

**【表紙】**

【発行登録追補書類番号】 2-投法人1-2

【提出書類】 発行登録追補書類

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2022年6月16日

【発行者名】 ケネディクス商業リート投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 渡辺 萌

【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  
商業リート本部 戦略企画責任者 野畑 光一郎

【電話番号】 03-5157-6013

【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】 ケネディクス商業リート投資法人

【発行登録の対象とした募集内国投資証券の形態】 投資法人債券（短期投資法人債を除く。）

【今回の募集金額】 第8回無担保投資法人債 20億円

【発行登録書の内容】

(1) 【提出日】 2020年10月1日

(2) 【効力発生日】 2020年10月9日

(3) 【有効期限】 2022年10月8日

(4) 【発行登録番号】 2-投法人1

(5) 【発行予定額又は発行残高の上限】 発行予定額 100,000百万円

**【これまでの募集実績】**

(発行予定額を記載した場合)

番号	提出年月日	募集金額 (円)	減額による訂正年月日	減額金額 (円)
2-投法人1-1	2022年1月20日	2,000百万円	-	-
実績合計額 (円)		2,000百万円 (2,000百万円)	減額総額 (円)	なし

(注) 実績合計額は、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。

【残額】 (発行予定額-実績合計額-減額総額) 98,000百万円  
(98,000百万円)

(注) 残額は、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。

(発行残高の上限を記載した場合)

該当事項はありません。

【残高】 (発行残高の上限-実績合計額+償還総額-減額総額) 一円

【安定操作に関する事項】 該当事項はありません。

【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)

## 第一部【証券情報】

### 第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

該当事項はありません。

### 第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

### 第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

#### (1)【銘柄】

ケネディクス商業リート投資法人第8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。）

#### (2)【投資法人債券の形態等】

①本投資法人債は、その全部について社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含み、以下「振替法」といいます。）第115条で準用する第66条第2号の定めに従い振替法の規定の適用を受けることとする旨を定めた投資法人債であり、振替法第115条で準用する第67条第1項の定めに従い投資法人債券を発行することができません。

ただし、振替法第115条で準用する第67条第2項に規定される場合には、本投資法人債の投資法人債権者（以下「本投資法人債権者」といいます。）は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。）に投資法人債券を発行することを請求できます。この場合、投資法人債券の発行に要する費用は本投資法人の負担とします。かかる請求により発行する投資法人債券は無記名式利札付に限り、本投資法人債権者は当該投資法人債券を記名式とすることを請求することはできないものとし、その分割又は併合は行いません。

②信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付

本投資法人債について、本投資法人は株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）からAA-の信用格付を2022年6月16日付で取得しています。

JCRの信用格付は、格付対象となる債務について約定どおり履行される確実性の程度を等級をもって示すものです。

JCRの信用格付は、債務履行の確実性の程度についてのJCRの現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではありません。また、JCRの信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではありません。JCRの信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれません。

JCRの信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動します。また、JCRの信用格付の付与にあたり利用した情報は、JCRが格付対象の発行体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものです。当該情報には、人為的、機械的又はその他の理由により誤りが存在する可能性があります。本投資法人債の申込期間中に本投資法人債に関してJCRが公表する情報へのリンク先は、JCRのホームページ（<https://www.jcr.co.jp/>）の「ニュースリリース」右端「一覧を見る」をクリックして表示される「ニュースリリース」（<https://www.jcr.co.jp/release/>）に掲載されています。なお、システム障害等何らかの事情により情報を入手することができない可能性があります。その場合の連絡先は以下のとおりです。

