

確かな今を、豊かな明日へ。



# MCUBS MidCity 投資法人

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

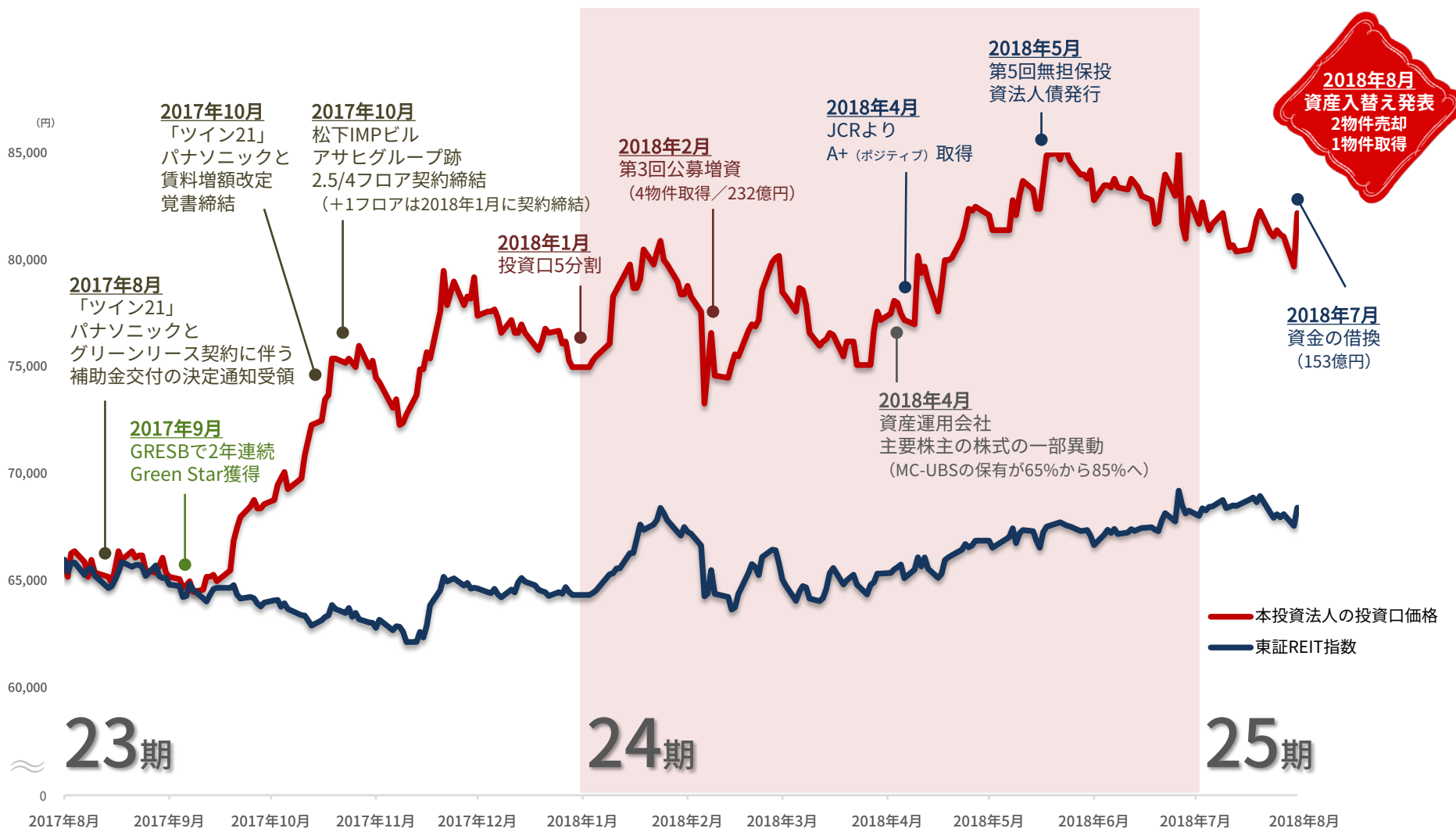
第 **24** 期

決算説明会資料

2018年6月期（2018年1月1日～6月30日）

証券コード **3227**

# 過去1年の主な取組み (2017年8月～2018年8月)



2017年8月1日から2018年7月31日まで、出所：S&P Capital IQ

\*東証REIT指数は、2017年8月1日の東証REIT指数の終値(1,705.4pt)を同日における本投資法人の投資口の終値である66,000円と同一の数値であると仮定して相対化した値の推移として示しています。

# 1. 第24期（2018年6月期）ハイライト

---


- ❖ 1口当たり分配金は期初予想を19円上回る1,684円
- ❖ 稼働率は97.0%から98.1%に上昇
- ❖ JCRから新規格付 (A+ポジティブ) 取得
- ❖ 公募増資と新規借入により 4 物件を新規取得

# 1口当たり分配金は期初予想を19円上回る1,684円

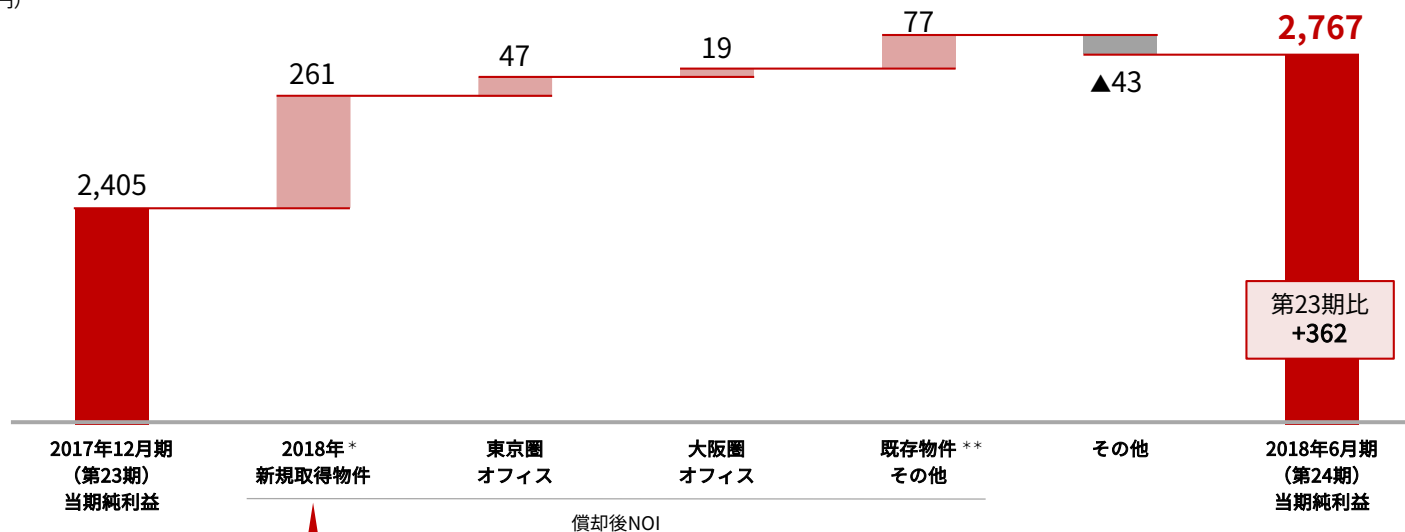
|          | 2018年6月期<br>(第24期) | 対前期比                  | 対期初予想比*             |
|----------|--------------------|-----------------------|---------------------|
| 営業収益     | 7,924百万円           | + 313百万円<br>(+ 4.1%)  | + 35百万円<br>(+ 0.4%) |
| 営業利益     | 3,368百万円           | + 385百万円<br>(+ 12.9%) | + 28百万円<br>(+ 0.8%) |
| 当期純利益    | 2,767百万円           | + 362百万円<br>(+ 15.1%) | + 30百万円<br>(+ 1.1%) |
| 分配金総額    | 2,767百万円           | + 361百万円<br>(+ 15.0%) | + 31百万円<br>(+ 1.1%) |
| 1口当たり分配金 | 1,684円             | + 62円<br>(+ 3.8%)     | + 19円<br>(+ 1.1%)   |

