

【表紙】

【発行登録追補書類番号】 3－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】 2021年9月10日

【発行者名】 トーセイ・リート投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 北島 敬義

【本店の所在の場所】 東京都港区芝浦四丁目5番4号

【事務連絡者氏名】 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社
REIT運用本部財務企画部長 宮石 啓司

【電話番号】 03-5439-8721

【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】 トーセイ・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】 10億円

【発行登録書の内容】

(1) 【提出日】 2021年7月16日

(2) 【効力発生日】 2021年7月27日

(3) 【有効期限】 2023年7月26日

(4) 【発行登録番号】 3－投法人1

(5) 【発行予定額又は発行残高の上限】 発行予定額 20,000百万円

【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）に基づき算出しております。

【残額】（発行予定額－実績合計額－減額総額） 20,000百万円
(20,000百万円)

(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）に基づき算出しております。

(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） ー円

【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】

トーセイ・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】

① 社債、株式等の振替に関する法律の適用

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ます。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。）はトーセイ・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。

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A-の信用格付を2021年9月10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あります。

JCRの信用格付は、債務履行の確実性の程度に関しての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ありますが、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、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0.850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。）までこれを付し、2022年3月16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3月16日及

び9月16日の2回に各々その日までの前半か年分を支払います。ただし、半か年に満たない期間につき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り上げます。
- ③ 償還期日後は利息を付しません。ただし、償還期日に別記「(21) その他 2. 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、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。

(9) 【償還期限及び償還の方法】

- ① 本投資法人債の元金は、2031年9月16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 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り上げます。
- ④ 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】

2021年9月10日

(13) 【申込取扱場所】

別記「(16) 引受け等の概要」記載の各引受人の本店及び国内各支店

(14) 【払込期日】

2021年9月16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
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	400	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45銭とします。
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	300	
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	300	
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茅場町二丁目1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9月22日
登録番号 関東財務局長第96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12百万円を控除した差引手取概算額988百万円は、全額を適格クライテリア(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。)を満たすグリーンビルディングである新横浜センタービルの新規取得に要した2021年11月30日に返済期限が到来する借入金の期限前返済資金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ます。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

- (1) 本投資法人債の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行います。
- (2) 財務代理人は、本投資法人債に関して、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) 本投資法人が財務代理人を変更する場合には、その旨を公告します。
- (4) 本投資法人債に関して本投資法人債権者が財務代理人に請求等を行う場合には、財務代理人の本店に対してこれを行うものとします。

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) 本投資法人が前記(1)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、直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、次の各場合には、本投資法人債権者からの社債等振替法第115条で準用する同法第86条第3項本文に定める書面を添付した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、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付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、(a) 当該債務の合計額（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（(b) に該当するものを除きます。）、又は (b) 当該債務の元利金の返済及び附帯費用の支払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請求の有無にかかわらず、本投資法人債総額について直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、民事再生手続開始若しくはその他適用ある倒産手続開始の申立をし、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。

- ② 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。
 - 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) 期限の利益を喪失した本投資法人債の元利金は、直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ます。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、当該元金及び期限の利益喪失日までの経過利息について、償還期日又は期限の利益喪失日の翌日から、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。
6. 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方法によりこれを行います。
7. 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。
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 (1)」、別記「(21) その他 10. 一般事務受託者」ないし別記「(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、当該決議にかかる裁判所の認可を必要とします。
 - (2) 前記(1)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、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. 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）
大和証券株式会社
SMB C日興証券株式会社
みずほ証券株式会社
 - ② 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。
 - 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）
三菱UFJ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

11. 資産運用会社

トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社

12. 資産保管会社

三菱UFJ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】

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（グリーンボンド及びグリーンローンにより行う資金調達をいいます。以下同じです。）実施のために、「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）2021（注1）」、「グリーンボンドガイドライン（2020年版）（注2）」、「グリーンローン原則（Green Loan Principles）2021（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。

なお、本投資法人のグリーンファイナンス・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2021年度グリーンボンド発行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3）「グリーンローン原則（Green Loan Principles）2021」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が策定したグリーンボンド原則、LMA等が策定したグリーンローン原則並びに環境省が策定したグリーンボンドガイドライン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）「グリーンボンド発行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、グリーンボンド、グリーンローンの場合は調達した資金の全てが、グリーンプロジェクトに充当されるものであって、かつ発行時点において以下の全てを満たすものとなります。

(1) グリーンボンド等の発行時点で以下のいずれかに該当すること

- ① 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又は事業件数の半分以上が国内の脱炭素化事業であるもの
- ② 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（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もの）」ではないこと

2 適格クライテリア

グリーンファイナンスによって調達された資金については、以下のグリーン適格クライテリア（1）を満たす設備等改修工事（以下「改修工事」といいます。）に係る資金、以下のグリーン適格クライテリア（2）を満たすグリーンビルディングの新規取得資金、及び当該改修工事又は新規取得に要した借入金及び投資法人債のリファイナンスに充当します。

