

証券コード **3227**

MCUBS MidCity

<http://www.midcity-reit.com/>

## 第 **21** 期 決算説明会資料



2016年12月期（2016年7月1日～12月31日）

 **MCUBS MidCity投資法人**

# メインスポンサー変更後2年間の成果



# 投資主価値は大幅に向上

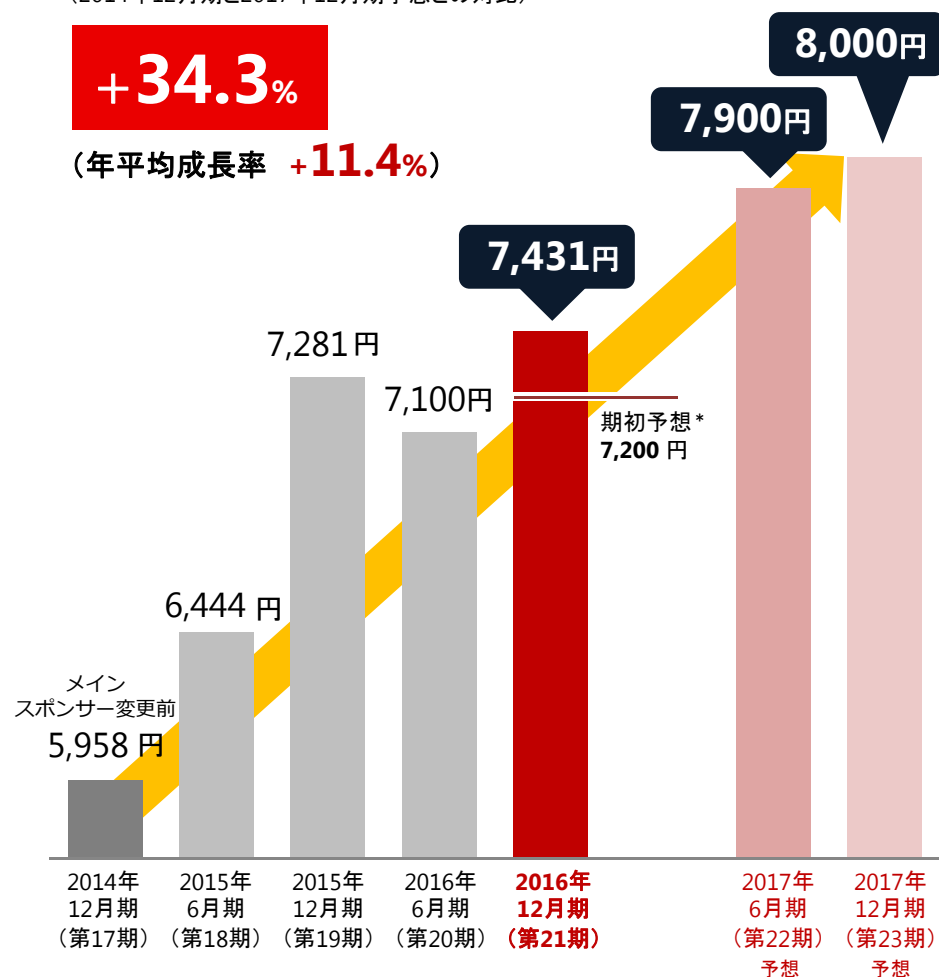
## 1口当たり分配金の推移

### メインスポンサー変更前比

(2014年12月期と2017年12月期予想との対比)

**+34.3%**

(年平均成長率 **+11.4%**)