\* 2018年2月20日付「2017年12月期 決算短信」公表時点の予想比。なお、2018年1月1日を効力発生日とした投資口分割の実施を踏まえ、対前期比の「1口当たり分配金」は実績値を5分の1にした数値をベースに比較しています。

# 新規・既存物件双方の収益寄与で利益成長を実現

 2018年6月期（第24期）当期純利益の前期比増減要因

（単位：百万円）



新規取得物件：2018年2月～3月 合計 23,205百万円



USCビル  
（準共有持分約54%）  
＜東京都江東区＞



吉安神田ビル  
＜東京都千代田区＞



トヨタモビリティ  
サービス本社ビル  
＜東京都中央区＞

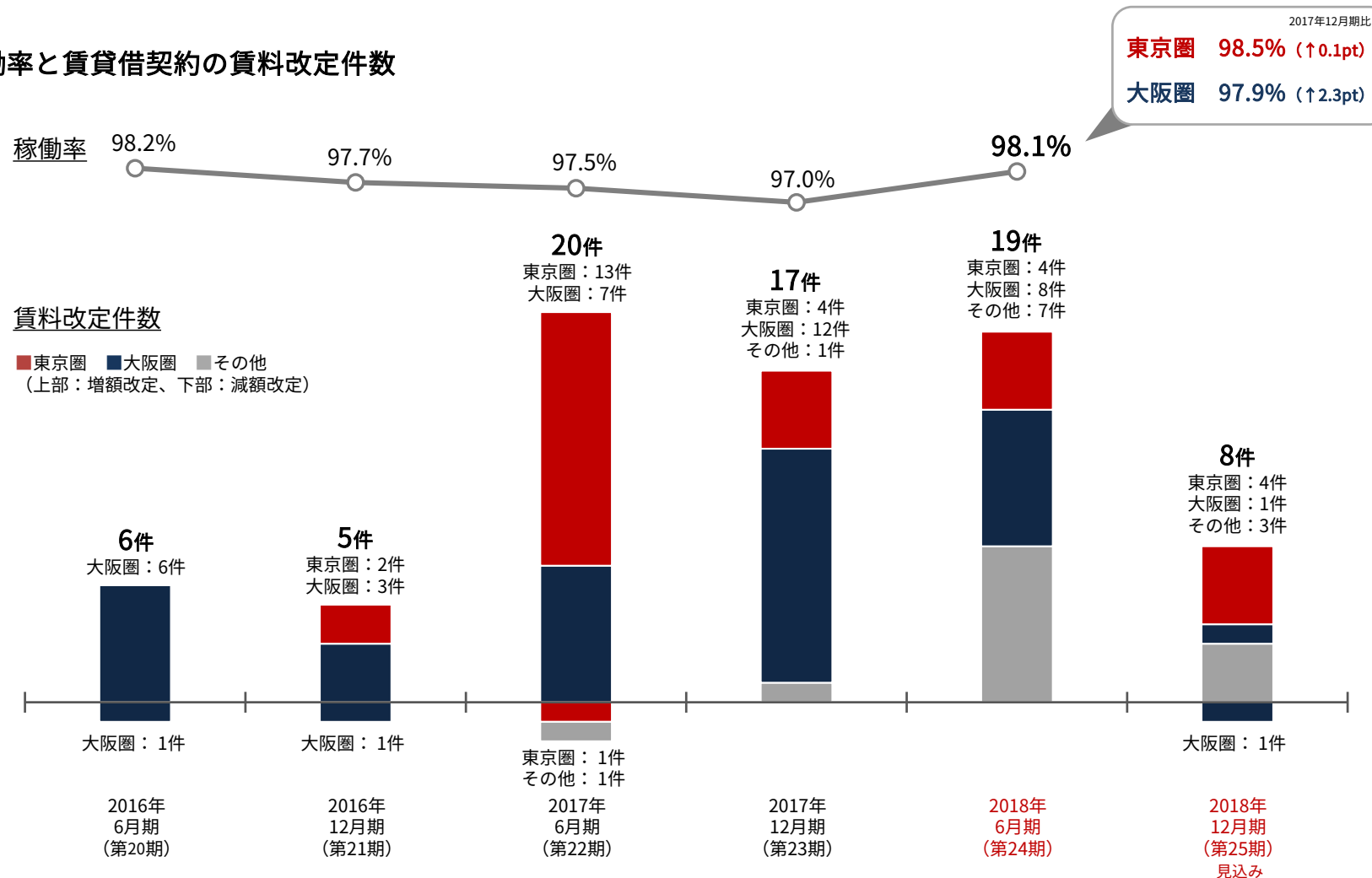


M-City  
赤坂一丁目ビル  
＜東京都港区＞

\* 2018年新規取得物件には、USCビルの既存の準共有持分約46%に係る増減額を含んでいます。  
\*\* 既存物件その他には、名古屋ルーセントタワーに係る受取配当金を含んでいます。

# 高水準の稼働を維持し賃料増額改定が続く

 稼働率と賃貸借契約の賃料改定件数



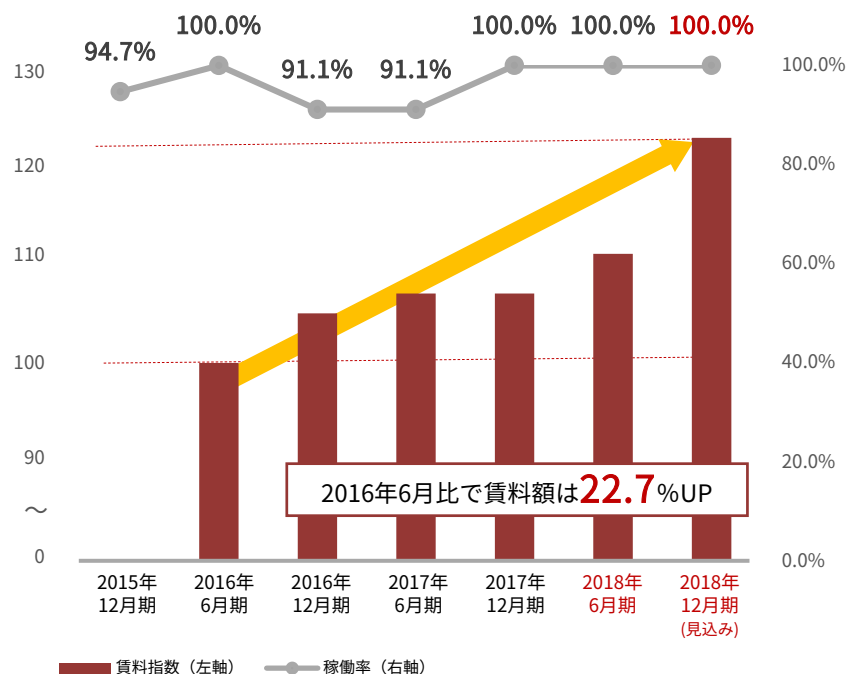
\* 2018年12月期（第25期）見込みの賃料改定件数は、2018年6月末時点で確定している件数を記載しています。

