

平成 29 年 2 月 14 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
 東京都千代田区丸の内二丁目 7 番 3 号  
 MCUBS MidCity 投資法人  
 代表者名 執行役員 松尾 桂  
 (コード番号: 3227)  
 URL: <http://www.midcity-reit.com/>

資産運用会社名  
 東京都千代田区丸の内二丁目 7 番 3 号  
 MCUBS MidCity 株式会社  
 代表者名 代表取締役社長 松尾 桂  
 問合せ先 代表取締役副社長 鈴木 直樹  
 TEL. 03-5293-4150 (代表) E-mail: midcity-3227.ir@mcubs-midcity.com

平成 29 年 6 月期 (第 22 期) の運用状況及び分配金の予想の修正並びに  
平成 29 年 12 月期 (第 23 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、平成 28 年 12 月 20 日付で公表した平成 29 年 6 月期 (第 22 期: 平成 29 年 1 月 1 日～平成 29 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、平成 29 年 12 月期 (第 23 期: 平成 29 年 7 月 1 日～平成 29 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. 平成 29 年 6 月期 (第 22 期: 平成 29 年 1 月 1 日～平成 29 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)	7,154	2,614	2,041	2,040	7,670	0
今回修正予想 (B)	8,054	3,176	2,590	2,589	7,900	0
増減額 (B-A)	900	562	549	549	230	—
増減率	12.6%	21.5%	26.9%	26.9%	3.0%	—

(参考) 平成 29 年 6 月期予想期末発行済投資口数: 296,625 口  
 本日現在の発行済投資口数 266,025 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 29,100 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 1,500 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、246 百万円の任意積立金の内部留保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。

2. 平成 29 年 12 月期 (第 23 期: 平成 29 年 7 月 1 日～平成 29 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)
平成 29 年 12 月期	7,545	2,974	2,374	2,373	8,000	0

(参考) 平成 29 年 12 月期予想期末発行済投資口数: 296,625 口  
 本日現在の発行済投資口数 266,025 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 29,100 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 1,500 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。

ご注意: この文書は、本投資法人の平成 29 年 6 月期 (第 22 期) の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 29 年 12 月期 (第 23 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。

### 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」及び「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ<オフィスビル2物件の取得及びオフィスビル1物件の譲渡>」にてお知らせしたとおり、「笹塚センタービル」及び「USCビル」を信託財産とする各信託受益権を、一般募集による新投資口の発行による調達資金及び自己資金を取得資金として平成29年3月22日及び同年4月6日付で取得する予定です。また、「MID御堂筋瓦町ビル」と平成29年1月12日付「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ<渋谷桜丘スクエア(追加取得)>」の取得及び「御堂筋MIDビル」の譲渡>」で公表した「御堂筋MIDビル」を平成29年3月27日付で譲渡する予定です。

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平成29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、平成29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。

以上

#### 【参考資料】

平成29年6月期(第22期)及び平成29年12月期(第23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譲渡に関するお知らせ<オフィスビル2物件の取得及びオフィスビル1物件の譲渡>」

ご注意:この文書は、本投資法人の平成29年6月期(第22期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成29年12月期(第23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。

