

2023年11月27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 上田晋寛
TEL: 03-6632-5960

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、本日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

返済期限の到来する借入金の返済（以下「本件返済」といいます。）に充当するため、総額 120 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 株式会社福岡銀行	25 億円	基準金利（注 1） +0.210%	2023 年 11 月 30 日	2026 年 11 月 30 日	3 年	(注 5)	(注 8)	
株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社大垣共立銀行	35 億円	基準金利（注 1） +0.280%		2028 年 11 月 30 日	5 年			
株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行	40 億円	基準金利（注 1） +0.320%		2030 年 11 月 29 日	7 年			
株式会社日本政策投資銀行	15 億円	固定金利 （注 2）		2030 年 11 月 29 日	7 年			(注 6)
株式会社みずほ銀行 （コミットメントライン）	5 億円	基準金利（注 3） +0.70%（注 4）		2024 年 11 月 29 日	1 年			(注 7)

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。

- (注1) 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、一部借入については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2) 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:2023年11月28日)。
- (注3) 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1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。
- (注4) コミットメントラインの未実行極度額に対してコミットメントフィーが発生するため、実質的なスプレッドは(0.700%-コミットメントフィー料率)となります。
- (注5) 初回は2024年1月31日、以降毎年1月、4月、7月及び10月の各末日及び元本返済期日(ただし、当該日が営業日でない場合は翌営業日、かかる日が翌月となる場合は直前の営業日とします)。
- (注6) 初回は2024年4月30日、以降毎年4月及び10月の各末日及び元本返済期日(ただし、当該日が営業日でない場合は翌営業日、かかる日が翌月となる場合は直前の営業日とします)。
- (注7) 初回は2023年12月29日、以降毎月末及び元本返済期日(ただし、当該日が営業日でない場合は翌営業日、かかる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、期日一括返済。

3. 本件返済の内容

借入先	借入金額	利率	借入日	返済日	期間	摘要
株式会社三井住友銀行 株式会社福岡銀行 株式会社りそな銀行	100億円	0.500% (注1)	2016年 12月16日	2023年 11月30日	7年	(注2)
株式会社日本政策投資銀行	20億円	0.621%				

(注1) 変動金利による借入ですが、金利スワップの設定により実質的に固定化されています。

(注2) 無担保・無保証、期日一括返済。

4. 本件借入及び返済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	-	500	+500
長期借入金	85,300	84,800	▲500
借入金合計	85,300	85,300	±0
投資法人債	6,200	6,200	±0
借入金及び投資法人債の合計	91,500	91,500	±0
その他有利子負債	-	-	-
有利子負債合計	91,500	91,500	±0
総資産 LTV (注)	49.1%	49.1%	-

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。

(注) 総資産 LTV=有利子負債合計 (※) ÷ (総資産+2023 年 11 月 14 日公表の公募増資におけるエクイティ調達額 (一般募集及び第三者割当による発行価額の総額見込額 (※※)) +2023 年 11 月 14 日公表の借入金額)

※ 「有利子負債合計」には、2023 年 11 月 14 日公表の借入金額を含みます。

※※ 「一般募集及び第三者割当による発行価額の総額見込額」は、一般募集における発行価額の総額 5,623,408,000 円に、第三者割当における発行価額の総額 282,256,000 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第三者割当における発行価額の総額のいずれも、2023 年 11 月 2 日 (木) 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 43,424 円と仮定して算出した見込額です。また、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。実際の一般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と異なる場合又は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場合には、実際の一般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、実際の一般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場合には、その分、実際の総資産 LTV が上表記載の数値よりも高くなる場合があります。また、実際の一般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、実際の総資産 LTV は上表記載の数値よりも低くなる場合があります。

5. 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、2023 年 11 月 14 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：<https://3476.jp>

(参考プレスリリース等)

2016 年 12 月 16 日付「資金の借入の実行及び金利スワップの設定に関するお知らせ」

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。