



SOSiLA物流リート投資法人

証券コード：2979

J-REITファン in 東京 説明資料

2023年9月30日





住商リアルティ・マネジメント株式会社
常務取締役 上場リート事業部長

マツモト ノブヒコ
松本 展彦

- 1986年 神戸大学（経営）卒業 住友商事に入社、一貫して不動産部門にてキャリアを研鑽。日本全国の不動産開発・運営に従事。
- 2011年 住商リアルティ・マネジメントにて不動産ファンド業務を担い、資産規模の拡大に貢献。不動産証券化業務に精通し、多くの案件の開発・取得・運用等に携わる。
- 2014年 住友商事の商業施設、住宅、ホテル、物流施設等多用途の物件開発に従事。
- 2019年 住商リアルティ・マネジメントにて、コーポレート業務全般を所管する中で上場リート/私募リーートの機関運営に携わる。
- 2021年 「SOSiLA物流リート」の運用責任者として従事。
趣味は料理、昨年妻の上京により単身赴任から解放されるまで、同居の息子2人（大学生）の弁当を毎日作る等、マメな一面もある。
最近はゴルフと麻雀の腕を磨くことに注力している。

| | |
|------------|---|
| 投資法人名称 | SOSiLA物流リート投資法人 |
| 資産運用会社 | 住商リアルティ・マネジメント株式会社 |
| スポンサー | 住友商事株式会社 |
| 証券コード | 2979 |
| 上場日 | 2019年12月10日 |
| 投資対象 | 物流不動産及びインダストリアル不動産 |
| 資産規模 / 稼働率 | 17物件 1,425億円 / 100.0% |
| 決算期 | 5月 / 11月 |
| 分配金 | 2023年5月期 (実績) : 2,628円 2023年11月期 (予想) : 2,760円 2024年5月期 (予想) : 2,729円 |
| 格付 | AA- (JCR) |
| 投資口価格 | 127,200円 (2023年9月14日終値) |

* 資産規模、稼働率、分配金については2023年9月7日時点

▶不動産事業は住友商事グループで大きな役割を担う



金属

11,611億円



輸送機・建機

20,050億円



インフラ

13,796億円



金属

11.8%



インフラ

14.1%



輸送機・建機

20.5%



メディア・デジタル

10.8%



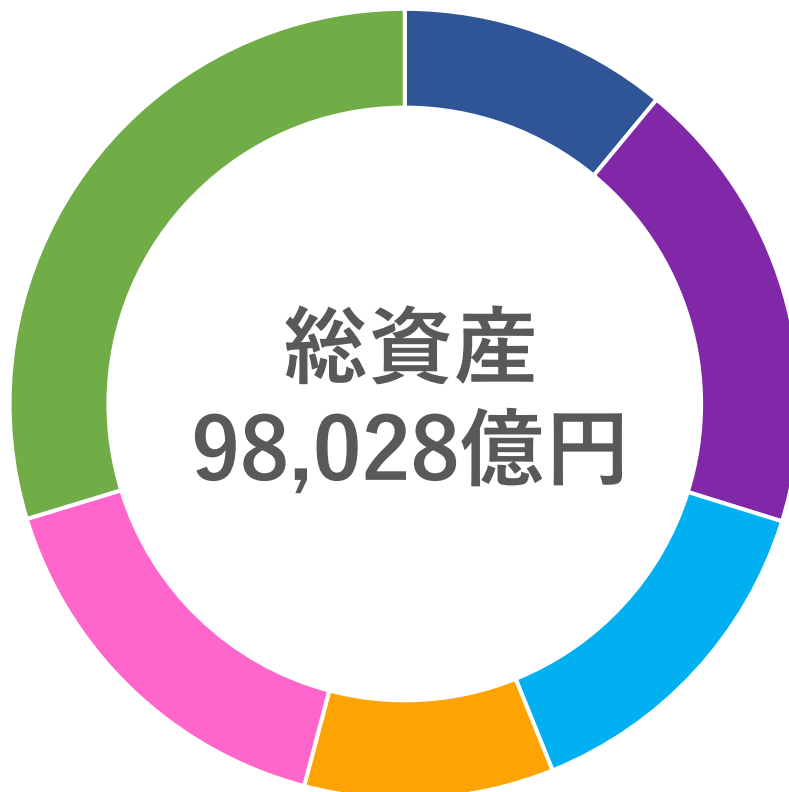
生活・不動産

17.4%



資源・化学品

25.4%



10,627億円

メディア・デジタル



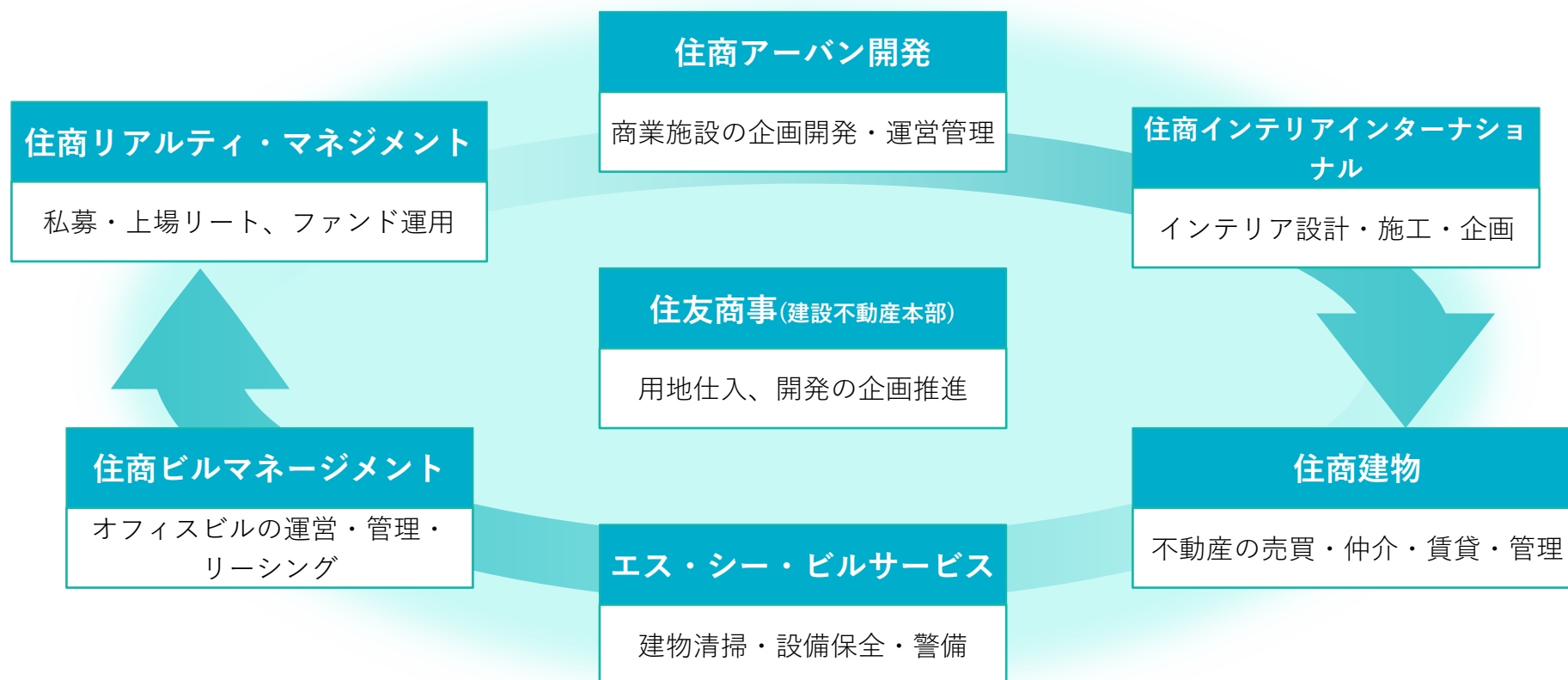
生活・不動産
17,044億円



資源・化学品

24,901億円

- ▶ 開発から運用まで、グループで一貫して手掛ける体制
- ▶ 開発後も多くの物件で運営管理者として永年携わり、運営ノウハウを蓄積
- ▶ ノウハウを活かし顧客満足度を高めると共に、新規物件の開発にもこれらのノウハウを活用



