



W-01 胎内風力発電所

補足説明資料

【グリーンエクイティとしての公募増資及び資産取得の概要】 (2023年1月26日)

伊藤忠エネクスを中心とした幅広いスポンサー・サポート



伊藤忠エネクス株式会社

本資産運用会社への出資比率：50.1%

伊藤忠商事グループのエネルギー商社（東証プライム市場上場）
電源開発から需給管理・販売までを一気通貫で行うビジネスモデルを構築



三井住友信託銀行

本資産運用会社への出資比率：22.5%

多数の再生可能エネルギー発電事業向けファイナンスの取組実績
金融市場及び資金調達環境に対する幅広い知見



MERCURIA INVESTMENT

本資産運用会社への出資比率：22.5%

日本国内の不動産ファンドや
香港子会社を通じた海外上場REITの運営実績



MAIORA

本資産運用会社への出資比率：4.9%

太陽光発電設備への豊富な投資実績
(日本で196.3MW、世界全体で1.25GW以上) (2022年7月末現在)

日本格付研究所 (JCR) **Green1 (F)** ^(注2)

評価取得

(2023年1月26日付)

日本格付研究所 (JCR) **長期発行体格付：A (安定的)**

(2022年3月10日付)

注：本募集の対象である本投資法人の投資口に付された格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません

注1： 出資比率は、本資料の日付現在の本資産運用会社の発行済株式総数に対する各スポンサーの所有株式数の比率（ただし、マーキュリアインベストメントについては、本資料の日付現在の本資産運用会社の発行済株式総数に対する、マーキュリアインベストメントの完全親会社である株式会社マーキュリアホールディングスの所有株式数の比率）を、小数第2位を四捨五入して記載しており、また、マイオーは、Maiora Research Japan合同会社を経由して本資産運用会社に出資しています。以下同じです。

注2： JCRによる当該評価は、本グリーンファイナンス・フレームワーク（表紙頁に添付注記（4）に定義します。）で定められた方針を評価対象として、JCRの定義するグリーンプロジェクトへの適合性並びに資金使途等に係る管理、運営及び透明性確保の取組みの程度に関する、JCRの現時点での総合的な意見の表明です。したがって、当該方針に基づき実施される個別証券、個別債券又は個別借入等の資金使途の具体的な環境改善効果並びに管理・運営体制及び透明性評価等を行うものではありません。JCRによる当該評価はあくまで本グリーンファイナンス・フレームワークに対する評価を過ぎず、本募集の対象である本投資法人の投資口に付された格付ではありません。本グリーンファイナンス・フレームワークに基づく個別証券、個別債券又は個別借入等が環境に及ぼす改善効果を証明するものではなく、環境改善効果について責任を負うものではありません。JCRによる当該評価は、個別債券又は個別借入につきグリーンファイナンス評価を付与する場合は、別途評価を行う必要があります。また、JCRによる当該評価は、本グリーンファイナンス・フレームワークに基づき実施された個別証券、個別債券又は個別借入等が環境に及ぼす改善効果を証明するものではありません。JCRによる当該評価は、本グリーンファイナンス・フレームワークにより調達される資金の環境改善効果について、本投資法人又は本投資法人の依頼する第三者によって定量的、定性的に測定される事項を確認したものに過ぎず、原則としてこれを直接測定したものではありません。JCRによる当該評価は信用格付とは異なり、また、あらかじめ定められた信用格付を提供し、又は閲覧に供することを約束するものではありません。以下同じです。JCRの評価において、「上記原則・ガイドラインは負債性商品を対象としており、投資証券については、直接上記原則・ガイドラインを適用できないため、参照する形で評価を行う」旨が記載されています。したがって、本投資口に関する本フレームワークの評価については、特定の原則・ガイドラインに基づくものではなく、あくまでそれらを参照して評価されたものに過ぎません。以下同じです。

ディスクレームー

- 本資料は、2023年1月26日付でエネクス・インフラ投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が以下のプレスリリースにより公表した各取引及びこれらに伴う運用状況に関連して、本投資法人がこれらと一連の取組みとして位置付ける高崎太陽光発電所A及び胎内風力発電所（以下「取得予定資産」といいます。）の取得とともに、これらの施策の目的、意義及び効果等について、補足説明を行うことを目的として作成されたものです。
 - グリーンエクイティとしての新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ
 - 国内インフラ資産の取得及び貸借に関するお知らせ
 - 資金の借入れに関するお知らせ
- 本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これに付随する政令、内閣府令及び規則並びに東京証券取引所規則に基づく開示書類や資産運用報告書ではありません。
- また、本資料は、本投資法人の投資口その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。お申込みにあたっては、必ず「新投資口発行及び投資口売出目論見書」並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身のご判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク上に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人が本投資法人の投資口その他特定の商品の募集・勧誘・売買の推奨等を目的とするものではありません。
- 本資料には、財務状況、経営結果、事業に関する一定の将来予想並びに本投資法人及び本資産運用会社の経営陣の計画及び目的に関する記述や、本投資法人の将来的な計画、経営目標及び戦略等の将来に関する記述が含まれます。これらの将来予測は、現時点での一定の仮定及び前提に基づくものであり、本投資法人の将来の業績に影響を与えうるリスクや不確実性の要因が内在しています。したがって、本資料は、将来の業績、運用成果及び変動等を保証するものではなく、実際の結果は様々な要因によりこれらの将来予測とは大きく異なる可能性があります。
- 本資料には、本投資法人に関する記載の他、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等をもとに本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、これらに関する本投資法人及び本資産運用会社の分析、判断、その他の見解が含まれています。また、これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。
- 本資料で提供している情報に関しては万全を期しておりますが、その情報の正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。
- 事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

■ 本投資法人は、本募集に伴う資産取得を通じて、ポートフォリオの質の向上と利益分配金の安定成長による投資主価値の向上を企図

- 上場インフラファンドで初となる風力発電所の取得により、アセットタイプの多様化を実現



取得予定価格

43億円

設備容量

20.0MW

- 風力発電所の取得により、ポートフォリオの更なる成長を実現

アセットタイプの多様化
ポートフォリオの更なる成長

風力発電の特性

- ・夜間発電
- ・冬季発電
- ・雨天発電

風力発電マーケット
の成長性

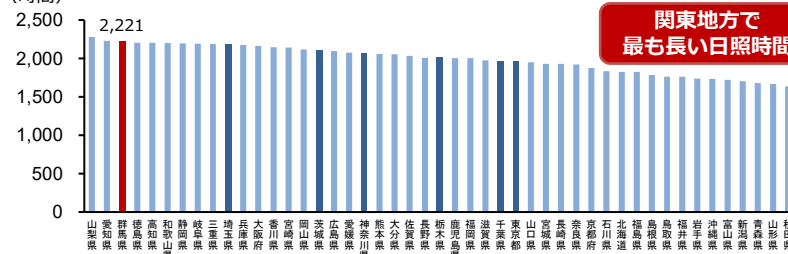
季節変動によらない安定的な
キャッシュ・フローを
收受しつつ、アップサイドの
享受も可能な賃料スキーム

風力発電所の組入れ

電力需要の多い地域へ投資

- 電力需要の多い関東地方において、日照時間の最も長い群馬県に所在する太陽光発電所を取得

(時間) <都道府県別日照時間(2016-2020年度における年間平均)>



出所：e-Stat 社会・人口統計体系 都道府県データ社会生活統計指標に基づき本資産運用会社にて作成

	2022年11月末 (第6期末決算時点)	取得予定資産 取得後
関東・中部地方の比率 (価格ベース)	85.8%	87.8%

- アセットタイプの多様化及び資産規模の拡大による先進的ポートフォリオを構築

先進的ポートフォリオの構築



取得(予定)価格合計

保有資産

658億円

取得予定資産

101億円

取得予定資産取得後

760億円

1

上場インフラファンド初となる風力発電所を含む、2発電所の新規取得

2

アセットタイプの多様化及び資産規模の拡大による
先進的ポートフォリオの構築

3

スポンサー・サポート体制

4

グリーンエクイティの発行と安定的なキャッシュ・フローを創出する
ストラクチャー・財務基盤

1.

上場インフラファンド初となる風力発電所を含む、
2発電所の新規取得

「上場インフラファンド初」の風力発電所の取得

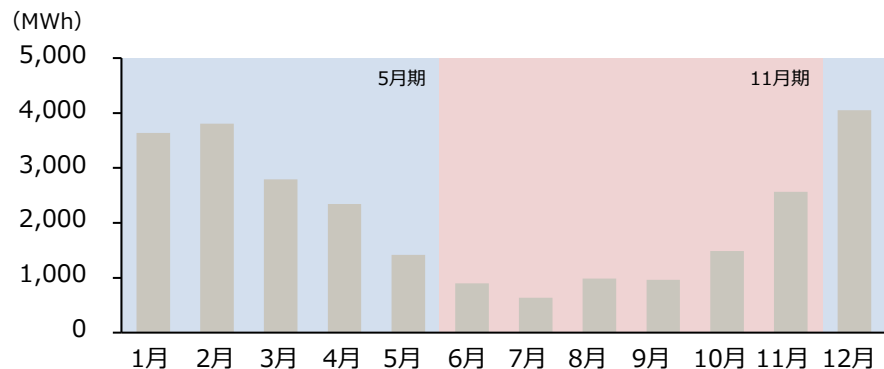
- エネクスグループの技術力と運営ノウハウを活かし、上場インフラファンドとして初めて風力発電所を取得

W-01 胎内風力発電所



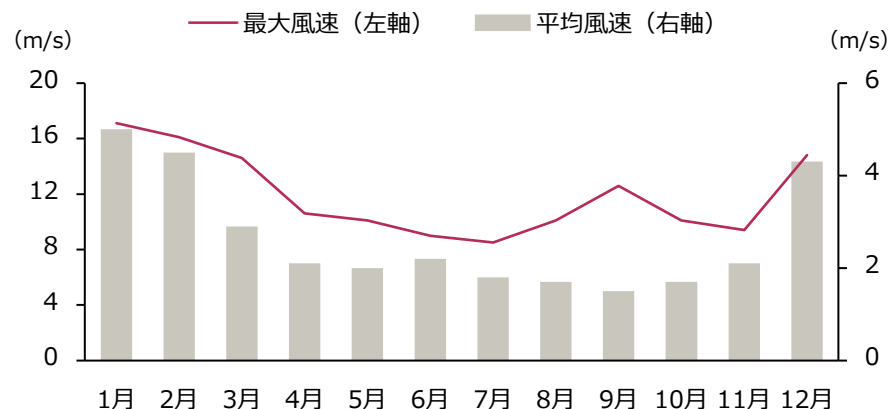
所在地	新潟県胎内市	風車メーカー	株式会社日立製作所
設備容量	20,000.00kW	EPC業者	三井E&S造船株式会社
機種	HTW2.0-80	供給開始日	2014年9月1日
平均稼働率	92.0%	平均設備利用率	17.2%

＜本物件の発電実績（2020年-2022年における各月の平均）＞



出所：テクニカルレポートに基づき本資産運用会社にて作成

＜新潟県胎内市の風速（2022年）＞



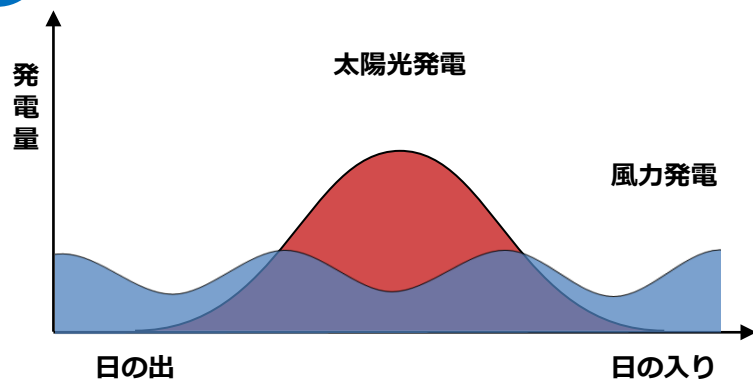
出所：気象庁資料に基づき本資産運用会社にて作成

風力発電所取得の意義

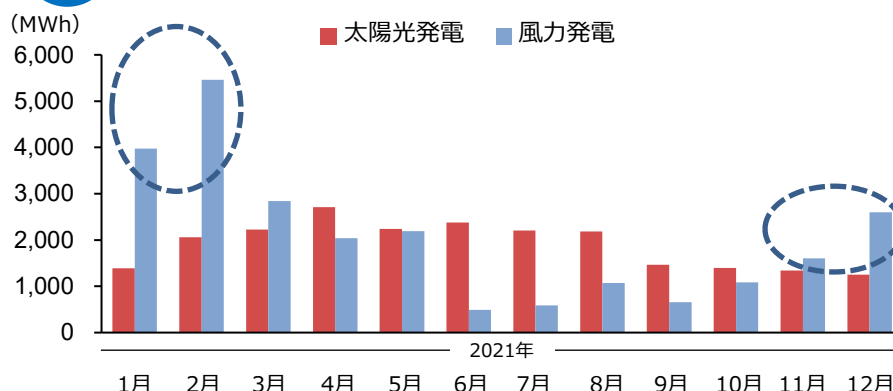
- 本投資法人は上場インフラファンドとして、初となる風力発電所を取得
- 風力発電所の強みを活かして、ポートフォリオの収益性及び安定性向上を企図

<風力発電所の特性及び組入れのメリット>

1 夜間の発電が可能



2 冬季に発電量が増加



3 雨天時の発電が可能

ケース①
(2022年9月14日)

ケース②
(2022年8月20日)

前提条件

・晴天 降水量0.0mm
・平均風速5.03m/s

・雨天 降水量13.5mm
・平均風速5.30m/s

発電量

8.7万kWh

9.2万kWh

太陽光発電の発電量の減少する夜間、冬季、雨天時における発電量の補完が期待され、また、一般的に太陽光発電比で高い発電効率

取得予定資産の胎内風力発電所においても、初年度設備利用率は18.9%と、太陽光発電設備等のみからなる既存ポートフォリオの初年度想定設備利用率の平均値である12.6%を上回る水準

太陽光発電設備等のみからなる既存ポートフォリオと合わせ、年間を通じた発電量の安定化に寄与

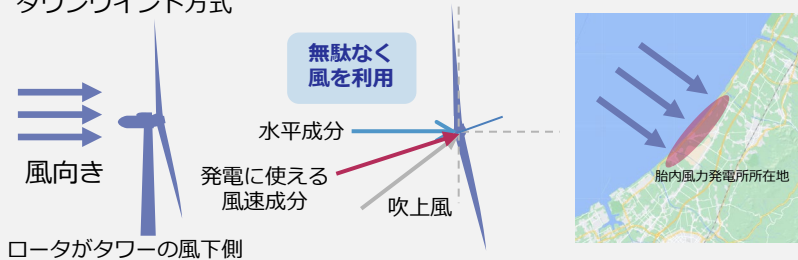
「上場インフラファンド初」の風力発電所の取得

- 地域の生活や経済の活性化等、地域社会との様々な調和を意識しつつ、「地域との共生」に配慮した開発・運用を実現

2006年度「新エネ大賞」資源エネルギー庁長官賞を受賞した HTW2.0-80

- 胎内風力発電所の風車は、大型機としては日本初のダウンウインド方式の風力発電所
- ダウンウインド方式の採用により、吹上風への適応など日本の地形・風況に対する適合性の向上を図るとともに、日本特有の課題（雷、台風、地形）への対応と、従来の大型機では建設が困難とされるアクセスの良好でない山岳地でも建設を可能とするなどの様々な特徴を有する