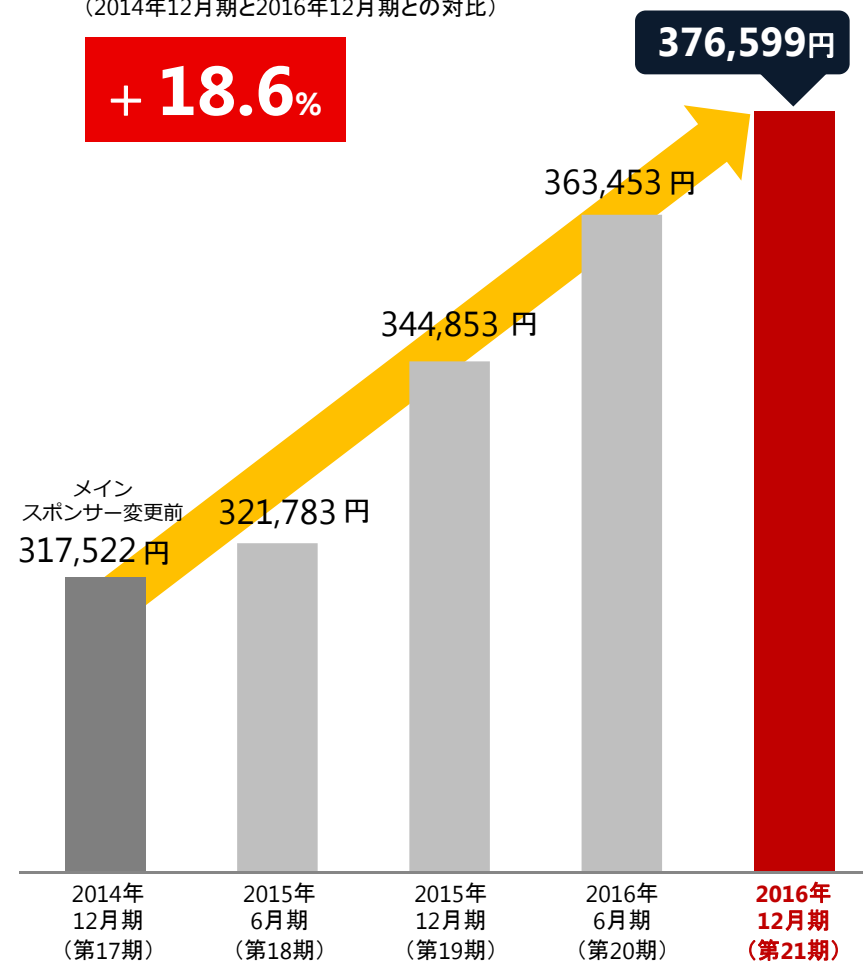
\* 期初予想は、2016年8月16日公表の予想値を記載しています。

## 1口当たりNAVの推移

### メインスポンサー変更前比

(2014年12月期と2016年12月期との対比)

