりNAV＝  

$$\frac{\{2018年2月末日時点の出資総額 + \text{（新規取得資産取得後の保有物件の鑑定評価額総額} \text{（注1）} - 2018年2月末日時点の保有物件の帳簿価額総額} \text{（注2）} - \text{新規取得資産の取得（予定）価格総額} + \text{エクイティ調達額（本募集及び本件第三者割当による発行価額の総額見込額} \text{（注3）}\} \div \text{本募集及び本件第三者割当後の発行済投資口総数} \text{（注4）}}$$
- 「東証REIT指数」は、株式会社東京証券取引所が公表する各時点における東証REIT指数に、本投資法人の新規上場時である2016年12月16日の本投資法人の投資口価格終値（183,000円）を乗じ、株式会社東京証券取引所が公表する当該上場日の前日における東証REIT指数の終値（1,787.51pt）を除して算出したものです。

注1：「新規取得資産取得後の保有物件の鑑定評価額総額」は、「日宝本町ビル」、「伊勢シティホテルアネックス」、「コンフォートホテル北上」及び「コンフォートホテル長野」については2017年8月末日、「MIテラス名古屋伏見」については2018年3月1日、「ホテルウィングインターナショナルセレクト上野・御徒町」については2018年4月末日を、その他の保有物件については2017年10月末日（第3期末）を価格時点とする各鑑定評価額の合計額を指します。

注2：「2018年2月末日時点の保有物件の帳簿価額総額」は、2017年10月末日（第3期末）時点の保有物件の帳簿価額総額に、「MIUMIU神戸（建物）」及び「日宝本町ビル」の取得価格総額並びに「ミ・ナラ」のリニューアルに向けた追加投資額（833百万円）を加え、譲渡した「品川シーサイドパークタワー」（準共有持分36.6%）に係る帳簿価額及び2017年11月1日から2018年2月末日までの減価償却費（276百万円）を減じた107,680百万円を指します。なお、「ミ・ナラ」の追加取得について、当該追加取得以外に、会計上の資本的支出として処理される事項がある場合には、本投資法人による資本的支出を考慮した追加投資額が833百万円を上回る可能性があります。

注3：「本募集及び本件第三者割当による発行価額の総額見込額」は、本募集における発行価額の総額7,451,973,300円に、本件第三者割当における発行価額の総額385,171,200円を加えた金額を使用しています。なお、一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額のいずれも、2018年4月25日（水）現在の株式会社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発行価額を本投資口1口当たり178,320円と仮定して算出した見込額です。また、本件第三者割当については、募集投資口数の全部について野村證券株式会社により申し込みがなされることを前提としています。実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額と異なる場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について申し込みがなされないこととなった場合には、実際の本募集及び第三者割当による手取金の見込額も変動することがあります。すなわち、実際の本募集及び第三者割当における発行価額の総額が前記見込額よりも少額となった場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について申し込みがなされないこととなった場合には、その分、実際の1口当たりNAVが上記記載の数値よりも低くなる可能性があります。また、実際の本募集及び第三者割当における発行価額の総額が前記見込額よりも多額となった場合には、その分、実際の1口当たりNAVは上記記載の数値よりも高くなる可能性があります。

注4：「本募集及び本件第三者割当後の発行済投資口総数」は、2018年2月末日時点の発行済投資口数に本募集における発行口数43,300口及び本件第三者割当における発行口数の上限2,160口を加えた数値を使用しています。

金額は億円、百万円もしくは千円未満を切り捨てて表示しています。

パーセントは、小数第2位を四捨五入して表示しています。

本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが含まれていますが、これらの将来に関する記述は、想定される出来事や事業環境の傾向等に関する現時点での仮定・前提によるものであり、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。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。

本資料は、本投資法人の投資証券（以下「本投資証券」といいます。）の取得その他金融商品取引契約の締結の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、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

本投資法人は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。本投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

本投資法人は投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。不動産の売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

本資料に提供している情報は、金融商品取引法若しくは投資信託及び投資法人に関する法律で要求され、又は東京証券取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告書ではありません。

本資料のご利用及び閲覧は、お客様ご自身の責任でなされるものであり、本資料の作成や公開等に関わった本投資法人及び関係者は、本資料のご利用によって発生したいかなる損害（直接損害、間接損害の別を問いません。また、その原因を問いません。）に関して、一切責任を負いません。

本資料上で提供されている情報には誤り・遺漏等がないよう細心の注意を払っておりますが、本資料は、皆様に簡便に情報参照していただくために作成されたもので、提供している情報に不正確な記載や誤植等を含むことがあります。本資料上の情報の正確性、完全性、妥当性及び公正性について本投資法人は一切責任を負いません。

本資料に掲載される情報は、本投資法人が著作権を有します。本投資法人の事前の承諾なしにこれを複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、若しくは掲載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。また、本資料に掲載されている本投資法人に関連する商標類（商標、ロゴ及びサービスマーク）は、本投資法人に属するものであり、これを本投資法人に無断で複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、若しくは転載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。

本資料には本投資法人の保有物件及び取得予定資産以外の物件写真も一部含まれていますが、現時点で本投資法人が取得を予定している資産ではなく、また、今後取得できるとの保証はありません。