

2018年1月29日

各位

不動産投資信託証券発行者名

MCUBS MidCity 投資法人 (コード番号 3227)

代表者名 執行役員 土屋 勝 裕

URL : <http://www.midcity-reit.com/>

資産運用会社名

MCUBS MidCity 株式会社

代表者名 代表取締役社長 渡 邊 豊 太

問合せ先 代表取締役副社長 鈴 木 直 樹

TEL : 03-5293-4150

2018年6月期(第24期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに  
2018年12月期(第25期)の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

MCUBS MidCity 投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2017年10月26日付で公表した2018年6月期(第24期:2018年1月1日~2018年6月30日)の運用状況及び分配金の予想につきまして、下記のとおり修正いたしましたので、お知らせいたします。また、2018年12月期(第25期:2018年7月1日~2018年12月31日)の運用状況及び分配金の予想について、併せてお知らせいたします。

記

1. 2018年6月期(第24期:2018年1月1日~2018年6月30日)の運用状況及び分配金予想の修正

	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 金は含まない) (円)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)
前回発表予想(A)	7,451	2,970	2,403	2,402	1,620	0
今回修正予想(B)	7,872	3,334	2,738	2,737	1,665	0
増減額(B-A)	421	363	334	334	45	—
増減率	5.7%	12.3%	13.9%	13.9%	2.8%	—

(参考) 2018年6月期予想期末発行済投資口数:1,643,125口

本日現在の発行済投資口数1,483,125口に加え、本日開催の役員会で決定した一般募集による新投資口の発行口数152,000口及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当に係る新投資口の発行口数8,000口(上限口数)を加えた全口数が発行されること、及びその後に新投資口の追加発行がないことを前提としています。

(注1) 上記予想数値は、現時点のものであり、実際の分配金は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) 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) 金額については単位未満を切り捨て、比率については小数第2位を四捨五入して記載しています。

2. 2018年12月期(第25期:2018年7月1日~2018年12月31日)の運用状況及び分配金予想

	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 金は含まない) (円)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)
2018年12月期	8,307	3,481	2,876	2,875	1,750	0

(参考) 2018年12月期予想期末発行済投資口数:1,643,125口

本日現在の発行済投資口数1,483,125口に加え、本日開催の役員会で決定した一般募集による新投資口の発行口数152,000口及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当に係る新投資口の発行口数8,000口(上限口数)を加えた全口数が発行されること、及びその後に新投資口の追加発行がないことを前提としています。

(注1) 上記予想数値は、現時点のものであり、実際の分配金は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) 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) 金額については単位未満を切り捨てて記載しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の2018年6月期(第24期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2018年12月期(第25期)の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、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席出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

### 3. 修正及び公表の理由

本投資法人は、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」、「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ<オフィスビル4物件の取得>」及び「資金の借入れに関するお知らせ」にてお知らせしたとおり、「USCビル」及び「吉安神田ビル」を信託財産とする各信託受益権を2018年2月16日付にて、また「エスエス製薬本社ビル」及び「M-City 赤坂一丁目ビル」を信託財産とする各信託受益権を2018年3月1日付にて、一般募集による新投資口の発行及び新規借入による調達資金並びに自己資金を取得資金として取得する予定です。

これらの結果、営業収益が前回の予想を上回る見込みとなったことなど、運用状況の予想の前提条件の見直しを行ったことにより2018年6月期の運用状況及び分配金予想の修正を行うものです。また、2018年12月期の運用状況及び分配金の予想については、同様の前提に基づき新たに開示を行うものです。

なお、2017年8月15日に公表いたしました2017年12月期（第23期）の運用状況及び分配金の予想については、本日現在において変更ございません。

以上

#### 【参考資料】

2018年6月期（第24期）及び2018年12月期（第25期） 運用状況の予想の前提条件

#### <ご参考>

本日付で公表した他のプレスリリース

「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」

「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ<オフィスビル4物件の取得>」

「資金の借入れに関するお知らせ」

ご注意:この文書は、本投資法人の2018年6月期（第24期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2018年12月期（第25期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

