

【表紙】

【提出書類】 臨時報告書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2024年6月5日

【発行者名】 KDX不動産投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 桃井 洋聡

【本店の所在の場所】 東京都千代田区内幸町二丁目1番6号

【事務連絡者氏名】 ケネディクス不動産投資顧問株式会社
上場リート本部 戦略企画責任者 長又 美智留

【連絡場所】 東京都千代田区内幸町二丁目1番6号

【電話番号】 03-5157-6010

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

1 【提出理由】

KDX不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の運用に関する基本方針及び運用体制について以下のとおり変更が決定されましたので、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第3号の規定に基づき本臨時報告書を提出するものであります。

2 【報告内容】

（1）変更の理由

本投資法人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。）及びプロパティ・マネジメント業務（以下「PM業務」といいます。）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。）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、本日開催の本資産運用会社の取締役会において、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を決定しました。

これらにより、本投資法人の運用に関する基本方針及び運用体制が以下のとおり変更されることになりました。

（2）変更の内容についての概要

2024年1月31日付で提出された有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況」の「1 投資法人の概況」の「（3）投資法人の仕組み」及び「（4）投資法人の機構 ② 投資法人の運用体制」、「2 投資方針」の「（1）投資方針 ② 本投資法人の成長戦略 （ロ）投資物件の運営管理方法（内部成長） c. プロパティ・マネジメント業務（以下「PM業務」といいます。）の一括委託等による効率的な運営」並びに「4 手数料等及び税金」の「（3）管理報酬等 ③ プロパティ・マネジメント報酬」の一部が、2024年7月1日付で以下のように変更されます。

