

SOSiLA物流リート投資法人

略称 (SLR / ソシラ物流)

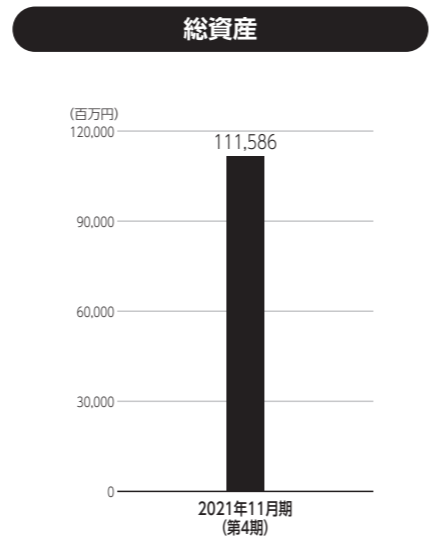
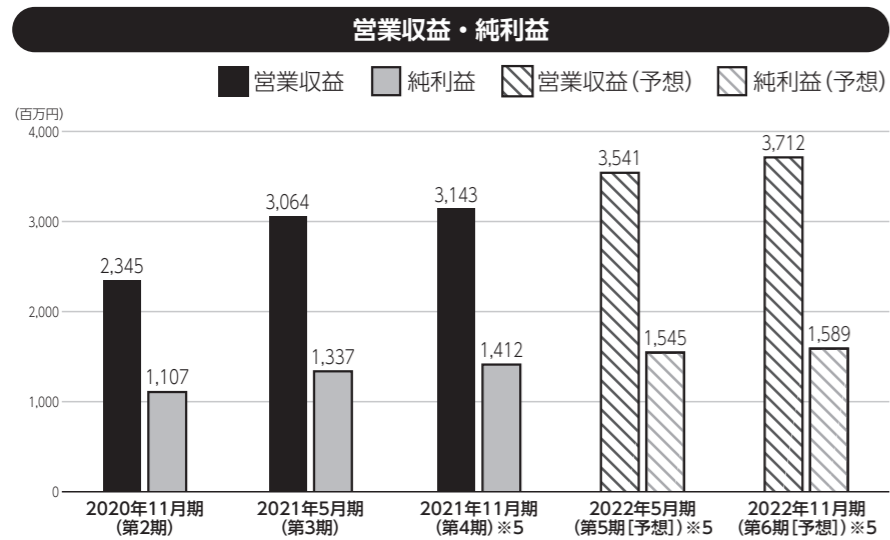
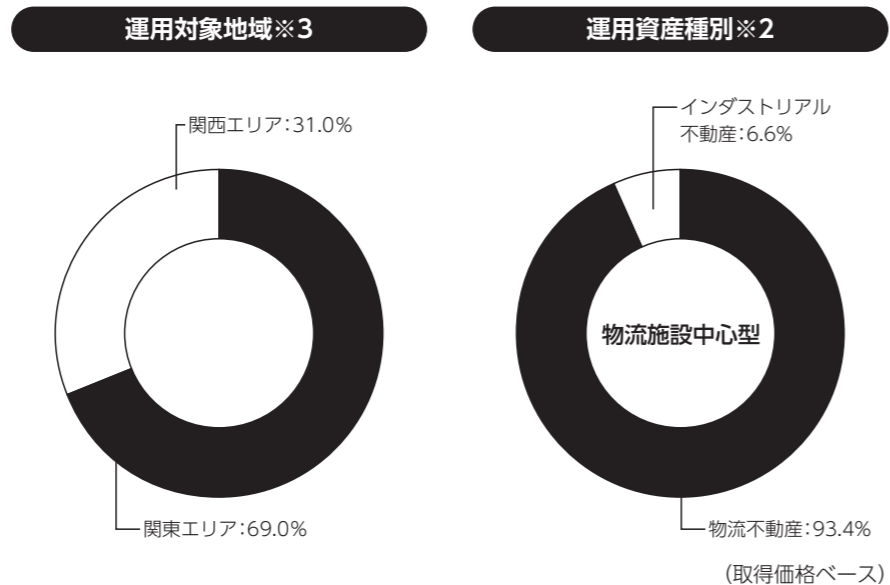
ホームページURL : <https://sosila-reit.co.jp/>

才住ホ物商へ他

SOSiLA (ソシラ) 物流リート投資法人は、住友商事をスポンサーとして、物流不動産およびインダストリアル不動産へ投資する投資法人です。住友商事グループが有する不動産事業における知見および開発力、並びに私募リートおよび私募ファンドなど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、住友商事が開発する物流施設「SOSiLA」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・環境への配慮や持続的成長・人と労働環境への配慮の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、幅広い投資家にESG投資の機会を提供します。



SOSiLA海老名



資産運用会社・その他業務委託先			
資産運用会社	名称	住商リアルティ・マネジメント株式会社	資本金 100百万円
	役員	【代表取締役社長】 矢野 秀樹 【取締役】 松本 展彦、原嶋 英行、長田 重治 【取締役 (非常勤)】 西谷 剛彦 【監査役 (非常勤)】 武田 義和、梅野 史弥	
	株主	住友商事株式会社	
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	会計監査人	EY新日本有限責任監査法人
会計事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	投資主名簿等管理人	三井住友信託銀行株式会社
納税事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	投資法人債事務受託者	-

