

2018年5月17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: 03-5623-3868

規約一部変更及び役員選任に関するお知らせ

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、本日開催の役員会において、規約一部変更及び役員選任に関して、下記の通り2018年6月15日に開催する本投資法人の第2回投資主総会に付議することを決議しましたので、お知らせいたします。
なお、下記事項は当該投資主総会での承認可決をもって効力を生じます。

記

1. 規約一部変更について

変更の理由は以下の通りです。

- (1) 本投資法人の資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社の本店が東京都千代田区に移転したことから、これに伴い本投資法人の本店についても同様に移転すべく、本投資法人の本店所在地を、東京都中央区から東京都千代田区に変更するものです（現行規約第3条関係）。
- (2) 会計監査人の報酬の支払時期の柔軟性を確保するため、報酬の支払時期を監査報告書の受領の翌月末日までに変更するものです（現行規約第28条関係）。
- (3) 本投資法人が、物流施設についても投資することができるようにするため、規定を変更するものです（現行規約第31条関係）。
- (4) 分配方針に関し、投資主に分配する金銭の総額のうち、利益の定義について、投資信託及び投資法人に関する法律の規定内容と平仄を合わせるため、規定の変更を行うものです（現行規約第39条関係）。
- (5) 資産運用会社に対する資産運用報酬の額と投資主利益との連動性を高めることを目的として、本投資法人の総資産額に連動する運用報酬Ⅰの料率を0.3%から0.27%に引き下げるとともに、一口当たり分配金の額に連動する運用報酬Ⅱの料率を0.0012%から0.0013%に引き上げ、併せて、資産運用会社に投資主利益の向上に向けてのインセンティブを付与するため、新たに、本投資法人の投資口に係るトータルリターンが全J-REITのトータルリターンを上回った場合に発生する投資口パフォーマンス報酬を新設するものです。また、これらの運用報酬Ⅱ及び投資口パフォーマンス報酬に関し、本投資法人が自己投資口の取得等を行った場合に、運用報酬Ⅱ及び投資口パフォーマンス報酬に与える影響を中立的なものとするため、運用報酬Ⅱ及び投資口パフォーマンス報酬の計算式に必要な調整を加える旨の規定を追加するものです（現行規約別紙関係）。

- (6) 上記(5)の規約変更を、本投資法人の第8期営業期間の初日である平成30年10月1日から効力を生ずることとするため、附則において、その旨を規定するものです（変更案第42条関係）。
- (7) 上記の他、適用法令の表現との整合性、規定内容の明確化その他による、表現の変更及び字句の修正並びに条文の整備を行うものです。
（資産運用報酬の詳細については、添付資料1「資産運用報酬体系の変更について」を、規約変更の詳細については、添付資料2「第2回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。）

2. 役員選任について

提案の理由は以下の通りです。

- (1) 執行役員浅野晃弘は、2018年6月30日をもって任期満了となります。つきましては、2018年7月1日付で改めて執行役員としての選任をお願いするものです。
- (2) 執行役員が欠けた場合又は法令で定める員数を欠くことになる場合に備え、補欠執行役員1名（候補者：野畑光一郎）の選任をお願いするものです。
- (3) 監督役員安義利及び石渡真維の両名は、2018年6月30日をもって任期満了となります。つきましては、2018年7月1日付で監督役員2名（候補者：安義利、山川亜紀子）の選任をお願いするものです。
- (4) 監督役員が欠けた場合又は法令で定める員数を欠くことになる場合に備え、補欠監督役員1名（候補者：檜山聡）の選任をお願いするものです。
（役員選任の詳細については、添付資料2「第2回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。）

3. 日程

2018年5月17日	投資主総会提出議案承認の役員会
2018年5月25日	投資主総会招集ご通知の発送(予定)
2018年6月15日	投資主総会開催(予定)