2018年6月期（第24期）及び2018年12月期（第25期） 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件								
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>2017年12月31日時点で本投資法人が保有している20件（匿名組合出資持分を含みます。）に加え、下記4物件（うち、1物件追加取得。以下「取得予定資産」といいます。）の取得を前提としています。なお、全ての取得予定資産につき、売買契約又は売主と売買契約を締結している国内事業会社の買主の地位を譲り受けることを内容とする地位譲渡契約のいずれかを締結済みであり、取得予定時期は以下の通りです。</li> </ul> <p>&lt;取得予定資産&gt;</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>2018年2月16日 取得予定</th> <th>2018年2月16日 取得予定</th> <th>2018年3月1日 取得予定</th> <th>2018年3月1日 取得予定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>USCビル (追加取得)</td> <td>吉安神田ビル</td> <td>エスエス製薬 本社ビル</td> <td>M-City 赤坂一丁目ビル</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>上記の取得予定資産の取得後は、2018年12月期末時点まで、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。</li> <li>実際には、運用資産の異動等により変動する可能性があります。</li> </ul>	2018年2月16日 取得予定	2018年2月16日 取得予定	2018年3月1日 取得予定	2018年3月1日 取得予定	USCビル (追加取得)	吉安神田ビル	エスエス製薬 本社ビル	M-City 赤坂一丁目ビル
2018年2月16日 取得予定	2018年2月16日 取得予定	2018年3月1日 取得予定	2018年3月1日 取得予定						
USCビル (追加取得)	吉安神田ビル	エスエス製薬 本社ビル	M-City 赤坂一丁目ビル						
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収益については、本日現在で有効な賃貸借契約をもとに、市場環境、個別物件の特性、物件の競争力及び個々のテナントの状況等を考慮して算出しています。</li> <li>営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> <li>匿名組合出資持分から得られる受取配当金については、キャッシュ・フローの裏付けとなる不動産の稼働予想を反映して算出しています。</li> </ul>								
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である不動産賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用につきましては、過去の実績値をベースとし、季節的要因等の費用変動要素を反映して算出しています。</li> <li>管理業務費については、2018年6月期に853百万円、2018年12月期に882百万円を想定しています。</li> <li>水道光熱費については、2018年6月期に635百万円、2018年12月期に736百万円を想定しています。</li> <li>固定資産税、都市計画税及び償却資産税（以下、「固定資産税等」といいます。）については、2018年6月期に634百万円、2018年12月期に672百万円を想定しています。上記「運用資産」欄に記載の取得予定資産の取得につき発生する固定資産税等の精算金は、当該取得予定資産の取得原価に算入するため、2018年6月期及び2018年12月期の費用には見込んでいません。当該固定資産税等は、2019年6月期から賃貸事業費用として計上される見込みです。</li> <li>建物の修繕費は、各計算期間において必要と想定される額を費用として計上しています。なお、2018年6月期においては191百万円、2018年12月期においては261百万円を見込んでいます。また、予期し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が発生する可能性があること等の理由により、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意下さい。</li> <li>減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により、2018年6月期に1,326百万円、2018年12月期に1,357百万円を想定しています。</li> </ul>								