**+18.6%**



# 資産規模を拡大

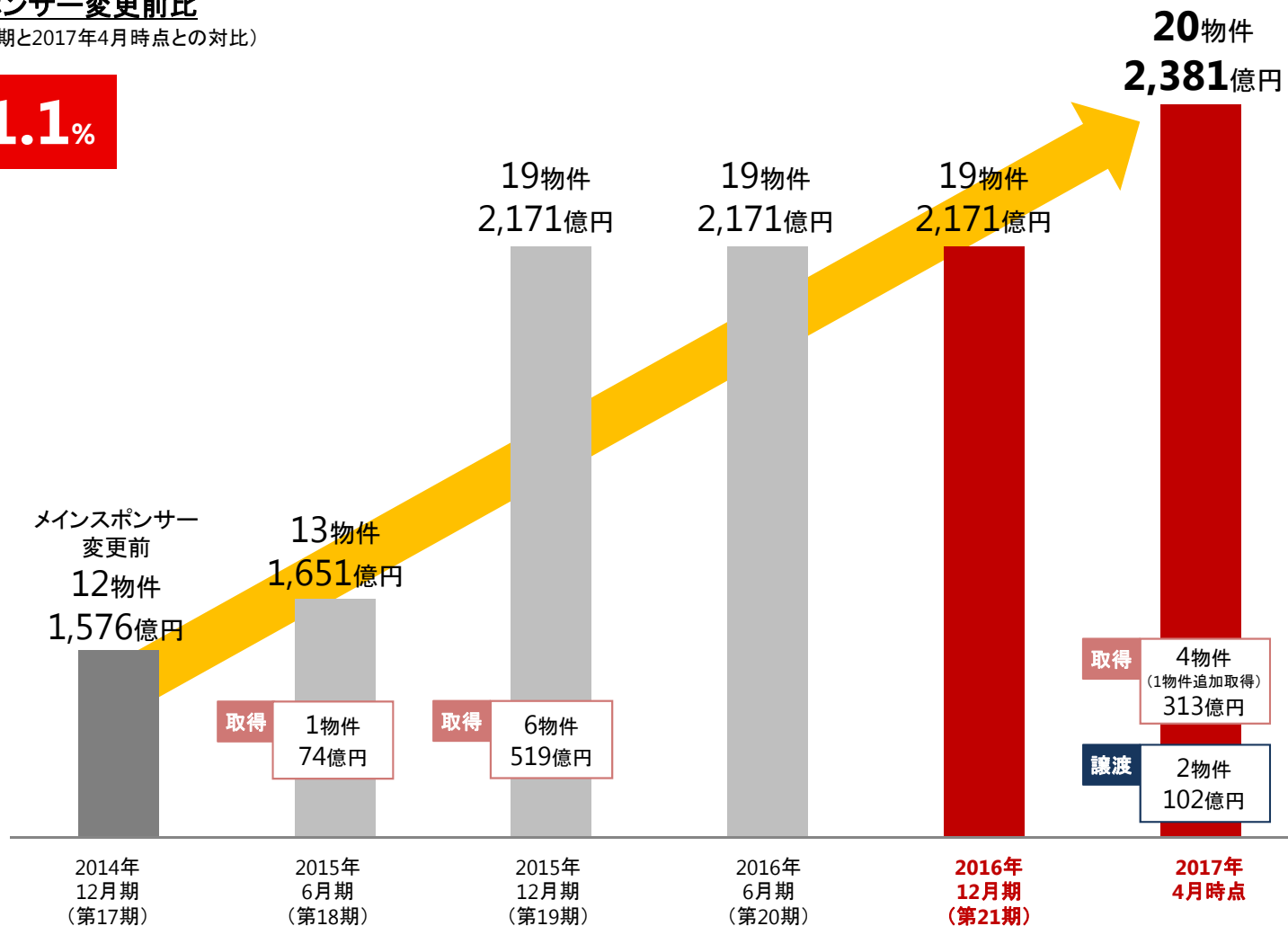


## 資産規模の推移

### メインスポンサー変更前比

(2014年12月期と2017年4月時点との対比)

