

2023年8月24日

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー
インヴィンシブル投資法人

代表者名 執行役員 福田直樹

(コード番号: 8963)

資産運用会社名

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 福田直樹

問合せ先 企画部長 粉生潤

(TEL 03-5411-2731)

グリーンボンド発行に向けた訂正発行登録書の提出に関するお知らせ

インヴィンシブル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、インヴィンシブル投資法人第（未定）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「本グリーンボンド」といいます。）の発行に向け、2023年7月26日付で提出した発行登録書の訂正発行登録書を関東財務局へ提出しましたので、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にて関東財務局に提出しました。本グリーンボンドの発行においては、野村證券株式会社（グリーンボンド・ストラクチャリング・エージェント）（注）、みずほ証券株式会社、SMB C日興証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社を主幹事証券会社として起用し、本グリーンボンドの発行の可否、利率等の発行条件の検討等を実施する予定です。

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（下記「3. グリーンファイナンス・フレームワークの概要」に記載します。）を満たすグリーンビルディングの取得資金、改修工事資金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。

（注）「グリーンボンド・ストラクチャリング・エージェント」とは、グリーンボンドのフレームワークの策定及びセカンドパーティ・オピニオン取得の助言等を通じて、グリーンボンドの発行支援を行う者をいいます。

2. 本グリーンボンド発行の目的及び背景

本投資法人及び本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・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、経済・社会の発展、地球環境の保全への貢献といったサステナビリティの観点から、不動産の投資運用における環境・社会・ガバナンス（ESG）に関する配慮の重要性を認識し、サステナビリティの向上を重要な経営課題の一つと位置付けています。

この度、本投資法人及び本資産運用会社は、本グリーンボンドによる資金調達を通じて、サステナビリティに関する取り組みをより一層推進するとともに、ESG投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、訂正発行登録書の提出を行いました。

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、グリーンボンドである本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) 2021 (注1)」、「グリーンローン原則 (Green Loan Principles) 2023 (注2)」、「グリーンボンドガイドライン 2022 年版 (注3)」、及び「グリーン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。

本フレームワークの内容については、以下をご覧ください。

(1) グリーンファイナンスにより調達した資金の用途

本投資法人は、グリーンボンド又はグリーンローンで調達した資金を、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、グリーンビルディングの取得資金、改修工事資金、又はこれらの資金のリファイナンスに充当します。

〈適格クライテリア〉

① グリーンビルディング

以下の第三者認証機関の認証のいずれかを、グリーンボンドの払込期日時点又はグリーンローンの実行日時点で有効な認証を取得済み又は今後取得予定の建築物

- ・BELS : 5つ星、4つ星、3つ星
- ・CASBEE 認証 : S、A、B+ランク
- ・DBJ Green Building 認証 : 5つ星、4つ星、3つ星
- ・LEED 認証 : Platinum、Gold、Silver

② 改修工事

以下のいずれかを満たす改修工事

- ・適格クライテリア①の認証のいずれかを取得済み又は今後取得予定の建築物における、星の数又はランクの1段階以上の改善を意図した改修工事
- ・エネルギー消費量、温室効果ガス排出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

(2) プロジェクトの評価と選定のプロセス

資金用途とする適格プロジェクトは、本資産運用会社の財務部及び運用部がプロジェクトの候補を選定し、代表取締役社長を最終決定権限者とするサステナビリティ委員会にて最終決定します。

(3) 調達資金の管理

調達資金はグリーンビルディングの取得、改修工事、又はこれらに要した借入金等のリファイナンスに紐づいていることを確認の上、速やかに充当します。調達した資金が充当されるまでの間は未充当資金として現金又は現金同等物で管理します。

なお、本投資法人は、保有するグリーンビルディングの取得価額の総額に、有利子負債比率を乗じた金額と、適格クライテリア②に投じた金額を合計して算出した負債額 (以下「グリーン適格負債額」といいます。) をグリーンファイナンスによる調達可能額の上限とし、グリーンファイナンスの残高がグリーン適格負債額を超過しないよう管理します。

(4) レポーティング

<資金充当状況レポーティング>

調達資金が適格プロジェクトに充当されるまで、実務上可能な限り、以下の内容について本投資法人ウェブサイトにて報告します。

- ・ 充当された調達資金の総額
- ・ 未充当資金の残高
- ・ 未充当資金がある場合は、充当予定時期と未充当期間の運用方法

なお、調達資金が充当された後に大きな資金状況の変化が生じた場合は、適時開示します。

<インパクトレポーティング>

実務上可能な限り以下の内容について本投資法人ウェブサイトにて年次で開示します。

① グリーンビルディング

- ・ 対象物件の取得した環境認証の種類・レベル
- ・ 対象物件の温室効果ガス排出量
- ・ 対象物件のエネルギー消費量
- ・ 対象物件の水使用量

② 改修工事

適格クライテリア①グリーンビルディングの認証のいずれかについて星の数又はランクの1段階以上の改善を意図した改修工事の場合、以下の指標

- ・ 取得した環境認証とランク
エネルギー消費量、温室効果ガス排出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の場合、以下のうちいずれかの指標の改修工事前後の値又は削減率
- ・ エネルギー消費量
- ・ 温室効果ガス排出量
- ・ 水使用量

(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) 2023」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 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月及び2022年7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。

4. 外部機関の評価

本投資法人は、本フレームワークの適格性について、株式会社日本格付研究所（JCR）より「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」（注1）の最上位評価である「Green1（F）」を取得しています。「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」の内容等については、以下のウェブサイトをご参照ください。

JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価：<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/>

なお、本フレームワークに係る第三者評価を取得するにあたって、環境省の令和5年度グリーンファイナンス拡大に向けた市場基盤整備支援事業（注2）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、一般社団法人環境パートナーシップ会議より交付決定通知を受領しています。

- (注1) 「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、調達資金の使途（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。
- (注2) 「令和5年度グリーンファイナンス拡大に向けた市場基盤整備支援事業（脱炭素関連部門）」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事項等を満たすものとされています。
- (1) グリーンボンドの場合にあつては、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つて、調達資金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こと。
 - (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、発行までに外部レビュー機関により確認されること。
 - (3) グリーンボンド等フレームワークが発行までの間に公表済みであること。

以上

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