

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 －

投資法人みらい

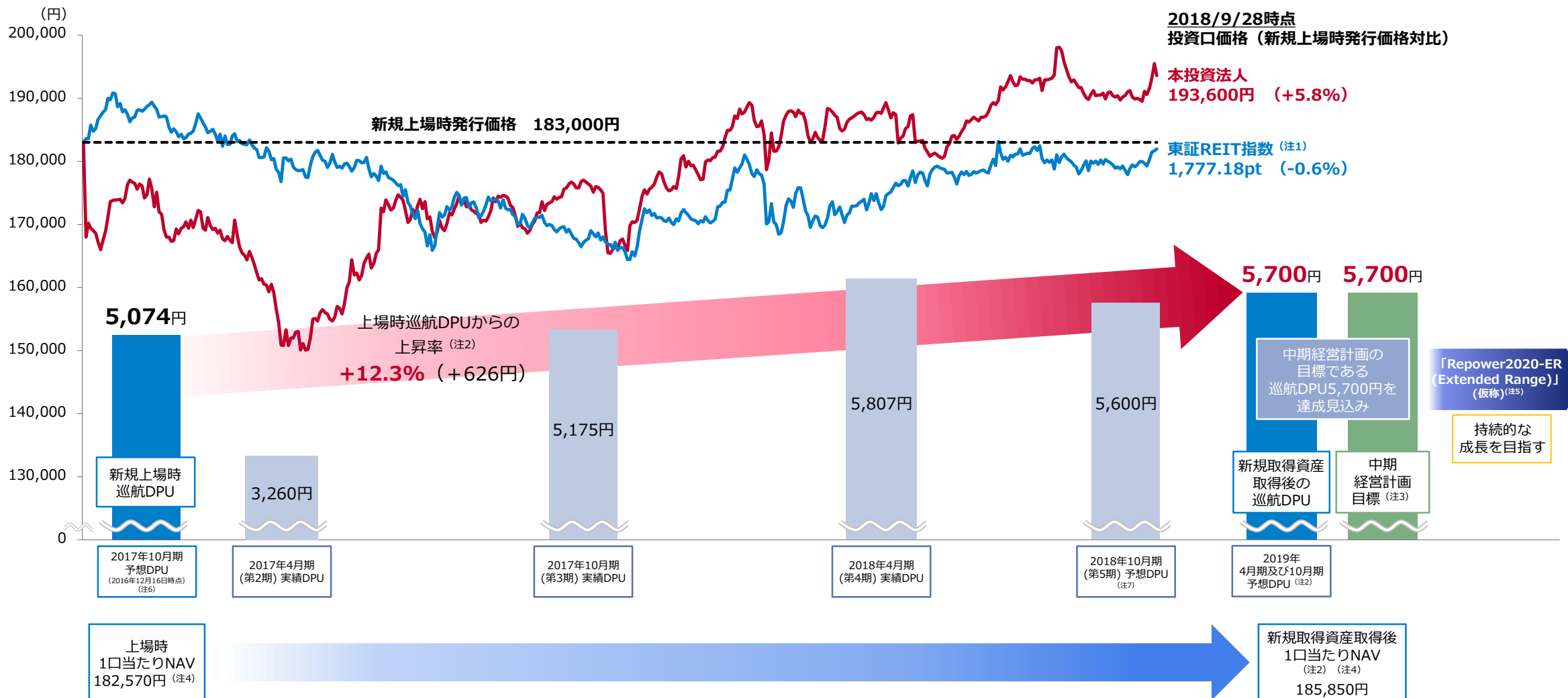
2018年10月16日

証券コード：3476
資産運用会社：三井物産・イデラパートナーズ株式会社
<http://3476.jp>

中期経営計画「Repower 2020」の進捗

収益性向上に寄与する物件取得を継続することにより、中期経営計画「Repower 2020」の定量目標を約1年半前倒して達成

■ 上場後の投資口価格・1口当たり分配金 (DPU) 推移



注1：東京証券取引所が公表する各時点における東証REIT指数に本投資法人の新規上場時の発行価格である1口あたり183,000円を乗じ、東京証券取引所が公表する当該上場日の前日における東証REIT指数の終値（1,787.51pt）により除して算出した数値の推移を示したものです。

注2：「2019年4月期及び10月期予想DPU」及び「上場時巡航DPUからの上昇率」は、本日公表した「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」の別紙「2019年4月期及び2019年10月期の運用状況の見通しの前提条件」に記載の前提条件の下に算出した本日時点のものであり、「新規取得資産取得後1口当たりNAV」は、一定の前提条件の下に算出した試算値です。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DPU、その上昇率及び1口当たりNAVは変動する可能性があります。また、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。以下、同じです。

