

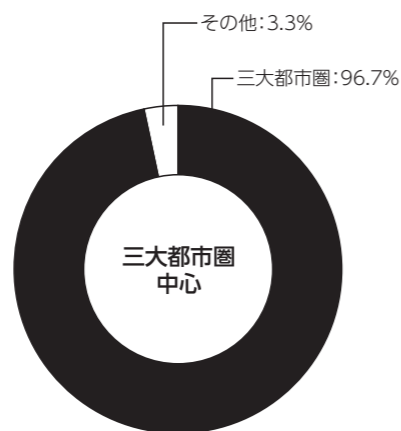


本投資法人は、2006年8月にオフィスビル重点型の不動産投資信託「MIDリート投資法人」として上場しました。2015年4月のメインスポンサー変更を機に、商号を「MCUBS MidCity(エムシーユービーエス ミッドシティ)投資法人」に改め、投資対象地域を「大阪圏」中心から「三大都市圏(東京圏、大阪圏及び名古屋圏)」中心に拡大いたしました。従来からのスポンサーである関電不動産開発株式会社に加え、新たにメインスポンサーとなった三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、日本リートファンド及び産業ファンドを運用する国内最大級の資産運用会社です。このスポンサーネットワークやノウハウを活用し、資産規模の拡大によるポートフォリオの分散を追求するとともに、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指します。



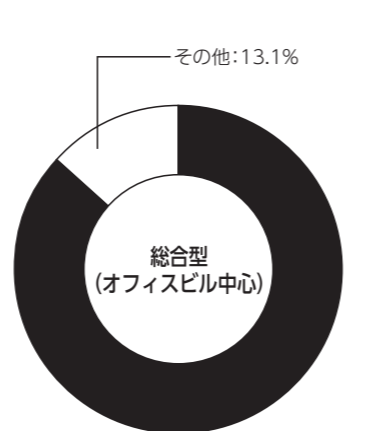
ツイン21

運用対象地域※1



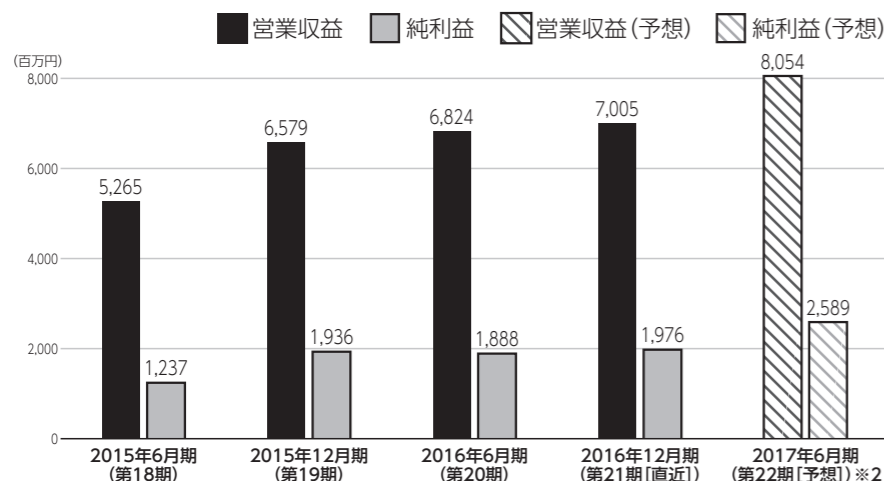
(取得価格ベース)

運用資産種別※1

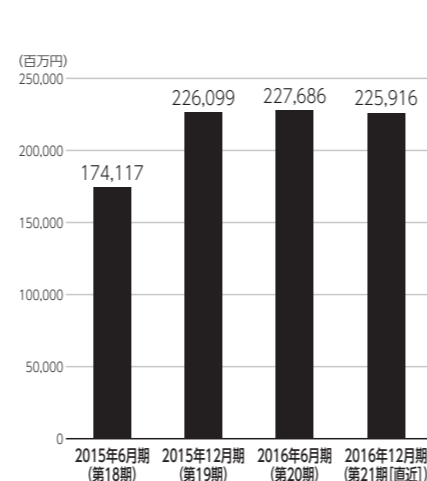


(取得価格ベース)

