

**【表紙】**

<b>【提出書類】</b>	訂正発行登録書
<b>【提出先】</b>	関東財務局長
<b>【提出日】</b>	2021年12月23日
<b>【発行者名】</b>	ケネディクス商業リート投資法人
<b>【代表者の役職氏名】</b>	執行役員 渡辺 萌
<b>【本店の所在の場所】</b>	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号
<b>【事務連絡者氏名】</b>	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 商業リート本部 戦略企画責任者 野畑 光一郎
<b>【電話番号】</b>	03-5157-6013
<b>【発行登録の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】</b>	ケネディクス商業リート投資法人
<b>【発行登録の対象とした募集内国投資証券の形態】</b>	投資法人債券（短期投資法人債を除く。）
<b>【発行登録書の提出日】</b>	2020年10月1日
<b>【発行登録書の効力発生日】</b>	2020年10月9日
<b>【発行登録書の有効期限】</b>	2022年10月8日
<b>【発行登録番号】</b>	2-投法人1
<b>【発行予定額又は発行残高の上限】</b>	発行予定額 100,000百万円
<b>【発行可能額】</b>	100,000百万円 (100,000百万円) (注) 発行可能額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額（下段（ ）書きは発行価額の総額の合計額）に基づき算出しています。
<b>【効力停止期間】</b>	本訂正発行登録書の提出による発行登録の効力停止期間は、2021年12月23日（提出日）です。
<b>【提出理由】</b>	2020年10月1日に提出した発行登録書の記載事項中、「第一部 証券情報 第3 投資法人債券（短期投資法人債を除く。）」の記載について訂正を必要とするため及び「募集又は売出しに関する特別記載事項」を追加するため。
<b>【縦覧に供する場所】</b>	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)

## 【訂正内容】

### 第一部【証券情報】

#### 第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

<訂正前>

以下に記載するもの以外については、有価証券を募集により取得させるに当たり、その都度「訂正発行登録書」又は「発行登録追補書類」に記載します。

(1) 【銘柄】

未定

(中略)

(7) 【手取金の使途】

特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）第2条第1項における意味を有します。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等に充当します。

(後略)

<訂正後>

以下に記載するもの以外については、有価証券を募集により取得させるに当たり、その都度「訂正発行登録書」又は「発行登録追補書類」に記載します。

ケネディクス商業リート投資法人第7回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（以下「本投資法人債」といいます。）を以下の概要にて募集する予定です。

(1) 【銘柄】

ケネディクス商業リート投資法人第7回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）

(中略)

(7) 【手取金の使途】

特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）第2条第1項における意味を有します。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等に充当します。

本投資法人債の手取金については、全額を適格クライテリア（下記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 適格クライテリア」において記載します。以下同じです。）を満たす特定資産（以下「グリーン適格資産」といいます。）の取得資金もしくは改修工事費用、又はそれらに要した借入金の返済資金もしくは投資法人債の償還資金に充当する予定です。

(後略)

「第一部 証券情報 第3 投資法人債券（短期投資法人債を除く。）」の次に以下の内容を追加します。

## 第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

### 1 グリーンボンドとしての適格性について

本投資法人は、グリーンボンド発行を含むグリーンファイナンス実施のために、「グリーンボンド原則 (Green Bond Principles) (注1) 2018年版」、「グリーンローン原則 (Green Loan Principles) (注2) 2020年版」、「グリーンボンドガイドライン2020年版」(注3)及び「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン2020年版」(注4)に即したグリーンファイナンス・フレームワークを策定しました。本投資法人は、グリーンファイナンス・フレームワークに対する第三者評価として株式会社日本格付研究所(以下「JCR」といいます。)より「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」(注5)の最上位評価である「Green 1 (F)」を取得しています。

(注1) 「グリーンボンド原則 (Green Bond Principles)」とは、国際資本市場協会 (ICMA) が事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド原則執行委員会 (Green Bond Principles Executive Committee) により策定されているグリーンボンドの発行に係るガイドラインをいい、以下「グリーンボンド原則」といいます。

(注2) 「グリーンローン原則 (Green Loan Principles)」とは、ローン市場協会 (LMA) 及びアジア太平洋地域ローン市場協会 (APLMA) により策定された環境分野に用途を限定する融資のガイドラインをいい、以下「グリーンローン原則」といいます。

