

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・レジデンシャル・ネクスト投資法人
代表者名 執行役員 佐藤 啓介
(コード番号：3278)

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 レジデンシャル・リート本部
企画部長 山本 晋
TEL：03-5157-6011

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・レジデンシャル・ネクスト投資法人（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2013年10月1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、従前はケネディクス株式会社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>a. KDXによる不動産等の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</p> <p>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</p> <p>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（後記「c. KDXによるウェアハウジング」に記載の本資産運用会社からのウェアハウジングの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</p> <p>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（後記「b. ウェアハウジングファンドからの不動産等の売却」に記載の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>b. ウェアハウジングファンドからの不動産等の売却</p> <p>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。</p> <p>KDX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ごと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>c. KDXによるウェアハウジング</p> <p>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、本資産運用会社による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。</p> <p>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申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>d. KDXによる売買契約の締結による取得機会確保</p>
---------	---

	<p>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、KDXに対し、当該不動産等に係る売買契約を締結することを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。</p> <p>KDXは、本資産運用会社による当該依頼を承諾した場合、本資産運用会社と協議の上、KDX又はKDXが全額出資する法人において当該依頼にかかる不動産等を保有又は運用する者との間で、将来当該不動産等の買主を本投資法人に変更することが可能な内容の売買契約を締結し、本資産運用会社より請求があった場合には、当該不動産等の買主を本投資法人に変更することにより、本投資法人に不動産等の取得機会を提供するものとされています。</p> <p>KDX又はKDXが全額出資する法人が本資産運用会社による当該依頼に基づき売買契約を締結した場合、KDXは自ら又はKDXが全額出資する法人をして、本資産運用会社と予め協議して定める当該売買契約所定の売買実行日までの間は、本資産運用会社の承諾なく当該不動産等を取得してはならないものとされています。</p> <p>e. その他の事項</p> <p>KDXは、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おいて、施設の毀損又は劣化等により、短期的又は中長期的に収益の低下が予想され、再開発を行うことにより中長期的に安定した収益性を確保することが見込まれる場合において本資産運用会社より再開発にかかるサポートの依頼があったとき、又は本投資法人が投資可能な資産の新規の開発案件にかかるサポートの依頼があった場合、自己又は自己が出資する法人をして、かかる再開発又は開発案件にかかるサポートの提供に向け本資産運用会社と協議し又は協議させ、実務上合理的な範囲及び条件でこれに協力するものとされています。</p>
期間	本件変更に係る覚書の締結日から1年間とされています。
報酬	<p>本投資法人は、不動産等売却情報の提供を受け、かつ、本投資法人が別途KDXと協議し合意の上、宅地建物取引業法に基づく媒介業務の提供又は金融商品取引法に基づく媒介業務の提供を依頼し、これにより不動産等を取得するに至ったときは、適用ある法令（条例・通達等を含みます。）、通常の商慣習及び役務提供の内容に基づき別途合意した金額の媒介報酬を支払います。</p> <p>また、本投資法人は、別途KDX及びKIPと協議し合意した場合には、上記の媒介報酬のほか、KDX及びKIPがサポートライン覚書に基づき本投資法人に対して提供した役務等（スキーム構築に関するアドバイスの提供、不動産等の調査業務、取引に要する書類作成業務、前項の媒介業務に該当しない案件探索や取引成立のためのサポート業務を含みますがこれらに限られません。）に対する報酬を、適用ある法令（条例・通達等を含みます。）、通常の商慣習及び役務提供の内容に基づき別途合意した金額の報酬を支払います。</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：<http://www.kdr-reit.com/>