

2020年5月期 中間決算短信 (REIT)

2020年1月17日

不動産投資信託証券発行者名 SOSiLA物流リート投資法人
 コーポ番号 2979
 代表者 (役職名) 執行役員

上場取引所 東
 URL <https://sosila-reit.co.jp/>
 (氏名) 矢野 正明

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 (役職名) 代表取締役社長
 問合せ先責任者 (役職名) リートマネジメント部長
 TEL 03-4346-0579

(氏名) 矢野 秀樹
 (氏名) 森口 哲郎

半期報告書提出予定日 2020年2月27日

中間決算補足説明資料作成の有無 : 無
 中間決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2020年5月期中間期の運用、資産の状況 (2019年6月26日~2019年11月30日)

(1) 運用状況

(%表示は対前年中間期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年11月中間期	-	-	△11	-	△67	-	△68	-

	1口当たり 中間純利益
2019年11月中間期	円 △22,846

(注1) SOSiLA物流リート投資法人 (以下「本投資法人」といいます。) における2020年5月期中間期の計算期間は2019年6月26日から2019年11月30日までの158日間ですが、運用資産取得前であるため、実質的な資産運用は開始していません。

(注2) 1口当たり中間純利益は、中間純利益を日数加重平均投資口数 (3,000口) で除することにより算定しています。

(注3) 営業収益、営業利益、経常利益及び中間純利益における%表示は対前年中間期増減率ですが、当中間期は第1期であるため該当はありません。

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
2019年11月中間期	百万円 234	百万円 231	% 98.6	円 77,153

(3) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
2019年11月中間期	百万円 △65	百万円 △10	百万円 294	百万円 219

2. 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

（％表示は対前期増減率）

	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)	1口当たり 利益超過 分配金	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含む)
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2020年5月期	2,250	-	1,287	-	980	-	978	-	1,902	211	2,113
2020年11月期	2,353	4.6	1,213	△5.8	1,108	13.1	1,107	13.1	2,152	211	2,363

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末発行済投資口の総口数）

（2020年5月期）1,902円 （2020年11月期）2,152円

（注1）1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、2020年5月期の予想期末発行済投資口の総口数514,350口により算出しています。

（注2）営業収益、営業利益、経常利益及び当期純利益における％表示は対前期増減率ですが、2020年5月期は第1期であるため該当はありません。

※ その他

（1）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

（2）発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）

2019年11月中間期	3,000口
-------------	--------

② 期末自己投資口数

2019年11月中間期	-口
-------------	----

（注）1口当たり中間純利益の算定の基礎となる投資口数については、18ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 中間決算短信は公認会計士又は監査法人の中間監査の対象外です。

※ その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、9ページ「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）の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

本投資法人の第1期営業期間は、2019年6月26日から2020年5月31日までですが、当該営業期間が9か月を超えることから中間決算を行うものです。また、今後の本投資法人の決算期は5月末日及び11月末日となります。

目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	10
2. 中間財務諸表	11
(1) 中間貸借対照表	11
(2) 中間損益計算書	12
(3) 中間投資主資本等変動計算書	13
(4) 中間キャッシュ・フロー計算書	14
(5) 継続企業の前提に関する注記	15
(6) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	15
(7) 中間財務諸表に関する注記事項	16
(8) 発行済投資口の総口数の増減	23
3. 参考情報	24
(1) 運用資産等の価格に関する情報	24
(2) 資本的支出の状況	25

1. 運用状況

(1) 運用状況

(当中間期の概況)

① 投資法人の主な経緯

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）に基づき、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。）を設立企画人として、2019年6月26日に出資金300百万円（3,000口）で設立され、2019年8月6日に関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長 第144号）。

当中間期後には、2019年12月9日を払込期日として公募による新投資口の発行（487,000口）を実施し、2019年12月10日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード2979）。また、2020年1月7日には第三者割当による新投資口の発行（24,350口）を実施しました。なお、上場時の運用物件数は7物件、取得価格合計は76,564百万円となっています。

