

平成 25 年 10 月 24 日

各 位

不動産投資信託証券発行者
 ケネディクス不動産投資法人
 代表者名 執行役員 内田 直克
 (コード番号 8972)

資産運用会社
 ケネディクス不動産投資顧問株式会社
 代表者名 代表取締役社長 本間 良輔
 問合せ先
 K R I ファンド本部 企画部長 寺本 光
 TEL: 03-3519-3491

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

ケネディクス不動産投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、平成 25 年 10 月 24 日開催の本投資法人役員会において、新投資口発行及び投資口売出しに関し決議しましたので、下記の通りお知らせいたします。

記

1. 募集による新投資口発行(一般募集)の要領

- (1) 募集投資口数 43,800 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、発行価格(募集価格)は、平成 25 年 11 月 6 日(水曜日)から平成 25 年 11 月 11 日(月曜日)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における本投資口の普通取引の終値(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 円未満切捨て)を仮条件として、需要状況等を勘案した上で決定する。
- (3) 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役員会において決定する。
- (4) 払込金額 未定
 (発行価額)の総額
- (5) 募集方法 国内及び海外における同時募集(下記「2. 投資口売出し(オーバーアロットメントによる売出し)の要領」記載のオーバーアロットメントによる売出しと併せて「グローバル・オフリング」といい、ジョイント・グローバル・コーディネーターは野村証券株式会社及びUBS証券株式会社とする。以下同じです。)

ご注意: 本報道発表文は、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文章であり、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し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でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。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出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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。

①国内募集

国内における募集(以下「国内募集」という。)は一般募集とし、野村證券株式会社及びUBS証券株式会社を共同主幹事会社とする引受シンジケート団(以下「国内引受会社」と総称する。)に国内募集分の全投資口を買取引受けさせる。

②海外募集

海外における募集(以下「海外募集」という。)は米国及び欧州を中心とする海外市場(ただし、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限る。)における募集とし、ユービーエス・リミテッド(UBS Limited)及びノムラ・インターナショナル・ピーエルシー(Nomura International plc)を共同主幹事会社(以下国内引受会社と併せて「引受人」と総称する。)に海外募集分の全投資口を総額個別買取引受けさせる。

なお、上記①及び②の各募集に係る投資口数については、国内募集21,900口及び海外募集21,900口を目処に募集を行うが、その最終的な内訳は、需要状況等を勘案の上、発行価格等決定日に決定する。

(6) 引 受 契 約 の 内 容

引受手数料は支払わず、これに代わるものとして国内募集及び海外募集における発行価格(募集価格)の総額と引受人より本投資法人に払い込まれる金額である払込金額(発行価額)の総額との差額を、引受人の手取金とする。

(7) 申 込 単 位

1口以上1口単位

(8) 国 内 募 集 の 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。

(9) 払 込 期 日

平成25年11月13日(水曜日)から平成25年11月18日(月曜日)までの間のいずれかの日。ただし、発行価格等決定日の5営業日後の日とする。

(10) 発行価格(募集価格)、払込金額(発行価額)、その他この新投資口発行に必要な事項は、今後開催する役員会において決定する。ただし、正式決定前の変更等については、執行役員に一任する。

(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: 本報道発表文は、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文章であり、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でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。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出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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。

2. 投資口売出し(オーバーアロットメントによる売出し)の要領(下記<ご参考>1.を参照のこと。)

- (1) 売 出 人 及 び 野村証券株式会社 2,190 口
 売 出 投 資 口 数 なお、売出投資口数は上限を示したものであり、国内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い場合がある。売出投資口数は、国内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役員会において決定する。
- (2) 売 出 価 格 未定
 発行価格等決定日に決定される。なお、売出価格は、国内募集における発行価格(募集価格)と同一とする。
- (3) 売 出 価 額 の 総 額 未定
- (4) 売 出 方 法 国内募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、野村証券株式会社が指定先(下記<ご参考>「5.配分先の指定」において定義します。以下同じです。)及びケネディクス不動産投資顧問株式会社から 2,190 口を上限として借り入れる本投資口(ただし、指定先との貸借は、国内募集における本投資口が指定先に販売されることを条件とする。)の日本国内における売出しを行う。
- (5) 申 込 単 位 1 口以上 1 口単位
- (6) 申 込 期 間 国内募集における申込期間と同一とする。
- (7) 受 渡 期 日 国内募集における払込期日の翌営業日とする。
- (8) 売出価格、その他この投資口の売出しに必要な事項は、今後開催する役員会において決定する。ただし、正式決定前の変更等については、執行役員に一任する。
- (9) 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。

