

確かな今を、豊かな明日へ。



第 **22** 期

2017年6月期 (2017年1月1日~6月30日)

MCUBS MidCity

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

決算説明会資料

証券コード 3227

MCUBS MidCity 投資法人

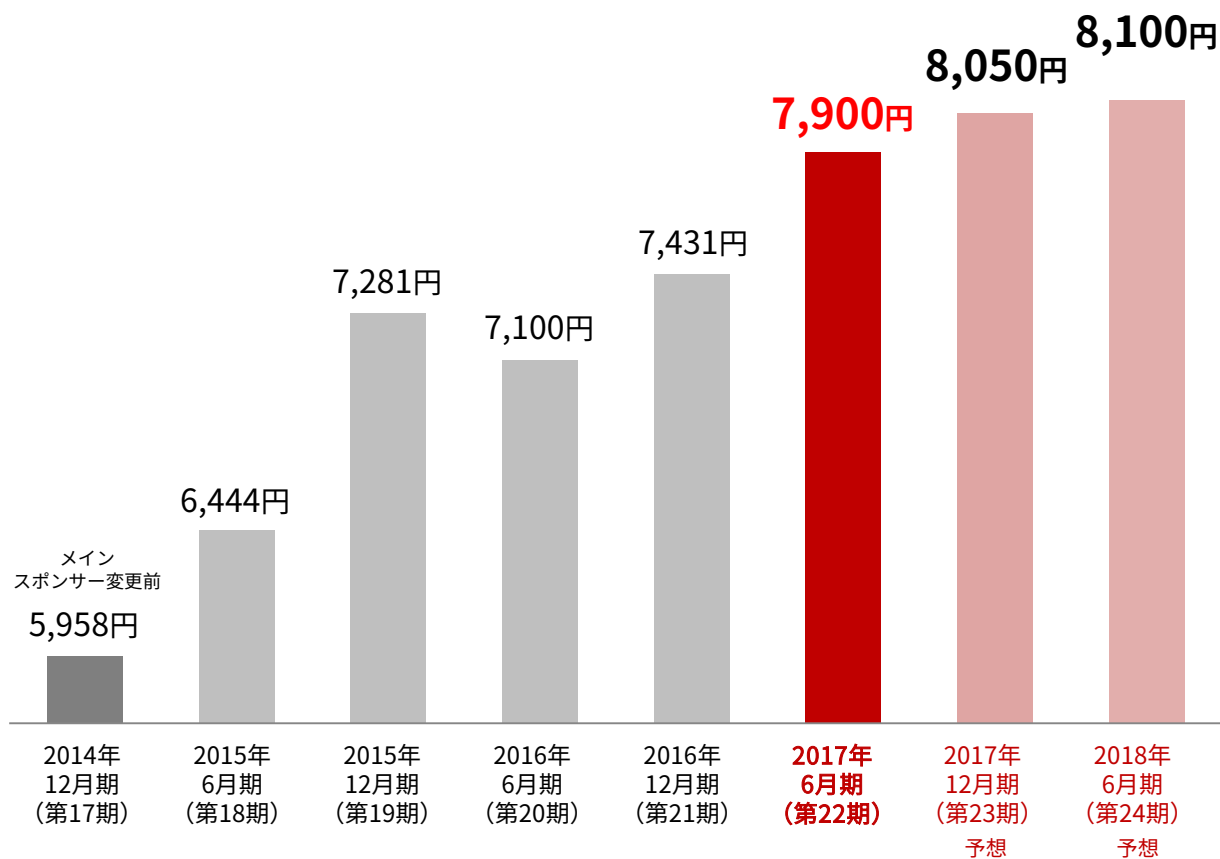
決算報告および運用状況の予想



分配金は着実に成長



1口当たり分配金の推移



2017年6月期 決算概要

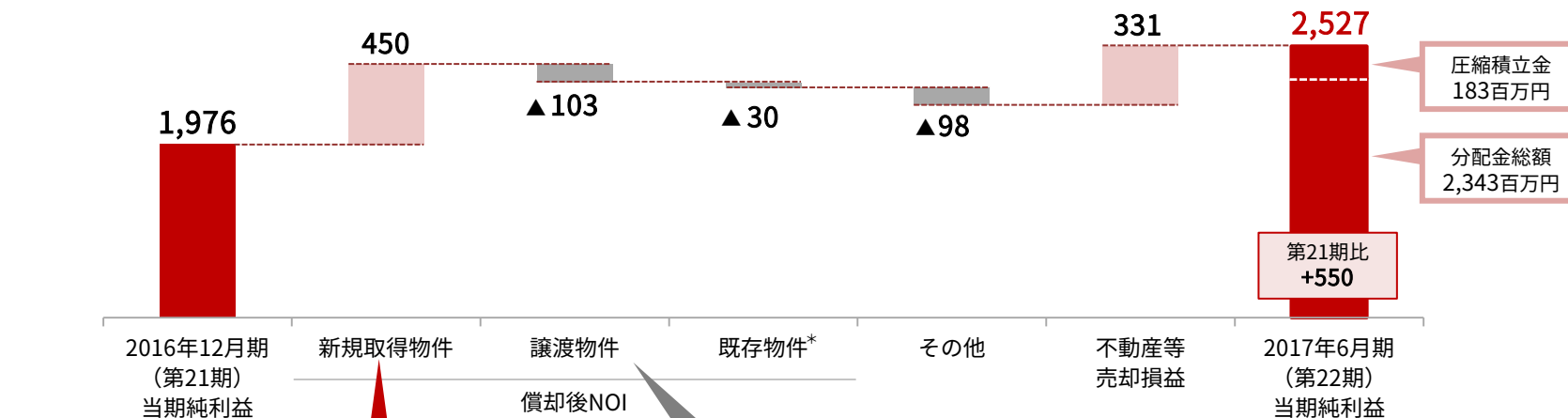
	2017年6月期 (第22期)	対前期比	対当初予想比*
営業収益	8,025百万円	+1,020百万円 (+14.6%)	▲28百万円 (▲0.4%)
営業利益	3,150百万円	+598百万円 (+23.4%)	▲26百万円 (▲0.8%)
当期純利益	2,527百万円	+550百万円 (+27.8%)	▲62百万円 (▲2.4%)
分配金総額	2,343百万円	+366百万円 (+18.5%)	±0円 (±0%)
1口当たり分配金	7,900円	+469円 (+6.3%)	±0円 (±0%)

*2017年2月14日付「平成26年12月期 決算短信」公表時点の予想比。

公募増資による新規取得及び入替えにより利益拡大を実現

2017年6月期（第22期）当期純利益の前期比増減要因

（単位：百万円）



圧縮積立金
183百万円

分配金総額
2,343百万円

新規取得物件：2017年2月～4月
合計 31,330百万円

- 渋谷桜丘スクエア <東京都渋谷区> (追加取得)
- 笹塚センタービル <東京都渋谷区>
- USCビル <東京都江東区> (準共有持分約46%)
- 仙台キャピタルタワー <仙台市青葉区>