以上

添付資料1 資産運用報酬体系の変更について

添付資料2 第2回投資主総会招集ご通知

*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.krr-reit.com/>

投資主価値向上に対しより強いインセンティブを与える報酬体系への変更

運用報酬の料率変更及び新設の内容

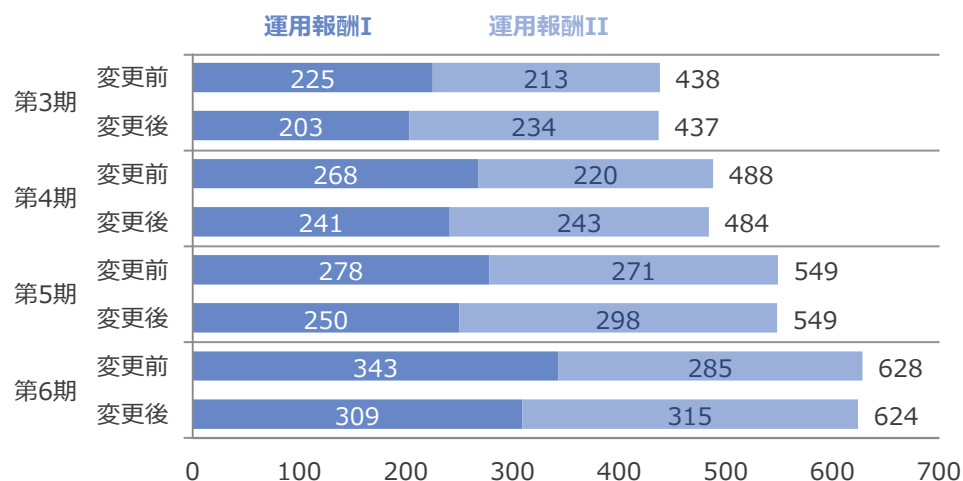
資産運用報酬額と投資主利益との連動性を高める変更

投資口価格に対するインセンティブを運用会社を与える報酬の新設

合併報酬の新設及び取得報酬の変更

運用報酬I	運用報酬II	投資口パフォーマンス報酬
前期末の総資産額×0.3% (年率)	当期純利益×DPU×0.0012%	新設 KRRの超過リターン×時価総額×0.1%
前期末の総資産額× 0.27% (年率)	当期純利益×DPU× 0.0013%	
取得報酬	譲渡報酬	合併報酬
取得価額×1.0% (増築又は建替えにより建物を取得した場合を含む) 追加	譲渡価額×0.5%	新設 承継する資産の評価額×1.0% (上限)

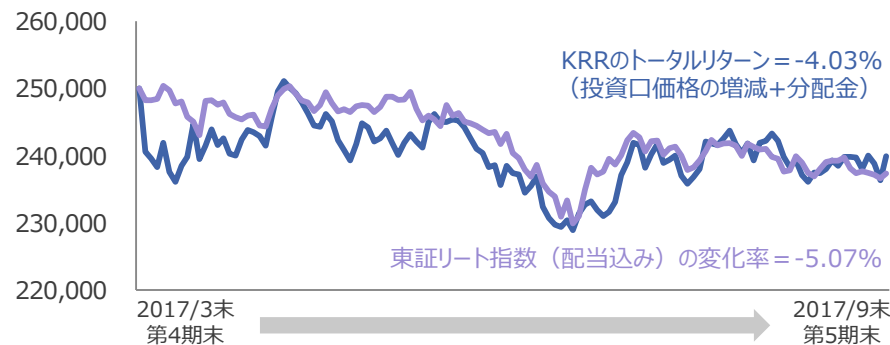
資産運用報酬の料率変更を遡って適用した場合の試算値 (百万円)



投資口パフォーマンス報酬の具体的な計算方法と金額 (試算値)

$$\begin{aligned} \text{投資口パフォーマンス報酬} &= \text{KRRの超過リターン} \times \text{第4期末の時価総額} \times 0.1\% \\ &= 1.04\% \times 105,612 \text{百万円} \times 0.1\% \\ &= \mathbf{1,097,071 \text{円}} \end{aligned}$$

※KRRの投資口価格がアンダーパフォームした場合は発生せず



投資主各位

東京都中央区日本橋兜町6番5号
ケネディクス商業リート投資法人
執行役員 浅野 晃 弘

第2回投資主総会招集ご通知

拝啓 平素より格別のご高配を賜り、心より御礼申し上げます。

さて、本投資法人第2回投資主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができます。書面による議決権の行使をお望みの場合、お手数ながら後記の投資主総会参考書類をご検討いただき、同封の議決権行使書面に賛否をご記入の上、平成30年6月14日（木曜日）午後5時までには到着するようご送付くださいますようお願い申し上げます。

また、本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第93条第1項の規定に基づき、現行規約第15条におきまして「みなし賛成」の規定を定めております。従いまして、当日ご出席になられず、かつ議決権行使書面による議決権の行使をなされない場合、本投資主総会における各議案について、出席した投資主様の議決権の数に算入され、かつ、賛成するものとみなしてお取扱いすることになりますので、ご留意くださいますようお願い申し上げます。

<本投資法人現行規約抜粋>

第15条（みなし賛成）

1. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除く。）について賛成するものとみなす。
2. 前項の規定に基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

敬 具

記

1. 日 時：平成30年6月15日（金曜日）午前11時00分
（受付開始時刻：午前10時30分）
2. 場 所：東京都中央区日本橋兜町2番1号
株式会社東京証券取引所2階 東証ホール
（末尾の「投資主総会会場ご案内図」をご参照ください。）
3. 投資主総会の目的である事項：
決議事項
第1号議案：規約一部変更の件
第2号議案：執行役員1名選任の件
第3号議案：補欠執行役員1名選任の件
第4号議案：監督役員2名選任の件
第5号議案：補欠監督役員1名選任の件

以 上

（お願い）

- ◎当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書面を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。
- ◎代理人により議決権を行使される場合は、議決権を有する他の投資主の方1名を代理人として投資主総会にご出席いただくことが可能ですので、代理権を証する書面を議決権行使書面とともに会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。
- ◎ご出席に当たり、資源節約のため、本招集ご通知をお持ちくださいますようお願い申し上げます。

