

## 投資主各位

東京都千代田区内幸町二丁目1番6号  
ケネディクス商業リート投資法人  
執行役員 渡辺 萌

### 第4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、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。）第4回投資主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申し上げます。

なお、議決権の行使は、書面によって行うこともできます。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、2021年12月21日（火曜日）午後5時までに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：2021年12月22日（水曜日）午後2時00分  
（受付開始時刻：午後1時30分）
2. 場 所：東京都千代田区内幸町二丁目1番1号  
飯野ビルディング4階 イイノホール&カンファレンスセンター Room A1+A2+A3  
（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生じた場合は、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 (<https://www.krr-reit.com/>)
- ◎従前投資主総会終了後に開催しておりました、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による「運用状況報告会」は、投資主の皆様の会場滞在時間の短縮を目的として、今回は開催しないこととしました。何卒ご理解賜りますようお願い申し上げます。
- ◎本投資主総会にご出席の投資主様へのお土産のご用意はございません。何卒ご理解くださいますようお願い申し上げます。

## 新型コロナウイルス感染症への対応について

本投資法人は、新型コロナウイルス感染症の国内における感染状況を踏まえ、本投資主総会における新型コロナウイルス感染症の拡大防止のため、経済産業省及び法務省が2020年4月2日付で公表した「株主総会運営に係るQ & A」（その後の修正を含みます。）を参考に、以下の対応を行うことを予定しております。投資主の皆様のご理解及びご協力をお願い申し上げます。

### <投資主の皆様へのお願い>

- ・本投資主総会における議決権は、書面によって行使することもできます。風邪症状がある方等体調不良の方に加えまして、ご高齢の方、基礎疾患をお持ちの方、妊娠されている方におかれましては、接触感染リスク低減のため、本投資主総会へのご来場をお控えいただくこと及び同封の議決権行使書面の事前郵送による議決権行使をご推奨申し上げます。
- ・上記に該当されない投資主様におかれましては、接触感染リスク低減のため、議決権の行使を書面によって行うことについて、ご検討ください。

### <来場される投資主様へのお願い>

- ・新型コロナウイルス感染症の拡大防止に必要な対応をとるため、当日の会場では、会場内への入場を制限させていただくことがございますので、あらかじめご了承ください。
- ・役員、補欠役員候補者及び総会運営スタッフは、マスク等を着用した状態で対応をさせていただきますので、ご理解いただきますようお願い申し上げます。
- ・ご来場の投資主様におかれましては、マスク等をご着用の上で会場へお越しいただき、会場受付でアルコール消毒液による手指の消毒にご協力いただきますようお願い申し上げます。
- ・会場入口での体温測定を実施させていただきます。測定時に37.5℃以上の発熱や咳などの症状をお持ちの投資主様には、本投資主総会への入場をお断りする場合がございますので、あらかじめご了承ください。
- ・本投資主総会中に体調不良と見受けられる方には、運営スタッフがお声掛けをさせていただきます、ご退席いただく場合がございますので、あらかじめご了承ください。
- ・上記の他、本投資主総会の秩序維持及び新型コロナウイルス感染症の拡大防止の観点から、必要な措置を講じる場合がございますので、何卒ご理解いただきますようお願い申し上げます。

なお、今後の状況の変化によっては、本投資主総会の延期又は会場の変更、上記の対応方法の変更等を行う可能性がございます。その場合につきましては、その旨のお知らせを本投資法人のホームページ（<https://www.krr-reit.com/>）に掲載いたしますので、あわせてご確認くださいようお願い申し上げます。

# 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) 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導入している投資口パフォーマンス報酬について、その連動性を強めるため、特定の営業期間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下回り、本投資法人の投資口の超過リターンの数値が負の数値となった場合に、翌営業期間に限ってその数値を繰り越すこととする旨の規定を追加するものです。（現行規約別紙関係）。
- (2) 企業会計基準第30号「時価の算定に関する会計基準」及び企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」（関連して新たに制定又は改正された会計基準、指針等を含みます。）の公表等により、有価証券及びデリバティブ取引に係る権利の時価評価の方法が変更になったことに伴い、関連する規定を変更するものです（現行規約第36条第1項第6号及び同項第9号関係）。
- (3) 上記の他、条文の整備、規定内容の明確化、規定における誤謬の訂正その他による、表現の変更及び字句の修正等を行うものです。

