

2021年11月16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 松本 展彦
(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 佐藤 友明
TEL:03-4346-0579

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

SOSiLA物流リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2021年11月16日開催の本投資法人役員会において、新投資口発行及び投資口売出しに関し決議いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 公募による新投資口発行(一般募集)

- (1) 募集投資口数 66,600口
- (2) 払込金額 未定
(発行価額) 2021年11月25日(木)から2021年11月30日(火)までの間のいずれかの日(以下「発行価格等決定日」といいます。)に開催する本投資法人役員会において決定します。なお、払込金額(発行価額)とは、本投資法人が1口当たりの新投資口払込金として受け取る金額をいいます。
- (3) 払込金額 未定
(発行価額)の総額
- (4) 発行価格 未定
(募集価格) 発行価格(募集価格)は、発行価格等決定日が2021年11月25日(木)又は2021年11月26日(金)の場合は、発行価格等決定日の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。)における本投資法人の投資口(以下「本投資口」といいます。)の普通取引の終値(当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値)から2021年11月期に係る1口当たりの予想分配金(予想利益超過分配金を含みません。)2,243円及び予想利益超過分配金261円を控除した金額に0.90~1.00を乗じた価格(1円未満切捨て)を仮条件とし、発行価格等決定日が2021年11月29日(月)又は2021年11月30日(火)の場合は、発行価格等決定日の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値(当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値)から上記予想分配金(予想利益超過分配金を含みません。)及び予想利益超過分配金を控除した金額。ただし、発行価格等決定日が2021年11月30日(火)の場合において、当日に終値がなく、かつ2021年11月29日(月)に終値があるときは、2021年11月29日(月)の終値)に0.90~1.00を乗じた価格(1円未満切捨て)を仮条件として、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定します。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含みます。)に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

- (5) 発行価格 未定
(募集価格)の総額
- (6) 募集方法 一般募集とし、SMB C日興証券株式会社、大和証券株式会社及びみずほ証券株式会社（以下「共同主幹事会社」と総称します。）並びに三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及び野村証券株式会社（以下共同主幹事会社と併せて「引受人」と総称します。）に一般募集分の全投資口を買取引受けさせます。なお、上記募集投資口数の一部が、欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国及びカナダを除きます。）の海外投資家に対して販売されることがあります。
- (7) 引受契約の内容 引受人は、下記（11）記載の払込期日に払込金額（発行価額）の総額と同額を本投資法人に払い込み、発行価格（募集価格）の総額と払込金額（発行価額）の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。
- (8) 申込単位 1口以上1口単位
- (9) 申込期間 発行価格等決定日の翌営業日
- (10) 申込証拠金の入金期間 発行価格等決定日の翌営業日から発行価格等決定日の2営業日後の日まで
- (11) 払込期日 2021年12月1日（水）から2021年12月6日（月）までの間のいずれかの日。ただし、発行価格等決定日の4営業日後の日とします。
- (12) 受渡期日 上記（11）に記載の払込期日の翌営業日とします。
- (13) 払込金額（発行価額）、発行価格（募集価格）、その他この公募による新投資口発行に必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定します。
- (14) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とします。

2. 投資口売出し（オーバーアロットメントによる売出し）

（下記「<ご参考>1. オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。）

- (1) 売出投資口数 3,330口
上記売出投資口数は、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるSMB C日興証券株式会社が行うオーバーアロットメントによる売出しの投資口数の上限を示したものです。上記売出投資口数は、一般募集の需要状況等により減少する場合、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われな場合があります。売出投資口数は、一般募集の需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定します。
- (2) 売出人 SMB C日興証券株式会社
- (3) 売出価格 未定
発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定します。なお、売出価格は、一般募集の発行価格（募集価格）と同一とします。
- (4) 売出価額の総額 未定
- (5) 売出方法 一般募集の需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるSMB C日興証券株式会社が住友商事株式会社（以下「住友商事」といいます。）から3,330口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の売出しを行います。
- (6) 申込単位 1口以上1口単位
- (7) 申込期間 一般募集の申込期間と同一とします。
- (8) 申込証拠金の入金期間 一般募集の申込証拠金の入金期間と同一とします。
- (9) 受渡期日 一般募集の受渡期日と同一とします。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

- (10) 売出価格、その他この投資口売出しに必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定します。
- (11) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とします。

3. 第三者割当による新投資口発行

(下記「<ご参考>1. オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。)

