

2019年12月10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 矢野 正明
(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 森口 哲郎
TEL:03-4346-0579

2020年5月期及び2020年11月期の運用状況の予想に関するお知らせ

SOSiLA 物流リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2020年5月期（2019年6月26日～2020年5月31日）及び2020年11月期（2020年6月1日～2020年11月30日）の運用状況の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分 配金を含む)	1口当たり	1口当たり
						分配金 (利益超過分 配金は含まない)	利益超過 分配金
2020年 5月期 (第1期)	2,250 百万円	1,287 百万円	980 百万円	978 百万円	2,113円	1,902円	211円
2020年 11月期 (第2期)	2,353 百万円	1,213 百万円	1,108 百万円	1,107 百万円	2,363円	2,152円	211円

(参考) 2020年5月期 : 予想期末発行済投資口数 514,350口、1口当たり予想当期純利益 1,902円
2020年11月期 : 予想期末発行済投資口数 514,350口、1口当たり予想当期純利益 2,152円

- (注1) 本投資法人の営業期間は、毎年6月1日から11月末日まで及び12月1日から翌年5月末日までですが、第1期営業期間は本投資法人設立の日である2019年6月26日から2020年5月末日までとなります。なお、第1期の実質的な営業期間は、物件取得日である本日から2020年5月末日まで（174日）となります。
- (注2) 2020年5月期及び2020年11月期の運用状況の予想については、別紙「2020年5月期及び2020年11月期における運用状況の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出した現時点のものであります。したがって、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数、又は今後の更なる新投資口の発行等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。
- (注3) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
- (注4) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

以上

*本資料の配布先：兜俱樂部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

*本資料のホームページアドレス：<https://sosila-reit.co.jp/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2020年5月期及び2020年11月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【別紙】2020年5月期及び2020年11月期における運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 2020年5月期（第1期）（2019年6月26日～2020年5月31日）（341日） ➤ 2020年11月期（第2期）（2020年6月1日～2020年11月30日）（183日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 2019年11月5日及び2019年12月2日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口の発行及び下記の「有利子負債」で記載の新規借入れにより調達した資金による、本日付での7物件の不動産信託受益権（以下「本日付取得資産」といいます。）の取得、及び、2020年11月期末までの間にその他の運用資産の変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。 ➤ 実際には本日付取得資産以外の新規物件の取得又は保有物件の処分等により運用資産の変動が生ずる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日付取得資産の賃貸事業収益については、現受益者等より提供を受けた賃貸借契約の内容、過去のテナント及び市場の動向並びに本日現在において効力を有する賃貸借契約の内容等をベースに、取得後のテナントの入退去及び賃料水準の予測に基づく想定稼働率や賃料変動予測等を勘案して算出しています。 ➤ テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 ➤ 不動産等売却損益の発生がないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、現受益者等より提供を受けた過去の実績値に基づき、費用の変動要素を反映して算出しています。 ➤ 賃貸事業費用（減価償却費を含みます。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除きます。）は、2020年5月期に1,545百万円、2020年11月期に1,511百万円を想定しています。 ➤ 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現受益者等と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、2019年度の固定資産税及び都市計画税等の費用計上は行いません。したがって、本日付取得資産については、2020年度の固定資産税及び都市計画税等が2020年5月期から費用計上されることとなります。固定資産税及び都市計画税等は、2020年5月期に121百万円、2020年11月期に242百万円を想定しています。なお、本日付取得資産について取得原価に算入する2019年度の固定資産税及び都市計画税等の総額は41百万円を想定しています。 ➤ 建物の修繕費は、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。）が策定する中長期の修繕計画に基づき、2020年5月期に14百万円、2020年11月期に15百万円を見込んでいます。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ➤ 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2020年5月期に362百万円、2020年11月期に362百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 2020年5月期は、307百万円を想定しており、うち、支払利息及びその他融資関連費用として158百万円、創立費並びに新投資口の発行及び投資口の上場に係る費用として148百万円を想定しています。これらの費用のうち、会計上及び税務上一括費用計上が認められているものにつきましては、2020年5月期に一括費用計上することを前提としています。 ➤ 2020年11月期は、支払利息及びその他融資関連費用として104百万円を想定しています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 有利子負債総額は、2020年5月期末33,000百万円、2020年11月期末29,500百万円を前提としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2020年5月期及び2020年11月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日付で金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家から総額33,000百万円の新規借入れを行っており、その他、2020年11月期中に、2020年5月期に対応する消費税の還付がなされる予定であることから、当該還付金等を原資として、2020年11月期中に借入金3,500百万円を返済することを前提としています。 ➤ LTVについては、2020年5月期末のLTVは37.7%程度、2020年11月期末のLTVは35.0%程度を見込んでいます。 LTVの算出にあたっては、次の算式を使用し、小数第2位を四捨五入しています。 $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{総資産額} \times 100$ ➤ 下記の「投資口」に記載の第三者割当による新投資口の発行数により、LTVは変動する可能性があります。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 2020年5月期及び2020年11月期については、本日現在発行済みである投資口490,000口に加えて、2019年11月5日及び2019年12月2日開催の本投資法人役員会で決議した第三者割当による新投資口の発行（上限24,350口）によって新規に発行される予定の投資口数が全て発行されることを前提としています。 ➤ 上記を除き、2020年11月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。 ➤ 2020年5月期及び2020年11月期の1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過分配金は、上記の第三者割当により新規に発行予定の投資口数の上限である24,350口を含む2020年5月期及び2020年11月期の予想期末発行済投資口数514,350口により算出しています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。 ➤ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約及び本資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドラインに定める方針に従い算出しています。利益超過分配金総額は、2020年5月期に108百万円、2020年11月期に108百万円を想定しています。 ➤ 本日現在、外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況について、大幅に悪化する具体的なおそれは生じていないことを前提としています。 ➤ 本投資法人は、減価償却費の30%相当額を利益超過分配金額の目処とし、原則として每期継続的に利益超過分配を実施する方針です。 ➤ ただし、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等を踏まえ、本投資法人が不適切と判断した場合には分配可能金額を超える金銭の分配を行わない場合もあります。 ➤ また、継続的な利益超過分配に加え、投資口発行等の資金調達等により、一時的に投資口1口当たり分配金額が一定程度減少することが見込まれる場合には、投資口1口当たり分配金の金額を平準化する目的で、一時的な利益超過分配を行うことがあります。 ➤ ただし、継続的な利益超過分配と合わせて対象営業期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前営業期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の60%に相当する金額を上限とします。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ➤ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2020年5月期及び2020年11月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。