JCR：電話番号03-3544-7013

#### (3)【券面総額】

本投資法人債についての投資法人債券は原則として発行しません。

なお、本投資法人債に係る振替投資法人債の総額は金20億円です。

#### (4)【各投資法人債の金額】

金1億円

#### (5)【発行価額の総額】

金20億円

(6) 【発行価格】

各投資法人債の金額100円につき金100円

(7) 【利率】

年0.500パーセント

(8) 【利払日及び利息支払の方法】

- ①本投資法人債の利息は、払込期日の翌日から本投資法人債を償還すべき日（以下「償還期日」といいます。）までこれをつけ、2022年12月22日を第1回の支払期日としてその日までの分を支払い、その後毎年6月22日及び12月22日の2回並びに償還期日に各その日までの前半か年分を支払います。ただし、半か年に満たない利息を計算するときは、その半か年間の日割でこれを計算します。
- ②利息を支払うべき日が銀行休業日にあたるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰上げます。かかる繰上により利息の減額はなされません。
- ③償還期日後は本投資法人債には利息をつけません。ただし、償還期日に別記「(21)その他 1. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人 (1)」に定める財務代理人に対して本投資法人債の元金支払資金の預託（以下「資金預託」といいます。）がなされなかった場合には、当該未償還元本について、償還期日の翌日から、本投資法人債権者に現実の支払がなされた日又は資金預託がなされた旨を公告した日から5銀行営業日を経過した日のいずれか早い方の日まで、別記「(7)利率」所定の利率による遅延損害金を付するものとします。
- ④本投資法人債の利息の支払期日に資金預託がなされなかった場合には、当該未払利息について、支払期日の翌日から、本投資法人債権者に現実の支払がなされた日又は資金預託がなされた旨を公告した日から5銀行営業日を経過した日のいずれか早い方の日まで、別記「(7)利率」所定の利率による遅延損害金を付するものとします。

(9) 【償還期限及び償還の方法】

- ①本投資法人債の元金は、2027年10月29日にその総額を償還します。
- ②本投資法人債の償還金額は、各投資法人債の金額100円につき金100円とします。
- ③本投資法人による本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、法令又は別記「(18)振替機関に関する事項」記載の振替機関の業務規程その他規則に別途定められる場合を除き、いつでもこれを行うことができます。
- ④本投資法人債の償還期日が銀行休業日にあたるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰上げます。

(10) 【募集の方法】

一般募集

(11) 【申込証拠金】

各投資法人債の金額100円につき金100円とし、払込期日に払込金に振替充当します。  
申込証拠金には利息をつけません。

(12) 【申込期間】

2022年6月16日

(13) 【申込取扱場所】

別記「(16)引受け等の概要」記載の引受人の本店及び国内各支店

(14) 【払込期日】

2022年6月22日

(15) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(16) 【引受け等の概要】

本投資法人債の引受け等の概要は以下のとおりです。

引受人の氏名又は名称	住所	引受金額 (百万円)	引受けの条件
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目 3番1号	2,000	1 引受人は、本投資法人債の全額 につき買取引受けを行います。 2 本投資法人債の引受手数料は各 投資法人債の金額100円につき 金40銭とします。
計	—	2,000	—

(17) 【投資法人債管理者又は投資法人債の管理会社】

該当事項はありません。

(18) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構  
東京都中央区日本橋兜町7番1号

(19) 【投資法人の登録年月日及び登録番号】

登録年月日 2014年10月30日  
登録番号 関東財務局長第97号

(20) 【手取金の使途】

本投資法人債の払込金額2,000百万円から発行諸費用の概算額15百万円を控除した差引手取概算額1,985百万円は、2022年6月30日に返済を予定しているグリーン適格資産（別記「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」にて記載します。以下同じです。）の取得資金への充当を目的として調達した借入金の返済資金及び当該返済資金として調達した2022年8月31日に償還期日が到来する第3回無担保投資法人債1,000百万円の償還資金として、その全額を充当します。

(21) 【その他】

1. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人

- (1) 本投資法人は、株式会社三菱UFJ銀行を財務代理人（発行代理人及び支払代理人の地位を含みます。）として、本投資法人債の事務を委託します。
- (2) 財務代理人は、本投資法人債権者に対していかなる義務又は責任も負わず、また本投資法人債権者との間にいかなる代理関係又は信託関係も有していません。
- (3) 財務代理人を変更する場合には、本投資法人は別記「(21)その他 6. 公告の方法」に定める方法により本投資法人債権者に通知します。
- (4) 合併等により財務代理人の名称又は住所が変更される場合には、本投資法人はその新たな名称又は住所を別記「(21)その他 6. 公告の方法」に定める方法により本投資法人債権者に通知します。
- (5) 本投資法人債権者が財務代理人に対し請求等を行う場合には、振替法第115条で準用する第86条第3項本文に定める書面を提示した上で、財務代理人の本店に対してこれを行うものとします。

