

2024年6月5日

各 位

不動産投資信託証券発行者

KDX 不動産投資法人

代表者名 執行役員

桃 井 洋 聡

(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

浅 野 晃 弘

問合せ先

上場リート本部戦略企画責任者

長 又 美 智 留

TEL: 03-5157-6010

資産運用会社における社内規程(上場リート本部運用ガイドライン)及び組織変更
並びにプロパティ・マネジメント会社の変更(利害関係人等との取引)に関するお知らせ

KDX 不動産投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が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。)は、本日開催の取締役会において、社内規程(上場リート本部運用ガイドライン)の変更(以下「本ガイドライン変更」といいます。)及び本資産運用会社における組織の変更(以下「本組織変更」といいます)、本ガイドライン変更と併せて以下「本変更」と総称します。)を実施することを決定しました。

また、本資産運用会社は、本変更に伴い、商業施設のプロパティ・マネジメント業務(以下「PM 業務」といいます。)をケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社(以下「KPD」といいます。)へ委託(以下「本取引」といいます。)することについて、下記のとおり決定しましたのでお知らせいたします。

記

1. 本変更について

(1) 本変更の理由及び内容

本資産運用会社は、本投資法人が保有する商業施設において、アセット・マネジメント業務(以下「AM 業務」といいます。)及び PM 業務の一体的な推進という、旧ケネディクス商業リート投資法人の運用方針を承継し、本資産運用会社での PM 業務受託を継続してきました。しかしながら、合併により本投資法人が多様な用途の資産を運用する総合型リートとなったことから、既に保有するオフィスビル及び物流施設の PM 業務を委託する KPD に商業施設の PM 業務を集約することにより、運用パフォーマンスの更なる向上と物件の運営管理効率化が期待できると判断し、商業施設の PM 業務を KPD に委託することとしました。

これに伴い、上場リート本部運用ガイドラインについて、本資産運用会社による PM 業務の実施に関する規定を削除し、商業施設の PM業務の委託方針等について、原則として KPD に委託することに伴う所要の変更を行うとともに、これまで商業施設の PM 業務を所管してきた、上場リート本部資産管理部を廃止する旨の組織変更を実施することとしました。

(2) 本変更の経緯

KPD においては、商業施設における PM 業務受託実績の積上げや外部からの専門人材の獲得等を通じて、商業施設の運営ノウハウが蓄積されてきたことに加え、商業施設の PM 業務を専管する部署が新設されており、今般、当該組織にて本資産運用会社における商業施設の PM 業務を所管してきた資産管理部の人員を受け入れることで、

商業施設におけるPM業務が強化されます。本資産運用会社としても、内部成長戦略の立案等、より高度なAM業務に専念しながら、効率的なポートフォリオマネジメントを行うことができる体制が整えられることや、今後取得する可能性のある、複合用途物件における効果的なPM体制が構築可能となる等、運用パフォーマンスの更なる向上が期待できることから、KPDにPM業務を委託する体制とすることを決定しました。

(3) 本変更の効力発生日

2024年7月1日(予定)

2. 本取引について

(1) 本取引の概要

本投資法人が保有する商業施設全62物件のうち、本日現在、KPDがPM会社となっている1物件を除く計61物件について、2024年7月1日付で、PM会社を本資産運用会社からKPDに変更します。

(2) 本取引の理由

上記「1. 本変更について (1) 本変更の理由及び内容」に記載のとおり、本資産運用会社にて受託していた本投資法人が保有する商業施設のPM業務について、KPDに委託することにより、運用パフォーマンスの更なる向上と物件の運営管理効率化が期待できると判断し決定しました。

(3) 利害関係人等の概要

商号	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
本店所在地	東京都港区西新橋一丁目2番9号
代表者	代表取締役 薦田 晶
資本金	1億円(2023年9月末日現在)
設立年月日	2014年1月31日
主な事業内容	不動産の管理、賃貸、仲介及び運用に関するコンサルタント業、ホテル等の企画、経営受託及び技術指導に関するコンサルタント業
本投資法人又は本資産運用会社との関係	当該会社は、本資産運用会社の親会社であるケネディクス株式会社の子会社であり、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)上の利害関係人等かつ本資産運用会社の上場リート本部利害関係取引規程上の利害関係者に該当します。

(4) 利害関係取引について

KPDは投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の上場リート本部利害関係取引規程に定める利害関係者に該当するため、本資産運用会社は当該規程に定める審査手続きを経て本取引を決定しています。