住友商事の不動産事業③

1919

大阪北港
株式会社
設立

1952

住友商事
株式会社に
改称

1997

クイーンズ
スクエア横浜
竣工

2001

晴海アイランド
トリトンスクエア
竣工

2014

物流不動産に
本格的に参入

2015

物流施設
ブランド名を
「SOSiLA」に
決定

2017

GINZA SIX
開業

2019

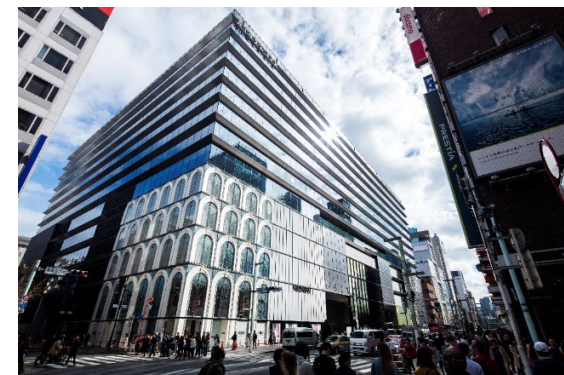
SOSiLA
物流リート
投資法人設立



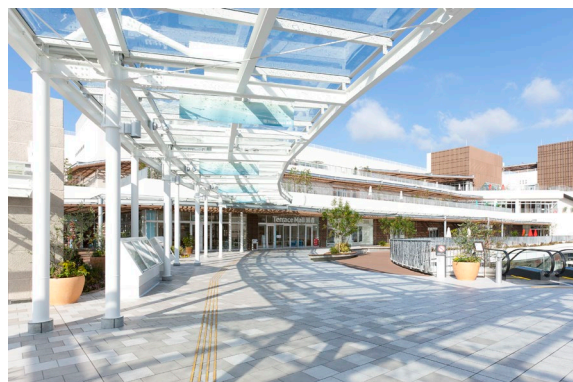
晴海アイランドトリトンスクエア
(2001年竣工)



クイーンズスクエア横浜
(1997年竣工)



GINZA SIX
(2017年開業)



テラスモール湘南
(2011年開業)



SOSiLA物流リート投資法人上場
(2019年)



KANDA
SQUARE
(2020年開業)

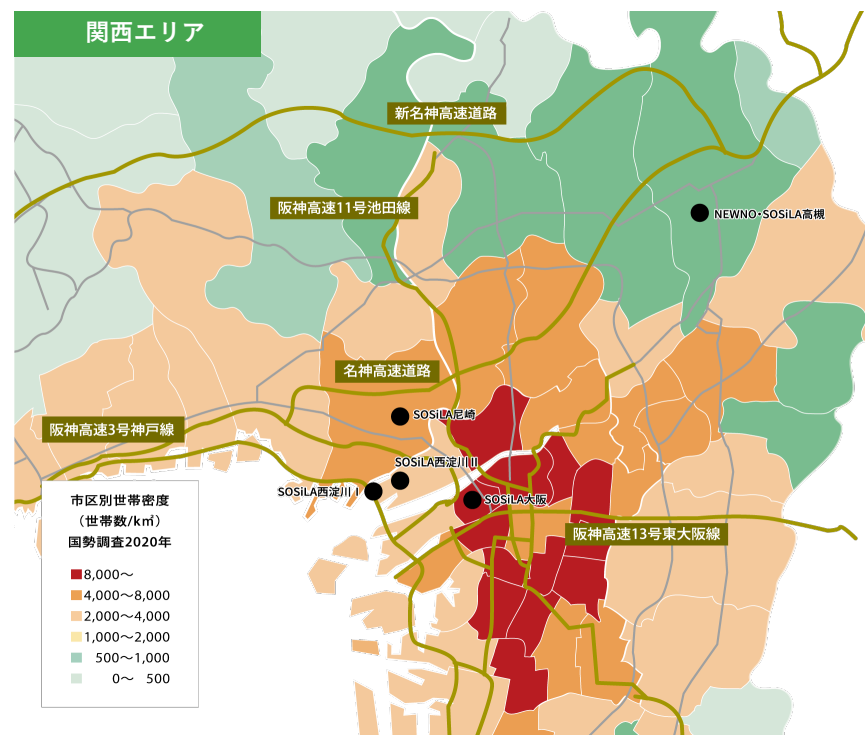
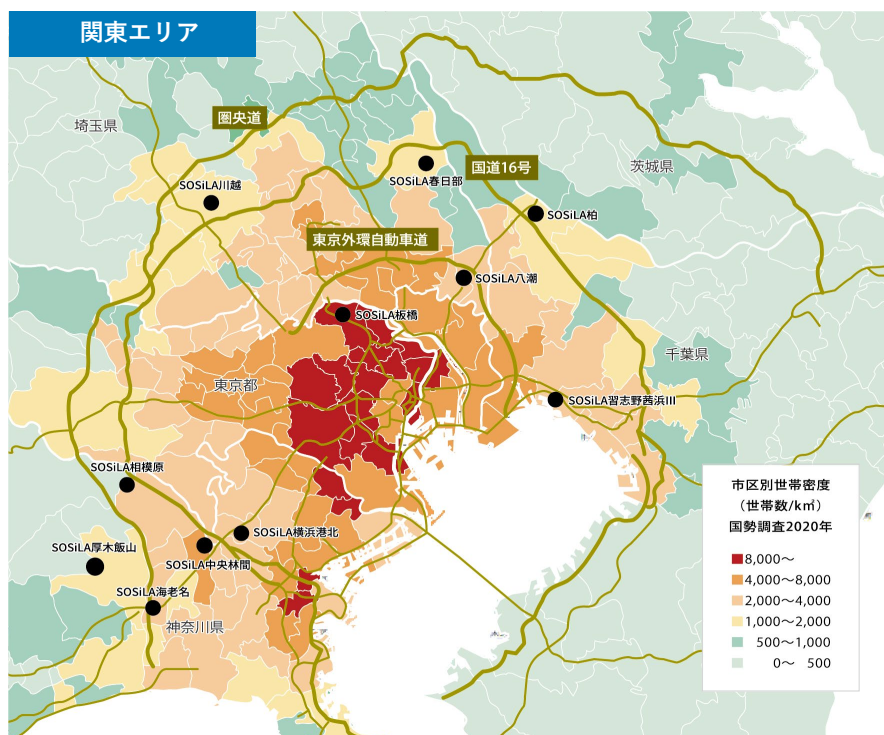
▶住友商事グループが開発する先進的物流施設



Sociability, Sustainability, and Individuality
for Logistic Aspect

「SOSiLA」は、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つのテーマを基に、新たな物流施設の在り方（=Logistic Aspect）を目指す事業コンセプトを表現したものです。

- ▶ SOSiLAシリーズは、原則として人口密度が高く消費地に近い都市部をカバーできる立地戦略
- ▶ 物流施設が建設可能な立地の中でも、都市部に近接した立地を基本としているため、輸送費の削減と労働力の確保の両面から競争力のある立地に所在しており、配送の多頻度化にも対応可能



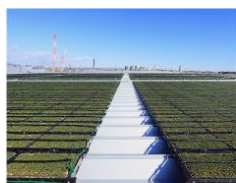
出所：総務省統計局「令和2年国勢調査」のデータを基に本資産運用会社が作成



スマートガラス



太陽光発電パネル



屋上緑化



断熱パネル



ランプウェイ



パウダールーム



壁面緑化



カフェラウンジ



トラックバース



非常用発電機



SOSiLAシリーズの基本仕様

延床：10,000㎡以上

機能：柱間隔10m以上

有効天井高5.5m以上

床荷重1.5t/㎡以上

▶ スポンサーグループによる物流効率化ソリューションの提供

テナントによるSOSiLAシリーズへの入居

テナントの物流効率化

テナントによる更なる
SOSiLAシリーズへの
投資

安定した長期入居

テナントの更なる運用改善

物流効率化
ソリューションの提供

住友商事としての
SOSiLAシリーズ
開発機会の増加
及びテナントによる
他のSOSiLAシリーズ
への入居検討

テナントの
サプライチェーン
デザインへの参画

テナントリレーションの深化

ポートフォリオ（運用資産）一覧

| 外観 | 物件名称 | 取得価格 (百万円) | 鑑定NOI 利回り | 延床面積 (㎡) |
|------------|------------------------------|---------------|--------------|--------------------------|
| | SOSiLA 横浜港北 (準共有持分80%) | 24,840 | 4.6% | 83,782.32 (67,025.85) |
| | SOSiLA 相模原 | 12,820 | 4.8% | 53,412.93 |
| | SOSiLA 春日部 | 10,300 | 4.9% | 48,420.86 |
| | SOSiLA 川越 | 4,124 | 5.6% | 21,818.73 |
| | SOSiLA 西淀川 I | 17,470 | 5.3% | 71,416.86 |
| 外部取得案件 | LiCS平塚ラストマイルセンター | 1,200 | 4.8% | 1,628.08 |
| | SOSiLA 海老名 | 24,164 | 4.2% | 71,963.60 |
| | SOSiLA 西淀川 II | 8,404 | 5.1% | 47,494.24 |