# 内部成長による収益拡大が進展



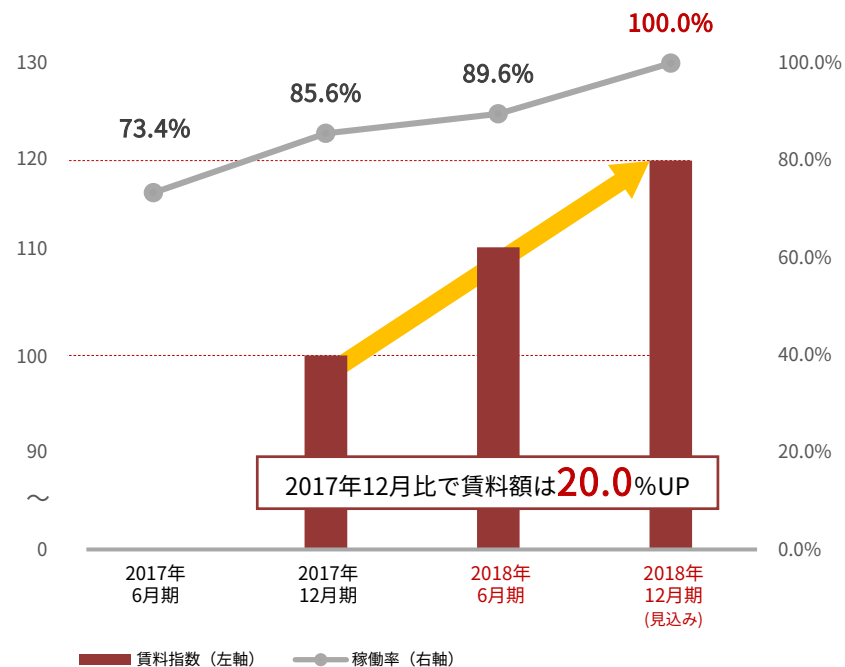
## キューブ川崎 (2015年8月取得)

テナント入替えや賃料増額改定により賃料収入の増加を実現



## 笹塚センタービル (2017年3月取得)

稼働率を上昇させることで、賃料収入の増加を実現



\* 2018年12月期(見込み)については、2018年6月末時点で締結済みの賃貸借契約に基づく稼働率を、また、賃料指数については、2018年6月末時点で締結済みの賃貸借契約に基づく賃料収入(賃料+共益費)をもとに、キューブ川崎は2016年6月期の賃料収入を100として、笹塚センタービルは2017年12月期の賃料収入を100として算出しています。

# 新規格付 (A+ポジティブ) 取得と投資法人債の発行



## 新たな格付の取得による信用力の向上

2018年4月9日に株式会社日本格付研究所(JCR)より新たに「A+(ポジティブ)」の長期発行体格付を取得

|                         | メインスポンサー<br>変更前<br>(2014年12月期末時点) | メインスポンサー変更後              |                 |                 |
|-------------------------|-----------------------------------|--------------------------|-----------------|-----------------|
|                         |                                   | 2015年10月<br>アウトルック<br>変更 | 2016年10月<br>格上げ | 2018年4月<br>格付取得 |
| 格付投資情報<br>センター<br>(R&I) | A-<br>(安定的)                       | A-<br>(ポジティブ)            | A<br>(安定的)      | —               |
| 日本格付研究所<br>(JCR)        | —                                 | —                        | —               | A+<br>(ポジティブ)   |

今後も格付けのさらなる向上を目指す



## 2018年5月に3年連続で投資法人債を発行

2018年5月29日に投資法人債(第5回無担保投資法人債)を発行

|      | 第2回債<br>(2016年) | 第4回債<br>(2017年) | 第5回債<br>(今回) |
|------|-----------------|-----------------|--------------|
| 年限   | 10年             | 10年             | 10年          |
| 発行額  | 15億円            | 20億円            | 20億円         |
| 表面利率 | 0.81%           | 0.67%           | 0.59%        |

### <ご参考> 投資法人債発行実績 (2018年4~6月)

| 条件<br>決定日 | 発行体               | 年限<br>(年) | 金額<br>(億円) | 表面利率<br>(%) |
|-----------|-------------------|-----------|------------|-------------|
| 2018/4    | 総合型 (JCR:A)       | 10        | 10         | 0.70        |
| 2018/4    | 商業施設特化型 (JCR:A+)  | 10        | 20         | 0.70        |
| 2018/4    | オフィス特化型 (JCR:A-)  | 10        | 10         | 0.90        |
| 2018/4    | 総合型 (JCR:A)       | 10        | 10         | 0.70        |
| 2018/5    | 総合型 (JCR:A)       | 10        | 10         | 0.80        |
| 2018/5    | MCUBS MidCity投資法人 | 10        | 20         | 0.59        |
| 2018/5    | 総合型 (R&I:AA-)     | 10        | 30         | 0.55        |



## 2. 第25期（2018年12月期）の取組み

- 資産入替えを実行、2物件を譲渡
- 新規資産1物件を取得
- リファイナンスによる財務基盤の強化



### <資産入替え一覧>



| 譲渡資産                    | 譲渡予定価格 | 帳簿価額  | 譲渡予定差額 | NOI利回り | 償却後NO利回り | 譲渡予定日  |
|-------------------------|--------|-------|--------|--------|----------|--|
| 松下IMPビル<br>(大阪市中央区)     | 270億円  | 224億円 | +45億円  | 4.1%   | 1.8%     | 2018年9月5日 (準共有持分割合55%)<br>2019年3月8日 (準共有持分割合45%) |
| MIDREIT京橋ビル<br>(大阪市都島区) | 17億円   | 20億円  | ▲3億円   | 3.4%   | 2.1%     | 2018年9月4日  |
| 合計/平均                   | 287億円  | 244億円 | +42億円  | 4.1%   | 1.8%     | —  |



| 取得資産                      | 取得予定価格 | 鑑定評価額 | 含み益   | NOI利回り | 償却後NO利回り | 取得予定日      |
|---------------------------|--------|-------|-------|--------|----------|------------|
| 横浜<br>アイランドタワー<br>(横浜市中区) | 221億円  | 237億円 | +16億円 | 5.0%   | 4.0%     | 2018年9月14日 |

## 2. 第25期（2018年12月期）の取組み

# 好機を捉えた戦略的資産入替えの実施

### 資産入替えの背景と意義



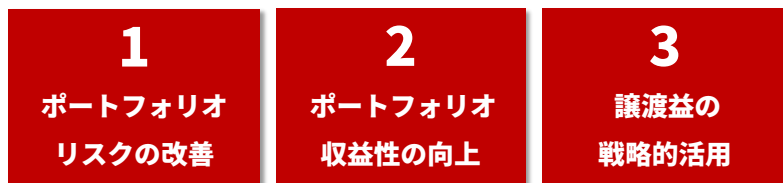
松下IMPビル

- メインスポンサー変更後、着実に収益力の改善を実現し、一部大口テナントの退去についても速やかに埋め戻しを行ったことで物件価値が向上
- 活況な不動産売買市場を背景に、本物件の譲渡の好機と判断

