

2018年10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 兼業務部長 上野貴司
TEL: 03-6632-5950

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

投資法人みらい（以下「本投資法人」といいます。）は、2018年10月16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 53,500 口
- (2) 払 込 金 額 未定
(発 行 価 額) 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、2018年10月24日（水）から2018年10月30日（火）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」という。）に開催する本投資法人役員会において決定する。
- (3) 払 込 金 額 未定
(発 行 価 額) の 総 額

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（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。

- (4) 発行価格 未定
 (募集価格) 発行価格(募集価格)は、日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、発行価格等決定日が2018年10月24日(水)から2018年10月26日(金)までの間のいずれかの日の場合は、発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口(以下「本投資口」という。)の普通取引の終値(当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値)から2018年10月期に係る1口当たりの予想分配金5,600円を控除した金額に0.90~1.00を乗じた価格(1円未満端数切り捨て)を仮条件とし、発行価格等決定日が2018年10月29日(月)又は2018年10月30日(火)の場合は、発行価格等決定日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(当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値)から上記1口当たりの予想分配金を控除した金額。但し、発行価格等決定日が2018年10月30日(火)の場合において、当日に終値がなく、かつ2018年10月29日(月)に終値があるときは、2018年10月29日(月)の終値)に0.90~1.00を乗じた価格(1円未満端数切り捨て)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する。
- (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、野村證券株式会社、SMB C日興証券株式会社、みずほ証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社を共同主幹事会社とする引受会社(以下「引受人」という。)に全投資口を買取引受けさせる。なお、野村證券株式会社及びSMB C日興証券株式会社は共同ブックランナーである。
- (7) 引受契約の内容 引受人は、下記(10)に記載の払込期日に一般募集における払込金額(発行価額)の総額と同額を本投資法人へ払い込み、一般募集における発行価格(募集価格)の総額との差額は、引受人の手取金となる。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払わない。
- (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から発行価格等決定日の2営業日後の日まで
- (10) 払込期日 2018年11月1日(木)から2018年11月6日(火)までの間のいずれかの日。但し、発行価格等決定日が、2018年10月24日(水)又は2018年10月25日(木)の場合は2018年11月1日(木)、2018年10月26日(金)の場合は2018年11月2日(金)、2018年10月29日(月)の場合は2018年11月5日(月)、2018年10月30日(火)の場合は2018年11月6日(火)とする。

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(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。

- (11) 受 渡 期 日 上記(10)に記載の払込期日の翌営業日とする。
- (12) 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する。
- (13) 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する。

2. 投資口売出し(オーバーアロットメントによる売出し)(下記<ご参考>1. をご参照ください。)

- (1) 売 出 投 資 口 数 2,700 口
なお、売出投資口数は上限を示したものである。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する。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る。
- (2) 売 出 人 野村証券株式会社
- (3) 売 出 価 格 未定
発行価格等決定日に決定する。なお、売出価格は、一般募集における発行価格(募集価格)と同一とする。
- (4) 売 出 価 額 の 総 額 未定
- (5) 売 出 方 法 一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の事務主幹事会社である野村証券株式会社が本投資法人の投資主から 2,700 口を上限として借り入れる本投資口の売出しを行う。
- (6) 申 込 単 位 1 口以上 1 口単位
- (7) 申 込 期 間 一般募集における申込期間と同一とする。
- (8) 受 渡 期 日 一般募集における受渡期日と同一とする。
- (9) 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する。
- (10) 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する。

3. 第三者割当による新投資口発行(下記<ご参考>1. をご参照ください。)

- (1) 募 集 投 資 口 数 2,700 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する。なお、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)と同一とする。
- (3) 払 込 金 額 未定
(発 行 価 額) の 総 額
- (4) 割 当 先 野村証券株式会社
- (5) 申 込 単 位 1 口以上 1 口単位
- (6) 申 込 期 間 2018 年 11 月 26 日 (月)
(申 込 期 日)
- (7) 払 込 期 日 2018 年 11 月 27 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(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。