- (1) 募集投資口数 3,330口
- (2) 払込金額 未定
(発行価額) 発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定します。なお、払込金額(発行価額)は、一般募集の払込金額(発行価額)と同一とします。
- (3) 払込金額 未定
(発行価額)の総額
- (4) 割当先及び割当投資口数 SMBC日興証券株式会社 3,330口
- (5) 申込単位 1口以上1口単位
- (6) 申込期間 2021年12月27日(月)
(申込期日)
- (7) 払込期日 2021年12月28日(火)
- (8) 上記(6)記載の申込期間(申込期日)までに申込みのない投資口については、発行を打ち切るものとします。
- (9) 払込金額(発行価額)、その他この第三者割当による新投資口発行に必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定します。
- (10) 一般募集を中止した場合は、この第三者割当による新投資口発行も中止します。
- (11) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とします。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含みます。)に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

<ご参考>

1. オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるSMB C日興証券株式会社が住友商事から3,330口を上限として借り入れる本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出投資口数は、3,330口を予定していますが、当該売出投資口数は上限の売出投資口数であり、需要状況等により減少する場合、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、SMB C日興証券株式会社に借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために、本投資法人は、2021年11月16日（火）開催の本投資法人の役員会において、SMB C日興証券株式会社に割当先とする本投資口3,330口の第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）を、2021年12月28日（火）を払込期日として行うことを決議しています。

また、SMB C日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から2021年12月24日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。SMB C日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、SMB C日興証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わない場合、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、SMB C日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

SMB C日興証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため、本第三者割当における発行投資口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行投資口数とその限度で減少する場合、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出投資口数については、発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、SMB C日興証券株式会社による住友商事からの本投資口の借入れは行われません。したがって、SMB C日興証券株式会社は本第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

なお、上記の取引に関して、SMB C日興証券株式会社は、大和証券株式会社及びみずほ証券株式会社と協議の上、これらを行います。

2. 今回の新投資口発行による発行済投資口数の総口数の推移

現在の発行済投資口の総口数	611,685口
一般募集に係る新投資口発行による増加投資口数	66,600口
一般募集に係る新投資口発行後の発行済投資口の総口数	678,285口
本第三者割当に係る新投資口発行による増加投資口数	3,330口（注）
本第三者割当に係る新投資口発行後の発行済投資口の総口数	681,615口（注）

（注）本第三者割当の募集投資口数の全口数に対しSMB C日興証券株式会社から申込みがあり、発行が行われた場合の口数を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

3. 発行の目的及び理由

本投資法人は、一般募集による新投資口発行に係る手取金（下記4. (2)に記載の本第三者割当の手取金を充当する場合には本第三者割当による手取金を含みます。）、借入金及び手元資金により、本日付で公表の「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」に記載の新たな特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）である、「SOSiLA海老名（準共有持分38%）」、「SOSiLA板橋」及び「SOSiLA尼崎（準共有持分10%）」の3物件（以下「取得予定資産」といいます。）を取得する予定です。本投資法人は、取得予定資産を取得することにより、資産規模（取得（予定）価格ベース）は1,210億円に拡大し、着実な資産規模成長を実現します。また、取得予定資産の取得によって1口当たりの分配金及び1口当たりNAVを増加させ、投資主価値の向上を図ることができると考えています。

4. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額（差引手取概算額）

10,967,000,000円（上限）

（注）一般募集における手取金10,445,000,000円及び本第三者割当の手取金上限522,000,000円を合計した金額を記載しています。

また、上記金額は2021年10月28日（木）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

一般募集における手取金10,445,000,000円については、取得予定資産の取得資金の一部に充当します。なお、一般募集と同日付をもって決議された本第三者割当の手取金上限522,000,000円については、借入金の返済資金又は取得予定資産若しくは新たな特定資産の取得資金の一部に充当します。

（注）調達する資金については、支出するまでの間、金融機関に預け入れる予定です。

5. 配分先の指定

該当事項はありません。

6. 今後の見通し

本日付で公表の「2022年5月期の運用状況の予想の修正及び2022年11月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

7. 最近3営業期間の運用状況及びエクイティ・ファイナンスの状況等

(1) 最近3営業期間の運用状況（注1）（注2）

	2020年5月期 (第1期)	2020年11月期 (第2期)	2021年5月期 (第3期)
1口当たり当期純利益（注3）	3,838円	2,178円	2,261円
1口当たり分配金	2,173円	2,390円	2,520円
うち1口当たり利益分配金	1,965円	2,179円	2,259円
うち1口当たり利益超過分配金	208円	211円	261円
実績配当性向（注4）	100.0%	100.0%	100.0%
1口当たり純資産額（注5）	101,363円	101,369円	103,651円

（注1）本投資法人の営業期間は、毎年6月1日から11月30日まで及び12月1日から翌年5月31日までの各6ヶ月間ですが、第1期の営業期間は、本投資法人の設立の日である2019年6月26日から2020年5月31日までとなります。なお、第1期の実質的な運用日数は2019年12月10日から2020年5月31日までの174日間です。