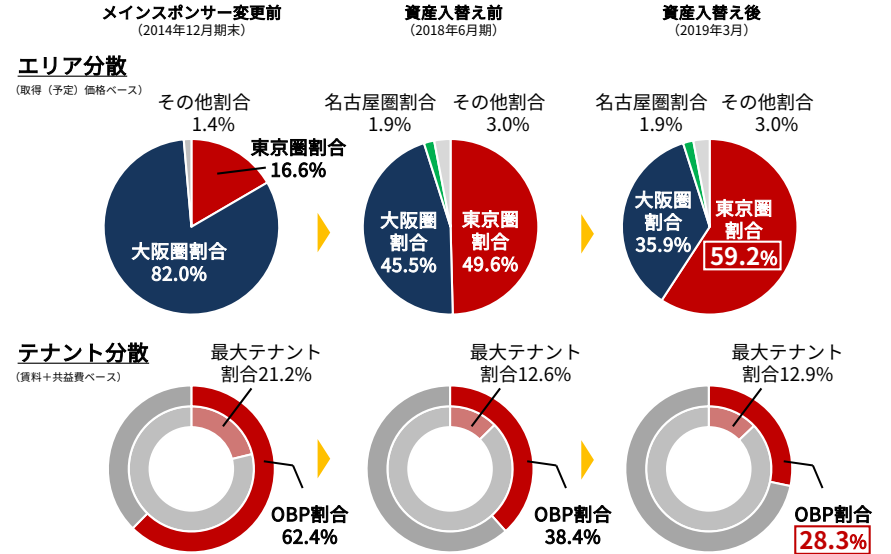


MID REIT京橋ビル

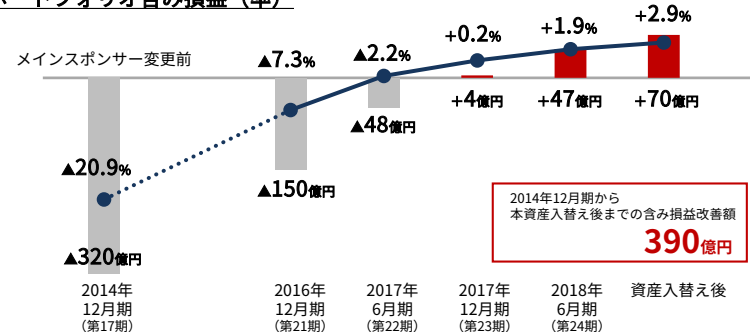
- ポートフォリオ内で償却後NOI利回りが低く、資産入替えによる収益性改善効果が高いと判断
- 譲渡損が生じる見込みであるものの、松下IMPビルの譲渡タイミングと併せ、鑑定評価額を上回る価格での譲渡が可能と判断



### ポートフォリオリスクの改善



### ポートフォリオ含み損益(率)\*



\*「含み損益額」とは、期末時点における保有資産の鑑定評価額と帳簿価額との差額の合計をいいます。資産入替え後の「含み損益額」には、2018年6月期末時点におけるポートフォリオ全体（譲渡予定資産を除く。）の含み損益に取得予定資産の含み益を加算した金額を記載しています。また、「含み損益率」とは、ポートフォリオ全体の含み損益が当該時点における保有資産の帳簿価額の合計に占める割合をいいます。以下同じです。

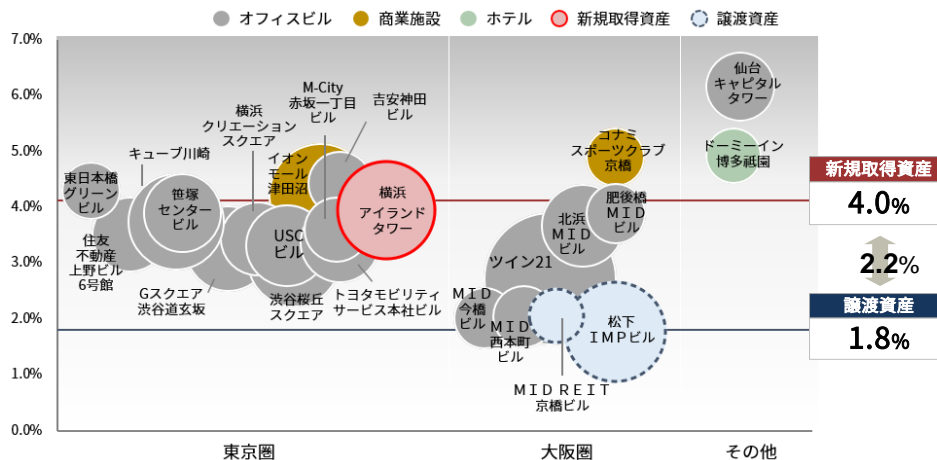
## 2. 第25期（2018年12月期）の取組み

# 資産入替えによる投資主価値向上を実現

### ポートフォリオ収益性の向上

|                 | 2014年<br>12月期<br>メインスポンサー<br>変更前 | 2018年<br>6月期 | 譲渡資産<br>(2物件) | 新規取得<br>資産<br>(1物件) | 資産<br>入替え後 |
|-----------------|----------------------------------|--------------|---------------|---------------------|------------|
| 平均<br>NOI利回り    | 4.0%                             | 4.3%         | 4.1%          | 5.0%                | 4.4%       |
| 平均償却後<br>NOI利回り | 2.6%                             | 3.2%         | 1.8%          | 4.0%                | 3.5%       |

### 償却後NOI利回り



\* 2018年6月末時点で保有していた物件は同時点の実績値を、新規取得資産は鑑定評価書に記載された数値を用いて試算しています  
 \*\* 各バブルの面積は、各保有資産の取得価格に比例しています

### 譲渡益の戦略的活用 ～投資主還元と内部留保の積上げ～

松下IMPビルの譲渡を2期に分割して実行する予定。譲渡益については、投資主に還元すると同時に、将来の安定的な分配に活用することを企図し、一部を内部留保に充当

|          | 2018年12月期（25期） |         | 2019年6月期（26期）           |                  |         |         |                         |  |  |
|----------|----------------|---------|-------------------------|------------------|---------|---------|-------------------------|--|--|
| 譲渡       | 合計             | 165.5億円 | 松下IMPビル<br>(準共有持分割合55%) | MID REIT<br>京橋ビル | 合計      | 121.5億円 | 松下IMPビル<br>(準共有持分割合45%) |  |  |
|          | 譲渡予定価格         | 148.5億円 | 17億円                    | 譲渡予定価格           | 121.5億円 |         |                         |  |  |
|          | 不動産等<br>売却損益   | +22億円   | ▲4億円                    | 不動産等<br>売却益      | +19億円   |         |                         |  |  |
| 譲渡益の活用予定 | 不動産等売却損益合計     | +18億円   | 不動産等売却損益合計              | +19億円            | 合計      | +38億円   |                         |  |  |
|          | 分配金支払原資        | 13億円    | 分配金支払原資                 | 15億円             |         | 29億円    |                         |  |  |
|          | 圧縮積立金          | 4億円     | 圧縮積立金                   | 4億円              |         | 8億円     |                         |  |  |

### 圧縮積立金の活用方針

将来の一時的な分配金支払原資減少の場面で安定的な分配金支払を行うために活用

#### <安定性の確保における活用>

- ・大口テナント退去等による一時的な収入減少
- ・不動産等譲渡損の発生
- ・天災地変等による一時的費用の発生

#### <成長戦略における活用>

- ・大規模改修や建替事業等の成長投資に起因する分配金減少
- ・期中増資に伴う一時的な分配金希薄化への対応

# 新規取得資産：横浜アイランドタワー



「馬車道」駅直結、エリア最大級の規模を有する高層ビルをPRE提案により取得

## 1 交通利便性の良好なロケーション

- ▶ 「みなとみらい21」エリアと「関内」エリアの結節点に立地する、駅直結の高層ビル
- ▶ 近隣の再開発地区計画の下、高い成長ポテンシャルを有する

## 2 エリア最大級の規模を有するオフィスビル

- ▶ 延床面積約12,500坪、基準階面積は約320坪と、中小規模のビルが多い周辺エリア内でトップクラスの大型オフィスビル

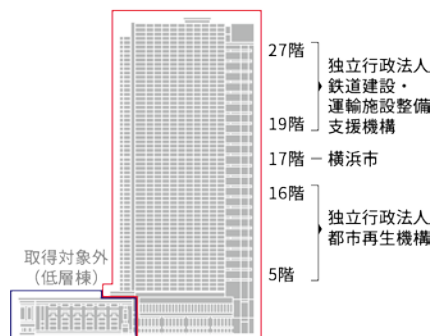
## 3 本投資法人初のPRE提案による取得及びテナントの安定性

- ▶ MC-UBSグループのスポンサー力を活用したPRE提案による取得
- ▶ メインテナントである独立行政法人都市再生機構（UR）との長期賃貸借契約に基づく安定した賃料収入を見込む