(2023/9/14時点 (売買契約締結ベース))

| 外観 | 物件名称 | 取得価格 (百万円) | 鑑定NOI 利回り | 延床面積 (㎡) |
|---------------------------|----------------------------|---------------|--------------|--------------------------|
| 外部取得案件 | LiCS成田 | 5,250 | 4.7% | 21,836.94 |
| インダストリアル不動産 | 北港油槽所 (底地) | 3,210 | 5.2% | 敷地面積 76,255.99 |
| インダストリアル不動産 | 南港 乗下船ヤード (土地) | 3,800 | 5.0% | 敷地面積 56,237.09 |
| | SOSiLA 板橋 | 3,980 | 4.5% | 13,994.83 |
| | SOSiLA 尼崎 | 15,160 | 4.1% | 41,065.44 |
| 外部取得案件 | LiCS水戸 | 1,030 | 5.4% | 9,843.13 |
| | SOSiLA 八潮 (準共有持分30%) | 4,311 | 4.1% | 34,705.70 (10,411.71) |
| 外部取得案件 インダストリアル不動産 | LiCS富士メンテナンスセンター | 1,150 | 5.1% | 4,301.52 |
| 外部取得案件 | LiCS所沢 | 1,325 | 4.6% | 7,815.13 |

| | | | | | | |
|---------|-------|---------|---------|-------------|--------|---------|
| 物流不動産 | 関東エリア | 東名高速道路 | 新東名高速道路 | 圏央道 | 駅 2km圏 | IC 5km圏 |
| ランプウェイ型 | 両面バス | カフェラウンジ | 非常用発電機 | CASBEE Aランク | 屋上緑化 | 太陽光パネル |

▶ SOSiLAシリーズのフラッグシップ物件



ハイライト

- 東名高速道路と圏央道の結節点に立地
- 小田急小田原線等「海老名」駅周辺開発等に伴い人口が増加しているエリアにあり、小田急小田原線等「海老名」駅への路線バスに加えて近接駅からも徒歩圏内であることから、労働力優位性を持つ立地
- ランプウェイにより1階から3階まで各階接車可能、中央車路式両面バスにより、多頻度配送・24時間稼働が可能
- オフィスビル並みのエントランスホール、建物最上階に「SOSiLAクルーラウンジ」を設置するなど、従業員の働く環境に配慮した施設作りを実現



物件概要

| | | |
|-----------|------------------------------|-----|
| 所在地 | 神奈川県海老名市中新田五丁目 | |
| 建設時期(竣工日) | 2020年2月17日 | |
| 取得価格 | 24,164百万円 | |
| 鑑定評価額 | 27,200百万円 | |
| 鑑定NOI利回り | 4.2% | |
| 延床面積 | 71,963.60㎡ | |
| 敷地面積 | 33,816.68㎡ | |
| 構造・階数 | 鉄筋コンクリート・鉄骨造 合金メッキ鋼板ぶき4階建 | |
| 所有形態 | (土地) | 所有権 |
| | (建物) | 所有権 |
| テナント数 | 5 | |
| 主要テナント | 鴻池運輸株式会社 | |

| | | | |
|-------|---------|---------|-----------|
| 物流不動産 | 関東エリア | 首都高速6号線 | 東京外環自動車道 |
| 国道4号 | IC 5km圏 | スロープ型 | 非常時一時避難場所 |

▶ 外環道の内側に立地する、本投資法人初のメーカー物流施設



ハイライト

- 首都高速6号三郷線「八潮」ICより約3.1kmとICから5km圏内に位置し、また、幹線道路である国道4号にも約4kmとアクセスしやすく、首都圏を中心に効率的な配送を行うことが可能な立地
- 東京メトロ半蔵門線及び東京メトロ日比谷線と接続し都心の主要駅へ接続する東武スカイツリーライン「草加」駅にもアクセス可能であり、従業員確保にも優位性
- パッケージの総合メーカーであるレンゴー株式会社への1棟貸しで、板紙製品の物流効率化と配送スピードの向上を目的とした設計
- レンゴー八潮工場の製品などグループ製品向けの輸送拠点としてだけでなく、総合物流の基幹拠点として活用
- 集中豪雨や台風等の災害時に、近隣住民の緊急一時避難場所として開放

物件概要

| | | |
|-----------|---------------------|-----|
| 所在地 | 埼玉県八潮市大字鶴ヶ曾根字沖通 | |
| 建築時期(竣工日) | 2021年12月21日 | |
| 取得予定価格 | 4,311百万円 (準共有持分30%) | |
| 鑑定評価額 | 4,800百万円 (準共有持分30%) | |
| 鑑定NOI利回り | 4.1% | |
| 延床面積 | 34,705.70㎡ | |
| 敷地面積 | 17,230.71㎡ | |
| 構造・階数 | 鉄骨造 合金メッキ鋼板ぶき4階建 | |
| 所有形態 | (土地) | 所有権 |
| | (建物) | 所有権 |
| テナント数 | 1 | |
| テナント | レンゴー株式会社 | |

本物件取得の背景

- 住友商事は既存取引先のレンゴー株式会社に対するCRE提案（工場跡地の有効活用提案）によりSOSiLA大阪を開発するなどリレーションを強化
- 本物件においても、レンゴー株式会社とのこれまでのリレーションを活かし、リーシングに発展



▶ 住友商事の豊富なパイプラインを活用した外部成長機会

12物件 / 631,812m²



100%稼働

SOSiLA横滨港北 (20%)
(83,782㎡、2017年9月)



100%稼働

SOSiLA習志野茜浜 I
(34,649㎡、2006年5月)



100%稼働

SOSiLA習志野茜浜 II
(51,246㎡、2007年3月)



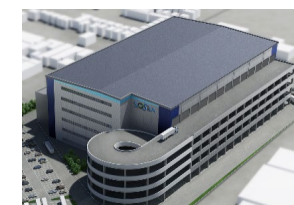
100%稼働

SOSiLA習志野茜浜 III
(38,604㎡、2016年9月)



100%稼働

SOSiLA大阪
(93,941㎡のうち33,850㎡、
2021年5月)



SOSiLA中央林間
(114,476㎡、2022年8月)



100%稼働

SOSiLA八潮 (70%)
(34,706㎡、2021年12月)



100%稼働

SOSiLA柏
(82,036㎡、2023年5月)

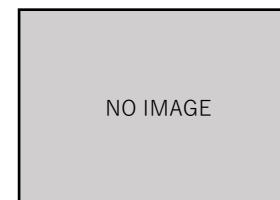


100%稼働

NEWNO・SOSiLA高槻
(29,105㎡のうち14,552㎡、
2023年5月)



SOSiLA厚木飯山
(62,000㎡、2023年7月)



SOSiLA厚木上依知 (仮称)
(66,787㎡、2025年11月 予定)

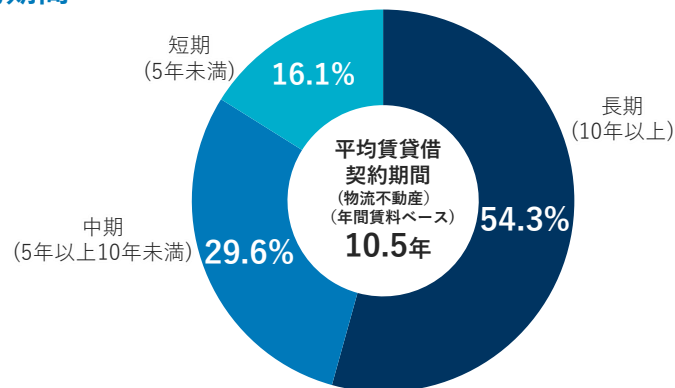


SOSiLA京都久御山 (仮称)
(92,562㎡、2026年1月 予定)