2. 投資法人債管理者の不設置

本投資法人債は、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、以下「投信法」といいます。）第139条の8ただし書の要件を充たすものであり、本投資法人債の管理を行う投資法人債管理者は設置されていません。

3. 担保及び保証の有無

本投資法人債には担保及び保証は付されておらず、また本投資法人債のために特に留保されている資産はありません。

4. 財務上の特約

(1) 担保提供制限

本投資法人は、本投資法人債発行後、本投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人が国内で既に発行した、又は国内で今後発行する他の無担保投資法人債（ただし、下記に定める担付切換条項が特約されている無担保投資法人債を除きます。）のために投信法及び担保付社債信託法（明治38年法律第52号。その後の改正を含み、以下「担保付社債信託法」といいます。）に基づき担保権を設定する場合は、本投資法人債のために同順位の担保権を設定しなければなりません。なお、上記ただし書における担付切換条項とは、利益維持条項等本投資法人の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するために担保権を設定する旨の特約、又は本投資法人が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約をいいます。

- (2) 前号により本投資法人債のために担保権を設定する場合は、本投資法人は、ただちに登記その他必要な手続を完了し、かつ、その旨を担保付社債信託法第41条第4項の規定に準じて公告するものとします。

5. 期限の利益喪失に関する特約

- (1) 本投資法人は、次に掲げる事由のいずれかが発生した場合には、本投資法人債権者からの書面による請求を財務代理人が受けた日から5銀行営業日を経過した日に、当該請求を行った本投資法人債権者が保有する本投資法人債について期限の利益を喪失します。ただし、財務代理人が当該請求を受けた日から5銀行営業日以内に当該事由の全てが補正又は治癒された場合は、この限りではありません。
  - ① 本投資法人が別記「(9)償還期限及び償還の方法」の規定に違背し、5銀行営業日以内に本投資法人がその履行をしないとき。
  - ② 本投資法人が別記「(8)利払日及び利息支払の方法」の規定に違背し、10銀行営業日以内に本投資法人がその履行をしないとき。
  - ③ 本投資法人が別記「(21)その他 4.財務上の特約 (1)担保提供制限」の規定に違背したとき。
  - ④ 本投資法人が本投資法人債以外の投資法人債（当該投資法人債の元利金の返済及び附帯費用の支払原資が特定の資産及びその資産から得られる収益に限定され、本投資法人の有する他の資産には一切及ばない旨の特約が有効に契約されている投資法人債を除きます。）について期限の利益を喪失し、又は期限が到来してもその弁済をすることができないとき。



- ⑤ 本投資法人が投資法人債を除く借入金債務について期限の利益を喪失し若しくは期限が到来してもその弁済をすることができないとき、又は本投資法人以外の者の発行する社債、投資法人債若しくはその他の借入金債務に対して本投資法人が行った保証債務（当該保証債務の履行が、当該保証債務を被担保債務とする担保権が設定された資産のみを引当てとして行われ、その保証債務の履行の引当てが保証人である本投資法人の有する他の資産に及ばない旨の特約が付された保証債務を除きます。）について履行義務が発生したにもかかわらず、その履行をすることができないとき。ただし、当該借入金債務及び当該保証債務の合計額（外貨建ての場合はその邦貨換算後）が10億円を超えない場合は、この限りではありません。
- (2) 本投資法人は、次に掲げる事由のいずれかが発生した場合には、本投資法人債権者からの書面による請求の有無にかかわらず、本投資法人債総額についてただちに期限の利益を喪失します。
- ① 本投資法人が破産手続開始、民事再生手続開始その他適用ある倒産手続開始の申立をし、又は解散（合併の場合を除きます。）の決議を行ったとき。
  - ② 本投資法人が破産手続、民事再生手続若しくはその他適用ある倒産手続の開始決定、又は特別清算開始の命令を受けたとき。
  - ③ 本投資法人が、投資法人としての登録を取り消されたとき。ただし、合併による場合で、合併後の投資法人が本投資法人債上の債務全額を承継する場合はこの限りではありません。
  - ④ 本投資法人の純資産の額が、投信法上の最低純資産額を下回り、内閣総理大臣から投信法第215条第2項に基づく通告を受けた場合で、当該通告に規定された期間内に治癒することができなかつたとき。
- (3) 本項第1号又は第2号の規定により本投資法人債について期限の利益を喪失した場合には、本投資法人はただちにその旨を公告します。
- (4) 本項第1号又は第2号の規定により期限の利益を喪失した本投資法人債は、ただちに支払われるものとし、直前の利息の支払期日の翌日から期限の利益喪失日まで別記「(7)利率」所定の利率による経過利息を付するものとし、ただし、期限の利益喪失日に資金預託がなされなかつた場合には、当該元本及び期限の利益喪失日までの経過利息について、期限の利益喪失日の翌日から、現実の支払がなされた日又は資金預託がなされた旨の公告がなされた日から5銀行営業日を経過した日のいずれか早い方の日まで、別記「(7)利率」所定の利率による遅延損害金を付するものとし、なお、本項第1号の規定により期限の利益を喪失した本投資法人債の元利金は、別記「(9)償還期限及び償還の方法③」の買入消却の手續に準じて支払われるものとし、

