

【表紙】

【発行登録追補書類番号】 4 - 投法人 1 - 1
【提出書類】 発行登録追補書類
【提出先】 関東財務局長
【提出日】 2024年 1月18日
【発行者名】 ザイマックス・リート投資法人
【代表者の役職氏名】 執行役員 金光 正太郎
【本店の所在の場所】 東京都港区赤坂一丁目 1 番 1 号
【事務連絡者氏名】 株式会社ザイマックス不動産投資顧問
公募投資運用部長 中山 達也
【電話番号】 03-5544-6880
【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】 ザイマックス・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（短期投資法人債券を除く。）
【今回の募集金額】 第 1 回無担保投資法人債 10億円

【発行登録書の内容】

(1) 【提出日】 2022年12月22日
(2) 【効力発生日】 2022年12月30日
(3) 【有効期限】 2024年12月29日
(4) 【発行登録番号】 4 - 投法人 1
(5) 【発行予定額又は発行残高の上限】 発行予定額 50,000百万円

【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）
-	-	-	-	-
実績合計額（円）		なし (なし)	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） 50,000百万円
(50,000百万円)

(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） - 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】

ザイマックス・リート投資法人第1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】

社債、株式等の振替に関する法律の規定の適用

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「社債等振替法」といいます。）第115条で準用する同法第66条第2号の定めに従い社債等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、社債等振替法第115条で準用する同法第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、社債等振替法第115条で準用する同法第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。）はザイマックス・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の形式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。

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格付投資情報センター（以下「R&I」といいます。）からA-の信用格付を2024年1月18日付で取得しています。

R&Iの信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定どおりに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見です。R&Iは信用格付によって、個々の債務等の流動性リスク、市場価値リスク、価格変動リスク等、信用リスク以外のリスクについて、何ら意見を表明するものではありません。R&Iの信用格付は、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではありません。また、R&Iは、明示・黙示を問わず、提供する信用格付、又はその他の意見についての正確性、適時性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、いかなる保証もしていません。

R&Iは、信用格付を行うに際して用いた情報に対し、品質確保の措置を講じていますが、これらの情報の正確性等について独自に検証しているわけではありません。R&Iは、必要と判断した場合には、信用格付を変更することがあります。また、資料・情報の不足や、その他の状況により、信用格付を取り下げることがあります。

一般に、投資に当たって信用格付に過度に依存することが金融システムの混乱を引き起こす要因となり得ることが知られています。

本投資法人債の申込期間中に本投資法人債に関してR&Iが公表する情報へのリンク先は、R&Iのホームページ（<https://www.r-i.co.jp/rating/index.html>）の「格付アクション・コメント」の「ストラクチャードファイナンス、投資法人、ファンド信用格付」及び同コーナー右下の「一覧はこちら」をクリックして表示されるレポート検索画面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力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。

R&I：電話番号 03-6273-7471

（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、振替投資法人債の総額は金10億円です。

（4）【各投資法人債の金額】

金1億円

（5）【発行価額の総額】

金10億円

(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1.000パーセント

(8) 【利払日及び利息支払の方法】

本投資法人債の利息は、払込期日の翌日から別記「(9) 償還期限及び償還の方法」に記載の償還期日までこれを付し、2024年7月31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1月31日及び7月31日の2回に各その日までの前半か年分を支払います。ただし、半年に満たない期間につき利息を計算するときは、その半年間の日割でこれを計算します。

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。

償還期日後は本投資法人債には利息を付しません。

(9) 【償還期限及び償還の方法】

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。

本投資法人債の元金は、2029年1月31日(以下「償還期日」といいます。)にその総額を償還します。

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。

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、別記「(18) 振替機関に関する事項」記載の振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。

(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】

2024年1月18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】

2024年1月31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
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	500	1 引受人は、本投資法人債の全額につき連帯して買取引受を行います。 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。
S M B 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	300	
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番1号	200	
計	-	1,000	-

