

2018年11月1日

各 位

不動産投資信託証券発行者
ケネディクス商業リート投資法人
代表者名 執行役員 浅野 晃弘
(コード番号:3453)

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 田島 正彦
問合せ先
商業リート本部 企画部長 野畑 光一郎
TEL: 03-5157-6013

ケネディクス株式会社との不動産情報提供等に関する覚書の一部変更に関するお知らせ

ケネディクス商業リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本投資法人、資産の運用を委託するケネディクス不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）及びケネディクス株式会社（以下「KDX」といいます。）との間で締結している2014年11月17日付不動産情報提供等に関する覚書（その後の変更を含み、以下「サポートライン覚書」といいます。）について、当事者にケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社（以下「KIP」といいます。）を追加する等、その内容を一部変更（以下「本件変更」といいます。）する覚書を、本日締結しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 本件変更の理由

2018年9月27日付「資産運用会社が受託する私募ファンドにかかるアセット・マネジメント業務の移管及び組織の変更に関するお知らせ」にてお知らせしたとおり、本資産運用会社は、本資産運用会社が受託している私募ファンドにかかるアセット・マネジメント業務を2018年11月1日付でKIPに移管いたしました。また、KDXにおいても、同社の私募ファンド事業を会社分割により2018年11月1日付でKIPに承継いたしました。

これらの移管及び承継（以下「本件移管等」といいます。）によって、従前は本資産運用会社及びKDXにおいて担っていたケネディクス・グループにおける不動産の私募ファンドビジネスはKIPに集約され、それに伴い、不動産の私募ファンドビジネスより得られる情報やサービスも、KIPから提供されることとなります。

そこで、本投資法人は、本件移管等の実施後も従前と同等のスポンサー・サポートをケネディクス・グループから受けることを目的として、(i)サポートライン覚書の当事者にKIPを追加するとともに、(ii)従前はKDXが提供していたスポンサー・サポートの一部をKIPが提供することを合意し、サポートライン覚書の一部変更をいたしました。

2. 変更後のサポートライン覚書の内容

(1) 当事者の追加

サポートライン覚書の当事者に、KIPが追加されました。

(2) サポートの内容の変更

変更後のサポート契約の内容は、以下のとおりです（変更箇所は、_____にて記載しています。）。
なお、本件変更は、従前はKDXが提供していたスポンサー・サポートの一部をKIPが提供することを目的としたものであり、スポンサー・サポートの範囲に実質的な変更はありません。