（ご案内）

- ◎投資主総会参考書類に記載すべき事項について、本投資主総会の前日までの間に修正する必要がある場合は、修正後の事項を本投資法人のホームページに掲載いたしますのでご了承ください。
本投資法人のホームページ（<http://www.krr-reit.com/>）
- ◎当日は本投資主総会終了後、引き続き同会場において本投資法人が資産運用を委託しているケネディクス不動産投資顧問株式会社による「運用状況報告会」を実施する予定です。

投資主総会参考書類

議案及び参考事項

第1号議案 規約一部変更の件

1. 変更の理由

- (1) 本投資法人の資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社の本店が東京都千代田区に移転したことから、これに伴い本投資法人の本店についても同様に移転すべく、本投資法人の本店所在地を、東京都中央区から東京都千代田区に変更するものです（現行規約第3条関係）。
- (2) 会計監査人の報酬の支払時期の柔軟性を確保するため、報酬の支払時期を監査報告書の受領の翌月末日までに変更するものです（現行規約第28条関係）。
- (3) 本投資法人が、物流施設についても投資することができるようにするため、規定を変更するものです（現行規約第31条関係）。
- (4) 分配方針に関し、投資主に分配する金銭の総額のうち、利益の定義について、投資信託及び投資法人に関する法律の規定内容と平仄を合わせるため、規定の変更を行うものです（現行規約第39条関係）。
- (5) 資産運用会社に対する資産運用報酬の額と投資主利益との連動性を高めることを目的として、本投資法人の総資産額に連動する運用報酬Ⅰの料率を0.3%から0.27%に引き下げるとともに、一口当たり分配金の額に連動する運用報酬Ⅱの料率を0.0012%から0.0013%に引き上げ、併せて、資産運用会社に投資主利益の向上に向けてのインセンティブを付与するため、新たに、本投資法人の投資口に係るトータルリターンが全J-REITのトータルリターンを上回った場合に発生する投資口パフォーマンス報酬を新設するものです。また、これらの運用報酬Ⅱ及び投資口パフォーマンス報酬に関し、本投資法人が自己投資口の取得等を行った場合に、運用報酬Ⅱ及び投資口パフォーマンス報酬に与える影響を中立的なものとするため、運用報酬Ⅱ及び投資口パフォーマンス報酬の計算式に必要な調整を加える旨の規定を追加するものです（現行規約別紙関係）。
- (6) 上記(5)の規約変更を、本投資法人の第8期営業期間の初日である平成30年10月1日から効力を生ずることとするため、附則において、その旨を規定するものです（変更案第42条関係）。
- (7) 上記の他、適用法令の表現との整合性、規定内容の明確化その他による、表現の変更及び字句の修正並びに条文の整備を行うものです。

2. 変更の内容

変更の内容は次のとおりです。

(下線部は変更箇所を示します。)

