

平成 27 年 7 月 9 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 大阪市北区堂島浜一丁目 4 番 4 号
 MCUBS MidCity 投資法人
 代表者名 執行役員 松尾 桂
 (コード番号: 3227)

資産運用会社名
 大阪市北区堂島浜一丁目 4 番 4 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
 財務企画部部长 鈴木 直樹
 TEL.06-6456-0700 (代表) E-mail: midrm-info@mid.co.jp

資金の借入れに関するお知らせ

MCUBS MidCity 投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日、下記のとおり、資金の借入れ(以下「本件借入れ」といいます。)を行うことを決定いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 本件借入れの内容

国内不動産 4 物件に係る信託受益権及び国内不動産 1 物件を裏付資産とする匿名組合出資持分の取得に係る資金

本投資法人が本日付にて別途公表の「国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに匿名組合出資持分の取得に関するお知らせ<オフィスビル5件>」に記載の資産等(以下「取得予定資産」といいます。)の取得資金の一部に充当するため、25,000百万円の借入れを行う予定です。

(1) 借入金(期間3年)

借入先	株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社池田泉州銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社西日本シティ銀行、みずほ信託銀行株式会社、株式会社百五銀行
借入金額	10,500百万円
利率	全銀協3か月物日本円TIBOR+0.4%(注1)
借入実行日	平成27年7月31日
借入方法	平成27年7月8日付の融資基本合意書及び上記 記載の借入先との間の個別タームローン契約によります。
利払期日	1、4、7、10月の各月末営業日及び元本返済期日
元本返済期日	平成30年7月31日(注2)
元本返済方法	元本返済期日に一括返済
担保の有無	無担保・無保証

ご注意:この文書は、本投資法人が行う資金の借入れに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、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。

(2) 借入金(期間5年)
A. 変動金利借入れ

借入先	株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行、みずほ信託銀行株式会社
借入金額	9,300百万円
利率	全銀協3か月物日本円TIBOR(金利スワップ契約により固定(注3))+0.6%(注1)
借入実行日	平成27年7月31日
借入方法	平成27年7月8日付の融資基本合意書及び上記記載の借入先との間の個別タームローン契約によります。
利払期日	1、4、7、10月の各月末営業日及び元本返済期日
元本返済期日	平成32年7月31日(注2)
元本返済方法	元本返済期日に一括返済
担保の有無	無担保・無保証

B. 固定金利借入れ

借入先	株式会社日本政策投資銀行
借入金額	1,200百万円
利率	未定(固定金利にて調達予定)(注4)
借入実行日	平成27年7月31日
借入方法	平成27年7月8日付の融資基本合意書及び上記記載の借入先との間の個別タームローン契約によります。
利払期日	1、4、7、10月の各月末営業日及び元本返済期日
元本返済期日	平成32年7月31日(注2)
元本返済方法	元本返済期日に一括返済
担保の有無	無担保・無保証

(3) 借入金(期間7年)
A. 変動金利借入れ

借入先	株式会社みずほ銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、みずほ信託銀行株式会社
借入金額	2,200百万円
利率	全銀協3か月物日本円TIBOR(金利スワップ契約により固定(注3))+0.8%(注1)
借入実行日	平成27年7月31日
借入方法	平成27年7月8日付の融資基本合意書及び上記記載の借入先との間の個別タームローン契約によります。
利払期日	1、4、7、10月の各月末営業日及び元本返済期日
元本返済期日	平成34年7月31日(注2)
元本返済方法	元本返済期日に一括返済
担保の有無	無担保・無保証

ご注意:この文書は、本投資法人が行う資金の借入れに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、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。

B. 固定金利借入れ

借入先	株式会社日本政策投資銀行
借入金額	800百万円
利率	未定(固定金利にて調達予定)(注4)
借入実行日	平成27年7月31日
借入方法	平成27年7月8日付の融資基本合意書及び上記記載の借入先との間の個別タームローン契約によります。
利払期日	1、4、7、10月の各月末営業日及び元本返済期日
元本返済期日	平成34年7月31日(注2)
元本返済方法	元本返済期日に一括返済
担保の有無	無担保・無保証