**+ 51.1%**



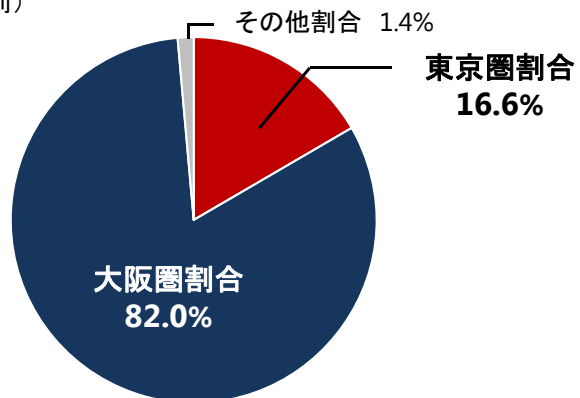
\* 取得価格ベース

# ポートフォリオの分散が進捗



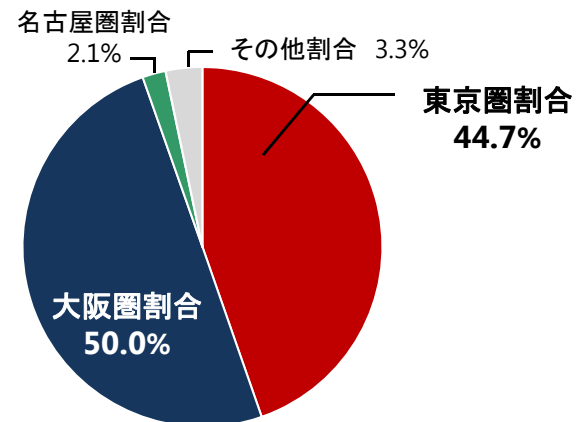
## エリア分散

**2014年12月期末**  
(メインスポンサー変更前)



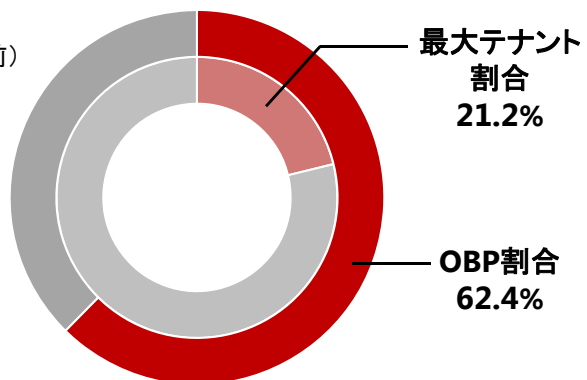
\* 取得価格ベース

**2017年4月時点**  
(第2回公募増資後)



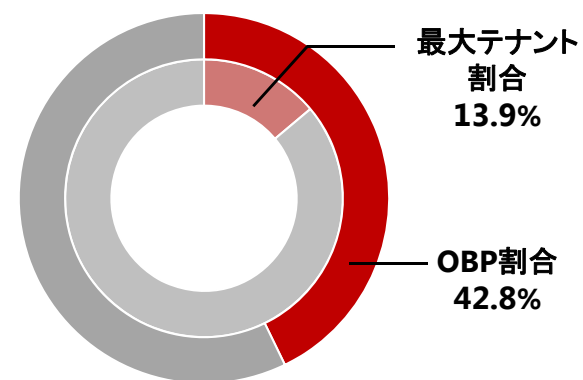
## テナント分散

**2014年12月期末**  
(メインスポンサー変更前)



\* 賃料+共益費ベース

**2017年4月時点**  
(第2回公募増資後)



# 2016年12月期（第21期）決算



## 2016年12月期（第21期）決算概要

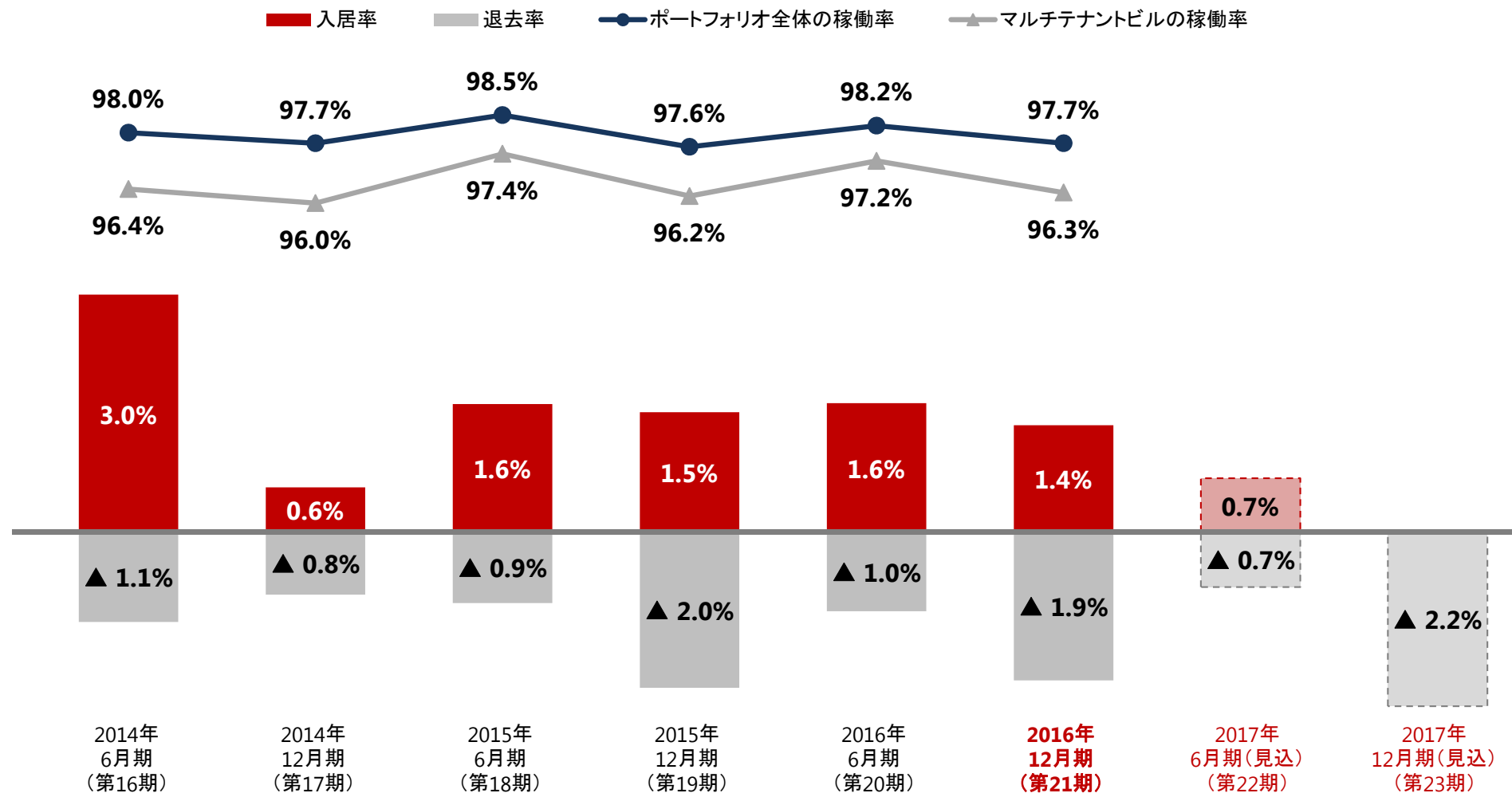
	2016年12月期 (第21期)	対前期比	対当初予想比
営業収益	<b>7,005</b> 百万円	+181百万円 (+2.7%)	+30百万円 (+0.4%)
営業利益	<b>2,551</b> 百万円	+88百万円 (+3.6%)	+72百万円 (+2.9%)
当期純利益	<b>1,976</b> 百万円	+88百万円 (+4.7%)	+61百万円 (+3.2%)
1口当たり分配金	<b>7,431</b> 円	+331円 (+4.7%)	+231円 (+3.2%)