譲渡物件：2017年3月
合計 10,700百万円

- 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>

* 既存物件には、名古屋ルーセントタワーに係る受取配当金を含みます。

2017年12月期 及び 2018年6月期の運用状況の予想

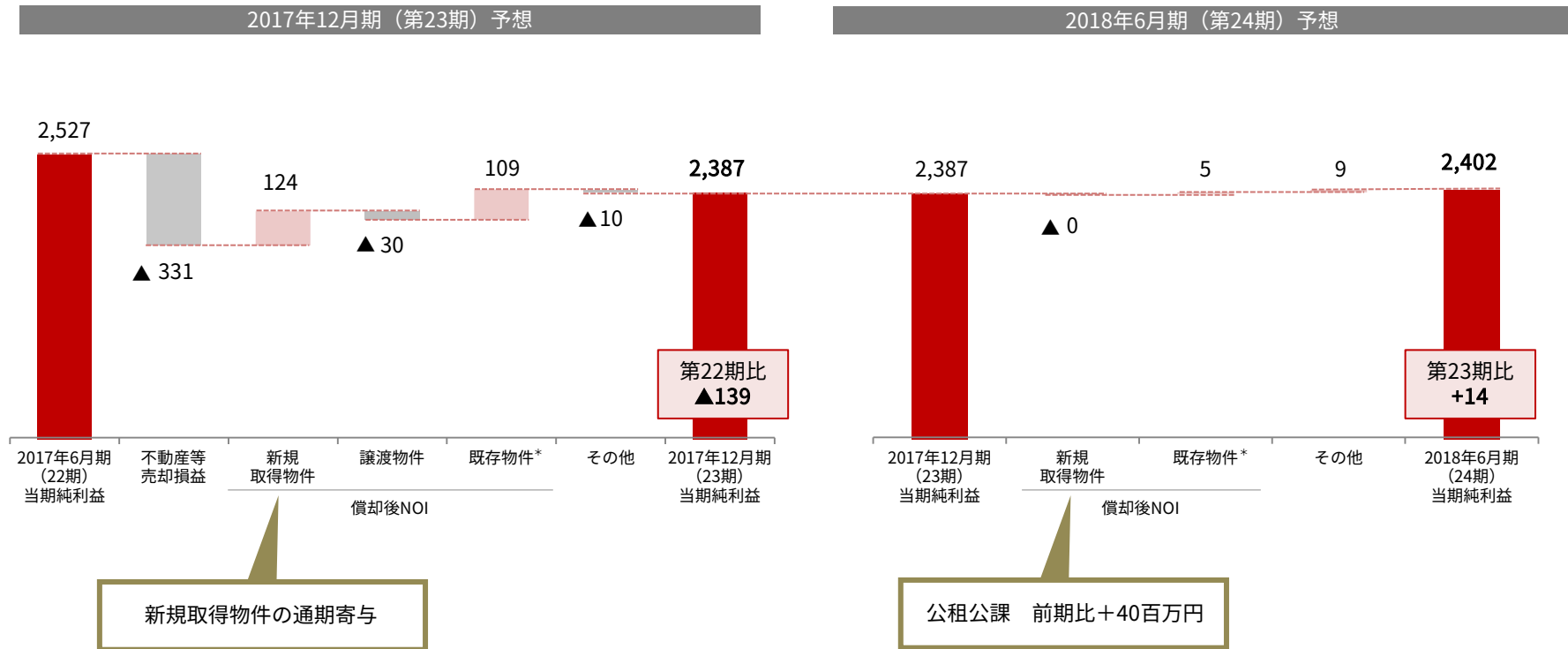
	2017年12月期 (第23期) 予想	対 第22期比	2018年6月期 (第24期) 予想	対 第23期比
営業収益	7,615百万円	▲5.1%	7,451百万円	▲2.2%
営業利益	2,973百万円	▲5.6%	2,970百万円	▲0.1%
当期純利益	2,387百万円	▲5.5%	2,402百万円	+0.6%
1口当たり分配金	8,050円	+1.9%	8,100円	+0.6%