## 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36条（資産評価の方法、基準及び基準日）</p> <p>1. 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次のとおり投資対象資産の種類毎に定める。</p> <p>(1) ～ (5) 記載省略</p> <p>(6) 有価証券（第32条第3項及び第32条第4項第4号、第7号及び第8号に掲げるもの）</p> <p>当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用いる。市場価格がない場合には、<u>合理的に算定された価額</u>により評価する。</p> <p>(7) ～ (8) 記載省略</p> <p>(9) デリバティブ取引に係る権利（第32条第4項第10号及び第11号に定めるもの）</p> <p>① <u>金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引</u>により生じる債権及び債務</p> <p><u>当該金融商品取引所の最終価格（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。）に基づき算出した価額</u>により評価する。なお、同日において最終価格がない</p>	<p>第36条（資産評価の方法、基準及び基準日）</p> <p>1. 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次のとおり投資対象資産の種類毎に定める。</p> <p>(1)～(5) 現行どおり</p> <p>(6)有価証券（第32条第3項及び第32条第4項第4号、第7号及び第8号に掲げるもの）</p> <p>当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用いる。市場価格のない株式等は<u>取得原価</u>により評価する。</p> <p>(7) ～ (8) 現行どおり</p> <p>(9) デリバティブ取引に係る権利（第32条第4項第10号及び第11号に定めるもの）</p> <p>① デリバティブ取引により生じる債権及び債務は<u>時価</u>により評価する。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p><u>場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価する。</u></p>	
<p>② <u>金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務</u>  <u>市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価する。</u></p> <p>③ 上記にかかわらず、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとし、さらに金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針により金利スワップの特例処理の要件を満たす取引については、特例処理を適用することができるものとする。</p> <p>(10) 記載省略  別紙  資産運用会社に対する資産運用報酬  記載省略  (1) ～ (6) 記載省略  (7) 調整条項  ①～③ 記載省略  ④本投資法人の投資口について、投資口の分割が行わ</p>	<p>(削除)</p> <p>② 上記にかかわらず、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとし、さらに金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針により金利スワップの特例処理の要件を満たす取引については、特例処理を適用することができるものとする。</p> <p>(10) 現行どおり  別紙  資産運用会社に対する資産運用報酬  現行どおり  (1) ～ (6) 現行どおり  (7) 調整条項  ①～③ 現行どおり  ④本投資法人の投資口について、投資口の分割が行わ</p>



現 行 規 約	変 更 案
<p>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> <p>⑤ ライツオフアリングが行われ、発行済投資口数が増加した場合には、当該ライツオフア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、ライツオフア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。</p>	<p>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、分割の効力発生日以降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> <p>⑤ ライツオフアリングが行われ、発行済投資口数が増加した場合には、当該ライツオフア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、ライツオフアリング以降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。</p>
<p>(8) 用語の意味</p> <p style="text-align: center;">記載省略</p> <p>①～④ 記載省略</p> <p>⑤ 「本投資法人の投資口の超過リターン」とは、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。</p>	<p>(8) 用語の意味</p> <p style="text-align: center;">現行どおり</p> <p>①～④ 現行どおり</p> <p>⑤ 「本投資法人の投資口の超過リターン」とは、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>ただし、ある営業期間において本投資法人の投資口の超過リターンが負の値となった場合には、その翌営業期間に繰り越し、翌営業期間の本投資法人の投資口の超過リターンの数値が正の数値となったときは、当該数値により補填して翌営業期間の本投資法人</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p data-bbox="368 495 533 528">&lt;計算式&gt;</p> <p data-bbox="472 539 608 573">記載省略</p>	<p data-bbox="943 271 1390 483"><u>の投資口の超過リターンを算出する。ただし、本投資法人の投資口の超過リターンの負の値の繰り越しは、1営業期間を上限とする。</u></p> <p data-bbox="943 495 1107 528">&lt;計算式&gt;</p> <p data-bbox="1031 539 1198 573">現行どおり</p>
<p data-bbox="325 586 600 620">⑥～⑯ 記載省略</p>	<p data-bbox="900 586 1203 620">⑥～⑯ 現行どおり</p>



## 第2号議案 執行役員1名選任の件

執行役員渡辺萌から、任期の調整のため、2021年12月31日をもって一旦辞任する旨の申し出があったため、2022年1月1日付で改めて執行役員1名の選任をお願いするものです。

本議案において、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、2022年1月1日より2年間とします。

