

2019年11月5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 : <https://www.midcity-reit.com/>

資産運用会社名

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

代表者名 代表取締役社長 岡本 勝 治

問合せ先 執行役員オフィス本部長 松尾 桂

TEL : 03-5293-4150

2019年12月期(第27期)及び2020年6月期(第28期)の 運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ

MCUBS MidCity 投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2019年8月15日付「2019年6月期決算短信(REIT)」で公表した2019年12月期(第27期:2019年7月1日~2019年12月31日)及び2020年6月期(第28期:2020年1月1日~2020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。

記

1. 運用状況及び分配金の予想の修正

(1) 2019年12月期(第27期:2019年7月1日~2019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)	8,340	3,802	3,214	3,213	1,955	0
今回修正予想(B)	8,514	3,889	3,289	3,288	1,955	0
増減額(B-A)	174	87	75	75	—	—
増減率	2.1%	2.3%	2.3%	2.3%	—	—

(参考) 2019年12月期予想期末発行済投資口数:1,784,125口

本日現在の発行済投資口数1,643,125口に加え、本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134,000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7,000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) 1口当たり分配金の金額は、圧縮積立金の一部(199百万円)を取り崩して分配することを前提としているため、1口当たり当期純利益の金額とは異なります。

(注2) 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3) 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4) 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。

ご注意:この文書は、本投資法人の2019年12月期(第27期)及び2020年6月期(第28期)の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(2) 2020年6月期（第28期：2020年1月1日～2020年6月30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）	8,287	3,831	3,255	3,254	1,980	0
今回修正予想（B）	9,057	4,249	3,624	3,623	2,030	0
増減額（B－A）	769	418	369	369	50	－
増減率	9.3%	10.9%	11.3%	11.3%	2.5%	－

(参考) 2020年6月期予想期末発行済投資口数：1,784,125口

本日現在の発行済投資口数 1,643,125 口に加え、本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 134,000 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 7,000 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。

2. 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2物件及びホテル1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、「大阪 YM ビル」及び「イーストスクエア東京」を信託財産とする各信託受益権をそれぞれ2019年11月20日付で、「ホテルビスタプレミオ東京」を信託財産とする信託受益権を2019年11月22日付で、公募による新投資口の発行及び新規借入れによる調達資金を取得資金として取得する予定です^(注)。

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、2019年12月期（第27期）及び2020年6月期（第28期）の運用状況及び分配金の予想の修正を行うものです。

(注) 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」に記載の「発行価格等決定日」（以下「発行価格等決定日」といいます。）が11月14日となった場合、「大阪 YM ビル」及び「イーストスクエア東京」の取得予定日は11月21日に変更されます。発行価格等決定日が11月15日となった場合、「大阪 YM ビル」及び「イーストスクエア東京」の取得予定日は11月22日に変更されます。発行価格等決定日が2019年11月18日となった場合、「大阪 YM ビル」及び「イーストスクエア東京」の取得予定日は11月25日に変更されます。以下同じです。

以上

【参考資料】

2019年12月期（第27期）及び2020年6月期（第28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2物件及びホテル1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2019年12月期（第27期）及び2020年6月期（第28期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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。
また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

2019年12月期（第27期）及び2020年6月期（第28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"> 2019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3物件（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、売買契約を締結済みであり、取得予定時期は以下の通りです。 <p data-bbox="459 562 667 591"><取得予定資産></p> <table border="1" data-bbox="464 598 1377 786"> <thead> <tr> <th data-bbox="464 598 767 680">2019年11月20日 取得予定</th> <th data-bbox="770 598 1074 680">2019年11月20日 取得予定</th> <th data-bbox="1077 598 1377 680">2019年11月22日 取得予定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="464 685 767 786">大阪 YM ビル</td> <td data-bbox="770 685 1074 786">イーストスクエア東京</td> <td data-bbox="1077 685 1377 786">ホテルビスタ プレミオ東京</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 上記の取得予定資産の取得を除き、2020年6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。 	2019年11月20日 取得予定	2019年11月20日 取得予定	2019年11月22日 取得予定	大阪 YM ビル	イーストスクエア東京	ホテルビスタ プレミオ東京
2019年11月20日 取得予定	2019年11月20日 取得予定	2019年11月22日 取得予定					
大阪 YM ビル	イーストスクエア東京	ホテルビスタ プレミオ東京					
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。 						

