

2022年11月14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

2023年5月期の運用状況の予想の修正及び
2023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、2022年7月19日付「2022年5月期決算短信（REIT）」で公表した2023年5月期（2022年12月1日～2023年5月31日）の運用状況の予想について、下記のとおり修正しましたのでお知らせいたします。

また、2023年11月期（2023年6月1日～2023年11月30日）の運用状況の予想についても、下記のとおり、あわせてお知らせいたします。

記

1. 運用状況の予想の修正及び公表の理由

本日付で公表した取得予定資産（別紙「2023年5月期及び2023年11月期における運用状況の予想の前提条件」に定義します。）の取得及び資金の借入れ並びに本日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口発行等に伴い、2022年7月19日付「2022年5月期 決算短信（REIT）」で公表した2023年5月期の予想の前提に変更が生じ、営業収益の予想額に10%以上の差異が生じる見込みとなったため、運用状況の予想の修正を行うとともに、新たに2023年11月期の運用状況の予想を開示するものです。

2. 2023年5月期（2022年12月1日～2023年5月31日）の運用状況の予想の修正

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金 (円) (利益超過分配 金を含む)	1口当たり 分配金 (円) (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)
					2,628	2,313	315
前回発表 予想 (A)	3,697	1,746	1,577	1,576	2,628	2,313	315
今回修正 予想 (B)	4,196	1,922	1,669	1,668	2,628	2,293	335
増減額 (C) (B) - (A)	499	176	91	91	—	△20	20
増減率 (C) / (A)	13.5%	10.1%	5.8%	5.8%	—	△0.9%	6.3%

(参考) 2023年5月期：予想期末発行済投資口数 727,500口

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年5月期の運用状況の予想の修正及び2023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。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. 2023年11月期（2023年6月1日～2023年11月30日）の運用状況の予想

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金 (円) (利益超過分配 金を含む)	1口当たり 分配金 (円) (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)
2023年 11月期	4,340	1,957	1,739	1,738	2,760	2,390	370

(参考) 2023年11月期：予想期末発行済投資口数 727,500口

(注1) 上記予想数値は、別紙「2023年5月期及び2023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及び発行価格、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2) 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3) 単位未満の数値は切り捨てて記載し、増減率については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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2023年5月期の運用状況の予想の修正及び2023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。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席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。

【別紙】2023年5月期及び2023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"> ➤ 2023年5月期（2022年12月1日～2023年5月31日）（182日） ➤ 2023年11月期（2023年6月1日～2023年11月30日）（183日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本投資法人が本日現在所有している不動産信託受益権（合計15物件）（以下「現保有資産」といいます。）に加え、本日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口の発行後に取得予定の不動産信託受益権として、「SOSiLA 尼崎（準共有持分90%）」に係る不動産信託受益権のうち準共有持分45%を2022年12月2日に、残りの準共有持分45%を2023年4月3日に、また、「SOSiLA 八潮（準共有持分30%）」に係る不動産信託受益権を2022年12月2日にそれぞれ取得することにより、本投資法人の保有資産が16物件になること、その後の2023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（以下、「SOSiLA 尼崎（準共有持分90%）」及び「SOSiLA 八潮（準共有持分30%）」を個別に又は総称して「取得予定資産」といいます。）。 ➤ 実際には取得予定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"> ➤ 現保有資産の賃貸事業収益については、本日現在において効力を有する締結済の賃貸借契約の内容、過去のテナント及び市場動向等をベースに、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更予測等を勘案して算出しています。 ➤ 取得予定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、現保有資産に関しては過去の実績値をもとに、取得予定資産に関しては現受益者等より提供を受けた情報をもとに、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、2023年5月期に2,421百万円、2023年11月期に2,523百万円を想定しています。 ➤ 一般に不動産等の売買にあたり取得初年度の固定資産税及び都市計画税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を取得原価に算入しています。このため、2022年9月1日付で取得した「LiCS 富士メンテナンスセンター」、2022年11月1日付で取得した「LiCS 水戸」、2022年12月2日付で取得予定の「SOSiLA 尼崎（準共有持分45%）」及び「SOSiLA 八潮（準共有持分30%）」については、2023年5月期から固定資産税及び都市計画税が費用計上され、これらの物件合計の固定資産税及び都市計画税は、2023年5月期に17百万円、2023年11月期に34百万円を想定しています。また、2023年4月3日付で取得予定の「SOSiLA 尼崎（準共有持分45%）」については、2024年5月期から固定資産税及び都市計画税が費用計上され、固定資産税及び都市計画税は、約17百万円（6か月分）を想定しています。なお、取得予定資産について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税の総額は、2物件合計で30百万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、2023年5月期に94百万円、2023年11月期に31百万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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年5月期の運用状況の予想の修正及び2023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。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。