# 高い稼働状況を継続



## ポートフォリオ稼働率と入退去率



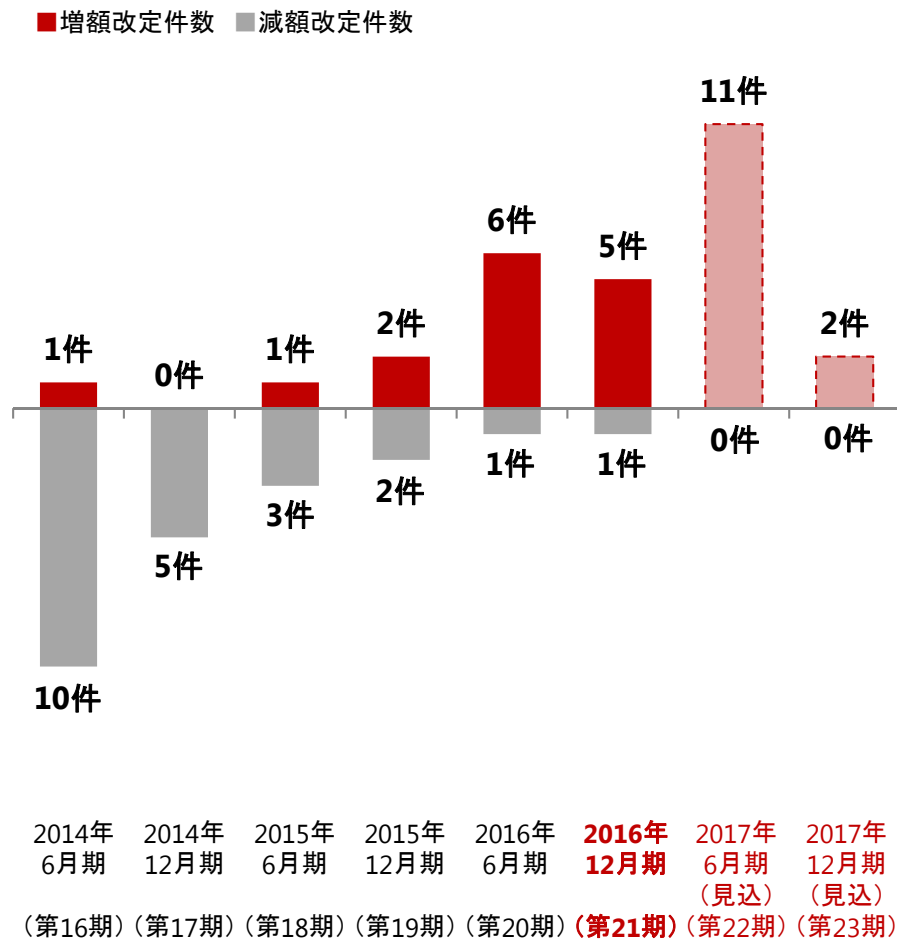
\* 2017年6月期(第22期)見込と2017年12月期(第23期)見込の入居率及び退去率は、新規取得資産及び譲渡資産を含めており、2017年3月10日時点で入居、退去が確定したテナントに係る賃貸面積の合計をもとに算出しています。





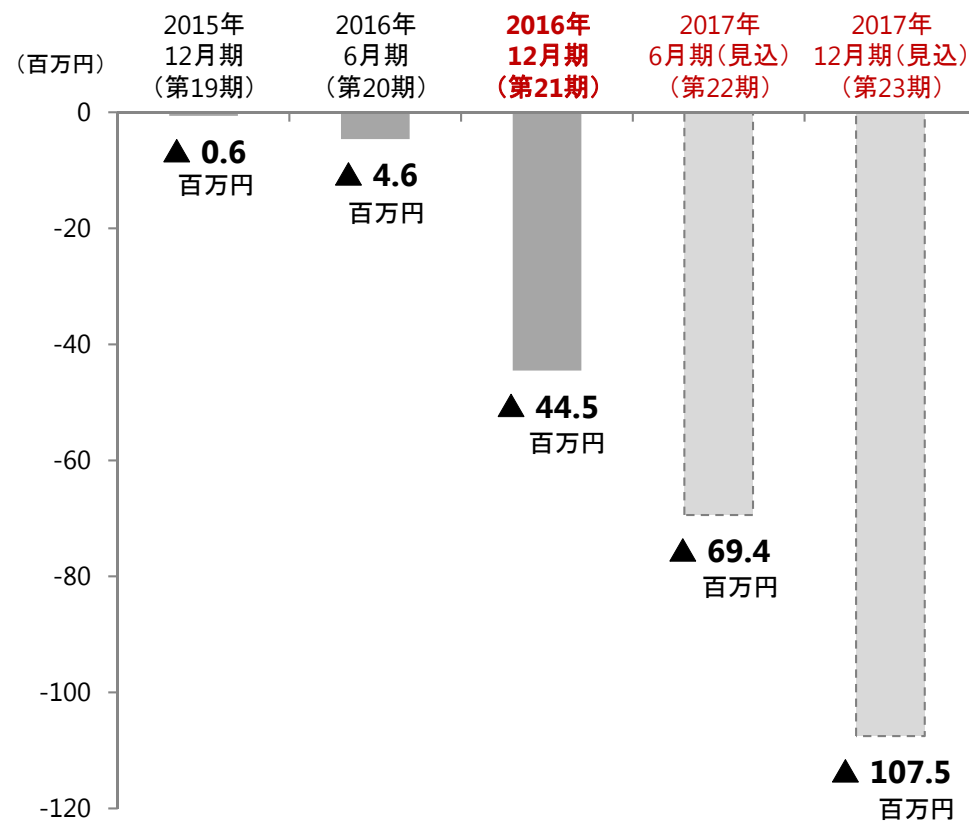
# 利益改善の取り組みが進展

## 賃貸借契約の賃料改定件数



\* 2017年6月期(見込)(第22期)と2017年12月期(見込)(第23期)の賃料改定件数は、新規取得資産及び譲渡資産を含めており、2017年3月10日時点で確定している件数を記載しています。