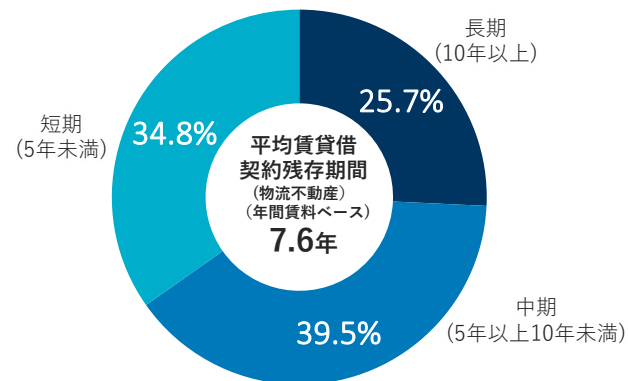
(注) 「スポンサーパイプライン」とは、優先交渉権付与対象物件のうち、本投資法人の投資方針に合致し、本投資法人における将来的な取得の可能性があると本資産運用会社が判断する物件をいいます。

▶ 長期・安定的な賃貸借契約と満了時期の分散

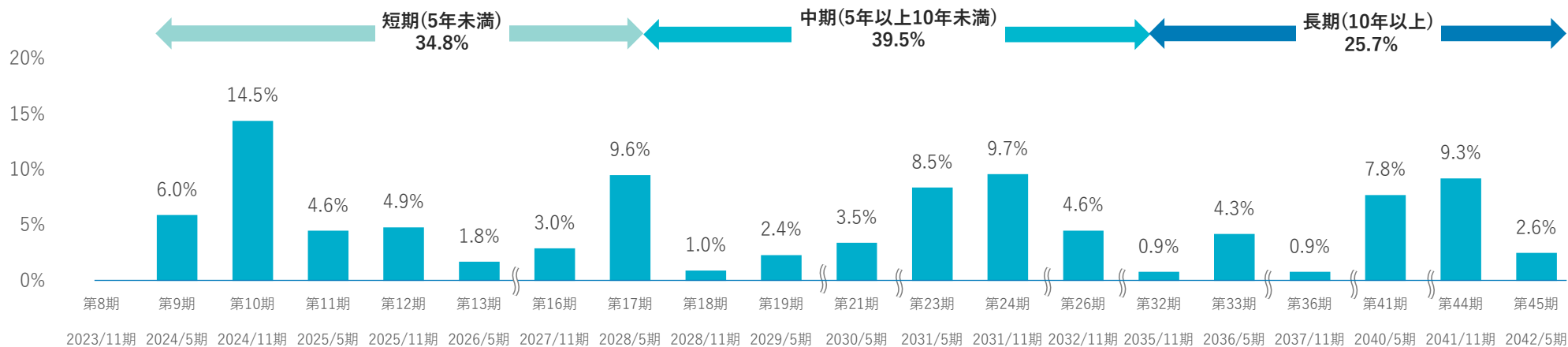
賃貸借契約期間



賃貸借契約残存期間



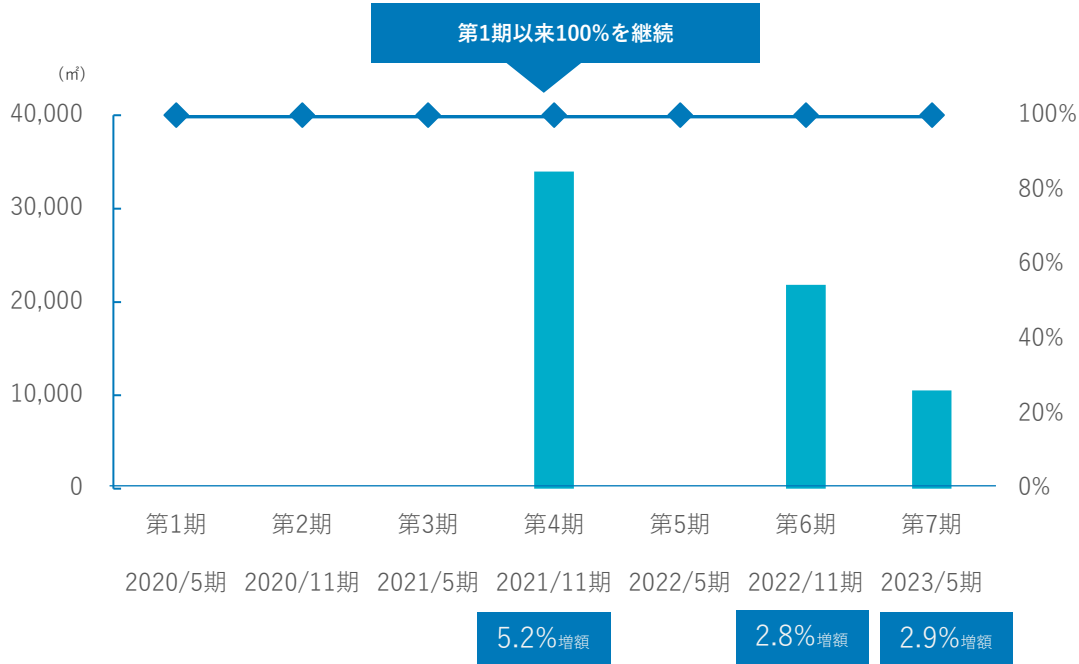
賃貸借契約満了時期の分散状況 (物流不動産) (年間賃料ベース)



注 「平均賃貸借契約残存期間」は、新規取得資産取得後の物流不動産の各賃貸借契約について、2023年5月31日から賃貸借契約満了日までの期間を、年間賃料で加重平均し、小数第2位を切り捨てて記載しています。

