

2018年5月8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 兼業務部長 上野貴司
 TEL: 03-6632-5950

資金の借入に関するお知らせ

投資法人みらい（以下「本投資法人」といいます。）は、下記のとおり資金の借入（以下「本件借入」といいます。）を行うことを決定しましたのでお知らせします。

記

1. 借入の理由

本日公表の「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）」に記載した不動産信託受益権の取得資金及びこれに関連する取得費用の一部に充当するため、総額 50 億円の新規借入を行います。

2. 本件借入の内容

借入先	借入金額	利率	借入日	返済期日	期間	利払期日	摘要
株式会社三井住友銀行	20 億円	基準金利（注 2） +0.300%	2018 年 5 月 15 日	2025 年 4 月 30 日	7 年 （注 5）	（注 6）	（注 8） （注 9） （注 10）
株式会社みずほ銀行	15 億円	固定金利（注 3）					
株式会社三菱 UFJ 銀行	15 億円	固定金利（注 4）	2018 年 6 月 1 日	2021 年 4 月 30 日	2 年 11 ヶ月	（注 7）	（注 8） （注 9） （注 11）

（注 1）本件借入は、借入先が合理的に満足する内容の融資に係る契約が締結されること及び別途定められる貸出前提条件を全て充足すること等を条件とします。

（注 2）基準金利は、各利払日の 2 営業日前の時点における一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関が公表する 3 ヶ月日本円 TIBOR です。基準金利である全銀協の日本円 TIBOR の変動については、一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関のホームページ

(<http://www.jbatibor.or.jp/rate/>) でご確認ください。なお、金利スワップ契約により支払金利を実質的に固定化する予定であり、詳細については決定した段階で改めてお知らせします。

（注 3）金利については決定した時点で改めてお知らせします（金利決定予定日：2018 年 5 月 11 日）。

（注 4）金利については決定した時点で改めてお知らせします（金利決定予定日：2018 年 5 月 30 日）。

（注 5）期間は、1 ヶ月未満は切り上げて記載しています。

（注 6）初回は 2018 年 7 月末日、以降毎年 1 月、4 月、7 月及び 10 月の各末日並びに元本返済期日（ただし、当該日が営業日でない場合は翌営業日、当該日が翌月となる場合は直前の営業日とします）。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資金の借入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（作成された場合）をご覧ください上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

- (注7) 初回は2018年10月末日、以降毎年4月及び10月の各末日並びに元本返済期日（ただし、当該日が営業日でない場合は翌営業日、当該日が翌月となる場合は直前の営業日とします）。
- (注8) 無担保・無保証、期限一括弁済。
- (注9) 本日公表の「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）」に記載した不動産信託受益権の取得資金及びこれに関連する取得費用の一部に充当します。
- (注10) 借入実行後返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前弁済することができます。
- (注11) 本投資法人は、やむを得ない事情により借入先の承諾を得る等、一定の条件が成就した場合、借入金の一部又は全部を期限前弁済することができます。

3. 本件借入後の借入金等の状況

（単位：百万円）

	本件借入前 A	本件借入後 B	増減 B-A
短期借入金	1,000	1,000	±0
長期借入金	56,500	61,500	+5,000
借入金合計	57,500	62,500	+5,000
投資法人債	-	-	-
借入金及び投資法人債の合計	57,500	62,500	+5,000
その他有利子負債	-	-	-
有利子負債合計	57,500	62,500	+5,000
総資産 LTV（注）	49.0%	48.1%	▲0.9%

（注）総資産 LTV＝有利子負債合計÷総資産。

本件借入前の LTV＝本件借入前の有利子負債合計÷（総資産額（2018年2月末日時点）（※）＋2018年3月1日に取得したホテル3物件（「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」）の取得価格（※※）総額）

本件借入後の LTV＝本件借入後の有利子負債合計÷（総資産額（2018年2月末日時点）＋2018年3月1日に取得したホテル3物件の取得価格総額＋「ミ・ナーラ」のリニューアルに向けた追加投資額（833百万円）（※※※）のうち2018年3月1日以降に支払いを行った金額（526百万円）＋「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」の取得予定価格総額）

※「総資産額（2018年2月末日時点）」は、2017年10月末日（第3期末）時点の貸借対照表上の総資産額に、2017年11月1日から2018年2月末日までの不動産賃貸事業損益（1,801百万円）、「MIUMIU 神戸（建物）」及び「日宝本町ビル」の取得価格総額並びに「ミ・ナーラ」のリニューアルに向けた追加投資額（833百万円）のうち2018年2月末日以前に支払いを行った金額（307百万円）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第3期分配金総額（1,520百万円）を減じた113,720百万円を指します。以下同じです。

※※「取得価格」とは、各保有資産又は取得予定資産に関し、売主又は当初買主である株式会社イデラ キャピタルマネジメントとの間の売買契約書に記載された各取得（予定）資産の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まず、百万円未満は切り捨てて記載しています。以下同じです。

※※※「ミ・ナーラ」の追加投資額について、当該追加投資以外に、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。

4. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

本件借入の返済等に関わるリスクに関して、2018年5月8日に提出した有価証券届出書の「第二部 参照情報／第2 参照書類の補完情報／4 投資リスク」に記載の内容に変更はありません。

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、本投資法人の資金の借入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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

(参考プレスリリース等)

2018年5月8日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」

2018年5月8日付「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）」

2018年5月8日付「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」

2018年5月8日付「中期経営計画の進捗についてー2018年5月8日付プレスリリース 補足説明資料ー」

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資金の借入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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。