## メインスポンサー変更後の費用削減累計額

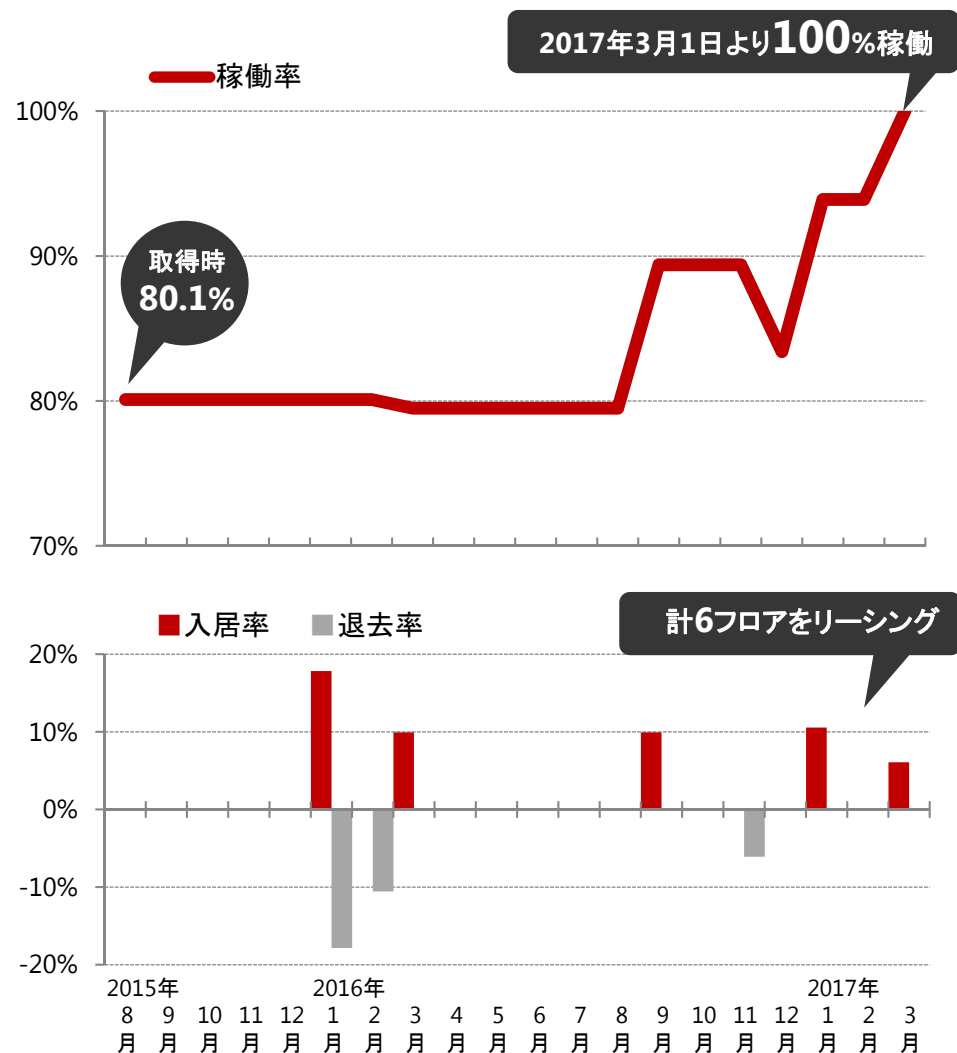


\* 本グラフは、賃貸事業費用及び一般管理費に係る各委託契約(電力供給契約、損害保険契約、信託契約、PM・BM業務委託契約、一般事務委託契約及び資産保管委託契約)の見直しに伴う費用の削減効果を、期毎に合計したものです。

\* 2017年6月期(見込)、2017年12月期(見込)は、2017年2月末日現在で確定済みの内容に基づき算出しています。

# Gスクエア渋谷道玄坂は満室稼働へ

## 取得時からの稼働率と入退去率



## エントランス等の改修



# 財務状況はより安定化



発行体格付けの格上げ(株式会社格付投資情報センター(R&I))