▶ 高い稼働率と継続的な賃料増額を実現

契約更改面積と稼働率



稼働率
100%

再契約率
100%

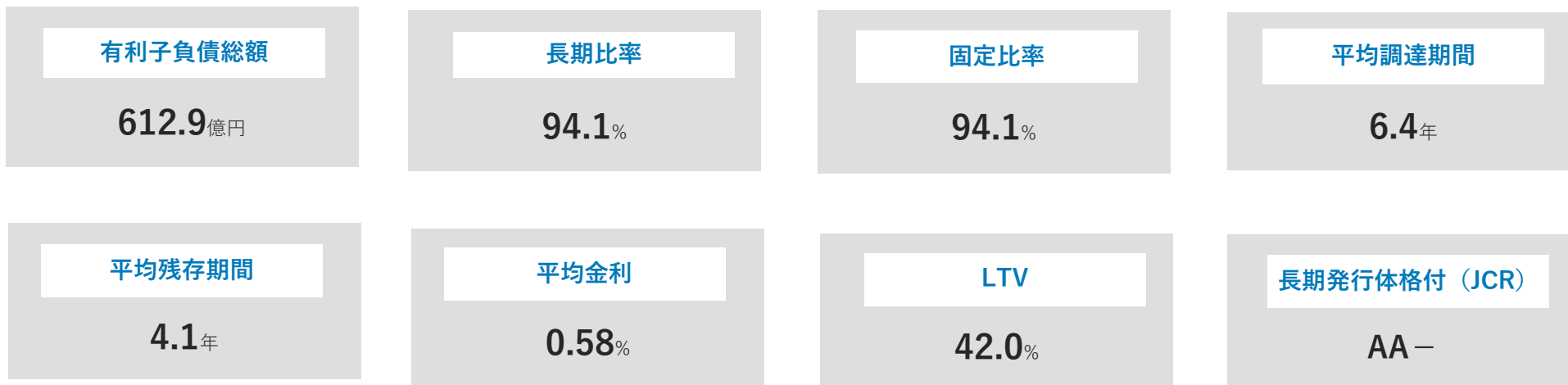
粘り強い交渉で
継続的な賃料増額を実現

LiCS成田における2テナントとの
契約更改で
平均**2.9%**
の賃料増額を実現

▶ 調達コストを意識しつつ、マーケットの変化に柔軟に対応

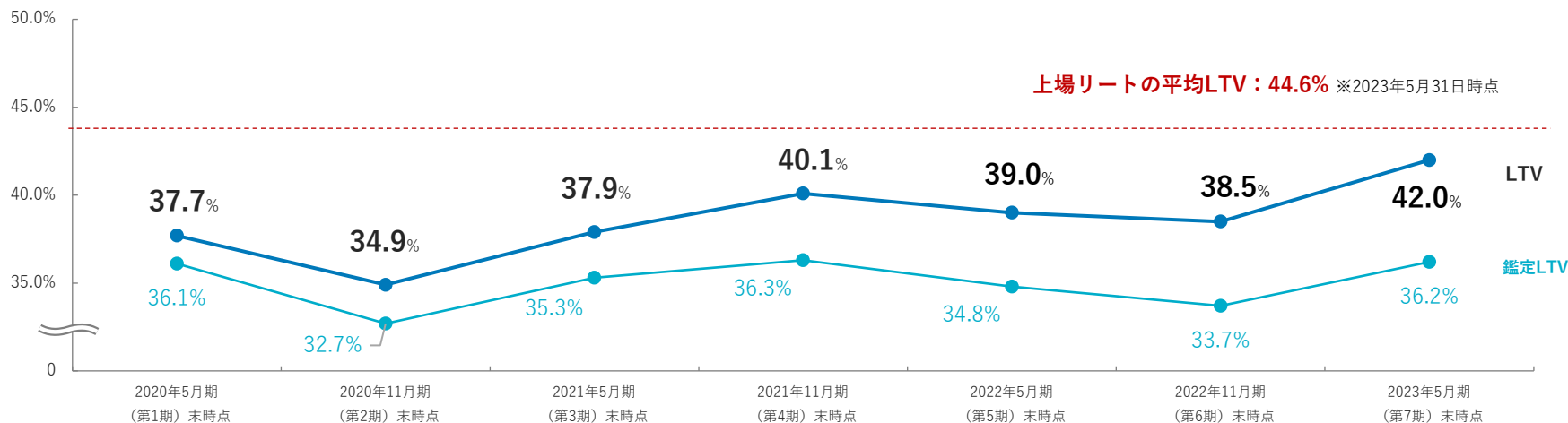
主な財務指標 (2023年5月末時点)

長期固定金利中心の安定した財務体質を維持



LTV

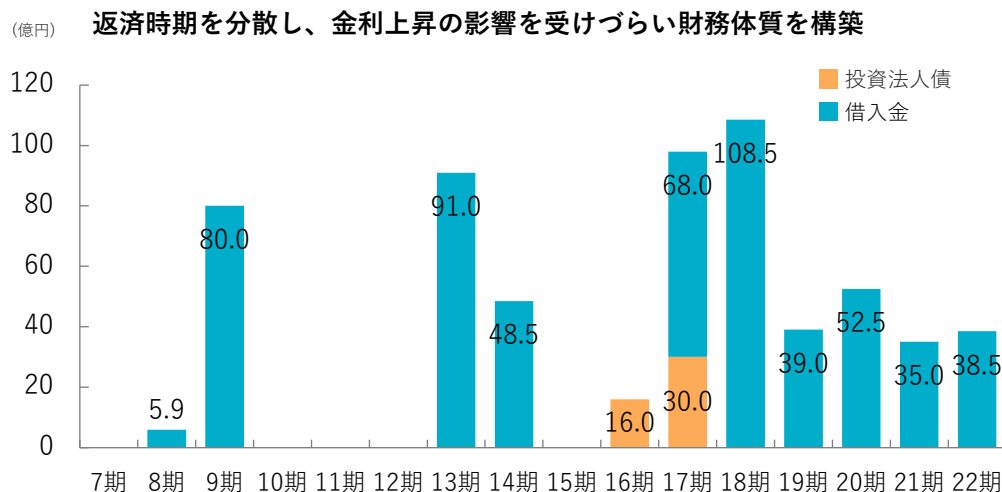
マーケット環境を踏まえ、安定と成長のバランスを意識した水準を維持



注1 LTV = 有利子負債総額 ÷ 貸借対照表上の総資産額

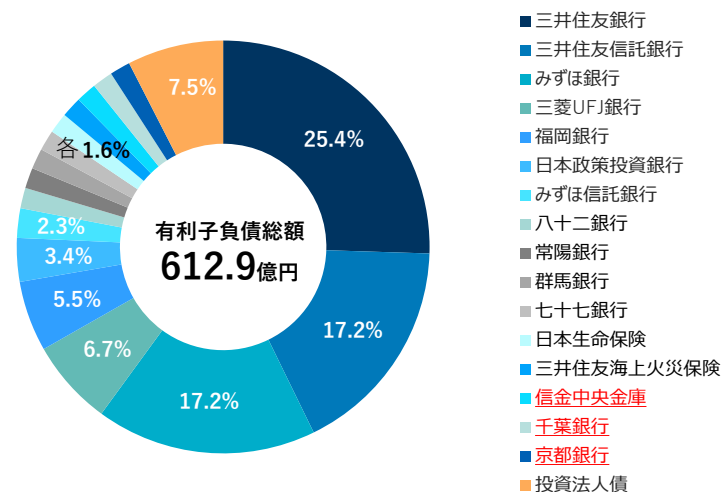
注2 鑑定LTV = 有利子負債総額 ÷ (貸借対照表上の総資産額 + 保有資産の鑑定評価額 - 保有資産の帳簿価額)

有利子負債の返済時期の分散状況 (2023年6月末時点)



レンダーフォーメーション (2023年6月末時点)

本投資法人の成長を資金面からサポートしてくれる多様な調達先を確保



※赤色下線は、2023年4月から新たに取引を開始したレンダーです。

▶ 第2回投資法人債（グリーンボンド）の発行

昨年に引き続き投資法人債を発行

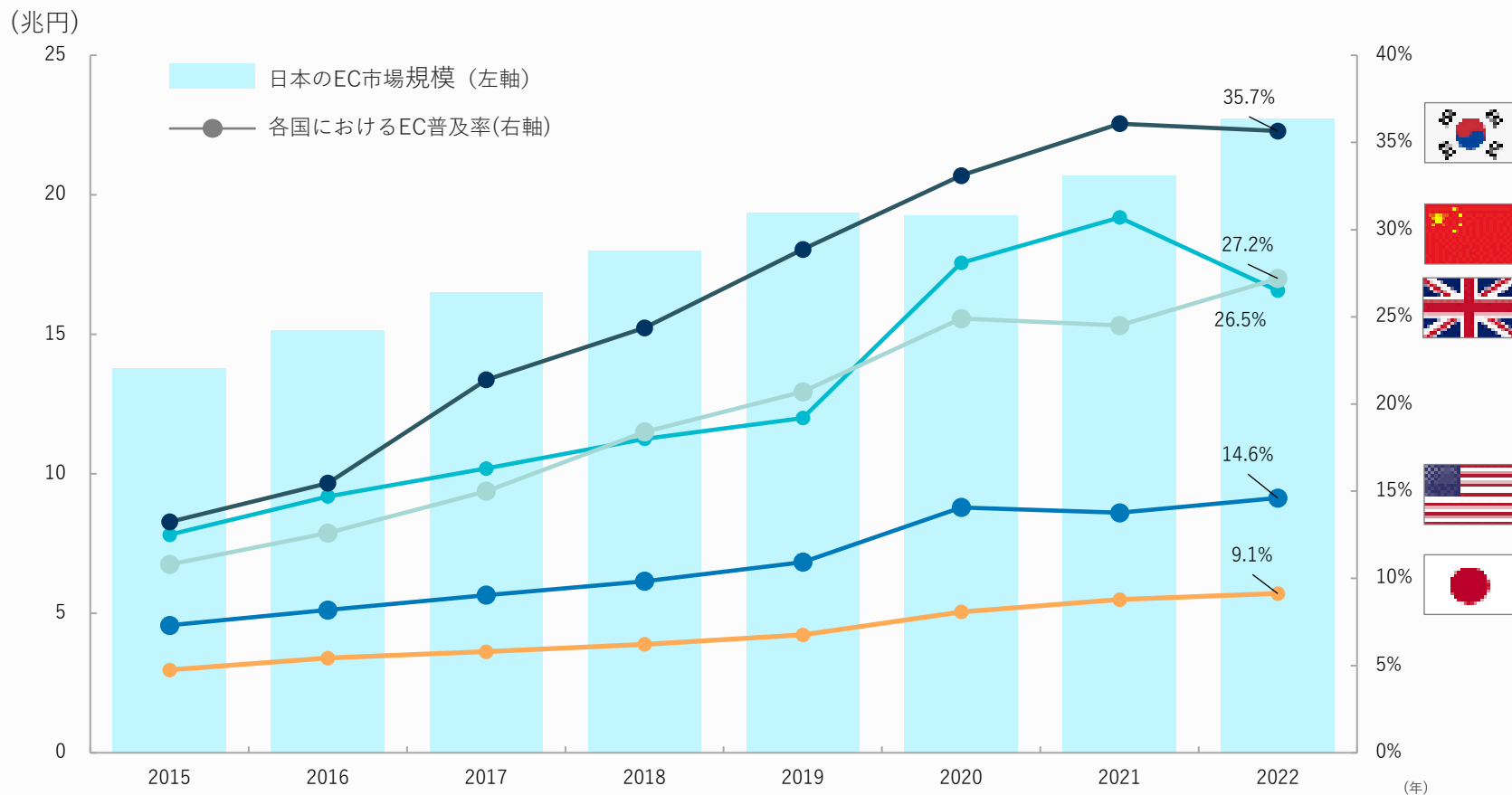
| 発行概要 | 発行形態 | 条件決定日 | 発行額 | 年限 | 利率 |
|----------|---------|-----------|------|----|-------|
| 第2回投資法人債 | グリーンボンド | 2023年6月9日 | 30億円 | 5年 | 0.60% |