なお、特に断らない限り、2024年1月31日付有価証券報告書で定義された用語は、本書においても同一の意味を有するものとします。

第一部 ファンド情報

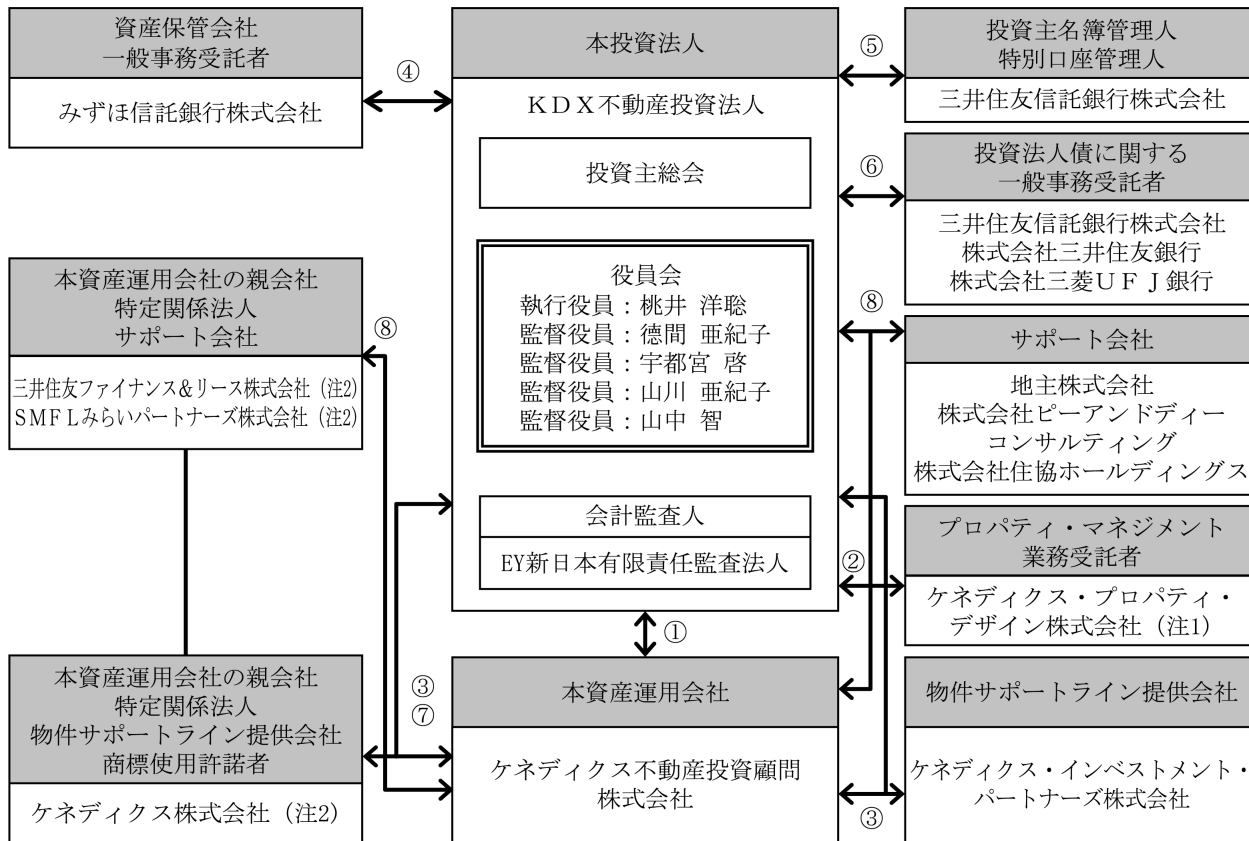
第1 ファンドの状況

1 投資法人の概況

(3) 投資法人の仕組み

2024年7月1日現在における本投資法人の仕組みは、以下のとおりです。

① 本投資法人の仕組図



- ① 資産運用委託契約
- ② プロパティ・マネジメント契約
- ③ 不動産情報提供等に関する覚書
- ④ 資産保管業務委託契約／一般事務委託契約
- ⑤ 投資主名簿管理人委託契約／特別口座の管理に関する契約
- ⑥ 財務及び発行・支払代理契約／財務代理契約
- ⑦ 商標使用許諾契約
- ⑧ サポート契約

(中略)

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要

| 運営上の役割 | 名称 | 関係業務の概要 |
|-------------------|-----------------------|---|
| 投資法人 | KDX不動産投資法人 | 規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等の特定資産に投資することにより運用を行います。 |
| 資産運用会社 | ケネディクス不動産投資顧問株式会社 | 本投資法人との間で2005年5月6日付の資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。 金融商品取引法上の金融商品取引業者として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。 委託された業務の内容は、① 本投資法人の資産の運用に係る業務、② 本投資法人の資金調達に係る業務、③ 本投資法人への報告業務、及び ④ その他本投資法人が随時委託する上記①から③に関連し又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）です。 |
| プロパティ・マネジメント業務受託者 | ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社 | プロパティ・マネジメント業務受託者として、プロパティ・マネジメント契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、不動産等（注1）について、その管理業務を行います。 |

（中略）

（注1）2024年7月1日現在、ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社がプロパティ・マネジメント業務受託者となっている物件は、本投資法人が保有する物件のうちアーク森ビル及び底地物件である新宿6丁目ビル（底地）を除くすべてのオフィスビル、すべての商業施設及びすべての物流施設です。