(4) 借入金(期間8年)
A. 変動金利借入れ

借入先	株式会社みずほ銀行
借入金額	500百万円
利率	全銀協3か月物日本円TIBOR(金利スワップ契約により固定(注3))+0.9%(注1)
借入実行日	平成27年7月31日
借入方法	平成27年7月8日付の融資基本合意書及び上記記載の借入先との間の個別タームローン契約によります。
利払期日	1、4、7、10月の各月末営業日及び元本返済期日
元本返済期日	平成35年7月31日(注2)
元本返済方法	元本返済期日に一括返済
担保の有無	無担保・無保証

B. 固定金利借入れ

借入先	株式会社日本政策投資銀行
借入金額	500百万円
利率	未定(固定金利にて調達予定)(注4)
借入実行日	平成27年7月31日
借入方法	平成27年7月8日付の融資基本合意書及び上記記載の借入先との間の個別タームローン契約によります。
利払期日	1、4、7、10月の各月末営業日及び元本返済期日
元本返済期日	平成35年7月31日(注2)
元本返済方法	元本返済期日に一括返済
担保の有無	無担保・無保証

(注1) 利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、利払期日の2営業日前における全銀協3か月物日本円TIBORとします。ただし、計算期間が3か月に満たない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利とします。全銀協の日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ(<http://www.jbatibor.or.jp/>)でご確認いただけます。

(注2) 同日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる日が翌月となる場合は直前の営業日とします。

(注3) 金利スワップ契約の締結により金利を固定化する予定です。利率については、決定した時点で改めてお知らせいたします。

(注4) 利率については、決定した時点で改めてお知らせいたします。

ご注意:この文書は、本投資法人が行う資金の借入れに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、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。

借入金の返済に係る資金

平成 27 年 7 月 31 日に返済期限が到来する借入金 15,000 百万円の返済資金に充当するため、15,000 百万円の借入れを行う予定です。

(1)借入金(期間4年)

借 入 先	株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、信金中央金庫、株式会社池田泉州銀行、株式会社南都銀行
借 入 金 額	9,500百万円
利 率	全銀協3か月物日本円TIBOR+0.5%(注1)
借 入 実 行 日	平成27年7月31日
借 入 方 法	平成27年7月8日付の融資基本合意書及び上記 記載の借入先との間の個別タームローン契約によります。
利 払 期 日	1、4、7、10月の各月末営業日及び元本返済期日
元本返済期日	平成31年7月31日(注2)
元本返済方法	元本返済期日に一括返済
担 保 の 有 無	無担保・無保証

(2)借入金(期間6年)

借 入 先	株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社池田泉州銀行
借 入 金 額	4,500 百万円
利 率	全銀協 3 か月物日本円 TIBOR(金利スワップ契約により固定(注 3))+0.7%(注 1)
借 入 実 行 日	平成 27 年 7 月 31 日
借 入 方 法	平成27年7月8日付の融資基本合意書及び上記 記載の借入先との間の個別タームローン契約によります。
利 払 期 日	1、4、7、10月の各月末営業日及び元本返済期日
元本返済期日	平成 33 年 7 月 31 日(注 2)
元本返済方法	元本返済期日に一括返済
担 保 の 有 無	無担保・無保証

(3)借入金(期間8年)

借 入 先	株式会社みずほ銀行
借 入 金 額	1,000百万円
利 率	全銀協3か月物日本円TIBOR(金利スワップ契約により固定(注3))+0.9%(注1)
借 入 実 行 日	平成27年7月31日
借 入 方 法	平成27年7月8日付の融資基本合意書及び上記 記載の借入先との間の個別タームローン契約によります。
利 払 期 日	1、4、7、10月の各月末営業日及び元本返済期日
元本返済期日	平成35年7月31日(注2)
元本返済方法	元本返済期日に一括返済
担 保 の 有 無	無担保・無保証