**A-**(ポジティブ)

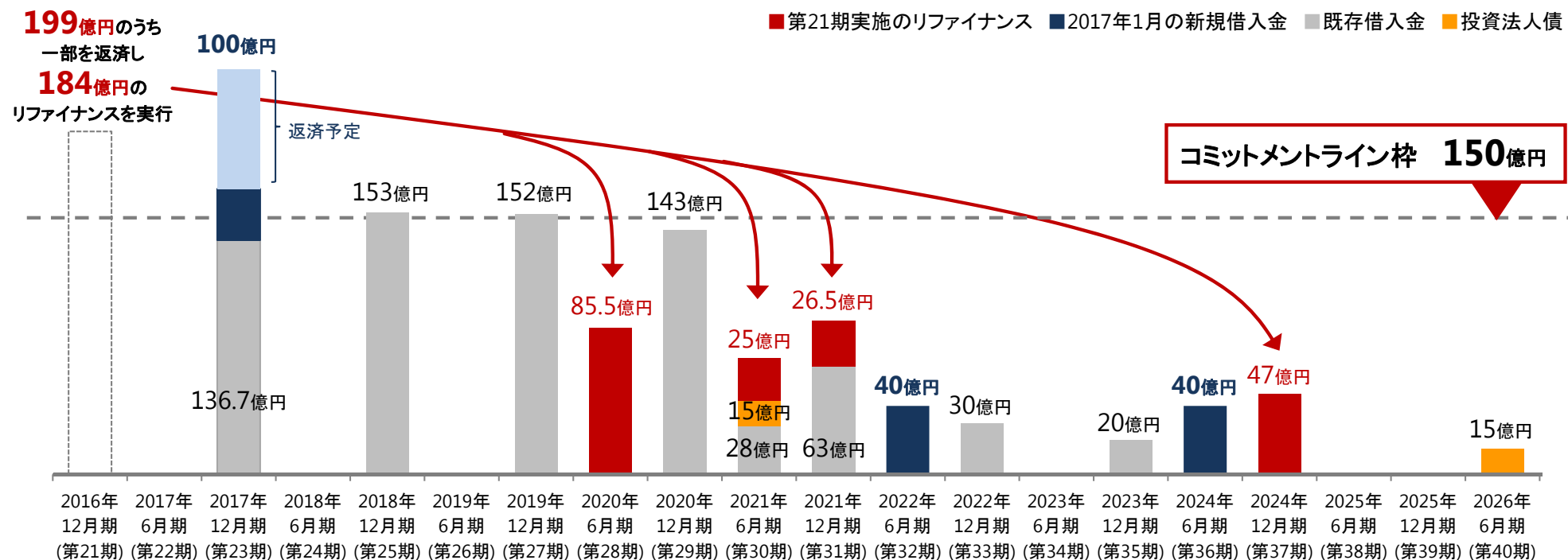


**A**(安定的)

(2016年10月26日公表)



有利子負返済期限の分散状況



# 2017年6月期（22期）以降の取り組み



# 2017年2月に公募増資を実行



## 第2回公募増資の概要

発行決議日	2017年2月14日
調達金額合計	9,905百万円
募集投資口数 (第三者割当含む)	30,600口
発行済投資口数 (実施前)	266,025口
発行済投資口数 (実施後)	296,625口



## オファリングハイライト

### 投資主価値の継続的な向上

- 1 過度な競争を回避した厳選投資
- 2 譲渡の好機を捉えた戦略的な資産入替え
- 3 着実な運用による内部成長の実現
- 4 長期安定的な財務基盤の強化



# 相対取引による物件取得



## 新規取得資産(4物件)



**渋谷桜丘スクエア**

(建物+底地準共有持分60%追加取得)

<東京都渋谷区>



**笹塚センタービル**

<東京都渋谷区>



**USCビル**

(準共有持分約46%)

<東京都江東区>



**仙台キャピタルタワー**

<仙台市青葉区>

	取得価格	鑑定評価額(含み益率)	DCF法		直接還元法	
			NOI利回り	償却後 NOI利回り	NOI利回り	償却後 NOI利回り
合計／平均	<b>31,330</b> 百万円	<b>33,570</b> 百万円(+7.1%)	<b>4.2%</b>	<b>3.5%</b>	<b>4.5%</b>	<b>3.8%</b>