現 行 規 約	変 更 案
<p>第3条（本店の所在地） 本投資法人は、本店を東京都<u>中央区</u>に置く。</p>	<p>第3条（本店の所在地） 本投資法人は、本店を東京都<u>千代田区</u>に置く。</p>
<p>第18条（役員の員数並びに役員会の構成） 本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（ただし、執行役員の員数に1を加えた数以上とする。）とし、役員（執行役員及び監督役員をいう。以下同じ。）は役員会を構成する。</p>	<p>第18条（役員の員数並びに役員会の構成） 本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（ただし、執行役員の数に1を加えた数以上とする。）とし、役員（執行役員及び監督役員をいう。以下同じ。）は役員会を構成する。</p>
<p>第28条（会計監査人の報酬の支払に関する基準） 会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に1,200万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該決算期について投信法その他の法令に基づき必要とされるすべての監査報告書を受領後<u>1か月以内</u>に支払うものとする。</p>	<p>第28条（会計監査人の報酬の支払に関する基準） 会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に1,200万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該決算期について投信法その他の法令に基づき必要とされるすべての監査報告書を受領した日の属する月の翌月末日までに支払うものとする。</p>
<p>第31条（投資態度） 1. 本投資法人が主として投資する不動産関連資産（第32条第4項に定義する。以下同じ。）は、不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の主要な用途が商業施設である不動産関連資産とする。</p> <p>2. ～4. （記載省略）</p>	<p>第31条（投資態度） 1. 本投資法人が主として投資する不動産関連資産（第32条第4項に定義する。以下同じ。）は、不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の主要な用途が商業施設若しくは物流施設又はこれらの<u>関連施設として供され又は供されることが可能</u>である不動産関連資産とする。</p> <p>2. ～4. （現行どおり）</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第39条（金銭の分配の方針）</p> <p>(1) 分配方針</p> <p>本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとする。</p> <p>① 投資主に分配する金銭の総額のうち、<u>投信法に定める利益の金額は、貸借対照表上の純資産額から出資総額等の合計額を控除した金額をいい、その金額はわが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算されるものとする。</u></p> <p>② (記載省略)</p> <p>(2) ~ (5) (記載省略)</p> <p>(新設)</p>	<p>第39条（金銭の分配の方針）</p> <p>(1) 分配方針</p> <p>本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとする。</p> <p>① 投資主に分配する金銭の総額のうち<u>利益（投信法第136条第1項に規定する利益をいう。）</u>の金額は、一般に公正妥当と認められる企業会計の<u>基準その他の企業会計の慣行に準拠して計算されるものとする。</u></p> <p>② (現行どおり)</p> <p>(2) ~ (5) (現行どおり)</p> <p><u>第11章 附則</u></p> <p><u>第42条（変更の効力発生）</u></p> <p><u>別紙に係る本規約の変更の効力は、平成30年10月1日から生じるものとする。本章は、当該変更の効力発生後にこれを削除するものとする。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>別紙 資産運用会社に対する資産運用報酬 本投資法人が保有する資産の運用を委託する資産運用会社（以下「資産運用会社」という。）に支払う報酬は、運用報酬I及びII、取得報酬並びに譲渡報酬から構成され、その金額、計算方法及び支払期限はそれぞれ以下のとおりとする。 なお、本投資法人は、上記報酬の金額並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を資産運用会社宛て資産運用会社の指定する口座に振込む方法により支払うものとする。</p> <p>(1) 運用報酬 I 総資産額に年率0.3%を乗じた金額（1年365日として当該営業期間の実日数により日割計算。1円未満切捨て）を運用報酬 I とする。「<u>総資産額</u>」とは、<u>本投資法人の当該営業期間初日の直前の本投資法人の決算期における貸借対照表（投信法第131条第2項の承認を受けたものに限る。）に記載された総資産額とする。</u></p> <p>運用報酬 I の支払期限は、当該営業期間内とする。</p>	<p>別紙 資産運用会社に対する資産運用報酬 本投資法人が保有する資産の運用を委託する資産運用会社（以下「資産運用会社」という。）に支払う報酬は、運用報酬I及びII、<u>投資パフォーマンス報酬</u>、<u>取得報酬</u>、<u>譲渡報酬</u>並びに<u>合併報酬</u>から構成され、その金額、計算方法及び支払期限はそれぞれ以下のとおりとする。 なお、本投資法人は、上記報酬の金額並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を資産運用会社宛て資産運用会社の指定する口座に振込む方法により支払うものとする。</p> <p>(1) 運用報酬I 総資産額に年率0.27%を乗じた金額（1年365日として当該営業期間の実日数により日割計算。1円未満切捨て）を運用報酬 I とする。</p> <p>運用報酬 I の支払期限は、当該営業期間内とする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(2) 運用報酬Ⅱ 決算期毎に算定される、以下の計算式に従って算出される金額を運用報酬Ⅱとする。