(注1) 利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、利払期日の2営業日前における全銀協3か月物日本円TIBORとします。ただし、計算期間が3か月に満たない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利とします。全銀協の日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ(<http://www.jbatibor.or.jp/>)でご確認いただけます。

(注2) 同日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる日が翌月となる場合は直前の営業日とします。

(注3) 金利スワップ契約の締結により金利を固定化する予定です。利率については、決定した時点で改めてお知らせいたします。

ご注意:この文書は、本投資法人が行う資金の借入れに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、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。

2. 調達する資金の額、用途及び支出予定時期

	調達する資金の額	支出予定時期
取得予定資産等の取得に係る資金	25,000 百万円	平成 27 年 8 月 3 日及び平成 27 年 8 月 7 日
借入金の返済に係る資金	15,000 百万円	平成 27 年 7 月 31 日

3. 本件借入れ後の借入金等の状況(平成 27 年 7 月末日時点)

(単位：百万円)

		本件借入れ実行前	本件借入れ実行後	増減
借	短期借入金	2,500	2,500	-
	1 年以内返済予定の長期借入金	35,150	20,150	15,000
	長期借入金	30,025	69,900	39,875
	借入金合計	67,675	92,550	24,875
投資法人債		-	-	-
有利子負債合計		67,675	92,550(注)	24,875

(注) 平成22年3月31日付「資金の借入れに関するお知らせ」でお知らせいたしました借入金5,000百万円に係る平成27年7月末約定返済分(125百万円)を返済した後の借入金額としています。

4. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

本件借入れによる返済等に関わるリスクに関しては、平成27年3月25日に提出した有価証券報告書(第17期)記載の「投資リスク」の記載のほか、本日提出した有価証券届出書の「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 4 投資リスク」の記載をご参照下さい。

以上

* 本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

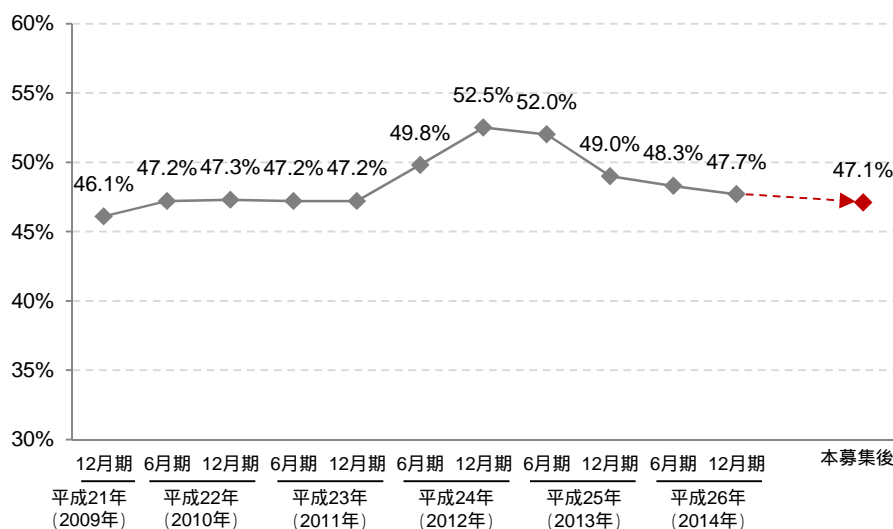
* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.midreit.jp>

ご注意:この文書は、本投資法人が行う資金の借入れに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、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。

【別紙】ご参考
1. 本募集及び本件借入れによる主要財務関連指標の変化

	平成26年12月期末時点	本年4月借入れ	本件借入れ	本募集後
LTV(鑑定ベース)	47.7%			47.1%
長期借入比率	100.0%	0.0%	100.0%	97.3%
固定金利比率	62.6%	0.0%	50.0%	58.5%
平均借入残存期間	2.3年	0.8年	4.7年	3.3年
平均借入金利	1.38%	1.17%	1.14%	1.26%
発行体格付	株式会社格付投資情報センター(R&I): A-(安定的)(公表日:平成27年4月13日)			更なる向上を目指す