# 戦略的な資産入替え

## 譲渡資産(2物件)



御堂筋MIDビル

<大阪市中央区>

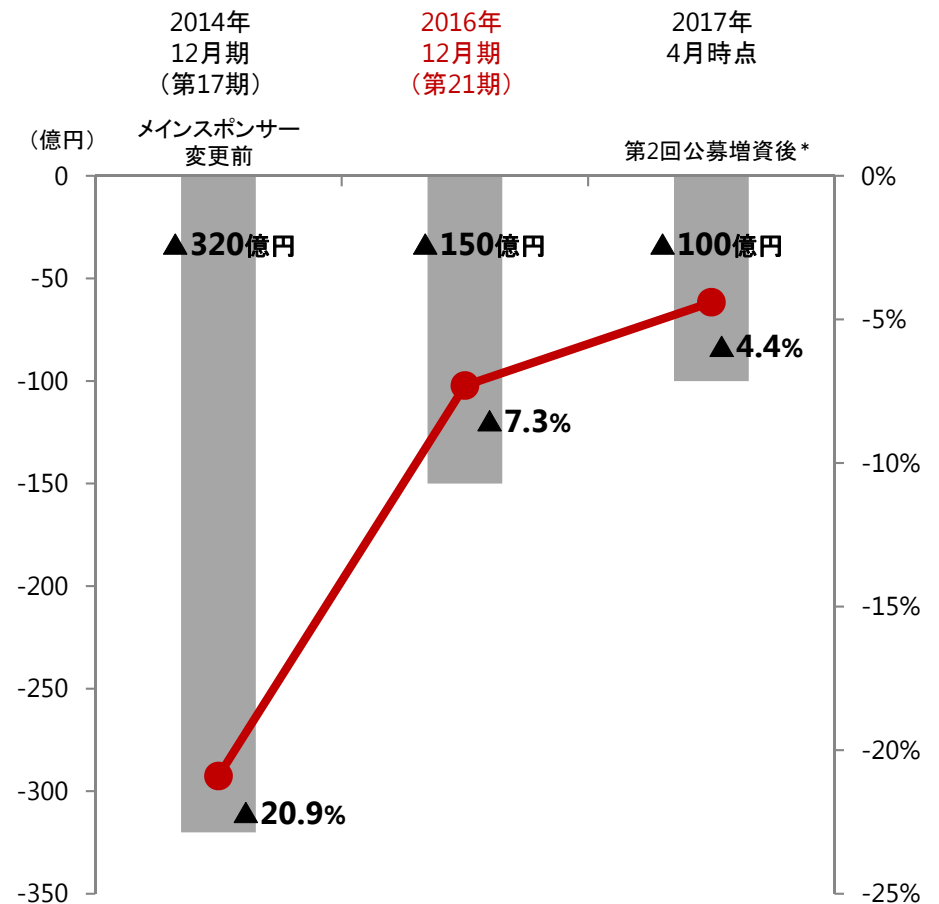


MID御堂筋瓦町ビル

<大阪市中央区>

	譲渡価格	鑑定評価額	譲渡時 想定簿価	実績ベース	
				NOI 利回り	償却後 NOI 利回り
合計／平均	<b>10,700</b> 百万円	<b>8,800</b> 百万円	<b>10,252</b> 百万円	<b>4.0%</b>	<b>2.6%</b>

## ポートフォリオの含み損益(率)



\* 4物件の新規取得及び2物件の譲渡を行った後の試算値です。



# 2017年6月期（第22期）及び 2017年12月期（第23期）の運用状況の予想

	2017年6月期 (第22期) 予想 *	対 第21期比	2017年12月期 (第23期) 予想	対 第22期比
営業収益	8,054百万円	+15.0%	7,545百万円	▲6.3%
営業利益	3,176百万円	+24.5%	2,974百万円	▲6.4%
当期純利益	2,589百万円	+31.0%	2,373百万円	▲8.4%
1口当たり分配金	7,900円	+6.3%	8,000円	+1.3%

\* 2017年6月期(第22期) 予想には、営業収益に「御堂筋MIDビル」の譲渡にかかる不動産等売却益626百万円を、営業費用に「MID御堂筋瓦町ビル」の譲渡にかかる不動産等売却損213百万円を見込んでいるほか、租税特別措置法の規定が適用される限度内で246百万円を任意積立金として計上することを想定しています。





# 重要なお知らせ

- 本資料は、MCUBS MidCity投資法人の投資証券の取得勧誘その他金融商品取引契約の締結の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、投資家ご自身の判断と責任で投資されるようお願いいたします。
- 不動産投資証券は、不動産相場、不動産投資信託証券市場その他の有価証券市場の相場、金利水準等の変動及び投資証券の裏付けとなっている不動産の価格や評価額の変動に伴い、不動産投資証券の価格が変動することによって損失が生じるおそれがあります。不動産投資証券の発行者であるMCUBS MidCity投資法人及びその資産を運用する資産運用会社であるMCUBS MidCity株式会社の業務や財産の状況に変化が生じた場合、不動産投資証券の価格が変動することによって損失が生じるおそれがあります。
- 本資料は金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律ならびにこれらに付随する政省令、内閣府令、規則及び東京証券取引所規則その他関係諸規則に基づく開示書類や運用報告ではありません。
- 本資料で提供している情報は、本資料作成日現在において保有する情報に基づいて記載しておりますが、その情報の完全性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますのであらかじめご了承ください。
- 本資料には、一定の前提条件に基づく現時点における将来に関する予測に基づく記述が含まれています。そのような記述は 今後の前提条件の推移、リスクの顕在化又は不確定要因の変動等による影響を受けるものであり、MCUBS MidCity投資法人の将来の業績を保証するものではありません。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。
- 本資料に関する照会先

## 資産運用会社

MCUBS MidCity株式会社  
〒100-6421  
東京都千代田区丸の内二丁目7番3号  
TEL: 03-5293-4150(代表) / FAX: 03-5293-9310