新規物件と既存物件の収益寄与で分配金8,000円超の創出力を獲得



2017年12月期（第23期）／2018年6月期（第24期） 予想当期純利益の前期比増減

（単位：百万円）



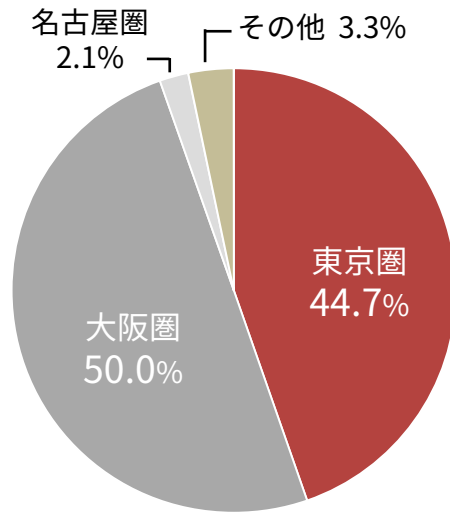
* 既存物件には、名古屋ルーセントタワーに係る受取配当金を含みます。

MCUBS MidCityのポートフォリオマネジメント



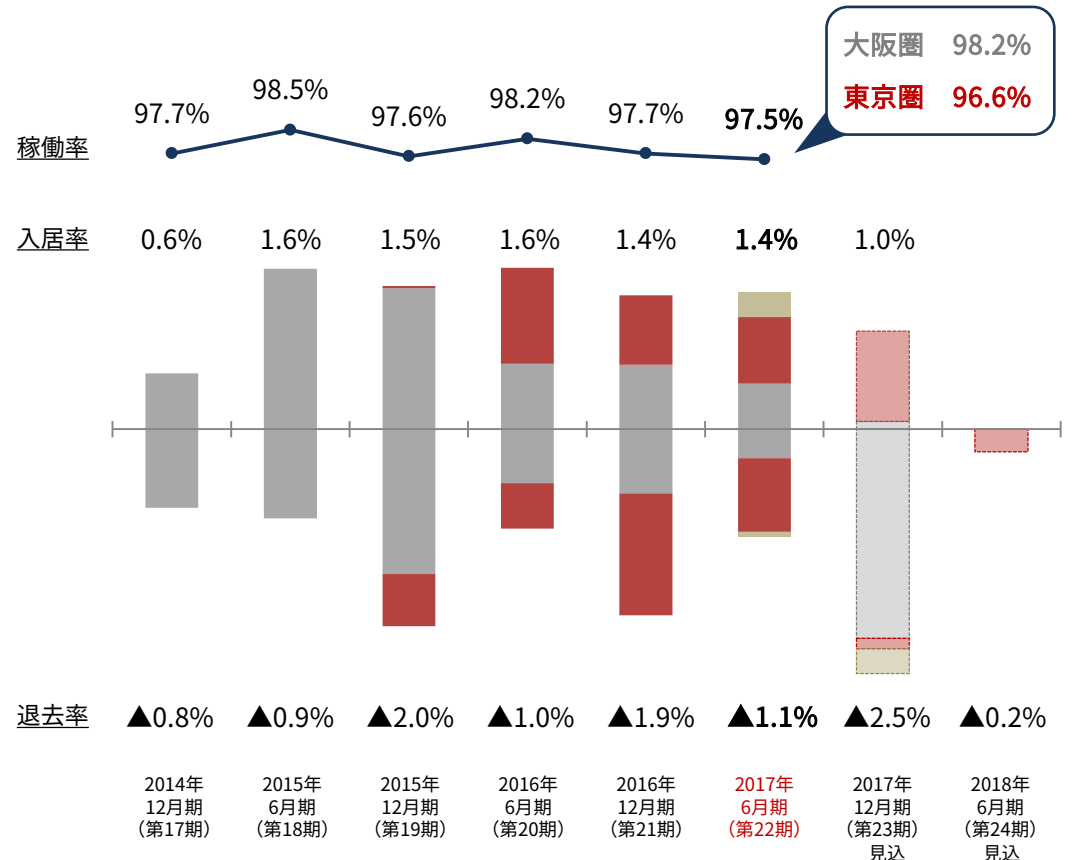
高い稼働状況を継続

エリア別構成比



ポートフォリオ稼働率と入退去率

— ポートフォリオ稼働率（全体） ■ 東京圏入退去割合 ■ 大阪圏入退去割合 ■ その他入退去割合

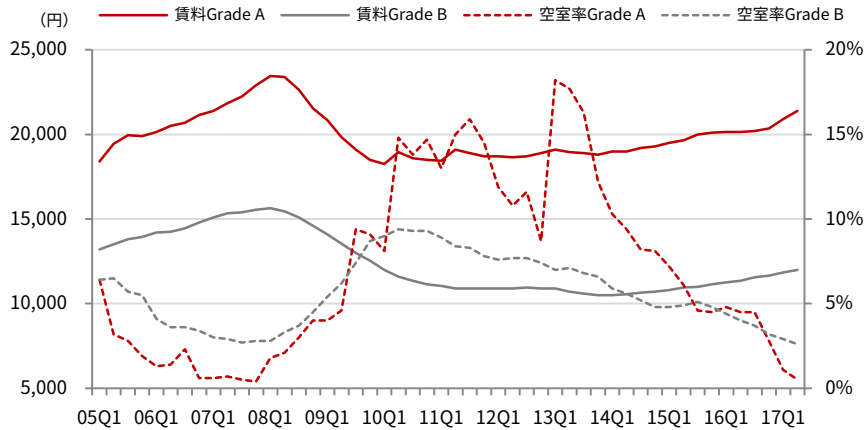


* 2017年6月末時点、取得価格ベース

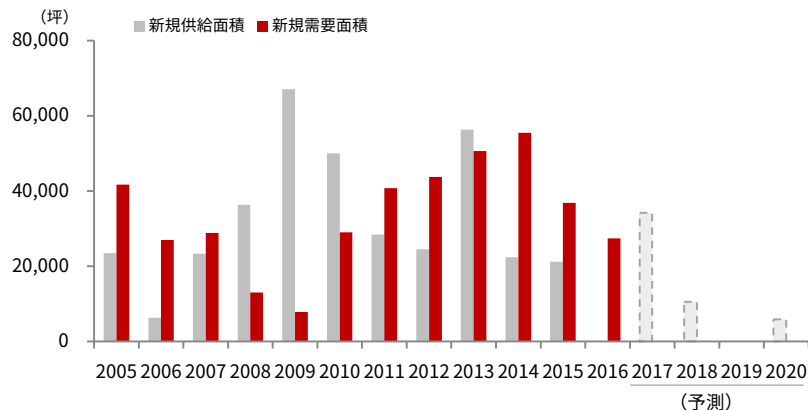
* 2017年12月期（第23期）見込と2018年6月期（第24期）見込の入退去率は、2017年7月末時点で入居、退去が確定したテナントに係る賃貸面積の合計をもとに算出しています。

需給が逼迫する大阪マーケット

大阪の空室率・賃料の推移



大阪オフィスの供給・需要の推移



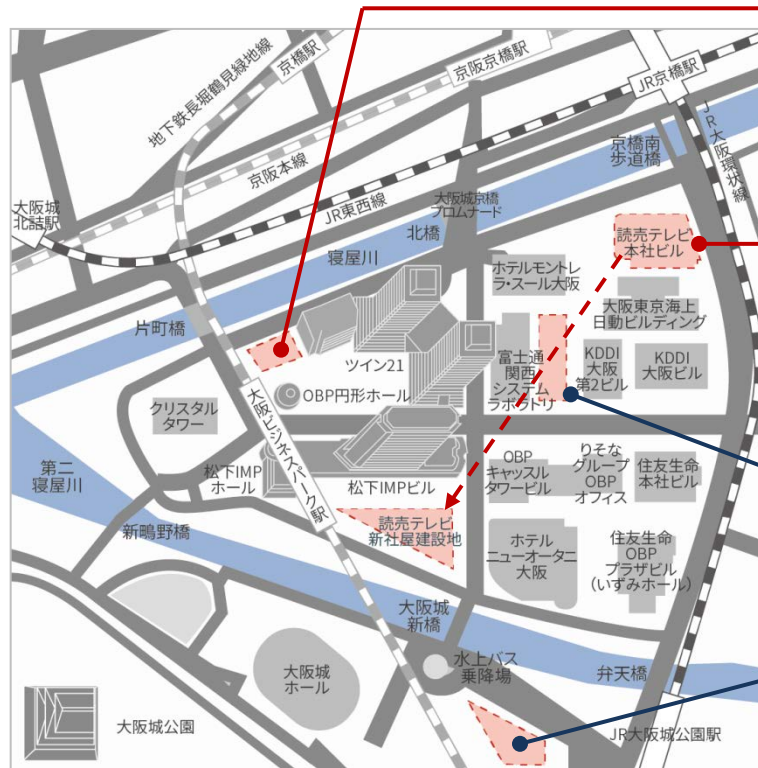
出所: シービーアールイー株式会社からのデータを基に資産運用会社が作成。新規供給予定オフィスビルにおける坪数は賃貸オフィス床以外も含む延床面積。

大阪ビジネスエリアの新規供給予定オフィスビル



活性化が進む大阪ビジネスパーク（OBP）

OBP周辺の動向



2017年9月予定

(仮称) 新M I D大阪京橋ビル竣工
→ 関西電力関連企業が中之島から移転予定

2019年移転予定

読売テレビが松下IMPビルの南隣接地に
新社屋を建設*

2020年移転予定

読売テレビ移転後、現本社ビルには
パナソニック関連企業が門真から移転予定**

2017年3月取得

京阪神ビルディングが土地を取得
→ データセンター、オフィスビルを
主用途とするビル開発を予定***

2017年6月開業

商業施設「JO-TERRACE OSAKA」開業
→ 大阪城観光客の増加に伴う
周辺環境の整備



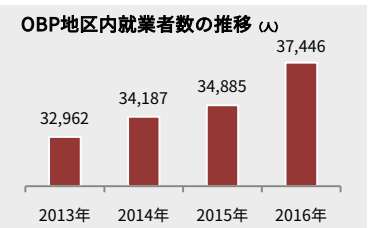
(仮称) 新M I D大阪京橋ビル



読売テレビ完成後の外観イメージ*



JO-TERRACE OSAKAからみたOBP



(ご参考) 大阪城天守閣入館者数：年間約255万人（2016年度）

出所：
* 国土交通省プレスリリース（2016年10月21日付）、日経不動産マーケット情報（2014年9月5日付）
** 日経不動産マーケット情報（2017年5月10日付）
*** 京阪神ビルディング株式会社プレスリリース（2017年2月24日付）

OBP物件の運用状況

アサヒグループの退去 (松下IMPビル)

