

2021年12月13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 卓地伸晃
TEL: 03-6632-5950

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、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

本日公表の「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（「愛媛ビル・広島」、「ツルミフーガ1」、「ビッグモーター岐南店（底地）」及び「横浜大黒町整備工場（底地）」）」に記載した不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）の取得資金及びこれに関連する取得費用の一部に充当するため、総額53億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 (注2) | 利率 | 借入日 | 返済期日 | 期間 | 利払期日 | 摘要 |
|--------------|--------------|---------------------|----------------|-----------------|------------|------|------|
| 株式会社三菱UFJ銀行 | 10億円 | 固定金利(注3) | 2022年 1月12日 | 2024年 12月30日 | 3年 (注5) | (注6) | (注8) |
| 株式会社新生銀行 | 10億円 | 基準金利(注4) +0.320% | | 2026年 12月30日 | 5年 (注5) | (注7) | |
| 三井住友信託銀行株式会社 | 10億円 | 基準金利(注4) +0.270% | | 2028年 12月29日 | 7年 (注5) | | |
| 株式会社三井住友銀行 | 10億円 | 基準金利(注4) +0.330% | 2022年 3月25日 | 2029年 2月28日 | | | |
| 株式会社みずほ銀行 | 10億円 | 基準金利(注4) +0.330% | | | | | |
| 株式会社りそな銀行 | 3億円 | 基準金利(注4) +0.310% | | | | | |

(注1) 本件借入は、借入先が合理的に満足する内容の融資に係る契約が締結されること及び別途定められる貸出前提条件を全て充足すること等を条件とします。

(注2) 「借入金額」は、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」でお知らせした一般募集及び第三者割当による新投資口発行（以下「本公募増資」といいます。）に伴う手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

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3) 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：2022年1月7日)。
- (注4) 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 (<https://www.jbatibor.or.jp/rate/>) でご確認ください。なお、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5) 期間は、1ヶ月未満は切り上げて記載しています。
- (注6) 初回は2022年4月末日、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、当該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2022年1月末日、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、当該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、期限一括弁済。
- (注9) 取得予定資産の取得資金及びこれに関連する取得費用の一部に充当します。
- (注10) 借入実行後返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前弁済することができます。
- (注11) 本投資法人は、やむを得ない事情により借入先の承諾を得る等、一定の条件が成就した場合、借入金の一部又は全部を期限前弁済することができます。

3. 本件借入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 | - | - | - |
| 長期借入金 | 72,500 | 77,800 | +5,300 |
| 借入金合計 | 72,500 | 77,800 | +5,300 |
| 投資法人債 | 6,200 | 6,200 | ±0 |
| 借入金及び投資法人債の合計 | 78,700 | 84,000 | +5,300 |
| その他有利子負債 | - | - | - |
| 有利子負債合計 | 78,700 | 84,000 | +5,300 |
| 総資産 LTV (注) | 48.8% | 48.8% | - |

(注) 総資産 LTV=有利子負債合計÷総資産

本件借入前の総資産 LTV=本件借入前の有利子負債合計÷2021年10月末日(第11期末)時点の貸借対照表上の総資産(161,226百万円)

本件借入後の総資産 LTV=本件借入後の有利子負債合計÷(2021年10月末日(第11期末)時点の貸借対照表上の総資産(161,226百万円)+本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(※))+本件借入金額)

※「一般募集及び第三者割当による発行価額の総額見込額」は、一般募集における発行価額の総額 5,456,568,000 円に、第三者割当における発行価額の総額 272,828,400 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、2021年11月26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 52,467 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証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。

4. 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、本日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>

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)をご覧ください。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。

(参考プレスリリース等)

2021年12月13日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」

2021年12月13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（「愛媛ビル・広島」、「ツルミフーガ1」、「ビッグモーター岐南店（底地）」及び「横浜大黒町整備工場（底地）」）」

2021年12月13日付「2022年4月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2022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」

2021年12月13日付「投資法人みらい 補足説明資料」

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。