サポートの内容	<p>i. KDX の不動産供給面でのサポート</p> <p>(i) KDX が入手した不動産等売却情報の提供 KDXは、サポートライン覚書の各当事者以外の者により保有又は運用される不動産等の売却情報（以下「不動産等売却情報」といいます。）を自ら入手した場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、本資産運用会社以外の者（KIPを含みますがこれに限られません。以下同様とします。）に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報を本資産運用会社に対して提供します。ただし、KDXが締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本資産運用会社に対する情報提供が禁止される場合はこの限りではありません。</p> <p>(ii) KDX の自己投資不動産等の売却 KDXは、自己、自己が全額出資する法人、自己が全額投資するファンド（匿名組合を含みますがこれに限られません。）若しくは自己が全額出資する法人が全額投資するファンド（匿名組合を含みますがこれに限られません。）にて所有し、又は取得する予定である不動産等（下記iii.に定める本資産運用会社からのウェアハウジング依頼に基づき所有する不動産等を除きます。）の売却を検討する場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、本資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報を本資産運用会社に対して提供します。ただし、KDXが締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本投資法人に対する売却が禁止される場合はこの限りではありません。</p> <p>(iii) KIP の私募ファンドからの不動産等の売却 KIPは、KIPがアセットマネジメント業務を受託する不動産投資ファンド（下記ii.に定めるウェアハウジングファンドを除きます。）が所有する不動産等を売却する場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、本資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報を本資産運用会社に対して提供します。ただし、KIP又は当該不動産投資ファンドが締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本資産運用会社に対する情報提供が禁止される場合はこの限りではありません。</p> <p>ii. ウェアハウジングファンドからの不動産等の売却 本資産運用会社は、KDX 又は KIP その他第三者により保有又は運用される不動産等につき、将来における本投資法人での取得機会の確保を目的として、KIP に不動産ファンドの組成を依頼することができます。KIP は、本資産運用会社から当該依頼を受けた場合には、これを誠実に検討します。KIP は、本資産運用会社による当該依頼を承諾した場合、自己がアセットマネジメント業務を受託する不動産ファンド（以下「ウェアハウジングファンド」といいます。）を組成し、ウェアハウジングファンドで当該依頼に係る不動産等を取得します。KIP は、ウェアハウジングファンドが所有する不動産等（以下「ウェアハウジングファンド不動産」といいます。）を売却する場合、以下の売却手続に従います。</p> <p>(i) KIP は、ウェアハウジングファンド不動産の本投資法人への売却を本資産運用会社に対して優先的に申し入れます。</p> <p>(ii) KIP は、上記(i)の本資産運用会社への売却申し入れ後、本資産運用会社とウェアハウジングファンド不動産の売買条件について誠実に協議します。</p> <p>(iii) KIP は、上記(ii)の協議においてウェアハウジングファンド不動産の売買について合意に至らなかった場合等、一定の事由（以下「第三者売却事由」といいます。）に該当することとなった場合には、ウェアハウジングファンド不動産の売却を本資産運用会社以外の者に申し入れる旨を本資産運用会社に通知した上で、ウェアハウジングファンド不動産の売却を第三者に申し入れることができます。</p> <p>前段の売却手続や第三者売却事由の詳細については、組成されるウェアハウジングファンド毎に個別に定めた上で、サポートライン覚書の各当事者及びウェアハウジングファンドの間で別途合意します。</p> <p>iii. KDX によるウェアハウジング 本資産運用会社は、KDX 又は KIP その他第三者により保有又は運用される不動産等につき、将来における本投資法人での取得機会の確保を目的として、その取得及び一時的な所有を KDX に依頼することができます。KDX は、本資産運用会社から当該依頼を受けた場合は、これを誠実に検討します。KDX は、本資産運用会社の当該依頼を承諾した場合、KDX 又は KDX が全額出資する法人において当該依頼に係る不動産等を取得します。KDX が本資産運用会社による当該依頼に基づき不動産等を取得した場合、取得日から1年間、本資産運用会社以外の者に対し当該不動産等の売却その他の処分の手入れをしてはならず、また、かかる期間内に本資産運用会社が本投資法人による取得を申し出た場合、これに応じなければなりません。</p>
---------	--

	<p>iv. プロパティ・マネジメント契約の締結協議 本投資法人が保有する不動産等又は取得を検討している不動産等に関し、プロパティ・マネジメント業務の提供を本資産運用会社から依頼された場合には、KDX は、かかる依頼を誠実に検討します。当該依頼を受けた KDX は、そのグループ会社を通じて、本資産運用会社と協議し、合意の上、別途締結するプロパティ・マネジメント業務委託契約に基づき、本投資法人及び本資産運用会社に対して、プロパティ・マネジメント業務の提供その他の必要な支援を行います。</p> <p>v. リーシング業務の提供 本投資法人が保有する不動産に関し、リーシング業務の提供を本資産運用会社から依頼された場合には、KDX は、かかる依頼を誠実に検討します。当該依頼を受けた KDX は、本資産運用会社と協議し、合意の上、別途締結する媒介契約その他リーシング業務の委託を内容とした契約に基づき、本投資法人及び本資産運用会社に対して、リーシング業務の提供その他の必要な支援を行います。</p> <p>vi. 環境配慮技術及びノウハウの提供 KDX は、本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社と協議の上、本投資法人が保有する不動産等に関する環境配慮技術及びノウハウの提供について、実務上可能な範囲でこれに協力します。</p> <p>vii. 人的サポート及び本投資法人の運営に必要なノウハウの提供 KDX は、本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社に対し、適用法令に反しない範囲で、自ら、人材の出向を含め必要とされる人材確保への協力を行うことを検討するものとします。</p>
期間	本件変更に係る覚書の締結日から1年間とします。
報酬	<p>サポートライン覚書に基づく情報提供等の結果、本投資法人が不動産等を取得する場合における媒介報酬の有無及びその金額、プロパティ・マネジメント業務の提供を行う場合の報酬及びリーシング業務の提供を行う場合の報酬については、法令、通常の商慣習及び役務提供の内容に基づき、個別の案件に応じて別途協議により定めます。</p> <p>本投資法人及び KFM は、上記に定める場合を除き、サポートライン覚書に基づく情報提供等について KDX 又は KIP に報酬を支払いません。</p>

なお、本件に関しましては、金融商品取引法、宅地建物取引業法その他適用ある法令・規則に従い、必要な届出等の手続きを行います。

以 上

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