ダウンウインド方式

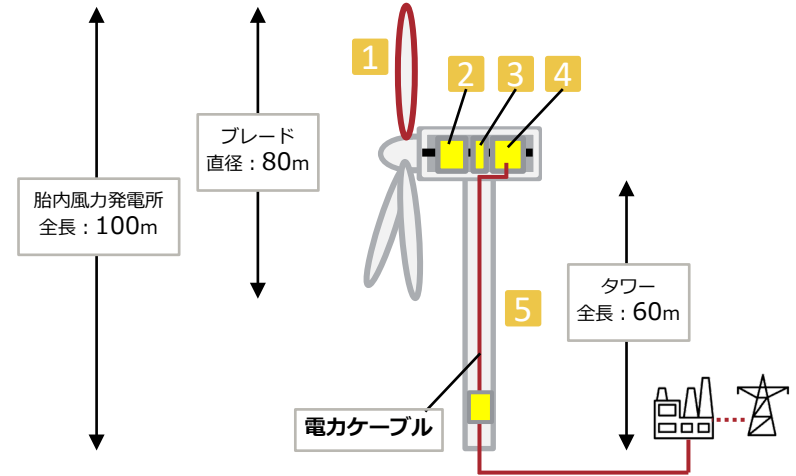


＜地域との共生に向けた取組み＞

- 胎内風力発電所は、事業用地の多くを地元自治体や地域住民から借り受けて開発されていることもあり、エネクスグループは、地域住民への説明会などの対話を通じた地域との共生に向けた取組みにより、地域社会と良好な関係を構築
- 本投資法人による取得に際しても、本資産運用会社はエネクスグループの取組みを承継し、地域との共生を意識した運用を行う予定



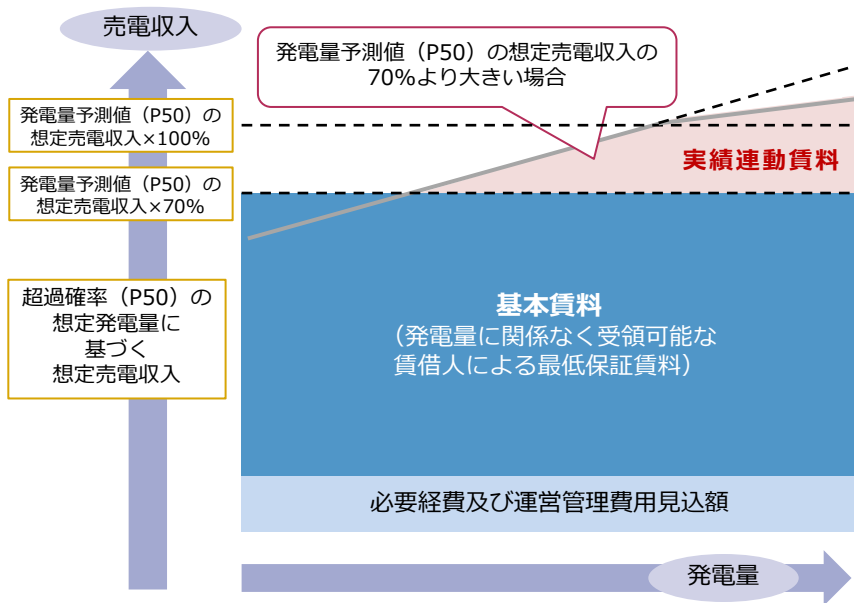
風力発電設備の仕組み



1	ブレード	風車の羽根の部分を「ブレード」と呼び、風を受け止め回転エネルギーに変換させる装置です。
2	増速機	「増速機」は、ギアを用いて、ブレードの回転を発電に必要な回転数まで増幅させる装置です。風によって生み出されたブレードの回転速度をさらに増やすことで、発電効率の向上に役立ちます。
3	ブレーキ装置	災害時や点検時などに、安全に発電を止める装置です。
4	発電機	「発電機」は風車の回転運動を電気に変換する装置です。
5	タワー	各装置を支える支柱部分をいいます

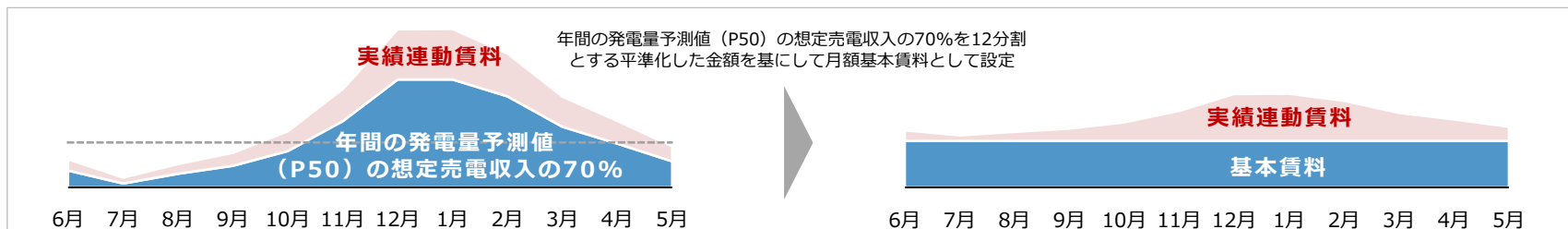
胎内風力発電所の賃料スキーム

- 胎内風力発電所においては、発電量によらない安定的な基本賃料を収受しつつ、アップサイドの享受も可能な賃料スキームを採用
- 季節ごとの発電量の差が大きい風力発電所の特徴に鑑み、基本賃料は年間運営計画に記載される稼働率を踏まえた年間の発電量予測値（P50）の想定売電収入の70%を12分割し、期ごとの金額を平準化させることで、安定性を確保



(A) 基本賃料	年間の発電量予測値 (P50) の想定売電収入の70%から年間の必要経費及び運営管理費用見込額を除いた金額
(B) 実績連動賃料	<p>①実績売電収入額が発電量予測値 (P50) の想定売電収入の70%を上回り100%以下の場合 →発電量予測値 (P50) の想定売電収入の70%を超過した実績売電収入額から必要経費及び運営管理費用見込額を除いた金額</p> <p>②実績売電収入額が発電量予測値 (P50) の想定売電収入の100%を上回る場合 →①の実績連動賃料 (発電量予測値 (P50) の想定売電収入の70%から100%まで) + 発電量予測値 (P50) の想定売電収入の100%を超過した実績売電収入額の50%から、必要経費及び運営管理費用見込額を除いた金額</p>
(C) 積立金の補填原資	発電量予測値 (P50) の想定売電収入の100%を超過した実績売電収入の50%

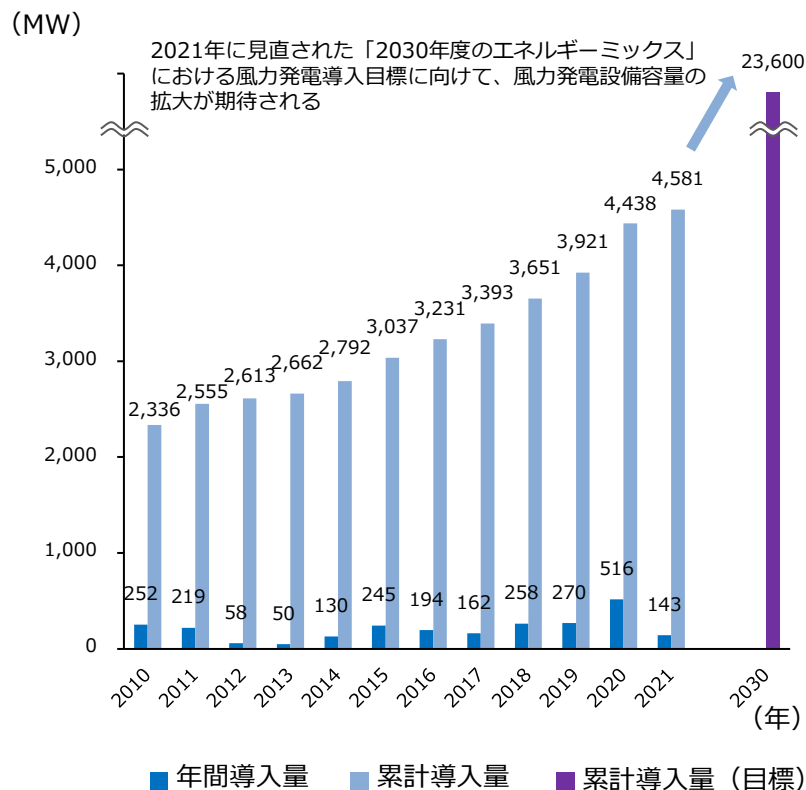
<基本賃料平準化のイメージ図>



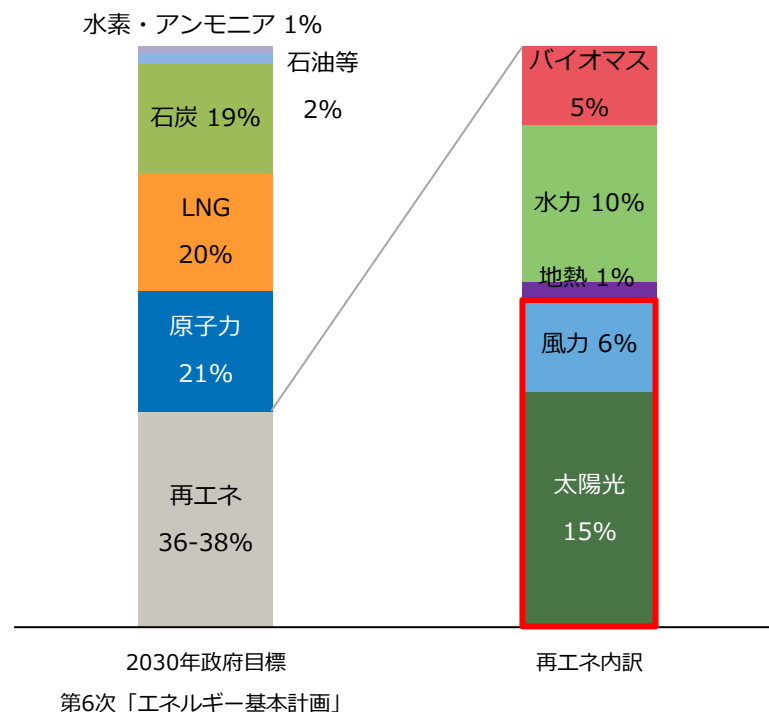
風力発電マーケット

- 風力発電所の開発には相応の期間を要するものの、2012年のFIT制度開始後も累計導入量は緩やかに増加
- 2021年10月22日に公表された第6次エネルギー基本計画において、風力発電は太陽光発電に次ぐ電源として「2030年度のエネルギーミックス」における再生可能エネルギーの追加導入目標が見直されており、今後の成長が期待される

＜風力発電設備容量の推移＞



＜電源構成の見通し＞
(第6次エネルギー基本計画)



出所：一般社団法人日本風力発電協会資料及び資源エネルギー庁「今後の再生可能エネルギー政策について」に基づき本資産運用会社にて作成

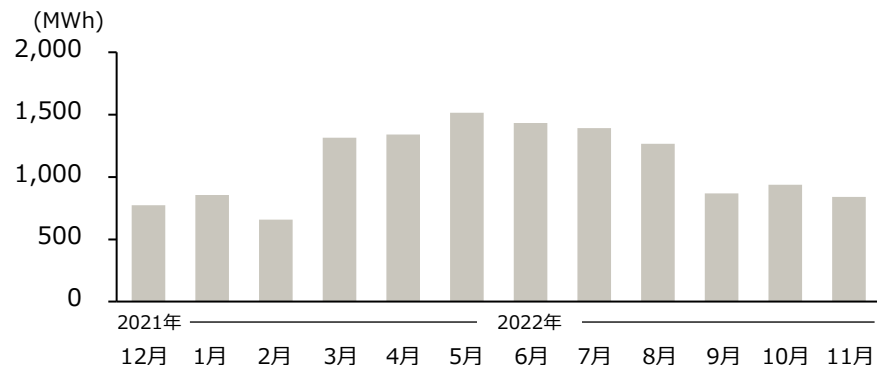
高崎太陽光発電所Aの取得

- 電力需要が多い関東地方の中でも、特に日照時間の長い群馬県に所在し、特別高圧案件かつ調達価格が40円/kWhと希少性の高い高崎太陽光発電所Aを取得

S-10 高崎太陽光発電所A

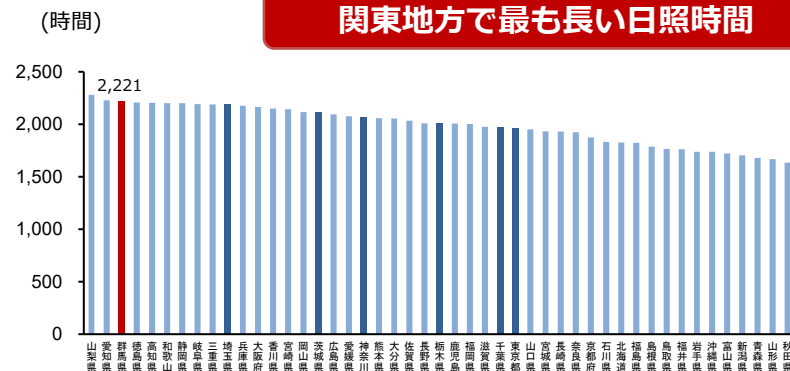


<本物件の発電実績>



設備容量	11,618.64kW	オペレーター	エネクス電力株式会社
パネル設置数	26,406枚	EPC業者	MAETEL CONSTRUCTION JAPAN株式会社
発電出力	8,000kW	パネルメーカー	LONGi Solar Technology 株式会社
調達価格	40円/kWh	パワコン供給者	ABB株式会社
残存調達期間	17年1か月	O&M業者	MAETEL CONSTRUCTION JAPAN株式会社
電気事業者	東京電力エナジーパートナー株式会社	土地の面積	284,521.83㎡
稼働初年度想定年間発電電力量	13,899MWh	土地の権利形態	所有権、地上権（一部地上権の準共有持分）、賃借権
稼働初年度想定設備利用率	13.66%	パネルの種類	単結晶ハーフカット

<都道府県別日照時間（2016-2020年度における年間平均）>



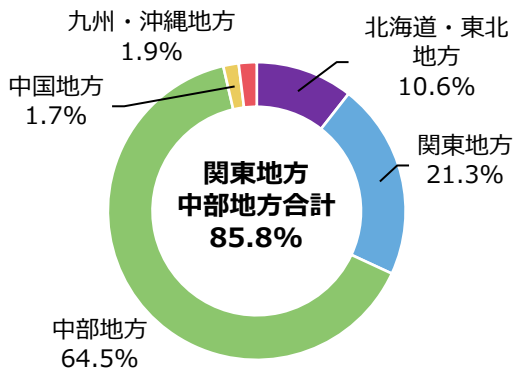
出所：e-Stat 社会・人口統計体系 都道府県データ社会生活統計指標に基づき本資産運用会社にて作成

電力需要の多い地域への重点投資の進展

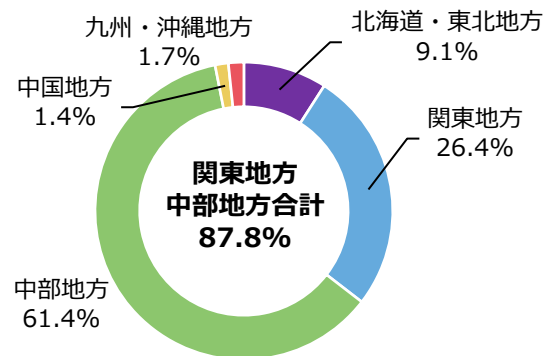
- 取得予定資産取得後における本投資法人のポートフォリオは、関東及び中部地方に所在する物件の割合が87.8%（価格ベース）となり、電力需要の多い地域への重点投資により収益の安定性の向上を実現