「PRE提案」とは、公的不動産（Public Real Estate）について、公共・公益的な目的を踏まえつつ、適切で効率的な管理、運営を推進するという考え方にに基づき、不動産の最適かつ効率的な運用について提案することをいいます

|        |  |           |           |
|--------|--|-----------|-----------|
| 取得価格   | 22,100百万円                                    | 鑑定評価額     | 23,700百万円 |
| NOI利回り | 5.0%   | 償却後NOI利回り | 4.0%      |
| 所在地    | 神奈川県横浜市中区本町六丁目50番地1                          |           |           |
| アクセス   | みなとみらい線「馬車道」駅直結、JR・市営地下鉄「桜木町」駅及び「関内」駅より徒歩約5分 |           |           |
| 延床面積   | 41,154.75㎡                                   | 建築年月      | 2003年2月   |
| テナント数  | 5  | 稼働率       | 94.0%     |

取得対象不動産  
(高層棟)



横浜市新市庁舎：2020年1月竣工予定  
(地上32階/地下2階建、職員約6,000人が就業予定)



\*本物件は区分所有建物となっており、本投資法人は、建物の区分所有権（全体共用部分共有持分割合：93.41476%、高層棟一部共用部分共有持分割合：100%）及びその敷地となっている土地の共有持分（共有持分割合：89.57%）を信託財産とする信託受益権を取得する予定です。

# 本投資法人の優位性を活かした厳選投資を継続

## 本投資法人初のPRE提案

### 横浜アイランドタワー取得に至るまでの取組み

- ▶ URが実施したセール&リースバックが前提の入札案件
- ▶ 価格及び企画提案の総合評価形式の入札であったが、PRE提案が評価され、取得に至る

#### 主な提案内容

- 三菱商事グループと協働したエリアマネジメント提案
- 「大阪ビジネスパーク」エリアでの運用実績に基づく大規模ビルにおける管理体制
- 入館ゲート設置等セキュリティシステムの導入
- 照明のLED化や備蓄倉庫ラックの設置等共用部の改善

#### <エリアマネジメント案>

持続的な地域の活性化を目指し、隣接する横浜市新市庁舎との連携や、三菱商事グループのネットワークを活用して「北仲通北・新港」エリアとの回遊性を高めることで、エリアの魅力向上と賑わいの創出を計画



## 物件情報力に立脚した独自戦略

競争優位性ある物件取得力

運用を通じた物件価値の向上

ソーシングフェーズ → 物件取得フェーズ → 運用フェーズ

- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| 1 情報力   | 2 提案力  | 3 組成力   | 4 運用力   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• 本邦最大のJ-REIT運用受託資産残高を有するMC-UBSグループの情報入手力</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• MC-UBSグループの充実した運用体制を背景とするCRE/PRE提案といった独自性を活かした提案を行う力</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>•ブリッジファンド組成等、MC-UBSグループの高い信用力を背景に、最適な手法で取得の確実性を維持する能力</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 将来のアップサイドポテンシャルを捉え、着実な収益力向上を実現できる能力</li> </ul> |

本投資法人の優位性

代表的物件



#### 歴史的建造物 ～横浜アイランドタワー低層棟～

本物件の低層棟の旧横浜銀行本店別館は、横浜市認定歴史的建造物。1929年（昭和4年）に第一銀行横浜支店として建築されたトスカナ式オーダーの列柱と半円形のバルコニーが特徴の西村好時設計の建物で、現在は、横浜市が推進する「クリエイティブ・シティ構想(創造都市構想)」の拠点施設として、YCCヨコハマ創造都市センターが活用しています。  
\*取得予定の区分所有権の対象ではありません。

## 2. 第25期（2018年12月期）の取組み

# 長期固定金利中心の負債調達に成功

### 財務関連指標

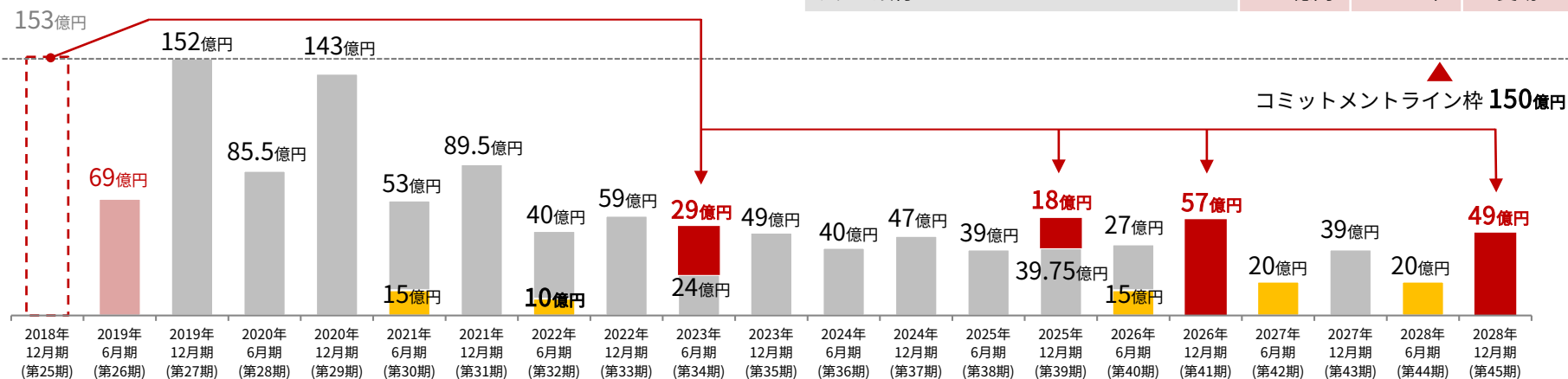
|           | 2018年6月期                    | 2018年9月見込み    |
|-----------|-----------------------------|---------------|
| 長期有利子負債比率 | 100.0%                      | 94.4%         |
| 固定金利比率    | 77.5%                       | 79.3%         |
| 発行体格付け    | R&I：A（安定的）<br>JCR：A+（ポジティブ） | 更なる向上<br>を目指す |

### 新規借入れ（2018年7月・9月）

| 7月実施 借入先             | 金額           | 期間          | 金利 |
|----------------------|--------------|-------------|----|
| みずほ銀行                | 34億円         | 10年         | 固定 |
| あおぞら銀行、みずほ信託銀行       | 15億円         | 10年         | 固定 |
| 三井住友信託銀行             | 29億円         | 8年          | 固定 |
| 三菱UFJ銀行              | 20億円         | 8年          | 固定 |
| りそな銀行                | 8億円          | 8年          | 固定 |
| 池田泉州銀行、西日本シティ銀行、百五銀行 | 18億円         | 7年          | 固定 |
| 三井住友銀行               | 29億円         | 4.5年        | 変動 |
| 合計／平均                | <b>153億円</b> | <b>7.9年</b> |    |