ご注意:この文書は、本投資法人の2019年12月期（第27期）及び2020年6月期（第28期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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）をご覧ください。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。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<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、2019年12月期に863百万円、2020年6月期に918百万円を想定しています。 ・ 水道光熱費については、2019年12月期に656百万円、2020年6月期に640百万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、2019年12月期に678百万円、2020年6月期に718百万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、2019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、2020年6月期から不動産賃貸事業費用として計上される見込みです。 ・ 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、2019年12月期においては265百万円、2020年6月期においては264百万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、2019年12月期に1,195百万円、2020年6月期に1,266百万円を想定しています。
<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 支払利息については、2019年12月期に445百万円、2020年6月期に469百万円を想定しています。 ・ 融資関連費用については、2019年12月期に126百万円、2020年6月期に127百万円を想定しています。 ・ 投資口交付費償却としては、2019年12月期に21百万円、2020年6月期に22百万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、2019年12月期末においては126,975百万円、2020年6月期末においては126,975百万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、2019年11月21日付で長期借入金11,000百万円を借入れ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口に加え、本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134,000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7,000口（上限口数）の合計141,000口の発行が全てなされること、並びにその後2020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。

ご注意:この文書は、本投資法人の2019年12月期(第27期)及び2020年6月期(第28期)の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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。
また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

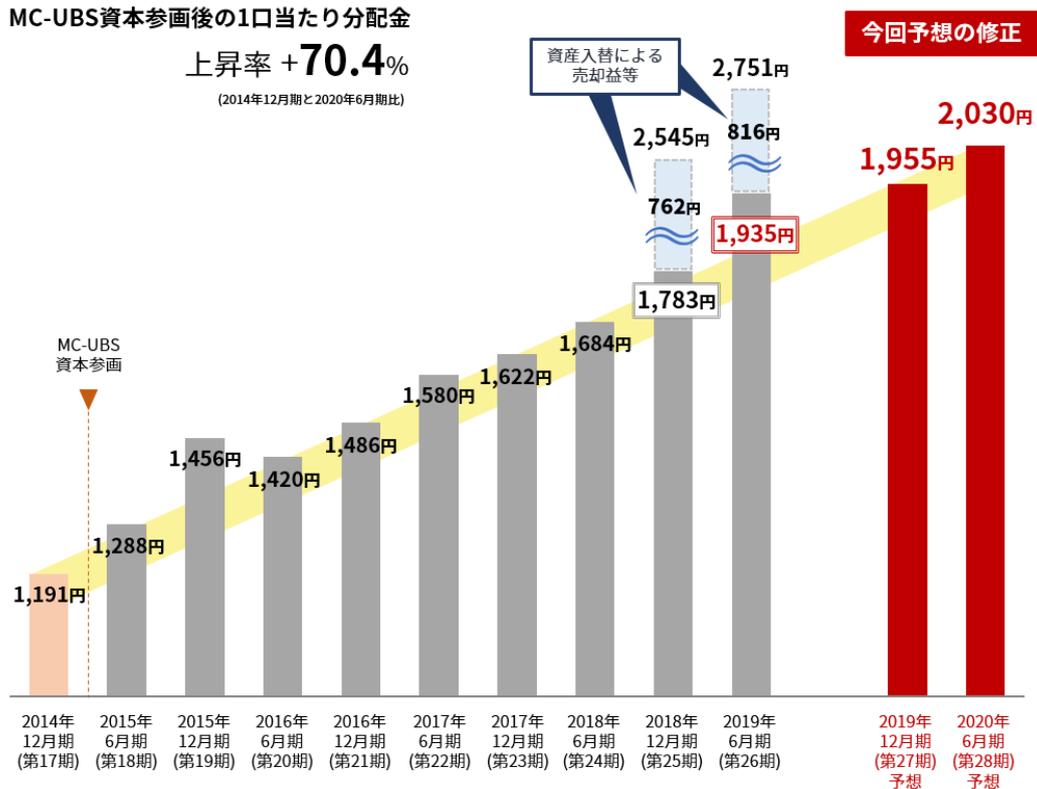
<p>1口当たり 分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動又は新投資口の追加発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。 分配金の安定的な配当のため、2019年12月期の分配金の算定にあたっては、租税特別措置法第67条の15「投資法人に係る課税の特例」及び租税特別措置法第65条の7「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」の両規定の適用により2019年6月期までに内部留保した圧縮積立金1,097百万円のうち199百万円を取り崩して分配することを想定しています。
<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。

ご注意:この文書は、本投資法人の2019年12月期(第27期)及び2020年6月期(第28期)の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<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



(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月期以降の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2019年12月期(第27期)及び2020年6月期(第28期)の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。