

2018年8月20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12月期(第25期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに
2019年6月期(第26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、2018年2月20日付「2017年12月期決算短信(REIT)」で公表した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、2019年6月期(第26期:2019年1月1日~2019年6月30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)	8,365	3,491	2,876	2,875	1,750	0
今回修正予想(B)	10,780	5,281	4,577	4,576	2,520	0
増減額(B-A)	2,415	1,790	1,701	1,701	770	—
増減率	28.9%	51.3%	59.1%	59.2%	44.0%	—

(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1,643,125口を前提としています。また、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. 2019年6月期(第26期:2019年1月1日~2019年6月30日)の運用状況及び分配金の予想

	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)
2019年6月期	10,205	5,480	4,840	4,839	2,665	0

(参考) 2019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1,643,125口を前提としています。また、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。

3. 修正及び公表の理由

本投資法人は、本日付「国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡及び貸借の解消に関するお知らせ<オフィスビル1物件の取得及びオフィスビル2物件の譲渡>」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、「横浜アイランドタワー」を信託財産とする信託受益権を2018年9月14日付で、新規借入れによる調達資金及び譲渡予定資産の譲渡による調達資金を取得資金として取得する予定です。また、「松下IMPビル」を信託財産とする信託受益権を、2018年9月5日及び2019年3月8日付にて、準共有持分割合55%及び同45%の2回に分けて譲渡し、また、「MIDREIT京橋ビル」を信託財産とする信託受益権を2018年9月4日付にて譲渡する予定です。

これらの結果、2018年12月期（第25期）の運用状況及び分配金の予想において、公表済みの予想値を営業収益が10%以上、経常利益及び当期純利益が30%以上、並びに1口当たり分配金が5%以上、それぞれ上回る見込みとなったことから、修正を行うものです。また、2019年6月期（第26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。

以上

【参考資料】

2018年12月期（第25期）及び2019年6月期（第26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

- 「国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡及び貸借の解消に関するお知らせ<オフィスビル1物件の取得及びオフィスビル2物件の譲渡>」
- 「資金の借入れに関するお知らせ」

