

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区虎ノ門四丁目3番1号
ユナイテッド・アーバン投資法人
代表者名
執行役員 衛 門 利 明
(コード番号：8960)
資産運用会社名
ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
代表者名
代表取締役 社長執行役員 馬 舂 純 一
問い合わせ先
チーフ・フィナンシャル・オフィサー 上 菌 秀 一
TEL. 03-5402-3680

資産運用会社における資産運用ガイドラインの改定に関するお知らせ

ユナイテッド・アーバン投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社であるジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社は、本日、その内規である資産運用ガイドライン（以下「資産運用ガイドライン」といいます。）の一部を下記のとおり改定することを決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 資産運用ガイドラインの主要な改定内容及び改定理由

本投資法人は、ESG投融資に関心をもたれる投資家層の一層の拡大、更なる資金調達基盤の強化及びサステナビリティファイナンスの機動的な実施を企図して、サステナビリティファイナンス・フレームワーク（以下「本フレームワーク」といいます。）(注)を本日付で策定しました。

本フレームワークに基づくサステナビリティファイナンスの実施に関して社内規程を新設することに伴い、資産運用ガイドラインを別紙「資産運用ガイドライン新旧対照表」のとおり改定します。

改定の概要は以下のとおりです。

- ①グリーンファイナンスに係る各定義（グリーン適格資産、グリーンファイナンス限度額、グリーンファイナンスに係る開示ルール等）を削除
- ②削除されるグリーン適格資産に代えて、外部環境認証等取得物件を「グリーンビル資産」と再定義

(注) 本フレームワークの詳細については、本日付で公表の「サステナビリティファイナンス・フレームワーク策定及びサステナビリティファイナンス・フレームワーク評価取得に関するお知らせ」をご参照ください。

2. 資産運用ガイドラインの改定日

2023年6月16日

3. その他

資産運用ガイドラインの一部改定による本投資法人の業績への影響はありません。

以 上

* ユナイテッド・アーバン投資法人のホームページアドレス：<https://www.united-reit.co.jp>

【別紙】

資産運用ガイドライン新旧対照表

(注) 改定前・改定後ともに、改定のある箇所のみ記載しており、それ以外の規定に関しては記載を省略しております。

なお、下線は改定箇所を示します。

改定前	改定後
<p>3. 運用方針</p> <p>(1) (省略)</p> <p>(2) 具体的投資基準</p> <p>① (省略)</p> <p>②投資対象不動産のその他の属性</p> <p>(イ) (省略)</p> <p>(ロ) <u>グリーン適格資産</u></p> <p>DBJ Green Building 認証 (3 つ星以上)、CASBEE 不動産評価認証 (A ランク以上) 及び BELS 評価 (2 つ星以上) (以下総称して「環境認証」といいます。) のいずれかを取得済み又は取得見込みである新規及び既存の運用資産を「<u>グリーン適格資産</u>」と定義し、これを積極的に取得するとともに、環境認証を取得していない運用資産については環境性能を向上させる等の取り組みにより、<u>環境認証を取得するよう努めるものとします。</u></p> <p>4. 財務方針</p> <p>(1) (省略)</p> <p>(2) 借入れ及び投資法人債の発行</p> <p>①～⑥ (省略)</p> <p>⑦<u>本投資法人は、調達資金の全額を以下の用途に充当することを目的とする借入れ又は投資法人債の発行 (以下総称して「グリーンファイナンス」といいます。) を行えるものとします。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>新規又は既存のグリーン適格資産の取得資金</u> ・<u>グリーン適格資産の取得に要した借入金の借換資金又は投資法人債の償還資金</u> ・<u>環境面での有益な改善を目的とした物件の改修資金</u> <p><u>但し、グリーンファイナンスの限度額は以下の計算式 (数値はすべて直近決算期末時点) により算出するものとします。</u></p> <p><u>グリーン適格資産の帳簿価額 × (借入金及び投資法人債発行残高 ÷ 総資産額)</u></p> <p><u>また、実際に借入れ又は発行を行った場合には、グリーンファイナンスが残存する限り、1 年に 1 度以上、次の指標を開示するものとします。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>グリーン適格資産の物件数、取得価格</u> 	<p>3. 運用方針</p> <p>(1) (現行どおり)</p> <p>(2) 具体的投資基準</p> <p>① (現行どおり)</p> <p>②投資対象不動産のその他の属性</p> <p>(イ) (現行どおり)</p> <p>(ロ) <u>グリーンビル資産</u></p> <p><u>本投資法人は、DBJ Green Building 認証、CASBEE 不動産評価認証、BELS 評価、及びその他の環境評価 (以下総称して「環境認証」といいます。) のいずれかを取得済み又は取得見込みである新規及び既存の運用資産を「グリーンビル資産」と定義し、これを積極的に取得するとともに、環境認証を取得していない運用資産については環境性能を向上させる等の取り組みにより、<u>環境認証を取得するよう努め、気候変動への対応、並びに環境負荷の低減と循環型社会の実現を目指します。</u></u></p> <p>4. 財務方針</p> <p>(1) (現行どおり)</p> <p>(2) 借入れ及び投資法人債の発行</p> <p>①～⑥ (現行どおり)</p> <p><u>(削除)</u></p>

<p>・ <u>グリーン適格資産に関する定量的指標（「電力消費量」「水使用量」「CO2 排出量」）（但し、本投資法人がエネルギー管理権限を有している範囲に限ります。）</u></p> <p style="text-align: center;">附 則</p> <p>1. ～17. （省略）</p>	<p style="text-align: center;">附 則</p> <p>1. ～17. （現行どおり）</p> <p>18. <u>改定 2023 年 6 月 16 日</u></p>
--	--