

2023年11月14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

2024年4月期の運用状況の予想及び分配予想の修正
並びに2024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、2023年6月14日付「2023年4月期 決算短信（REIT）」で公表した2024年4月期（第16期：2023年11月1日～2024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2024年10月期（第17期：2024年5月1日～2024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、2023年10月期（第15期：2023年5月1日～2023年10月31日）の運用状況の予想及び分配予想は変更ありません。

記

1. 修正及び新たな予想の内容

① 2024年4月期（第16期：2023年11月1日～2024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)	5,630	2,375	2,038	2,037	1,150	1,150	-
今回修正予想 (B)	5,861	2,511	2,115	2,114	1,150	1,150	-
増減額 (B-A)	230	136	77	77	-	-	-
増減率	4.1%	5.7%	3.8%	3.8%	-	-	-

② 2024年10月期（第17期：2024年5月1日～2024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 (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
2024年10月期	6,038	2,626	2,262	2,261	1,185	1,185	-

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2024年4月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2024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。

(参考)

2024年4月期 : 予想期末発行済投資口の総口数 1,907,440 口 (※) 1口当たり予想当期純利益 1,108 円
2024年10月期 : 予想期末発行済投資口の総口数 1,907,440 口 (※) 1口当たり予想当期純利益 1,185 円

※ 詳細は別紙「2024年4月期及び2024年10月期の運用状況の見通しの前提条件」記載の「発行済投資口の総口数」欄をご参照ください。

(注1) かかる予想数値は別紙「2024年4月期及び2024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位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

2. 修正及び公表の理由

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(「MI テラス浜松」等5物件)」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、2023年6月14日付「2023年4月期 決算短信(REIT)」にて公表した2024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から、既存ポートフォリオの不動産賃貸事業損益の見直しを含めて予想の修正を行い、これにあわせて修正後の前提条件に基づいて算出した2024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。

なお、2024年4月期(第16期)は、新投資口発行による希薄化、投資口交付費等の一過性の費用の発生、フォワード・コミットメント等に該当する取得予定資産(「MI キューブ心斎橋」)の収益貢献の遅れ及びリニューアル案件の改装費用等をカバーし、1口当たり分配金の安定化を図ることを目的に内部留保136百万円のうち80百万円の取崩しを行う方針です。

以 上

※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)

2023年11月14日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」

2023年11月14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(「MI テラス浜松」等5物件)」

2023年11月14日付「資金の借入(グリーンローンを含む)に関するお知らせ」

2023年11月14日付「『新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ』等に関する補足説明資料」

2023年11月14日付「『2024年4月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2024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』等に関する補足説明資料」

<添付資料>

(別紙) 2024年4月期及び2024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2024年4月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2024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。

2024年4月期及び2024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"> 2024年4月期：2023年11月1日～2024年4月30日（182日） 2024年10月期：2024年5月1日～2024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及び不動産信託受益権（合計38物件）（以下「運用資産」といいます。）に加え、2023年12月1日に取得予定の「MI テラス浜松」、「くれたけインプレミアム名古屋納屋橋」、「ホテルウィングインターナショナルセレクト名古屋栄」及び「ホテル呉竹荘広島大手町」、2024年3月1日に取得予定の「MI キューブ心斎橋」（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「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（「MI テラス浜松」等5物件）」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。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口数1,771,440口に、本日、本投資法人役員会で決議した公募による新投資口の発行口数129,500口及び第三者割当による新投資口の発行口数6,500口を加えた1,907,440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6,500口すべてが発行されることを前提としています。 上記を除き、2024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85,500百万円のうち、2024年4月期中に返済期限が到来する1年以内返済予定の長期借入金16,500百万円及び2024年10月期中に返済期限が到来する1年以内返済予定の長期借入金1,500百万円については、リファイナンスにより長期化することを前提としています。 取得予定資産の取得資金に充当するため、2023年12月1日に長期借入金3,500百万円、2024年3月1日に長期借入金2,500百万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「資金の借入（グリーンローンを含む）に関するお知らせ」をご参照ください。 2024年4月期末時点及び2024年10月期末時点における有利子負債残高は91,500百万円となることを見込んでいます。 2024年4月期末時点及び2024年10月期末時点における総資産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÷総資産額×100
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 運用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（空室率及び賃料水準等）及びテナントとの交渉状況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、各取得予定資産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等（空室率及び賃料水準等）を勘案して算出しています。 変動賃料物件のホテル（「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」及び「スマイルホテル名古屋栄」）については、2024年4月期に75百万円、2024年10月期に92百万円の変動賃料が発生することを前提としています。
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前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。）については前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、取得予定資産について取得原価に算入する固都税等の総額は13百万円の見込みです。 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、一般的に営業期間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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2024年4月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2024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。

項目	前提条件																					
	<ul style="list-style-type: none"> 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。 賃貸事業費用の主な内訳は以下のとおりです。 <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2024年4月期</th> <th>2024年10月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>外注委託費：</td> <td>406百万円</td> <td>398百万円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費：</td> <td>606百万円</td> <td>686百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課：</td> <td>463百万円</td> <td>497百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費：</td> <td>186百万円</td> <td>108百万円</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用：</td> <td>353百万円</td> <td>312百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費：</td> <td>770百万円</td> <td>802百万円</td> </tr> </tbody> </table> その他営業費用（資産運用報酬、一般事務手数料等）として、2024年4月期に563百万円、2024年10月期に607百万円を見込んでいます。 		2024年4月期	2024年10月期	外注委託費：	406百万円	398百万円	水道光熱費：	606百万円	686百万円	公租公課：	463百万円	497百万円	修繕費：	186百万円	108百万円	その他賃貸事業費用：	353百万円	312百万円	減価償却費：	770百万円	802百万円
	2024年4月期	2024年10月期																				
外注委託費：	406百万円	398百万円																				
水道光熱費：	606百万円	686百万円																				
公租公課：	463百万円	497百万円																				
修繕費：	186百万円	108百万円																				
その他賃貸事業費用：	353百万円	312百万円																				
減価償却費：	770百万円	802百万円																				
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、2024年4月期に369百万円、2024年10月期に363百万円を見込んでいます。 本日開催された本投資法人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、2024年4月期に26百万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。 2024年4月期は、予想当期純利益2,114百万円に内部留保の取崩予定額80百万円を加算した総額2,193百万円（1口当たり1,150円）を分配することを前提としています。取崩予定額を控除した分配後の内部留保は56百万円となる見込みです。 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。 2024年4月期及び2024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号ロに定めるものをいいます。）である繰延ヘッジ損失については発生せず、純資産控除項目の変動による1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）への影響がな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"> 2024年4月期及び2024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2024年4月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2024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。