2018年12月期（第25期）及び2019年6月期（第26期） 運用状況の予想の前提条件

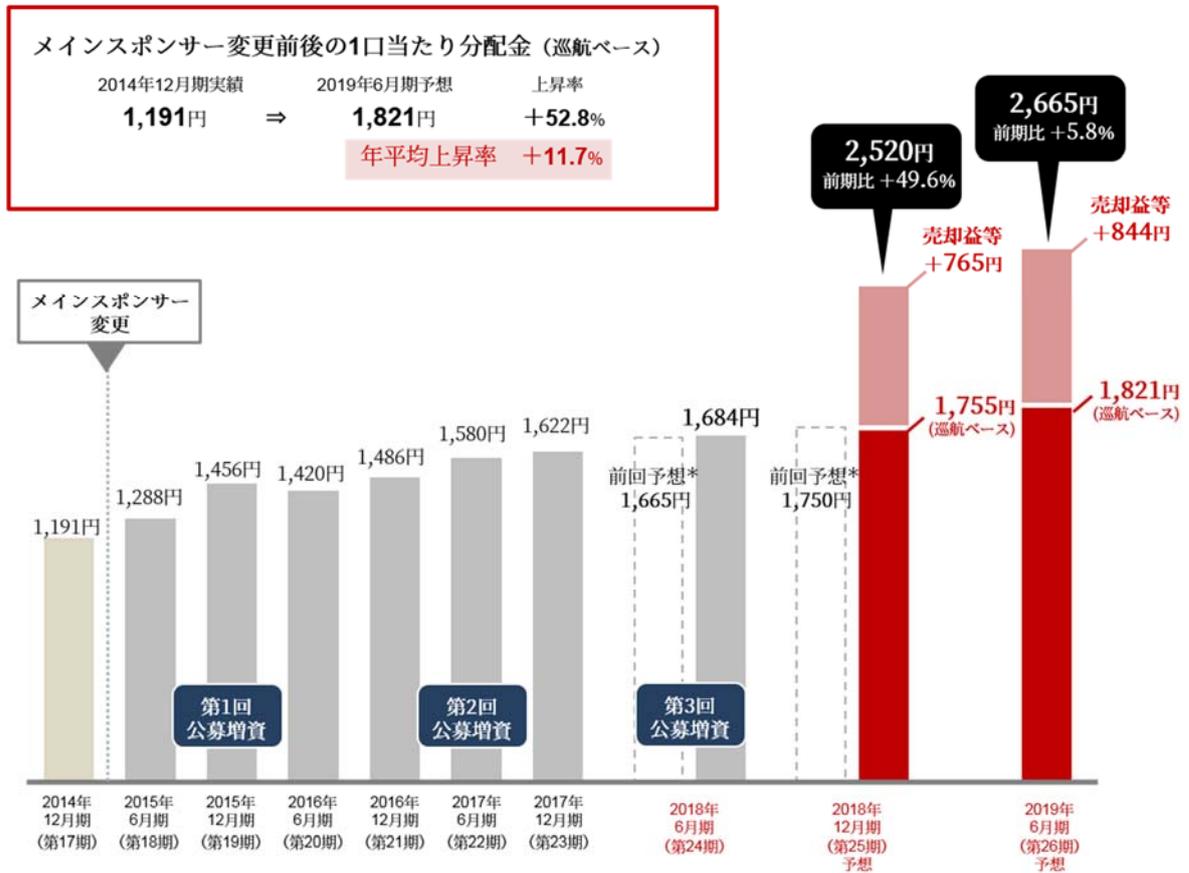
項目	前提条件								
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2018年6月30日時点で本投資法人が保有している23件（匿名組合出資持分を含みます。）に加え、下記1物件（以下「取得予定資産」といいます。）の取得及び下記2物件（以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡を前提としています。なお、全ての取得予定資産及び譲渡予定資産につき、売買契約を締結済みであり、取得予定時期及び譲渡予定時期は以下の通りです。 <p data-bbox="459 595 663 624"><取得予定資産></p> <table border="1" data-bbox="459 629 1402 701"> <tr> <td data-bbox="459 629 986 701">横浜アイランドタワー</td> <td data-bbox="986 629 1402 701">2018年9月14日取得予定</td> </tr> </table> <p data-bbox="459 728 663 757"><譲渡予定資産></p> <table border="1" data-bbox="459 761 1402 907"> <tr> <td data-bbox="459 761 986 801">M I D R E I T京橋ビル</td> <td data-bbox="986 761 1402 801">2018年9月4日 譲渡予定</td> </tr> <tr> <td data-bbox="459 801 986 907">松下IMPビル 準共有持分割合 55%</td> <td data-bbox="986 801 1402 907">2018年9月5日 譲渡予定</td> </tr> <tr> <td data-bbox="459 801 986 907">準共有持分割合 45%</td> <td data-bbox="986 801 1402 907">2019年3月8日 譲渡予定</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・ 上記の取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡を除き、2019年6月期（第26期）末時点まで、運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の譲渡等）がないことを前提としています。 ・ 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。 	横浜アイランドタワー	2018年9月14日取得予定	M I D R E I T京橋ビル	2018年9月4日 譲渡予定	松下IMPビル 準共有持分割合 55%	2018年9月5日 譲渡予定	準共有持分割合 45%	2019年3月8日 譲渡予定
横浜アイランドタワー	2018年9月14日取得予定								
M I D R E I T京橋ビル	2018年9月4日 譲渡予定								
松下IMPビル 準共有持分割合 55%	2018年9月5日 譲渡予定								
準共有持分割合 45%	2019年3月8日 譲渡予定								
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 上記「運用資産」欄に記載の通り、「松下IMPビル」を信託財産とする信託受益権を2018年9月5日付（準共有持分割合55%）及び2019年3月8日付（準共有持分割合45%）でそれぞれ譲渡することにより、不動産等売却益（譲渡予定差額（譲渡予定価格－譲渡予定日時点の想定帳簿価額）から譲渡にかかる諸費用の見込額を控除した額をいいます。以下同じです。）として、2018年12月期に2,263百万円（予定）、2019年6月期に1,985百万円（予定）が発生することを見込んでいます。なお、実際の不動産等売却益の計上額は変動する可能性があります。 								