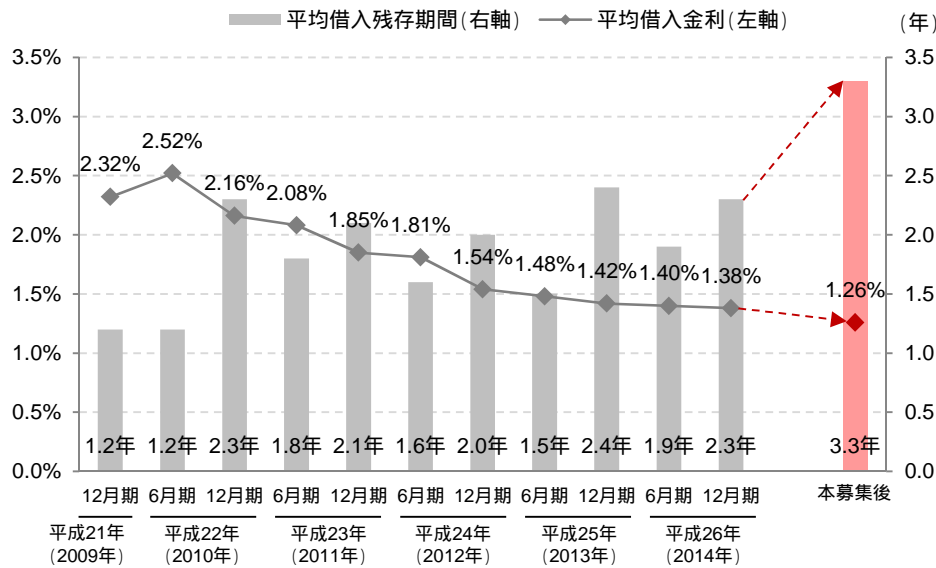
(注) 各種指標の算出方法については、8ページ「各種指標の算出方法」をご参照ください。

2. LTV(鑑定ベース)の推移


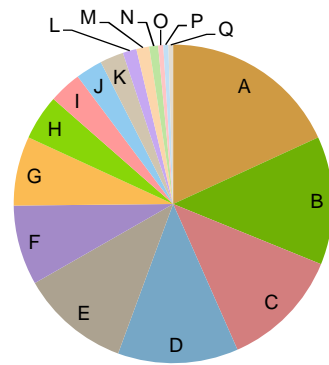
(注) なお、「本募集後」とは、本日付にて別途公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の一般募集(以下「一般募集」といいます。なお、同お知らせ記載の第三者割当による投資口の発行を以下「本件第三者割当」といいます。)本件借入れの実行及び取得予定資産の取得を完了した時点をいいます。前記、「1. 本募集及び本件借入れによる主要財務関連指標の変化」に記載のとおり、一般募集若しくは本件第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、一般募集による発行価額の総額及び本件第三者割当による発行価額の総額は前記金額よりも減少することとなり、実際のLTV(鑑定ベース)は前記比率よりも高くなります。逆に、本件第三者割当の全部について払込みがなされ、かつ、実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、一般募集による発行価額の総額及び本件第三者割当による発行価額の総額は前記金額よりも増加することとなり、実際のLTV(鑑定ベース)は前記比率よりも低くなります。更に、一般募集の発行価額の総額と本件第三者割当の発行価額の総額の合計額が減少した結果として追加の借入れ(本投資法人が締結している極度ローンに係る基本契約に基づく借入れを含みます。)を行うこととなった場合等には、実際のLTV(鑑定ベース)は高くなります。

ご注意:この文書は、本投資法人が行う資金の借入れに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、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。