2021年11月30日時点の投資口価格	160,000円/1口	2021年11月期 (第4期) 分配金 ※1	2,577円/1口
決算月	1月、2月、3月、4月、5月、6月、7月、8月、9月、10月、11月、12月		
直近の決算期	第4期 (2021年6月1日~2021年11月30日)		
所在地	〒104-0031 東京都中央区京橋一丁目17番10号	TEL	03-4346-0579
		URL	https://sosila-reit.co.jp/
役員	【執行役員】 松本 展彦 【監督役員】 堂場 学、緑川 芳江		
設立年月日	2019年6月26日	登録年月日	2019年8月6日
		上場年月日	2019年12月10日
運用資産種別 ※2	【物流施設中心型】 物流不動産: 93.4% インダストリアル不動産: 6.6% (取得価格ベース)		
運用対象地域 ※3	関東エリア: 69.0%、関西エリア: 31.0%		
運用方針	<p>本投資法人は、物流不動産及びインダストリアル不動産へ投資する投資法人です。物流不動産の中でも、住友商事が「人」と「社会」をつなぐ物流施設を目指して開発したSOSiLAシリーズへの重点投資を行います。</p> <p>◆ポートフォリオ構築方針 スポンサーである住友商事が開発するSOSiLAシリーズを中心としたポートフォリオを構築します。用途別投資比率の目標 (取得価格ベース) 物流不動産80%以上 インダストリアル不動産20%以下 地域別投資比率の目標 (取得価格ベース) 関東エリア及び関西エリア70%以上 その他の地域30%以下</p> <p>◆ポートフォリオ構築戦略 本投資法人は、SOSiLAシリーズをはじめとする住友商事グループが開発する物流不動産及びインダストリアル不動産を主として取得していく方針であり、中でも消費地近接型物流施設を中心とする物流不動産へ重点的に投資を行います。</p> <p>◆住友商事グループのネットワークを活用した開発・リーシングサポート 本投資法人は、住友商事グループの土地の仕込みから施設開発、管理に至るまでの一貫したマネジメント体制及び、総合会社としての住友商事グループのネットワークによって実現される安定的なリーシング力を活用して、持続的な成長を目指します。</p>		
財務方針	<p>本投資法人は、中長期に安定した収益の確保と運用資産の規模の着実な成長及び運用の安定性を優先し、機動的な財務戦略を実行していきます。</p> <p>◆エクイティ・ファイナンス 投資口の追加発行は、運用資産の長期的かつ安定的な成長を目的として、資本市場の動向、経済環境、新たな運用資産の取得時期、本投資法人の資本構成及び既存投資主への影響等を総合的に考慮し、投資口の希薄化に十分に配慮した上で、機動的に行うものとします。</p> <p>◆デット・ファイナンス 主要金融機関との良好なリレーションに基づく盤石なバンクフォーメーションの構築を目指します。更に、長期・短期の借入期間及び固定・変動の金利形態等のバランス、返済期限の分散を図りながら、無担保・無保証での借入れを目指します。</p> <p>◆LTV水準 資金余力の確保に留意し、成長性に配慮してコントロールをしつつ、原則として平常時の運用において、35~45%台で運用することとします。</p>		
上場時発行	487,000口	103,000円/口	主幹事 SMBC日興証券株式会社、みずほ証券株式会社
出資総額 ※4	61,860百万円	発行済投資口数 ※4	611,685口

	2020年11月期 (第2期)	2021年5月期 (第3期)	2021年11月期 (第4期) ※5	2022年5月期 (第5期【予想】) ※5	2022年11月期 (第6期【予想】) ※5
営業収益	2,345百万円	3,064百万円	3,143百万円	3,541百万円	3,712百万円
営業利益	1,210百万円	1,554百万円	1,557百万円	1,754百万円	1,756百万円
経常利益	1,108百万円	1,338百万円	1,413百万円	1,546百万円	1,590百万円
当期純利益	1,107百万円	1,337百万円	1,412百万円	1,545百万円	1,589百万円
短期借入金	2,100百万円	3,600百万円	2,370百万円		
長期借入金	27,400百万円	37,100百万円	42,350百万円		
投資法人債	-	-	-		
総資産額	84,498百万円	107,464百万円	111,586百万円		
純資産額	52,139百万円	63,402百万円	63,273百万円		
分配金 ※1	2,363円/1口	2,448円/1口	2,577円/1口	2,550円/1口	2,654円/1口

保有物件数 ※2	11棟	テナント数 ※2	29	総賃貸面積 ※2	498,068㎡
主要テナント	鴻池運輸株式会社、サン都市建物株式会社、イオングローバルSCM株式会社				
主要物件投資額上位3物件 ※2	物件名称	所在地	取得価格	投資比率 ※7	
	SOSiLA横浜港北 (準共有持分80%) ※6	神奈川県横浜市	24,840百万円	23.4%	
	SOSiLA西淀川 I	大阪府大阪市	17,470百万円	16.5%	
	SOSiLA海老名 (準共有持分62%) ※6	神奈川県海老名市	14,694百万円	13.8%	
格付	【JCR】長期発行体格付: A+ (ポジティブ)				

※1 利益超過分配金を含みます。
 ※2 2021年11月30日時点の数値を記載しています。
 ※3 2021年11月30日時点の数値を記載しています。なお「関東エリア」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、「関西エリア」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。
 ※4 「出資総額」、「発行済投資口数」は2021年11月30日時点の数値を記載しています。
 ※5 2021年11月18日付「2021年11月期決算短信 (REIT)」にて開示した数値を記載しています。
 ※6 「SOSiLA横浜港北 (準共有持分80%)」及び「SOSiLA海老名 (準共有持分62%)」に係る取得価格については、当該物件の準共有持分割合 (それぞれ80%及び62%) に相当する数値を用いています。
 ※7 「投資比率」は、2021年11月30日時点の全保有物件の取得価格の合計額に対する各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。