注3：「中期経営計画目標」は、一定の前提条件の下に算出した2017年6月14日付で公表された中期経営計画「Repower 2020」に記載の同時点での目標値であり、経済環境等様々な要因の影響を受ける可能性があるため、目標値を達成できるという保証はありません。

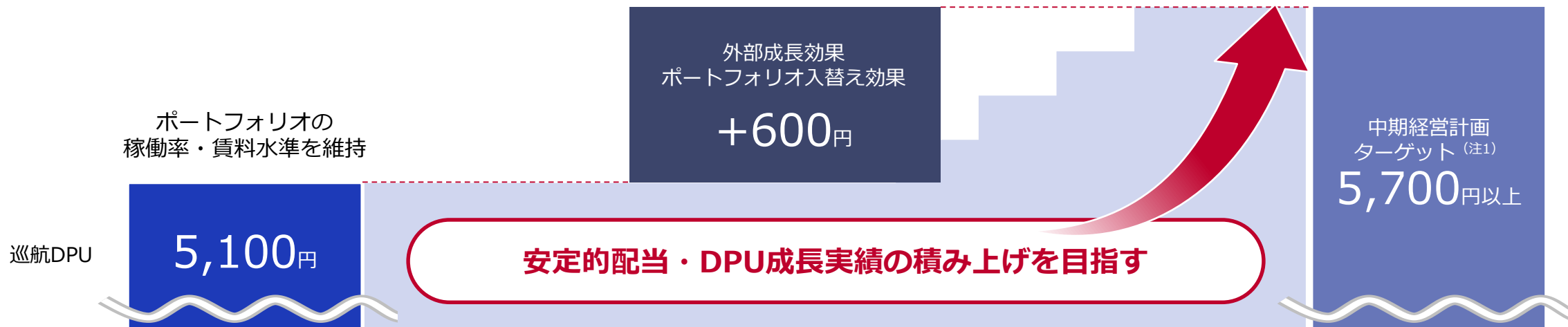
注4：「上場時1口当たりNAV」及び「新規取得資産取得後1口当たりNAV」の算定方法は、6頁をご参照ください。実際の「新規取得資産取得後1口当たりNAV」は上記数値と異なる可能性があります。

注5：新中期経営計画「Repower2020-ER(Extended Range)」(仮称)は本日現在策定準備中ですが、今後の経営環境等を考慮して策定しない場合があります。

注6：詳細は、2016年12月16日付「2016年10月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。

注7：詳細は、2018年6月13日付「2018年4月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。

DPUの持続的成長と投資主価値の回復・向上



収益性

平均償却後NOI利回り
4.0% 以上
(目標)

4.0%
2019年10月期 (第7期) 予想 (注2)

リスク分散

上位3物件比率
(取得 (予定) 価格ベース)
40.0% 以下
(目標)

37.3%
2019年10月期 (第7期) 予想 (注2)