- (8) 上記(6)に記載の申込期間(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する。
- (9) 払込金額(発行価額)、その他この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する。
- (10) 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する。

<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

オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の事務主幹会社である野村証券株式会社(以下「野村証券」)が本投資法人の投資主から2,700口を上限として借り入れる本投資口の売出しです。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、2,700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ぬ場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村証券株式会社が上記本投資法人の投資主から借り入れた本投資口(以下「借入投資口」といいます。)の返還に必要な本投資口を野村証券株式会社に取得させるために、本投資法人は、2018年10月16日(火)開催の本投資法人役員会において、野村証券株式会社が割当先とする本投資口2,700口の第三者割当による新投資口発行(以下「本件第三者割当」といいます。)を、2018年11月27日(火)を払込期日として行うことを決議しています。

また、野村証券株式会社は、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の終了する日の翌日から2018年11月19日(月)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、株式会社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。野村証券株式会社がシンジケートカバー取引により取得し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、野村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、野村証券株式会社は、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取得し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取得し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、野村証券株式会社は本件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。そのため本件第三者割当における発行投資口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行投資口数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われぬ場合があります。

上記の取引に関して、野村証券株式会社は、SMB C日興証券株式会社と協議の上、これらを行います。

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	339,210 口
公募による新投資口発行に伴う増加投資口数	53,500 口
公募による新投資口発行後の発行済投資口の総口数	392,710 口
本件第三者割当に伴う増加投資口数	2,700 口 (注)
本件第三者割当後の発行済投資口の総口数	395,410 口 (注)

(注) 本件第三者割当における発行投資口数の全口数について野村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。

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(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。

3. 発行の目的及び理由

新たな特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）の取得によるポートフォリオの着実な拡大と分散化の進展及び収益基盤の更なる強化を図るため、現在のLTV（総資産有利子負債比率）水準、市場動向及び分配金水準等に留意しながら検討を行った結果、新投資口を発行するに至ったものです。

4. 調達する資金の額、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）

9,952,233,200円（上限）

（注）一般募集における手取金9,474,101,000円及び本件第三者割当の手取金上限478,132,200円を合計した金額を記載しています。また、上記金額は2018年9月28日（金）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賃借の開始に関するお知らせ（「スマイルホテル那覇シティリゾート」、「スマイルホテル博多駅前」、「スマイルホテル名古屋栄」、「ホテルWBF淀屋橋南」及び「六甲アイランドDC）」に記載の本投資法人が取得を予定する特定資産の取得資金の一部に充当します。なお、残余が生じた場合には、本件第三者割当の手取金と併せて、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金返済資金の一部に充当します。

（注）調達した資金については、支出するまでの間、金融機関に預け入れます。

5. 配分先の指定

該当事項はありません。

6. 今後の見通し

本日付で公表の「2019年4月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2019年10月期の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ」をご参照ください。

7. 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

	2017年4月期 (第2期) (注1)	2017年10月期 (第3期)	2018年4月期 (第4期)
1口当たり当期純利益（注2）	4,656円	5,174円	5,807円
1口当たり分配金	3,260円	5,175円	5,807円
うち1口当たり利益分配金	2,524円	5,175円	5,807円
うち1口当たり利益超過分配金	736円	－円	－円
実績配当性向（注3）	71.5%	100.0%	100.0%
1口当たり純資産	179,179円	181,424円	182,253円

（注1）本投資法人の営業期間は、毎年5月1日から10月末日まで及び11月1日から翌年4月末日までの各6ヶ月間ですが、2017年4月期（第2期）における不動産等の実質的な運用を行った日数は2016年12月16日から2017年4月30日までの136日間です。

（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（2017年4月期（第2期）222,523口、2017年10月期（第3期）293,750口、2018年4月期（第4期）293,750口）で除することにより算定しています。

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録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。

(注3) 実績配当性向については、次の算式により計算し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

(2) 最近の投資口価格の状況

① 最近3営業期間の状況 (注)