### 有利子負債返済期限の分散状況

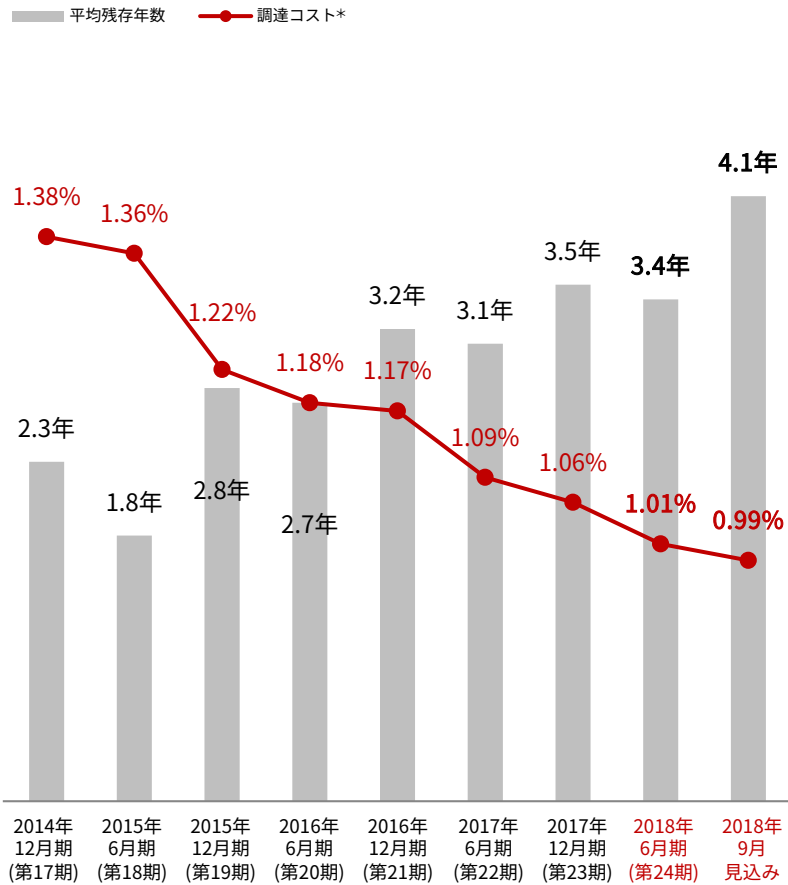
■ 2018年9月実施予定の借入 ■ 2018年7月実施の借入 ■ 既存借入金 ■ 投資法人債



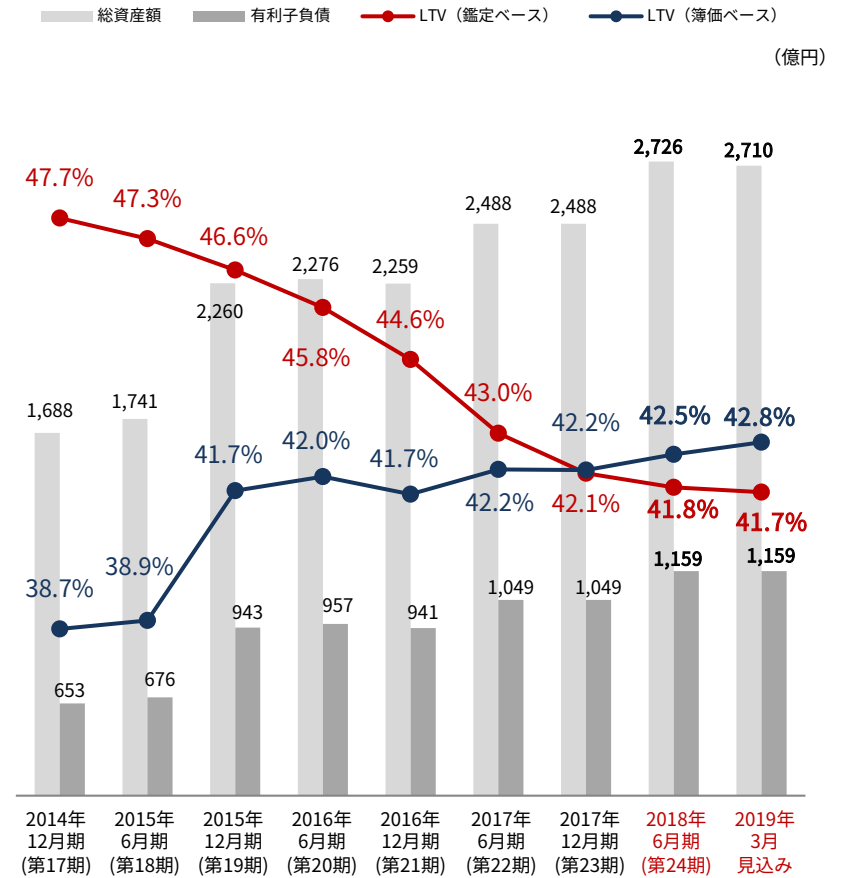
## 2. 第25期 (2018年12月期) の取組み

# 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

## 2018年12月期 及び 2019年6月期の運用状況の予想

|                          | 2018年12月期<br>(第25期) 予想  | 対<br>第24期比 | 2019年6月期<br>(第26期) 予想   | 対<br>第25期比 |
|--------------------------|-------------------------|------------|-------------------------|------------|
| 営業収益<br>(うち、不動産等売却益)     | 10,780百万円<br>(2,263百万円) | +36.0%     | 10,205百万円<br>(1,985百万円) | ▲5.3%      |
| 営業利益<br>(うち、不動産等売却損益)    | 5,281百万円<br>(1,829百万円)  | +56.8%     | 5,480百万円<br>(1,985百万円)  | +3.8%      |
| 当期純利益                    | 4,576百万円                | +65.4%     | 4,839百万円                | +5.7%      |
| 圧縮積立金                    | 434百万円                  | —          | 459百万円                  | +5.7%      |
| 分配金総額                    | 4,140百万円                | +49.6%     | 4,378百万円                | +5.8%      |
| 1口当たり分配金<br>(除く、不動産売却益等) | 2,520円<br>(1,755円)      | +49.6%     | 2,665円<br>(1,821円)      | +5.8%      |