本投資法人は、物流不動産（注1）及びインダストリアル不動産（注2）へ投資する投資法人です。本投資法人は、住友商事グループ（注3）が有する不動産事業における知見及び開発力、並びに私募リート及び私募ファンド等の運用を通じて蓄積したノウハウの活用により、投資主価値の最大化を追求します。また、本投資法人は、住友商事株式会社（以下「住友商事」又は「スポンサー」といいます。）が開発したSOSiLA（ソシラ）シリーズに重点的に投資することにより、その事業コンセプトである社会とのつながり（= Sociability）・環境への配慮や持続的成長（= Sustainability）・人と労働環境への配慮（= Individuality）の3つのコンセプトを重視した事業精神を受け継ぎ、豊かな社会の実現に貢献するとともに、投資法人という透明性の高いスキームで、幅広い投資家にESG（注4）投資の機会を提供し続けていきたいと考えています。

（注1）「物流不動産」とは、主として物流施設の用途に供され、又は供されることが可能であるものをいいます。以下同じです。

なお、物流施設に該当する施設としては、主として物品の保管及び発送を目的としている施設が想定されます。

（注2）「インダストリアル不動産」とは、データセンター、通信施設、研究施設、工場、資材・車輛ヤード、空港・港湾関連施設、エネルギー関連施設、水道関連施設、自動車交通関連施設、流通・加工施設、リサイクル施設等の用に供され、又は供されることが可能であるものをいいます。以下同じです。なお、流通・加工施設に該当する施設としては、主として商品の価値を高めるため物品に加工を施すことを目的としている施設が想定されます。

（注3）「住友商事グループ」とは、住友商事並びにその子会社及び関連会社からなる企業集団をいいます。また、「スポンサーグループ」といいます。以下同じです。

（注4）「ESG」とは、Environment（環境）、Social（社会）、Governance（企業統治）の頭文字を繋げた用語であり、企業経営や成長において、各々の観点を持った上で配慮が必要であるとの考え方を意味します。以下同じです。

② 運用環境

当中間期（2019年11月中間期）における我が国の経済について、2019年7～9月期のGDP成長率（季節調整済前期比）は、二次速報値において、実質0.4%（年率1.8%）上昇しています。米中貿易戦争の影響や英国のEU離脱問題等による影響を受け、製造業や輸出部門では減速したものの、名目賃金の増加基調に顕れる雇用環境の改善等を背景とした増税前の駆け込み需要による個人消費の増加、人手不足を背景とした合理化・省力化を狙う投資や老朽化に伴う維持・更新投資等による企業による設備投資の増加等、堅調な内需の伸びがみられます。不動産売買取引市場においては、J-REITや私募リート、私募ファンド及び海外投資家等を中心とする投資家の物件取得意欲は依然として旺盛であり、引き続き厳しい取得環境が継続しています。投資家間の競争により、取引利回りは引き続き低位で推移しています。

また、物流不動産市場においては、EC市場の堅調な拡大を背景に、企業による物流業務の外部委託に伴う3PL（注）市場規模の拡大や物流拠点の再編への動き等により、多機能で利便性の高い物流施設へのテナントニーズは一層高まる傾向にあり、今後も先進的物流施設への需要が増加するものと考えられます。

このような状況下、本投資法人は、不動産事業を祖業とする住友商事と戦略的パートナーシップを組み持続的な成長を果たすことで投資主価値の最大化を目指すことを基本方針とし、その方針に基づき、当中間期後の2019年12月10日、物流不動産5物件及びインダストリアル不動産2物件、計7物件（取得価格合計765億円）を取得しました。

（注）「3PL」とは、サード・パーティー・ロジスティクスの略称であり、荷主からその物流機能の一部又は全部を請け負う物流サービスをいいます。

③ 運用状況

本投資法人は、当中間期においては資産の運用を行っていませんので、運用実績はありません。

④ 資金調達状況

本投資法人は、設立から当中間期末までの間、資金調達を行っていません。

なお、本投資法人は、当中間期末現在、株式会社日本格付研究所 (JCR) よりA+ (安定的) の長期発行体格付を付与されています。

信用格付業者	格付内容	備考
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付：A+	格付の見通し：安定的

(注) 当該格付は、本投資法人に関する格付であり、本投資口に対する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。

⑤ 業績の概要

当中間期の業績は、営業損失11百万円、経常損失67百万円、中間純損失68百万円となりました。

(今後の見通し)

① 運用全般に関する見通し

(A) 外部成長戦略

本投資法人は、住友商事グループが多様な不動産開発において培った様々なノウハウが応用された先進的物流施設であるSOSiLAシリーズに重点投資を行います。本投資法人は、蓄積した不動産開発ノウハウを活かし今後も継続的な物流不動産の開発が見込まれる住友商事と本資産運用会社との間で締結されたスポンサーサポート契約に基づく、将来的な優先交渉権付与の対象となるSOSiLAシリーズを中心として、今後も継続的にポートフォリオを成長させることを目指します。また、本投資法人は、住友商事グループが開発から運営管理まで一貫通貫して行うビジネスモデルによって、様々な手法で物流不動産の用地に係る権利を取得している点も、外部成長に資するものと考えています。