（後略）

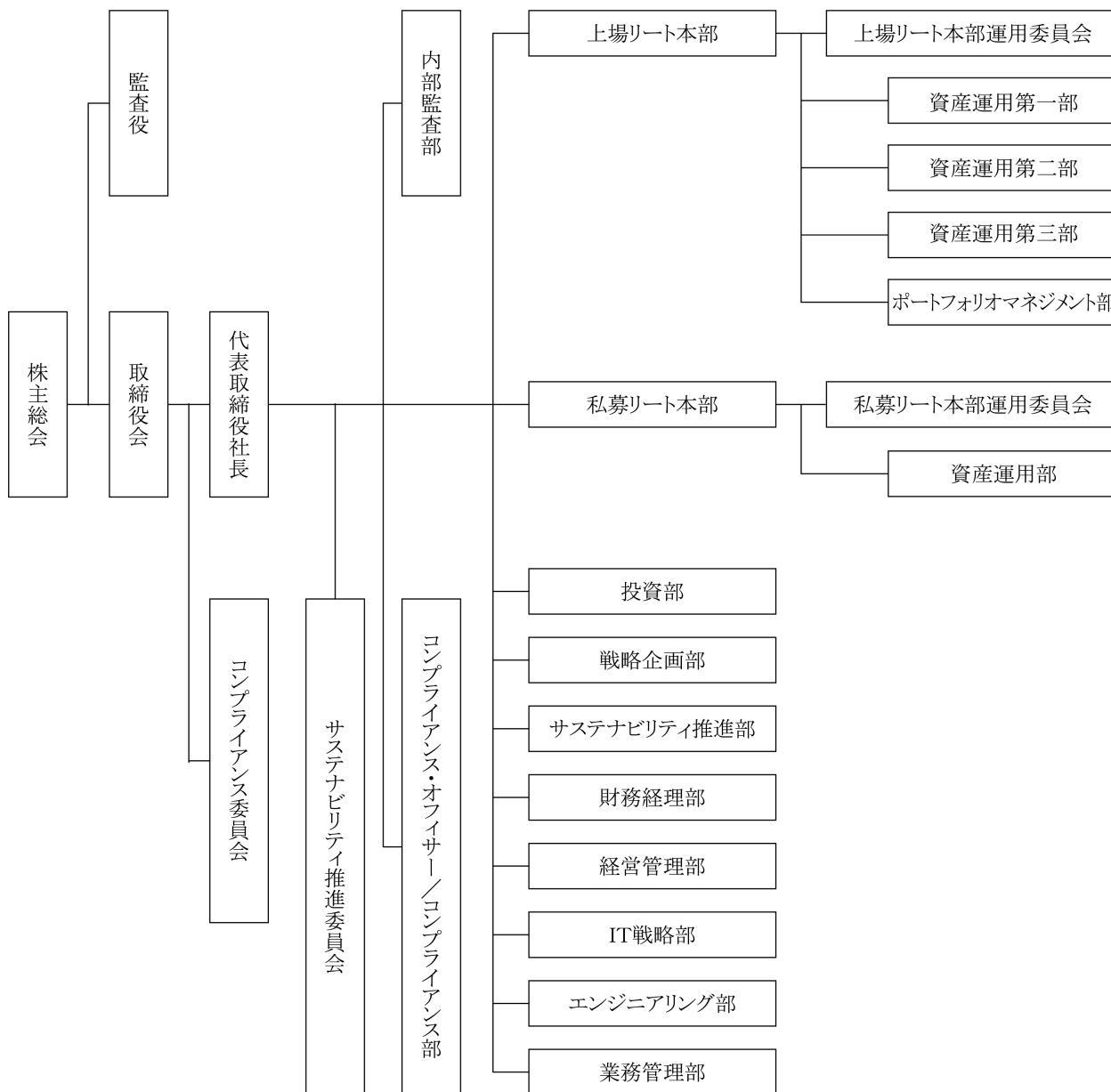
(4) 投資法人の機構

② 投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行います。

本資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下のとおりです。

本資産運用会社組織図



(注) 本資産運用会社は2024年7月1日付で、上場リート本部資産管理部を廃止しました。以下同じです。

(中略)

(イ)本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

各組織の主な業務は、以下のとおりです。なお、本「② 投資法人の運用体制」に記載の各本部共通の組織・機関は、本投資法人の資産運用だけではなく、ケネディクス・プライベート投資法人の資産運用及びその他の業務にも関与していますが、以下では主に本投資法人の資産運用に関する事項を記載しています。

| 部門名 | 分掌業務 |
|---------|---|
| 上場リート本部 | <p>本投資法人の資産の運用に係る業務（以下「KDXR資産運用業務」といいます。）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> <p>i. 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</p> <p>ii. 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</p> <p>iii. 本資産運用会社規程に定めるリスクの管理に関する事項</p> <p>iv. その他上記 i. から iii. までに付随又は関連する事項</p> <p>ポートフォリオマネジメント部</p> <p>i. 本投資法人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</p> <p>ii. 本投資法人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本投資法人に係る計数管理）</p> <p>iii. 本投資法人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</p> <p>iv. 本資産運用会社規程に定めるリスクの管理に関する事項</p> <p>v. その他上記 i. から iv. までに付随又は関連する事項</p> |

(後略)

2 投資方針

(1) 投資方針

② 本投資法人の成長戦略

(ロ) 投資物件の運営管理方法（内部成長）

c. プロパティ・マネジメント業務（以下「PM業務」ということがあります。）の一括委託等による効率的な運営

本投資法人は、投資方針に則り、多数の取得資産のPM業務を迅速かつ効率的に行うため、投資物件の用途等に応じて適切な委託を行うものとし、用途別の委託方針は、以下のとおりです。

（中略）

<商業施設>

多数の投資物件の運営管理業務を迅速かつ統一的行うことにより効果的かつ効率的な運用業務を遂行するため、原則として、商業施設に関する運営管理実績があり、関係業者とのネットワークを有し、本投資法人の視点にたった運営遂行が可能なプロパティ・マネジメント業者であるケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社に対して、投資物件毎に締結されたプロパティ・マネジメント契約に基づきプロパティ・マネジメント業務を委託します。

<物流施設>

多数の投資物件の運営管理業務を迅速かつ統一的行うことにより効果的かつ効率的な運用業務を遂行するため、原則として、物流施設に関する運営管理実績があり、関係業者とのネットワークを有し、本投資法人の視点にたった運営遂行が可能なプロパティ・マネジメント業務受託者であるケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社に対して、投資物件毎に締結されたプロパティ・マネジメント契約に基づきプロパティ・マネジメント業務を委託します。

<その他のアセットタイプ>

投資物件の運営管理業務について十分な実績があり、関係業者とのネットワークを有し、本投資法人の視点にたった運営遂行が可能な業者を選定します。

4 手数料等及び税金

(3) 管理報酬等

③ プロパティ・マネジメント報酬

プロパティ・マネジメント報酬の概要は、以下のとおりです。

（中略）

(ロ) 商業施設にかかる本投資法人（本投資法人を受益者とする信託に係る信託受託者を含みます。）を委託者とし、ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社を受託者とするプロパティ・マネジメント契約に基づきケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社に支払うプロパティ・マネジメント業務委託報酬の料率は、原則として以下に記載のとおりとします。

a. 基本報酬

i. 商業施設（マルチテナント型物件）：（運営収入－運営支出）×1.1%+サブPM委託費

※ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社がサブPMへの再委託なしで業務体制を構築する場合には、過去のサブPM委託費又は同種のPM委託事例等を参考としつつ、サブPMへの再委託を行うと仮定した場合の上記算定式による報酬水準を上回らないと合理的に見込まれる水準とします。

（後略）

(3) 変更の年月日

2024年7月1日