</p> <p><計算式> 運用報酬Ⅱ控除前当期純利益×運用報酬Ⅱ控除前一口当たり分配金×<u>0.0012%</u></p> <p><u>なお、「運用報酬Ⅱ控除前当期純利益」とは、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される当該営業期間に係る運用報酬Ⅱ控除前、控除対象外消費税等控除前、税引前の当期純利益をいう。</u> <u>また、「運用報酬Ⅱ控除前一口当たり分配金」とは、以下の計算式に従って算出される金額とする。</u> <u>運用報酬Ⅱ控除前一口当たり分配金=A/Bとする。</u> <u>A：各営業期間における、運用報酬Ⅱ控除前当期純利益から前期繰越損失がある場合には前期繰越損失を控除した金額</u> <u>B：当該決算期における発行済投資口数</u></p> <p>運用報酬Ⅱの支払期限は、役員会で当該営業期間に係る計算書類等（<u>投信法第129条に定める計算書類等をいう。</u>）を承認後1か月以内とする。</p>	<p>(2) 運用報酬Ⅱ 決算期毎に算定される、以下の計算式に従って算出される金額（<u>1円未満切捨て</u>）を運用報酬Ⅱとする。</p> <p><計算式> 運用報酬Ⅱ控除前当期純利益×運用報酬Ⅱ控除前一口当たり分配金×<u>0.0013%</u></p> <p>運用報酬Ⅱの支払期限は、役員会で当該営業期間に係る計算書類等を承認後1か月以内とする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(新設)</p> <p>(3) 取得報酬 本投資法人が特定資産を取得した場合において、その取得価額（ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除く。）に1.0%を乗じた金額を取得報酬とする。</p> <p>取得報酬の支払期限は、本投資法人が当該資産を取得した日（<u>所有権移転等の権利移転の効果が発生した日</u>）から1か月以内とする。</p>	<p><u>(3) 投資口パフォーマンス報酬</u> <u>決算期毎に算定される、以下の計算式に従って算出される金額（1円未満切捨て）を投資口パフォーマンス報酬とする。ただし、本投資法人の投資口の超過リターンが負の値となる場合には、投資口パフォーマンス報酬は0円とする。</u></p> <p><計算式> <u>本投資法人の投資口の超過リターン</u> <u>×本投資法人の投資口の時価総額×</u> <u>0.1%</u></p> <p><u>投資口パフォーマンス報酬の支払期限は、当該営業期間内とする。</u></p> <p>(4) 取得報酬 本投資法人が特定資産を取得した場合（<u>増築又は建替えにより建物を取得した場合を含む。</u>）において、その取得価額（ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除く。）に1.0%を乗じた金額（<u>1円未満切捨て</u>）を取得報酬とする。</p> <p>取得報酬の支払期限は、本投資法人が当該資産を取得した日から1か月以内とする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(4) 譲渡報酬</p> <p>本投資法人が特定資産を譲渡した場合において、その譲渡価額（ただし、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用を除く。）に0.5%を乗じた金額を譲渡報酬とする。</p> <p>譲渡報酬の支払期限は、本投資法人が当該資産を譲渡した日（<u>所有権移転等の権利移転の効果が発生した日</u>）から1か月以内とする。</p> <p style="text-align: center;">（新設）</p>	<p>(5) 譲渡報酬</p> <p>本投資法人が特定資産を譲渡した場合において、その譲渡価額（ただし、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用を除く。）に0.5%を乗じた金額（<u>1円未満切捨て</u>）を譲渡報酬とする。</p> <p>譲渡報酬の支払期限は、本投資法人が当該資産を譲渡した日から1か月以内とする。</p> <p>(6) 合併報酬</p> <p><u>本投資法人が他の投資法人との間で合併を行った場合において、資産運用会社が当該他の投資法人の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施し、当該合併の効力が発生した場合、当該合併の効力発生時において当該他の投資法人が保有していた不動産関連資産の当該合併の効力発生時における評価額に対して1.0%を上限として別途本投資法人と資産運用会社で合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨て）を合併報酬とする。</u></p> <p>合併報酬の支払期限は、<u>合併の効力発生日から3か月以内とする。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
(新設)	<p>(7)調整条項</p> <p>①本投資法人が自己投資口の取得を行い、当該自己投資口の取得を行った営業期間に係る決算期において未処分又は未消却の自己投資口を保有する場合には、運用報酬Ⅱ控除前一口当たり分配金の算出に当たっては、当該決算期における発行済投資口数は、本投資法人の保有する自己投資口を除いた数として算出するものとする。</p> <p>②本投資法人の投資口について、投資口の分割が行われ、発行済投資口数が増加した場合には、当該投資口の分割の効力発生日以降の運用報酬Ⅱ控除前一口当たり分配金の算出に当たっては、分割割合を乗じる調整をして算出するものとする。</p> <p>③ライツオフリングが行われ、発行済投資口数が増加した場合には、当該ライツオフリングに係る発行日以降の運用報酬Ⅱ控除前一口当たり分配金の算出に当たっては、無償割当割合を乗じる調整をして算出するものとする。</p> <p>④本投資法人の投資口について、投資口の分割が行われ、発行済投資口数が増加した場合には、当該投資口の分割の効力発生日以降の本投資法人の投資口の超過リターンの算出に当たっては、分割の効力発生日前の時点の最終価格については、分割割合を乗じる調整をして最終価格を算出するものとする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