(B) 内部成長戦略

本投資法人は、ロジスティクスマネジメント契約に基づき、本投資法人の保有物件に係るリーシング業務及びテナントマネジメント業務を、幅広い顧客ネットワークを活用したリーシングが可能な住友商事に委託します。本投資法人は、住友商事の幅広い顧客ネットワークを最大限活用して顧客の物流不動産へのニーズをとらえたリーシング活動を行うことにより、高い稼働率を維持することが可能であると考えています。更に、住友商事グループは、開発から運営管理まで一貫通貫して行う住友商事グループのマネジメントによって、顧客のニーズを活かした物流施設のリーシングが可能であり、外部のプロパティ・マネジメント会社等に頼ることなく、物流施設の稼働率を高めることが可能な点も、SOSiLAシリーズ、ひいては本投資法人の運用資産の安定的な運営に寄与すると、本投資法人は考えています。

(C) 財務戦略

本投資法人は、スポンサーである住友商事が有する高い信用力を背景に、また、住友商事グループが有する金融機関とのリレーションも必要に応じて活用することで、金融機関と良好な関係を構築することを企図しています。また、このような効率的な財務運営を行うことによって将来への成長余力を残すとともに、減価償却費の30%を目安とした継続的な利益超過分配によって、安定的な分配金水準の確保及び効率的なキャッシュマネジメントを目指します。

② 決算後に生じた重要な事実

(A) 新投資口の発行

本投資法人は、2019年11月5日及び2019年12月2日開催の役員会の承認を受け、以下の条件にて新投資口の発行を行い、2019年12月9日及び2020年1月7日に払込が完了しました。この結果、本投資法人の出資総額は51,125,633,250円、発行済投資口の総口数は514,350口となりました。

(i) 公募による新投資口発行 (一般募集)

発行新投資口数	487,000口
発行価格	1口当たり103,000円
発行価格の総額	50,161,000,000円
発行価額	1口当たり99,395円
発行価額の総額	48,405,365,000円
払込期日	2019年12月9日

(ii) 第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数	24,350口
発行価額	1口当たり99,395円
発行価額の総額	2,420,268,250円
払込期日	2020年1月7日
割当先	SMB C日興証券株式会社

(B) 資金の借入れ

本投資法人は、以下のとおり資金の借入れを行いました。

区分	借入先	借入金額	利率	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
短期 (注1)	株式会社三井住友銀行	900百万円	基準金利に 0.15%を加え た利率(注 2)(注3)	2019年12月10日	2020年12月10日	期限一括 弁済	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式 会社	600百万円					
	株式会社みずほ銀行	600百万円					
	株式会社三井住友銀行	3,500百万円			2020年12月10日		
長期 (注1)	株式会社三井住友銀行	2,800百万円	0.39370% (注4)	2019年12月10日	2023年12月11日		
	三井住友信託銀行株式 会社	2,400百万円					
	株式会社みずほ銀行	1,800百万円					
	株式会社福岡銀行	1,000百万円					
	株式会社三井住友銀行	2,600百万円	0.53388% (注4)		2025年12月10日		
	三井住友信託銀行株式 会社	2,500百万円					
	株式会社みずほ銀行	1,800百万円					
	株式会社三菱UFJ銀 行	700百万円					
	株式会社福岡銀行	1,000百万円					
株式会社日本政策投資 銀行	500百万円						

区分	借入先	借入金額	利率	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
長期 (注1)	株式会社三井住友銀行	1,800百万円	0.69162% (注4)	2019年12月10日	2027年12月10日	期限一括 弁済	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	1,000百万円					
	株式会社みずほ銀行	1,700百万円					
	株式会社三菱UFJ銀行	1,300百万円					
	株式会社日本政策投資銀行	500百万円					
	みずほ信託銀行株式会社	500百万円					
	株式会社三井住友銀行	1,200百万円	0.86056% (注4)		2029年12月10日		
	三井住友信託銀行株式会社	600百万円					
	株式会社みずほ銀行	1,200百万円					
	みずほ信託銀行株式会社	500百万円					

