

2022年6月20日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都中央区京橋一丁目17番10号
SOSiLA 物流リート投資法人
代表者名 執行役員 松本 展彦
(コード番号 2979)

資産運用会社名
住商リアルティ・マネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 矢野 秀樹
問合せ先 リートマネジメント部長 佐藤 友明
TEL:03-4346-0579

グリーンボンド発行に向けた訂正発行登録書提出に関するお知らせ

SOSiLA 物流リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、グリーンボンド（無担保投資法人債）（以下「本グリーンボンド」と総称します。）の発行に向け、訂正発行登録書を関東財務局長宛に提出しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 本グリーンボンドの発行に向けた訂正発行登録書の内容
本投資法人は、本グリーンボンドの発行を可能とするため、投資法人債に係る訂正発行登録書を本日付で関東財務局長宛に提出しました。
本投資法人は、グリーンファイナンス・フレームワーク（後記3.に記載します。）に基づき、本グリーンボンドの手取金については、全額を適格クライテリア（後記3.（1）に記載します。）を満たすグリーン適格資産の取得資金若しくは改修工事資金又はそれらに要した借入金の返済資金若しくは投資法人債の償還資金に充当する予定です。
2. 本グリーンボンドの発行の目的及び背景
本投資法人及びその資産運用会社である住商リアルティ・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、その投資判断や運用プロセスに、環境・社会・ガバナンス（ESG: Environmental, Social, Governance）の要素を組み込んでいくことが、中長期的な投資主価値の最大化に不可欠であると考えています。
本投資法人は、J-REIT 初の取組みとして、IPO 当初からグリーンファイナンス・フレームワークの策定を行うなど、グリーンファイナンスによる資金調達を通じて、ESG に配慮した資産運用の更なる推進を目指しています。
この度、本グリーンボンドによる資金調達を通じ、ESG に関する取り組みをより一層推進するとともに、ESG 投融資に関心を持つ投資家層の拡大を通じた資金調達基盤の強化を目指し、今般、訂正発行登録書の提出を行うものです。
3. グリーンファイナンス・フレームワークの概要
本投資法人は、グリーンボンド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）2018」（注1）、「グリーンローン原則（Green Loan Principles）」（注2）及び「グリーンボンドガイドライン2017年版」（注3）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4）」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）2018」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）並びにローンシンジケーション・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 2017 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) 「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並びにグリーンボンド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/sustainability/>

(1) 資金使途

グリーンファイナンスで調達した資金は、以下のいずれかの適格クライテリアを満たすグリーン適格資産の既存若しくは新規資産の取得資金（取得予定を含む）、グリーン適格資産の改修工事資金又はそれらに要した借入金（グリーンローンを含む）・投資法人債（グリーンボンドを含む）の返済・償還資金に充当されます。

<適格クライテリア>

●グリーンビルディング

下記のいずれかの認証を取得済又は今後取得予定の物件

- ・CASBEE 認証（注 5）における B+ランク、A ランク、又は S ランク
- ・DBJ Green Building 認証（注 6）における 3 つ星、4 つ星、又は 5 つ星
- ・BELS 認証（注 7）における 3 つ星、4 つ星、又は 5 つ星
- ・LEED 認証（注 8）における Silver、Gold 又は Platinum

●工事改修

保有資産に係る、以下のいずれかをみたく改修工事

- ・CO₂、エネルギー、水等の使用量又は排出量の削減等、環境面において有益な改善を目的としたもの（従来比 10%以上の使用量又は排出量の削減効果が見込まれるもの）
- ・上記適格クライテリアを満たす環境認証の取得、再取得、又は 1 段階以上の改善

●省エネルギー設備

空調機器の更新、照明器具の LED 化及び蓄電システムの導入に関する費用（従来比 10%のエネルギー削減効果が見込まれるもの）

●再生可能エネルギー

再生可能エネルギー発電設備の取得又は設置（なお、保有物件の敷地内又は屋上に設置するものをいいます。）

(注5) 「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6) 「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7) 「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8) 「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) プロジェクトの評価及び選定プロセス

本資産運用会社では、資産の取得若しくは改修工事の実施を起案する上場リート事業部又は投資法人の財務運営を管轄するリートマネジメント部がグリーンファイナンスの調達資金の用途となる適格資産又はプロジェクトを起案し、ESG の取組みを推進する部署等による適格クライテリアへの適合の検証・評価を経て、取締役社長を委員長とし、上場リート事業部長、リートマネジメント部長等により構成される上場リート投資委員会にて審議・決議され、決議内容が取締役会及び ESG 推進委員会に報告されます。

(3) 資金管理の方法

a. 調達資金と資産の紐づけ方法

本投資法人は、グリーンファイナンスにより調達した資金は、遅延なく適格クライテリアを満たす用途に充当します。

また、グリーンファイナンスの上限額（以下「グリーン適格負債額」といいます。）を、保有資産のうち、適格クライテリアを満たす資産の取得価格の合計及び適格クライテリアを満たす工事・改修案件の支出額の合計とし、グリーンファイナンスで調達した資金の総額（以下「グリーン適格プロジェクト総額」といいます。）が、グリーン適格負債額を超えないように管理します。

万が一、未充当資金が発生した場合には、適格クライテリアを満たす別のプロジェクトに充当されるまでは、現金又は現金同等物にて管理することとします。

b. 調達資金の追跡管理の方法

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支払に充当されるため財務運営を管轄するリートマネジメント部が電子ファイルにて追跡管理を行います。また、グリーンローンの返済若しくはグリーンボンドの償還までの間、充当額と未充当額の合計が調達額に一致していること、又は全額充当されたことを充当完了まで年1回確認する予定です。

万が一、未充当資金が発生した場合には、適格クライテリアを満たす別のプロジェクトに充当されるまでは、現金又は現金同等物にて管理することとします。

c. 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で調達した資金の対象プロジェクトへの充当状況については、投資法人の財務運営を管轄するリートマネジメント部長に対してリートマネジメント部から報告を行い、必要に応じ、監査法人等に対して提出します。資金充当に関しては、定期的な内部監査実施時に、運用会社の内部監査室が投資法人の運用体制・資金管理体制に則っているかを確認することとしています。

d. 未充当資金の管理方法

グリーンファイナンスで調達した資金の全額が早期に又は一時的にグリーン適格資産に充当されない場合、未充当資金を特定の上、グリーン適格プロジェクトに充当されるまでの間、その同額を現金又は現金同等物にて管理します。

(4) レポーティング

a. 資金の充当状況に関する開示状況

本投資法人は、グリーンファイナンスの残高が残存する限り、ウェブサイト上で各年の11月末時点における以下の状況を公表します。

- ・グリーンファイナンスの残高
- ・グリーン適格負債額
- ・充当された調達資金の総額
- ・未充当の調達資金の残高

b. インパクト・レポーティングの開示方法及び開示頻度

本投資法人は、グリーンファイナンスの残高が残存する限り、ウェブサイト上で各年の11月末時点における以下の指標を公表します。

<インパクト・レポートにおける KPI(Key Performance Indicator)>

●グリーンビルディング

- ・対象物件名
- ・環境認証の取得状況（取得認証の種類、認証水準）
- ・電力使用量（※）
- ・CO₂排出量（※）
- ・水使用量（※）

（※）本投資法人のエネルギー管理権限を有している範囲で開示

●再生可能エネルギー発電設備

- ・発電量
- ・CO₂削減量

●省エネルギー設備

- ・削減された電力使用量又はCO₂排出量

以上

*本投資法人のホームページアドレス：<https://sosila-reit.co.jp/>