3. 平均借入残存期間及び平均借入金利の推移

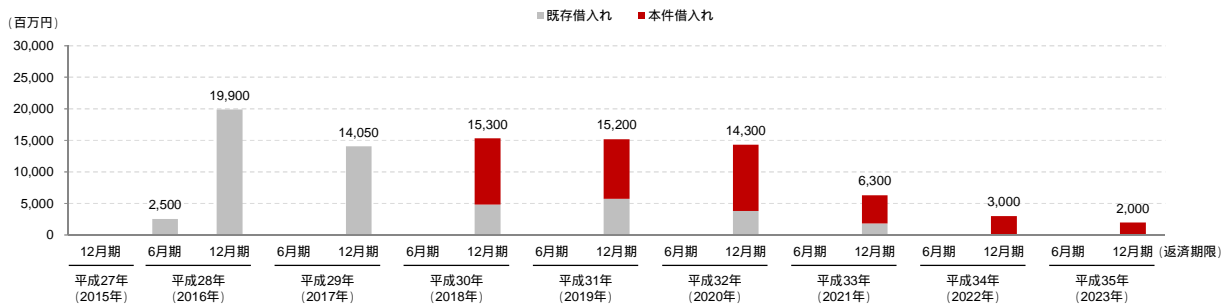


4. 借入先の分散状況 (本募集後) 平成27年7月末約定返済分(125百万円)を返済後の借入金額



借入先	借入金額(百万円)	シェア
A みずほ銀行	16,800	18.2%
B 日本政策投資銀行	11,950	12.9%
C 三井住友信託銀行	11,300	12.2%
D 三井住友銀行	11,300	12.2%
E あおぞら銀行	10,300	11.1%
F りそな銀行	7,500	8.1%
G 三菱UFJ信託銀行	6,500	7.0%
H 信金中央金庫	4,300	4.6%
I 池田泉州銀行	3,100	3.3%
J 三菱東京UFJ銀行	2,500	2.7%
K 西日本シティ銀行	2,200	2.4%
L みずほ信託銀行	1,300	1.4%
M 百五銀行	1,200	1.3%
N みなと銀行	800	0.9%
O 南都銀行	500	0.5%
P 広島銀行	500	0.5%
Q ソニー銀行	500	0.5%
合計	92,550	100.0%

5. 返済期限の分散状況 (本募集後)



ご注意: この文書は、本投資法人が行う資金の借入れに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、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。

「各種指標の算出方法」

- ・「LTV（鑑定ベース）」は、借入金総額÷時価総資産額として算出しています。また、時価総資産額は、総資産額+保有資産の鑑定評価額-保有資産の帳簿価額として算定しています。本募集後のLTV（鑑定ベース）については、以下の計算式に従って算出しています。

LTV（鑑定ベース）（本募集後）= 本募集後の借入れの総見込額 ÷ 本募集後の時価総資産の見込額

本募集後の借入れの総見込額 = 平成26年12月末の貸借対照表上の借入れの総額（65,300百万円）+ 平成27年1月1日以降の本借入れを含む借入れによる調達額（42,500百万円）- 平成27年1月1日以降本件借入れまでの借入れ金返済額（15,250百万円）

本募集後の時価総資産見込額 = 平成26年12月末の貸借対照表上の総資産額（168,823百万円）+ 平成27年1月1日以降の本件借入れを含む借入れによる調達額（42,500百万円）- 平成27年1月1日以降本件借入れまでの借入金返済額（15,250百万円）+ 平成27年6月期に取得した資産及び取得予定資産（以下「新規取得資産」と総称します。）の敷金・保証金総額（2,153百万円）+ 平成27年4月に実施した第三者割当増資による調達額（2,435百万円）+ 一般募集による発行価額の総額（24,489百万円）+ 本件第三者割当による発行価額の総額（1,399百万円）+ 平成26年12月末保有資産の鑑定評価額総額（121,070百万円）+ 新規取得資産の鑑定評価額総額（53,760百万円）- 平成26年12月末保有資産の帳簿価額総額（153,137百万円）- 新規取得資産の取得（予定）価格総額（51,810百万円）。なお、一般募集による発行価額の総額及び本第三者割当による発行価額の総額は、平成27年6月26日現在の東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として、発行価額を本投資法人の投資口1口当たり349,853円と仮定して算出したものです。また、本件第三者割当による発行価額の総額については、本件第三者割当における発行口数の全部について三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社により申込みがなされ、かつ、払込みがなされることを前提としています。したがって、一般募集若しくは本件第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、一般募集による発行価額の総額及び本件第三者割当による発行価額の総額は前記金額よりも減少することとなり、実際のLTV（鑑定ベース）は前記比率よりも高くなります。逆に、本件第三者割当の全部について払込みがなされ、かつ、実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、一般募集による発行価額の総額及び本件第三者割当による発行価額の総額は前記金額よりも増加することとなり、実際のLTV（鑑定ベース）は前記比率よりも低くなります。更に、一般募集の発行価額の総額と本件第三者割当の発行価額の総額の合計額が減少した結果として追加の借入れ（本投資法人が締結している極度ローンに係る基本契約に基づく借入れを含みます。）を行うこととなった場合等には、実際のLTV（鑑定ベース）、長期借入比率、固定金利比率、平均借入残存期間及び平均借入金利が変動する可能性があります。