(注1) 「短期」とは、借入実行日から返済期限までの期間が1年以下の借入れをいい、「長期」とは、借入実行日から返済期限までの期間が1年超の借入れをいいます。

(注2) 利払期日は、2019年12月30日を初回とし、その後は毎月末日及び返済期日です。

(注3) 基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する当該利息期間に対応する1か月日本円TIBORとなります。全銀協日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ <http://www.jbatibor.or.jp/>でご確認いただけます。

(注4) 利払期日は、2020年3月31日を初回とし、その後は3月、6月、9月及び12月の各末日並びに返済期日です。

(C) 資産の取得

本投資法人は、規約に定める資産運用の方針に基づき、新投資口の発行による手取金及び借入金により、以下に掲げる資産を取得しました。

(i) SOSiLA横浜港北 (準共有持分80%)

特定資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	24,840百万円
取得日	2019年12月10日
所在地	神奈川県横浜市緑区上山一丁目162番地1
用途	物流不動産
敷地面積	39,041.22㎡ (注)
延床面積	83,782.32㎡ (注)
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建

(注) 「敷地面積」及び「延床面積」は、当該物件全体に相当する数値を記載しています。

(ii) SOSiLA相模原

特定資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	12,820百万円
取得日	2019年12月10日
所在地	神奈川県相模原市中央区田名字黄金山4171番地
用途	物流不動産
敷地面積	28,576.44㎡
延床面積	53,412.93㎡
構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建

(iii) SOSiLA春日部

特定資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	10,300百万円
取得日	2019年12月10日
所在地	埼玉県春日部市下柳字香取前1584番地1
用途	物流不動産
敷地面積	24,394.93㎡
延床面積	48,420.86㎡
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建

(iv) SOSiLA川越

特定資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	4,124百万円
取得日	2019年12月10日
所在地	埼玉県川越市芳野台二丁目8番地70
用途	物流不動産
敷地面積	11,924.85㎡
延床面積	21,818.73㎡
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき4階建

(v) SOSiLA西淀川 I

特定資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	17,470百万円
取得日	2019年12月10日
所在地	大阪府大阪市西淀川区中島二丁目13番地5
用途	物流不動産
敷地面積	38,024.00㎡
延床面積	71,416.86㎡
構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建

(vi) 北港油槽所 (底地)

特定資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	3,210百万円
取得日	2019年12月10日
所在地	大阪府大阪市此花区北港二丁目5番地1
用途	インダストリアル不動産
敷地面積	76,255.99㎡

(vii) 南港乗下船ヤード (土地)

特定資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	3,800百万円
取得日	2019年12月10日
所在地	大阪府大阪市住之江区南港南四丁目1番15
用途	インダストリアル不動産
敷地面積	56,237.09㎡

③ 運用状況の見通し

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）における本投資法人の運用状況につきましては、下記のとおり見込んでおります。

	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)	1口当たり 利益超過 分配金	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含む)
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円	円
2020年5月期	2,250	1,287	980	978	1,902	211	2,113
2020年11月期	2,353	1,213	1,108	1,107	2,152	211	2,363

なお、この見通しの前提条件につきましては、下記記載の「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）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

(注) 上記予想数値は一定の条件のもとに算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金、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の額を保証するものではありません。

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日及び同年12月2日の本投資法人役員会で決議した新投資口の発行後に7物件の不動産信託受益権（以下「現保有資産」といいます。）を2019年12月10日に取得したこと、また2020年11月期末までの間に上記のほか、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"> 現保有資産の賃貸事業収益については、前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書の日付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、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、前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。 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前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、現保有資産については、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、現保有資産について取得原価に算入した2019年度の固定資産税及び都市計画税等の総額は41百万円です。 建物の修繕費は、本資産運用会社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。 2019年12月10日に金融商品取引法第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います。また、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。 $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{総資産額} \times 100$
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514,350口を前提としています。 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、2020年5月期及び2020年11月期の予想期末発行済投資口の総口数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。

(2) 投資リスク

有価証券届出書 (2019年11月5日提出。その後の訂正を含みます。) における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 中間財務諸表

(1) 中間貸借対照表

(単位：千円)