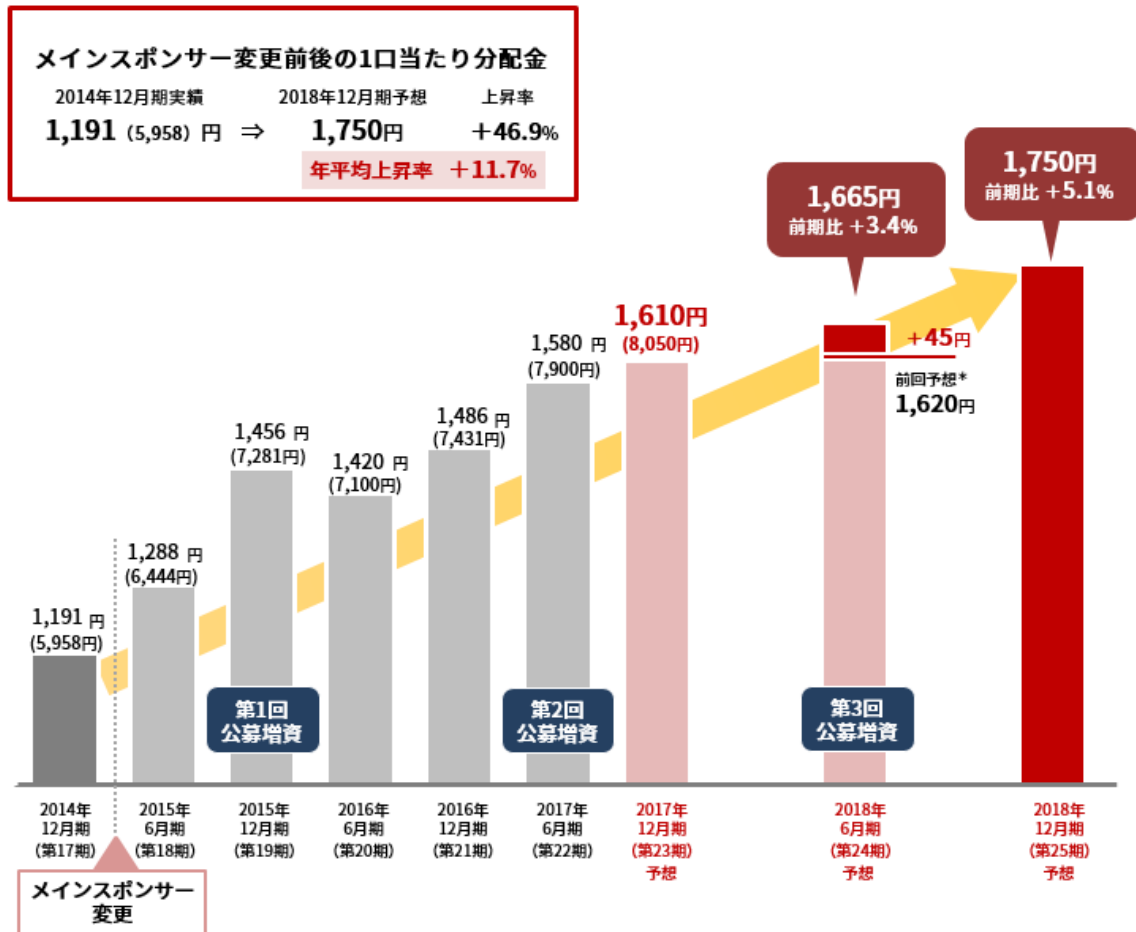
ご注意:この文書は、本投資法人の2018年6月期（第24期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2018年12月期（第25期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目録見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 支払利息については、2018年6月期に423百万円、2018年12月期に441百万円を想定しています。</li> <li>・ 融資関連費用については、2018年6月期に136百万円、2018年12月期に136百万円を想定しています。</li> </ul>
<p>有利子負債</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 有利子負債残高は、2018年6月期末115,975百万円、2018年12月期末115,975百万円を前提としています。</li> <li>・ 上記「運用資産」に記載の物件取得を目的として、2018年2月28日付で11,000百万円を借り入れることを前提としています。</li> <li>・ 2018年12月期に返済期限が到来する既存借入金15,300百万円（返済期限：2018年7月31日）については同額の借換えを行うことを前提としています。</li> </ul>
<p>発行済投資口の総口数</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2018年1月1日現在の発行済投資口総数1,483,125口に加え、2018年1月29日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行口数152,000口及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行口数8,000口（上限口数）の合計160,000口の発行（以下「第3回公募増資」といいます。）が全てなされること、並びにその後2018年12月期末時点までは新投資口の追加発行がないことを前提としています。</li> </ul>
<p>1口当たり分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1口当たり分配金は、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。</li> <li>・ 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、予期せぬ修繕の発生、金利の変動又は新投資口の追加発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。</li> </ul>
<p>1口当たり利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については行わないことを前提としています。</li> </ul>
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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行われないことを前提としています。</li> <li>・ 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。</li> </ul>

ご注意:この文書は、本投資法人の2018年6月期（第24期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2018年12月期（第25期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

<ご参考>

本投資法人の1口当たり分配金実績及び予想分配金の推移



\*前回予想とは、2017年10月26日公表の数値です。

(注1) 2018年1月1日を効力発生日とした投資口分割の実施を踏まえ、2017年12月期以前に係る1口当たり分配金については実績値及び予想値を5分の1にした金額(単位未満切捨て)を記載した上で、括弧内に分割前の実績値及び予想値を記載しています。

(注2) 予想分配金については、参考資料記載の前提条件の下に算出した本日現在のものであり、今後の不動産等の取得及び譲渡、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動並びに実際に決定される新投資口の発行口数・発行価額等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、実際の1口当たり分配金は大きく変動する可能性があります。

ご注意:この文書は、本投資法人の2018年6月期(第24期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2018年12月期(第25期)の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。