なお、本議案は、2021年11月10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
わた なべ もゆる 渡 辺 萌 (1971年3月23日)	1994年4月 株式会社東京銀行 1997年12月 通商産業省 出向 2004年4月 ワイズセラピューティックス株式会社 2006年4月 株式会社ニューシティコーポレーション 2008年12月 ケネディクス株式会社 2011年5月 同社 財務・経理部長 2013年10月 株式会社スペースデザイン 監査役 2014年3月 ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社 監査役 2015年3月 ケネディクス株式会社 執行役員財務・経理部長 2015年7月 ケネディクス・エンジニアリング株式会社 監査役 2017年6月 ビットリアルティ株式会社 監査役 2018年6月 ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社 監査役 2020年2月 ケネディクス不動産投資顧問株式会社 商業リート本部長 2020年2月 本投資法人 執行役員（現在に至る） 2020年3月 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）	0口

- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・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。

- 本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第116条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる損害賠償金及び争訟費用等の損害を、一定の範囲で当該保険契約により填補することとしています。上記執行役員候補者は、現在、執行役員として当該保険契約の被保険者に含まれており、また、上記執行役員候補者が執行役員に就任した場合には、引き続き当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。また、当該保険契約の期間満了の際には、同内容の契約を再度締結する予定です。

### 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2023年12月31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、2021年11月10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 (1973年12月17日)	1996年4月 1998年9月 2001年1月  2002年9月 2005年8月  2007年8月  2014年2月 2014年7月 2014年9月  2021年11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クーパース・フィナンシャル・アドバイザー・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 同社 戦略企画部長 兼 商業リート本部 戦略企画責任者（現在に至る）	0口

- ・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戦略企画部長 兼 商業リート本部 戦略企画責任者です。
- ・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。
- ・本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第116条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる損害賠償金及び争訟費用等の損害を、一定の範囲で当該保険契約により填補することとしています。上記補欠執行役員候補者が執行役員に就任した場合には、当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。また、当該保険契約の期間満了の際には、同内容の契約を再度締結する予定です。

#### 第4号議案 監督役員2名選任の件

監督役員安義利及び山川亜紀子の両名から、任期の調整のため、2021年12月31日をもって一旦辞任する旨の申し出があったため、2022年1月1日付で改めて監督役員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、2022年1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 (1953年12月12日)	1980年11月 監査法人中央会計事務所 1984年3月 公認会計士登録 2004年11月 株式会社ステージワイツウ 監査役 2004年11月 株式会社ヨックモック 監査役 2004年11月 株式会社ヨックモック今市 監査役 2004年11月 株式会社フジリコー・トレーディング 監査役 2007年8月 新日本有限責任監査法人 2009年6月 株式会社ワイエムシー 監査役 2010年10月 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） 2011年11月 税理士登録 2012年10月 株式会社菓房一心 監査役 2014年9月 株式会社Loop 社外監査役 2016年7月 本投資法人 監督役員（現在に至る） 2017年6月 株式会社Loop 取締役・監査等委員（社外取締役）（現在に至る） 2020年11月 株式会社ヨックモックホールディングス 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 (1973年4月5日)	1999年4月	弁護士登録（第一東京弁護士会）	0口
		1999年4月	小松狛西川法律事務所	
		2000年4月	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	
		2017年7月	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）	
		2017年9月	Vanguard Tokyo法律事務所パート ナー（現在に至る）	
		2018年7月	本投資法人 監督役員（現在に至る）	
		2020年6月	TIS株式会社 社外監査役 （現在に至る）	

- ・ 上記監督役員候補者兩名と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。
- ・ 上記監督役員候補者兩名は、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。
- ・ 本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第116条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる損害賠償金及び争訟費用等の損害を、一定の範囲で当該保険契約により填補することとしています。上記監督役員候補者兩名は、現在、監督役員として当該保険契約の被保険者に含まれており、また、上記監督役員候補者兩名が監督役員に就任した場合には、引き続き当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。当該保険契約の期間満了の際には、同内容の契約を再度締結する予定です。

## 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2023年12月31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 (1972年10月15日)	1998年4月 2000年4月 2002年4月 2003年4月 2004年8月 2006年10月 2015年10月 2018年3月 2018年6月 2020年5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 DIC株式会社 補欠監査役（現在に至る） 株式会社アートネイチャー 社外監査役（現在に至る） 弁護士法人檜山・佐賀法律事務所 代表社員（現在に至る）	0口

- ・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。
- ・本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第116条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる損害賠償金及び争訟費用等の損害を、一定の範囲で当該保険契約により填補することとしています。上記補欠監督役員候補者が監督役員に就任した場合には、当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。また、当該保険契約の期間満了の際には、同内容の契約を再度締結する予定です。