3. 第三者割当による新投資口発行の要領(下記<ご参考>1.を参照のこと。)

- (1) 募 集 投 資 口 数 2,190 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役員会において決定する。なお、払込金額(発行価額)は国内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 及 び 野村証券株式会社 2,190 口
 割 当 投 資 口 数
- (5) 申 込 単 位 1 口以上 1 口単位
- (6) 申 込 期 間 平成 25 年 12 月 9 日(月曜日)
 (申 込 期 日)
- (7) 払 込 期 日 平成 25 年 12 月 10 日(火曜日)
- (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投資口については、発行を打ち切るものとする。
- (9) 払込金額(発行価額)、その他この新投資口発行に必要な事項は、今後開催する役員会において決定する。ただし、正式決定前の変更等については、執行役員に一任する。
- (10) 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:本報道発表文は、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文章であり、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でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。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出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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。

<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

(1) オーバーアロットメントによる売出しは、国内募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内募集とは別に、野村証券株式会社が指定先及びケネディクス不動産投資顧問株式会社から2,190口を上限として借り入れる本投資口(ただし、指定先との貸借は、下記「5. 配分先の指定」に記載の通り、国内募集における本投資口が指定先に販売されることを条件とします。)の日本国内における売出しです。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、2,190口を予定していますが、当該売出投資口数はオーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、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。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村証券株式会社が指定先及びケネディクス不動産投資顧問株式会社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取得させるために、本投資法人は、平成25年10月24日(木曜日)開催の本投資法人役員会において、野村証券株式会社が割当先とする本投資口2,190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、平成25年12月10日(火曜日)を払込期日として行うことを決議しています。

また、野村証券株式会社は、国内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平成25年12月3日(火曜日)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、株式会社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。野村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すべての本投資口は、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、野村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。

更に、野村証券株式会社は、国内募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って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取得し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、野村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その限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(2) 上記(1)記載の取引に関しては、野村証券株式会社がUBS証券株式会社と協議の上、これを行うものとしています。

ご注意: 本報道発表文は、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文章であり、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でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。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出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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。

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	286,550 口
一般募集による増加投資口数	43,800 口
一般募集後の発行済投資口総数	330,350 口
本件第三者割当による増加投資口数	2,190 口 (注)
本件第三者割当後の発行済投資口総数	332,540 口 (注)

(注) 本件第三者割当の発行新投資口数の全口数について野村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

東京都心 5 区を主とした東京経済圏に立地し高い競争力を有した物件を取得することで、資産規模の拡大及びポートフォリオの収益性と安定性の維持及び更なる向上を図るとともに、財務基盤の安定性を強化しつつ、引き続き競争力のある物件を機動的に取得するため、市場動向、分配金水準等に留意しつつ検討を行った結果、新投資口を発行することとしたものです。

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)

19,440,754,830 円(上限)

(注1) 国内募集における手取金 9,257,502,300 円、海外募集における手取金 9,257,502,300 円及び本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限 925,750,230 円を合計した金額を記載しています。

(注2) 上記金額は、平成 25 年 10 月 17 日(木曜日)現在の株式会社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

国内募集及び海外募集における手取金については、以下に記載の取得予定資産の取得資金の一部に充当し、残余が生じた場合には第 17 期取得済資産の取得に伴う借入金の返済資金の一部に充当します。なお、本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限については、手元資金を第 17 期取得済資産の取得資金の一部に充当したことから、当該充当による手元資金の減少分を補うため、手元資金に充当する予定です。取得予定資産の詳細については、別途本日付で公表した「資産の取得(契約締結)(オフィスビル 4 物件)及び資産の取得資金の変更(KDX新橋ビル:追加取得)に関するお知らせ」をご参照下さい。

物件番号	取得予定資産	取得予定価格(百万円)	取得予定日
A-89	SIA高輪台ビル	5,250	平成 25 年 11 月 19 日
A-90	池袋 261 ビル	3,900	平成 25 年 11 月 18 日
A-91	DNI三田ビルディング	3,180	平成 25 年 11 月 18 日
A-92	秋葉原SFビル	2,600	平成 25 年 11 月 19 日
A-21	KDX新橋ビル(追加取得分)	1,038	平成 25 年 12 月 2 日
合計		15,968	