営業収益・純利益



総資産



資産運用会社・その他業務委託先

| | | | | |
|---------|--------------|---|---------------|--------|
| 資産運用会社 | 名称 | MCUBS MidCity株式会社 | 資本金 | 210百万円 |
| | 役員 | 【代表取締役社長】渡邊 豊太【代表取締役副社長】鈴木 直樹 【常務取締役】飯嶋 紀行【取締役】辻 徹、吉本 隆信 【監査役】磯根 周二、鎌谷 裕史 | | |
| | 株主 | 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社、関電不動産開発株式会社 | | |
| 資産保管会社 | 三井住友信託銀行株式会社 | 会計監査人 | 有限責任 あずさ監査法人 | |
| 会計事務受託者 | 三井住友信託銀行株式会社 | 投資主名簿等管理人 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | |
| 納税事務受託者 | 三井住友信託銀行株式会社 | 投資法人債事務受託者 | 株式会社みずほ銀行 | |

| | | | |
|--------------------|---|--------------------|---|
| 2017年3月31日時点の投資口価格 | 336,500円/1口 | 2016年12月期(第21期)分配金 | 7,431円/1口 |
| 決算月 | 1月、2月、3月、4月、5月、 6月 、7月、8月、9月、10月、11月、 12月 | | |
| 直近の決算期 | 第21期(2016年7月1日~2016年12月31日) | | |
| 所在地 | 〒100-6421 | TEL | 03-5293-4150 |
| | 東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 | URL | http://www.midcity-reit.com/ |
| 役員 | 【執行役員】土屋 勝裕【監督役員】喜多村 晴雄、伊藤 治 | | |
| 設立年月日 | 2006年6月1日 | 登録年月日 | 2006年6月22日 |
| 上場年月日 | 2006年8月29日 | | |
| 運用資産種別※1 | 【総合型(オフィスビル中心)】オフィスビル:86.9% その他:13.1%(取得価格ベース) | | |
| 運用対象地域※1 | 【三大都市圏中心】三大都市圏:96.7% その他:3.3%(取得価格ベース) | | |
| 運用方針 | ◆三大都市圏(東京圏(東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県)、大阪圏(大阪府、京都府及び兵庫県)及び名古屋圏(愛知県))のオフィスビルに重点的な投資を行います。エリア別投資比率は次のとおりです。三大都市圏(東京圏、大阪圏及び名古屋圏):70%以上、三大都市圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市並びに海外:30%以下。オフィスビルへの投資比率は、原則としてポートフォリオ全体の70%以上(比率は何れも取得価格ベース)とします。 | | |
| 財務方針 | ◇LTVの上限は60%とします。 | | |
| 上場時発行 | 180,000口 | 510,000円/口 | 主幹事 |
| 出資総額 | 125,148百万円 | 発行済投資口数 | 296,625口 |
| | 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、野村証券株式会社、みずほ証券株式会社、UBS証券株式会社 | | |

| | 2015年6月期(第18期) | 2015年12月期(第19期) | 2016年6月期(第20期) | 2016年12月期(第21期 [直近]) | 2017年6月期(第22期 [予想]) ※2 |
|---------|----------------|-----------------|----------------|----------------------|------------------------|
| 営業収益 | 5,265百万円 | 6,579百万円 | 6,824百万円 | 7,005百万円 | 8,054百万円 |
| 営業利益 | 1,683百万円 | 2,507百万円 | 2,462百万円 | 2,551百万円 | 3,176百万円 |
| 経常利益 | 1,239百万円 | 1,937百万円 | 1,889百万円 | 1,977百万円 | 2,590百万円 |
| 当期純利益 | 1,237百万円 | 1,936百万円 | 1,888百万円 | 1,976百万円 | 2,589百万円 |
| 短期借入金※3 | 17,750百万円 | 24,450百万円 | 20,150百万円 | 13,800百万円 | - |
| 長期借入金 | 49,925百万円 | 69,900百万円 | 72,575百万円 | 77,300百万円 | - |
| 投資法人債 | - | - | 3,000百万円 | 3,000百万円 | - |
| 総資産額 | 174,117百万円 | 226,099百万円 | 227,686百万円 | 225,916百万円 | - |
| 純資産額 | 94,045百万円 | 117,180百万円 | 117,131百万円 | 117,220百万円 | - |
| 分配金 | 6,444円/1口 | 7,281円/1口 | 7,100円/1口 | 7,431円/1口 | 7,900円/1口 |

| | | | | | |
|---------------------|------------------------|---------|-----------|---------|----------|
| 保有物件数※1 | 20棟 | テナント数※1 | 389 | 総賃貸面積※1 | 346,350㎡ |
| 主要テナント※1・4 | イオンリテール株式会社、パナソニック株式会社 | | | | |
| 主要物件※1 ※投資額上位3物件 | 物件名称 | 所在地 | 取得価格 | 投資比率 | |
| | ツイン21 | 大阪市中央区 | 68,700百万円 | 28.8% | |
| | イオンモール津田沼 | 千葉県習志野市 | 26,100百万円 | 11.0% | |
| | 松下IMPビル | 大阪市中央区 | 24,600百万円 | 10.3% | |
| 格付 | 【R&I】発行体格付:A(安定的) | | | | |

※1 保有物件に関する情報は、2017年4月末時点の保有状況に基づきます。

※2 第22期予想は、2017年2月14日発表の「平成28年12月期(第21期)決算短信」をベースに作成しています。

※3 貸借対照表上定義される「一年内返済予定の長期借入金」は、短期借入金を含めて計算しています。

※4 主要テナントの欄は、全賃貸面積の10%以上を占めるテナントを記載しています。