

平成 27 年 7 月 9 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 大阪市北区堂島浜一丁目 4 番 4 号
 MCUBS MidCity 投資法人
 代表者名 執行役員 松 尾 桂
 (コード番号：3227)

資産運用会社名
 大阪市北区堂島浜一丁目 4 番 4 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
 財務企画部部长 鈴木 直 樹
 TEL.06-6456-0700 (代表) E-mail: midrm-info@mid.co.jp

平成 27 年 12 月期 (第 19 期) の運用状況及び分配金の予想の修正
並びに平成 28 年 6 月期 (第 20 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 27 年 4 月 10 日に公表いたしました平成 27 年 12 月期 (第 19 期：平成 27 年 7 月 1 日～平成 27 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、平成 28 年 6 月期 (第 20 期：平成 28 年 1 月 1 日～平成 28 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. 平成 27 年 12 月期 (第 19 期：平成 27 年 7 月 1 日～平成 27 年 12 月 31 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)	5,351	1,609	1,154	1,152	6,000	0
今回修正予想 (B)	6,610	2,372	1,797	1,795	6,750	0
増減額 (B - A)	1,258	762	643	643	750	
増減率	23.5%	47.3%	55.8%	55.9%	12.5%	

【参考】平成 27 年 12 月期予想期末発行済投資口数：266,025 口 (前回予想公表時の予想期末発行済投資口数：192,025 口)
 本日現在の発行済投資口数 192,025 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
 70,000 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 4,000 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。

2. 平成 28 年 6 月期 (第 20 期：平成 28 年 1 月 1 日～平成 28 年 6 月 30 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)
今回予想	6,747	2,321	1,726	1,724	6,480	0

【参考】平成 28 年 6 月期予想期末発行済投資口数：266,025 口

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 27 年 12 月期 (第 19 期) の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 28 年 6 月期 (第 20 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. 修正の理由

本修正を行う主な要因は、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」、「資金の借入れに関するお知らせ」及び「国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに匿名組合出資持分の取得に関するお知らせ<オフィスビル5件>」にてお知らせしましたとおり、G スクエア渋谷道玄坂、渋谷桜丘スクエア（底地）、横浜クリエーションスクエア、キューブ川崎を信託財産とする各信託受益権及び名古屋ルーセントタワーを信託不動産とする信託受益権を裏付資産とする匿名組合出資持分（以下「取得予定資産」と総称します。）を、新投資口の発行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増資による調達資金及び借入金を取得資金として、平成27年8月3日及び7日付で取得することに伴い、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るものです。

なお、新投資口の発行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増資、資金の借入れ並びに資産等の取得（以下「本件募集等」といいます。）それぞれの詳細につきましては、本日付にて別途公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「資金の借入れに関するお知らせ」及び「国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに匿名組合出資持分の取得に関するお知らせ<オフィスビル5件>」をご参照下さい。

【注記】

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。
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。
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おります。

以上

【添付資料】

参考資料 平成27年12月期（第19期）及び平成28年6月期（第20期）運用状況の予想の前提条件

- * 本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- * 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.midreit.jp>

ご注意:この文書は、本投資法人の平成27年12月期（第19期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成28年6月期（第20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27年12月期（第19期）及び平成28年6月期（第20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"> 平成27年7月9日時点で本投資法人が保有している13件に、平成27年8月3日及び7日取得予定の「Gスクエア渋谷道玄坂」、「渋谷桜丘スクエア（底地）」、「横浜クリエーションスクエア」、「キューブ川崎」を信託財産とする各信託受益権及び「名古屋ルーセントタワー」を信託不動産とする信託受益権を裏付資産とする匿名組合出資持分（以下「取得予定資産」と総称します。）を加えた計18件を前提としており、平成28年6月30日時点まで、その他に運用資産の異動（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おります。 実際には、物件の異動等により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、平成27年7月9日時点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おります。 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おります。 投資有価証券（匿名組合出資持分）によ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状況予想を反映して算出しております。
営業費用	<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おります。 管理業務費については、平成27年12月期に778百万円、平成28年6月期に796百万円を想定しております。 水道光熱費については、平成27年12月期に832百万円、平成28年6月期に758百万円を想定しております。 固定資産税等については、平成27年12月期に509百万円、平成28年6月期に574百万円を想定しております。 建物の修繕費は、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おります。なお、平成27年12月期183百万円、平成28年6月期に227百万円を見込んでおります。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、平成27年12月期に1,260百万円、平成28年6月期に1,274百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息については、平成27年12月期に444百万円、平成28年6月期に464百万円を想定しております。 融資関連費用については、平成27年12月期に112百万円、平成28年6月期に113百万円を想定しております。 本件募集等に係る費用については、平成27年12月期に16百万円、平成28年6月期に16百万円を想定しております。当該費用は、定額法により3年間で償却することを前提としております。

ご注意:この文書は、本投資法人の平成27年12月期（第19期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成28年6月期（第20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。

有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・有利子負債残高は、平成27年12月期末92,550百万円を前提としております。 ・平成27年7月31日に、平成27年8月3日及び7日に取得予定の取得予定資産の取得資金49,269百万円の一部として25,000百万円を借り入れることを前提としております。 ・平成27年7月31日返済予定の既存借入れ15,000百万円の返済資金として15,000百万円を借り入れることを前提としております。 ・平成27年12月期における約定弁済125百万円（返済期限平成27年7月31日）及び平成28年6月期における約定弁済125百万円（返済期限平成28年1月31日）については手元資金による返済を前提としております。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> ・平成27年7月9日時点の発行済投資口数192,025口に、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70,000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4,000口（上限口数）を加算した合計266,025口を前提としており、その後平成28年6月30日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おります。
1口当たり分配金	<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おります。 ・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。
1口当たり利益超過分配金	<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おります。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・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おります。 ・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おります。

ご注意:この文書は、本投資法人の平成27年12月期(第19期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成28年6月期(第20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。