

平成 21 年 10 月 29 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 21 年 10 月 29 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 | 33,550 口 |
| (2) 発行価格(募集価格) | 未定
発行価格(募集価格)は、平成 21 年 11 月 9 日(月曜日)から平成 21 年 11 月 12 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」といいます。)の株式会社東京証券取引所における終値(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(発行価額) | 未定
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(発行価額)の総額 | 未定 |
| (5) 募集方法 | 一般募集とし、野村証券株式会社(以下「引受人」といいます。)に全投資口を買取引受けさせる。 |
| (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一般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) 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 21 年 11 月 16 日(月曜日)から平成 21 年 11 月 19 日(木曜日)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。

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) 売出人及び売出投資口数 | 野村証券株式会社 1,450 口
なお、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い場合がある。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、一般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 | 一般募集に当たり、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1,450口を上限として借り入れる本投資法人の投資口の売出しを行う。 |
| (5) 申込単位 | 1口以上1口単位 |
| (6) 申込期間 | 一般募集における申込期間と同一とする。 |
| (7) 受渡期日 | 一般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 | 1,450 口 |
| (2) 払込金額(発行価額) | 未定
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(発行価額)の総額 | 未定 |
| (4) 割当先及び割当投資口数 | 野村証券株式会社 1,450 口 |
| (5) 申込単位 | 1口以上1口単位 |
| (6) 申込期間(申込期日) | 平成21年11月27日(金曜日) |
| (7) 払込期日 | 平成21年11月30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

オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、野村証券株式会社が指定先から1,450口を上限として借り入れる本投資法人の投資口(ただし、かかる貸借は、一般募集における本投資法人の投資口が指定先に販売されることを条件とします。)の売出しです。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、1,450口を予定していますが、当該売出投資口

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。

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法人の投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資法人の投資口を取得させるために、本投資法人は、平成21年10月29日（木曜日）開催の本投資法人役員会において、野村証券株式会社を割当先とする本投資法人の投資口1,450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21年11月30日（月曜日）を払込期日（以下「本件第三者割当の払込期日」といいます。）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、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平成21年11月20日（金曜日）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法人の投資口の買付け（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買い付けたすべての本投資法人の投資口は、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も、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、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買い付けた本投資法人の投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当する場合があります。

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買い付け、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、本投資法人の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場合があります。

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	200,000 口
一般募集による増加投資口数	33,550 口
一般募集後の発行済投資口総数	233,550 口
本件第三者割当による増加投資口数	1,450 口（注）
本件第三者割当後の発行済投資口総数	235,000 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

新投資口の発行による調達資金により物件取得を行い、ポートフォリオを拡充すると同時に財務面での安定性を維持するため。

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）

9,851,274,000 円（上限）

（注1）一般募集における手取金 9,443,150,000 円の見込額及び本件第三者割当による新投資口発行の手取金の見込額の上限 408,124,000 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21年10月22日現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

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。

(2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

下記記載の取得予定資産の取得資金に充当し、残余がある場合には資本的支出及び修繕費等に充当します。取得予定資産の詳細については、別途本日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得（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-62	小石川 TG ビル	3,080	平成 21 年 11 月
A-63	五反田 TG ビル	2,620	平成 21 年 11 月
A-64	KDX 日本橋 216 ビル	2,010	平成 21 年 12 月
A-65	KDX 新横浜 381 ビル増築棟	1,100	平成 21 年 11 月

5. 配分先の指定

引受人は、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（本資産運用会社）（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、一般募集における本投資法人の投資口のうち、1,200 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

別途平成 21 年 8 月 27 日付で公表した「平成 21 年 10 月期（第 9 期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」及び本日付で公表した「平成 22 年 4 月期（第 10 期）の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

（参考）当期運用状況の予想（平成 21 年 8 月 27 日公表分）及び前期実績

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1 口当たり利益超過分配金
当期予想 (平成 21 年 10 月期)	7,838 百万円	2,963 百万円	1,841 百万円	1,840 百万円	9,200 円	(-)
前期実績 (平成 21 年 4 月期)	8,204 百万円	3,463 百万円	2,435 百万円	2,434 百万円	12,172 円	(-)

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 20 年 4 月期	平成 20 年 10 月期	平成 21 年 4 月期
1口当たり当期純利益(円) (注)	16,711 円	15,618 円	12,171 円
1口当たり分配金(円)	16,711 円	15,618 円	12,172 円
実績配当性向	99.9%	99.9%	100.0%
1口当たり純資産(円)	641,570 円	640,437 円	636,990 円

(注) 1口当たり当期純利益は、期中平均投資口数（平成 20 年 4 月期 200,000 口、平成 20 年 10 月期 200,000 口、平成 21 年 4 月期 200,000 口）により算出しています。

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）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

(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 20 年 4 月期	平成 20 年 10 月期	平成 21 年 4 月期
始 値	805,000 円	619,000 円	153,000 円
高 値	835,000 円	690,000 円	291,900 円
安 値	460,000 円	100,300 円	125,200 円
終 値	615,000 円	140,000 円	233,600 円

② 最近 6 か月間の状況

	平成 21 年 5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月 (注)
始 値	233,000 円	257,800 円	339,000 円	324,000 円	345,000 円	335,000 円
高 値	288,000 円	345,000 円	352,000 円	352,000 円	356,000 円	345,000 円
安 値	226,000 円	248,100 円	283,800 円	295,300 円	321,000 円	265,100 円
終 値	253,800 円	334,000 円	317,000 円	349,000 円	337,000 円	270,000 円

(注)平成 21 年 10 月の投資口価格については、平成 21 年 10 月 28 日現在で表示しています。

③ 発行決議日の前営業日における投資口価格

	平成 21 年 10 月 28 日
始 値	284,000 円
高 値	284,000 円
安 値	265,100 円
終 値	270,000 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。

8. その他

(1) 売却・追加発行等の制限

- ① 本資産運用会社は、本日現在、本投資法人の投資口を 250 口保有し、一般募集の対象となる本投資法人の投資口のうち 1,200 口を取得予定ですが、野村證券株式会社との間で、発行価格等決定日から一般募集に係る払込期日の翌営業日の 6 か月後の応当日までの期間中、野村證券株式会社の事前の書面による同意なしには、本投資法人の投資口の売却、担保設定、貸付等(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法人の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、一般募集に関連して、野村證券株式会社との間で、発行価格等決定日から一般募集に係る払込期日の翌営業日の 3 か月後の応当日までの期間中、野村證券株式会社の事前の書面による同意なしには、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法人の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、野村證券株式会社は、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.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。