（注2）記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

(注3) 1口当たり当期純利益は、当期純利益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、2020年5月期については、実際に運用を開始した日である2019年12月10日時点为期首とみなして、日数による加重平均投資口数（510,432口）により算出した1口当たり当期純利益は1,980円です。

(注4) 実績配当性向は、以下の算定式により算出しています。

$$1口当たり分配金（利益超過分配金を含みません。） \div 1口当たり当期純利益 \times 100$$

なお、2020年5月期及び2021年5月期の実績配当性向については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、以下の算定式により算出しています。

$$分配金総額（利益超過分配金を含みません。） \div 当期純利益 \times 100$$

(注5) 1口当たり純資産額は、以下の算定式により算出しています。

$$純資産額 \div 発行済投資口の総口数$$

(2) 最近の投資口価格の状況

① 最近3営業期間の状況

	2020年5月期 (第1期)	2020年11月期 (第2期)	2021年5月期 (第3期)
始値	117,000円	128,200円	124,400円
高値	132,500円	155,400円	148,100円
安値	83,000円	122,000円	117,100円
終値	131,100円	124,600円	145,000円

(注) 始値、高値及び安値については、東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値に基づき記載しています。

② 最近6か月間の状況

	2021年6月	2021年7月	2021年8月	2021年9月	2021年10月	2021年11月
始値	143,800円	156,000円	170,300円	185,500円	161,700円	169,700円
高値	158,500円	172,000円	188,000円	188,800円	171,400円	173,200円
安値	143,800円	156,000円	169,700円	165,900円	159,600円	166,900円
終値	157,600円	172,000円	186,500円	165,900円	171,400円	169,400円

(注1) 2021年11月の投資口価格については、2021年11月15日（月）現在で表示しています。

(注2) 始値、高値及び安値については、東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値に基づき記載しています。

③ 発行決議日の前営業日における投資口価格

	2021年11月15日
始値	168,200円
高値	170,100円
安値	167,500円
終値	169,400円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

(3) 最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

① 私募設立

発行期日	2019年6月26日
調達資金の額	300,000,000円
払込金額（発行価額）	100,000円
募集時における発行済投資口の総口数	0口
当該募集による発行投資口数	3,000口
募集後における発行済投資口の総口数	3,000口
発行時における当初資金使途	本投資法人の設立資金の一部に充当
発行時における支出予定時期	2019年6月26日
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額充当済み

② 公募増資

発行期日	2019年12月9日
調達資金の額	48,405,365,000円
払込金額（発行価額）	99,395円
募集時における発行済投資口の総口数	3,000口
当該募集による発行投資口数	487,000口
募集後における発行済投資口の総口数	490,000口
発行時における当初資金使途	特定資産の取得資金の一部に充当
発行時における支出予定時期	2019年12月以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額充当済み

③ 第三者割当増資

発行期日	2020年1月7日
調達資金の額	2,420,268,250円
払込金額（発行価額）	99,395円
募集時における発行済投資口の総口数	490,000口
当該募集による発行投資口数	24,350口
募集後における発行済投資口の総口数	514,350口
発行時における当初資金使途	借入金の返済資金又は将来の特定資産の取得資金の一部に充当
発行時における支出予定時期	2020年1月以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期に特定資産の取得資金の一部に全額充当済み

④ 公募増資

発行期日	2020年12月1日
調達資金の額	10,581,148,800円
払込金額（発行価額）	114,144円
募集時における発行済投資口の総口数	514,350口
当該募集による発行投資口数	92,700口
募集後における発行済投資口の総口数	607,050口
発行時における当初資金使途	特定資産の取得資金の一部に充当
発行時における支出予定時期	2020年12月以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額充当済み

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

⑤ 第三者割当増資

発行期日	2020年12月29日
調達資金の額	529,057,440円
払込金額（発行価額）	114,144円
募集時における発行済投資口の総口数	607,050口
当該募集による発行投資口数	4,635口
募集後における発行済投資口の総口数	611,685口
発行時における当初資金使途	借入金の返済資金又は将来の特定資産の取得資金の一部に充当
発行時における支出予定時期	2020年12月以降
現時点における充当状況	特定資産の取得資金の一部に充当及び取得予定資産の取得資金の一部に充当予定

8. 売却・追加発行の制限

(1) 住友商事は、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降180日を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の売却を行わない旨を合意しています。

上記の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で、当該制限を全部若しくは一部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。

(2) 本投資法人は、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降90日を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の発行（ただし、本第三者割当による本投資口の発行を除きます。）を行わない旨を合意しています。

上記の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で、当該制限を全部若しくは一部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。

以上

* 本投資法人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、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。