

平成 25 年 5 月 29 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  
 MIDリート投資法人  
 代表者名 執行役員 後藤 智之  
 (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  
 MIDリートマネジメント株式会社  
 代表者名 代表取締役社長 後藤 智之  
 問合せ先 常務取締役  
 財務企画部部长 齋藤 裕孝  
 TEL.06-6456-0700(代表) E-mail:midrm-info@mid.co.jp

平成 25 年 6 月期 (第 14 期) の運用状況及び分配金予想の修正に関するお知らせ

MIDリート投資法人 (以下「本投資法人」といいます。) は、平成 25 年 2 月 14 日に公表いたしました、平成 25 年 6 月期 (平成 25 年 1 月 1 日～平成 25 年 6 月 30 日) の運用状況及び分配金予想につきまして、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. 平成 25 年 6 月期 (第 14 期: 平成 25 年 1 月 1 日～平成 25 年 6 月 30 日) 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)	5,454	1,856	1,326	1,324	7,210	0
今回修正予想(B)	5,449	609	78	76	418	0
増減額(B-A)	▲4	▲1,247	▲1,247	▲1,247	▲6,792	—
増減率	▲0.1%	▲67.2%	▲94.0%	▲94.2%	▲94.2%	—

【参考】平成 25 年 6 月期: 予想期末発行投資口数 183,625 口

2. 修正の理由

平成 25 年 2 月 14 日付で公表しました平成 25 年 6 月期 (平成 25 年 1 月 1 日～平成 25 年 6 月 30 日) の運用状況及び分配金予想に対しまして、当期純利益の 30%以上、1口当たり分配金の 5%以上の差異が生じる見込みとなったことから、上表の通り運用状況の見直しについて修正を行うものです。

本修正を行う主な要因は、本日付「資産の譲渡に関するお知らせ<パナソニック大阪京橋ビル>」にてお知らせしましたとおり、パナソニック大阪京橋ビルを信託財産とする信託受益権を平成 25 年 6 月 21 日付で譲渡することを決定したことに伴い、平成 25 年 6 月期 (第 14 期) に資産売却損 (▲1,318 百万円) の計上が見込まれることとなったため、現時点における平成 25 年 6 月期 (第 14 期) の運用状況及び分配金予想の見直しを行ったことによるものです。

なお、資産譲渡の詳細につきましては、本日付にて別途公表の「資産の譲渡に関するお知らせ<パナソニック大阪京橋ビル>」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点第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25年6月期（第14期） 運用状況の予想の前提条件

- \* 本資料の配布先：兜クラブ、大阪証券記者クラブ、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>

## 平成25年6月期（第14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25年5月29日時点で本投資法人が保有している11物件に、平成25年6月21日取得予定の「肥後橋M I Dビル」を加え、平成25年6月21日譲渡予定の「パナソニック大阪京橋ビル」を除いた計11物件を前提としており、平成25年6月期末時点まで、運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としております。</li> <li>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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収益については、平成25年5月29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、個々のテナントの状況及び昨今の不動産市場の悪化等を考慮して算出しております。</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おります。</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おります。</li> <li>管理業務費については、平成25年6月期に681百万円を想定しております。</li> <li>水道光熱費については、平成25年6月期に495百万円を想定しております。</li> <li>固定資産税等については、平成25年6月期に523百万円を想定しております。</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おります。なお、平成25年6月期においては前期比で49百万円減となる154百万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。</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25年6月期に1,096百万円を想定しております。</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25年6月期に421百万円を想定しております。</li> <li>融資関連費用については、平成25年6月期に109百万円を想定しております。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>有利子負債残高は、平成25年6月期末71,675百万円を前提としております。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成25年5月29日時点の発行済投資口数183,625口を前提としており、平成25年6月30日まで新投資口の追加発行がないことを前提としております。</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おります。</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>
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おります。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、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おります。</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おります。</li> </ul>