

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 渡辺 萌
 (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 寺本 光
 問合せ先
 商業リート本部戦略企画責任者 菊嶋 勇晴
 TEL:03-5157-6013

ケネディクス株式会社及びケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社との
 不動産情報提供等に関する覚書の解約並びにサポート契約の承継に関するお知らせ

2023年6月13日付「ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人及びケネディクス商業リート投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」にてお知らせしたとおり、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、2023年11月1日を合併の効力発生日として、ケネディクス・オフィス投資法人(以下「KDO」といいます。)を吸収合併存続法人、本投資法人及びケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併(以下「本合併」といいます。)を実施する予定です。

本合併に伴い、本投資法人及び本投資法人がその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、ケネディクス株式会社(以下「KDX」といいます。)及びケネディクス・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。)との間で締結している不動産情報提供等に関する覚書を、本合併の効力発生を条件として、本合併の効力発生日付で解約する旨の合意書を締結することを、本日決定いたしましたのでお知らせいたします。

また、本投資法人及び本資産運用会社は、各サポート会社(下記「1. 本合併後の各サポート契約の状況」の「サポート会社」欄に記載されている各社をいいます。以下同じです。)との間で締結している各サポート契約について、本合併の効力発生を条件として、本合併の効力発生日付で、本投資法人の地位をKDOが承継する(以下上記の各契約・覚書の承継及び解約を、「本承継及び解約」といいます。)旨の合意書を締結することを、本日決定いたしましたので、併せてお知らせいたします。

記

1. 本合併後の各サポート契約の状況

サポート会社	サポート契約	本合併後の状況
KDX、KIP	2014年11月17日付不動産情報提供等に関する覚書 (以下「本サポートライン覚書」といいます。)	解約
地主株式会社 (旧商号:日本商業開発株式会社) 株式会社ピーアンドディー コンサルティング	2014年11月17日付サポート契約 (以下「合併後サポート契約」と総称します。)	KDO が承継

2. 本承継及び解約の理由

本サポートライン覚書については、2023年9月22日付「ケネディクス株式会社及びケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社との不動産情報提供等に関する覚書の変更に関するお知らせ」にてKDOがお知らせしたとおり、その内容を実質的に本合併後のKDO(以下「新投資法人」といいます。)が承継することに伴いこれを解約します。

また、合併後サポート契約については、新投資法人が、これまで本投資法人が主な投資対象としてきた商業施設等についても投資対象とする予定であることから、本合併に際しその承継、変更又は解約の要否について検討した結果、KDOに承継することとしました。

3. 合併後サポート契約の内容

合併後サポート契約の内容は、以下のとおりです。

① サポート会社:地主株式会社

サポートの内容	<p>優先的「JINUSHIビジネス」^(注)情報の提供及び優先交渉権の付与</p> <p>i. 地主株式会社(以下、本①において「サポート会社」といいます。)は、本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致する不動産、不動産信託受益権、不動産対応証券又は不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等のうち、その本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の用途が商業施設であるもの(開発段階の不動産を含みます。)(以下、本①において「適格不動産等」といいます。)であり、かつ、サポート会社が保有しているJINUSHI案件^(注)又はサポート会社が出資し若しくはアセットマネジメント業務を受託している特別目的会社が保有しているJINUSHI案件を売却しようとする場合には、本投資法人及び本資産運用会社に対し、当該適格不動産等に関する情報を提供し、所定の期間、適格不動産等を第三者に売却を行わず、また、サポート会社が出資し又はアセットマネジメント業務を受託している特別目的会社をして適格不動産等を第三者に売却させません。ただし、当該適格不動産等の売却を検討する先が地主プライベートリート投資法人又は同投資法人が一定期間後に取得することを前提として、同投資法人のためにブリッジ機能を提供する者(ブリッジファンド等を含みます。)(以下、本①において併せて「他ファンド」といいます。)である場合にはこの限りでなく、かかる場合には、サポート会社は、他ファンドが当該適格不動産等を取得しないことを決定した場合等他ファンドが当該適格不動産等を取得する見込がないとサポート会社が判断した場合に、本投資法人及び本資産運用会社に対し、当該適格不動産等に関する情報を提供すれば足りるものとします。なお、サポート会社は、本投資法人以外の第三者から、本投資法人の提示価格より優先する条件が提示された場合は、その条件(以下、本①において「第三者提示条件」といいます。)を本投資法人に対して通知し、本投資法人が、当該第三者提示条件における売買価格と同額以上の売買価格を提示した場合で、サポート会社の希望価格を上回る場合には、本投資法人又は本投資法人が指定する者(ブリッジファンド等を含みます。)に対し、当該適格不動産等を優先的に売却するものとします。</p> <p>ii. サポート会社は、上記i.に基づく適格不動産等の情報提供を、年間100億円以上(売却予定価格ベース)を目標として行います。</p> <p>iii. 上記i.及びii.は、サポート会社が行政機関の要請に基づいて適格不動産等を売却する場合、又は、サポート会社が本契約締結前に締結済みの第三者との契約等に基づき、当該第三者に対して適格不動産等に関する情報を提供することを要する場合等、本契約に定める一定の場合には適用しません。</p>
期間	<p>本契約の有効期間は、本合併の効力発生日から3年間とします。</p> <p>期間満了の3か月前までに、本契約の当事者のいずれかから他の当事者全員に対して文書による申し出がなされなかったときは、本契約は、期間満了の日の翌日より1年間更新するものとし、その後も同様とします。</p>

