

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

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

投資法人みらい（以下「本投資法人」といいます。）は、2018年6月13日付「2018年4月期 決算短信（REIT）」で公表しました2019年4月期（第6期：2018年11月1日～2019年4月30日）の運用状況の予想及び分配予想について、下記のとおり修正しましたのでお知らせします。

また、新たに2019年10月期（第7期：2019年5月1日～2019年10月31日）の運用状況の予想及び分配予想についてもお知らせします。なお、2018年10月期（第5期：2018年5月1日～2018年10月31日）の運用状況の予想及び分配予想については変更ありません。

記

1 修正及び新たな予想の内容

① 2019年4月期（第6期：2018年11月1日～2019年4月30日）の修正

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む)	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
前回発表予想 (A)	4,266	2,105	1,900	1,899	5,600円	5,600円	-
今回修正予想 (B)	4,979	2,517	2,254	2,253	5,700円	5,700円	-
増減額 (B-A)	713	412	354	354	100円	100円	-
増減率	16.7%	19.6%	18.7%	18.7%	1.8%	1.8%	-

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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 2019年10月期（第7期：2019年5月1日～2019年10月31日）の新たな予想

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金	1口当たり 分配金	1口当たり 利益超過 分配金
					(利益超過分配金 を含む)	(利益超過分配金 は含まない)	
2019年10月期	5,042	2,497	2,254	2,253	5,700円	5,700円	-

(参考)

2019年4月期 : 予想期末発行済投資口数 395,410口 (※)

2019年10月期 : 予想期末発行済投資口数 395,410口 (※)

※ 詳細は別紙「2019年4月期及び2019年10月期の運用状況の見通しの前提条件」記載の「発行済投資口総数」欄をご参照ください。

(注1) かかる予想数値は別紙「2019年4月期及び2019年10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、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）及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は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。

(注2) 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3) 単位未満の数値は切り捨て、百分率は小数第2位を四捨五入して表示しています。以下同じです。

2 修正の理由

本日公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」及び「国内不動産信託受益権の取得及び貸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」）」でお知らせした新投資口の発行及び資産の取得等に伴い、2018年6月13日付「2018年4月期 決算短信（REIT）」にて公表した2019年4月期の運用状況の見通しの前提条件が変動したことで営業収益が10%以上増加したことから予想の修正を行い、これにあわせて修正後の前提条件に基づいて算出した2019年10月期の新たな運用状況及び分配の予想をお知らせするものです。

以 上

※投資法人のホームページアドレス：<http://3476.jp>

(参考プレスリリース等)

2018年10月16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10月16日付「国内不動産信託受益権の取得及び貸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」）」

2018年10月16日付「資金の借入に関するお知らせ」

2018年10月16日付「中期経営計画の進捗について—2018年10月16日付プレスリリース 補足説明資料—」

<別紙>

2019年4月期及び2019年10月期の運用状況の見通しの前提条件

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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。

2019年4月期及び2019年10月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・2019年4月期：2018年11月1日～2019年4月30日（181日） ・2019年10月期：2019年5月1日～2019年10月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在本投資法人が保有している不動産信託受益権（合計24物件）（以下「運用資産」といいます。）に加え、2018年11月1日に取得予定の「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」（以下併せて「取得予定資産」といいます。）を取得することを前提としています。取得予定資産の詳細につきましては、本日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得及び貸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」）」をご参照ください。 ・当該取得予定資産の取得を除き、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数339,210口に、本日役員会で決議した公募による新投資口の発行口数53,500口及び第三者割当による新投資口の発行口数2,700口を加えた395,410口を前提としています。 ・第三者割当による新投資口の発行口数は、上限である2,700口全てが発行されることを前提としています。 ・上記を除き、2019年10月期末までに新投資口の発行等による投資口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"> ・本日現在の有利子負債総額64,200百万円のうち、2019年4月期及び2019年10月期に返済期限が到来する有利子負債はありません。 ・取得予定資産の取得資金に充当するため、2018年11月1日に長期借入金10,500百万円を借り入れることを前提としています。当該借入の詳細につきましては、本日付で公表した「資金の借入に関するお知らせ」をご参照ください。 ・2019年4月期及び2019年10月期の各期末時点における有利子負債残高は74,700百万円となることを見込んでいます。 ・2019年4月期及び2019年10月期の各期末時点の総資産LTV（有利子負債比率）は49%程度となる見込みです。 ・総資産LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 総資産LTV = 有利子負債総額 ÷ 総資産
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・保有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。また、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（空室率及び賃料水準等）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、過去の実績値や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、2018年5月15日に取得した「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6月1日に取得した「MIテラス名古屋伏見」、2018年8月1日に取得した「オリコ博多駅前ビル」及び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40百万円です。 ・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。