	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 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、2023年5月期に742百万円、2023年11月期に767百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 2023年5月期は、253百万円を想定しており、うち、支払利息及びその他融資関連費用として217百万円、新投資口の発行に係る費用として35百万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、2023年5月期に一括費用計上することを前提としています。 ➢ 2023年11月期は、支払利息及びその他融資関連費用として217百万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、2023年5月期末61,670百万円、2023年11月期末61,080百万円を前提としています。 ➢ 本投資法人は、取得予定資産取得及び既存借入金返済のため、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、2022年11月、2022年12月及び2023年4月に総額14,970百万円の新規借入れを行うことを前提としています。ただし、実際の借入金額は、本日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口の発行による手取金の額等を勘案した上、借入実行の時点までに変更される可能性があります。その他、かかる新規借入れに関する詳細については、本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。 ➢ LTVについては、2023年5月期末のLTVは42.3%程度、2023年11月期末のLTVは42.1%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"> ➢ 本日現在の発行済投資口数681,615口に加えて、本日開催の本投資法人役員会で決議した公募による新投資口43,700口の発行及び第三者割当による新投資口2,185口（上限）の発行によって新規に発行される予定の新投資口数の上限である、合計45,885口が全て発行されることを前提としています。 ➢ 上記を除き、2023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。 ➢ 2023年5月期及び2023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、上記の新規に発行される予定の新投資口数の上限である45,885口を含む、2023年5月期及び2023年11月期の予想期末発行済投資口数727,500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。 ➢ 2023年5月期の利益超過分配金総額は、当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費（信託借地権償却費等を除きます。）の30%相当額に、1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）を平準化することを目的とした一時的利益超過分配金及び一時差異等調整引当額を加算して分配することを前提として算出しており、335百万円を想定しています。 ➢ 2023年11月期の利益超過分配金総額は、当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費（信託借地権償却費等を除きます。）の30%相当額に、1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）を平準化することを目的とした一時的利益超過分配金及び一時差異等調整引当額を加算して分配することを前提として算出しており、370