## 6. 公告の方法

- (1) 本投資法人債に関して本投資法人債権者に通知をする場合の公告は、法令に別段の定めがあるものを除き、本投資法人の規約所定の新聞紙並びに東京都及び大阪市で発行される各1種以上の新聞紙（ただし、重複するものがあるときは、これを省略することができます。）にこれを掲載します。
- (2) 本投資法人が規約の変更により、公告の方法を電子公告とした場合は、法令に別段の定めがあるものを除いて、電子公告の方法によりこれを行うものとし、ただし、電子公告の方法によることができない事故その他のやむを得ない事由が生じた場合は、本投資法人の規約所定の新聞紙並びに東京都及び大阪市で発行される各1種以上の新聞紙（ただし、重複するものがあるときは、これを省略することができます。）にこれを掲載します。

## 7. 投資法人債権者集会

- (1) 本投資法人債及び本投資法人債と同一の種類（投信法第139条の7で準用する会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含み、以下「会社法」といいます。）第681条第1号に定める種類をいいます。）の投資法人債（以下「本種類の投資法人債」と総称します。）の投資法人債権者集会は、本投資法人がこれを招集するものとし、投資法人債権者集会の日の3週間前までに投資法人債権者集会を招集する旨及び投信法第139条の10第2項で準用する会社法第719条各号所定の事項を公告します。
- (2) 本種類の投資法人債の投資法人債権者集会は、東京都においてこれを行います。

- (3) 本種類の投資法人債の総額（償還済みの額を除きます。また、本投資法人が有する本種類の投資法人債の金額はこれに算入しません。）の10分の1以上にあたる本種類の投資法人債を有する投資法人債権者は、法令に定める手続を経たうえ、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を本投資法人に提出して投資法人債権者集会の招集を請求することができます。
8. 投資法人債要項の公示  
本投資法人は、その本店に本投資法人債の投資法人債要項の写しを備え置き、その営業時間中、一般の閲覧に供します。
9. 投資法人債要項の変更
- (1) 本投資法人債の投資法人債要項に定められた事項（ただし、別記「(21)その他 1. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人 (1)」、別記「(21)その他 10. 一般事務受託者」、別記「(21)その他 11. 資産運用会社」及び別記「(21)その他 12. 資産保管会社」を除きます。）の変更は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資法人債権者集会の決議を要するものとし、当該決議に係る裁判所の認可を必要とします。
- (2) 裁判所の認可を受けた前号の投資法人債権者集会の決議は、本投資法人債の投資法人債要項と一体をなすものとし、
10. 一般事務受託者
- (1) 本投資法人債に関する一般事務受託者
- ① 本投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務（投信法第117条第1号関係）  
SMB C日興証券株式会社
- ② 別記「(21)その他 1. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人 (1)」に定める財務代理人、発行代理人及び支払代理人に委託する発行及び期中事務（投信法第117条第3号及び第6号関係）  
株式会社三菱UFJ銀行  
なお、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）第169条第2項第4号に規定する投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務は、振替法及び別記「(18)振替機関に関する事項」記載の振替機関が定める業務規程等の規定に従って支払代理人及び口座管理機関を経て処理されます。
- ③ 投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務（投信法第117条第2号関係）  
株式会社三菱UFJ銀行
- (2) 本投資法人債に関する事務を除く一般事務受託者（投信法第117条第2号乃至第6号関係）  
みずほ信託銀行株式会社  
三井住友信託銀行株式会社  
株式会社三菱UFJ銀行
11. 資産運用会社  
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。）
12. 資産保管会社  
みずほ信託銀行株式会社
13. 申込等  
別記「(16)引受け等の概要」記載の引受人は、募集に際して、発行価格と同額の申込証拠金を申込者より徴収し、これを払込期日に払込金に振替充当します。申込証拠金には利息をつけません。