## 2. 第25期（2018年12月期）の取組み

# 新規と既存物件の収益寄与で利益成長を実現へ



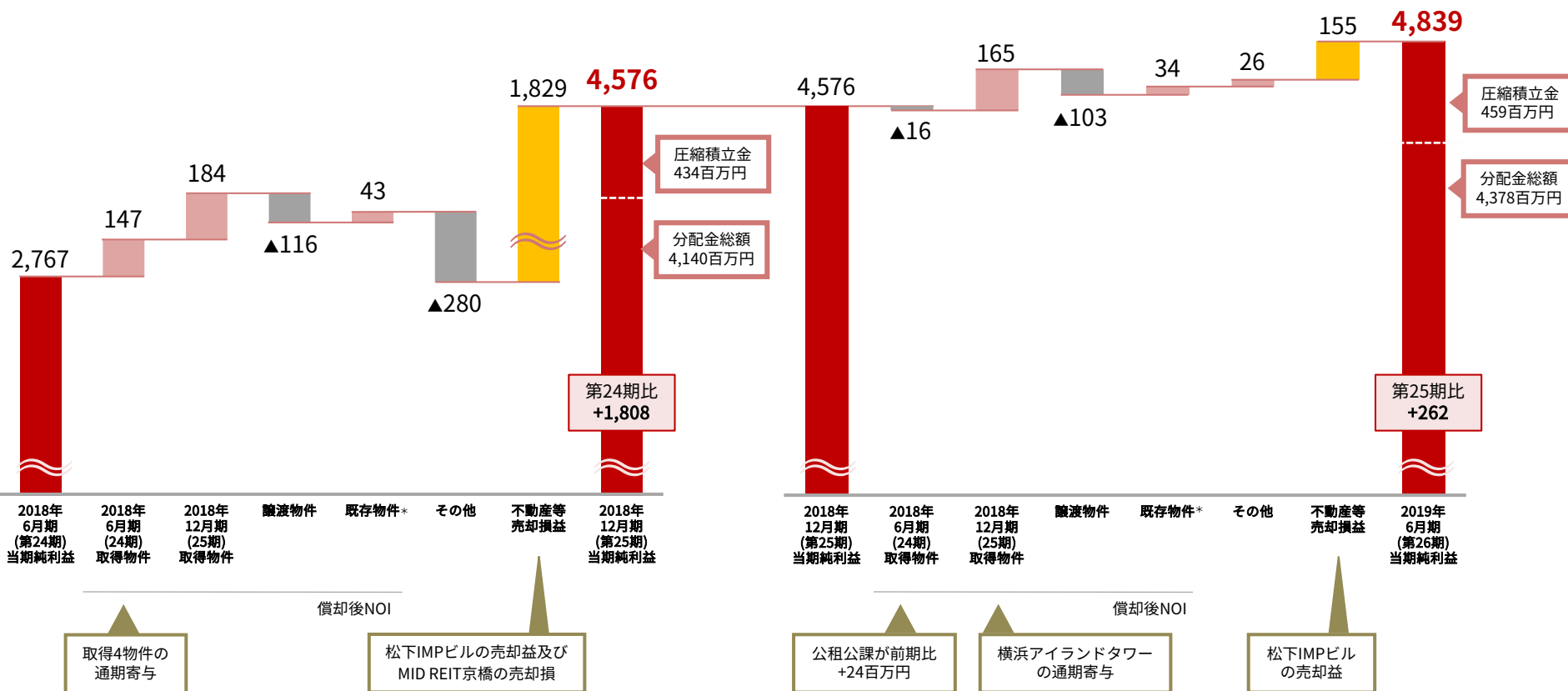
2018年12月期（第25期）／2019年6月期（第26期） 予想当期純利益の前期比増減

（単位：百万円）

2018年12月期（第25期） 予想

（単位：百万円）

2019年6月期（第26期） 予想



\* 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。

### 3. 投資主価値向上の軌跡

---

- ◆ メインスポンサー変更後、様々な施策を実行し投資主価値向上を実現
- ◆ 1口当たり分配金/NAVなどの指標は大幅に拡大
- ◆ 今後もさらなる投資主価値の向上に努力

### 3. 投資主価値向上の軌跡

# メインスポンサー変更後3年半で投資主価値は大きく向上

## Asset ポートフォリオ拡大を通じ収益性と安定性が向上

|                         | メインスポンサー変更前 | 資産入替え後  |
|-------------------------|-------------|---------|
| 物件数                     | 12物件        | 22物件    |
| 資産規模<br>(取得価格ベース)       | 1,576億円     | 2,565億円 |
| 平均NOI利回り                | 4.0%        | 4.4%    |
| 平均償却後NOI利回り             | 2.6%        | 3.5%    |
| 含み損益                    | ▲320億円      | +70億円   |
| OBP割合<br>(賃料+共益費ベース)    | 62.4%       | 28.3%   |
| 最大テナント比率<br>(賃料+共益費ベース) | 21.2%       | 12.9%   |

## ESG サステナビリティへの積極的な取組み

|       | メインスポンサー変更前 | 資産入替え後     |
|-------|-------------|------------|
| GRESB | —           | Green Star |

## Debt 強固な財務基盤の構築に成功

|             | メインスポンサー変更前 | 資産入替え後                            |
|-------------|-------------|-----------------------------------|
| LTV (鑑定ベース) | 47.7%       | 41.7%                             |
| 平均有利子負債コスト  | 1.38%       | 0.99%<br>(2018年9月見込み)             |
| 平均有利子負債残存年数 | 2.3年        | 4.1年<br>(2018年9月見込み)              |
| 発行体格付       | R&I : A-    | R&I : A (安定的)<br>JCR : A+ (ポジティブ) |

## Equity 投資主価値は大きく向上

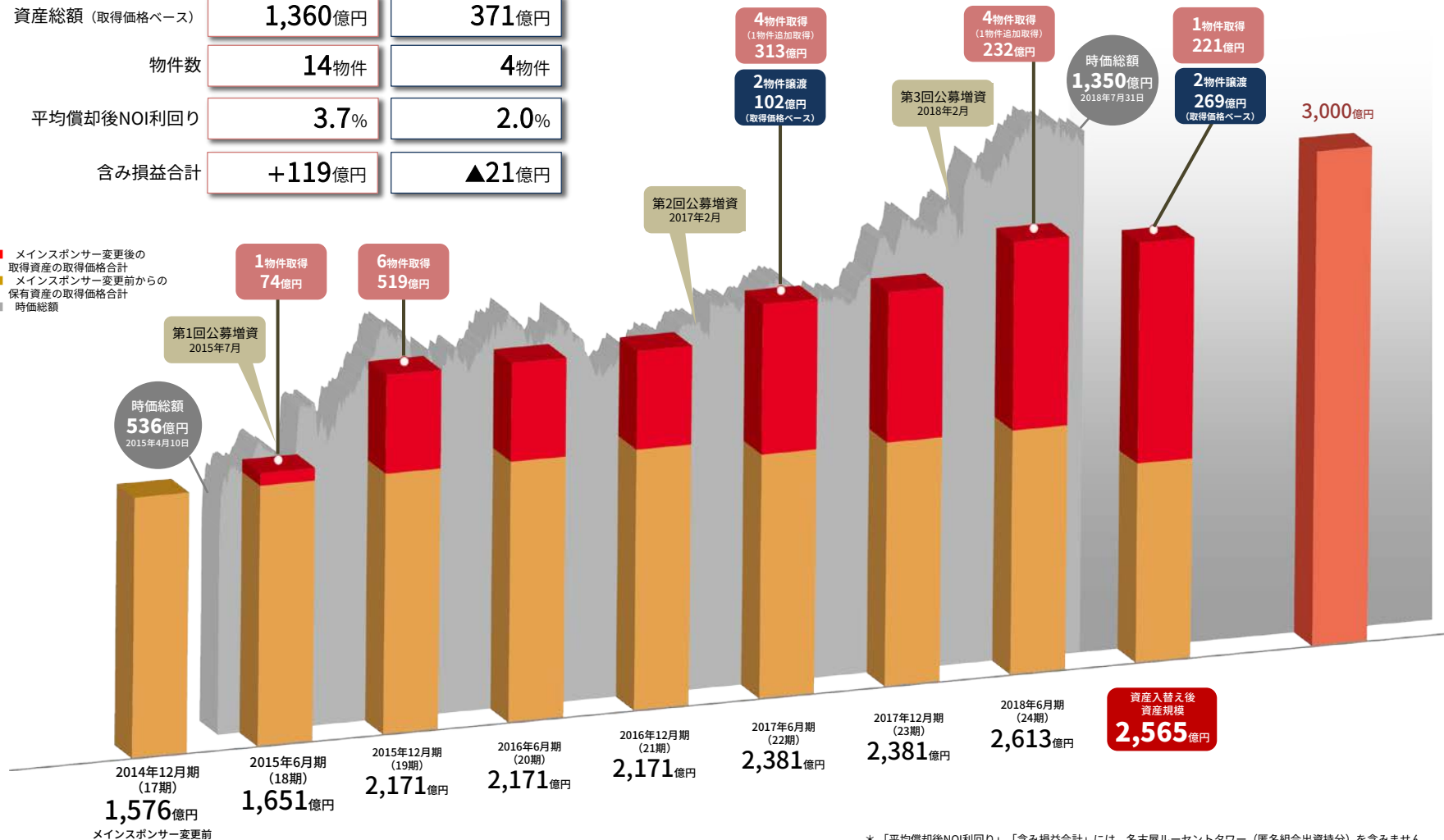
|             | メインスポンサー変更前                     | 資産入替え後                          |
|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 時価総額        | 536億円<br>(2015年4月10日)           | 1,350億円<br>(2018年7月31日)         |
| 1口当たり分配金    | 1,191円                          | 1,821円<br>(2019年6月期予想 (除く売却益等)) |
| 1口当たりNAV    | 63,504円                         | 87,361円                         |
| 1日当たり平均売買金額 | 300百万円<br>(2014年7月1日~12月31日の平均) | 429百万円<br>(2018年1月1日~6月30日の平均)  |