当中間期 (2019年11月30日)	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	219,407
未収消費税等	5,152
流動資産合計	224,559
固定資産	
有形固定資産	
信託建設仮勘定	231
有形固定資産合計	231
投資その他の資産	
差入敷金及び保証金	10,000
投資その他の資産合計	10,000
固定資産合計	10,231
資産合計	234,791
負債の部	
流動負債	
未払費用	2,562
未払法人税等	550
その他	218
流動負債合計	3,330
負債合計	3,330
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	300,000
剰余金	
中間未処分利益又は中間未処理損失 (△)	△68,538
剰余金合計	△68,538
投資主資本合計	231,461
純資産合計	※1 231,461
負債純資産合計	234,791

(2) 中間損益計算書

(単位：千円)

	当中間期 自 2019年6月26日 至 2019年11月30日
営業費用	
資産保管及び一般事務委託手数料	1,613
役員報酬	3,000
その他営業費用	7,086
営業費用合計	11,700
営業損失(△)	△11,700
営業外収益	
受取利息	0
営業外収益合計	0
営業外費用	
創立費	50,450
投資口交付費	5,839
営業外費用合計	56,289
経常損失(△)	△67,988
税引前中間純損失(△)	△67,988
法人税、住民税及び事業税	550
法人税等合計	550
中間純損失(△)	△68,538
中間未処分利益又は中間未処理損失(△)	△68,538

(3) 中間投資主資本等変動計算書

当中間期 (自 2019年6月26日 至 2019年11月30日)

(単位: 千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		中間未処分利益 又は中間未処理 損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	-	-	-	-	-
当中間期変動額					
新投資口の発行	300,000			300,000	300,000
中間純損失 (△)		△68,538	△68,538	△68,538	△68,538
当中間期変動額合計	300,000	△68,538	△68,538	231,461	231,461
当中間期末残高	※1 300,000	△68,538	△68,538	231,461	231,461

(4) 中間キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	当中間期 自 2019年6月26日 至 2019年11月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前中間純損失 (△)	△67,988
投資口交付費	5,136
受取利息	△0
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△5,152
未払費用の増減額 (△は減少)	2,562
その他	△13
小計	△65,456
利息の受取額	0
法人税等の支払額	△0
営業活動によるキャッシュ・フロー	△65,456
投資活動によるキャッシュ・フロー	
差入敷金及び保証金の差入による支出	△10,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△10,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	
投資口の発行による収入	294,863
財務活動によるキャッシュ・フロー	294,863
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	219,407
現金及び現金同等物の中間期末残高	※1 219,407

(5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(6) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 繰延資産の処理方法	(1) 創立費 発生時に全額費用処理しています。 (2) 投資口交付費 発生時に全額費用処理しています。
2. 中間キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	中間キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
3. その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。

（7）中間財務諸表に関する注記事項

[中間貸借対照表に関する注記]

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

当中間期 (2019年11月30日)
50,000千円

[中間損益計算書に関する注記]

該当事項はありません。

[中間投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	当中間期 自 2019年6月26日 至 2019年11月30日
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	3,000口

[中間キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1. 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	当中間期 自 2019年6月26日 至 2019年11月30日
現金及び預金	219,407千円
現金及び現金同等物	219,407千円

[リース取引に関する注記]

該当事項はありません。

[金融商品に関する注記]

金融商品の時価等に関する事項

2019年11月30日における中間貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

	中間貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
現金及び預金	219,407	219,407	-
資産計	219,407	219,407	-

(注) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

現金及び預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

[有価証券に関する注記]

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

該当事項はありません。

[持分法損益等に関する注記]

該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

該当事項はありません。

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

本投資法人は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

当中間期 (自 2019年6月26日 至 2019年11月30日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

営業収益が発生していないため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

① 営業収益

営業収益が発生していないため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が中間貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

営業収益が発生していないため、記載を省略しています。

[賃貸等不動産に関する注記]

該当事項はありません。

[1口当たり情報に関する注記]

	当中間期 自 2019年6月26日 至 2019年11月30日
1口当たり純資産額	77,153円
1口当たり中間純損失(△)	△22,846円

(注1) 1口当たり中間純損失は、中間純損失を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり中間純損失については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり中間純損失の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	当中間期 自 2019年6月26日 至 2019年11月30日
中間純損失(△) (千円)	△68,538
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-
普通投資口に係る中間純損失(△) (千円)	△68,538
期中平均投資口数(口)	3,000

[重要な後発事象に関する注記]

1. 新投資口の発行

本投資法人は、2019年11月5日及び2019年12月2日開催の役員会の承認を受け、以下の条件にて新投資口の発行を行い、2019年12月9日及び2020年1月7日に払込が完了しました。この結果、本投資法人の出資総額は51,125,633,250円、発行済投資口の総口数は514,350口となりました。