▶ 調達コストの低減に向けた取組み

外部格付けのAA格取得、資産規模拡大によるポートフォリオ分散の進展等を反映し、一部の借入において調達コストを圧縮

▶ 日本のEコマース市場は今後も発展の余地が大

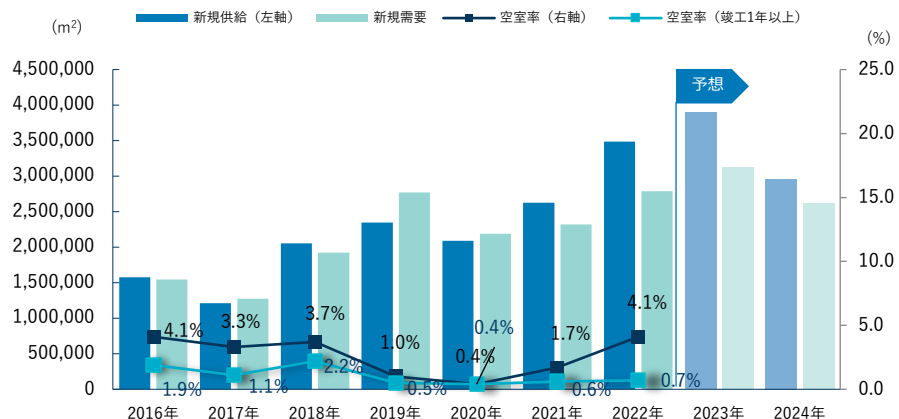
日本国内におけるEコマース市場規模の推移及び各国におけるEC普及率の推移



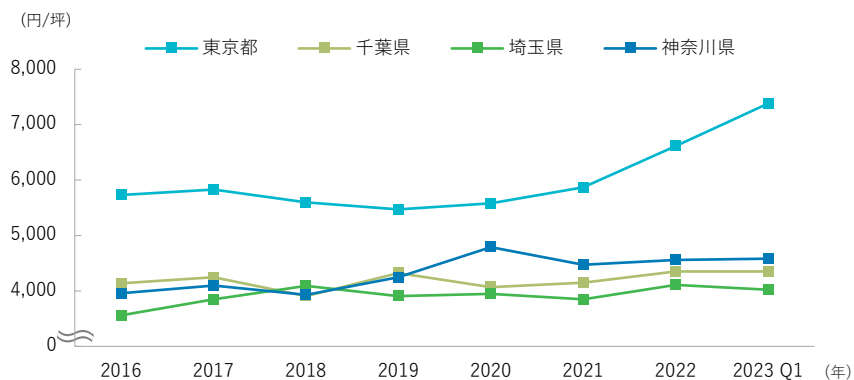
- ▶ 首都圏：2023年は2022年を超える過去最高水準の供給見通し。エリア・物件の格差が広がる可能性あり。
- ▶ 近畿圏：開発の広域化により空室率は上昇する見込み。ただ、既存施設の空室はまだ限定される見込み。

首都圏マーケット

< 需給バランス 中期予測(中大型施設) >



< 募集賃料動向 (大型マルチテナント型施設) >



注1 シービーアールイー株式会社提供資料(2022年11月及び2023年5月)に基づき本資産運用会社が作成しています

注2 「首都圏」は東京都、千葉県、埼玉県及び神奈川県を、「近畿圏」は大阪府及び兵庫県をいいます

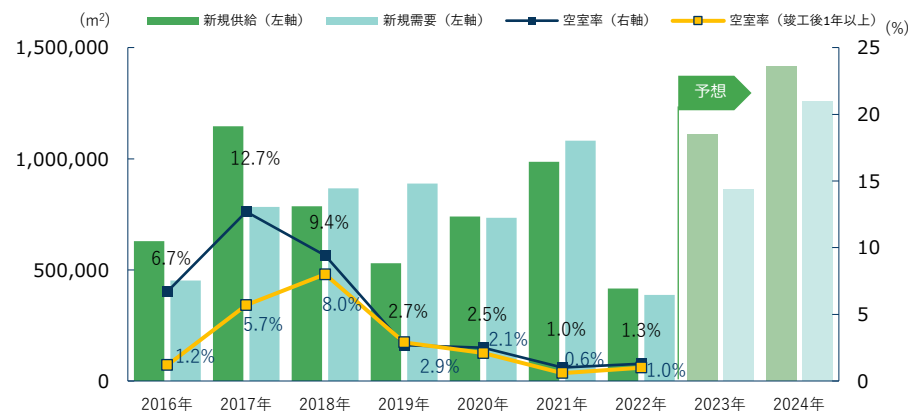
注3 2022年以降の数値は2022年11月時点の予想値です

注4 「中大型施設」はシービーアールイー株式会社の調査に基づき、延床面積5,000㎡以上で、不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有すると同社が判断した賃貸用物流施設をいいます

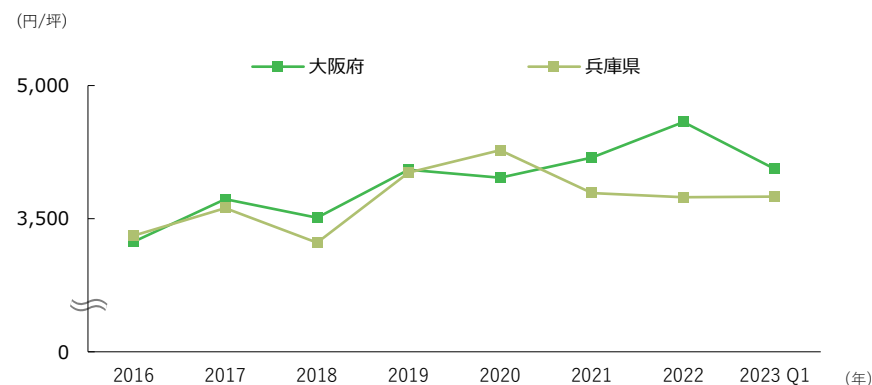
注5 「大型マルチテナント型施設」は延床面積10,000坪以上で、原則として、開発当時において複数テナント利用を前提として企画・設計された施設をいいます