### 3. 投資主価値向上の軌跡

## 厳選投資の継続と戦略的入替えの実行

| メインスポンサー変更後の   | 取得資産    | 譲渡資産  |
|----------------|---------|-------|
| 資産総額 (取得価格ベース) | 1,360億円 | 371億円 |
| 物件数            | 14物件    | 4物件   |
| 平均償却後NOI利回り    | 3.7%    | 2.0%  |
| 含み損益合計         | +119億円  | ▲21億円 |

- メインスポンサー変更後の取得資産の取得価格合計
- メインスポンサー変更前からの保有資産の取得価格合計
- 時価総額

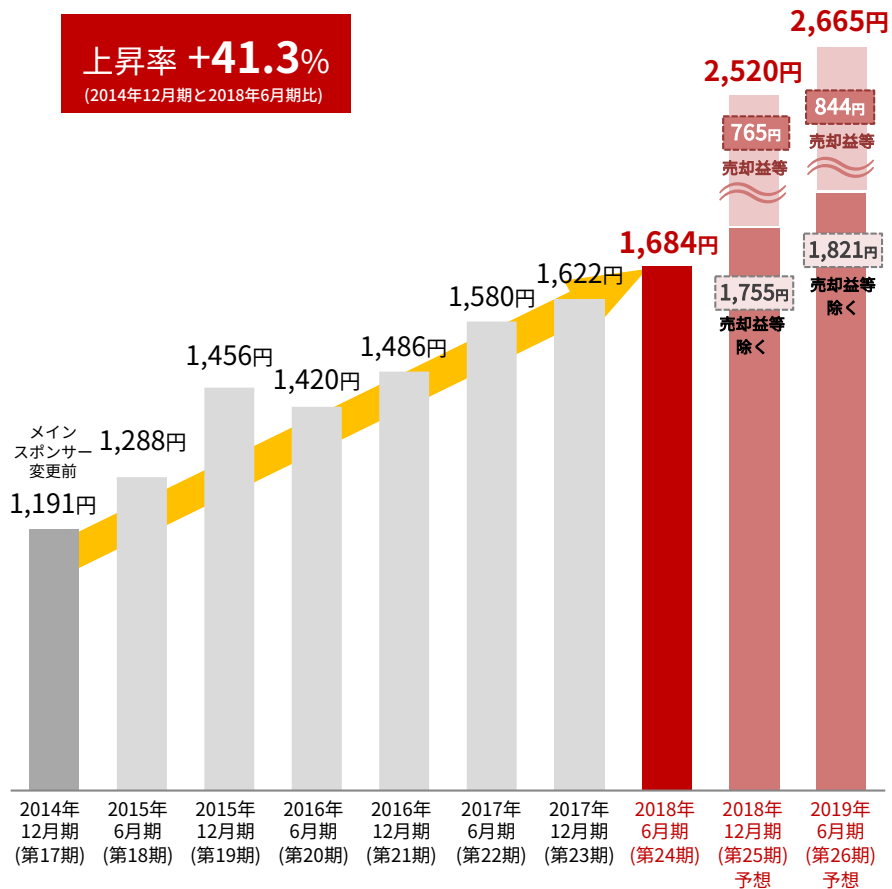


\* 「平均償却後NOI利回り」「含み損益合計」には、名古屋ルーセントタワー（匿名組合出資持分）を含みません。

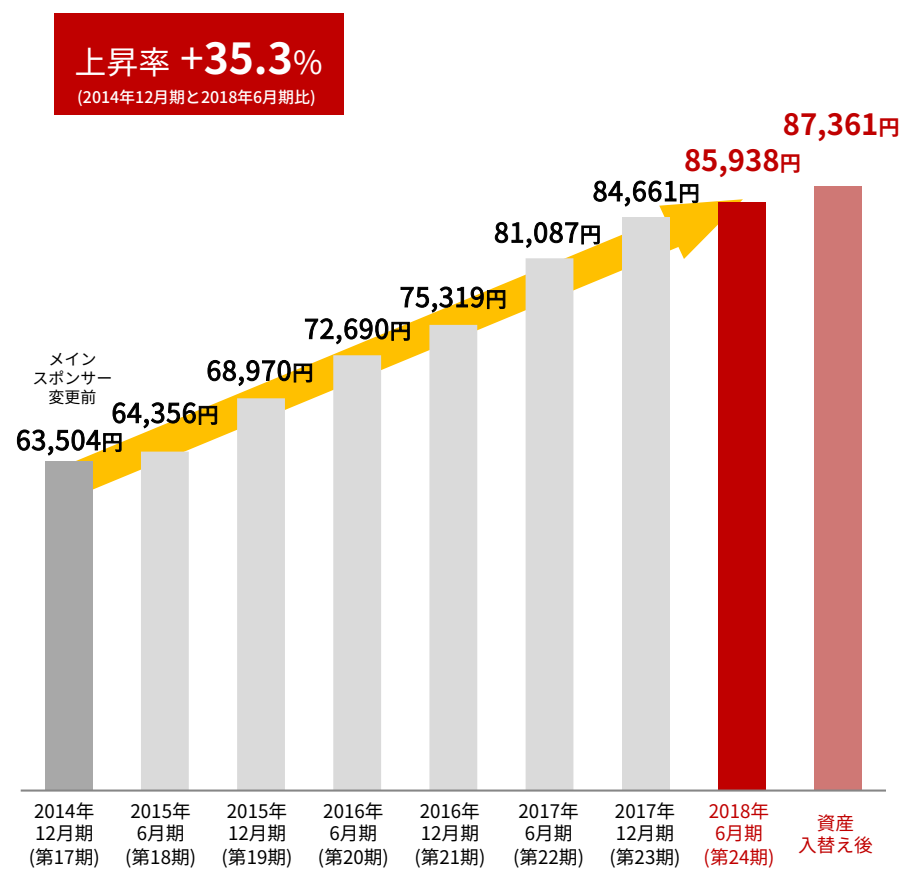
### 3. 投資主価値向上の軌跡

# 1口当たり分配金及びNAVの成長を継続

1口当たり分配金の推移



1口当たりNAVの推移



### 3. 投資主価値向上の軌跡

# GRESB に3年連続参加、ESGへの積極的取組みを継続

## 外部機関からの評価・認証

GRESBリアルエステイト評価において  
2年連続Green Starを取得しました。  
そのほか、保有物件において各種認証を取得しています。



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：サステナビリティ方針

MC-UBSグループでは、以下の取組みを主体的に  
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（UN GC）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:





# 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）