財務基盤

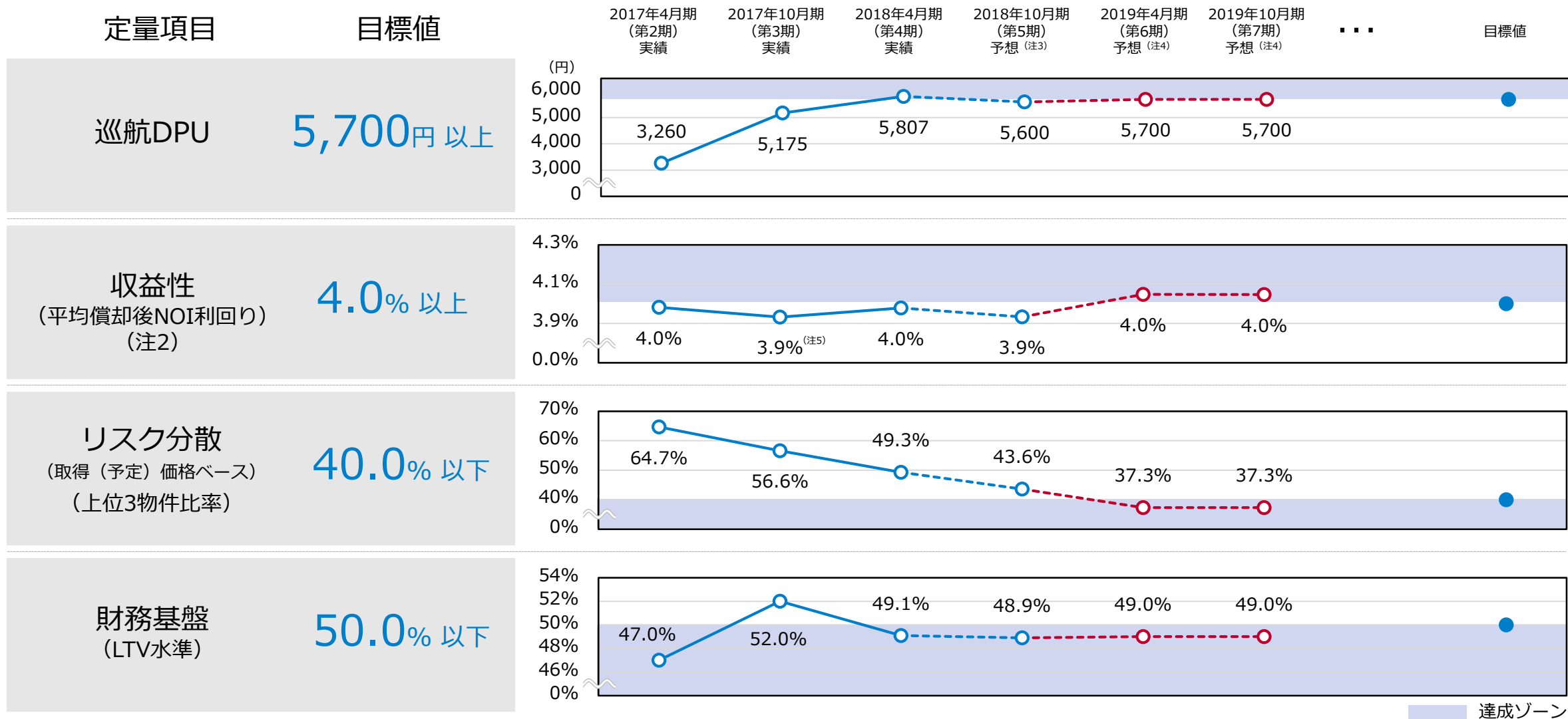
LTV水準
50.0% 以下
(目標)

49.0%
2019年10月期 (第7期) 予想 (注2)

注1：一定の前提条件の下に算出した2017年6月14日付で公表された中期経営計画「Repower 2020」に記載の同時点での目標であり、将来の分配金の額を保証するものではありません。

注2：これらの数値は、2018年10月16日付のプレスリリース「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」、「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（「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）」及び「資金の借入に関するお知らせ」にて公表した前提条件の下に算出された本日時点の試算値であり、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、実際の数値とは乖離する可能性があります。従って、本投資法人は、これらの数値について保証するものではありません。

中期経営計画「Repower 2020」定量項目の推移



注1：本予想は一定条件の下に算出した2018年10月16日時点のものであり、テナントの異動に伴う賃貸収入の変動や物件の売買、投資口の追加発行等により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2：「平均償却後NOI利回り」は、「償却後NOI利回り」を各物件の期末帳簿価額（予想数値）で加重平均して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。「償却後NOI利回り」は、以下の算式により算出された数値をいいます。

$$\text{償却後NOI利回り} = \text{不動産賃貸事業損益（予想数値）} \div \text{期末帳簿価額（予想数値）} \div \text{運用日数} \times 365$$

注3：第5期の各予想数値は、2018年6月13日付で公表の「2018年4月期 決算短信（REIT）」に記載の「2018年10月期及び2019年4月期の運用状況の見直しの前提条件」に、2018年7月27日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（オリコ博多駅南ビル）」記載の「オリコ博多駅南ビル」の取得並びに本日時点において再算出した営業収益、営業費用及び営業外費用を加味して算出しています。

注4：第6期及び第7期の各予想数値の前提条件については、2018年10月16日付で公表の「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」に記載の「2019年4月期及び2019年10月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