- 地域別比率

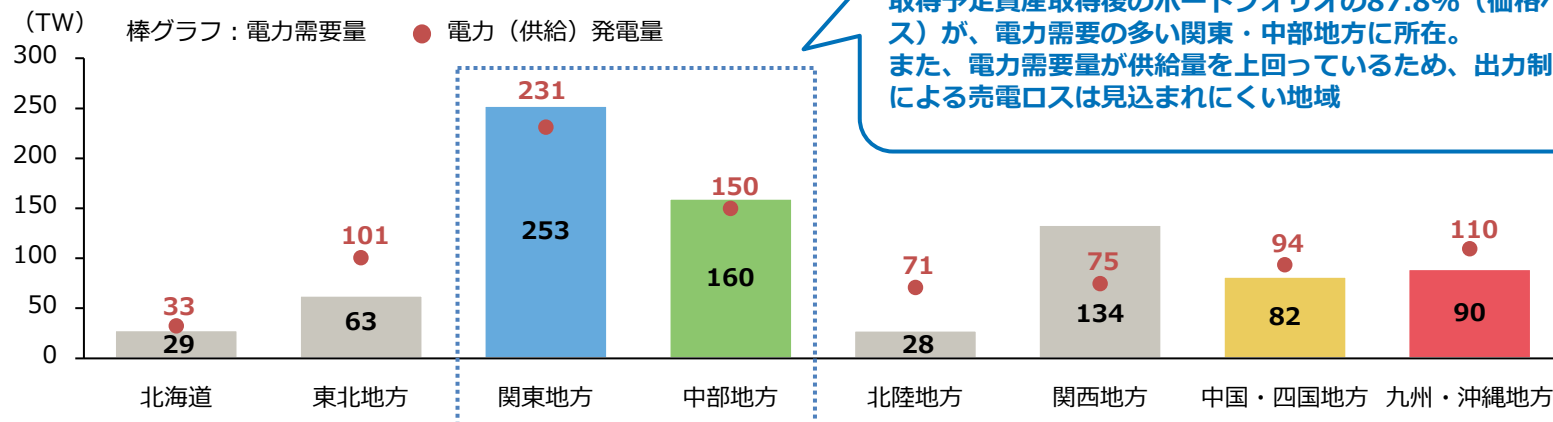
2022年11月期末時点（価格ベース）



取得予定資産取得後（価格ベース）



- 地域別電力需要量及び発電実績（2021年度）



出所：経済産業省資源エネルギー庁「都道府県別電力需要実績」及び「都道府県別発電実績」に基づき本資産運用会社にて作成

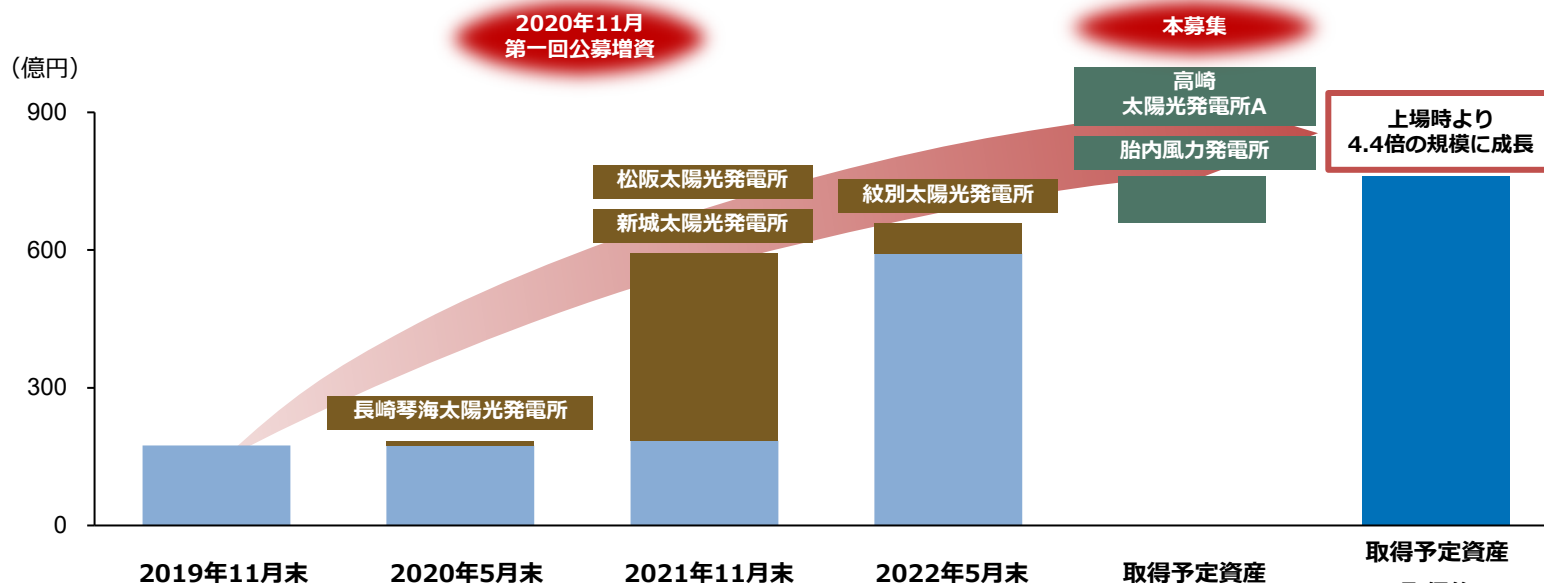
2.

アセットタイプの多様化及び資産規模の拡大による
先進的ポートフォリオの構築

アセットタイプ^oの多様化による資産規模の拡大

- 本募集に伴う資産取得により更なる資産規模の拡大が見込まれ、中長期目標である資産規模1,000億円（取得（予定）価格ベース）の達成に向けた着実な成長を実現
- 今後も中長期目標である資産規模1,000億円（取得（予定）価格ベース）達成に向けて、更なる資産規模拡大を目指す

<本投資法人の資産規模の推移（取得（予定）価格ベース）>



	2019年11月末	2020年5月末	2021年11月末	2022年5月末	取得予定資産	取得予定資産 取得後
物件数	5物件	6物件	8物件	9物件	2物件	11物件
価格合計	144億円	154億円	553億円	619億円	101億円	721億円
取得（予定）価格合計	174億円	185億円	592億円	658億円	101億円	760億円
設備容量合計	37.6MW	40.2MW	139.8MW	155.5MW	31.6MW	187.1MW
発電量	44,422MWh	47,603MWh	156,121MWh	171,408MWh	48,451MWh	219,859MWh
家庭用電力換算	約14,938世帯	約16,008世帯	約52,502世帯	約57,643世帯	約16,293世帯	約73,937世帯

先進的ポートフォリオの構築

- 本投資法人は、上場インフラファンド及び本投資法人の持つ特徴を活かし先進的な取組みを継続
- 先進的な取組みを通じて、上場インフラファンド市場におけるプレゼンスの向上を企図

先進的ポートフォリオの構築

アセットの取得

胎内風力発電所



松阪太陽光発電所

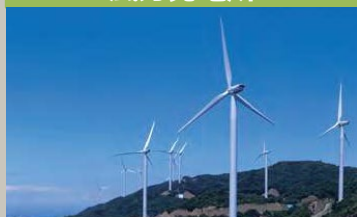


アセットタイプの多様化により、安定的なポートフォリオを構築

上場インフラファンドの保有する太陽光発電所としては最大規模の松阪太陽光発電所を保有

先進的なパイプライン

風力発電所



水力発電所



スポンサー・サポートと上場インフラファンドの特徴を活かした資金調達

コーポレートローン（メザニンローン）

上場インフラファンドは、投資法人に対する信用評価を行うことで、投資法人のゴーイングコンサーンとしての価値と信用力に基づいた資金調達が可能

コーポレートローン（メザニンローン）は、こうした上場インフラファンドの特徴を活かしたアセットと直接紐づかないコーポレートファイナンス型の資金調達であり、レバレッジの更なる活用を可能とするため、投資主価値の向上に寄与

コミットメントライン

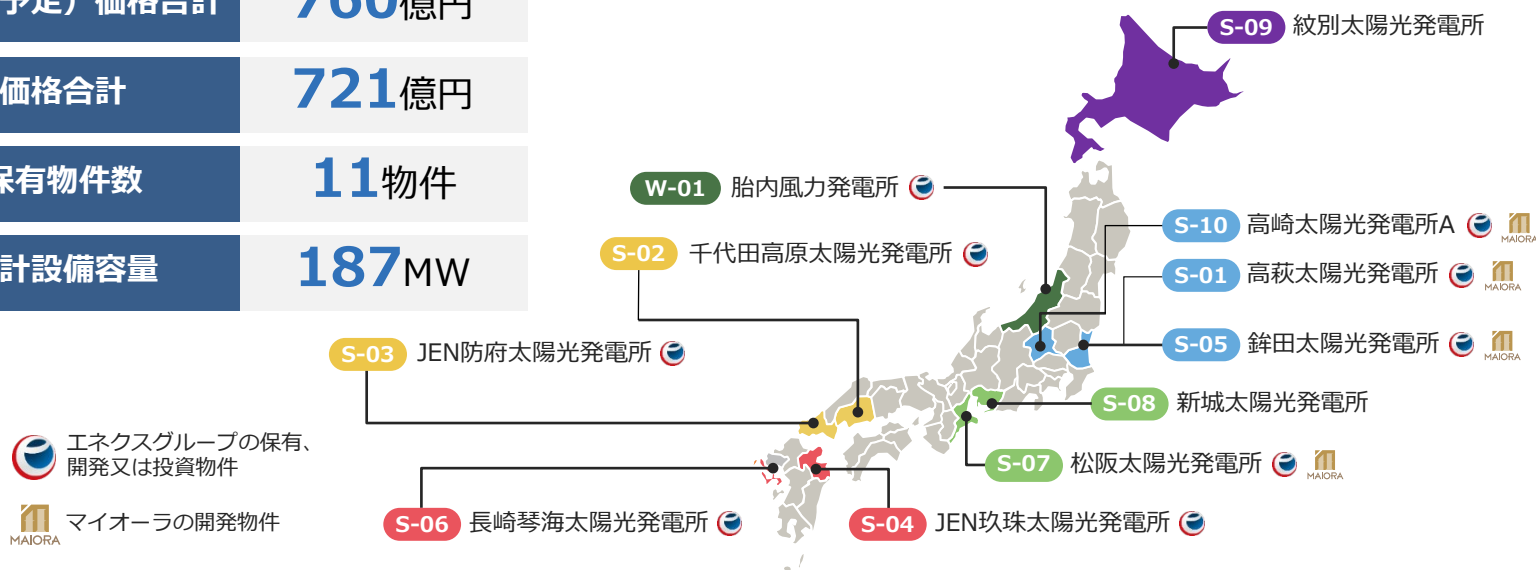
新規資産取得などの将来の資金需要に備え、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保し、より強固な財務体制を構築
コミットメントラインの確保により、さらに積極的なアキュイジション活動が可能となり、新規資産の取得を企図

日本格付研究所（JCR）
Green1（F）評価取得

グリーンファイナンス・フレームワークに則り
グリーンエクイティを発行

取得予定資産取得後のポートフォリオサマリー

取得（予定）価格合計	760億円
価格合計	721億円
保有物件数	11物件
合計設備容量	187MW



物件番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格(百万円)	設備容量(MW)	調達価格(円 / kWh)	調達期間満了時期
S-01	高萩太陽光発電所	茨城県日立市	5,305	11.5	40	2036年11月
S-02	千代田高原太陽光発電所	広島県山県郡北広島町	590	1.5	40	2034年11月
S-03	JEN防府太陽光発電所	山口県防府市	680	1.9	36	2036年1月
S-04	JEN玖珠太陽光発電所	大分県玖珠郡玖珠町	324	1.0	40	2033年9月
S-05	鉾田太陽光発電所	茨城県鉾田市	10,514	21.5	36	2037年7月
S-06	長崎琴海太陽光発電所	長崎県長崎市	1,097	2.6	36	2039年3月
S-07	松阪太陽光発電所	三重県松阪市	40,241	98.0	32	2039年3月
S-08	新城太陽光発電所	愛知県新城市	465	1.5	40	2033年8月
S-09	紋別太陽光発電所	北海道紋別市	6,654	15.7	40	2040年2月
S-10	高崎太陽光発電所A	群馬県高崎市	5,810	11.6	40	2040年3月
W-01	胎内風力発電所	新潟県胎内市	4,379	20.0	22	2034年8月

本投資法人への出力制御の状況

- 2022年11月期（第6期）における出力制御の対象となった発電所は千代田高原・JEN防府・JEN玖珠・長崎琴海太陽光発電所
- 本投資法人は関東及び中部地方に所在する物件の割合が高いことから、利益計画への影響は限定的

出力制御の影響

- 第6期における出力制御は千代田高原（1日）・JEN防府（1日）・JEN玖珠（3日）及び長崎琴海太陽光発電所（3日）において実施
- 本投資法人が保有するポートフォリオ全体の賃借人の逸失利益割合は第6期ベースで約0.02%と限定的
- 本投資法人は、関東及び中部地方に所在する物件の割合が高いことから、賃料収入への影響は限定的
- また、安定性を重視した賃料スキームを採用していることから、出力制御による賃料収入への影響は限定的

出力制御の低減に向けた動き

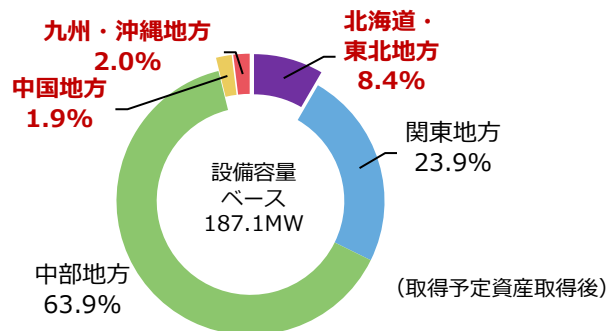
- 資源エネルギー庁の系統ワーキンググループにおいて出力制御の低減に向けた議論

- ① 連系線のさらなる活用
- ② オンライン制御の拡大
- ③ 火力等の最低出力の引き下げ
- ④ 出力制御における経済的調整

出所：第18回 総合資源エネルギー調査会
省エネルギー・新エネルギー分科会 新エネルギー小委員会
系統ワーキンググループ 2018年11月12日

出力制御実施地域に所在する物件の割合

- 取得予定資産の取得により本投資法人のポートフォリオに占める出力制御実施地域の物件比率は12.2%（設備容量ベース）となる



（ご参考）出力制御の仕組み

電力の需給バランスを保ち広域で停電が起こることを回避するため、発電量が需要量を上回ってしまう場合には、発電量を調整していくことが必要。この時、どのような順番や考え方で発電量と需要量を一致させていくのかを決定しているのが「優先給電ルール」

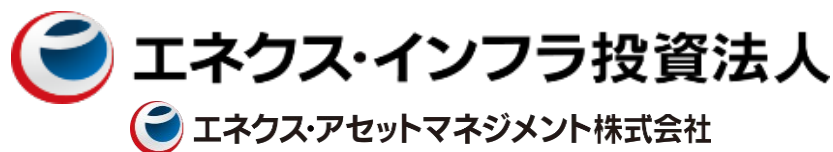
優先給電ルールに基づく対応

- ①火力（石油、ガス、石炭）の出力制御、揚水の活用
- ②他地域への送電（連系線）
- ③バイオマスの出力制御
- ④太陽光・風力の出力制御
- ⑤長期固定電源※（水力、原子力、地熱）の出力制御
※出力制御が技術的に困難

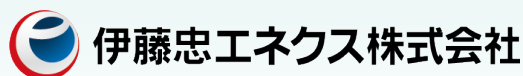
出所：経済産業省資源エネルギー庁ホームページに基づき本資産運用会社にて作成

3.

