

2020年8月28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

2021年2月期(2020年7月1日~2021年2月28日)の運用状況及び  
 合併交付金の予想に関するお知らせ

MCUBS MidCity投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日付で公表の「日本リートファンド投資法人とMCUBS MidCity投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」に記載のとおり、2021年3月1日を合併の効力発生日として、日本リートファンド投資法人を吸収合併存続法人、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併(以下「本合併」といいます。)を行うことについて決定し、本日付にて合併契約(以下「本合併契約」といいます。)を締結いたしました。併せて本投資法人は決算期を現行の6月末日及び12月末日から2月末日及び8月末日に変更する旨の規約変更に係る議案を2020年10月22日開催予定の投資主総会に提出する予定であり、当該投資主総会での当該規約変更に係る議案の承認を条件として、本合併の効力発生前の本投資法人の最終期の営業期間は、2020年7月1日から2021年2月28日までの8か月間(以下「2021年2月期」といいます。)となる予定です。本合併契約の締結に伴い、別途、上記規約変更に係る議案が当該投資主総会にて承認可決され、また、本投資法人の合併の効力が発生する場合における本投資法人の最終営業期間となる2021年2月期の運用状況及び最終営業期間の金銭の分配金見合いとして支払われる予定の合併交付金の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 2021年2月期(2020年7月1日~2021年2月28日)の運用状況及び合併交付金の予想

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 合併交付金 (円)
2021年2月期	12,233	5,322	4,380	4,379	3,014

(注1) 予想期末発行済投資口数は1,784,125口です。

(注2) 2021年2月期の運用状況及び合併交付金の予想に係る対象期間は、2020年7月1日~2021年2月28日の8か月間です。

(注3) 上記予想数値は、別紙「2021年2月期(2020年7月1日~2021年2月28日)の運用状況及び合併交付金の予想の前提条件」記載の前提条件に基づいて算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、運用環境や本投資法人を取り巻くその他の状況の変化、本合併に係る投資口買取請求権の行使状況、本合併に関連する費用、その他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり合併交付金は変動する可能性があります。また、本予想は合併交付金の額を保証するものではありません。

(注4) 本合併後、吸収合併存続法人である日本リートファンド投資法人は、本投資法人の最終期の営業期間の金銭の分配の代わり金として、本投資法人の分配可能利益に基づき、本合併の効力発生日の前日である2021年2月28日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主(日本リートファンド投資法人、本投資法人及び投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。)第149条の3の規定に基づき、その有する投資口の買取りを請求した本投資法人の投資主(当該買取請求を撤回した投資主を除きます。))を除きます。(以

下「割当対象投資主」といいます。)に対して、最終営業期間の分配額見合いの合併交付金(本合併の効力発生日の前日における本投資法人の分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日における本投資法人の発行済投資口の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額(1円未満切捨て))を、本合併の効力発生日から合理的な期間内に支払う予定です。そのため、投資口買取請求権の行使状況により合併交付金の額は変動します。なお、現時点では当該行使状況が確定していないため上記予想数値は投資口買取請求権の行使がないことを前提としています。

(注5) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

(注6) 金額については単位未満を切り捨てた数値を記載しています。

## 2. 公表の理由

本投資法人は、2020年2月20日付で公表した「2019年12月期 決算短信(REIT)」にて、2020年12月期(2020年7月1日～2020年12月31日)の運用状況の予想をお知らせしていますが、本合併契約の締結に伴い、決算期を現行の6月末日及び12月末日から2月末日及び8月末日に変更する旨の規約変更に係る議案を2020年10月22日開催予定の投資主総会に提出する予定であり、当該投資主総会での当該規約変更に係る議案の承認を条件として、2020年7月1日から2021年2月28日までの8か月間を本合併の効力発生前の最終営業期間とする予定であることから、本投資法人の最終期の営業期間となる2021年2月期(2020年7月1日～2021年2月28日)の運用状況及び最終営業期間の金銭の分配の代わり金として支払われる合併交付金の予想について、お知らせをするものです。

なお、2021年2月期(2020年7月1日～2021年2月28日)の運用状況及び合併交付金の予想は、2020年10月22日に開催予定の投資主総会において、本合併契約の承認及び上記決算期の変更を内容とする規約変更に係る議案が承認・可決されることを前提としています。

また、本合併後の吸収合併存続法人である日本リテールファンド投資法人(本合併に伴い、商号を「日本都市ファンド投資法人」に変更予定。)の運用状況及び分配金の予想については、日本リテールファンド投資法人及び本投資法人が本日付で公表いたしました「日本リテールファンド投資法人とMCUBS MidCity 投資法人の合併後の2021年8月期(第39期)の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

以上

※本投資法人のホームページアドレス：<https://www.midcity-reit.com/>

【別紙】

2021年2月期（2020年7月1日～2021年2月28日）の運用状況及び合併交付金の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	2021年2月期（2020年7月1日～2021年2月28日（243日）） ※2021年3月1日付で本合併の効力が発生することを前提としています。
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>2020年6月30日時点で本投資法人が保有している26件（匿名組合出資持分を含みます。）を保有していることを前提としており、2021年2月期末時点まで、運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の譲渡等）がないことを前提としています。</li> <li>実際には、運用資産の異動等により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収益については、本日現在で有効な賃貸借契約をもとに、市場環境、個別物件の特性、物件の競争力及び個々のテナントの状況等を考慮して算出しています。</li> <li>営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> <li>賃貸事業収益については、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による減少を一定程度考慮した上で算出しています。</li> <li>匿名組合出資持分から得られる受取配当金については、キャッシュ・フローの裏付けとなる不動産の稼働予想を反映して算出しています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である不動産賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースとし、季節的要因等の費用変動要素を反映して算出しています。</li> <li>管理業務費については、2021年2月期に1,224百万円を想定しています。</li> <li>水道光熱費については、2021年2月期に862百万円を想定しています。</li> <li>固定資産税、都市計画税及び償却資産税（以下「固定資産税等」といいます。）については、2021年2月期に1,144百万円を想定しています。</li> <li>建物の修繕費は、各計算期間において必要と想定される額を費用として計上しています。なお、2021年2月期においては571百万円を見込んでいます。また、予期し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が発生する可能性があること等の理由により、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意下さい。</li> <li>減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により、2021年2月期に1,760百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息については、2021年2月期に594百万円を想定しています。</li> <li>融資関連費用については、2021年2月期に172百万円を想定しています。</li> <li>投資口交付費償却としては、2021年2月期に24百万円を想定しています。</li> <li>本合併に関連して一時的に発生する費用として142百万円を見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>有利子負債残高は、2021年2月期末においては126,975百万円であることを前提としています。</li> </ul>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在の発行済投資口の総口数1,784,125口を前提としています。</li> <li>2021年2月期末時点までは新投資口の追加発行がないことを前提としています。</li> </ul>

1口当たり 合併交付金	<ul style="list-style-type: none"><li>合併交付金（1口当たり合併交付金）は2021年2月期（2020年7月1日～2021年2月28日）の金銭の分配の代わり金として支払われるものであり、本投資法人の規約に定める金銭の分配方針を前提として算出しています。</li><li>当期純利益に加え、これまで圧縮積立金として内部留保してきた物件譲渡益の一部998百万円を全額取り崩した総額5,377百万円を合併交付金の支払い原資とする方針です。</li><li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動等を含む種々の要因により変動する可能性があります。</li></ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"><li>法令、税制、会計基準、有価証券上場規程、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li><li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li></ul>