(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：2017年10月31日

登録番号：関東財務局長第131号

(20) 【手取金の使途】

本投資法人債の払込金額1,000百万円から発行諸費用の概算額8百万円を控除した差引手取概算額991百万円は、グリーンファイナンス・フレームワーク（後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項」に記載します。）に基づき、全額を適格クライテリア（後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項」に記載します。）を満たす資産（グリーン適格資産（後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項」に記載します。））であるホテルビスタ仙台の取得に充当した既存借入金につき行われた借換えに係る、2024年1月31日を返済期限とする借入金の返済資金の一部に充当する予定です。

(21) 【その他】**1. 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。

2. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人

本投資法人債に係る財務代理人は、株式会社みずほ銀行（以下「財務代理人」といいます。）とし、本投資法人債に関する別記「(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に基づく発行代理人及び支払代理人の業務は財務代理人がこれを行います。

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、本投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人債発行後、本投資法人が国内で今後発行する他の無担保投資法人債（ただし、次号で定義す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。）のために担保権を設定する場合は、本投資法人債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。）に基づき同順位の担保権を設定します。

(2) その他の特約

本投資法人債には担付切換条項等その他の財務上の特約は付されていません。担付切換条項とは、純資産額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。

5. 担保権設定の手続き

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」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。

6. 期限の利益喪失に関する特約

(1) 本投資法人は、次の各場合には、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、本投資法人債総額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が補正又は治癒された場合は、その限りではありません。

本投資法人が別記「(9) 償還期限及び償還の方法」の規定に违背し、5銀行営業日を経過してもその履行ができないとき。

本投資法人が別記「(8) 利払日及び利息支払の方法」の規定に违背し、10銀行営業日を経過してもその履行ができないとき。

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」の規定に违背したとき。

本投資法人が本投資法人債以外の投資法人債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。

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たとき、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、次の各場合には、本投資法人債総額について、何らの手続きを要することなく、当然に期限の利益を喪失します。

本投資法人が破産手続開始、民事再生手続開始若しくはその他適用ある倒産手続開始の申立てをし、又は投資主総会において解散(合併の場合を除きます。)の決議を行ったとき。

本投資法人が破産手続開始、民事再生手続開始若しくはその他適用ある倒産手続開始の決定、又は特別清算開始の命令を受けたとき。

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。

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。

7. 投資法人債権者に通知する場合の公告の方法

本投資法人債に関して本投資法人債権者に対し公告する場合には、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方法によりこれを行います。

8. 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 2. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人」、別記「(21)その他 11. 一般事務受託者」、別記「(21)その他 12. 資産運用会社」及び別記「(21)その他 13. 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ときを除き、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ます。

9. 投資法人債権者集会に関する事項

- (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の合計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、本投資法人に対し、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本種類の投資法人債権者集会の招集を請求することができます。

10. 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謄本を備え置き、その営業時間中、一般の閲覧に供します。

11. 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

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)

みずほ証券株式会社

S M B C 日興証券株式会社

野村證券株式会社

別記「(21)その他 2. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人」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)

株式会社みずほ銀行

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、社債等振替法及び別記「(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。

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)

株式会社みずほ銀行

(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号ないし第6号関係)

みずほ信託銀行株式会社

令和アカウンティング・ホールディングス株式会社

税理士法人令和会計社

12. 資産運用会社

株式会社ザイマックス不動産投資顧問

13. 資産保管会社

みずほ信託銀行株式会社

第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

グリーンボンドとしての適格性について

本投資法人は、グリーンボンドである本投資法人債の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)2021(注1)」、「グリーンローン原則(Green Loan Principles)2021(注2)」、「グリーンボンド及びサステナビリティ・リンク・ボンドガイドライン2022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2022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(以下「本フレームワーク」といいます。)を策定しました。

本投資法人は、本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。

なお、本投資法人の本フレームワークに係る第三者評価を取得するに当たって、環境省の2022年度グリーンボンド等促進体制整備支援事業(注6)の補助金交付対象となることについて、発行支援者であるJCRは、一般社団法人グリーンファイナンス推進機構より交付決定通知を受領しています。