スポンサー・サポート体制



多様な特性と強みを有するスポンサー・グループによる総合サポート



本資産運用会社への出資比率 **50.1%**

本投資法人への出資比率 **2.4%**

- 伊藤忠商事グループのエネルギー商社（東証プライム市場上場）
- 電源開発から需給管理・販売までを一体化したビジネスモデルを構築



本資産運用会社への出資比率 **22.5%**

多数の再生可能エネルギー発電事業向けファイナンスの取組実績を有し、金融市場及び資金調達環境に対する幅広い知見を保有



本資産運用会社への出資比率 **22.5%**

日本国内の不動産ファンドや香港子会社を通じたREITの運営実績を保有



本資産運用会社への出資比率 **4.9%**

太陽光発電設備への豊富な投資実績を保有
（日本で269MW、世界全体で2GW以上）

セიმボート出資を含めたスポンサー・サポート

- 本投資法人は伊藤忠エネクスより8,286口のセიმボート出資を受けており、本投資法人の投資主及びスポンサーグループの相互の利益向上を図る
- スポンサー・グループの幅広いサポートを活用し、今後も拡大が期待される再生可能エネルギー発電設備等への投資を通じて、投資主価値の最大化を目指す

本投資法人の運営に関するスポンサー各社のリソースの活用



- 伊藤忠エネクス及びマイオーラによる再生可能エネルギーに関するマーケットリサーチ
- 三井住友信託銀行による上場不動産投資法人の運営ノウハウやファイナンスなどの金融取引に関する知見の提供
- マーキュリアホールディングスによる海外上場REITの運営実績に基づく投資法人の適切な情報開示・運営に関するノウハウの提供
- 本資産運用会社への人材提供及び業務サポート

オペレーターであるエネクス電力株式会社の再生可能エネルギー発電設備の運営・管理に関するリソースの活用



- 高度なオペレーション技術が求められる発電設備の安定運営の実績
 - ▶ 24時間の運営管理体制 ▶ メンテナンス ▶ スピーディーなトラブルシューティング
- 現場経験や専門技術資格を有するエンジニアリング集団
 - ▶ 運営経験に基づくノウハウの蓄積 ▶ トラブル分析と共有化

スポンサー・グループによる投資口の保有 (セიმボート出資)

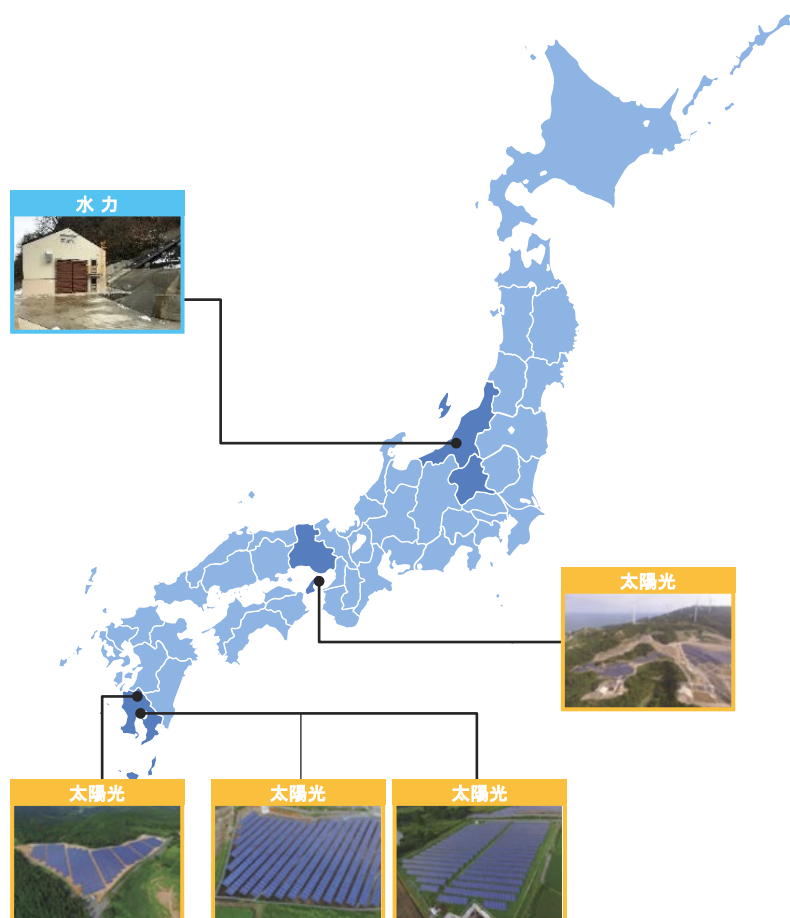


- 投資主とスポンサー・グループの利益を一致させることが本投資法人の投資主価値の向上に資するものと考え、セიმボート出資を実施
- 本募集後における伊藤忠エネクスの保有口数は9,786口となる見込み

継続的な外部成長を可能とするスポンサー・パイプライン

- 水力も含めたエネクスグループの先進的なパイプライン物件による高い外部成長性
- 資産運用会社独自の積極的なソーシング活動により外部成長を企図

<稼働中のパイプライン物件>



<スポンサー・パイプライン物件一覧>

エネルギー源	所在地	ステータス	設備容量	調達価格 (円/kWh)	調達期間満了時期
太陽光	兵庫県南あわじ市	稼働中	10.7MW	40	2039年1月
	鹿児島県薩摩川内市	稼働中	2.2MW	32	2039年4月
	鹿児島県南九州市	稼働中	1.2MW	32	2039年3月
	鹿児島県南九州市	稼働中	0.7MW	32	2039年4月
	鹿児島県霧島市	稼働中	1.7MW	36	2040年3月
	群馬県高崎市	稼働中	53.6MW	32	2040年3月
太陽光小計 6物件			-	70.3MW	-
水力	新潟県妙高市 (第一発電所)	稼働中	1.5MW	27	2040年1月
	新潟県上越市 (第二発電所)	稼働中	3.2MW	27	2041年1月
	新潟県妙高市 (第三発電所)	稼働中	3.9MW	-	-
水力小計 3物件			-	8.8MW	-
合計 9物件			-	79.2MW	-

<スポンサー・パイプライン以外の物件>

- 本投資法人は、スポンサー・パイプライン以外にも、本資産運用会社独自の積極的なソーシング活動により外部成長を企図
- 本投資法人は、第三者より風力発電所（設備容量：104.5MW）の優先的売買交渉権を獲得しており、今後も風力発電所の取得を目指す




風力・水力発電所をパイプラインに有する唯一の上場インフラファンド

- 引き続き、太陽光発電設備等を中心に資産規模を拡大しつつ、風力発電設備等及び水力発電設備等を組み合わせることで、よりバランスのとれたポートフォリオの構築を企図


スポンサー・パイプライン

太陽光発電




- ▲ 管理が比較的容易
- ▲ 夏季に発電量が増加
- ▼ 夜間の発電が不可能

水力発電



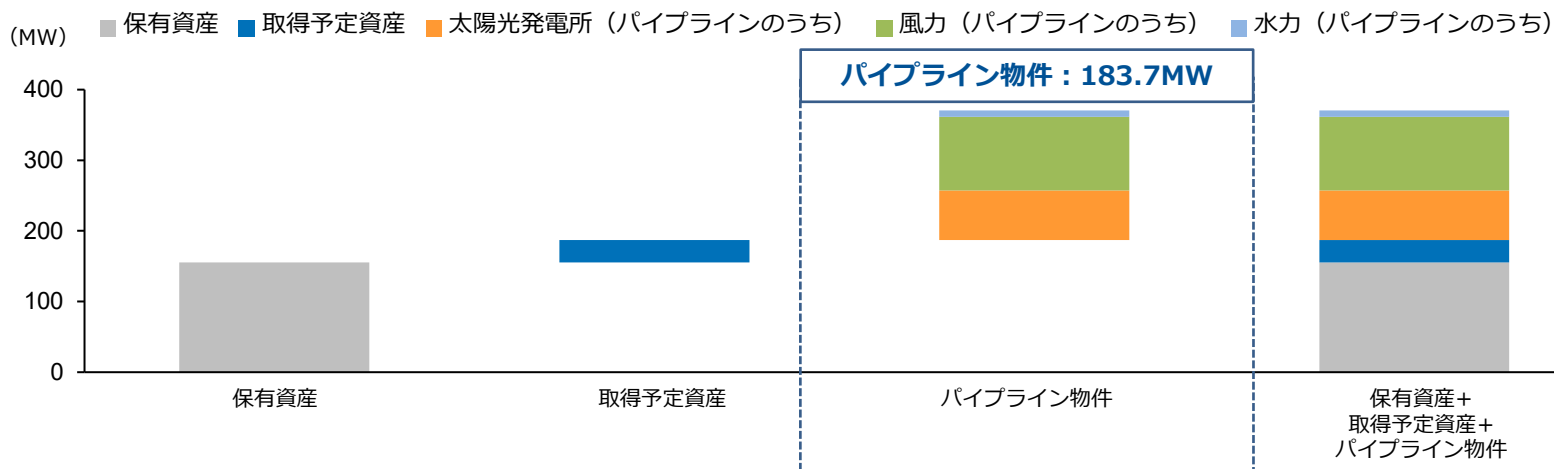
- ▲ 夜間の発電が可能
- ▲ 雪解けの時期に発電量が増加
- ▼ 適地選定が限定的
- ▼ 土地等の権利関係が複雑

風力発電



- ▲ 夜間の発電が可能
- ▲ 冬季に発電量が増加
- ▼ 開発期間が長い
- ▼ 高度な管理ノウハウが必要
 - エネクスグループ内にノウハウを持つ子会社あり

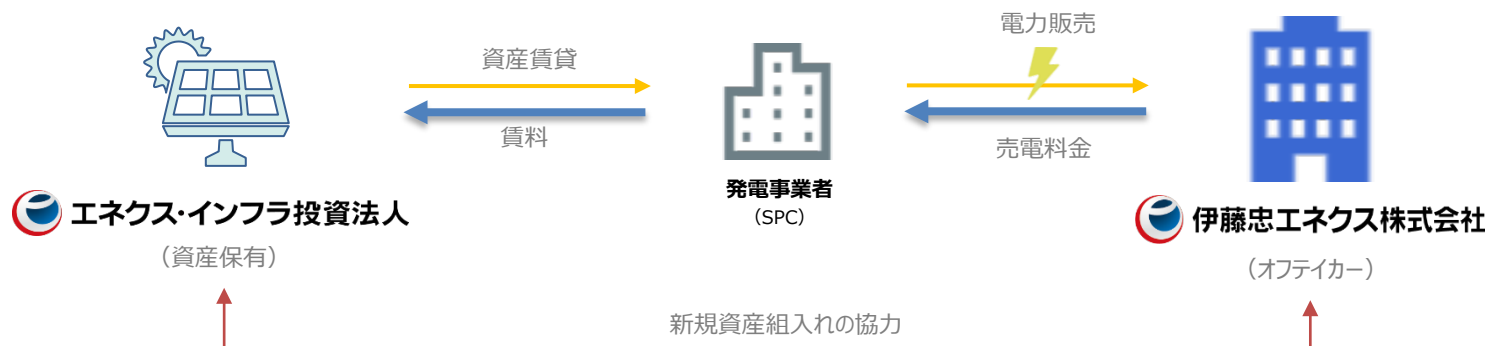
<パイプライン物件を含めた設備容量>



スポンサー・グループの取組み

- 本投資法人は、スポンサーである伊藤忠エネクスと協力し、FIP制度の対象物件及びコーポレートPPA案件の組入れも今後検討
- また、伊藤忠エネクスは、スマートソーラーが今後開発予定の事業用太陽光発電所を伊藤忠エネクスが優先的に検討のうえ保有していくことについて、基本合意

<スポンサーとの新規資産組入れの協力>



<スポンサーとスマートソーラーの提携>



4.

グリーンエクイティの発行と安定的なキャッシュ・フローを
創出するストラクチャー・財務基盤

グリーンファイナンス・フレームワークに基づくグリーンエクイティ

- 本投資法人は、グリーンボンド原則等を参照して策定し、JCRより第三者評価を取得した本グリーンファイナンス・フレームワークに則り、グリーンエクイティとして本投資口を発行

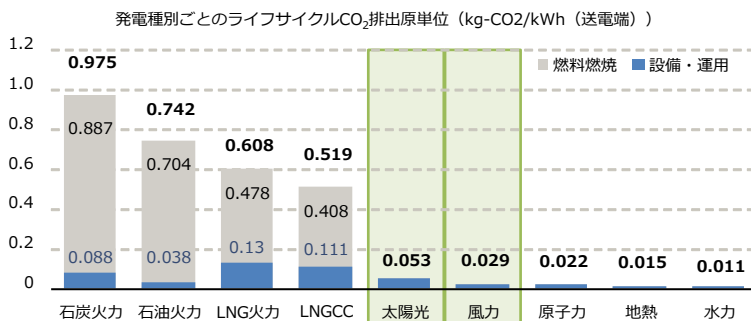
本投資法人のポートフォリオ

- 保有資産及び取得予定資産は全て再生可能エネルギー発電設備等
- 投資方針においても、主として再生可能エネルギー発電設備等の特定資産への投資を規定



<日本の電源別CO₂排出原単位の比較>

再生可能エネルギーはライフサイクルCO₂排出量が化石燃料を用いた電源と比べて圧倒的に低く、日本の電源構成において重要な役割を担うことが期待される



出所：<日本の電源別CO₂排出原単位の比較> について一般財団法人電力中央研究所資料に基づき本資産運用会社にて作成

グリーンファイナンス・フレームワーク

- 持続可能なグリーンプロジェクトに係る資金調達の実施のため本グリーンファイナンス・フレームワークを策定

①調達資金の使途	太陽光、風力及び水力発電設備等の取得資金、リファイナンス資金及び組み入れ物件の改修資金等
②プロジェクトの評価及び選定のプロセス	調達資金の使途となるプロジェクトは、本資産運用会社のインフラ・ファンド運用部により適格クライテリアへの適合を検討し、評価及び選定を実施
③調達資金の管理	個別のプロジェクト等に全額紐づけ投資口の募集、借入、債券発行等によって調達した資金を特定の口座で管理し、速やかにその全額を本フレームワークで定めた適格プロジェクトに充当
④レポーティング	①適格グリーンプロジェクトの一覧 ②削減されたCO ₂ 排出量 ③発電量実績値

第三者評価

本グリーンファイナンス・フレームワークがグリーンボンド原則等で定められる4要素の主要な要件に適合している旨の第三者評価をJCRより取得

本グリーンファイナンス・フレームワークに則り
グリーンエクイティ発行



本投資法人及びエネクスグループのESGへの取組み状況

- 本投資法人は、エネクスグループとともにESGへの取組みを推進
- また、二酸化炭素（CO₂）をほとんど排出しない地球にやさしい再生可能エネルギーの普及・拡大を通じて、地球環境への貢献と持続可能な社会の実現を目指す

Environment — 環境への取組み及び対象となるSDGs目標

- 再生可能エネルギーの普及・拡大
- 地球環境への貢献と持続可能な社会の実現
- 低炭素社会及び省資源・循環型社会の実現
- 地域環境の保全
- 省エネルギーの追及

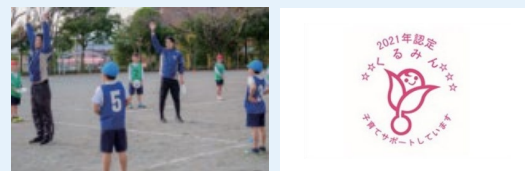
▶ 再生可能エネルギーへの投資を通じた地球環境への貢献



Social — 社会への取組み及び対象となるSDGs目標

- エネルギー安定供給
- 働き方改革と多様な人材活用
- 地域社会貢献活動（復興支援、ボランティア活動）
- 地域のくらしの持続性に対応（高齢化社会への対応）
- 付加価値サービスの高度化