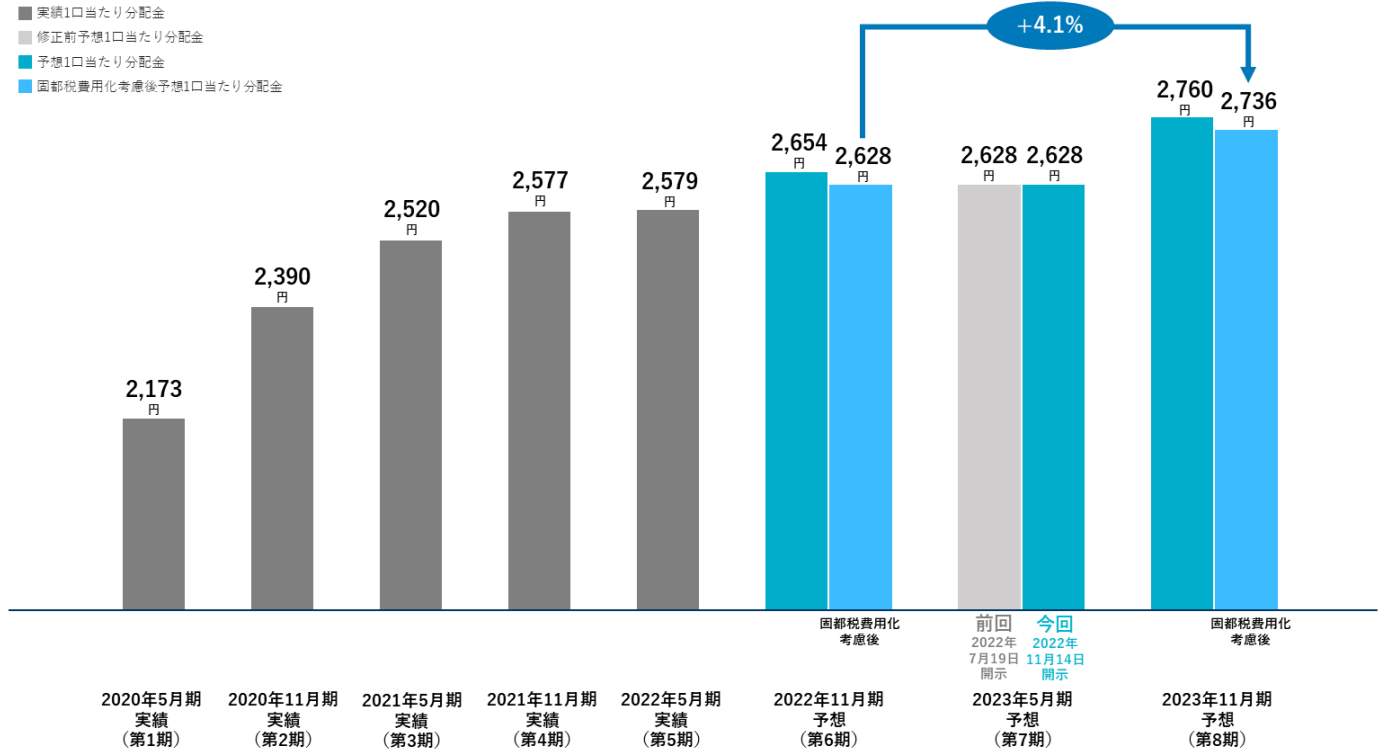
ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年5月期の運用状況の予想の修正及び2023年11月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧の上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行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。

	<p>百万円を想定しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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（信託借地権償却費等を除きます。）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、賃貸市場等の動向及び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。加えて、税会不一致（資産除去債務（利息費用を含みます。）、定期借地権償却などに起因する税会不一致を含みますが、これらに限られません。）が発生した場合、当該税会不一致が分配金に与える影響を考慮し、課税所得の発生を回避することを目的として、一時差異等調整引当額の分配等を行うものとします。 ➤ 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。
<p>その他</p>	<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2023年5月期の運用状況の予想の修正及び2023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。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席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。

<参考>本投資法人の1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）の実績及び予想

▶1口当たり分配金は、固都税費用化考慮後で4.1%向上の見込み
（第6期予想 vs 第8期予想）



*「固都税」は、固定資産税及び都市計画税を意味します。

「固都税費用化考慮後」の数値は、2022年11月期予想（第6期）については、2022年7月19日付「2022年5月期 決算短信(REIT)」に記載の2022年11月期（第6期）の運用状況の予想の前提条件から、2022年4月1日付で取得した「SOSiLA板橋」及び「SOSiLA尼崎（準共有持分10%）」に関する固都税について、2022年11月期（第6期）の期初より発生し、2022年11月期（第6期）に約18百万円が費用計上されると仮定し、その他の費用（資産運用報酬を含む）については上記の決算短信記載の2022年11月期（第6期）予想における想定額と同額とする修正を行い算出した参考値を記載しています。

同様に、2023年11月期予想（第8期）については、別紙「2023年5月期及び2023年11月期における運用状況の予想の前提条件」記載の2023年11月期（第8期）の運用状況の予想の前提条件から、2023年4月3日付で取得予定の「SOSiLA尼崎（準共有持分45%）」に関する固都税について、2023年11月期（第8期）の期初より発生し、2023年11月期（第8期）に約17百万円が費用計上されると仮定し、その他の費用（資産運用報酬を含む）については上記の別紙記載の2023年11月期（第8期）予想における想定額と同額とする修正を行い算出した参考値を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年5月期の運用状況の予想の修正及び2023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。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。