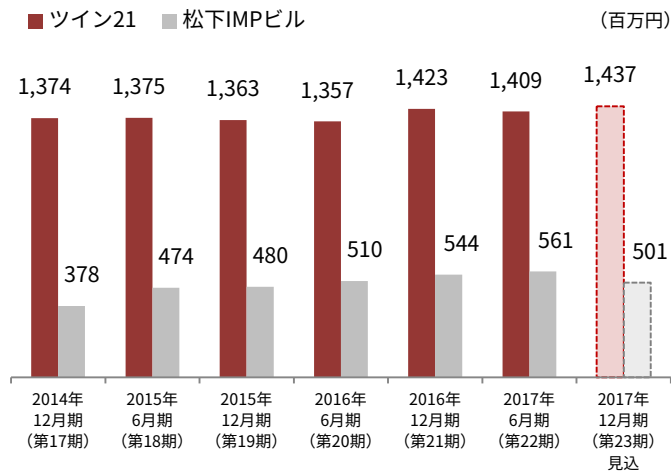
グループ3テナントが退去

- 2017年9月末 2テナント 1,375.70㎡
(ポートフォリオに占める割合 0.4%)
- 2017年10月末 1テナント 4,531.23㎡
(ポートフォリオに占める割合 1.3%)

9月末退去フロアの原状回復工事
開始に伴い、内覧会を実施



OBP2物件のNOIの推移



補助金制度を活用した グリーンリース契約の締結 (ツイン21)

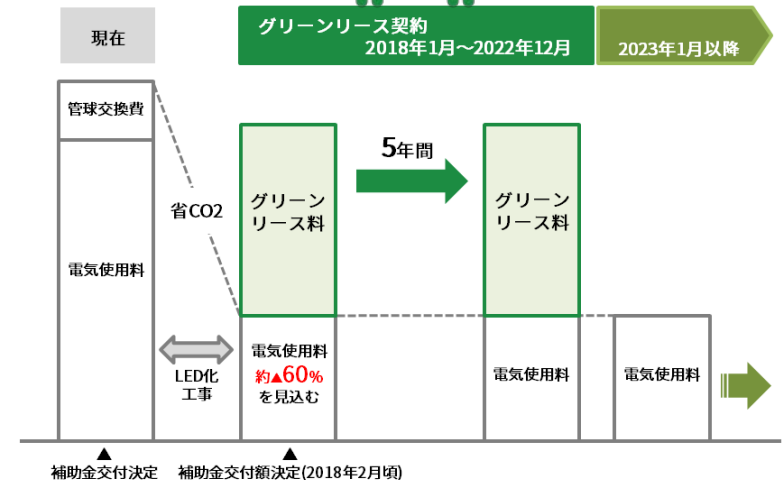
OBPパナソニックタワーのテナントであるパナソニック株式会社と専有部照明のLED工事を実施することで合意しました。投資法人とテナントそれぞれが経済的利益を受け、**Win-Winの関係**を構築しながら省CO2実現に取り組めます。

投資法人にとっての
メリット

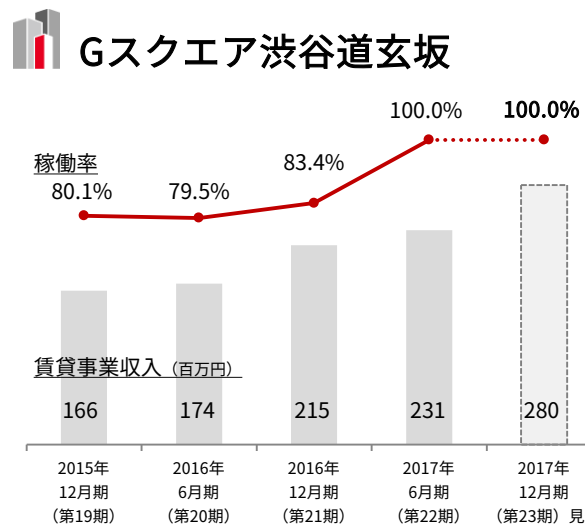
- 5年間グリーンリース契約料を享受
- 物件の価値向上

テナントにとっての
メリット

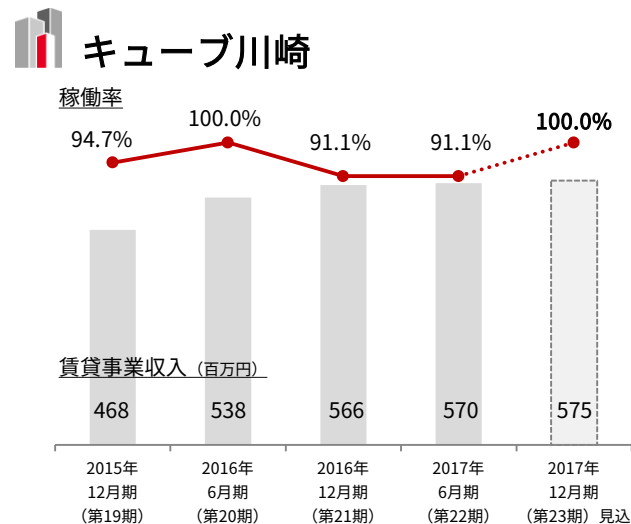
- 6年目以降の電気使用料大幅削減を享受



東京圏物件では着実に収益増を実現



2015年8月取得
(第19期取得)



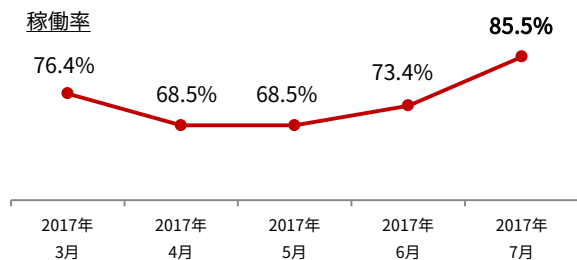
2015年8月取得
(第19期取得)

ESGの取り組み事例

東京都の呼びかけによりGスクエア渋谷道玄坂で打ち水イベントを開催。環境にやさしいオフィスビルを目指しテナント様にもご参加いただきました。



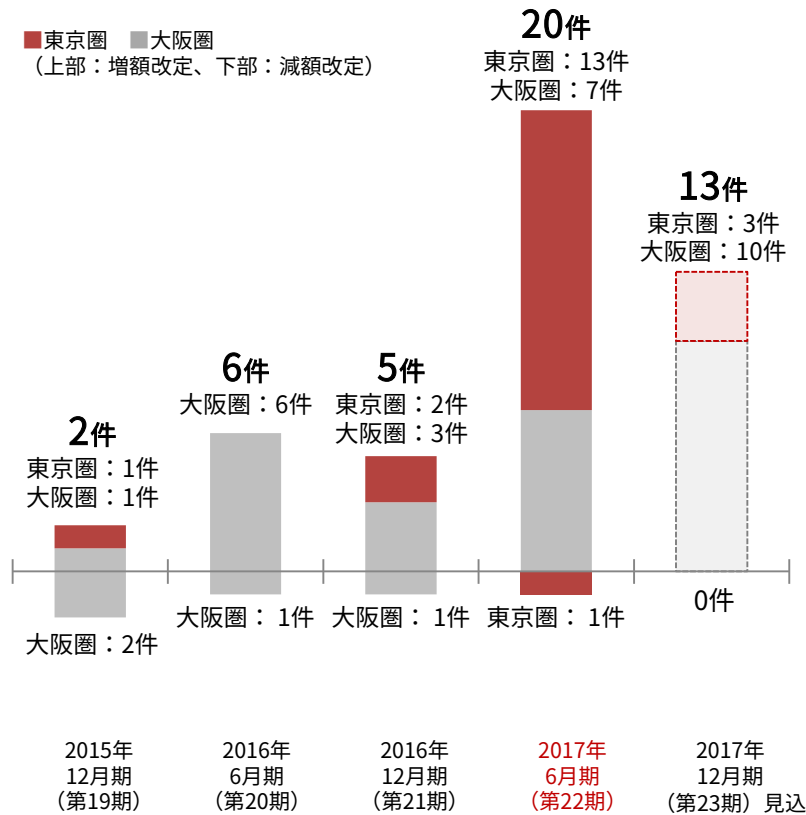
笹塚センタービル



2017年3月取得
(第22期取得)