(注1)「グリーンボンド原則(Green Bond Principles)2021」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)2021」とは、ローン・マーケット・アソシエーション(LMA)、アジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション(APLMA)及びローン・シンジケーション・アンド・トレーディング・アソシエーション(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)「グリーンボンド及びサステナビリティ・リンク・ボンドガイドライン2022年版」とは、環境省が2017年3月に策定・公表し、2022年7月に最終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。同ガイドラインでは、グリーンボンドについてグリーンボンド原則との整合性に配慮しつつ、グリーンボンドを国内でさらに普及させることを目的として、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な対応を検討する際に参考とし得る、具体的な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2022年版」とは、環境省が2020年3月に策定・公表し、2022年7月に改訂したガイドラインをいい、以下「グリーン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な対応を検討する際に参考とし得る、具体的な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、グリーンボンド原則、グリーンローン原則、グリーンボンドガイドライン及びグリーン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を審査し、調達資金の用途(グリーンプロジェクトへの充当割合)を評価する「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/>

(注6) 「2022年度グリーンボンド等促進体制整備支援事業」とは、グリーンボンド等を発行しようとする企業や地方公共団体等に対して、外部レビューの付与、グリーンボンド等フレームワーク整備のコンサルティング等により支援を行う登録発行支援者に対して、その支援に要する費用を補助する事業です。対象となるグリーンボンド等の要件は、発行時点において以下の全てを満たすものです。

(1) グリーンボンドの場合にあっては、調達資金の100%がグリーンプロジェクトに充当されるものであって、発行時点で以下 又は のいずれかに該当すること。サステナビリティボンドの場合にあっては、調達資金の50%以上がグリーンプロジェクトに充当されるものであり、発行時点において以下 に該当し、かつ、ソーシャルプロジェクトを含む場合は環境面で重大なネガティブな効果がないこと。

主に国内の脱炭素化に資する事業(再エネ、省エネ等)

- ・ 調達資金額の半分以上が国内脱炭素化事業に充当される又はグリーンプロジェクト件数の半分以上が国内の脱炭素化事業であるもの

脱炭素化効果及び地域活性化効果が高い事業

- ・ 脱炭素化効果：国内のCO₂削減量1トン当たりの補助金額が一定以下であるもの

- ・ 地域活性化効果：地方公共団体が定める条例・計画等において地域活性化に資するものとされる事業、地方公共団体等からの出資が見込まれる事業等

(2) グリーンボンド等フレームワークがグリーンボンドガイドラインに準拠することについて、発行までの間に外部レビュー機関により確認されること。

(3) いわゆる「グリーンウォッシュ債券(実際は環境改善効果がない、又は調達資金が適正に環境事業に充当されていないにもかかわらず、グリーンボンド等と称する債券)」ではないこと。

グリーンファイナンス・フレームワークについて

本投資法人は、グリーンファイナンス実施を目的として、グリーンボンド原則及びグリーンローン原則が定める4つの要件(調達資金の用途、プロジェクトの評価と選定のプロセス、調達資金の管理、レポート)に適合する本フレームワークを以下のとおり策定しました。

1 調達資金の用途

1-1 投資対象となる適格プロジェクト

本フレームワークに基づくグリーンファイナンス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や改修工事、又はこれらの資金のリファイナンスに充当する予定です。

1-2 適格クライテリア

グリーン適格資産とは、以下に定める適格クライテリア1又は2のいずれかを満たす資産をいいます。

(1) 適格クライテリア1

以下の 乃至 の環境認証のいずれかを取得・更新済又は今後取得・更新予定の物件であること。

CASBEE認証(注7) : B+ランク、Aランク又はSランク

BELS認証(注8) : 3つ星、4つ星又は5つ星

DBJ Green Building認証(注9) : 3つ星、4つ星又は5つ星

LEED認証(注10) : Silver、Gold又はPlatinum

(注7) 「CASBEE (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency / 建築環境総合性能評価システム) 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8) 「BELS (Building-Housing Energy-efficiency Labeling System / 建築物省エネルギー性能表示制度) 認証」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。

(注9) 「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10) 「LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) 認証」とは、米国グリーンビルディング協会(USGBC)によって開発及び運用が行われている、建築や都市の環境性能を評価する認証システムで、各項目の取得ポイントの合計に応じたランク(Certified、Silver、Gold、Platinum)で評価されます。