近畿圏マーケット

< 需給バランス 中期予測(中大型施設) >

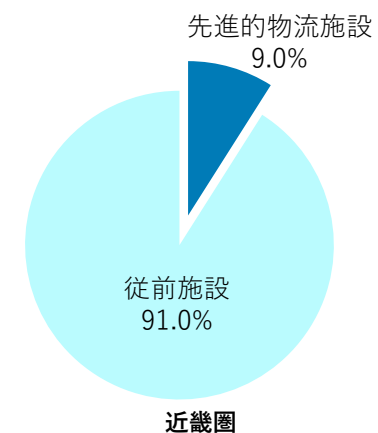
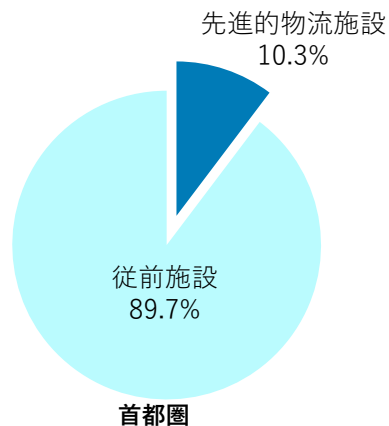
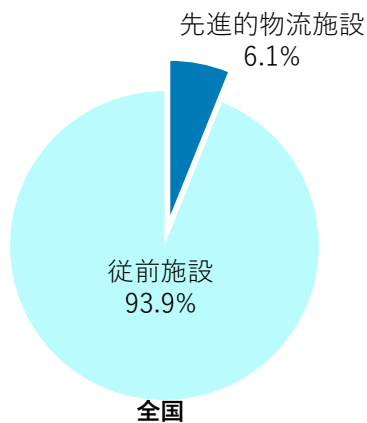


< 募集賃料動向 (大型マルチテナント型施設) >

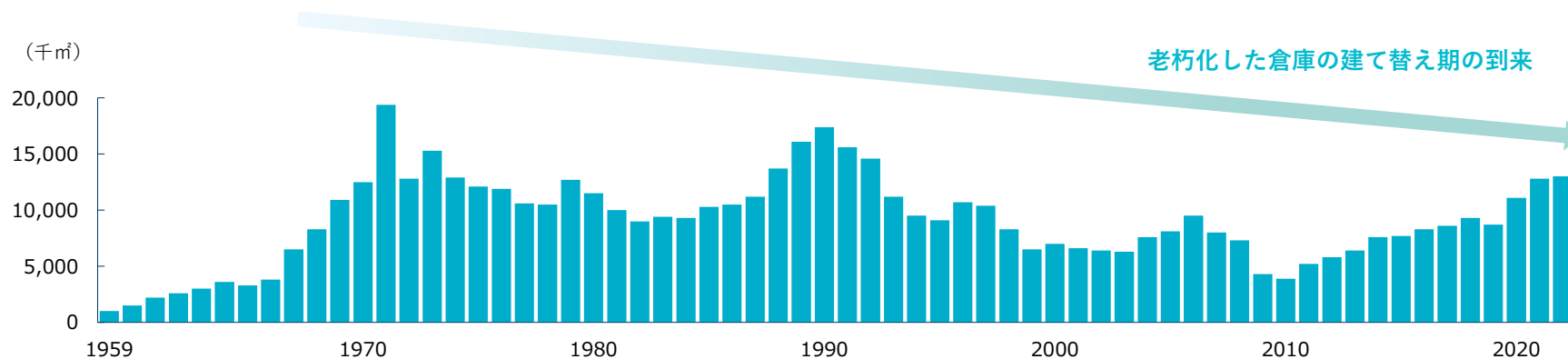


先進的物流施設の希少性（2022年11月時点、面積ベース）

▶ 先進的物流施設は日本の物流施設全体の6.1%と依然、低水準



物流施設の長期着工動向

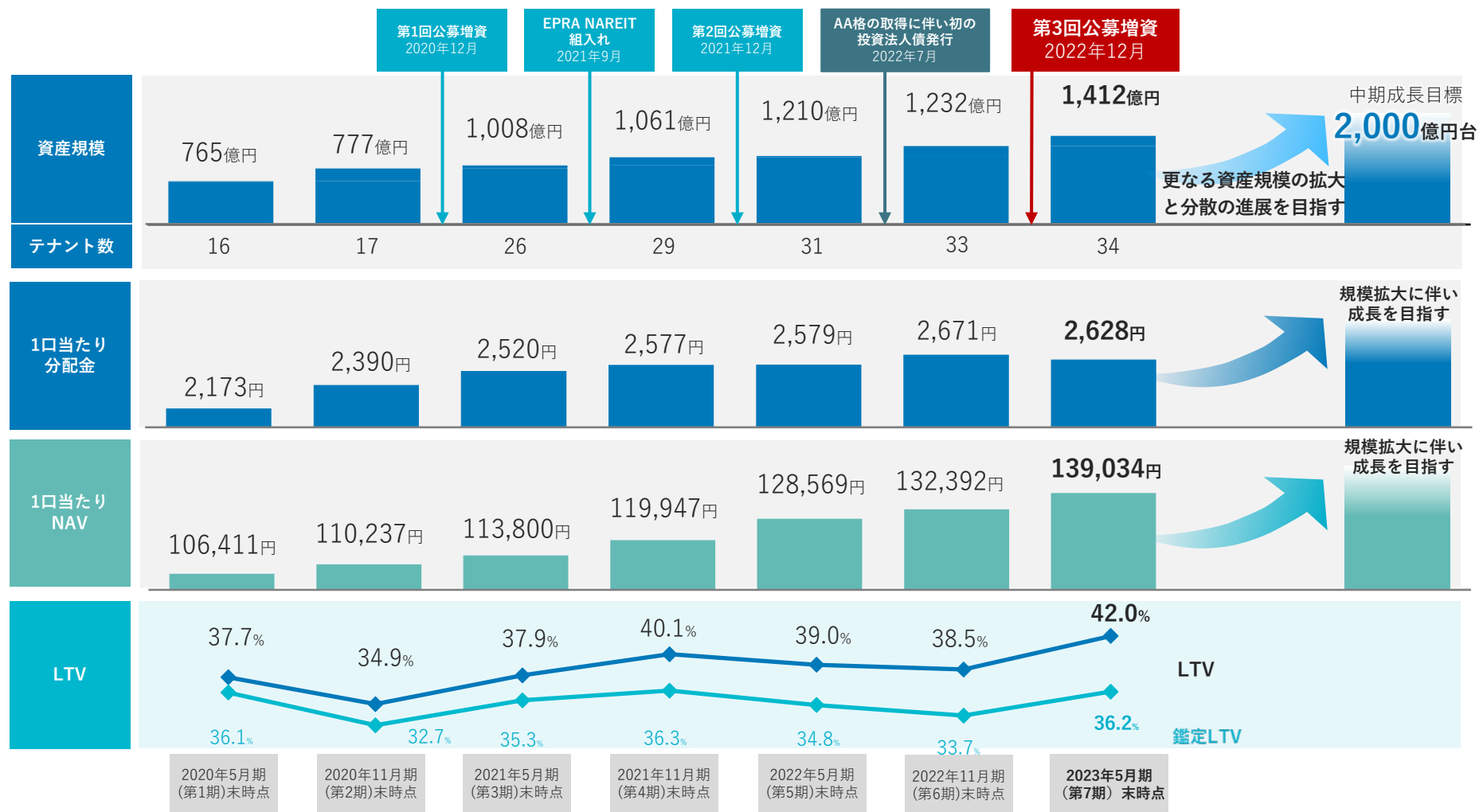


注1 シービーアールイー株式会社提供資料（2022年11月及び2023年5月）、国土交通省「建築着工統計」に基づき本資産運用会社が作成しています

注2 「先進的物流施設」は延床面積10,000㎡以上で不動産投資会社及び不動産開発会社が開発する、原則として床荷重1.5t/㎡以上、天井高5.5m以上、柱スパン10m以上で機能的な設計を備えた貫食用物流施設をいいます

注3 「従前施設」先進的物流施設を除く自社所有分を含む全ての倉庫をいいます

▶ 上場以降、毎年の公募増資を通じて継続的に成長



注1 第7期取得予定資産の固定資産税及び都市計画税の費用化を考慮した後の2023年11月期の予想1口当たり分配金を記載しています。

注2 「LTV」 = 有利子負債総額 ÷ 貸借対照表上の総資産額

注3 「鑑定LTV」 = 有利子負債総額 ÷ (貸借対照表上の総資産額 + 保有資産の鑑定評価額 - 保有資産の帳簿価額)