なお、PM業務内容及びプロパティ・マネジメント報酬の妥当性につきましては、外部の第三者によって検証を受けています。

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。

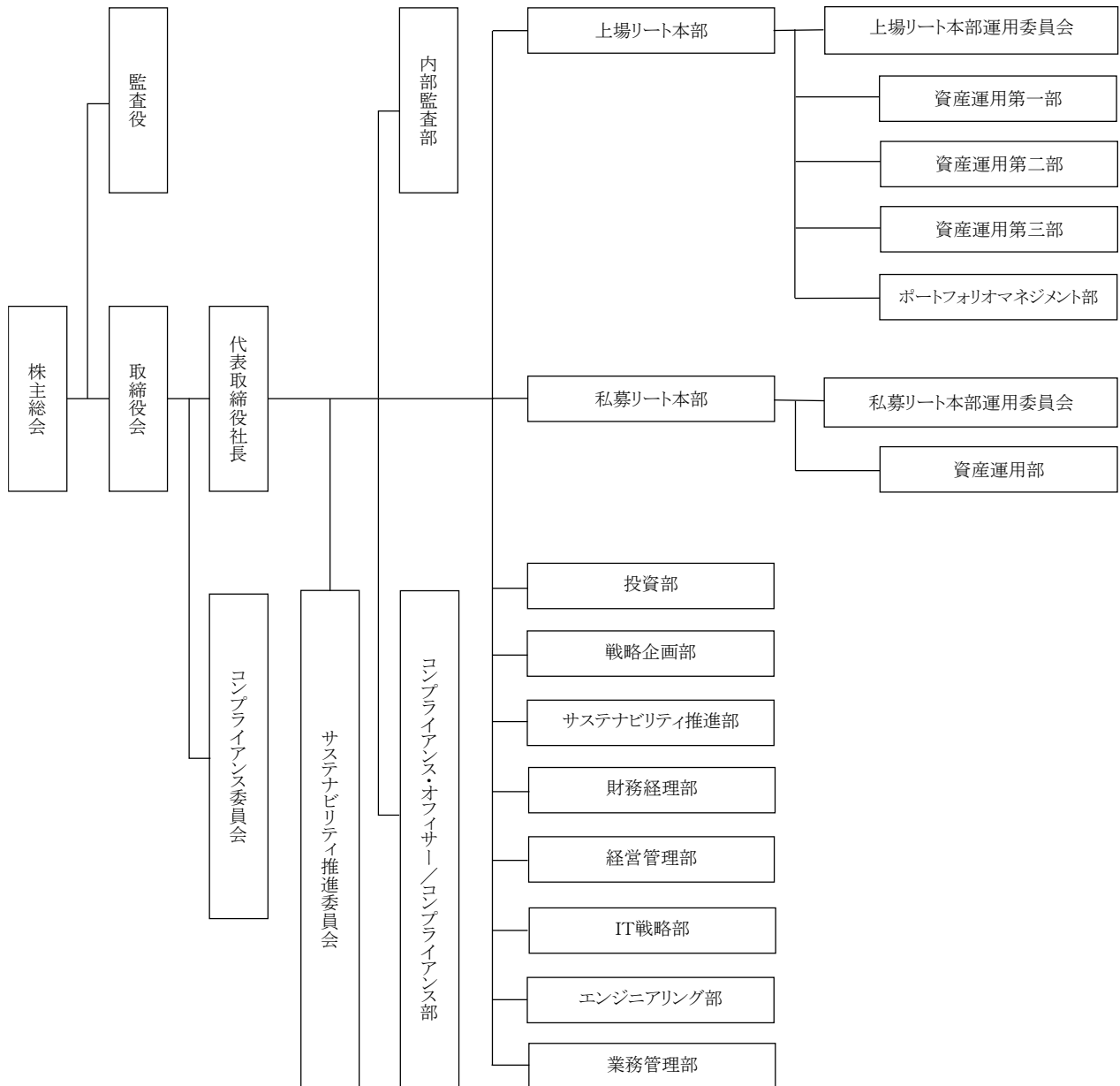
以上

<添付資料>

- ・別紙1 本組織変更後の本資産運用会社の組織図
- ・別紙2 変更後の分掌業務

※本投資法人のウェブサイト:<https://www.kdx-reit.com/>

本組織変更後の本資産運用会社の組織図



変更後の分掌業務

部署名	分掌業務
<p>上場リート本部</p>	<p>KDX不動産投資法人(以下「KDXR」という。)の資産の運用に係る業務(以下「KDXR資産運用業務」という。)の統括</p> <p>資産運用第一部(オフィス担当) 資産運用第二部(居住用施設、ヘルスケア施設担当) 資産運用第三部(商業施設、物流施設、宿泊施設、その他担当)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・KDXR 資産運用業務のうち、資産の運営等に関する事項 各部は上記用途の資産の運営等を担当する ・各部が担当する用途の保有不動産等に係る予算及び実績の管理に関する事項 ・当社規程に定めるリスクの管理に関する事項 ・その他上記に付随又は関連する事項 <p>ポートフォリオマネジメント部</p> <ul style="list-style-type: none"> ・KDXR の保有不動産等の各種データの収集、集計、分析、検討に関する事項 ・KDXR の保有不動産等に係る予算及び実績の管理に関する事項(資産運用第一部乃至資産運用第三部による各用途の不動産等に係る予算及び実績の集計及び関連する KDXR に係る計数管理) ・KDXR のポートフォリオ長期運営計画・資産管理計画の策定及び変更に関する事項 ・当社規程に定めるリスクの管理に関する事項 ・その他上記に付随又は関連する事項