

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

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賃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」）」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 105 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
株式会社みずほ銀行	25 億円	固定金利 (注3)	2018 年 11 月 1 日	2026 年 10 月 30 日	8 年	(注5)	(注7) (注8) (注9)
株式会社三井住友銀行	30 億円	基準金利 (注4) +0.30%		2025 年 10 月 31 日	7 年	(注6)	
三井住友信託銀行株式会社 株式会社新生銀行	35 億円	基準金利 (注4) +0.23%		2023 年 10 月 31 日	5 年		
株式会社三菱 UFJ 銀行	15 億円	固定金利 (注3)		2021 年 10 月 29 日	3 年	(注5)	

(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。

(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：2018年10月30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。

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。

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、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) 初回は2019年4月末日、以降毎年4月及び10月の各末日並びに元本返済期日（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6) 初回は2019年1月末日、以降毎年1月、4月、7月及び10月の各末日並びに元本返済期日（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) 無担保・無保証、期限一括弁済。
- (注8) 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9) 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10) 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	63,200	73,700	+10,500
借入金合計	63,200	73,700	+10,500
投資法人債	1,000	1,000	±0
借入金及び投資法人債の合計	64,200	74,700	+10,500
その他有利子負債	-	-	-
有利子負債合計	64,200	74,700	+10,500
総資産 LTV (注)	48.9%	49.0%	+0.1%

(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÷(2018年4月末日(第4期末)時点の貸借対照表上の総資産(117,022百万円)+「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」、「MI テラス名古屋伏見」及び「オリコ博多駅南ビル」の取得価格(※)総額(14,286百万円))

本件借入後の総資産 LTV=本件借入後の有利子負債合計÷(2018年4月末日(第4期末)時点の貸借対照表上の総資産(117,022百万円)+「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」、「MI テラス名古屋伏見」及び「オリコ博多駅南ビル」の取得価格総額(14,286百万円)+取得予定資産の取得予定価格(※)総額(21,150百万円))

※「取得価格」及び「取得予定価格」とは、各保有資産又は取得予定資産に関し、売主との間の売買契約書又は信託受益権譲渡契約書に記載された各資産の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まず、百万円未満は切り捨てて記載しています。以下同じです。

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：<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賃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「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」

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—」

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し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。