<グリーン適格クライテリア>

（1）改修工事

本投資法人の保有資産に係る以下の①から④のいずれかを満たす改修工事であること。

- ① グリーンビルディング認証（下記「（2）グリーンビルディング」で定義します。）のいずれかにおいて星の数又はランクの1段階以上の改善、認証の更新、又は認証の取得を意図した改修工事
- ② CO2排出量、エネルギー消費量、又は水使用量のいずれかを30%以上削減することが可能な改修工事
- ③ 再生可能エネルギー（太陽光発電）に関連する設備の導入又は取得
- ④ その他環境面で有益な改善を目的とした改修工事（従来比30%の改善効果のあるもの）

（2）グリーンビルディング

以下の①から⑥の第三者認証機関の認証（以下「グリーンビルディング認証」といいます。）若しくは再認証のいずれかを取得済又は今後取得予定であること。ただし、認証又は再認証を取得済の場合、現在も有効であること。

- ① DBJ Green Building認証（注7）：5つ星、4つ星又は3つ星
- ② BELS（注8）：5つ星、4つ星又は3つ星
- ③ CASBEE（注9）：S、A又はB+ランク
- ④ LEED（注10）：Platinum、Gold又はSilver
- ⑤ BREEAM（注11）：Outstanding、Excellent又はVery Good
- ⑥ 上記認証以外の第三者認証のうち、評価レベルが同水準の評価

（注7）「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8）「BELS（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System／建築物省エネルギー性能表示制度）」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）「CASBEE（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency／建築環境総合性能評価システム）」とは、建築物の環境性能を評価し格付け（Cランク～Sランクの5段階）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10）「LEED（Leadership in Energy and Environmental Design）」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。

（注11）「BREEAM（Building Research Establishment Environmental Assessment Method）」とは、英国のBuilding Research Establishment（BRE）によって1990年に世界で初めて開発された建築物の環境性能評価手法で、環境性能についての各項目を評価し格付け（Pass、Good、Very Good、Excellent、Outstanding）する認証システムです。

3 プロジェクトの評価及び選定プロセス

グリーンファイナンスにより取得する対象資産（以下「対象資産」といいます。）については、本投資法人が資産運用を委託する資産運用会社であるトーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の投資運用部がデューデリジェンスを行います。対象資産と適格クライテリアの適合性についてはデューデリジェンスの内容等の情報に基づき、本資産運用会社のREIT運用本部長を委員長とするESG委員会が評価し、選定の判断を行います。

対象資産の取得及び改修工事費用、また当該費用のための資金調達にあたっては、本資産運用会社の財務企画部が、リスク・コンプライアンス室長に上程し、審査を受け、リスク・コンプライアンス委員会の決議を経てREIT運用本部投資運用委員会に上程されます。その決議を経て投資法人役員会に付議され、投資法人役員会の承認を以って最終決定します。

4 調達資金の管理

本資産運用会社の財務企画部の担当者は早期に上記「2 適格クライテリア」に記載の資金使途に当該調達資金を充当しますが、仮に調達資金が一時的に充当されない場合には、当該資金使途に充当されるよう追跡管理を行います。

調達資金が充当された対象資産が売却される場合、又は対象資産が適格クライテリアを満たさなくなる場合、一時的に発生する未充当資金は適格クライテリアを満たす他の資産又はプロジェクトに再充当します。なお、未充当資金が発生している場合には、当該資金が充当又は再充当されるまでの間、現金又は現金同等物として管理されます。

5 レポーティング

① 資金充当状況に係るレポーティング

調達資金が資金使途に充当されるまで、充当状況（適格クライテリアを満たすカテゴリー毎の充当額、未充当額を含みます。）を本投資法人のウェブサイト上に年次で開示します。

② 環境改善効果等に係るレポーティング

調達資金の残高が存在する限り、合理的に実行可能な限りにおいて、以下のグリーンファイナンスの環境改善への効果を本投資法人のウェブサイト上に年次で開示します。

- ・改修工事に関する実測値又は推計値のレポーティング

 - （改修前/改修後）エネルギー消費量/CO₂排出量/水使用量

 - （再生可能エネルギーに関連する設備の場合）発電量/推計CO₂排出削減量

- ・グリーンビルディングに関するレポーティング

 - グリーンビルディング認証の取得状況及び認証レベルにつきレポーティングします。

③ 状況に変化があった場合のレポーティング

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、資産運用会社の財務企画部長の承認を経たのち、本投資法人のウェブサイトにおいて開示を行います。

第5【その他】

特に発行登録追補目論見書に記載しようとする事項は以下のとおりです。

表紙に、本投資法人債の別称として、「第1回TSRグリーンボンド」を記載します。

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 2020年11月1日 至 2021年4月30日）2021年7月30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2021年7月30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（2021年9月10日）まで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において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。また、当該将来に関する事項については、その達成を保証するものではありません。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

トーセイ・リート投資法人 本店
（東京都港区芝浦四丁目5番4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）