(2) 適格クライテリア2

以下の 乃至 のうち、いずれかを満たす設備等改修工事であること。

適格クライテリア1で定めた環境認証のいずれかにおいて、ランク又は星の数の1段階以上の改善を意図した改修工事

運用する不動産において、エネルギー消費量、温室効果ガス排出量、水消費量等、環境面で有益な改善を目的とした設備改修工事（従来比30%以上の削減効果が見込まれるもの）

再生可能エネルギーに関連する設備の導入又は取得

2 プロジェクトの評価と選定プロセス

本フレームワークに基づくグリーンファイナンスの資金使途とする適格プロジェクトについては、株式会社ザイマックス不動産投資顧問（以下「本資産運用会社」といいます。）の公募投資運用部門（2024年1月現在は公募投資運用部。以下「公募投資運用部」としております。）が選定し、ESG最高責任者、ESG執行責任者、常勤取締役及びコンプライアンス・オフィサーが参加するESG推進会議によって適格クライテリアへの適合が審議・確認されます。その後、本資産運用会社及び本投資法人の規程等に則り、グリーンファイナンスによって調達された資金の充当が役員会等で決議されます。

3 調達資金の管理

調達資金が口座に入金された後、すみやかに本資産運用会社の公募投資運用部によって資産保管会社に対し送金の指図が行われ、資産保管会社によって送金が行われます（なお、グリーン適格資産の取得に要した借入金の返済やグリーン適格資産の取得に要した発行済の投資法人債の償還資金に充当する等の場合において、調達された資金が直接返済口座に入金された場合を除きます。）。

本フレームワークに基づくグリーンファイナンスで調達された資金は、全額適格プロジェクトに充当されるよう、公募投資運用部が社内システム等で定期的に追跡管理を行う予定です。また、一時的に未充当資金が発生する場合、調達資金が適格プロジェクトへ充当されるまでの間、調達額と適格プロジェクトへの充当額との差額は現預金又は現金同等物（譲渡性預金等）で管理されます。

なお、本フレームワークに基づくグリーンファイナンスで調達された資金が充当されたグリーン適格資産を売却した場合や、当該グリーン適格資産が何らかの理由で適格クライテリアを満たさなくなった場合においても、適格クライテリア1を満たす保有物件の取得価格の総額に、直近の決算期末時点の総資産LTV（Loan to Value/有利子負債比率）を乗じて算出した額に、適格クライテリア2を満たす工事・改修案件の総支出額を加えた額を「グリーン適格負債上限額」として、グリーンファイナンスの残高が「グリーン適格負債上限額」を超過しないよう管理します。

4 レポーティング

本投資法人は、合理的に実行可能な限りにおいて、年に一度以上の頻度で下記の内容を本投資法人のウェブサイトにおいて開示する予定です。なお、調達資金の当初の充当状況が事後的に大きく変化し未充当資金が発生した場合には、本資産運用会社の承認を経たのち、本投資法人のウェブサイトにおいて開示します。

(1) 資金充当状況レポーティング

調達資金の全額が適格プロジェクトに全額充当されるまでの間、当該調達資金の充当状況

グリーンファイナンスの残高が存在する限り、グリーンファイナンスの残高が「グリーン適格負債上限額」を超過していないこと

(2) インパクトレポーティング

適格クライテリア1に適合するプロジェクトについて

環境認証の取得状況（取得種別・認証ランク・取得物件数・取得割合）

エネルギー消費量（kWh）

温室効果ガス排出量（t-CO₂）

水消費量（m³）

廃棄物量（t）

適格クライテリア2に適合するプロジェクトについて

設備改修工事の概要（対象物件・工事金額・実施時期等）

以下の項目のうち、設備改修工事の前後で削減効果が見込まれるものの定量指標

A) エネルギー消費量（MWh）

B) 温室効果ガス排出量（t-CO₂）

C) 水消費量（m³）

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11期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日） 2023年11月29日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2023年11月29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（2024年1月18日）までの間に補完すべき情報はありません。

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記載されている将来に関する事項については、本発行登録追補書類提出日現在、その判断に変更はなく、新たに記載する将来に関する事項もありません。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

ザイマックス・リート投資法人 本店
（東京都港区赤坂一丁目1番1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）