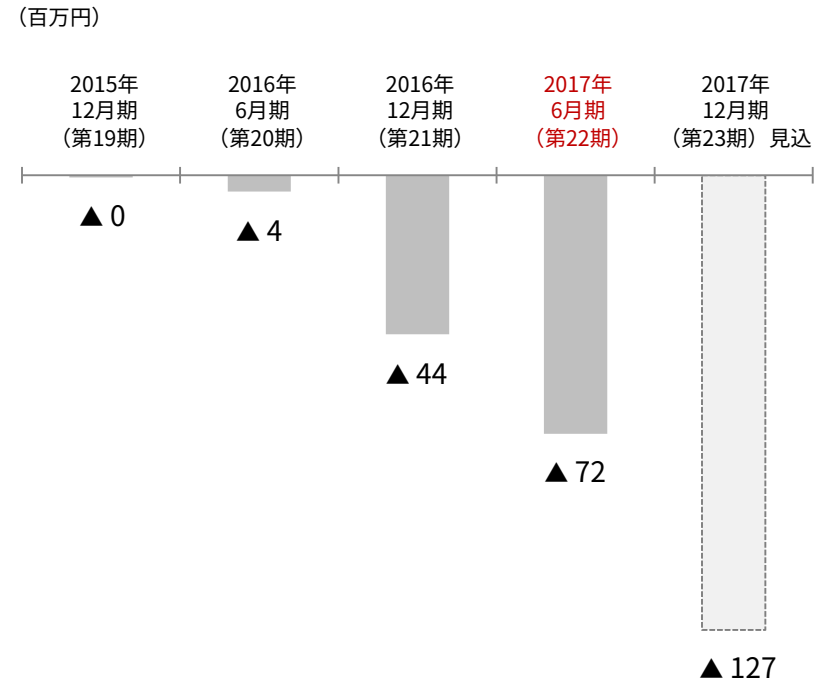
賃料増額改定と費用削減が進展

賃貸借契約の賃料改定件数



* 2017年12月期 (第23期) 見込の賃料改定件数は、2017年7月末時点で確定している件数を記載しています。

費用削減累計額

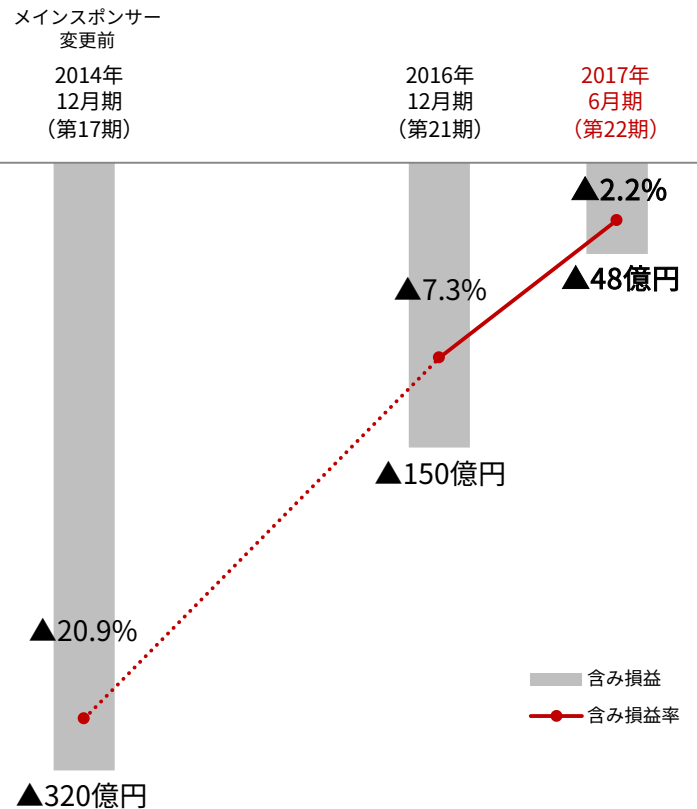


* 本グラフは、賃貸事業費用及び一般管理費に係る各委託契約 (電力供給契約、ガス供給契約、損害保険契約、信託契約、PM・BM業務委託契約、一般事務委託契約及び資産保管委託契約) の見直しに伴う費用の削減効果を、期毎に合計したものです。

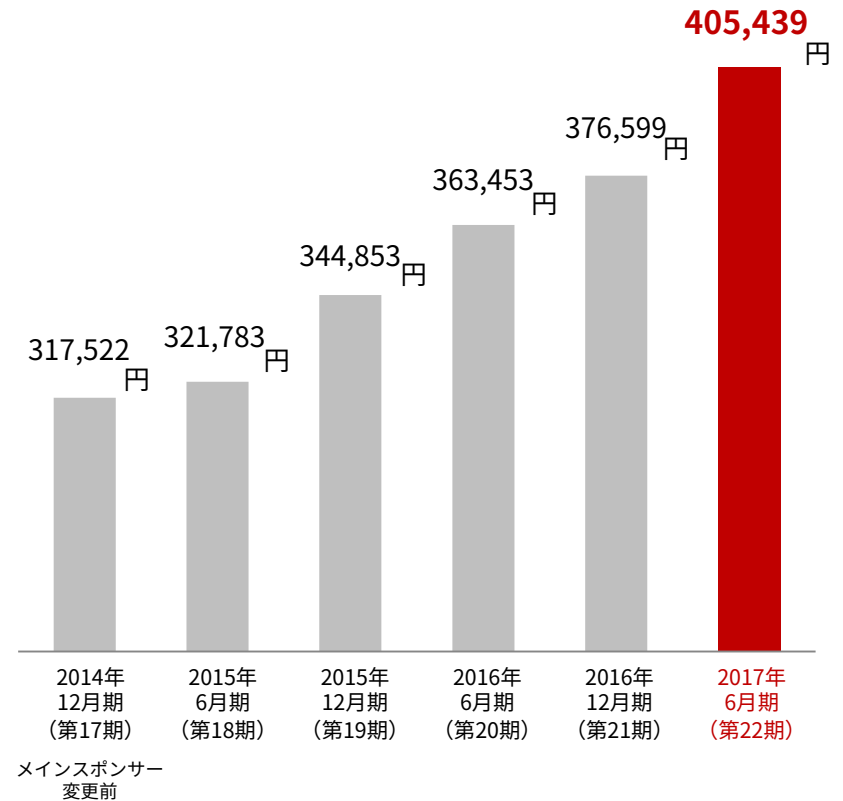
* 2017年12月期 (第23期) 見込は、2017年7月末日時点で確定済みの内容に基づき算出しています。

