

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

「SOSiLA物流リート投資法人」上場のお知らせ

SOSiLA物流リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場いたしましたので、お知らせいたします。

本投資法人は、住友商事株式会社（以下「住友商事」といいます。）をスポンサーとした、物流不動産を主な投資対象とする投資法人であり、その資産の運用については、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。）が行います。本投資法人の基本理念及び成長戦略等の概要は、以下のとおりです。

<本投資法人の基本理念>

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。

<成長戦略—『総合商社×不動産デベロッパー』+『資産運用ノウハウ』=“多彩なシナジー”>

本投資法人は、不動産事業を祖業とする総合商社である住友商事と、本資産運用会社の豊富なノウハウを活用し、スポンサーと本資産運用会社の相互連携による相乗効果を通じた、持続的な成長を目指します。

本投資法人は、スポンサーであ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及び本投資法人と住友商事との間で締結されたロジスティクスマネジメント契約に基づくサポートを含む、住友商事グループが有するグローバルに広がる強固なビジネス基盤と多様なリソースを活用したサポートを受けることにより成長を目指します。また、住友商事が「開発」機能を、本資産運用会社が私募リート及び私募ファンド等の運用において蓄積した豊富な実績とノウハウを活用した「運用」機能を、本投資法人が「保有」機能を担うことにより、住友商事の物流不動産事業の成長とともに本投資法人が持続的な成長を果たすことで、本投資法人の投資主価値を最大化することを目指します。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の投資口の上場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。

<本投資法人の成長戦略の概念図>



- (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。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。
- (注5) 2019年3月31日時点
- (注6) 住友商事において過去に取引実績のある相手先の数を記載しており、本日現在において取引を行っていない相手先を含みます。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の投資口の上場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。

<本投資法人の特徴>

1. ポートフォリオ（住友商事が開発するSOSiLAシリーズへの重点投資）

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。

2. 外部成長（不動産事業を祖業とする住友商事が有する100年にわたる不動産開発のノウハウを活かしたポートフォリオの成長）

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。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気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。

3. 安定的な運営（住友商事グループの、幅広い顧客ネットワークと開発から運営管理まで一気通貫したビジネスモデルを活かした安定的な運営）

取得資産については、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、本投資法人は考えています。更に、住友商事グループは、開発から運営管理まで一気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。

4. 財務戦略（住友商事の高い信用力及び住友商事グループが有する金融機関とのリレーション等を活かした効率的な財務運営とキャッシュマネジメント）

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。

5. 投資主価値向上に向けた取組み（住友商事グループ及び本資産運用会社と投資主との間の利益の共通化）

本投資法人は、住友商事のセイムポート出資を通じ、住友商事グループと投資主の利益の一致を図り、住友商事グループとの信頼関係の下、投資主価値の向上を目指します。

また、期中報酬として総資産額、NOI（注1）、税引前当期利益及びEPU（注2）に連動した運用報酬体系を採用することによって、本投資法人の投資主利益と本資産運用会社の利益を一致させ、投資主価値の向上を目指します。

6. スポンサーサポート契約及びロジスティクスマネジメント契約の活用（不動産事業における豊富な実績を有する住友商事グループによるサポートを活用した、ポートフォリオ収益の安定化）

本投資法人は、スポンサーサポート契約及びロジスティクスマネジメント契約に基づき、住友商事グループから提供される、不動産事業における豊富な知見・ノウハウを活用し、安定的な成長を図ります。

（注1）「NOI」とは、Net Operating Incomeの略称であり、不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用（減価償却費及び固定資産除却損を除きます。）を控除した金額をいいます。

（注2）「EPU」とは、Earnings per Unitの略称であり、ある営業期間に算定された運用報酬控除前当期純利益を、当該営業期間の決算期末日時点における発行投資口数の総数で除して得られる金額（1円未満を切り捨てます。）をいいます。

以上

*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

*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、本投資法人の投資口の上場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。