

2016年11月30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 上野貴司  
TEL: 03-5771-9100

### 2017年4月期及び2017年10月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

投資法人みらい（以下「本投資法人」といいます。）は、2017年4月期（第2期：2016年11月1日～2017年4月30日）及び2017年10月期（第3期：2017年5月1日～2017年10月31日）の運用状況の予想について、下記のとおり修正しましたのでお知らせします。

#### 記

##### 1. 運用状況の予想の修正の理由

本日、2016年11月11日開催の本投資法人役員会において決議した新投資口発行及び投資口売出しに関し、公募による新投資口発行における発行価格の仮条件を決定しました。これに伴い、2017年4月期及び2017年10月期における本投資法人の運用状況の予想の修正を行うものです。なお、2016年10月期（第1期：2015年12月4日～2016年10月31日）の予想に関しては、変更ありません。

- (1) 2016年11月11日付で公表した運用状況の予想を前提とした新投資口の発行価格  
1口当たり 200,000円
- (2) 仮条件決定に伴う修正の前提となる新投資口の発行価格  
1口当たり 183,000円以上 185,000円以下  
なお、発行価格は、2016年12月7日（水）に決定される予定です。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2017年4月期及び2017年10月期の運用状況の予想の修正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し届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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. 修正の内容

	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)	1口当たり 利益超過分配金
前回予想 (2016年11月11日公表)						
2017年4月期 (第2期)	百万円 2,476	百万円 1,265	百万円 1,041	百万円 1,040	円 3,170	円 -
2017年10月期 (第3期)	百万円 3,411	百万円 1,617	百万円 1,519	百万円 1,518	円 5,000	円 -
今回修正予想						
2017年4月期 (第2期)	百万円 2,490	百万円 1,279	百万円 1,042	百万円 1,041	円 3,173	円 -
2017年10月期 (第3期)	百万円 3,430	百万円 1,662	百万円 1,542	百万円 1,541	円 5,074~5,076	円 -

上記 1. に記載の仮条件の決定のほか、営業収益及び営業費用の見直し並びに市場金利動向を踏まえて、2016年11月11日付で公表した「2016年10月期、2017年4月期及び2017年10月期の各運用状況の予想の前提条件」の一部を、以下のとおり修正します。この結果、営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金（利益超過分配金は含みません。）は上記のとおり修正されます。

- 「有利子負債」欄 : 有利子負債総額につき、2017年4月期末の見込額を44,000百万円から48,400百万円~49,000百万円に、2017年10月期末の見込額を44,000百万円から48,400百万円~49,000百万円にそれぞれ修正します。  
2016年12月に金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家より行う新規借入れの総額の見込額を、46,000百万円から50,400百万円~51,000百万円に修正します。なお、第三者割当による新投資口が上限である10,000口発行され、その手取金を原資として2017年4月期に返済する予定の当該借入金の一部の見込額は2,000百万円から変更ありません。  
LTVについては、2017年4月期末の見込みを40%程度から45%程度に、2017年10月期末の見込みを40%程度から45%程度にそれぞれ修正します。
- 「営業費用」欄 : その他営業費用（資産運用報酬、一般事務手数料等）につき、2017年4月期の見込額は235百万円から変更ありません。なお、2017年10月期の見込額を367百万円から341百万円に修正します。
- 「営業外費用」欄 : 2017年4月期の一時的な費用につき、2016年11月11日開催の本投資法人役員で決議した新投資口の発行及び投資口の上場にかかる費用の見込額を144百万円から140百万円に修正します。また、支払利息その他借入関連費用につき、2017年4月期における見込額を74百万円から91百万円に、2017年10月期における見込額を95百万円から118百万円にそれぞれ修正します。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の2017年4月期及び2017年10月期の運用状況の予想の修正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) 2017年4月期：予想期末発行済投資口総数 303,750口 (前回と変更なし)  
2017年10月期：予想期末発行済投資口総数 303,750口 (前回と変更なし)

- (注1) 本投資法人の営業期間は、毎年5月1日から10月31日まで及び11月1日から翌年4月30日までです。
- (注2) かかる予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、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、又は本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び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。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) 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4) 本投資法人の投資口の東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場予定日は2016年12月16日です。
- (注5) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

以 上

※本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2017年4月期及び2017年10月期の運用状況の予想の修正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出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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。