5. 配分先の指定

国内引受会社は、本投資法人の指定する販売先として、ケネディクス株式会社(以下「指定先」といいます。)に対し、国内募集における本投資口のうち、590 口を販売する予定です。

ご注意: 本報道発表文は、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文章であり、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でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。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出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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。

6. 今後の見通し

別途本日付で公表した「平成 26 年 4 月期(第 18 期)及び平成 26 年 10 月期(第 19 期)の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

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

	平成 24 年 4 月期	平成 24 年 10 月期	平成 25 年 4 月期
1 口当たり当期純利益(円)(注)	8,865 円	10,503 円	10,476 円
1 口当たり分配金(円)	9,364 円	9,557 円	9,434 円
実績配当性向	105.6%	90.9%	90.0%
1 口当たり純資産(円)	523,688 円	524,828 円	525,747 円

(注) 1 口当たり当期純利益は、期中平均投資口数(平成 24 年 4 月期 286,550 口、平成 24 年 10 月期 286,550 口、平成 25 年 4 月期 286,550 口)により算出しています。

(2) 最近の投資口価格の状況

① 最近 3 営業期間の状況

	平成 24 年 4 月期	平成 24 年 10 月期	平成 25 年 4 月期
始 値	227,400 円	279,000 円	272,800 円
高 値	314,000 円	289,000 円	498,500 円
安 値	207,000 円	237,000 円	256,500 円
終 値	279,000 円	272,800 円	457,500 円

② 最近 6 か月間の状況

	平成 25 年 5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月
始 値	458,000 円	383,000 円	396,500 円	389,500 円	373,500 円	473,000 円
高 値	473,500 円	397,500 円	416,500 円	415,000 円	486,500 円	475,000 円
安 値	365,000 円	341,500 円	382,000 円	358,000 円	371,500 円	420,000 円
終 値	390,000 円	395,000 円	390,000 円	370,500 円	483,000 円	473,500 円

(注) 平成 25 年 10 月の投資口価格については、平成 25 年 10 月 23 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

	平成 25 年 10 月 23 日
始 値	466,000 円
高 値	473,500 円
安 値	466,000 円
終 値	473,500 円

(3) 最近 3 営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

該当事項はありません。

ご注意: 本報道発表文は、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文章であり、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でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。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出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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。

8. その他

売却・追加発行等の制限

① 指定先に、グローバル・オファリングに関連して、ジョイント・グローバル・コーディネーターとの間で、発行価格等決定日から国内募集に係る受渡期日の6か月後の応当日までの期間中、ジョイント・グローバル・コーディネーターの事前の書面による承諾を受けることなく、本投資口の売却、担保設定、貸付け等(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。)を行わない旨を約して頂く予定です。

なお、ジョイント・グローバル・コーディネーターは、その裁量で上記における制限の一部又は全部を解除する権限を有する予定です。

② ケネディクス不動産投資顧問株式会社は、グローバル・オファリングに関連して、ジョイント・グローバル・コーディネーターとの間で、発行価格等決定日から国内募集に係る受渡期日の6か月後の応当日までの期間中、ジョイント・グローバル・コーディネーターの事前の書面による承諾を受けることなく、本投資口の売却、担保設定、貸付け等(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。

なお、ジョイント・グローバル・コーディネーターは、その裁量で上記における制限の一部又は全部を解除する権限を有しています。

③ 本投資法人は、グローバル・オファリングに関連して、ジョイント・グローバル・コーディネーターとの間で、発行価格等決定日から国内募集に係る受渡期日の3か月後の応当日までの期間中、ジョイント・グローバル・コーディネーターの事前の書面による承諾を受けることなく、本投資口の発行等(ただし、本件第三者割当による本投資口の発行等を除きます。)を行わない旨を合意しています。

なお、ジョイント・グローバル・コーディネーターは、その裁量で上記における制限の一部又は全部を解除する権限を有しています。

以上

*本資料の配布先: 兜倶楽部、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.kdx-reit.com/>

ご注意: 本報道発表文は、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文章であり、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し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でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。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出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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。