## 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JCR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・ソーシャルボンド原則執行委員会（Green Bond Principles and Social 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）、アジア太平洋地域ローン市場協会（APLMA）及びローンシンジケート&トレーディング協会（LSTA）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、APLMA及びLSTA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若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若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日付で本資産運用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、若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、グリーンボンドの償還日・グリーンローンの返済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

## 第二部【参照情報】

### 第1【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）第27条において準用する同法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

#### 1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第13期（自 2021年4月1日 至 2021年9月30日） 2021年12月23日関東財務局長に提出

#### 2【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本発行登録追補書類提出日（2022年6月16日）までに、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項並びに同条第2項第2号の規定に基づき、臨時報告書を2022年4月1日に関東財務局長に提出

## 第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2021年12月23日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日以後本発行登録追補書類提出日（2022年6月16日）現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

また、参照有価証券報告書に記載された「投資リスク」について、参照有価証券報告書提出日以後本発行登録追補書類提出日までの間に生じた変更その他の事由はありません。

なお、参照有価証券報告書には将来に関する事項が記載されていますが、当該事項は本発行登録追補書類提出日現在においてもその判断に変更はありません。

### 1. 資産の取得

本投資法人は、参照有価証券報告書提出日以降、本発行登録追補書類提出日現在までの間に、以下の不動産信託受益権を取得しました。なお、取得価格には、当該不動産等の取得に要する諸費用（取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等）を含まない金額（信託受益権売買契約書に記載された売買価格）を記載しています。

物件番号	物件タイプ (注1)	物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注5)	取得年月日
T-33	NSC	キテラプラザ青葉台	神奈川県 横浜市青葉区	芙蓉総合リース株式会社	2,553 (注3)	3,610	2022年 3月1日
L-9	L	天理配送センター	奈良県 天理市	株式会社カワサキ	1,070	1,090	2022年 3月1日
R-10	NSC	サンストリート浜北 (準共有持分10%)	静岡県 浜松市浜北区	双日商業開発株式会社	1,200	1,210	2022年 4月15日
T-34	NSC	東松山ショッピング センター	埼玉県 東松山市	SMFLみらいパートナーズ株式会社	4,080	4,650	2022年 4月28日
L-10	L	プリマハム近畿センター	大阪府大阪市 西淀川区	株式会社フクダ・アンド・パートナーズ	1,047 (注4)	1,080	2022年 4月28日

(注1) 生活密着型商業施設におけるNSC（ネイパーフードショッピングセンター）、SM（スーパーマーケット）、CSC（コミュニティショッピングセンター）、都市駅前型及びSS（スペシャリティストア）並びに物流施設（L）の6つのタイプの分類を記載しています。以下同じです。

(注2) 「取得価格」は、取得資産に係る信託受益権売買契約に記載された信託受益権の売買金額（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 取得価格は2,553,500,000円ですが、単位未満を切り捨てて記載しています。なお、キテラプラザ青葉台においては、本投資法人の取得後、用途転換工事（以下、本注記において「本コンバージョン」といいます。）を実施しており、2022年9月下旬の工事完了を予定していますが、本コンバージョンに係る費用の2022年2月24日現在の見込額は、880,000,000円です。