▶ 女性活躍推進・次世代育成支援対策推進法への対応
▶ ダイバーシティの推進・次世代育成



Governance — ガバナンスへの取組み及び対象となるSDGs目標

- 法令遵守
- グローバル市場に向けた情報開示と透明性
- CSR・コンプライアンスの徹底
- 適切な事業運営
- 労働安全衛生の確保
- セイムポート出資

▶ スポンサー・グループによるセイムポート出資
▶ 英文を含む積極的な情報開示



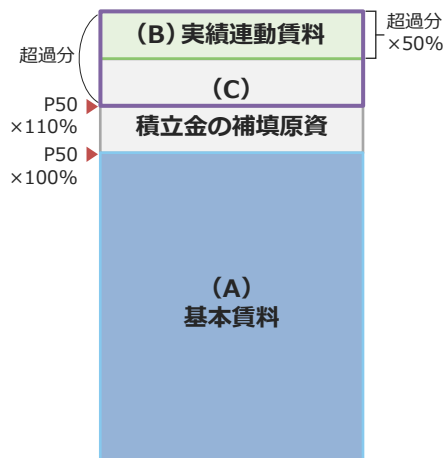
太陽光発電所の賃料スキーム

■ 投資主価値の最大化を企図した、各資産の特徴に応じた柔軟な賃料スキームの設定

上場時取得資産

(5物件)

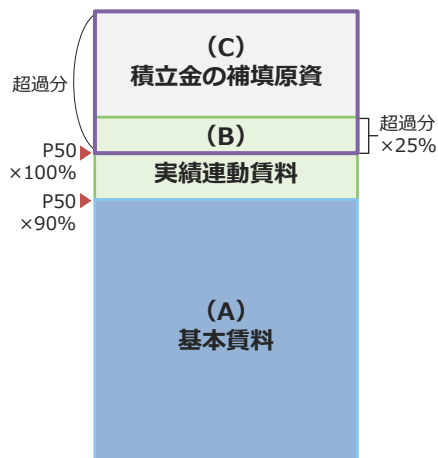
高い水準の基本賃料を確保



第3期取得資産

(長崎琴海太陽光発電所)

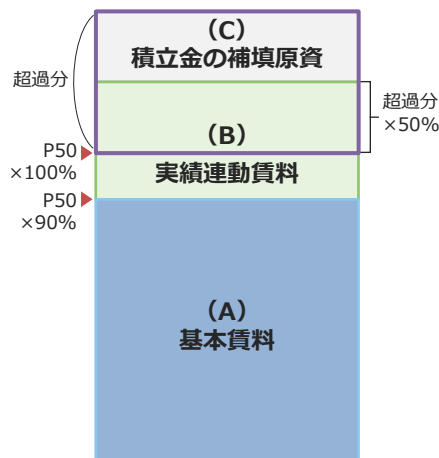
安定した賃料受領に加え、予測発電量を上振れた際のアップサイドを享受



第4期取得資産及び高崎太陽光発電所A

(松阪・新城太陽光発電所及び高崎太陽光発電所A)

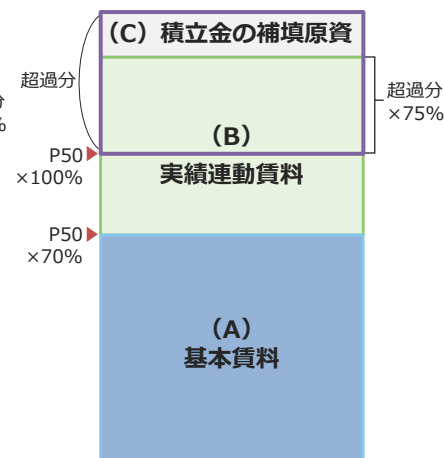
安定した賃料受領に加え、更なるアップサイドを享受



第5期取得資産

(紋別太陽光発電所)

更なるアップサイドを享受



(A) 基本賃料	<発電量に係わらず受領する賃料> 発電量予測値 (P50) の想定売電収入の100%
(B) 実績連動賃料	実績売電収入額が基本賃料の110%を超過した場合、 当該超過分の50%
(C) 積立金の補填原資	実績売電収入額から予想売電収入額 (P50) と実績連動賃料 (B) の合計額を除いた額

(A) 基本賃料	<発電量に係わらず受領する賃料> 発電量予測値 (P50) の想定売電収入の90%
(B) 実績連動賃料	実績売電収入額が基本賃料を超過し発電量予測値 (P50) を下回る部分 + 発電量予測 (P50) を超過した場合、 当該超過分の25%
(C) 積立金の補填原資	発電量予測値 (P50) の想定売電収入の100%を超過した実績売電収入額の75%

(A) 基本賃料	<発電量に係わらず受領する賃料> 発電量予測値 (P50) の想定売電収入の90%
(B) 実績連動賃料	実績売電収入額が基本賃料を超過し発電量予測値 (P50) を下回る部分 + 発電量予測 (P50) を超過した場合、 当該超過分の50%
(C) 積立金の補填原資	発電量予測値 (P50) の想定売電収入の100%を超過した実績売電収入額の50%

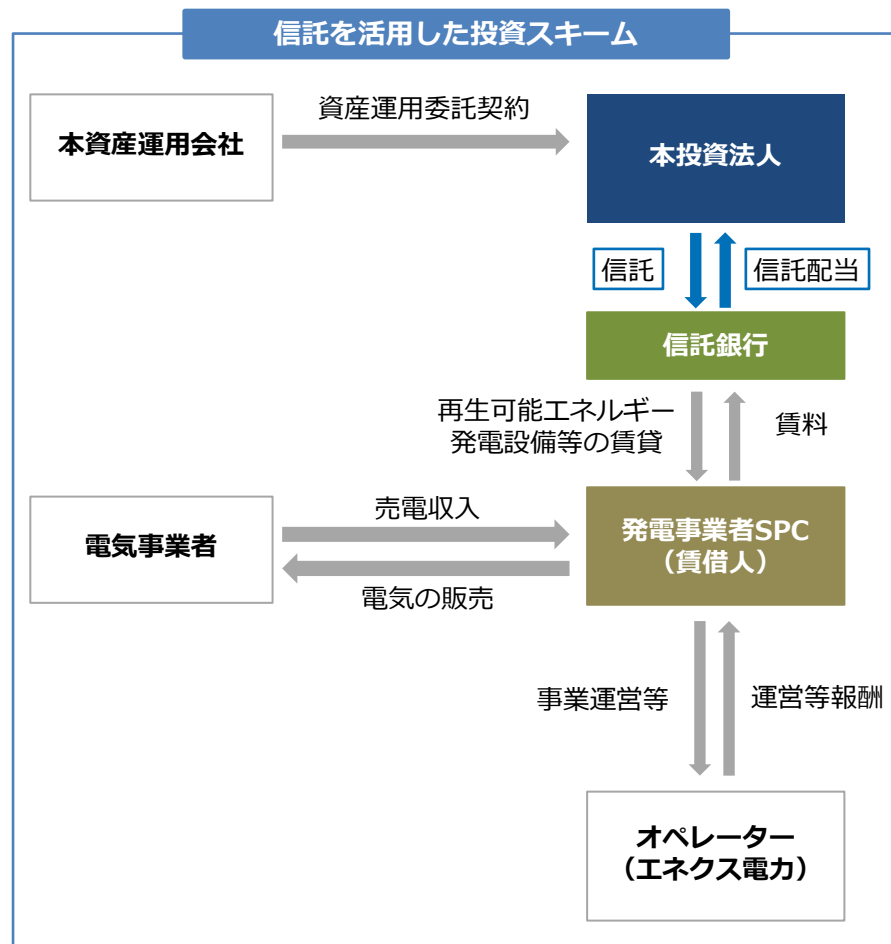
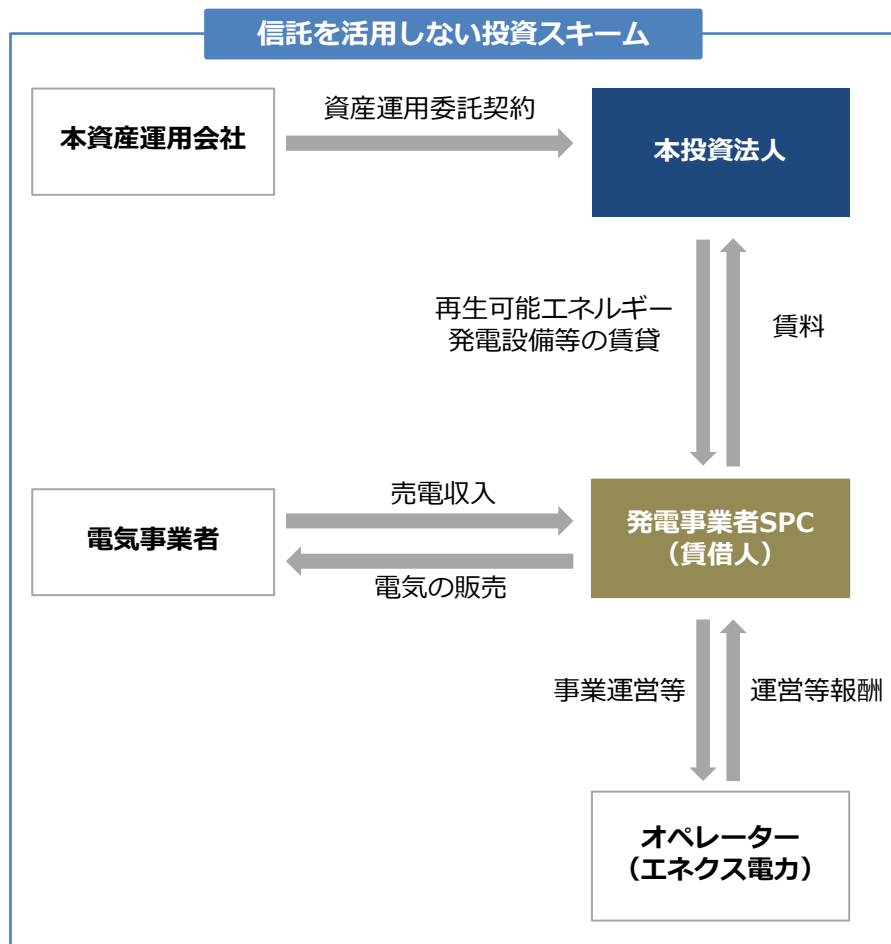
(A) 基本賃料	<発電量に係わらず受領する賃料> 発電量予測値 (P50) の想定売電収入の70%
(B) 実績連動賃料	実績売電収入額が基本賃料を超過し発電量予測値 (P50) を下回る部分 + 発電量予測 (P50) を超過した場合、 当該超過分の75%
(C) 積立金の補填原資	発電量予測値 (P50) の想定売電収入の100%を超過した実績売電収入額の25%

賃料総額

(A)と(B)の合計 [■ + ■] から「運営管理費用見込額」又は「必要経費」を除いた金額

本投資法人の投資スキーム

- オペレーターから独立した発電事業者SPCを賃借人として賃貸することで、本投資法人又は信託受託者に対する賃料支払債務は、オペレーターの信用リスクから遮断
- 信託スキームを活用することで、将来的な資産の一部売却等による柔軟なポートフォリオ運用が可能



財務基盤のさらなる安定化

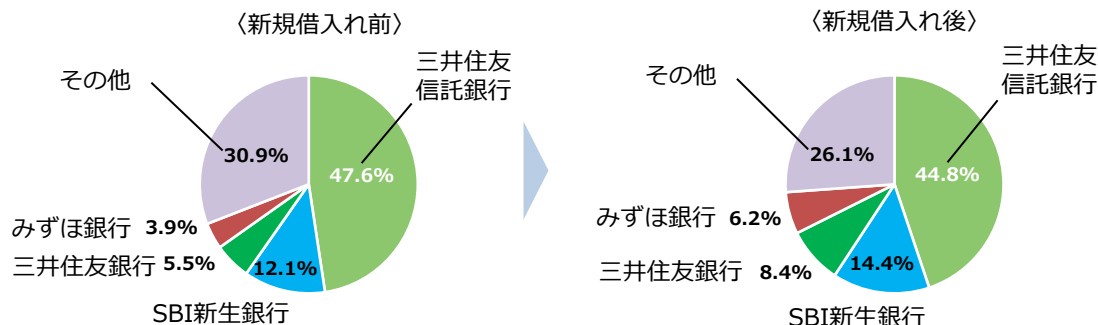
- 資金調達効率化を最大限に図る為、コーポレートローン（メザニンローン）の調達を行う予定
- レバレッジの更なる活用を企図することで、投資主価値の向上に寄与

■ 新規借入れ後の財務状況

LTV **56.3 %**

平均借入期間 **11 年**

■ 新規借入れ後のレンダーフォーメーション



■ コミットメントライン

- 新規資産取得などの将来の資金需要に備え、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保し、より強固な財務体制を構築
- コミットメントラインにより、さらに積極的なアキュイジション活動が可能となり、更なる新規資産の取得を企図

借入極度額	7,000百万円
契約締結先	三井住友信託銀行株式会社
コミットメント期間	2021年12月1日 ～2024年11月30日

■ コーポレートローン（メザニンローン）

- コーポレートローン（メザニンローン）は、投資法人に対する信用評価を行うことで、投資法人のゴーイングコンサーンとしての価値と信用力に基づいた特徴を活かしたアセットと直接紐づかないコーポレートファイナンス型の資金調達
- コーポレートローンによるレバレッジの更なる活用を通じて、投資主価値の向上を企図

借入額	最大5,000百万円
契約締結先	三井住友信託銀行株式会社
最終返済期日	2032年11月30日

借入れの概要

	区分	借入先	借入(予定)金額	(予定)利率	固定化率	最終返済期日	返済方法	資金使途
既存	短期	三井住友信託銀行	7,000百万円	基準金利 +0.50%	-	2023年 11月30日	一括返済	借入金の借換資金
	長期	三井住友信託銀行 及びSBI新生銀行	10,475百万円	基準金利+ 0.45% 固定化後 0.95%, 1.04%	95%	2036年 5月30日	一部分割返済	上場時取得資産の 取得資金及び それに関連する諸費用
		SBI新生銀行	1,210百万円	基準金利+ 0.45% 固定化後 0.93%, 1.09%		2038年 5月31日	一部分割返済	2020年11月期取得資産の 取得資金及び それに関連する諸費用
		三井住友信託銀行 、SBI新生銀行、 三井住友銀行及び みずほ銀行 をアレンジャー とする協調融資団	24,500百万円	基準金利+ 0.55% 固定化後 0.888%, 1.07%, 1.15%		2030年 11月29日	一部分割返済	2020年11月期取得資産の 取得資金及び それに関連する諸費用
新規	短期	三井住友信託銀行 、SBI新生銀行及び 三井住友銀行	最大500百万円	基準金利 +0.20%	-	2023年 9月29日	期日一括返済	取得予定資産のうち高崎太 陽光発電所Aの取得資金に 係る消費税等
		三井住友信託銀行	最大2,700百万円	基準金利 +0.50%		2023年 11月30日	一括返済	取得予定資産のうち胎内風 力発電所の取得資金及び それに関連する諸費用、並び に当該資産の取得資金に係 る消費税等
	長期	三井住友信託銀行 、SBI新生銀行、 三井住友銀行及び みずほ銀行	最大2,900百万円 最大2,900百万円	基準金利 +0.55% 基準金利 +0.55%	固定化予定	2032年 11月30日 2032年 11月30日	一部分割返済 一部分割返済	取得予定資産のうち高崎太 陽光発電所Aの取得資金 及びそれに関連する諸費用 並びに既存借入金の 一部返済
新規 (メザニン)	長期	三井住友信託銀行	最大5,000百万円	基準金利 +2.0%	未定	2032年 11月30日	一部分割返済	運転資金並びに将来の 特定資産の取得資金及び 借入金の返済資金

財務格付の更なる向上を目指す

- 財務健全性は良好な水準にあるとされ、2022年3月10日付でJCRからA（安定的）の据置き評価
- 今後は、更なる資産規模の拡大と中期的に適切なレバレッジコントロールにより、格付の向上を目指す

日本格付研究所（JCR）

対象	長期発行体格付
格付け	A
見通し	安定的


【据置き】2022年3月10日付

注：本募集の対象である本投資法人の投資口が付された格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、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又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

RATING NOTIFICATION

2020年10月27日

エネクス・インフラ投資法人
執行役員 松塚 啓一様

株式会社 日本格付研究所
代表取締役社長 高木 祥吉 

格付のご通知

拝啓 弊社業務に関しまして格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。
さて、このたび格付につきまして、次のとおり決定いたしましたので、ご通知申し上げます。

敬具


記

1. 区 分：信用格付
2. 付与日：2020年10月22日
3. 格 付：

発行体： エネクス・インフラ投資法人

【変更】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	A	安定的
		以上


Japan Credit Rating Agency, Ltd.

