

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

資金の借入（グリーンローンを含む）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、本日下記のとおりグリーンローンを含む資金の借入（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（「MIテラス浜松」等5物件）」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60億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3)	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4)	2023年 12月1日	2028年 11月30日	5年	(注6)	(注9)
株式会社SBI新生銀行 (グリーンローン)(注2)	10億円	基準金利(注5) +0.310%		2030年 11月30日	7年	(注7)	
株式会社三井住友銀行	10億円	固定金利(注4)				(注6)	
株式会社七十七銀行	5億円	固定金利(注4)					
株式会社西日本シティ銀行	5億円	基準金利(注5) +0.270%	2024年 3月1日	2029年 2月28日	5年	(注8)	
株式会社みずほ銀行	10億円	基準金利(注5) +0.310%		2031年 2月28日	7年		
みずほ信託銀行株式会社	10億円	基準金利(注5) +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) 詳細は下記「4.グリーンローンの概要」をご参照ください。

(注3) 「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

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。

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。

- (注4) 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：2023年11月29日）。
- (注5) 基準金利は、各利払期日の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。
- (注6) 初回は2024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2024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) 初回は2024年4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9) 無担保・無保証、期限一括弁済。
- (注10) 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11) 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12) 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	79,300	85,300	+6,000
借入金合計	79,300	85,300	+6,000
投資法人債	6,200	6,200	±0
借入金及び投資法人債の合計	85,500	91,500	+6,000
その他有利子負債	-	-	-
有利子負債合計	85,500	91,500	+6,000
総資産 LTV (注)	49.0%	49.1%	+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 ÷ 2023年4月末日（第14期末）時点の貸借対照表上の総資産（174,479百万円）

本件借入後の総資産 LTV = 本件借入後の有利子負債合計 ÷ (2023年4月末日（第14期末）時点の貸借対照表上の総資産（174,479百万円） + 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 5,623,408,000 円に、第三者割当における発行価額の総額 282,256,000 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、2023年11月2日（木）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43,424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證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。

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。

4. グリーンローンの概要

本件借入の一部はグリーンローン（以下「本グリーンローン」といいます。）として調達します。本グリーンローンは、本投資法人が策定したグリーンファイナンス・フレームワークに基づき、適格クライテリアを満たすグリーン適格資産（「MI テラス浜松」）の取得資金の一部に全額を充当する予定です。グリーンファイナンス・フレームワーク及び適格クライテリアの詳細については、本投資法人のホームページ（<https://3476.jp/ja/esg/greenfinance.html>）に記載のとおりです。

5. 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>

(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）」

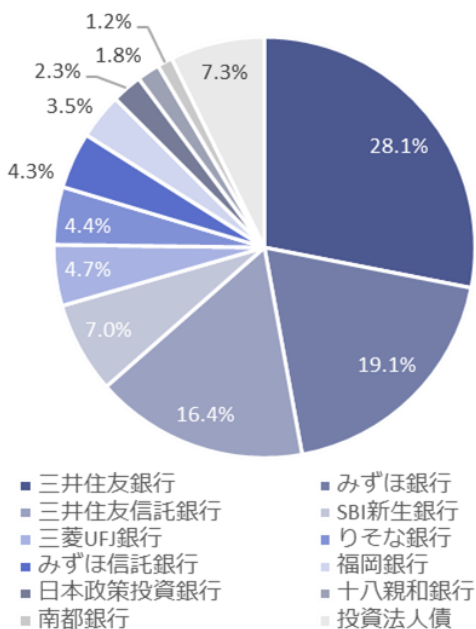
2023年11月14日付「2024年4月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2024年10月期の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ」

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』

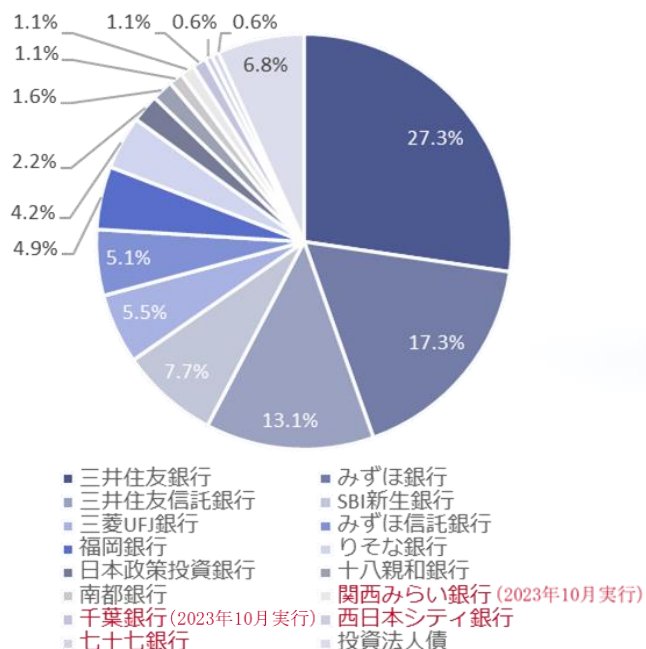
2023年11月14日付『「2024年4月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2024年10月期の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ」等に関する補足説明資料』

(参考情報：本件借入後の借入先分散状況)

2023年4月期末時点



本件借入後



(注) 本件借入後については、本日時点の借入先分散状況に本件借入を付加して記載しています。

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。