注5：第3期中に取得した物件の運用日数を調整して算出した実質的な利回りを記載しており、当該調整を行わずに算出した数値は3.4%です。

- 本資料において、「本募集」及び「本件第三者割当」は、それぞれ、本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」において公表した、公募による新投資口発行及び第三者割当による新投資口発行を意味します。
- 上場時1口当たりNAV =

$$\text{(上場時の出資総額 + 上場時における保有物件の鑑定評価額総額 - 上場時における保有物件の帳簿価額総額)} \div \text{上場時の発行済投資口数}$$
- 本資料において、「上場時」とは、本投資法人の投資口の東京証券取引所への新規上場及び当該新規上場に伴う物件の取得が行われた第2期（自2016年11月1日至2017年4月30日）の決算日である2017年4月30日時点を指します。
- 新規取得資産取得後1口当たりNAV =

$$\text{新規取得資産取得後NAV} \div \text{本募集及び本件第三者割当後の発行済投資口総数} \text{ (注)}$$

注：「本募集及び本件第三者割当後の発行済投資口総数」は、2018年6月末日時点の発行済投資口数に本募集における発行口数53,500口及び本件第三者割当における発行口数の上限2,700口を加えた数値を使用しています。

- 新規取得資産取得後NAV =

$$\text{2018年6月末日時点の出資総額} + \text{本募集におけるエクイティ調達額 (本募集及び本件第三者割当による発行価額の総額見込額 (※))} \\ + \text{(新規取得資産取得後の保有物件の鑑定評価額総額 (※※) - 2018年6月末日時点の保有物件の帳簿価額総額 - 新規取得資産の取得 (予定) 価格総額)}$$

※「本募集及び本件第三者割当による発行価額の総額見込額」は、本募集における発行価額の総額9,474,101,000円に、本件第三者割当における発行価額の総額478,132,200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本件第三者割当における発行価額の総額のいずれも、2018年9月28日（金）現在の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177,086円と仮定して算出した見込額です。また、本件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。実際の本募集及び本件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本件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こととなった場合には、実際の本募集及び本件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、実際の本募集及び本件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本件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こととなった場合には、その分、実際の1口当たりNAVが上表記載の数値よりも低くなる可能性があります。また、実際の本募集及び本件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1口当たりNAVは上表記載の数値よりも高くなる可能性があります。

※※「新規取得資産取得後の保有物件の鑑定評価額総額」は、「MIテラス名古屋伏見」については2018年3月1日、「オリコ博多駅南ビル」については2018年4月1日、取得予定資産については2018年7月末日を、その他の保有物件については2018年4月末日（第4期末）を価格時点とする各鑑定評価額の合計額を指します。

金額は億円、百万円又は千円未満を切り捨てて表示しています。

パーセントは、小数第2位を四捨五入して表示しています。

本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが含まれていますが、これらの将来に関する記述は、想定される出来事や事業環境の傾向等に関する現時点での仮定・前提によるものであり、これらの仮定・前提には既知又は未知のリスク及び不確実性並びにその他の要因が内在しており、これらの要因による影響を受けるおそれがあります。したがって、実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

本資料には、本投資法人及び三井物産・イデラパートナーズ株式会社の現時点での情報に基づく分析、判断、その他の見解が含まれています。そのため、実査の業績はこれらと異なることがあります。また、これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び三井物産・イデラパートナーズ株式会社が将来その見解を変更する可能性があります。なお、本投資法人及び三井物産・イデラパートナーズ株式会社は、将来予想に関する本資料の記述を更新して公表する義務を負うものではありません。

本資料は、本投資法人の投資証券（以下「本投資証券」といいます。）の取得その他金融商品取引契約の締結の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、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

本投資法人は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。本投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があります、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

本投資法人は投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。不動産の売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

本資料に提供している情報は、金融商品取引法若しくは投資信託及び投資法人に関する法律で要求され、又は東京証券取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告書ではありません。

本資料のご利用及び閲覧は、お客様ご自身の責任でなされるものであり、本資料の作成や公開等に関わった本投資法人及び関係者は、本資料のご利用によって発生したいかなる損害（直接損害、間接損害の別を問いません。また、その原因を問いません。）に関して、一切責任を負いません。

本資料上で提供されている情報には誤り・遺漏等がないよう細心の注意を払っておりますが、本資料は、皆様に簡便に情報参照していただくために作成されたもので、提供している情報に不正確な記載や誤植等を含むことがあります。本資料上の情報の正確性、完全性、妥当性及び公正性について本投資法人は一切責任を負いません。

本資料に掲載される情報は、本投資法人が著作権を有します。本投資法人の事前の承諾なしにこれを複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、若しくは掲載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。また、本資料に掲載されている本投資法人に関連する商標類（商標、ロゴ及びサービスマーク）は、本投資法人に属するものであり、これを本投資法人に無断で複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、若しくは転載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。

資産運用会社：三井物産・イデラパートナーズ株式会社（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2876号/一般社団法人投資信託協会会員）