<p>営業費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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いては、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。 ・ 管理業務費については、2018年12月期に903百万円、2019年6月期に854百万円を想定しています。 ・ 水道光熱費については、2018年12月期に785百万円、2019年6月期に672百万円を想定しています。 ・ 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12月期に649百万円、2019年6月期に640百万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12月期の費用は想定されず、2019年6月期に30百万円（3ヶ月分）を想定しています。 ・ 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12月期においては370百万円、2019年6月期においては269百万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。 ・ 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12月期に1,338百万円、2019年6月期に1,235百万円を想定しています。 ・ 上記「運用資産」欄に記載の通り、「M I D R E I T京橋ビル」を2018年9月4日付で譲渡することにより、不動産等売却損（譲渡予定差額（譲渡予定価格－譲渡予定日時点の想定帳簿価額）の絶対値に譲渡にかかる諸費用の見込額を加えた額をいいます。）として、2018年12月期に433百万円（予定）が発生することを見込んでいます。
<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 支払利息については、2018年12月期に454百万円、2019年6月期に446百万円を想定しています。 ・ 融資関連費用については、2018年12月期に139百万円、2019年6月期に128百万円を想定しています。 ・ 投資口交付費償却としては、2018年12月期に19百万円、2019年6月期に17百万円を想定しています。
<p>有利子負債</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 有利子負債残高は、2018年12月期末においては122,875百万円、2019年6月期末においては115,975百万円であることを前提としています。 ・ 上記「運用資産」欄に記載の取得予定資産の取得を目的として、2018年9月12日付で短期借入金6,900百万円を借入れることを前提としています。なお、当該短期借入金については、上記「運用資産」欄に記載の2019年3月8日付で譲渡予定の「松下IMPビル」（準共有持分割合45%）の譲渡により得られる資金の一部を充当することにより、2019年3月末日に全額期限前弁済することを前提としています。
<p>発行済投資口の総口数</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本日現在の発行済投資口の総口数1,643,125口を前提としています。 ・ 2019年6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。

<p>1口当たり 分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。 ・ 上記「営業収益」欄に記載の「松下IMPビル」の譲渡により発生を見込んでいる不動産等売却益（2018年12月期：2,263百万円（予定）、2019年6月期：1,985百万円（予定））の一部については、租税特別措置法第67条の15「投資法人に係る課税の特例」及び租税特別措置法第65条の7「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」の両規定が適用される限度内で、2018年12月期に434百万円（予定）、2019年6月期に459百万円（予定）を任意積立金としてそれぞれ計上することを想定しています。なお、実際の任意積立金の計上額は変動する可能性があります。
<p>1口当たり利益 超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、税制、会計基準、有価証券上場規程、一般社団法人投資信託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。 ・ 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。

<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、2018年2月20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月期以前の1口当たり分配金については実績値を5分の1にした数値（単位未満切捨て）を、2018年6月期の1口当たり分配金については実績値を、それぞれ記載しています。

(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、金利の変動並びに新投資口の追加発行等により、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。

(注3) 「1口当たり分配金（巡航ベース）」とは、2014年12月期（第17期）については1口当たり分配金の実績値をいい、2018年12月期（第25期）及び2019年6月期（第26期）については1口当たり予想分配金に関して不動産等売却益等の一時的な収益及び損失を控除した1口当たり分配金をいいます。