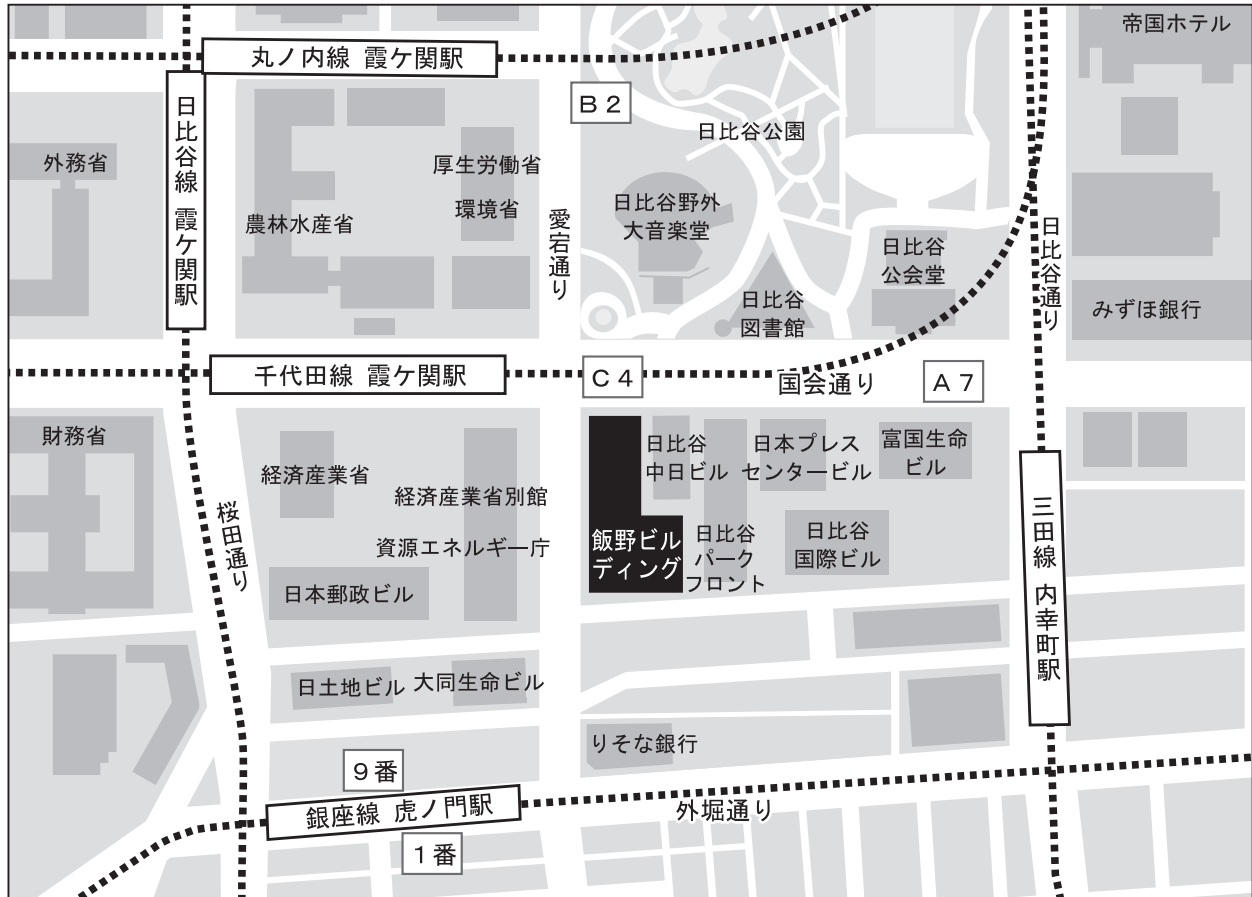
#### 参考事項

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、投資信託及び投資法人に関する法律第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

## 投資主総会会場ご案内図

会場 東京都千代田区内幸町二丁目1番1号  
飯野ビルディング4階  
イイノホール&カンファレンスセンター  
Room A1 + A2 + A3  
電話 03-3506-3251



### 交通のご案内

東京メトロ日比谷線・千代田線 霞ヶ関駅 (出口C4) 直結  
東京メトロ丸ノ内線 霞ヶ関駅 (出口B2) 徒歩5分  
東京メトロ銀座線 虎ノ門駅 (出口1・9) 徒歩3分  
都営地下鉄三田線 内幸町駅 (出口A7) 徒歩3分

### お願い

●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。