平成29年6月期（第22期）及び平成29年12月期（第23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>平成28年12月31日時点で本投資法人が保有している19件（匿名組合出資持分を含みます。）に加え、下記4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、買主と基本協定書を締結している「M I D御堂筋瓦町ビル」を除き、全ての取得（予定）資産及び譲渡予定資産につき、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）又は譲渡予定時期は以下の通りです。</li> </ul> <table border="1" data-bbox="440 618 1393 813"> <tr> <td data-bbox="440 618 858 703">平成29年2月1日 取得済</td> <td data-bbox="858 618 1123 703">平成29年3月22日 取得予定</td> <td data-bbox="1123 618 1393 703">平成29年4月6日 取得予定</td> </tr> <tr> <td data-bbox="440 703 858 813">仙台キャピタルタワー 渋谷桜丘スクエア（追加取得）</td> <td data-bbox="858 703 1123 813">笹塚センタービル</td> <td data-bbox="1123 703 1393 813">U S Cビル</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>&lt; 取得（予定）資産 &gt;</li> <li>&lt; 譲渡予定資産 &gt;</li> </ul> <table border="1" data-bbox="440 853 858 1048"> <tr> <td data-bbox="440 853 858 940">平成29年3月27日 譲渡予定</td> </tr> <tr> <td data-bbox="440 940 858 1048">御堂筋M I Dビル M I D御堂筋瓦町ビル</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>上記の取得（予定）資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡後は、平成29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>	平成29年2月1日 取得済	平成29年3月22日 取得予定	平成29年4月6日 取得予定	仙台キャピタルタワー 渋谷桜丘スクエア（追加取得）	笹塚センタービル	U S Cビル	平成29年3月27日 譲渡予定	御堂筋M I Dビル M I D御堂筋瓦町ビル
平成29年2月1日 取得済	平成29年3月22日 取得予定	平成29年4月6日 取得予定							
仙台キャピタルタワー 渋谷桜丘スクエア（追加取得）	笹塚センタービル	U S Cビル							
平成29年3月27日 譲渡予定									
御堂筋M I Dビル M I D御堂筋瓦町ビル									
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> <li>上記「運用資産」欄に記載の通り、平成29年3月27日付で「御堂筋M I Dビル」を譲渡することにより、不動産等売却益（譲渡予定差額－譲渡諸費用見込み）626百万円（予定）が発生することを見込んでいます。</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、平成29年6月期に852百万円、平成29年12月期に847百万円を想定しています。</li> <li>水道光熱費については、平成29年6月期に627百万円、平成29年12月期に709百万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、平成29年6月期に645百万円、平成29年12月期に596百万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、平成29年6月期及</li> </ul>								

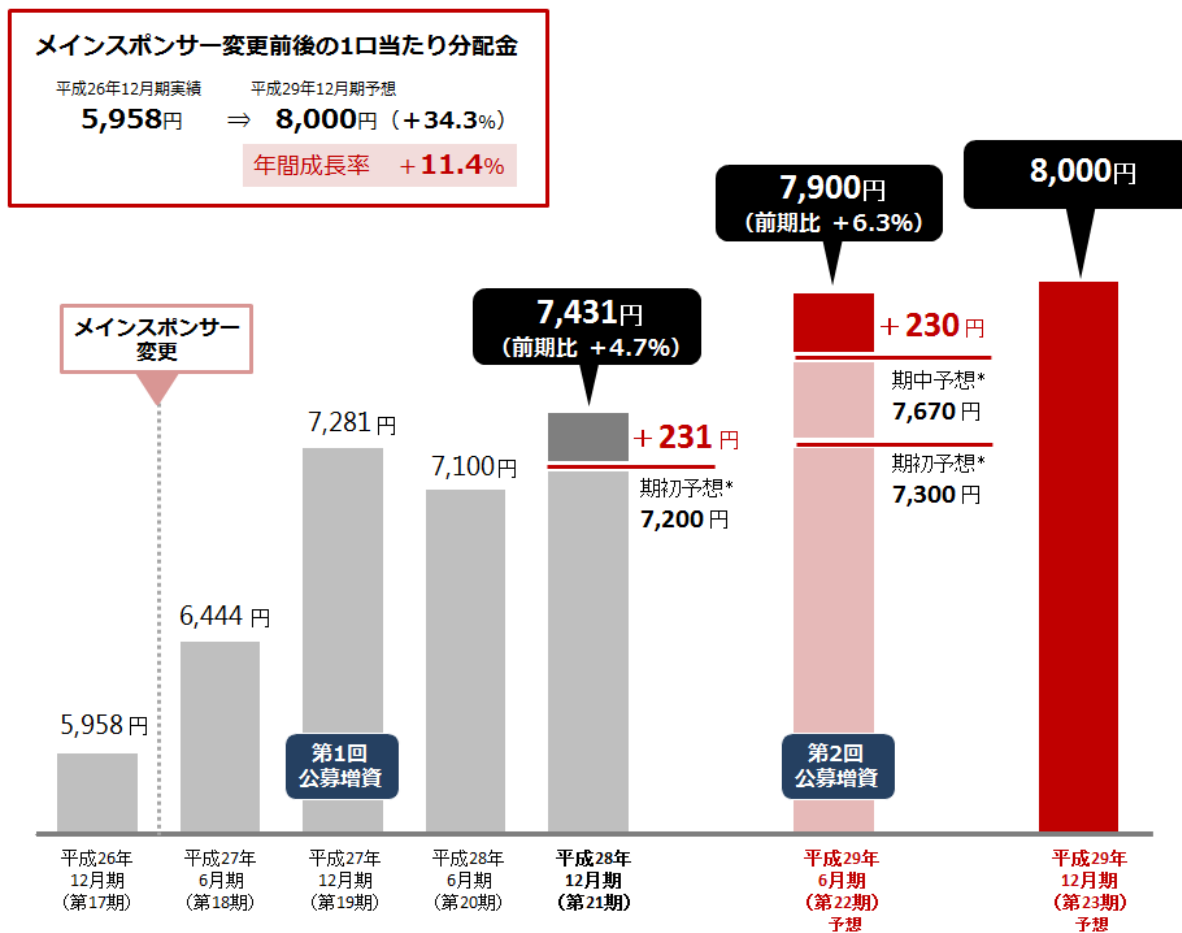
ご注意:この文書は、本投資法人の平成29年6月期（第22期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成29年12月期（第23期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただき、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