(新設)	<p>⑤<u>ライツオフリングが行われ、発行済投資口数が増加した場合には、当該ライツオフリングに係る発行日以降の本投資法人の投資口の超過リターンの算出に当たっては、ライツオフリング前の時点の最終価格については、無償割当割合を乗じる調整をして最終価格を算出するものとする。</u></p> <p>(8)用語の意味</p> <p><u>本別紙において、以下に定める用語は、それぞれ以下に定める意味を有するものとする。</u></p> <p>①「<u>総資産額</u>」とは、<u>運用報酬Ⅰの対象となる本投資法人の各営業期間毎に、本投資法人の当該営業期間初日の直前の本投資法人の決算期における貸借対照表（投信法第131条第2項の承認を受けたものに限る。）に記載された総資産額を意味する。</u></p> <p>②「<u>運用報酬Ⅱ控除前当期純利益</u>」とは、<u>運用報酬Ⅱの対象となる本投資法人の各営業期間毎に、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される当該営業期間に係る運用報酬Ⅱ控除前、控除対象外消費税等控除前、税引前の当期純利益を意味する。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
	<p>③「<u>運用報酬Ⅱ控除前一口当たり分配金</u>」とは、<u>運用報酬Ⅱの対象となる本投資法人の各営業期間毎に、以下の計算式に従って算出される金額を意味する。</u></p> <p><u><計算式></u> <u>運用報酬Ⅱ控除前一口当たり分配金=A/Bとする。</u> A：<u>各営業期間における、運用報酬Ⅱ控除前当期純利益から前期繰越損失がある場合には前期繰越損失を控除した金額</u> B：<u>当該決算期における発行済投資口数</u></p> <p>④「<u>計算書類等</u>」とは、<u>投信法第129条に定める計算書類等を意味する。</u></p> <p>⑤「<u>本投資法人の投資口の超過リターン</u>」とは、<u>投資口パフォーマンス報酬の対象となる本投資法人の各営業期間毎に、以下の計算式に従って算出される数値を意味する。</u></p> <p><u><計算式></u> <u>本投資法人の投資口の超過リターン=A-Bとする。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
	<p>A：{（本投資法人の当該営業期間初日の直前の本投資法人の決算期における分配金の再投資による追加購入投資口数+1）×前営業期間の最終営業日における本投資口の最終価格（終値をいい、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値）をいう。以下本⑤において同じ。）÷前々営業期間の最終営業日における本投資口の最終価格-1} ×100</p> <p>B：{前営業期間の最終営業日における株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」という。）が公表する東証REIT指数のうち配当込み指数（以下「東証リート指数（配当込み）」という。）の最終価格÷前々営業期間の最終営業日における東証リート指数（配当込み）-1} ×100</p> <p>ただし、東京証券取引所が東証リート指数（配当込み）を公表しない等の理由により東証リート指数（配当込み）の最終価格が得られない場合には、当該営業期間の直近時点で公表されている東証リート指数（配当込み）の算出方法に従い本投資法人が算出した数値を用いて、東証リート指数（配当込み）の最終価格を算出するものとする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
	<p>⑥「<u>時価総額</u>」とは、<u>投資口パフォーマンス報酬の対象となる本投資法人の各営業期間毎に、以下の計算式に従って算出された金額を意味する。</u></p> <p><u><計算式></u> <u>前々営業期間の最終営業日における本投資口の最終価格×前々営業期間の最終営業日における発行済投資口数</u></p> <p>⑦「<u>取得価額</u>」とは、<u>売買契約、請負契約その他の当該特定資産の取得（増築又は建替えによる建物の取得を含む。）に係る契約に定める売買代金額、請負代金額その他の代金額を意味する。</u></p> <p>⑧「<u>本投資法人が当該資産を取得した日</u>」とは、<u>取得報酬の対象となる特定資産に関して所有権移転等の権利移転の効果が発生した日を意味する。</u></p> <p>⑨「<u>本投資法人が当該資産を譲渡した日</u>」とは、<u>譲渡報酬の対象となる特定資産に関して所有権移転等の権利移転の効果が発生した日を意味する。</u></p> <p>⑩「<u>合併</u>」とは、<u>新設合併及び吸収合併の総称を意味する。</u></p> <p>⑪「<u>分割割合</u>」とは、<u>本投資法人の投資口について、投資口の分割が行われ、発行済投資口数が増加した場合における、当該投資口の分割の効力発生直後の発行済投資口数を当該投資口の分割の効力発生直前の発行済投資口数で除した割合を意味する。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
	<p>⑫「<u>ライツオフアリング</u>」とは、<u>投資主に対する無償割当てに係る新投資口予約権の行使による新投資口の発行を意味する。</u></p> <p>⑬「<u>最終価格</u>」とは、<u>終値を意味し、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値）を意味する。</u></p> <p>⑭「<u>無償割当割合</u>」とは、<u>ライツオフアリングが行われた場合における、以下の計算式に従って算出される割合を意味する。</u> <u><計算式></u> <u>無償割当割合=A/B</u> <u>A：当該ライツオフアリング直後の発行済投資口数からみなし時価発行口数を控除した口数</u> <u>B：当該ライツオフアリング直前の発行済投資口数</u></p> <p>⑮「<u>みなし時価発行口数</u>」とは、<u>ライツオフアリングが行われた場合における、当該ライツオフアリングで無償割当てがなされた新投資口予約権の行使時の一口当たり払込金額を一口当たりの時価で除した割合（又は役員会で定める割合）を増加口数に乗じた口数（1口未満切捨て）を意味する。</u></p> <p>⑯「<u>増加口数</u>」とは、<u>ライツオフアリングが行われた場合における、当該ライツオフアリングにより増加した投資口の数を意味する。</u></p>