(i) 公募による新投資口発行(一般募集)

発行新投資口数	487,000口
発行価格	1口当たり103,000円
発行価格の総額	50,161,000,000円
発行価額	1口当たり99,395円
発行価額の総額	48,405,365,000円
払込期日	2019年12月9日

(ii) 第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数	24,350口
発行価額	1口当たり99,395円
発行価額の総額	2,420,268,250円
払込期日	2020年1月7日
割当先	S M B C 日興証券株式会社

2. 資金の借入れ

本投資法人は、以下のとおり資金の借入れを行いました。

区分	借入先	借入金額	利率	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
短期 (注1)	株式会社三井住友銀行	900百万円	基準金利に 0.15%を加え た利率(注 2)(注3)	2019年12月10日	2020年12月10日	期限一括 弁済	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式 会社	600百万円					
	株式会社みずほ銀行	600百万円					
	株式会社三井住友銀行	3,500百万円			2020年12月10日		
長期 (注1)	株式会社三井住友銀行	2,800百万円	0.39370% (注4)	2019年12月10日	2023年12月11日		
	三井住友信託銀行株式 会社	2,400百万円					
	株式会社みずほ銀行	1,800百万円					
	株式会社福岡銀行	1,000百万円					
	株式会社三井住友銀行	2,600百万円	0.53388% (注4)		2025年12月10日		
	三井住友信託銀行株式 会社	2,500百万円					
	株式会社みずほ銀行	1,800百万円					
	株式会社三菱UFJ銀 行	700百万円					
	株式会社福岡銀行	1,000百万円	0.69162% (注4)		2027年12月10日		
	株式会社日本政策投資 銀行	500百万円					
	株式会社三井住友銀行	1,800百万円					
	三井住友信託銀行株式 会社	1,000百万円					
	株式会社みずほ銀行	1,700百万円	0.86056% (注4)		2029年12月10日		
	株式会社三菱UFJ銀 行	1,300百万円					
	株式会社日本政策投資 銀行	500百万円					
	みずほ信託銀行株式会 社	500百万円					
株式会社三井住友銀行	1,200百万円	0.86056% (注4)	2029年12月10日				
三井住友信託銀行株式 会社	600百万円						
株式会社みずほ銀行	1,200百万円						
みずほ信託銀行株式会 社	500百万円						

- (注1) 「短期」とは、借入実行日から返済期限までの期間が1年以下の借入れをいい、「長期」とは、借入実行日から返済期限までの期間が1年超の借入れをいいます。
- (注2) 利払期日は、2019年12月30日を初回とし、その後は毎月末日及び返済期日です。
- (注3) 基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する当該利息期間に対応する1か月日本円TIBORとなります。全銀協日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ <http://www.jbatibor.or.jp/>でご確認いただけます。
- (注4) 利払期日は、2020年3月31日を初回とし、その後は3月、6月、9月及び12月の各末日並びに返済期日です。

3. 資産の取得

本投資法人は、規約に定める資産運用の方針に基づき、新投資口の発行による手取金及び借入金により、以下に掲げる資産を取得しました。

(i) SOSiLA横浜港北 (準共有持分80%)

特定資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	24,840百万円
取得日	2019年12月10日
所在地	神奈川県横浜市緑区上山一丁目162番地1
用途	物流不動産
敷地面積	39,041.22㎡ (注)
延床面積	83,782.32㎡ (注)
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建

(注) 「敷地面積」及び「延床面積」は、当該物件全体に相当する数値を記載しています。

(ii) SOSiLA相模原

特定資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	12,820百万円
取得日	2019年12月10日
所在地	神奈川県相模原市中央区田名字黄金山4171番地
用途	物流不動産
敷地面積	28,576.44㎡
延床面積	53,412.93㎡
構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建

(iii) SOSiLA春日部

特定資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	10,300百万円
取得日	2019年12月10日
所在地	埼玉県春日部市下柳字香取前1584番地1
用途	物流不動産
敷地面積	24,394.93㎡
延床面積	48,420.86㎡
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建

(iv) SOSiLA川越

特定資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	4,124百万円
取得日	2019年12月10日
所在地	埼玉県川越市芳野台二丁目8番地70
用途	物流不動産
敷地面積	11,924.85㎡
延床面積	21,818.73㎡
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき4階建