	2017年4月期 (第2期)	2017年10月期 (第3期)	2018年4月期 (第4期)
始 値	176,000 円	150,100 円	165,800 円
高 値	180,700 円	177,500 円	189,800 円
安 値	149,700 円	149,900 円	165,500 円
終 値	150,100 円	165,400 円	184,000 円

(注) 本投資法人は2016年12月16日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場へ上場しましたので、それ以前の投資口価格については、該当事項はありません。

② 最近6か月間の状況

	2018年5月	6月	7月	8月	9月	10月
始 値	184,300 円	183,800 円	191,700 円	198,000 円	190,600 円	193,800 円
高 値	187,400 円	193,300 円	198,100 円	199,700 円	196,000 円	195,500 円
安 値	179,900 円	183,200 円	190,600 円	188,700 円	189,000 円	189,300 円
終 値	184,100 円	191,800 円	198,000 円	190,400 円	193,600 円	189,300 円

(注) 2018年10月の投資口価格については、2018年10月15日現在の数値を記載しています。

③ 発行決議日の前営業日における投資口価格

	2018年10月15日
始 値	191,400 円
高 値	191,900 円
安 値	189,300 円
終 値	189,300 円

(3) 過去3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

・公募増資

発 行 期 日	2016年12月15日
調 達 資 金 の 額	51,742,335,000 円
払 込 金 額 (発 行 価 額)	176,595 円
募集時における発行済投資口数	750 口
当該募集による発行投資口数	293,000 口
募集後における発行済投資口総数	293,750 口
発行時における当初の資金使途	特定資産の取得資金の一部に充当
発行時における支出予定時期	2016年12月15日以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額を充当済み

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(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。

・公募増資

発行期日	2018年5月23日
調達資金の額	7,395,250,300円
払込金額（発行価額）	170,791円
募集時における発行済投資口数	293,750口
当該募集による発行投資口数	43,300口
募集後における発行済投資口総数	337,050口
発行時における当初の資金使途	特定資産の取得資金の一部に充当
発行時における支出予定時期	2018年5月23日以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額を充当済み

・第三者割当増資

発行期日	2018年6月12日
調達資金の額	368,908,560円
払込金額（発行価額）	170,791円
募集時における発行済投資口数	337,050口
当該募集による発行投資口数	2,160口
募集後における発行済投資口総数	339,210口
割当先	野村証券株式会社
発行時における当初の資金使途	将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金返済資金の一部に充当
発行時における支出予定時期	2018年6月12日以降
現時点における充当状況	全額を手元資金としており、本日付で公表の「国内不動産信託受益権の取得及び賃借の開始に関するお知らせ（「スマイルホテル那覇シティリゾート」、「スマイルホテル博多駅前」、「スマイルホテル名古屋栄」、「ホテルWBF 淀屋橋南」及び「六甲アイランドDC」）」に記載の本投資法人が取得を予定する特定資産の取得資金の一部に充当予定。

8. ロックアップについて

(1) 一般募集に関連して、三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社及び株式会社イデラ キャピタルマネジメントはそれぞれ、野村証券株式会社及びSMB C日興証券株式会社に対し、発行価格等決定日に始まり、一般募集に係る受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間中、野村証券株式会社及びSMB C日興証券株式会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の売却等（但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸渡し等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

上記の場合において、野村証券株式会社及びSMB C日興証券株式会社は、その裁量で、当該合意の内容の一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

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（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。

(2) 一般募集に関連して、本投資法人は、野村証券株式会社及びSMB C日興証券株式会社に対し、発行価格等決定日に始まり、一般募集に係る受渡期日から起算して 90 日目の日に終了する期間中、野村証券株式会社及びSMB C日興証券株式会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の発行等（但し、一般募集、本件第三者割当及び投資口の分割に伴う新投資口発行等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

上記の場合において、野村証券株式会社及びSMB C日興証券株式会社は、その裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

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席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。