第2号議案 執行役員1名選任の件

執行役員浅野晃弘は、平成30年6月30日をもって任期満了となります。つきましては、平成30年7月1日付で改めて執行役員としての選任をお願いするものです。

本議案において、執行役員の任期は、本投資法人現行規約第19条第2項の規定により、平成30年7月1日より2年間とします。

なお、本議案は、平成30年5月17日開催の役員会において、本投資法人の監督役員全員の同意によって提出された議案です。

執行役員候補者は次のとおりです。

氏名 (生年月日)	主要略歴		所有する 本投資法人の 投資口数
あさのあきひろ 浅野 晃弘 (昭和46年6月8日)	平成6年4月 平成13年1月 平成16年1月 平成21年1月 平成25年1月 平成26年3月 平成26年9月 平成26年10月	三菱商事株式会社 開発建設本部 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 (出向) ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社 投資事業部 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 社外取締役 ケネディクス株式会社 戦略投資部 投資第1チーム長 同社 執行役員 戦略投資部担当部長 兼 投資第1チーム長 ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役最高業務執行者 (COO) 兼 商業リート本部長 (現在に至る) 本投資法人 執行役員 (現在に至る)	0口

1. 会社名等は、原則として当時のものを記載しています。以下同じです。
2. 上記執行役員候補者は、本投資法人が資産運用委託契約を締結しているケネディクス不動産投資顧問株式会社の取締役最高業務執行者 (COO) 兼商業リート本部長です。
3. 上記執行役員候補者と本投資法人との間には、上記を除き特別の利害関係はありません。
4. 上記執行役員候補者は、現在、本投資法人の執行役員として本投資法人の業務全般を執行しています。

第3号議案 補欠執行役員1名選任の件

執行役員が欠けた場合又は法令で定める員数を欠くことになる場合に備え、補欠執行役員1名の選任をお願いするものです。本議案において、補欠執行役員1名の選任に係る決議が効力を有する期間は、第2号議案が可決されることを条件として、本投資法人現行規約第19条第3項本文の規定により、第2号議案における執行役員の任期が満了するときである平成32年6月30日までとします。

また、補欠執行役員の選任の効力は、就任前に限り、役員会の決議により、その選任を取り消すことができるものとさせていただきます。

なお、本議案は、平成30年5月17日開催の役員会において、本投資法人の監督役員全員の同意によって提出された議案です。

補欠執行役員候補者は次のとおりです。

氏名 (生年月日)	主要略歴		所有する 本投資法人の 投資口数
のばた こういちろう 野 畑 光一郎 (昭和48年12月17日)	平成8年4月 平成10年9月 平成13年1月 平成14年9月 平成17年8月 平成19年8月 平成26年2月 平成26年7月 平成26年9月	株式会社富士銀行 京都支店 同社 資金証券営業部 プライスウォーターハウスコーパ ス・フィナンシャル・アドバイザリ ー・サービス株式会社 事業再生サ ービス部門 三菱証券株式会社 金融開発部 ドイツ証券株式会社 グローバル・ バンキング本部 みずほ証券株式会社 不動産金融開 発部 同社 経営企画部 ケネディクス株式会社 経営企画部 ケネディクス不動産投資顧問株式会 社 商業リート本部 企画部長（現在 に至る）	0口

1. 上記補欠執行役員候補者は、本投資法人が資産運用委託契約を締結しているケネディクス不動産投資顧問株式会社の商業リート本部企画部長です。
2. 上記補欠執行役員候補者と本投資法人との間には、上記を除き特別の利害関係はありません。

第4号議案 監督役員2名選任の件

監督役員安義利及び石渡真維の両名は、平成30年6月30日をもって任期満了となります。つきましては、平成30年7月1日付で監督役員2名の選任をお願いするものです。

本議案において、監督役員の任期は、本投資法人現行規約第19条第2項の規定により、平成30年7月1日より2年間とします。

監督役員候補者は次のとおりです。

候補者番号	氏名 (生年月日)	主要略歴		所有する 本投資法人の 投資口数
1	やす よし とし 安 義 利 (昭和28年12月12日)	昭和55年11月 昭和59年3月 平成16年11月 平成16年11月 平成16年11月 平成16年11月 平成19年8月 平成21年6月 平成22年10月 平成23年11月 平成24年10月 平成26年9月 平成28年7月 平成29年6月	監査法人中央会計事務所 公認会計士登録 株式会社ステージワイツウ（現株式会社ヨックモックホールディングス） 監査役（現在に至る） 株式会社ヨックモック 監査役（現在に至る） 株式会社ヨックモック今市（現株式会社ヨックモッククリア） 監査役（現在に至る） 株式会社フジリコー・トレーディング 監査役（現在に至る） 新日本有限責任監査法人 株式会社ワイエムシー（現株式会社クローバー） 監査役（現在に至る） 公認会計士 安 義利事務所（現公認会計士・税理士 安 義利事務所） 開設（現在に至る） 税理士登録 株式会社菓房一心 監査役（現在に至る） 株式会社Loop 社外監査役 本投資法人 監督役員（現在に至る） 株式会社Loop 取締役・監査等委員（社外取締役）（現在に至る）	0口

候補者番号	氏名 (生年月日)	主 要 略 歴		所有する 本投資法人の 投資口数
2	やま かわ あきこ 山 川 亜紀子 (昭和48年4月5日)	平成11年4月 平成12年4月 平成29年7月 平成29年9月	小松狛西川法律事務所 フレッシュフィールドズブルック ハウスデリンガー法律事務所 厚生労働省 労働政策審議会 労働政策基本部会委員(現在に 至る) Vanguard Tokyo 法律事務所(現 在に至る)	0口

1. 上記監督役員候補者両名と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。
2. 上記監督役員候補者安義利は、現在、本投資法人の監督役員として本投資法人の執行役員の職務の執行全般を監督しています。

第5号議案 補欠監督役員1名選任の件

監督役員が欠けた場合又は法令で定める員数を欠くことになる場合に備え、補欠監督役員1名の選任をお願いするものです。本議案において、補欠監督役員1名の選任に係る決議が効力を有する期間は、第4号議案が可決されることを条件として、本投資法人現行規約第19条第3項本文の規定により、第4号議案における監督役員の任期が満了するときである平成32年6月30日までとします。