(注3) 「グリーンボンドガイドライン2020年版」とは、グリーンボンド原則との整合性に配慮しつつ、市場関係者の実務担当者がグリーンボンドに関する具体的対応を検討する際に参考とし得る、具体的対応の例や我が国の特性に即した解釈を示すことで、グリーンボンドを国内でさらに普及させることを目的に、環境省が2017年3月に策定・公表し、2020年3月に改訂したガイドラインをいい、以下「グリーンボンドガイドライン」といいます。

(注4) 「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン2020年版」とは、環境省が2020年3月に策定・公表したガイドラインをいい、以下「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン」といいます。同ガイドラインでは、グリーンローンについてグリーンローン原則との整合性に配慮しつつ、グリーンローンを国内でさらに普及させることを目的として、借り手、貸し手その他の関係機関の実務担当者がグリーンローンに関する具体的対応を検討する際に参考とし得る、具体的対応の例や我が国の特性に即した解釈が示されています。

(注5) 「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」とは、ICMAが作成したグリーンボンド原則、LMA及びAPLMAが作成したグリーンローン原則、環境省が策定したグリーンボンドガイドライン並びにグリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドラインを受けた発行体又は借入人のグリーンボンド発行又はグリーンローン借入方針(グリーンファイナンス方針)に対するJCRによる第三者評価をいいます。当該評価においては発行体又は借入人のグリーンファイナンス方針に記載のプロジェクト分類がグリーンプロジェクトに該当するかの評価である「グリーン性評価」及び発行体又は借入人の管理・運営体制及び透明性について評価する「管理・運営・透明性評価」を行い、これら評価の総合評価として「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」が決定されます。なお、「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」は、個別の債券又は借入に関する評価と区別するため、評価記号の末尾に(F)をつけて表示されます。本投資法人に係る「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」は、以下のJCRのホームページに掲載されています。

<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/>

### 2 適格クライテリア

グリーンボンド又はグリーンローンで調達された資金は、以下の適格クライテリアを満たすグリーン適格資産の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金又は改修工事の資金もしくはそのリファイナンス資金に充当する予定です。

### (1) 適格クライテリア1

(グリーンビルディングの取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金)

下記①から③までの第三者認証機関の認証のいずれかを取得済みしくは今後取得予定の物件

- ① DBJ Green Building認証(注1)における3つ星以上
- ② CASBEE不動産評価認証(注2)におけるB+ランク以上
- ③ BELS評価(注3)における3つ星以上

(注1) 「DBJ Green Building 認証」とは、株式会社日本政策投資銀行(以下「DBJ」といいます。)が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、環境・社会への配慮がなされた不動産(Green Building)を対象に、5段階の評価ランク(1つ星~5つ星)に基づく認証をDBJが行うものです。

(注2) 「CASBEE (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency/建築環境総合性能評価システム) 不動産評価認証」とは、建築物の環境性能を評価し格付け(Cランク~Sランク)する手法で、省エネや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。

(注3) 「BELS (Building-Housing Energy-efficiency Labeling System/建築物省エネルギー性能表示制度) 評価」とは、国土交通省が評価基準を定めた公的な評価制度で、建築物の一次エネルギー消費量に基づき、省エネルギー性能を5段階の評価ランク(1つ星~5つ星)で評価する制度です。

### (2) 適格クライテリア2

(省エネルギー・環境改善に資する工事や設備等改修工事)

運用する不動産において、エネルギー効率、水の消費性能又はその他環境面で有益な改善を目的とした設備等改修工事(従来比10%以上の使用量削減効果のあるもの)

## 3 プロジェクトの評価及び選定のプロセス(注)

資産の取得に際して、商業リート本部資産投資部は、各資産について、定められた手続に従い投資資産を選定します。商業リート本部資産投資部は、投資資産の取得に関してコンプライアンス・オフィサーに議案を提出します。コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らして審査した上で問題点がないと判断した後、商業リート本部運用委員会(以下「KRR運用委員会」といいます。)に付議され、審議後決議されます。ただし、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する取引及び運用ガイドラインに定める利害関係取引、運用ガイドラインにおいて条件付で認められている取引又は規定外取引に該当する全ての取引については、KRR運用委員会における審議、決議の前に、コンプライアンス委員会で審議され、決議されます。コンプライアンス委員会は、必要に応じて外部の専門家による意見書等を取得することができ、取得した意見書等を決定の参考としてこれをKRR運用委員会に提出します。なお、外部の意見書等を取得することに代えて、弁護士、公認会計士又は不動産鑑定士の資格を有する者をコンプライアンス委員会に適宜同席させ、意見を聴取することもできます。