- ・「長期借入比率」は、借入金の総額に対する長期借入金（一年以内返済予定の長期借入金を含みます。）の割合をいいます。
- ・「固定金利比率」は、借入金の総額に対する固定金利による借入れの割合をいいます。なお、金利スワップ契約により金利が固定化された（又は固定化する予定の）変動金利による借入れは、固定金利比率の計算においては、固定金利による借入れとして算出しています。
- ・「平均借入残存期間」は、平成26年12月期末時点については平成26年12月期末時点における各借入れの借入残存期間（元本返済日までの期間をいいます。）を各借入金額で加重平均して算出しており、平成27年4月借入れは当該借入れの平成27年7月末日時点における借入残存期間を記載しており、本件借入れについては借入れ実行日である平成27年7月末日時点における本件借入れに係る各借入れの借入残存期間を各借入金額で加重平均して算出しています。なお、本募集後については、平成26年12月期末時点における各借入れ、平成27年4月借入れ及び本件借入れに関し、平成27年7月末日時点における各借入れの借入残存期間を各借入金額で加重平均して算出しています。

ご注意: この文書は、本投資法人が行う資金の借入れに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、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。

- ・「平均借入金利」は、平成 26 年 12 月末第 17 期末時点の各借入れに係る平成 27 年 6 月 26 日時点の適用金利（融資関連費用を含めて算出しています。）平成 27 年 4 月借入れに係る平成 27 年 6 月 26 日時点の適用金利及び本件借入れに係る平成 27 年 6 月 26 日時点の適用金利をそれぞれ記載しています。なお、本件借入れに係る平成 27 年 6 月 26 日時点の適用金利は、平成 27 年 7 月 9 日に締結された各本件借入れに係る金銭消費貸借契約及び当該金銭消費貸借契約締結後借入れ実行前に締結される予定の金利スワップ契約の内容（当該金利スワップ契約については、本投資法人がこれまで締結した金利スワップ契約の内容と類似の内容で締結されることを前提としています。）を基に、平成 27 年 6 月 25 日午前 10 時 00 分（東京時間）に公表された固定金利（Reuters スクリーン 9154 ページ）のオファーレート等に基づき試算したレートに、各金銭消費貸借契約に定められるスプレッドを加えて求めたレートに基づき算出しています。また、本募集後については、これらの借入れに係る平成 27 年 6 月 26 日時点の適用金利を、各借入金額で加重平均して算出しています。なお、実際に適用される利率は、各借入れが実行される前に決定されるため、上記の平均借入金利は実際に適用される金利とは異なる可能性があります。特に、経済環境等の急激な変化により金利情勢が大幅に変動した場合には、実際に適用される金利が上記記載の数値から大きく乖離する場合があります。
- ・本投資法人は、株式会社格付投資情報センターより発行体格付を取得しています。本募集の対象である本投資法人の投資口に付された格付ではありません。本投資法人の投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

ご注意:この文書は、本投資法人が行う資金の借入れに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、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。