

平成 23 年 7 月 5 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 宮島 大祐  
(コード番号 8972)

資産運用会社  
ケネディクス・リート・マネジメント株式会社  
代表者名 代表取締役社長 宮島 大祐  
問合せ先 取締役財務企画部長 田島 正彦  
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 23 年 7 月 5 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 下記①及び②の合計による本投資法人の投資口(以下「本投資口」という。)51,400 口
- ① 下記(5)①及び②記載の各募集における国内引受会社及び海外引受会社の買取引受けの対象投資口として本投資口 50,400 口
- ② 下記(5)②記載の海外募集における海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利の対象投資口の上限として本投資口 1,000 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、発行価格(募集価格)は、平成 23 年 7 月 12 日(火曜日)から平成 23 年 7 月 14 日(木曜日)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

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)をご覧ください。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。

- (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・オファリング」といい、ジョイント・グローバル・コーディネーターは野村證券株式会社及びUBS証券会社とする。)
- 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証券会社を共同主幹事会社とする引受シンジケート団に国内募集分の全投資口を買取引受けさせる。なお、野村證券株式会社及びUBS証券会社以外の引受人は、SMBC日興証券株式会社及びみずほ証券株式会社(以下、野村證券株式会社及びUBS証券会社と併せて「国内引受会社」と総称する。)とする。
- ②海外募集  
 海外における募集(以下「海外募集」という。)は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)、ノムラ・インターナショナル・ピーエルシー(Nomura International plc)、ドイツ銀行AG(Deutsche Bank AG, London Branch)及びゴールドマン・サックス・インターナショナル(Goldman Sachs International)(以下「海外引受会社」と総称し、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。また、海外引受会社に対して上記(1)②記載の追加的に発行する本投資口を買取る権利を付与する。
- 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22,250口及び海外募集29,150口(海外引受会社の買取引受けの対象口数28,150口及び海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利の対象口数1,000口)を目処に募集を行うが、その最終的な内訳は、需要状況等を勘案した上で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23年7月20日(水曜日)から平成23年7月22日(金曜日)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。
- (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。

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 1,600 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。)から 1,600 口を上限として借り入れる本投資口(ただし、かかる貸借は、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。
- (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 1,600 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 1,600 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 23 年 8 月 5 日(金曜日)  
 ( 申 込 期 日 )
- (7) 払 込 期 日 平成 23 年 8 月 8 日(月曜日)
- (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。
- (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から1,600口を上限として借り入れる本投資口(ただし、かかる貸借は、下記 5.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、1,600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23年7月5日(火曜日)開催の本投資法人役員会において、野村証券株式会社を割当先とする本投資口1,600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23年8月8日(月曜日)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23年8月1日(月曜日)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とその限度で減少し、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証券会社と協議の上、これを行うものといたします。

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	233,550口
一般募集による増加投資口数	51,400口(注1)
一般募集後の発行済投資口総数	284,950口(注1)
本件第三者割当による増加投資口数	1,600口(注2)
本件第三者割当後の発行済投資口総数	286,550口(注2)

(注1) 上記「1.募集による新投資口発行(一般募集)の要領(1)②」に記載の海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利のすべてが海外引受会社により行使され、発行が行われた場合の口数を記載しています。

(注2) 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。

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)をご覧ください。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。



### 3. 発行の目的及び理由

新投資口の発行による調達資金により物件取得及び借入金の一部返済を行い、もって財務面での安定性を維持しつつ、ポートフォリオを拡充します。

### 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)

15,213,915,000 円(上限)

(注1) 国内募集における手取金 6,386,973,750 円、海外募集における手取金 8,367,653,250 円(上限)及び本件第三者割当による新投資口発行の手取金 459,288,000 円(上限)を合計した金額を記載しています。

(注2) 上記金額は、平成 23 年 6 月 28 日(火曜日)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

以下に記載の取得予定資産の取得資金に 13,213,915,000 円を、北七条 SIA ビルの取得等に伴う借入金の返済資金に 2,000,000,000 円をそれぞれ充当します。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)に関するお知らせ(オフィスビル合計 4 物件)」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)	取得予定時期
A-71	共同ビル(飯田橋)	4,670	平成 23 年 7 月
A-72	P's 東品川ビル	4,590	平成 23 年 7 月
A-73	日本橋第二ビル	2,710	平成 23 年 7 月
A-74	共同ビル(新日本橋)	2,300	平成 23 年 7 月
合計		14,270	

### 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・リート・マネジメント株式会社(本報道発表文において、本投資法人の指定する販売先という文脈においては「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、150 口を販売する予定です。詳細については、別途本日付で公表した「資産運用会社による投資口取得に関するお知らせ」をご参照下さい。

### 6. 今後の見通し

別途本日付で公表した「平成 23 年 10 月期(第 13 期)の運用状況の予想の修正及び分配金予想の修正並びに平成 24 年 4 月期(第 14 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 21 年 10 月期	平成 22 年 4 月期	平成 22 年 10 月期	平成 23 年 4 月期 (注2)
1 口当たり当期純利益(円)(注1)	10,510 円	11,125 円	11,162 円	9,890 円
1 口当たり分配金(円)	10,511 円	10,993 円	10,881 円	9,891 円

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。

実績 配当性向	100.0%	99.9%	97.4%	100.0%
1口当たり 純資産(円)	635,335円	580,987円	581,170円	580,199円

(注1)1口当たり当期純利益は、期中平均投資口数(平成21年10月期200,000口、平成22年4月期230,770口、平成22年10月期233,550口、平成23年4月期233,550口)により算出しています。

(注2)平成23年4月期については、投資信託及び投資法人に関する法律第130条に基づく会計監査人の監査はなされていますが、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査はなされていません。

(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22年4月期	平成22年10月期	平成23年4月期
始 値	260,000円	306,000円	320,000円
高 値	321,000円	355,000円	399,500円
安 値	210,100円	239,100円	256,500円
終 値	309,500円	319,500円	344,500円

② 最近6か月間の状況

	平成23年 2月	3月	4月	5月	6月	7月
始 値	378,500円	385,000円	343,000円	346,000円	335,000円	314,500円
高 値	386,000円	388,000円	362,000円	355,500円	336,500円	314,500円
安 値	335,500円	256,500円	331,500円	332,500円	292,000円	308,500円
終 値	386,000円	342,000円	344,500円	334,000円	310,000円	308,500円

(注)平成23年7月の投資口価格については、平成23年7月4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23年7月4日
始 値	310,500円
高 値	311,500円
安 値	308,500円
終 値	308,500円

(3) 最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

・公募増資

発行期日	平成21年11月16日
調達資金の額	8,156,005,000円(払込金額の総額)
発行価額	243,100円
募集時における 発行済投資口数	200,000口
当該募集による 発行投資口数	33,550口

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。

募集後における発行済投資口総数	233,550 口
発行時における当初の資金使途	特定資産の取得資金、残余がある場合には資本的支出及び修繕費等に充当
発行時における支出予定時期	平成 21 年 11 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. その他

### 売却・追加発行等の制限

- ① ケネディクス・リート・マネジメント株式会社は、本日現在、本投資口を 1,450 口保有し、上記 5.に記載の通り、国内募集の対象となる本投資口のうち 150 口を取得予定ですが、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。
- ② 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、募集投資口の発行等(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。
- ③ 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①及び②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。