資金の借入に関しては、財務経理部で立案し、グリーンローンの契約を起案します。上記意思決定フロー同様に、コンプライアンス・オフィサーに提出され、コンプライアンス・オフィサーが審査した後、KRR運用委員会で審議及び決議されますが、必要に応じて事前にコンプライアンス委員会で審議及び決議されます。投資法人債の発行に関しては、商業リート本部企画部で立案し、グリーンボンドの発行を起案します。上記意思決定フロー同様に、コンプライアンス・オフィサーに提出され、コンプライアンス・オフィサーが審査した後、KRR運用委員会で審議及び決議されますが、必要に応じて事前にコンプライアンス委員会で審議及び決議されます。

上記の各意思決定に際して、グリーンファイナンスを実行する場合、グリーンファイナンスの適格クライテリアに合致することが意思決定の過程で審議されます。

(注) 2021年11月1日付で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おいて組織変更が行われたため、グリーンファイナンス・フレームワーク策定時から部署名等が変更になっていますが、記載の内容に準じたプロセスにより手続きが行われます。以下同じです。

#### 4 調達資金の管理

##### 調達資金の充当計画

グリーンファイナンスで調達した資金は、グリーン適格資産の取得又はそれに要した借入金・投資法人債のリファイナンスに紐づいていることを確認の上、速やかに充当することとします。グリーン適格資産の取得価格の合計額に総資産LTVを乗じたものに、適格クライテリア2に投じた金額の合計をグリーン適格負債額とし、グリーンファイナンスの上限額を設定します。グリーンファイナンスの残高が、グリーン適格負債額を上回らないよう管理します。万が一上回った場合は、未充当資金相当額を現金又は現金同等物で管理します。

##### 調達資金の追跡管理の方法

グリーンファイナンスによる手取金はグリーン適格資産の取得又は、それに要した借入金の返済又は投資法人債の償還資金（そのリファイナンスを含みます。）に充当予定のため、基本的には物件取得の支払期限、借入金の返済日、もしくは投資法人債の償還日に一括充当し、企画部の担当者が追跡管理をします。資産の取得資金及びリファイナンスに充当される場合、財務経理部により支払完了について報告を受け、企画部長に支出完了を報告後、社内ファイルに支出金額を記録します。

##### 追跡管理に関する内部統制及び外部監査

グリーンファイナンスにより調達された資金は、企画部の担当者が追跡管理をします。資産の取得資金及びリファイナンスに充当される場合、財務経理部により支払完了について報告を受け、企画部長に支出完了を報告後、社内ファイルに支出金額を記録します。

また、本投資法人の会計帳簿は、一般事務受託者によって作成され、会計監査人による監査を受けます。

##### 未充当資金の管理方法

調達資金の充当が決定されるまでの間は、調達資金は現金又は現金同等物にて管理します。全額充当後においても、評価対象の債券等が償還するまでに資金使途の対象となる資産が売却又は毀損などにより、資金使途の対象から外れる場合、一時的に発生する未充当資金はポートフォリオ管理にて管理します。

##### ※ポートフォリオ管理

決算期毎にグリーンファイナンス残高の合計額が、グリーン適格負債上限額（グリーン適格資産の取得価格の合計額×総資産LTV+適格クライテリア2に投じた金額）を超えないことを確認します。

#### 5 レポーティング

本投資法人は資金充当状況を年に1回、本投資法人ウェブサイトにて開示予定です。

環境改善効果に関しては、グリーンボンド・グリーンローンの償還日が到来するまでの間、以下の指標を公表する予定です。

- ・ 取得資産の環境認証数・種類
- ・ 具体的な使用量
  - エネルギー使用量
  - 温室効果ガス排出量
  - 水使用量