SOSiLA物流

検索

URL : <https://sosila-reit.co.jp>

住商リアルティ・マネジメント株式会社

電話番号 03-4346-0579

受付時間 午前 9 時 30 分から午後 6 時まで

(土曜、日曜、祝祭日及び同社所定の休日を除きます。)

ご参考資料



ポートフォリオ

物件数 / 取得価格合計

16物件 / 1,412億円

稼働率 / 第7期 実績NOI利回り

100.0% / 4.7%

鑑定評価額

16物件 / 1,628億円（含み益233億円）

平均築年数

5.5年

平均賃貸借契約期間（物流不動産）

10.5年

平均賃貸借契約残存期間（物流不動産）

7.6年

デット

有利子負債残高 612.9億円

総資産LTV

2023年5月期（第7期）実績 42.0%

平均調達期間 6.7年

平均調達残存期間 4.1年

平均借入金利 0.58%

長期発行体格付（JCR） AA－（安定的）

エクイティ

1口当たりNAV 139,034円

P/NAV 0.98倍（5/31 投資口価格136,000円）

1口当たり分配金（利益超過分配込）

2023年 5月期（第7期） 実績 2,628 円

2023年11月期（第8期） 予想 2,760 円

2024年 5月期（第9期） 予想 2,729 円

損益計算書及び貸借対照表（2023年5月期）

▶ 損益計算書

| 科目 | 実績（単位：千円） |
|-----------------|------------------|
| 営業収益 | 4,194,146 |
| 賃貸事業収入 | 3,931,196 |
| その他賃貸事業収入 | 262,950 |
| 営業費用 | 2,260,017 |
| 賃貸事業費用 | 1,728,395 |
| 資産運用報酬 | 374,917 |
| 資産保管及び一般事務委託手数料 | 20,987 |
| 役員報酬 | 3,000 |
| その他営業費用 | 132,716 |
| 営業利益 | 1,934,129 |
| 営業外収益 | 25 |
| 営業外費用 | 255,532 |
| 支払利息 | 155,794 |
| 投資法人債利息 | 3,182 |
| 投資法人債発行費償却 | 1,457 |
| 投資口交付費 | 35,369 |
| 融資関連費用 | 59,728 |
| 経常利益 | 1,678,622 |
| 税引前当期純利益 | 1,678,622 |
| 法人税等 | 1,143 |
| 当期純利益 | 1,677,479 |
| 当期末処分利益 | 1,677,883 |

▶ 貸借対照表

| 科目 | 実績（単位：千円） |
|----------------|--------------------|
| 流動資産 | 6,370,178 |
| 現金及び預金 | 1,751,060 |
| 信託現金及び信託預金 | 3,382,357 |
| その他の流動資産 | 1,236,759 |
| 固定資産 | 139,688,129 |
| 有形固定資産 | 137,648,487 |
| 無形固定資産 | 1,794,137 |
| 投資その他の資産 | 245,505 |
| 資産合計 | 146,070,455 |
| 流動負債 | 13,217,734 |
| 営業未払金 | 151,973 |
| 短期借入金 | 3,590,000 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 8,000,000 |
| 未払金・未払費用 | 526,273 |
| 前受金 | 730,260 |
| その他の流動負債 | 219,225 |
| 固定負債 | 53,163,587 |
| 投資法人債 | 1,600,000 |
| 長期借入金 | 48,100,000 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 3,330,685 |
| 資産除去債務 | 132,901 |
| 負債合計 | 66,381,321 |
| 投資主資本合計 | 79,689,133 |
| 出資総額（純額） | 78,011,250 |
| 剰余金 | 1,677,883 |
| 純資産合計 | 79,689,133 |
| 負債純資産合計 | 146,070,455 |

▶ 本投資法人のこれまでの取組みと各指標の推移



| | |
|---|--------------------------------|
| A | LiCS平塚ラストマイルセンターの取得 |
| B | SOSiLAシリーズ2物件取得、公募増資、グリーンローン公表 |
| C | BELS評価取得 CASBEE不動産評価認証の取得 |
| D | 持投資口制度の導入 |
| E | 格付見直し変更 A+(安定的)→A+(ポジティブ) |

| | |
|---|---------------------------------|
| F | 新ブランド「LiCS」の策定 |
| G | 投資法人債の発行登録 |
| H | FTSE EPRA NAREITへの組入れ公表 |
| I | LiCS成田の取得 |
| J | GRESBリアルエステイト評価 「4 Stars」を取得 |
| K | SOSiLAシリーズ1物件取得・追加取得、公募増資、ローン公表 |

| | |
|---|---------------------------------|
| L | 各種イニシアティブへの賛同 |
| M | 格付変更 A+(ポジティブ)→AA-(安定的) |
| N | 本投資法人初の投資法人債 (グリーンボンド)発行 |
| O | LiCS富士メンテナンスセンターの取得 |
| P | LiCS水戸の取得 |
| Q | SOSiLAシリーズ1物件取得・追加取得、公募増資、ローン公表 |

注 「本投資法人投資口価格」及び「東証REIT指数」は本投資法人の上場日である2019年12月10日の終値を100%とした指数の推移を記載しています。

(参考) 物流リートの予想分配金利回り

(2023年9月14日時点)

| (証券コード) 投資法人名 | | 1口当たり 予想分配金※ : ① | 2023年9月14日 終値 : ② | 予想分配金利回り : ①×2÷② |
|---------------------------|-----------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| (8967) 日本ロジスティクスファンド | 2024.1期 | 5,170円 | 294,900円 | 3.50% |
| (3281) GLP | 2023.8期 | 3,199円 | 138,200円 | 4.62% |
| (3283) 日本プロロジスリート | 2023.11期 | 5,044円 | 281,900円 | 3.57% |
| (3466) ラサールロジポート | 2023.8期 | 3,085円 | 145,500円 | 4.16% |
| (3471) 三井不動産ロジスティクスパーク | 2024.1期 | 8,781円 | 485,500円 | 3.61% |
| (3481) 三菱地所物流リート | 2023.8期 | 7,832円 | 388,500円 | 4.03% |
| (3487) CREロジスティクスファンド | 2023.12期 | 3,785円 | 166,400円 | 4.54% |
| (3493) アドバンス・ロジスティクス | 2023.8期 | 2,806円 | 129,900円 | 4.32% |
| (2979) SOSiLA物流リート | 2023.11期 | 2,760円 | 127,200円 | 4.32% |

※利益超過分配金を含みます

本資料の主たる目的はSOSiLA物流リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）についての情報提供であり、特定商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としていません。投資に関する決定は、ご自身の判断と責任において行っていただきますようお願い申し上げます。

本投資法人の投資口の売買等にあたっては投資口価格の変動により損失が生じるおそれがあります。

本投資法人の投資口又のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。

本資料に提供している情報は、特に記載のない限り、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。本投資法人及びその資産の運用を受託する住商リアルティ・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます）は、本資料で提供している情報に関して万全を期しておりますが、本投資法人又は本資産運用会社が作成した情報であるか又は第三者から受領した情報であるかを問わず、その情報の正確性、妥当性及び完全性を保証するものではありません。

本資料に記載された情報のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は、本資料の作成日（但し、本資料中に特段の記載がある場合は当該日）において入手可能な情報に基づいてなされた本投資法人又は本資産運用会社がその仮定又は判断に基づいて行った将来の予想に関する記述です。将来の予想に関する記述は、本資料作成日における本投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、金利情勢、実務慣行その他の事実関係を前提としており、本資料作成日以降における事情の変更を反映又は考慮しておりません。将来の予想に関する記述は、明示的であるか否かを問わず、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しており、本投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等はこれらと大幅に異なる可能性があります。本資料に、将来の業績や見通し等に関する記述が含まれていますが、かかる記述は、将来の業績や見通し等を保証するものではありません。

本資料の内容は、予告なしに変更又は廃止される場合があります。本投資法人及び本資産運用会社は、本資料の内容（将来の予想に関する記述を含みます。）を更新又は公表する義務を負いません。

なお、本投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。

本資産運用会社が本投資法人から受領する資産運用報酬については、本投資法人の規約及び資産運用委託契約に基づき個別に決定されますので、金額を記載することはできません。

住商リアルティ・マネジメント株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第1807号

投資運用業、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業

加入協会：一般社団法人日本投資顧問業協会、一般社団法人投資信託協会、一般社団法人不動産証券化協会