(v) SOSiLA西淀川 I

特定資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	17,470百万円
取得日	2019年12月10日
所在地	大阪府大阪市西淀川区中島二丁目13番地5
用途	物流不動産
敷地面積	38,024.00㎡
延床面積	71,416.86㎡
構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建

(vi) 北港油槽所 (底地)

特定資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	3,210百万円
取得日	2019年12月10日
所在地	大阪府大阪市此花区北港二丁目5番地1
用途	インダストリアル不動産
敷地面積	76,255.99㎡

(vii) 南港乗下船ヤード (土地)

特定資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	3,800百万円
取得日	2019年12月10日
所在地	大阪府大阪市住之江区南港南四丁目1番15
用途	インダストリアル不動産
敷地面積	56,237.09㎡

（8）発行済投資口の総口数の増減

本投資法人設立から当中間期末日（2019年11月30日）までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額（百万円）		発行済投資口の総口数 （口）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2019年6月26日	私募設立	300	300	3,000	3,000	（注）

（注）本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価額100,000円にて投資口の発行を行いました。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

① 投資状況

資産の種類	用途	地域 (注1)	当中間期 2019年11月30日現在	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	物流不動産	関東エリア	—	—
		関西エリア	—	—
	インダストリアル 不動産	関東エリア	—	—
		関西エリア	—	—
小計			—	—
預金・その他の資産			234	100.0
資産合計			234	100.0

(注1) 「関東エリア」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、栃木県及び群馬県をいい、「関西エリア」とは、大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、和歌山県、滋賀県及び三重県をいいます。

(注2) 「保有総額」は、2019年11月30日現在における中間貸借対照表（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「対総資産比率」については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

	当中間期 2019年11月30日現在	
	金額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
負債総額	3	1.4
純資産総額	231	98.6
資産総額	234	100.0

(注1) 負債総額、純資産総額及び資産総額の各金額は、2019年11月30日現在における中間貸借対照表計上額によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「対総資産比率」については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

② 投資資産

本投資法人は中間決算日において資産の運用を開始していませんが、本書の日付現在における本投資法人の保有する不動産等の物件名称、所在地、取得年月日、取得価格、投資比率、鑑定評価額、建築時期（竣工日）は以下のとおりです。

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得年月日	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	建築時期 (竣工日) (注4)
物流 不動産	L-01	SOSiLA横浜港北 (準共有持分80%) (注5)	神奈川県 横浜市	2019年 12月10日	24,840	32.4	25,680	2017年 9月21日
	L-02	SOSiLA相模原	神奈川県 相模原市	2019年 12月10日	12,820	16.7	13,800	2018年 5月11日
	L-03	SOSiLA春日部	埼玉県 春日部市	2019年 12月10日	10,300	13.5	10,500	2019年 3月8日
	L-04	SOSiLA川越	埼玉県 川越市	2019年 12月10日	4,124	5.4	4,590	2019年 1月18日
	L-05	SOSiLA西淀川 I	大阪府 大阪市	2019年 12月10日	17,470	22.8	18,100	2016年 6月30日
インダ ストリ アル 不動産	I-01	北港油槽所 (底地) (注6)	大阪府 大阪市	2019年 12月10日	3,210	4.2	3,280	—
	I-02	南港乗下船ヤード (土地) (注6)	大阪府 大阪市	2019年 12月10日	3,800	5.0	3,840	—
合計 (平均)			—	—	76,564	100.0	79,790	—

(注1) 「取得価格」は、売買契約に記載された保有資産の売買代金を記載しています。なお、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。

(注2) 「投資比率」は、取得価格の合計額に対する保有資産の取得価格の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の投資比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

(注3) 「鑑定評価額」は、2019年9月末日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、保有資産の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及びJLL森井鑑定株式会社に委託しています。

(注4) 「建築時期（竣工日）」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。なお、附属建物を含まない主たる建物について、それぞれ記載しています。

(注5) SOSiLA横浜港北（準共有持分80%）に係る取得価格及び鑑定評価額については、当該物件の準共有持分割合（80%）に相当する数値を用いています。

(注6) 物件名末尾の「（底地）」とは、当該物件が、借地権（借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）が付着する土地であることを意味し、物件名末尾の「（土地）」とは、当該物件が、借地権に該当しない地上権又は土地の賃借権が付着する土地であることを意味します。

(2) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

該当事項はありません。

② 期中の資本的支出

該当事項はありません。