収益性向上によりポートフォリオ価値が増大

ポートフォリオの含み損益（率）



1口当たりNAVの推移



長期固定金利の負債調達に成功

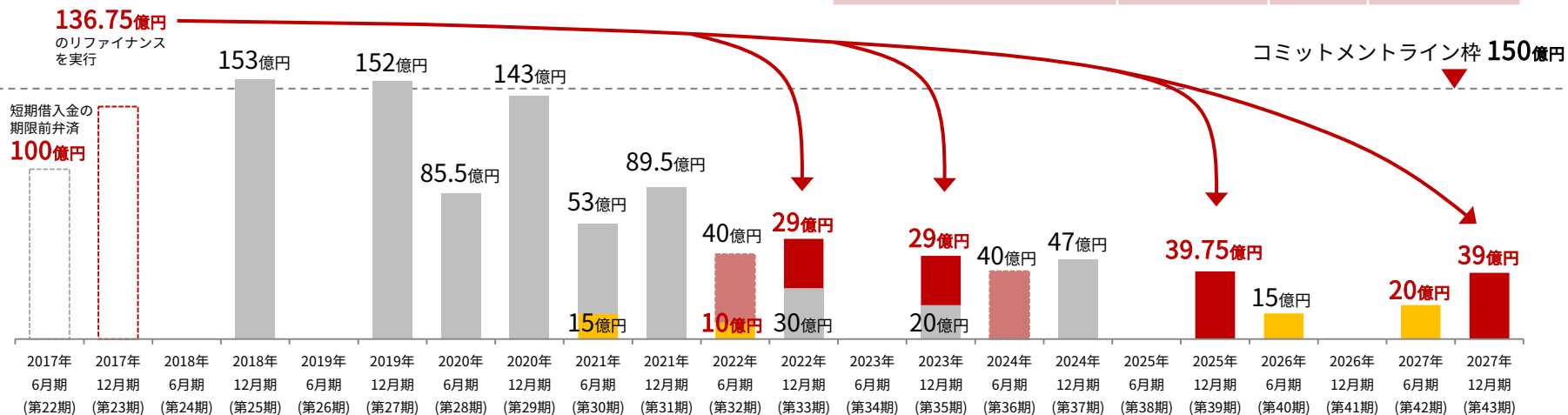
投資法人債の発行 (2017年5月)

2年連続となる無担保投資法人債を発行

	発行総額	期間	利率
第3回無担保投資法人債	10億円	5年	0.260%
第4回無担保投資法人債	20億円	10年	0.670%

有利子負債返済期限の分散状況

■2017年7月実施の借入 ■2017年1月実施の借入 ■既存借入金 ■投資法人債

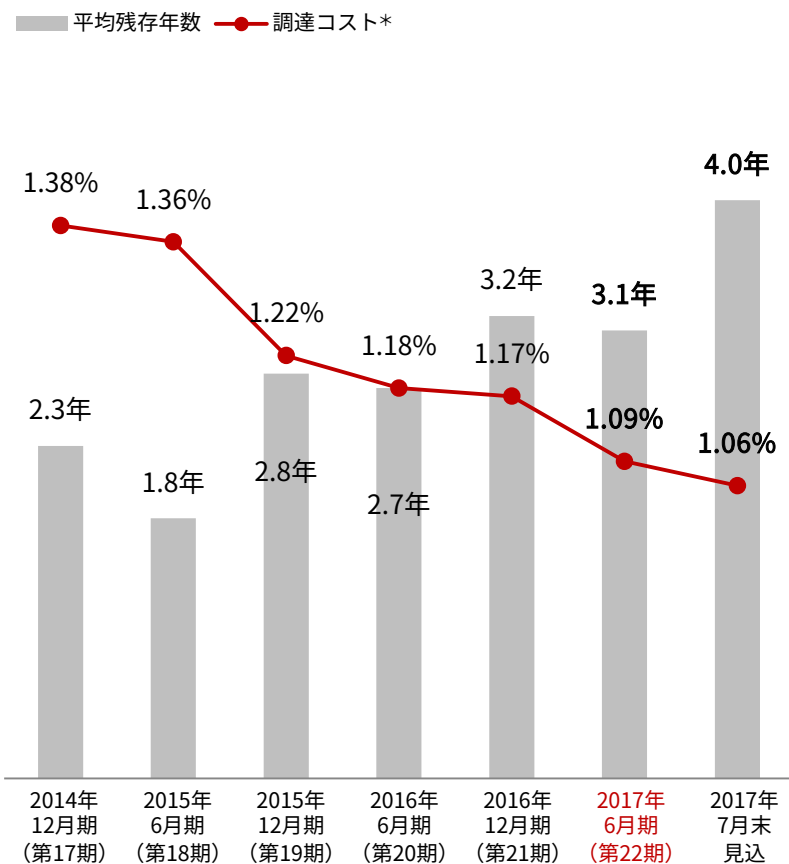


借入金のリファイナンス (2017年7月)

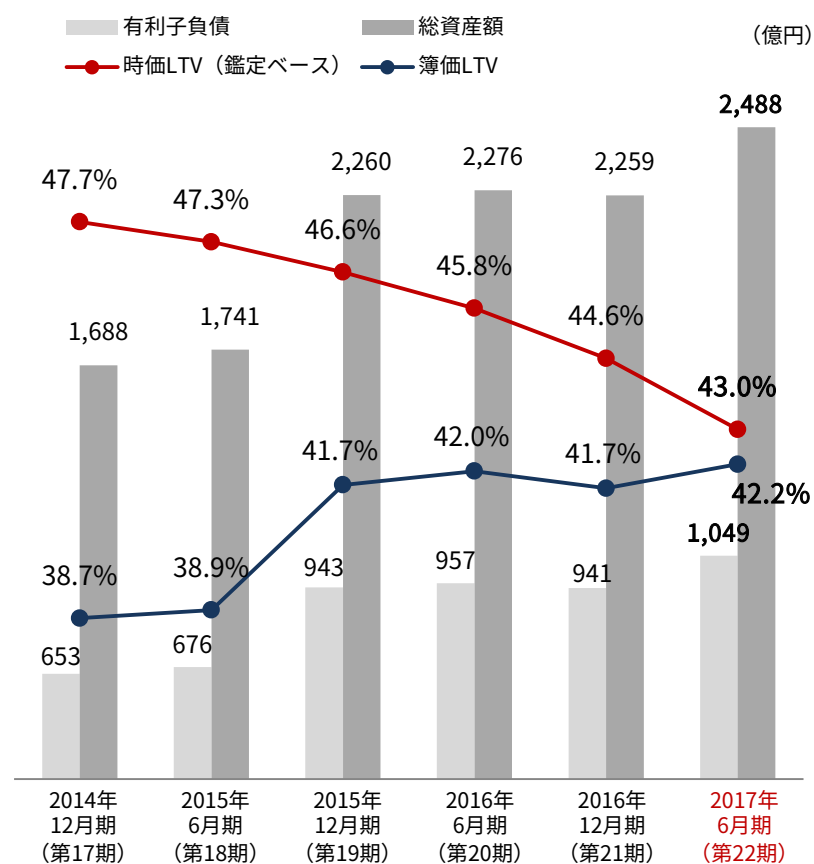
借入先	金額	期間	利率
みずほ銀行 日本政策投資銀行 あおぞら銀行	39億円	10年	1.04000%
みずほ銀行 日本政策投資銀行	39.75億円	8年	0.85630%
信金中央金庫 池田泉州銀行	19億円	6年	0.68000%
三井住友銀行	10億円	6年	0.68792%
三井住友信託銀行 東京海上日動火災保険 日本生命保険	29億円	5年	0.52420%
合計/加重平均	136.75億円	7.5年	0.80145%