また、補欠監督役員の選任の効力は、就任前に限り、役員会の決議により、その選任を取り消すことができるものとさせていただきます。

補欠監督役員候補者は次のとおりです。

氏名 (生年月日)	主要略歴		所有する 本投資法人の 投資口数
ひやま さとし 檜山 聡 (昭和47年10月15日)	平成10年4月 平成12年4月 平成14年4月 平成15年4月 平成16年8月 平成18年10月 平成27年10月	東京地方裁判所 判事補 最高裁判所事務総局民事局付 東京地方裁判所 判事補 福岡地方裁判所小倉支部 判事補 アンダーソン毛利法律事務所 須藤・高井法律事務所 きっかわ法律事務所 パートナー (現在に至る)	0口

1. 上記補欠監督役員候補者と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。

参考事項

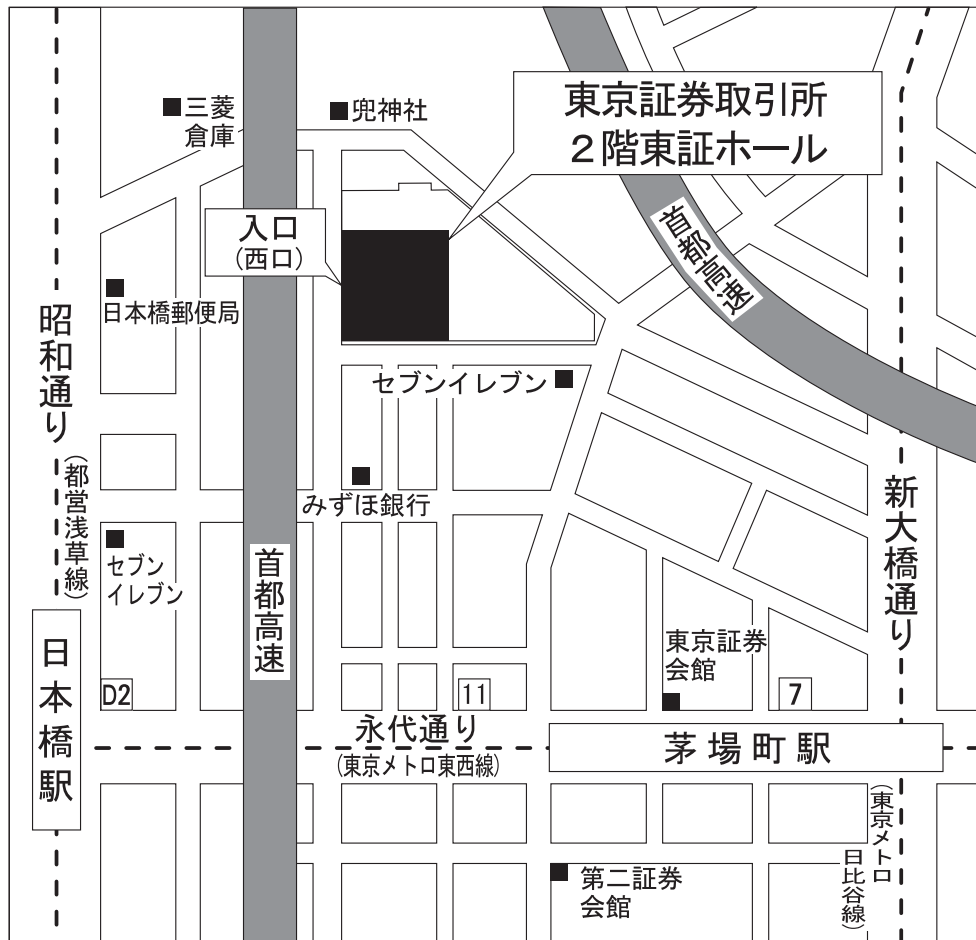
本投資主総会に提出される議案のうち、相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれにも、投信法第93条第1項及び本投資法人現行規約第15条に規定する「みなし賛成」の規定は適用されません。なお、上記第1号議案から第5号議案までの各議案につきましては、いずれも相反する趣旨の議案には該当しません。

以 上

MEMO

投資主総会会場ご案内図

会場 東京都中央区日本橋兜町2番1号
株式会社東京証券取引所 2階 「東証ホール」
電話 03-3666-0141



交通のご案内

東京メトロ東西線	茅場町駅	(出口11)	徒歩5分
東京メトロ日比谷線	茅場町駅	(出口7)	徒歩7分
都営地下鉄浅草線	日本橋駅	(出口D2)	徒歩5分

お願い

- 東京証券取引所へのご入館は西口よりお願い申し上げます。
- ご入館に当たっては、警備員に議決権行使書面をご提示ください。
- ご入館の際に、警備員による金属探知機の検査があります。
- 会場周辺道路及び駐車場の混雑が予想されるため、お車でのご来場はご遠慮くださいますようお願い申し上げます。