

2019年11月5日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
MCUBS MidCity 投資法人 (コード番号 3227)  
代表者名 執行役員 土屋 勝 裕  
URL : <https://www.midcity-reit.com/>  
資産運用会社名  
三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社  
代表者名 代表取締役社長 岡本 勝 治  
問合せ先 執行役員オフィス本部長 松尾 桂  
TEL : 03-5293-4150

## 新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

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、新投資口発行及び投資口売出しについて決定いたしましたので、お知らせいたします。

### 記

#### 1. 公募による新投資口発行 (一般募集)

( 1 ) 募 集 投 資 口 数 134,000 口

( 2 ) 発 行 価 格 未 定

( 募 集 価 格 ) 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第 25 条に規定される方式により、2019 年 11 月 13 日 (水) から 2019 年 11 月 18 日 (月) までの間のいずれかの日 (以下「発行価格等決定日」という。) の株式会社東京証券取引所 (以下「東京証券取引所」という。) における本投資法人の投資口 (以下「本投資口」という。) の普通取引の終値 (当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値) に 0.90~1.00 を乗じた価格 (1 円未満端数切捨て) を仮条件として、発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定する。

( 3 ) 発 行 価 格 未 定

( 募 集 価 格 ) の 総 額

( 4 ) 払 込 金 額 未 定

( 発 行 価 額 ) 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第 25 条に規定される方式により、発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定する。

( 5 ) 払 込 金 額 未 定

( 発 行 価 額 ) の 総 額

( 6 ) 募 集 方 法 一般募集とし、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、野村證券株式会社及びみずほ証券株式会社を共同主幹事会社 (以下「共同主幹事会社」と総称する。) とする引受団 (以下「引受人」と総称する。) に全投資口を買取引受けさせる。共同主幹事会社以外の引受人は、SMB

ご注意:この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

C日興証券株式会社及び株式会社SBI証券とする。なお、上記募集投資口数の一部が、欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国及びカナダを除く。）の海外投資家に対して販売されることがある。

- (7) 引受契約の内容 引受人は、下記(10)に記載の払込期日に一般募集における払込金額（発行価額）の総額を本投資法人へ払い込み、発行価格（募集価格）の総額との差額は、引受人の手取金となる。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払わない。
- (8) 申込単位 1口以上1口単位
- (9) 申込期間 発行価格等決定日の翌営業日から発行価格等決定日の2営業日後の日まで。
- (10) 払込期日 2019年11月19日（火）から2019年11月22日（金）までの間のいずれかの日。ただし、発行価格等決定日の4営業日後の日とする。
- (11) 受渡期日 上記(10)に記載の払込期日の翌営業日とする。
- (12) 発行価格（募集価格）、払込金額（発行価額）、その他この公募による新投資口発行に必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定する。
- (13) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

2. 投資口売出し（オーバーアロットメントによる売出し）（下記<ご参考>1. をご参照ください。）

- (1) 売出投資口数 7,000口
- なお、上記売出投資口数は上限を示したものであり、一般募集の需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われな場合がある。売出投資口数は、一般募集の需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定する。
- (2) 売出人 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社
- (3) 売出価格 未定
- 発行価格等決定日に決定する。なお、売出価格は、一般募集における発行価格（募集価格）と同一とする。
- (4) 売出価額の総額 未定
- (5) 売出方法 一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の事務主幹事会社である三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が本投資法人の投資主である三菱商事株式会社（以下「三菱商事」という。）から7,000口を上限として借り入れる本投資口の売出しを行う。
- (6) 申込単位 1口以上1口単位
- (7) 申込期間 一般募集における申込期間と同一とする。
- (8) 受渡期日 一般募集における払込期日の翌営業日とする。
- (9) 一般募集を中止した場合は、オーバーアロットメントによる売出しも中止する。
- (10) 売出価格、その他この投資口売出しに必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定する。
- (11) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

ご注意:この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

3. 第三者割当による新投資口発行（下記<ご参考>1. をご参照ください。）

- ( 1 ) 募 集 投 資 口 数 7,000 口
- ( 2 ) 払 込 金 額 未定  
( 発 行 価 額 ) 発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定する。なお、払込金額（発行価額）は一般募集における払込金額（発行価額）と同一とする。
- ( 3 ) 払 込 金 額 未定  
( 発 行 価 額 ) の 総 額
- ( 4 ) 割 当 先 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社
- ( 5 ) 申 込 単 位 1 口以上 1 口単位
- ( 6 ) 申 込 期 間 2019 年 12 月 16 日（月）  
( 申 込 期 日 )
- ( 7 ) 払 込 期 日 2019 年 12 月 17 日（火）
- ( 8 ) 上記（6）に記載の申込期間（申込期日）までに申込みのない本投資口については、発行を打ち切るものとする。
- ( 9 ) 一般募集を中止した場合は、第三者割当による新投資口発行も中止する。
- ( 10 ) 払込金額（発行価額）、その他この第三者割当による新投資口発行に必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定する。
- ( 11 ) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

<ご参考>

1. オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の事務主幹事会社である三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が本投資法人の投資主である三菱商事から 7,000 口を上限として借り入れる本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出投資口数は、7,000 口を予定していますが、当該売出投資口数は上限の売出投資口数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連して、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が上記本投資法人の投資主から借り入れた本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口を三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に取得させるために、本投資法人は 2019 年 11 月 5 日（火）開催の本投資法人の役員会において、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社を割当先とする本投資口 7,000 口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、2019 年 12 月 17 日（火）を払込期日として行うことを決議しています。