(注) サポート会社が展開する「JINUSHIビジネス」は、土地のみに投資を行い、テナントとの定期借地権設定契約に基づき、長期に安定したキャッシュ・フロー(借地料)を受け取るビジネスモデルです。また、「JINUSHIビジネス」により供給される地地案件を「JINUSHI案件」といいます。以下同じです。

② サポート会社:株式会社ピーアンドディーコンサルティング

<p>サポートの内容</p>	<p>i. 優先的物件情報の提供及び優先交渉権の付与 株式会社ピーアンドディーコンサルティング(以下、本②において「サポート会社」といいます。)は、本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致する不動産、不動産信託受益権、不動産対応証券又は不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等のうち、その本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の用途が商業施設であるもの(開発段階の不動産を含みます。)(以下、本②において「適格不動産等」といいます。)であり、かつ、サポート会社、その子会社及び関連会社(財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第5項に定義されます。)(以下「P&Dグループ」といいます。)が保有しているもの又はP&Dグループが出資している特別目的会社が保有しているものを売却しようとする場合には、本投資法人及び本資産運用会社に対し、第三者に先立ち当該適格不動産等に関する情報を優先的に提供し、所定の期間、当該情報を第三者に提供せず、また、P&Dグループが出資している特別目的会社をして適格不動産等の売却に関する情報を第三者に提供させません。ただし、P&Dグループが行政機関の要請に基づいて適格不動産等を売却する場合、又は、P&Dグループが本契約締結前に締結済みの第三者との契約に基づき、当該第三者に対して適格不動産等に関する情報を提供することを要する場合等、本契約に定める一定の場合には適用しません。</p> <p>ii. プロパティ・マネジメント業務等の提供 本投資法人が保有する不動産又は取得を検討している不動産に関し、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、サポート会社は、かかる依頼を誠実に検討し、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>iii. 商業施設の運営状況評価業務及び運営に関する助言業務の提供 本投資法人が保有又は取得を検討している不動産に関し、運営評価及び運営助言業務(商業施設の課題点を含む運営状況、テナント入れ替え提案、販売促進計画の提案、バリューアップ計画、プロパティ・マネジメント会社選定上のポイント、ハード面における改修提案等)の提供を本資産運用会社から依頼された場合には、サポート会社は、かかる依頼を誠実に検討し、別途締結する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、運営評価及び運営助言業務を盛り込んだ「運営状況評価レポート」を作成し、本資産運用会社に対して提出します。</p>
<p>期間</p>	<p>本契約の有効期間は、本合併の効力発生日から3年間とします。 期間満了の6か月前までに、本契約の当事者のいずれかから他の当事者全員に対して文書による申し出がなされなかったときは、本契約は、期間満了の日の翌日より3年間更新するものとし、その後も同様とします。</p>

以上

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