1/1

5.

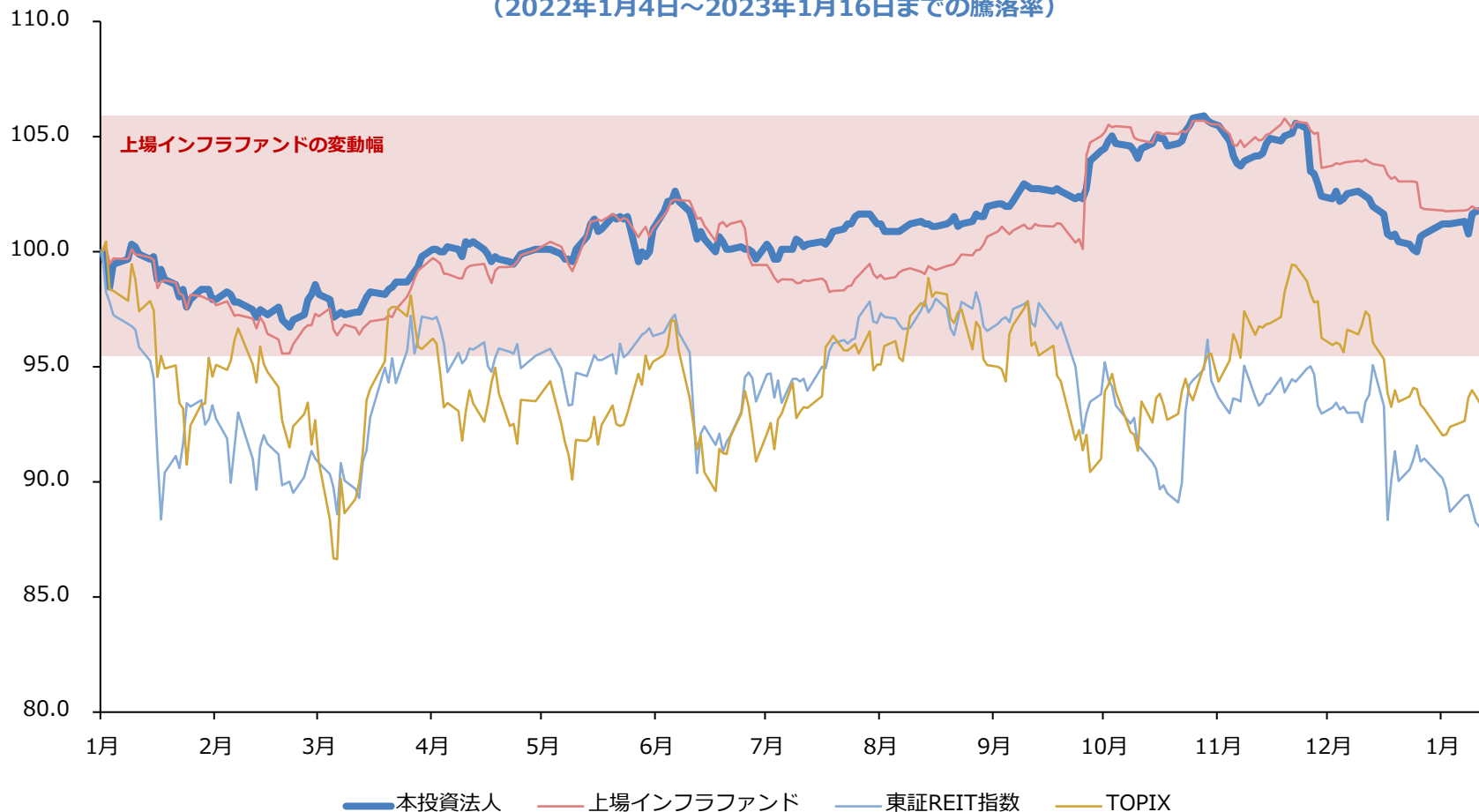
Appendix

上場インフラファンド市場の安定性

- 足許の金融引き締めによる上場インフラファンド全体への影響は相対的に低く、安定的な投資口価格推移を維持

＜投資口価格推移＞

(2022年1月4日～2023年1月16日までの騰落率)



注：本投資法人の投資口価格、上場インフラファンドの投資口価格、東証REIT指数及びTOPIXについて、2022年1月4日終値を100として指数化して表示しています。なお、上場インフラファンドは、各上場インフラファンドの投資口価格の各営業日終値ベースの時価総額による加重平均です。また、上場インフラファンドは、2023年1月16日時点の上場6銘柄を対象としています。

本投資法人のポートフォリオにおけるPML値

- 本投資法人の保有資産及び取得予定資産の合計11物件のうち、10物件がPML値1.0%未満と、地震による滅失又は毀損のリスク及びキャッシュ・フローの減少可能性が建物等の資産と比較して相対的に低い

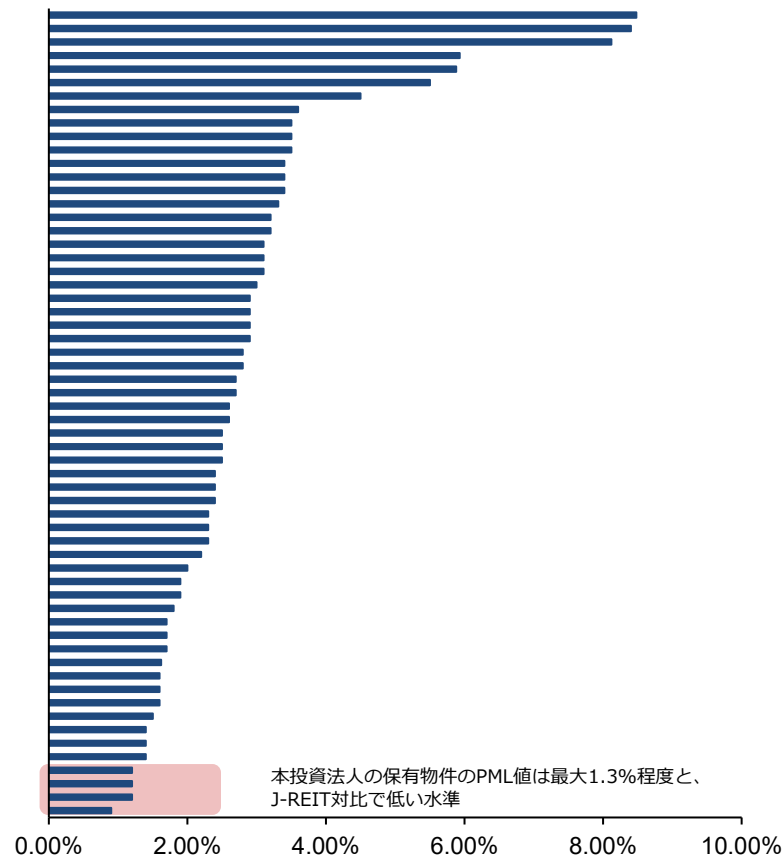
- 「PML値（予想最大損失率）」

- ▶ 対象施設又は施設群に対して最大級の損失をもたらすと考えられる、今後50年間に超過確率が10%となる地震動（再現期間475年相当の地震動）が発生し、その場合の90%非超過確率に相当する物的損失額の再調達価格に対する割合

- 本投資法人のポートフォリオにおける各物件のPML値

物件番号	物件名称	所在地	PML値 (%)
S-01	高萩太陽光発電所	茨城県日立市	0.2
S-02	千代田高原太陽光発電所	広島県山県郡北広島町	0.1未満
S-03	JEN防府太陽光発電所	山口県防府市	1.3
S-04	JEN玖珠太陽光発電所	大分県玖珠郡玖珠町	0.1未満
S-05	鉾田太陽光発電所	茨城県鉾田市	0.6
S-06	長崎琴海太陽光発電所	長崎県長崎市	0.2
S-07	松阪太陽光発電所	三重県松阪市	0.1未満
S-08	新城太陽光発電所	愛知県新城市	0.6
S-09	紋別太陽光発電所	北海道紋別市	0.1未満
S-10	高崎太陽光発電所A	群馬県高崎市	0.1未満
W-01	胎内風力発電所	新潟県胎内市	0.9

- J-REITにおけるポートフォリオPML値

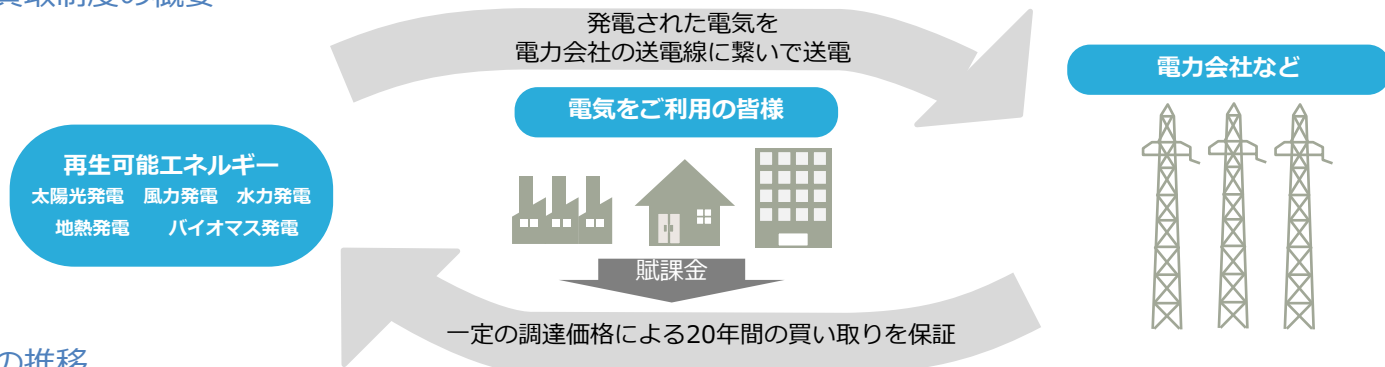


出所：2023年1月16日時点で各J-REITが開示している最新の決算期末開示資料に基づき本資産運用会社にて作成

固定価格買取制度（FIT制度）の概要

- 固定の調達価格で固定の調達期間買い取れることを電力会社に義務付ける制度であり、事業用太陽光設備の場合、一定の調達価格による20年間の買取りを保証

■ 固定価格買取制度の概要



■ 調達価格の推移

電源 【調達期間】	2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
事業用太陽光 (10kW以上) 【20年】	40円	36円	32円	29円 27円 <small>※27円は 2015/7/1~ (利潤配慮期間終了後)</small>	24円	入札制 (2,000kW以上)		入札制 (500kW以上)	入札制 (250kW以上)	入札制 (250kW以上)	入札制 (250kW以上)
						21円 (10kW以上 2,000kW未満)	18円 (10kW以上 2,000kW未満)	14円 (10kW以上 500kW未満)	12円 (50kW以上 250kW未満)	11円 (50kW以上 250kW未満)	10円 (50kW以上 250kW未満)
陸上風力 (20kW以上) 【20年】	22円	22円	22円	22円	22円	21円 <small>※2017年9月末 まで22円</small>	20円	19円	18円	17円	16円
						18円 (リプレース)	17円 (リプレース)	16円 (リプレース)	16円 (リプレース)	15円 (リプレース)	14円 (リプレース)
水力 (1MW以上)	24円 (1MW以上 30MW未満)	24円 (1MW以上 30MW未満)	24円 (1MW以上 30MW未満)	24円 (1MW以上 30MW未満)	24円 (1MW以上 30MW未満)	20円 (5MW以上30MW 未満) <small>※9月末まで24円</small>	20円 (5MW以上30MW 未満)	20円 (5MW以上30MW 未満)	20円 (5MW以上30MW 未満)	12円 (5MW以上30MW 未満)	12円 (5MW以上30MW 未満)
						27円 (1MW以上 5MW未満)	27円 (1MW以上 5MW未満)	27円 (1MW以上 5MW未満)	27円 (1MW以上 5MW未満)	27円 (1MW以上 5MW未満)	27円 (1MW以上 5MW未満)

出所：資源エネルギー庁及び東京証券取引所資料を基に本資産運用会社にて作成

注記 (1)

本資料中において記載する数値は、別途記載する場合を除き、最小桁未満を切り捨てて記載し、比率及び年数については最小桁未満を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の数値の合計が一致しない場合があります。