財務基盤はより強固に

有利子負債調達コストと平均残存年数の推移



LTVの推移



* 関連費用を含むオールインコスト

投資主価値の更なる向上に向けて



MC-UBSグループ：グループロゴ・グループスローガンを導入

コーポレートブランディングを策定

資産運用会社の親会社である三菱商事UBSリアルティにおいて、グループ力の更なる強化を目的としたグループロゴとグループスローガンを新たに制定しました。グループの一体感醸成のため、ロゴの統一等を行っていきます。

✓ グループロゴ



✓ グループスローガン

確かな今を、豊かな明日へ。

✓ 新投資法人ロゴ

MCUBS MidCity 投資法人

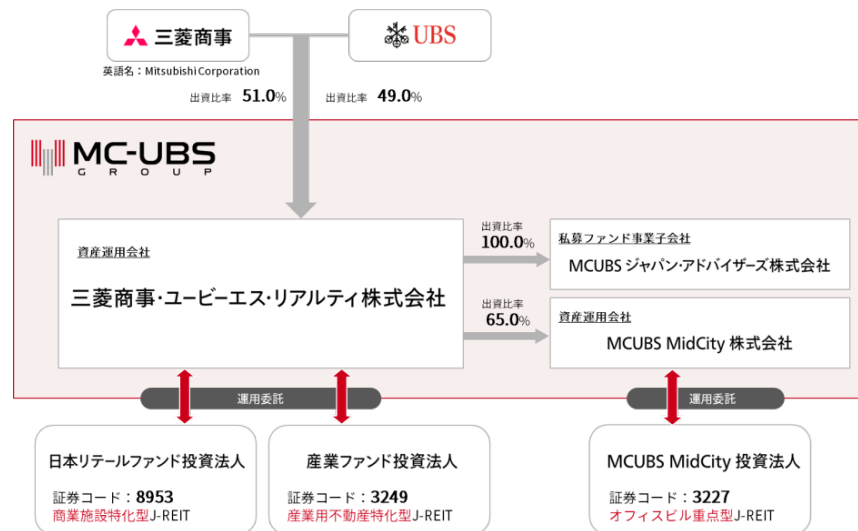
✓ 新資産運用会社ロゴ

MCUBS MidCity 株式会社

<グループスローガンの意味>

私達は、不動産を通じて、日々の暮らしや社会にもっと希望を増やしたいと願うすべての人に対して「日本と世界の明日を見据え、ユニークネスとフェアネスで、確かな今を創る」という価値の下に行動します。ここから、不動産という確かな価値を通じて、未来の社会における豊かさへと繋がっていることを訴求したスローガンです。

<MC-UBSグループのご紹介>



MC-UBSグループ：サステナビリティへの積極的な取り組み

サステナビリティ方針

MC-UBSグループでは、環境や社会全体の「サステナビリティ」を確保するための取り組みを主体的に推進しています。

- ◆ 環境憲章の制定
- ◆ 責任不動産投資に係る基本方針の制定
- ◆ 持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則（21世紀金融行動原則）へ署名
- ◆ 責任投資原則（PRI）への署名
- ◆ モントリオール・カーボン・プレッジへの署名
- ◆ 国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）への署名
- ◆ 国連グローバル・コンパクト（UNGC）への署名
- ◆ 国連UNHCRのサポート

緑字：MCUBS MidCityでも取り組んでいる事例



Signatory of:



外部機関からの評価・認証

投資法人では、GRESBへの参加や、保有物件において各種認証を取得しています。

- ◆ GRESB : Green Star取得
- ◆ BELS認証 : 3物件で取得
- ◆ CASBEE不動産評価認証 : 2物件で取得
- ◆ DBJ Green Building認証 : 4物件で取得



MC-UBSグループのポートフォリオマネジメント力



投資主ファーストの運用哲学

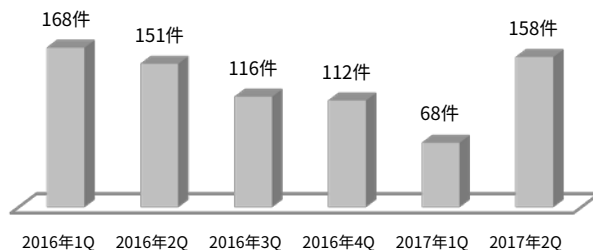
- ✓ 不動産運用を主業とする
- ✓ 投資主価値の最大化にフォーカス
- ✓ 投資主とのアライメントを重視
例：ファントムストックオプションの導入



物件の見極め力

- ✓ 本邦最大級の商業用不動産バイヤーとしてのネットワークを活かした物件ソーシング
- ✓ 年間約500件のオフィス物件を検討
- ✓ 立地・建物スペック、利回りに拘った厳選した物件選定

取得検討件数推移



テナント満足度を重視した運用力

- ✓ リーシング・費用の適正化など
キャッシュフロー拡大の実績
- ✓ テナント満足度とサステナビリティを重視した
マネジメント
- ✓ コスト対効果の最大化を引き出すエンジニアリング力

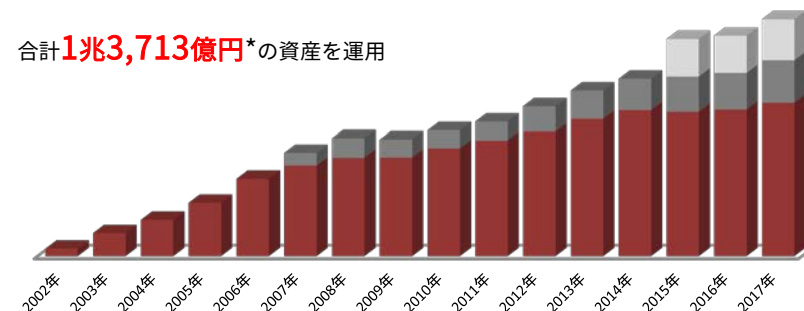


財務マネジメント力

- ✓ 金融機関様との強いネットワーク
- ✓ 16年以上に亘るJリート運用実績

MC-UBSグループが運用する資産規模の推移

■ 日本リートファンド投資法人 ■ 産業ファンド投資法人 ■ MCUBS MidCity投資法人

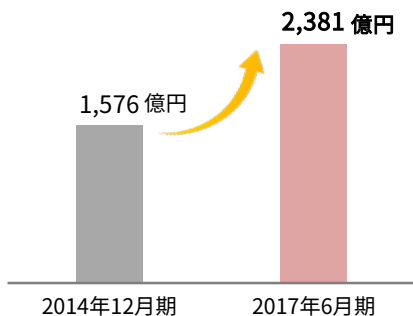


* 2017年5月1日時点。ただし、公表済み取得予定資産を含む。

投資主価値の更なる向上へ

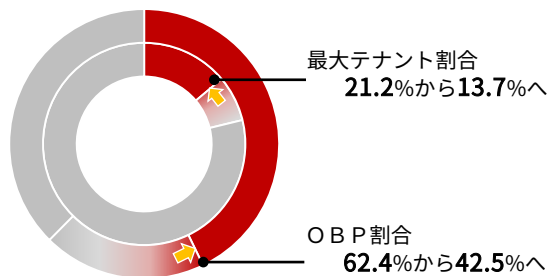
MC-UBSグループ力を最大限に活用した着実な実績の積み上げ

取得価格合計



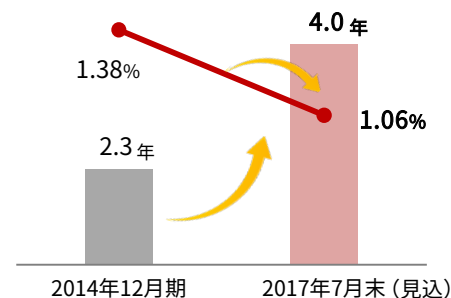
資産規模の拡大

テナント割合 (賃料+共益費ベース)



