

平成 28 年 12 月 20 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](mailto: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 8 月 16 日に公表いたしました平成 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。

#### 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)	6,922	2,487	1,943	1,942	7,300	0
今回修正予想 (B)	7,154	2,614	2,041	2,040	7,670	0
増減額 (B-A)	232	126	98	98	370	—
増減率	3.4%	5.1%	5.1%	5.1%	5.1%	—

(注 1) 平成 29 年 6 月期期末発行済投資口数は 266,025 口としています。

(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. 修正の理由

平成 29 年 6 月期 (第 22 期) の運用状況及び分配金の予想につきまして、平成 28 年 8 月 16 日に公表いたしました平成 29 年 6 月期 (第 22 期) の 1 口当たり分配金の予想に 5%以上の差異が生じる見込みとなったため、1 口当たり分配金の予想の修正を行うとともに、運用状況の予想の修正もあわせて公表するものです。

本修正を行う主な要因は、本日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」にてお知らせしましたとおり、仙台キャピタルタワーを平成 29 年 2 月 1 日付で取得すること等に伴い、営業収益が前回の予想を上回る見込みとなり、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、平成 28 年 8 月 16 日に公表いたしました平成 28 年 12 月期 (第 21 期) の運用状況及び分配金の予想については、本日時点において変更ございません。

以 上

#### 【添付資料】

参考資料 平成 29 年 6 月期 (第 22 期) 運用状況の予想の前提条件

## 平成29年6月期（第22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20日時点で本投資法人が保有している19物件（匿名組合出資持分1件を含みます。）に、平成29年2月1日取得を予定している1物件（仙台キャピタルタワー）を加えた合計20物件を保有していることを前提としており、平成29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います。</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>賃貸事業収入については、平成28年12月20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> </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849百万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620百万円を想定しています。</li> <li>固定資産税等については、平成29年6月期に647百万円を想定しています。</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います。なお、平成29年6月期330百万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1,270百万円を想定しています。</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414百万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141百万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99,575百万円を前提としています。</li> <li>平成29年2月1日取得を予定している物件（仙台キャピタルタワー）の取得資金として5,600百万円を借り入れることを前提としています。</li> <li>平成29年1月31日に返済予定の約定弁済125百万円を考慮しています。なお、当該約定弁済125百万円は、手元資金による返済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20日時点の発行済投資口の総口数266,025口を前提としており、平成28年12月20日以降平成29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> </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>