	<p>び平成29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、平成30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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <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、平成29年6月期においては392百万円、平成29年12月期においては246百万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、平成29年6月期に1,299百万円、平成29年12月期に1,273百万円を想定しています。</li> <li>・上記「運用資産」欄に記載の通り、平成29年3月27日付で「M I D御堂筋瓦町ビル」を譲渡することにより、不動産等売却損（譲渡予定差額－譲渡諸費用見込み）213百万円（予定）が発生することを見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息については、平成29年6月期に419百万円、平成29年12月期に422百万円を想定しています。</li> <li>・融資関連費用については、平成29年6月期に140百万円、平成29年12月期に146百万円を想定しています。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・有利子負債残高は、平成29年6月期末104,975百万円、平成29年12月期末104,975百万円を前提としています。</li> <li>・平成29年1月31日に既存借入金125百万円を手元資金により返済し、また同日に上記「運用資産」欄に記載の取得（予定）資産のうち「仙台キャピタルタワー」及び「渋谷桜丘スクエア（追加取得）」の取得を目的として10,000百万円の短期借入金及び8,000百万円の長期借入金の借入れを行っています。なお、当該短期借入金については、10,000百万円のうち7,000百万円を平成29年3月31日に返済することを前提としています。</li> <li>・平成29年12月期に返済期限が到来する既存借入金13,675百万円（返済期限：平成29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>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成28年12月31日現在の発行済投資口総数266,025口に加え、平成29年2月14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29,100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1,500口（上限口数）の合計30,600口の発行（以下「第2回公募増資」といいます。）が全てなされること、並びにその後平成29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>
1口当たり分配金	<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> <li>・上記「営業収益」欄に記載の「御堂筋M I Dビル」の不動産等売却益（譲渡予定差額－譲渡諸費用見込み）626百万円（予定）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、246百万円（予定）の任意積立金を計上することを想定しています。</li> </ul> <p>なお、実際の任意積立金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	<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>
その他	<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、本投資法人の平成29年6月期（第22期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成29年12月期（第23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



\*期初予想とは、平成28年8月16日公表の数値であり、期中予想とは、平成28年12月20日公表の修正値です。

(注) 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、本投資法人の平成29年6月期(第22期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成29年12月期(第23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。