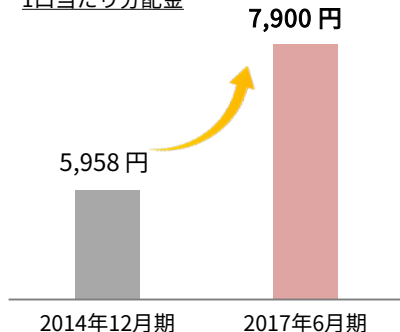
分散によるポートフォリオの安定化

平均残存年数 (棒グラフ) と
調達コスト (折れ線グラフ)



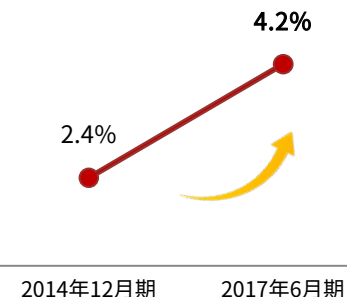
財務安定化

1口当たり分配金

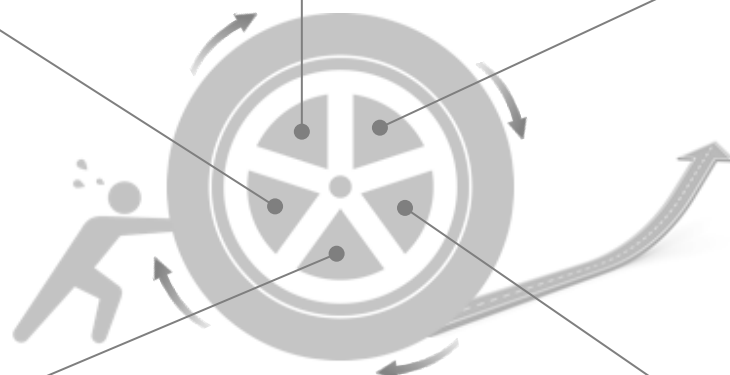


分配金の成長

ROE

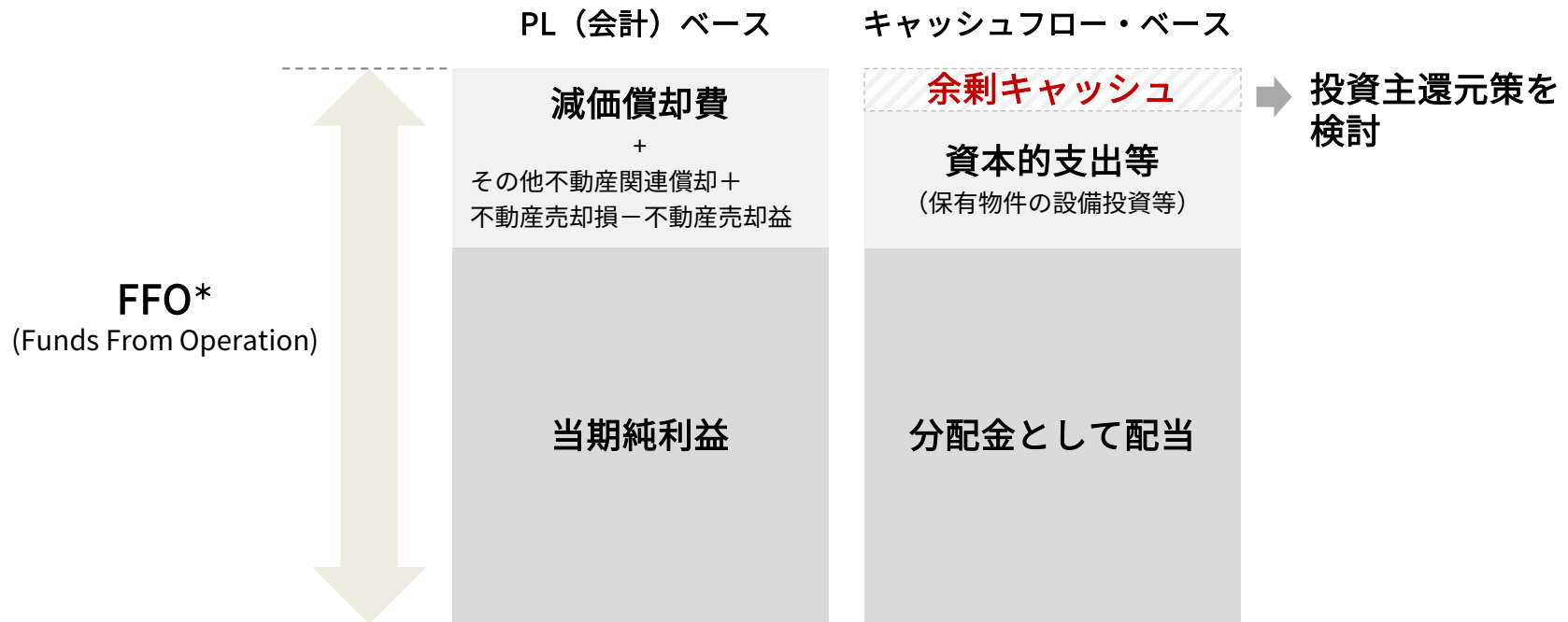


ROEの改善



投資主還元を検討

キャッシュフローを精査のうえ、余剰キャッシュについて、利益超過分配、自己投資口取得などの投資主還元策を検討する。



* FFO = 当期純利益 + 減価償却費 + その他不動産関連償却 + 不動産売却損 - 不動産売却益

確かな今を、豊かな明日へ。



MCUBS MidCity 投資法人

ディスクレーマー

- 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- 特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。
- 本資料は、本投資法人の決算の分析等に関する資料であって、本投資法人の投資証券の取得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なさるようお願いいたします。
- 本投資法人は、価格変動を伴う不動産およびその関連資産に投資を行う公募不動産投資法人（J-REIT）であり、経済情勢、金利情勢、投資口に対する需給状況、不動産市況、運用する不動産の価格や賃料収入の変動、災害、本投資法人の財務状態の悪化等により、投資口の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、投資主が損失を被る場合があります。詳しくは本投資法人の有価証券届出書（目論見書）及び有価証券報告書に記載の「投資リスク」をご覧ください。

資産運用会社：MCUBS MidCity株式会社

（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2888号、一般社団法人 投資信託協会会員）