(注4) 取得価格は1,047,500,000円ですが、単位未満を切り捨てて記載しています。

(注5) キテラプラザ青葉台については2022年2月16日時点の、天理配送センターについては2022年2月1日時点の、サンストリート浜北（準共有持分10%）、東松山ショッピングセンター及びプリマハム近畿センターについては2022年3月1日時点の価格を記載しています。

### 2. 資産の増築

本投資法人は、参照有価証券報告書提出日以降、本発行登録追補書類提出日現在までの間に、本投資法人の運用資産である「ユニクス伊奈」において、未消化容積を活用し、延床面積（注1）約666.57㎡の建物の建築（増築）（以下「本増築」といいます。）を行っています。建築費総額（注2）は約169百万円（消費税別）を予定しており、竣工及び引渡しは2022年11月下旬を予定しています（注3）。

(注1) 延床面積は、本投資法人が取得する準共有持分にかかわらず、2022年4月4日現在における本増築部分の建築確認済証の本増築に係る延床面積に基づいて記載しています。なお、本増築部分の設計図その他の本増築の内容は今後変更される可能性があり、延床面積は増加又は減少する可能性があります。

(注2) 建築費総額は、2022年4月4日現在における本増築部分の建築確認済証を前提とした、現時点における本投資法人が取得する準共有持分に係る工事費見込額（消費税別）を記載しています。なお、本増築部分の設計図その他の本増築の内容は今後変更される可能性があります。また、本増築に関する建築費総額は増加又は減少する可能性があります。

(注3) 本書の日付現在の予定であり、今後変更される可能性があります。

### 3. 資産の譲渡

本投資法人は、参照有価証券報告書提出日以降、本発行登録追補書類提出日現在までの間に、以下の不動産信託受益権を譲渡しました。なお、譲渡価格には、当該不動産等の譲渡に要する諸費用（譲渡費用、固定資産税・都市計画税及び消費税等）を含まない金額（信託受益権売買契約書に記載された売買価格）を記載しています。

物件名称	所在地	譲渡日	譲渡価格
ケーズデンキ湘南藤沢店（底地）	神奈川県藤沢市	2021年12月27日	（非開示）（注）
プライムスクエア自由が丘	東京都目黒区		
合計	-	-	6,360百万円

(注) 譲渡先より同意が得られていないことから個別物件ごとの譲渡価格について非開示としています。なお、両物件の譲渡先は同一であり、本譲渡（2021年12月27日に決定した上記両物件の譲渡をいいます。）は不可分一体の取引として交渉及び手続きが進められたものです。

### 4. 資金の借入れ

本投資法人は、参照有価証券報告書提出日以降、本発行登録追補書類提出日現在までの間に、借入金の返済資金に充当することを目的として、2022年1月31日に750百万円（シリーズ45）、2022年2月10日に合計7,000百万円（シリーズ46）の借入れを、また、特定資産の取得資金等の一部に充当することを目的として、2022年4月15日に1,000百万円（シリーズ47）の借入れを、それぞれ実施しました。

### 5. 投資法人債の発行

本投資法人は、2021年9月22日開催の役員会における決議に基づき、2022年1月20日に以下のとおり投資法人債の発行を決定し、2022年1月28日に払込が完了しました。

名称	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「5. 投資法人債の発行」において「第7回債」といいます。）
発行総額	金20億円
利率	年0.460%
払込期日	2022年1月28日
担保等	第7回債には担保及び保証は付されておらず、また第7回債のために特に留保されている資産はありません。
償還方法及び償還期限	2032年1月28日 第7回債の買入消却は、払込期日の翌日以降、法令又は振替機関の業務規程その他規則に別途定められる場合を除き、いつでもこれを行うことができます。
財務代理人、発行代理人及び支払代理人	株式会社三菱UFJ銀行
資金使途	2022年1月31日に返済した、グリーン適格資産の取得資金への充当を目的として調達した借入金（その後の借換えによる借入金を含みます。）の返済資金として、その全額を充当しました。



### 第3【参照書類を縦覧に供している場所】

ケネディクス商業リート投資法人 本店  
(東京都千代田区内幸町二丁目1番6号)  
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)