表紙

- (注1) 太陽光発電設備等についてはS、風力発電設備等についてはWと分類し番号を付しています。以下同じです。
- (注2) 「本募集」とは、本投資法人の、2023年1月26日(木)開催の役員会において決議された公募による新投資口発行に係る募集をいいます。以下同じです。
- (注3) 「グリーンファイナンス・フレームワーク」とは、本投資法人が、投資口の発行を含む、持続可能なグリーンプロジェクトに係る資金調達(以下「グリーンファイナンス」といいます。)の実施のために、現在資本市場において幅広く認知されているESG投資(注4)に関連する基準及びガイドライン等である「グリーンボンド原則(Green Bond Principles)2021年版」(注5)、「グリーンボンドガイドライン(Green Bond Guidelines)2022年版」(注6)、「グリーンローン原則(Green Loan Principles)2021年版」(注7)、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2022年版」(注8)(以下、これらの原則・ガイドラインを総称して「グリーンボンド原則等」といいます。)で定められる4つの核となる要素(1.調達資金の使途、2.プロジェクトの評価及び選定のプロセス、3.調達資金の管理、4.レポーティング)を参照し、改定したフレームワークをいい、以下「本グリーンファイナンス・フレームワーク」又は「本フレームワーク」といいます。
- (注4) 「ESG投資」とは、投資という行動を通じて社会の持続可能性(サステナビリティ)を高めることに貢献しようとする社会的責任投資(サステナブル(持続可能)、社会的責任、倫理、環境等の観点に基づく投資のほか、ESG要因(環境(Environment)、社会(Social)及びガバナンス(Governance)の3つの分野(以下「ESG」と総称します。)に関連する要因をいいます。)を組み入れたあらゆる投資手法をいい、SRI(Socially Responsible Investment)とも呼ばれています。)の中で、非財務情報であるESG要因に関して評価の高い企業を選んで投資する手法をいいます。以下同じです。
- (注5) 「グリーンボンド原則(Green Bond Principles)2021年版」は、国際資本市場協会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6) 「グリーンボンドガイドライン(Green Bond Guidelines)2022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、環境省が策定・公表したガイドラインをいいます。
- (注7) 「グリーンローン原則(Green Loan Principles)2021年版」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使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8) 「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、環境省が策定・公表したガイドラインで、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。なお、本フレームワークにおいてサステナビリティ・リンク・ローンは対象外です。
- (注9) グリーンボンド原則において、外部レビューは、「セカンド・パーティ・オピニオン」、「検証」、「認証」、「格付」の4類型が示され、「セカンド・パーティ・オピニオン」とは専門性を有する第三者機関がグリーンボンド原則等との適合性に関する意見を表明すること、「検証」とは外部評価機関が環境基準等に関連する一定の基準(発行体が作成した内部基準も含みます。)との適合性を保証又は証明すること、「認証」とは認定された第三者機関等が一般的に認知された外部のグリーン性評価基準への適合性を確認し認証を付与すること、「格付」とは専門性を有する調査機関や格付機関等の第三者機関が確立された格付手法を基に評価又は査定すること、をそれぞれいうものとされています。本投資法人は、2020年11月10日付で改定前の本グリーンファイナンス・フレームワークがグリーンボンド原則等で定められる4つの核となる要素に対し、適用していることを確認するため、株式会社日本格付研究所(以下「JCR」といいます。)に評価を依頼し、グリーンボンド原則等が示す外部レビューとして、JCRより「格付」を取得しました。そして、本投資法人は、2023年1月26日付で、改定後の本グリーンファイナンス・フレームワークが前述の4つの核となる要素に適合していることを確認するため、JCRにレビューを依頼し、上記評価が維持されていることを確認しました。
- (注10) グリーンボンド原則等は随時改定されており、2020年11月10日時点の本グリーンファイナンス・フレームワークについては、当該時点における最新のグリーンボンド原則等に依拠しています。
- (注11) 本投資法人及び本資産運用会社との間で、それぞれスポンサー・サポート契約を締結している伊藤忠エネクス株式会社(以下「伊藤忠エネクス」ということがあります。)、三井住友信託銀行株式会社(以下「三井住友信託銀行」ということがあります。)、株式会社マーキュリアインベストメント(以下「マーキュリアインベストメント」といいます。))及びマイオーラ・アセットマネジメントPTE. LTD. (Maiora Asset Management Pte. Ltd.) (以下「マイオーラ」ということがあります。))を個別に又は総称して「スポンサー」といい、また総称して「スポンサー・グループ」ということがあります。以下同じです。
- (注12) 「伊藤忠商事グループ」とは、伊藤忠商事株式会社及びその関係会社をいいます。以下同じです。
- (注13) 「再生可能エネルギー」とは、太陽光、風力、水力、地熱及びバイオマスをいいます。以下同じです。

注記 (2)

- (注14) JCRは、1985年に設立された格付機関であり、2017年よりグリーンファイナンス評価を提供しています。環境省よりグリーンボンド発行モデル事業の適合性確認業務を受託し、グリーンボンド発行支援者登録者（外部レビュー部門）（環境省が登録する、グリーンボンドの発行体に対して発行支援事業（外部レビューの付与、グリーンボンドコンサルティングの実施等）を行う者のうち、外部レビュー付与事業を行う部門をいいます。）にも登録されています。以下同じです。
- (注15) JCRの評価において、大要、「今回のレビューでは、2023年2月に高崎の太陽光発電設備及び胎内の風力発電設備を追加で取得すること及び本フレームワークの一部修正を受けて行うものである。本投資法人が当初定めたグリーンファイナンス・フレームワークでは、調達手法にエクイティである投資証券が含まれている。投資証券が、いわゆるグリーンエクイティであるためには、営まれている事業全てがグリーン性を有していることが必要とJCRでは考えており、今回の太陽光及び風力発電設備の追加取得によっても、投資証券におけるグリーン性が維持され、変化していないかどうかを中心に確認した。その結果、追加する高崎の太陽光発電設備および胎内の風力発電設備は既に運転開始済であり、本投資法人による取得後も、CO₂排出削減という環境改善効果を維持することから、環境に対する負の影響を与えるリスクは小さく、グリーン性が維持されることを確認した」旨が記載されています。

3ページ

- (注1) 「取得（予定）価格」は、各資産に係る売買契約書及び信託受益権売買契約書に記載された売買代金を記載しています。なお、当該売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。以下同じです。
- (注2) 「設備容量」は、太陽光発電設備等については、Vector Renewables Japan株式会社（以下「ベクトル」といいます。）作成のテクニカルレポート（注3）の記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備等におけるパネル出力（太陽光パネルの定格出力の合計）を、風力発電設備等については、イー・アンド・イー ソリューションズ株式会社（以下「イー・アンド・イー」といいます。）作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、取得予定資産に係る風力発電設備等における風車の定格出力の合計を記載しています。以下同じです。
- (注3) テクニカルレポートとは、国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構又は気象庁等がまとめた年間特別日射量データベース又は長期風況観測データ等を基礎として、公認会計士が設備価格を算出する際に用いる想定キャッシュ・フローの基となる発電量予測や修繕計画を専門業者が調査し、その結果を報告した書類をいいます。以下同じです。
- (注4) 「高崎太陽光発電所A」の、2023年1月26日現在の名称は「ソーラーフレンドリーシティ」ですが、「高崎太陽光発電所A」に変更予定であるため、本資料における物件名称は、変更後の名称を記載しています。以下同じです。
- (注5) 「保有資産」とは、本投資法人が2023年1月26日現在保有する再生可能エネルギー発電設備等(注6)9物件をいいます。以下同じです。
- (注6) 「再生可能エネルギー発電設備等」とは、再生可能エネルギー発電設備(注7)、再生可能エネルギー発電設備に付随又は関連する不動産、不動産の賃借権及び地上権、外国の法令に基づくこれらの資産並びにこれらに付随又は関連する資産をいいます。なお、以下、本投資法人の運用資産の裏付けとなる再生可能エネルギー発電設備等を含めて「再生可能エネルギー発電設備等」ということがあります。なお、再生可能エネルギー発電設備等のうち、太陽光をエネルギー源とするものに関しては「太陽光発電設備等」、風力をエネルギー源とするものに関しては「風力発電設備等」、水力をエネルギー源とするものに関しては「水力発電設備等」、バイオマスをエネルギー源とするものを「バイオマス発電設備等」とそれぞれいいます。以下同じです。
- (注7) 「再生可能エネルギー発電設備」とは、電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法（平成23年法律第108号。その後の改正を含みます。）（以下「再生特措法」といいます。）第2条第3項に定めるものをいいます（不動産に該当するものを除きます。）。以下同じです。
- (注8) 「取得予定資産」とは、高崎太陽光発電所A及び胎内風力発電所をいいます。以下同じです。
- (注9) 「取得予定資産取得後」とは、別途明示しない限り、取得予定資産の取得が完了する2023年2月13日時点を含みます。ただし、実際の取得予定資産の取得日は、本募集の申込期日又は新規借入れの実行日が決定した際に、数日程度繰り下げられることがあります。なお、取得予定資産取得後のポートフォリオに関する各数値は、一定の仮定の下、保有資産及び取得予定資産に係る一定の時期における各数値をそれぞれ単純に合算して算出したものであり、取得予定資産取得後の実際の数値と一致するとは限りません。以下同じです。
- (注10) 「価格」とは、保有資産についてはその評価価値を、取得予定資産については取得予定価格をそれぞれいいます。なお、保有資産の評価価値は、PwCサステナビリティ合同会社より取得した、2022年11月30日を価格時点とするバリュエーションレポート(注11)に記載の各発電所の評価価値のレンジの中から、本投資法人が規約第41条第1項第1号に従い算出した中間値を用いています。以下同じです。
- (注11) 「バリュエーションレポート」とは、投信法等の諸法令、一般社団法人投資信託協会の定める諸規則並びに本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準に基づき、再生可能エネルギー発電設備の価格等の調査をし、その結果の報告を行う書類をいいます。

6ページ

- (注1) 「所在地」は、太陽光発電設備等又は風力発電設備等が設置されている土地（複数ある場合にはそのうちの一つ）の登記簿上の記載に基づいて記載しています。ただし、いずれも市町村までの記載をしています。以下同じです。

注記 (3)

- (注2) 「パネルの種類」又は「機種」は、太陽光発電設備等については、ベクトル作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備等における太陽電池モジュールの発電素子を、風力発電設備等については、イー・アンド・イー作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、取得予定資産に係る風力発電設備等における風車の機種を記載しています。以下同じです。
- (注3) 「パネルメーカー」又は「風車メーカー」は、太陽光発電設備等については、ベクトル作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備等における太陽電池モジュールのメーカーを、風力発電設備等については、イー・アンド・イー作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、取得予定資産に係る風力発電設備等における風車のメーカーを記載しています。以下同じです。
- (注4) 「EPC業者」は、取得予定資産に係る再生可能エネルギー発電設備等の建設に係る工事請負業者を記載しています。以下同じです。
- (注5) 「供給開始日」は、取得予定資産に係る再生可能エネルギー発電設備等が運転（ただし、試運転を除きます。）を開始し、当該時点の特定契約（注6）に基づき最初に再生可能エネルギー電気の供給を開始した日を記載しています。
- (注6) 「特定契約」とは、調達期間を超えない範囲内の期間にわたり、事業計画認定を受けた者（以下「認定事業者」といいます。）が電気事業者に対し再生可能エネルギー発電設備で発電した電気を供給することを約し、電気事業者が調達価格によりこれを調達することを約する契約をいいます。以下同じです。
- (注7) 「新潟県胎内市の風速（2022年）」は、新潟県胎内市中条町のデータであり、胎内風力発電所の所在地のデータではありません。
- (注8) 「三井E&S造船株式会社」は、2018年4月1日付で商号を三井造船株式会社から三井E&S造船株式会社に変更しています。工事請負契約締結当時の名称が三井造船株式会社である場合も、現在の商号を記載しています。
- (注9) 「平均稼働率」は、2017年6月から2022年11月までの各月の稼働率の単純平均値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。稼働率とは、対象期間の時間数（1年であれば8,760時間）に対する風車の点検及び故障停止による非稼働時間を除外した実質的な稼働時間の比率を示しています。以下同じです。なお、2021年9月から2022年8月までの期間において、故障停止による非稼働時間のうち保険により逸失利益の補填がなされる時間については稼働時間とみなした上で稼働率を算出しています。
- (注10) 「平均設備利用率」は、イー・アンド・イー作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、2014年度から2022年度までの各年度の単純平均値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、ここでの年度は9月から翌年8月までです。
- (注11) 2023年1月26日現在、胎内風力発電所に係る風力発電機のうちの一基（第10号機）が増幅機の損傷により、二基（第1号機及び第6号機。第10号機と併せて、以下「対象風力発電機」といいます。）が落雷による故障（これらの損傷及び故障を合せて、以下「本件故障」といいます。）により運転を停止しています。本件故障に関して、本投資法人及び胎内風力発電所の売主は、2023年1月26日付で、①売主は、2023年4月末日を是正期限として、対象風力発電機における本件故障の修補を行うこと、②売主は、本件故障を修補（追完）し、かつ本件故障の原因として、本投資法人及び取得予定資産に生じた損害、損失及び費用（第三者からの請求によるもの及び対象風力発電機の運転停止による逸失利益を含みます。）を相当因果関係の範囲内で賠償すること等を内容とする確認書を締結しています。

7ページ

- (注1) ①の図において、太陽光発電所及び風力発電所の一日の発電出力の増減のイメージを示したものです。太陽光発電所及び風力発電所の発電出力は日射量や風況により変動するため、実際にかかるイメージどおりの発電出力が達成されることを保証するものではありません。
- (注2) ②の図において、2021年における胎内風力発電所の発電量実績と同発電所と発電出力が同程度である銚田太陽光発電所の発電量実績を比較しています。2021年における発電量実績の比較であり、当該図表から読み取れる傾向が今後も継続する保証はありません。
- (注3) ③の図において、気象庁の公表データを基に1日の平均風速が同程度である晴天及び雨天の日を選択し、当該日における胎内風力発電所の発電量実績を比較しています。風力発電所において雨の日の発電が可能であることを示す目的で、当該日における発電量実績を比較したものであり、当該図から読み取れる傾向が今後も継続する保証はありません。
- (注4) 「初年度(想定)設備利用率」とは、保有資産及び取得予定資産に係る再生可能エネルギー発電設備等についての各年度の設備利用率のうち、発電所稼働初年度の数値をいい、胎内風力発電所の初年度設備利用率については、発電所稼働初年度の実績値をベースに算出しています。なお、既存ポートフォリオの初年度想定設備利用率の平均値は、2023年1月26日現在、本投資法人が保有する資産の初年度想定設備利用率を取得価格で加重平均して算出しています。

8ページ

- (注1) 2006年度における「新工ネ大賞」資源エネルギー庁長官賞（優秀製品部門）を受賞しているのは富士重工業株式会社の「SUBARU 80/2.0」ですが、株式会社日立製作所が富士重工業株式会社の風力部門を買収しその事業を引き継いだことから、現行の機種名は「HTW2.0-80」となっています。
- (注2) 「エネクスグループ」とは、伊藤忠エネクス並びにその子会社46社及び持分法適用会社20社（2022年3月31日現在）を総称しています。以下同じです。
- (注3) 胎内風力発電所の全長は、風力発電設備におけるタワーの最下部からブレードの最上部までの長さを記載しています。

注記 (4)

9ページ

- (注1) 本投資法人又は信託受託者が取得予定資産について発電事業者SPCと締結する賃貸借契約上、賃料は、原則として、基本賃料と実績運動賃料とを組み合わせた形態となりますが、その結果、実際の発電量が多くなれば実績運動賃料により賃料が増加することが期待できます。本投資法人では、このような実績運動賃料による賃料総額の増加可能性を「アップサイド」と呼んでいます。
- (注2) 「年間運営計画」とは、発電事業者SPCが本投資法人又は信託受託者の承認を得た上で策定する、各再生可能エネルギー発電設備等の年次の運営計画をいいます。
- (注3) 「発電量予測値 (P50)」とは、超過確率P (パーセンタイル) 50の数値 (50%の確率で達成可能と見込まれる数値を意味します。以下同じです。) としてテクニカルレポートの作成者その他の専門家によって算出された発電電力量をいい、「発電量予測値 (P50) の想定売電収入」とは、当該発電電力量に調達価格を乗じた想定売電収入をいいます。以下同じです。
- (注4) 具体的な賃料の算定においては、必要経費及び運営管理費用見込額が控除されます。
- (注5) スポンサー及び発電事業者SPCとの間の匿名組合契約においては、賃料等積立口座に積み立てられた準備金を超過する部分が匿名組合員であるスポンサーに対する分配可能原資となるため、準備金を取り崩して賃料の支払いを行った場合においては、準備金の額に満つるまではスポンサーに対する金銭の分配はなされません。ただし、この場合であっても、スポンサーが発電事業者SPCに対して追加出資をした場合、賃料等積立口座に残高が存在する場合については、分配可能原資の有無にかかわらず、追加出資額の範囲内において、賃料等積立口座内の残高を限度として、スポンサーに対する金銭の分配がなされます。