項目	前提条件																					
	<ul style="list-style-type: none"> ・貸貸事業費用の主な内訳は以下のとおりです。 <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019年4月期</th> <th>2019年10月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>外注委託費：</td> <td>340百万円</td> <td>328百万円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費：</td> <td>458百万円</td> <td>491百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課：</td> <td>336百万円</td> <td>396百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費：</td> <td>141百万円</td> <td>77百万円</td> </tr> <tr> <td>その他貸貸事業費用：</td> <td>208百万円</td> <td>190百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費：</td> <td>542百万円</td> <td>560百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・その他営業費用（資産運用報酬、一般事務手数料等）として、2019年4月期に434百万円、2019年10月期に499百万円を見込んでいます。 		2019年4月期	2019年10月期	外注委託費：	340百万円	328百万円	水道光熱費：	458百万円	491百万円	公租公課：	336百万円	396百万円	修繕費：	141百万円	77百万円	その他貸貸事業費用：	208百万円	190百万円	減価償却費：	542百万円	560百万円
	2019年4月期	2019年10月期																				
外注委託費：	340百万円	328百万円																				
水道光熱費：	458百万円	491百万円																				
公租公課：	336百万円	396百万円																				
修繕費：	141百万円	77百万円																				
その他貸貸事業費用：	208百万円	190百万円																				
減価償却費：	542百万円	560百万円																				
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・投資口交付費を除く営業外費用（支払利息その他借入関連費用）として、2019年4月期に243百万円、2019年10月期に242百万円を見込んでいます。 ・2018年10月16日に開催された役員会で決議した新投資口の発行に係る一時的な費用として、2019年4月期に19百万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。 ・2019年4月期及び2019年10月期において、継続してデリバティブ取引（金利スワップ）を行う前提ですが、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号口に定めるものをいいます。）である繰延ヘッジ損失を2018年4月期と同額の61百万円と見込んでおり、金利スワップの時価に変動が無い前提で算出しています。 																					
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・2019年4月期及び2019年10月期において、上述のとおり、純資産控除項目である繰延ヘッジ損失に変動が生じない前提であり、利益超過分配のうち、一時差異等調整引当額に係るものについては現時点において行う予定はありません。 ・利益超過分配のうち、税法上の出資等減少分配に該当するものについては、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。 																					

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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) 中期経営計画「Repower 2020」の進捗

定量項目	2017年4月期(第2期) (実績値)	2017年10月期(第3期) (実績値)	2018年4月期(第4期) (実績値)
収益性(平均償却後 NOI 利回り)(注1)	4.0%	3.9%(注4)	4.0%
リスク分散(上位3物件比率)(注2)	64.7%	56.6%	49.3%
財務基盤(LTV水準)(注3)	47.0%	52.0%	49.1%

定量項目	2018年10月期(第5期) (予想数値)(注6)	2019年4月期(第6期) (予想数値)(注7)	2019年10月期(第7期) (予想数値)(注7)
収益性(平均償却後 NOI 利回り)(注1)	3.9%	4.0%	4.0%
リスク分散(上位3物件比率)(注2)	43.6%	37.3%	37.3%
財務基盤(LTV水準)(注3)	48.9%	49.0%	49.0%
新規取得資産取得後1口当たりNAV(注5)	-	185,850円	

(注1)「平均償却後 NOI 利回り」は、「償却後 NOI 利回り」を各物件の期末帳簿価額(予想数値)で加重平均して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。「償却後 NOI 利回り」は、以下の算式により算出された数値をいいます。

償却後 NOI 利回り = 不動産賃貸事業損益(予想数値) ÷ 期末帳簿価額(予想数値) ÷ 運用日数 × 365

(注2)「上位3物件比率」とは、各期のポートフォリオ全体の取得(予定)価格に占める割合の高い順に3位までの物件に対する取得(予定)価格の合計、ポートフォリオ全体の取得(予定)価格の合計に占める割合をいいます。

(注3)「LTV水準」とは、有利子負債総額を総資産で除した「総資産 LTV」と同義です。詳細及び算定方法は、本日付で公表した「資金の借入に関するお知らせ」をご参照ください。2018年10月期(第5期)は「本件借入前」の数値を、2019年4月期(第6期)及び2019年10月期(第7期)は「本件借入後」の数値を記載しています。

(注4)2017年10月期(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おり、当該調整を行わずに算出した数値は3.4%です。

(注5)新規取得資産取得後1口当たりNAV = 新規取得資産取得後NAV ÷ 本募集及び本件第三者割当後の発行済投資口総数

なお、「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6月末日時点の発行済投資口数における発行口数53,500口及び本件第三者割当における発行口数の上限2,700口を加えた数値を使用しています。

新規取得資産取得後NAV = 2018年6月末日時点の出資総額 + 本募集におけるエクイティ調達額(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 ※) + (新規取得資産取得後の保有物件の鑑定評価額総額 ※※) - 2018年6月末日時点の保有物件の帳簿価額総額 - 新規取得資産の取得(予定)価格総額

※「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」は、本募集における発行価額の総額9,474,101,000円に、本件第三者割当における発行価額の総額478,132,200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発行価額を本投資口1口当たり177,086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まれ、払込みがなされることを前提としています。実際の本募集及び本件第三者割当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払込みがなされないこととなった場合には、実際の本募集及び本件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、実際の本募集及び本件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払込みがなされないこととなった場合には、実際の1口当たりNAVが上表記載の数値よりも低くなる場合があります。また、実際の本募集及び本件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は上表記載の数値よりも高くなる場合があります。

※※「新規取得資産取得後の保有物件の鑑定評価額総額」は、「MIテラス名古屋伏見」については2018年3月1日、「オリコ博多駅南ビル」については2018年4月1日、取得予定資産については2018年7月末日を、その他の保有物件については2018年4月末日(第4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5)各予想数値は上記「2019年4月期及び2019年10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、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、本予想数値は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。

(注6)各予想数値は2018年6月13日付「決算短信(REIT)」の「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」記載の前提条件に、2018年7月27日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ(オリコ博多駅南ビル)」記載の「オリコ博多駅南ビル」の取得並びに本日時点において再算出した営業収益、営業費用及び営業外費用を加味して算出した本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、本予想数値は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。

(注7)各予想数値は上記「2019年4月期及び2019年10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、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、本予想数値は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。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の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却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。