また、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から 2019 年 12 月 11 日（水）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメ

ご注意:この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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）をご覧いただき、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。  
また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

ントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴い安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行投資口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行投資口数が安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し、借入投資口の返還に充当する口数を限度として減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出投資口数については、発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合には、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社による上記本投資法人の投資主からの本投資口の借入れは行われません。したがって三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

上記に記載の取引について、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、野村證券株式会社及びみずほ証券株式会社と協議の上、これらを行います。

## 2. 今回の新投資口発行による発行済投資口数の推移

現在の発行済投資口総数	1,643,125 口
公募による新投資口発行に伴う増加投資口数	134,000 口
公募による新投資口発行後の発行済投資口総数	1,777,125 口
本件第三者割当に伴う増加投資口数	7,000 口 (注)
本件第三者割当後の発行済投資口総数	1,784,125 口 (注)

(注) 本件第三者割当における発行投資口数の全口数について三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社から申込みがあり、発行が行われた場合の口数を記載しています。

## 3. 発行の目的及び理由

新たな特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第 2 条第 1 項における意味を有します。以下同じです。）を取得することによるポートフォリオの収益力向上と財務基盤の強化・安定性の向上を目的として、マーケット動向及び 1 口当たり分配金の水準等を勘案した結果、新投資口の発行を決定したものです。

## 4. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

### (1) 調達する資金の額（差引手取概算額）

15,930,000,000 円（上限）

(注) 一般募集における手取金 15,140,000,000 円及び本件第三者割当における手取金上限 790,000,000 円を合計した金額を記載しています。また、上記金額は 2019 年 10 月 3 日（木）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

### (2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

一般募集における手取金については、本日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ<オフィスビル 2 物件及びホテル 1 物件の取得>」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産の取得資金の一部に充当します。なお、本件第三者割当の手取金については、手元資金として実際に支出を行うまでの間は金融機関に預け入れ、将来の特定資産の取得等に充当します。

ご注意:この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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。また、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。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



5. 配分先の指定

該当事項はありません。

6. 今後の見通し

本日付で公表した「2019年12月期（第27期）及び2020年6月期（第28期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

7. 最近3営業期間の運用状況及びエクイティ・ファイナンスの状況等

(1) 最近3営業期間の運用状況

	2018年6月期	2018年12月期	2019年6月期
1口当たり当期純利益 <sup>(注1)</sup>	1,727円	2,812円	3,039円
1口当たり分配金	1,684円	2,545円	2,751円
実績配当性向 <sup>(注2)</sup>	100.0%	90.5%	90.5%
1口当たり純資産	84,840円	85,969円	86,463円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数（2018年6月期1,602,373口、2018年12月期1,643,125口、2019年6月期1,643,125口）で除することにより算出しております。

(注2) 2018年6月期は、期中に新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しています。  
 $\text{分配金総額（利益超過分配金は含まない）} \div \text{当期純利益} \times 100$

(2) 最近の投資口価格の状況

① 最近3営業期間の状況

	2018年6月期	2018年12月期	2019年6月期
始 値	74,200円	82,100円	86,800円
高 値	86,300円	93,600円	106,500円
安 値	72,600円	77,000円	84,800円
終 値	82,900円	86,800円	101,400円

② 最近6か月間の状況

	2019年 6月	7月	8月	9月	10月	11月 <sup>(注)</sup>
始 値	103,100円	101,600円	108,500円	110,800円	119,000円	124,900円
高 値	106,200円	109,600円	113,400円	119,000円	128,000円	125,400円
安 値	100,500円	101,400円	106,200円	109,200円	117,400円	124,200円
終 値	101,400円	108,400円	111,100円	118,700円	125,400円	124,800円

(注) 2019年11月の投資口価格については、2019年11月1日現在で記載しています。

③ 発行決議日の前営業日における投資口価格

	2019年11月1日
始 値	124,900円
高 値	125,400円
安 値	124,200円
終 値	124,800円

ご注意:この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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。  
 また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(3) 最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

①公募増資

発行期日	2018年2月15日
調達資金の額	10,738,800,000円
払込金額（発行価額）	70,650円
募集時における発行済投資口数	1,483,125口
当該募集による発行投資口数	152,000口
募集後における発行済投資口総数	1,635,125口
発行時における当初の資金用途	全額を新たな特定資産の取得資金の一部に充当
発行時における支出予定時期	2018年2月以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額を充当済み

②第三者割当増資

発行期日	2018年3月9日
調達資金の額	565,200,000円
払込金額（発行価額）	70,650円
募集時における発行済投資口数	1,635,125口
当該募集による発行投資口数	8,000口
募集後における発行済投資口総数	1,643,125口
割当先	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社
発行時における当初の資金用途	手元資金として将来の特定資産の取得等に充当
発行時における支出予定時期	2018年3月以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額を充当済み

8. ロックアップについて

- (1) 一般募集に関連して、三菱商事は、共同主幹事会社に対し、発行価格等決定日から当該募集の受渡期日から起算して180日目の日までの期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の売却等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸渡し等を除きます。）を行わない旨を合意しています。
- (2) 一般募集に関連して、本投資法人は、共同主幹事会社に対し、発行価格等決定日から当該募集の受渡期日から起算して90日目の日までの期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の発行等（ただし、一般募集、本件第三者割当及び投資口の分割に伴う新投資口発行等を除きます。）を行わない旨を合意しています。
- (3) 上記(1)及び(2)の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で、当該合意内容を一部又は全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。

以上

ご注意:この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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。  
また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。