10ページ

- (注) 「風力発電設備容量」は風力発電所の発電機の定格出力に基づきます。

11ページ

- (注1) 「特別高圧」とは、電気設備に関する技術基準を定める省令 (平成9年通商産業省令第52号。その後の改正を含みます。) において7,000ボルトを超える電圧の種類と定義されています。
- (注2) 「パネル設置数」は、ベクトル作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽電池モジュールの設置枚数を記載しています。
- (注3) 「発電出力」は、ベクトル作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備等の太陽電池モジュール容量とパワーコンディショナー容量のいずれか小さい方の数値を記載しています。
- (注4) 「調達価格」は、各取得予定資産に係る太陽光発電設備等又は風力発電設備等における調達価格 (ただし、消費税及び地方消費税の額に相当する額を除きます。) を記載しています。以下同じです。
- (注5) 「電気事業者」は、取得予定日において効力を有する予定の特定契約の内容を記載しています。
- (注6) 「稼働初年度想定年間発電電力量」及び「稼働初年度想定設備利用率」は、近傍気象観測所及び人工衛星等におけるデータベースを用いて日射量変動について統計分析を行い計算した発電量予測値 (P50) の数値としてベクトル作成のテクニカルレポートに記載された、当該取得予定資産に係る太陽光発電設備等についての、稼働初年度の発電電力量と設備利用率を記載しています。したがって、当該数値は、本資料において記載されている過去の一定時点における取得予定資産の実際の発電量及び設備利用率水準や現在の発電量及び設備利用率水準とは必ずしも一致するものではなく、また、将来における実際の発電量及び設備利用率水準又は本投資法人が予測する将来における発電量及び設備利用率水準と一致しない可能性があります。なお、その使用期間の経過に従い、発電電力量は減少し、設備利用率は低下することが想定されています。以下同じです。
- (注7) 「オペレーター」は、取得予定日において、そのオペレーターとなる予定の会社を記載しています。
- (注8) 「パワーコン供給者」は、ベクトル作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備等におけるパワーコンディショナーのメーカーを記載しています。
- (注9) 「O&M業者」は、取得予定日においてその主要なO&M業務に関して有効なO&M業務委託契約を締結する予定の業者を記載しています。
- (注10) 「土地の面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。なお、隣接地等の一部に自営線の敷設等を目的とした地上権、地役権及び道路占用許可等が設定又は取得されており、また、同目的で隣接地等の一部の所有権を取得する予定ですが、当該土地の面積は含んでいません。また、一部地上権の準共有持分を取得する予定ですが、当該土地部分の全体の面積を記載しています。
- (注11) 「土地の権利形態」は、取得予定資産に係る太陽光発電設備が設置されている土地に関して本投資法人が保有する予定の権利又は信託受託者となる予定の者が保有する予定の権利の種類を記載しています。

注記 (5)

12ページ

- (注1)「北海道・東北地方」とは、北海道、青森県、岩手県、秋田県、宮城県、山形県及び福島県をいいます。以下同じです。
- (注2)「関東地方」とは、茨城県、神奈川県、群馬県、埼玉県、栃木県、千葉県及び東京都をいいます。以下同じです。
- (注3)「中部地方」とは、新潟県、山梨県、静岡県、愛知県、長野県、岐阜県及び三重県をいいます。以下同じです。
- (注4)「中国地方」とは、岡山県、広島県、山口県、鳥取県及び島根県をいいます。以下同じです。
- (注5)「九州・沖縄地方」とは、大分県、鹿児島県、熊本県、佐賀県、長崎県、福岡県、宮崎県及び沖縄県をいいます。以下同じです。
- (注6)「地域別電力需要量及び発電実績(2021年度)」における「東北地方」とは、青森県、秋田県、岩手県、福島県、宮城県及び山形県をいいます。
- (注7)「地域別電力需要量及び発電実績(2021年度)」における「北陸地方」とは、富山県、石川県及び福井県をいいます。
- (注8)「地域別電力需要量及び発電実績(2021年度)」における「関西地方」とは、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県をいいます。
- (注9)「地域別電力需要量及び発電実績(2021年度)」における「中国・四国地方」とは、中国地方並びに香川県、徳島県、高知県及び愛媛県をいいます。

14ページ

- (注)「家庭用電力換算」は、各時点における本投資法人の保有資産の発電量の合計を2015年度の一世帯当たりの平均電力消費量月間247.8kWh(出所:電気事業連合会「原子力・エネルギー図面集」)で除した場合の数値を、年間で換算した試算値を記載しています。当該数値の算定にあたっては、概算値や見込額が用いられているため、各数値は、目安としての意味しか有しません。

17ページ

- (注1)千代田高原太陽光発電所における出力制御はいわゆるオンライン代理制御(実際の出力制御を実施する際には、オフライン制御事業者が本来行うべき出力制御をオンライン制御事業者が代わりに実施し(すなわち、オフライン制御事業者は出力制御を実施せずに発電及び供給を行います。)、法令上は、オフライン制御事業者が出力制御を行い、オンライン制御事業者が発電及び供給を行ったものとみなして、オンライン制御事業者が、自身の発電設備に適用されている調達価格による対価を受ける仕組みをいいます。)であり、その間の逸失利益はありません。したがって、当該発電所の出力制御については、逸失利益の算定に含めていません。
- (注2)「ポートフォリオ全体の賃借人の逸失利益割合(第6期ベース)」は、以下の計算式により求めています。
(第6期中出力制御が実施された1日間におけるJEN防府太陽光発電所発電所の発電量予測値(P50)の想定売電収入額+第6期中出力制御が実施された3日間におけるJEN玖珠太陽光発電所発電所の発電量予測値(P50)の想定売電収入額+第6期中出力制御が実施された3日間における長崎琴海太陽光発電所の発電量予測値(P50)の想定売電収入額)÷保有資産の第6期中における発電量予測値(P50)の想定売電収入額の合計額

19ページ

- (注1)「本投資法人への出資比率」は、本募集後の出資比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、本第三者割当(注2)による新投資口数の全部についてみずほ証券株式会社により申込みがなされることを前提として算出しています。そのため、本第三者割当による新投資口発行の全部又は一部について申込みがなされないこととなった場合には、当該保有比率は変動します。
- (注2)本投資法人の、2023年1月26日(木)開催の本投資法人の役員会において決議された、みずほ証券株式会社を割当先とする本投資口3,150口の第三者割当による新投資口発行を行います。以下同じです。

注記 (6)

21ページ

- (注1) 2023年1月26日現在、本ページにパイプラインとして記載されている再生可能エネルギー発電設備等について、本投資法人が取得を決定した事実はなく、また将来的に本投資法人に組み入れられる保証もありません。今後の計画によっては、設備容量が予定より増減する可能性があります。なお、水力発電設備等3物件のうち、第三発電所については、2023年1月26日現在、固定価格買取制度の対象としない形で運営がなされており、固定価格買取制度の下で電気事業者（再エネ特措法第2条第4項に定める電気事業者をいいます。以下同じです。）による再エネ特措法第9条第4項に定める認定（以下「事業計画認定」又は単に「認定」といいます。）は取得していません。なお、本投資法人は、原則として、再生可能エネルギー発電事業の実施に関する計画について経済産業大臣による認定を受け、再生可能エネルギー発電設備に係る認定事業者が既に取り扱電気事業者との間で特定契約を締結し、接続電気事業者との系統連系が完了し、かつ、当該特定契約に基づく電気の供給を既に開始した再生可能エネルギー発電設備等に投資します。そのため、固定価格買取制度の対象とならない資産については、本投資法人の原則的な投資対象には含まれません。
- (注2) 水力発電所の出力は発電機の定格出力を意味しています。

22ページ

- (注1) 「風力・水力発電所をパイプラインに有する唯一の上場インフラファンド」は、2023年1月18日時点で各上場インフラファンドが開示している直近の開示書類に基づきます。
- (注2) 「パイプライン物件を含めた設備容量」について、設備容量（合計値）は2023年1月26日現在の見込値を記載しています。なお、本投資法人は、22ページに記載のパイプライン物件（スポンサー・パイプラインを除く）について優先的売買交渉権を取得しており、また、スポンサー・パイプラインについて優先的売買交渉権を取得する予定ですが、2023年1月26日現在、これらのパイプライン物件について、本投資法人が取得を決定した事実はなく、また将来的に本投資法人に組み入れられる保証もありません。

23ページ

- (注1) 「FIP制度」とは、再生可能エネルギー源を利用する電源のうち競争力ある電源への成長が見込まれるもの（競争電源）を対象として、従来の固定価格買取制度（FIT制度）に代わり、他の電源と同様に市場等で取引する仕組みを導入するとともに、市場価格に一定の供給促進交付金（プレミアム）を上乗せして交付する制度（Feed in Premium = FIP制度）をいいます。以下同じです。
- (注2) 「コーポレートPPA」とは、特定の需要家への電気や環境価値の売却を目的とする取引（Corporate Power Purchase Agreement）をいいます。
- (注3) 本投資法人は、原則として、再生可能エネルギー発電事業の実施に関する計画について経済産業大臣による認定を受け、再生可能エネルギー発電設備に係る認定事業者が既に取り扱電気事業者との間で特定契約を締結し、接続電気事業者との系統連系が完了し、かつ、当該特定契約に基づく電気の供給を既に開始した再生可能エネルギー発電設備等に投資します。そのため、FIP制度への対応を見据えてスポンサー・グループが取得した資産については、本投資法人の原則的な投資対象には含まれません。
- (注4) 「オフテイク」とは、サービスの買取主体をいい、本図では、発電事業者から電力を購入する者を指します。

25ページ

- (注1) 「ライフサイクルCO2排出量」とは、発電に係る環境影響物質の排出量評価として、発電プラントの運用段階のCO2排出量のみならず、その建設や廃棄、さらには燃料の採掘・輸送・加工・廃棄物処理などの発電部門のサプライチェーンの全体、すなわち発電のライフサイクルを包含して評価した場合におけるCO2排出量をいいます。
- (注2) 「LNGCC」とは、液化天然ガス(LNG)の燃焼ガスの力で回すガスタービンと、その排熱で作った蒸気で回す蒸気タービンを組み合わせた複合発電方式をいいます。

26ページ

- (注1) 本ページの取組みは、本投資法人及びエネクスグループのESGへの取組みを一括したものであり、本投資法人又は本資産運用会社に直接関係しないものも含まれています。
- (注2) 「SDGs」とは、「Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）」の略称であり、2015年9月に国連サミットで採択された成果文書である「我々の世界を変革する：持続可能な開発のための2030アジェンダ」（通称：2030アジェンダ）の柱として、世界共通の17のゴール（目標）及び目標ごとの169のターゲットから構成されています。以下同じです。

注記 (7)

27ページ

- (注1) スポンサー及び発電事業者SPCとの間の匿名組合契約においては、賃料等積立口座に積み立てられた準備金を超過する部分が匿名組合員であるスポンサーに対する分配可能原資となるため、準備金を取り崩して賃料の支払いを行った場合においては、準備金の額に満つるまではスポンサーに対する金銭の分配はなされません。ただし、この場合であっても、スポンサーが発電事業者SPCに対して追加出資をした場合で、賃料等積立口座に残高が存在する場合については、分配可能原資の有無にかかわらず、追加出資額の範囲内において、賃料等積立口座内の残高を限度として、スポンサーに対する金銭の分配がなされます。
- (注2) 2023年1月26日現在、銚田太陽光発電所において、発電事業者SPCの賃料等積立口座内の準備金が全て取り崩されており、かつ、当該発電事業者SPCの匿名組合出資者であるスポンサーによる追加出資も上限額に達しています。

29ページ

- (注1) 「LTV」とは、本投資法人の資産総額のうち有利子負債総額の占める割合をいいます。以下同じです。なお、取得予定資産取得後のLTVを計算するために使用する資産総額及び有利子負債総額は、以下の計算式により求めています。
- 取得予定資産取得後の資産総額 = 2022年11月末の総資産68,041百万円 + エクイティ調達額（本募集による発行価額の総見込額 + 本第三者割当による発行価額の総見込額）5,710百万円 - 2022年12月1日から取得予定資産取得後までの有利子負債減少見込額（期中弁済見込額）7,000百万円 + 2022年12月1日から取得予定資産取得後までの有利子負債増加見込額14,000百万円
- 取得予定資産取得後の有利子負債総額 = 2022年11月末の有利子負債総額38,471百万円 - 2022年12月1日から取得予定資産取得後までの有利子負債減少見込額7,000百万円 + 2022年12月1日から取得予定資産取得後までの有利子負債増加見込額11,400百万円
- 上記においては、本募集による発行価額の総額として5,439百万円、本第三者割当による発行価額の総額として271百万円を見込んでいます（2023年1月16日現在の東京証券取引所における終値93,100円を基準として、発行価額を本投資口1口当たり86,349円と仮定して算出したものです。また、本第三者割当による新投資口数の全部についてみずほ証券株式会社により申込みがなされることを前提としています。）。したがって、本募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について申込みがなされないこととなった場合で、エクイティ調達額が上記よりも減少する場合には、実際のLTVは上記の数値よりも高くなります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合で、エクイティ調達額は上記よりも増加する場合には、実際のLTVは上記の数値よりも低くなります。
- (注2) 「平均借入期間」とは、各借入れの借入（予定）期間（注3）を、新規借入れを行った直後の各借入れ（短期借入金を除きます。）の想定残存元本金額に基づき加重平均し、最小桁未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 「借入（予定）期間」とは、短期借入金を除く各借入れについて借入れ実行時の借入（予定）期間をいいます。
- (注4) 新規借入れ後の各数値は、2023年1月26日現在の借入予定金額の最大額で借入れを行うことを仮定した数値です。最終的な借入総額は、本募集による手取金等を勘案した上で、借入実行の時点までに変更されることがあります。実際の借入金額は、本募集の発行価額の決定後に締結する予定の金銭消費貸借契約により決定し、本募集における手取金額により変動する可能性があります。したがって、新規借入れ後の各数値は、実際の各数値と一致するとは限りません。以下同じです。

30ページ

- (注1) 「長期」とは、借入期間が1年超の借入れをいい、「短期」とは、借入期間が1年以下の借入れをいいます。以下同じです。
- (注2) 「借入金額」は、当初の借入金額であり、2023年1月26日現在の残存元本金額とは異なります。
- (注3) 「借入予定金額」は、2023年1月26日現在の借入予定金額の最大額を記載しています。最終的な借入総額は、本募集による手取金等を勘案した上で、借入実行の時点までに変更されることがあります。また、当該借入れの上限額は140億円ですが、実際の借入金額は、本募集の発行価額の決定後に締結する予定の金銭消費貸借契約により決定し、本募集における手取金額により変動する可能性があります。
- (注4) 「予定利率」は、借入先に支払われる融資手数料等は含まれません。
- (注5) 基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する日本円TIBORをいいます。以下同じです。また、新規借入れの一部については金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を行う予定です。
- (注6) 「固定化率」とは、対象となる借入れ（短期借入金を除きます。）のうち固定金利による借入れ（金利スワップにより金利を固定化した借入れを含みます。）について、各時点における想定残存元本金額の占める割合をいいます。以下同じです。

注記 (8)

- (注7) 本投資法人は、2022年11月30日付で、同日返済期限の、2021年3月31日付で設定したコミットメントライン（その後の変更を含みます。）による短期借入金7,000百万円の借換資金に充当するため、同コミットメントラインに基づき、短期借入金7,000百万円の借入れを行いました。なお、本投資法人は、新規借入れの一部を当該短期借入金の期限前弁済に充当する予定です。
- (注8) 「株式会社SBI新生銀行」は、2023年1月4日付で商号を株式会社新生銀行から株式会社SBI新生銀行に変更しています。金銭消費貸借契約締結当時の名称が株式会社新生銀行である場合も、現在の商号を記載しています。
- (注9) 2023年1月26日現在、新規借入れに係る金銭消費貸借契約や担保権設定に関する契約は締結されておらず、上記は借入予定先である金融機関から受領した融資に関する関心表明に係る通知書又は2023年1月26日現在の各借入予定先との間の協議の内容に基づき記載しています。したがって、実際に新規借入れが行われることは保証されているものではなく、また、借入金総額や担保権の内容を含む借入条件も変更されることがあります。

34ページ

- (注) J-REITにおけるポートフォリオPML値について、ポートフォリオPML値が公表されていないJ-REITについては、物件ごとのPML値の単純平均を記載しています。