

本日公表の適時開示に関する補足資料

2020年7月17日

サムティ・レジデンシャル投資法人




(証券コード:3459)



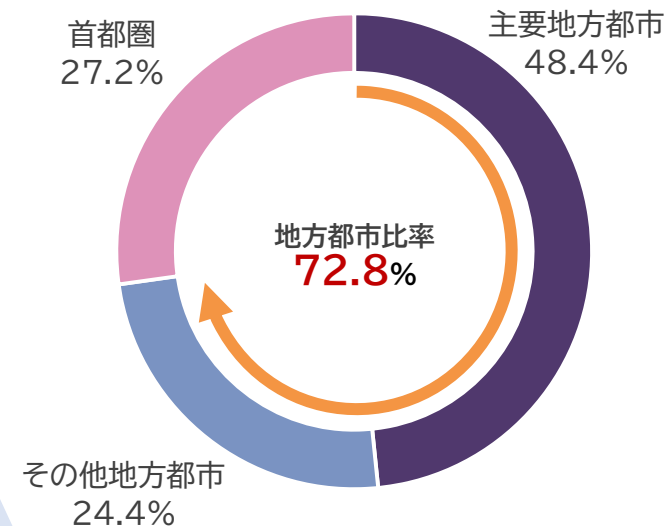
資産取得の概要

◆ 10物件(取得予定価格86億円)を取得、資産規模は1,186億円へ

取得(予定)(2020年8月)

主要地方都市	その他地方都市	首都圏	
4物件 (3,325百万円) S-FORT 大阪同心 (大阪市北区) 	4物件 (4,050百万円) S-FORT 江坂公園 (大阪府吹田市) 	2物件 (1,261百万円) S-FORT たまプラーザ (川崎市宮前区) 	
物件数	10物件	平均築年数(注1)	11.4年
取得予定価格合計	8,636百万円	鑑定NOI(注2)	462百万円
賃貸可能戸数	658戸	鑑定NOI利回り(注2)	5.4%

本取組後の エリア別投資比率



ポートフォリオの推移

	2020年1月期末 (第9期)	2020年2月3日 取得	2020年7月31日(予定) 譲渡	2020年8月3日(予定) 取得	本取組後
物件数	117物件	S-FORT静岡天王町 	S-FORT船橋roots 	S-FORT京都西大路 	128物件
取得(予定)価格合計	1,089億円	取得(譲渡)価格 969百万円	815百万円	856百万円	1,186億円
賃貸可能戸数	7,566戸				8,302戸
平均築年数(注1)	9.9年				10.5年
平均鑑定NOI利回り(注2)	5.3%			10物件 取得予定価格合計 8,636百万円	5.3%

(注1) 取得(予定)(2020年8月)及び本取組後は2020年8月3日時点の数値を記載しています。また、2020年1月期末(第9期)は当該期末時点の数値を記載しています。

(注2) 既存物件は2020年1月31日を価格時点とする鑑定評価の数値、取得予定の11物件については鑑定評価書取得時点の数値を記載しています。「鑑定NOI利回り」は、鑑定NOIを取得予定価格で除した数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、鑑定NOI利回りは本資産運用会社において算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。また、鑑定NOIは、不動産鑑定評価書に記載された金額を記載しています。

第三者割当増資の概要

◆ 継続的な成長を支える強固なスポンサーサポート体制

第三者割当増資の概要

発行決議日	2020年7月17日(金)
払込日(予定)	2020年8月3日(月)
新投資口発行数	46,700口
発行価額	100,900円
発行価額の総額	4,712,030,000円
発行後の総投資口数	639,300口

割当予定先及び口数	サムティ株式会社	27,951口
	株式会社大和証券グループ本社	18,749口
第三者割当増資後の投資口口数及び保有割合(見込み)		
サムティ株式会社	58,386口 9.85%	⇒ 86,337口 13.50%
株式会社大和証券グループ本社	227,057口 38.31%	⇒ 245,806口 38.44%

【メインスポンサー】

【サブスポンサー】

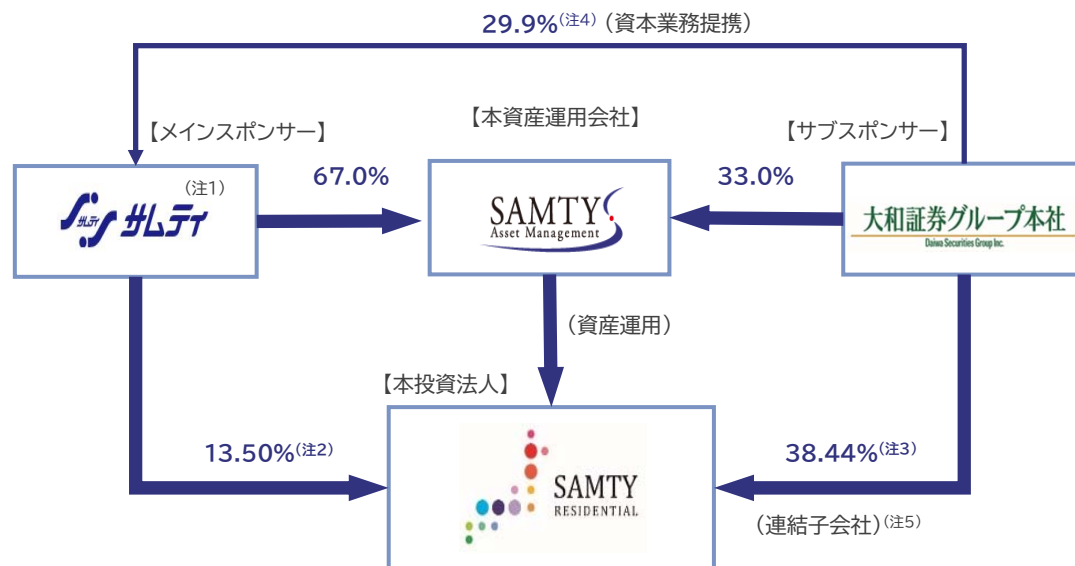


サムティグループのサポートによる物件取得パイプライン



大和証券グループ本社のサポートによる安定した資金調達体制

スポンサーサポートを活用し、投資主価値の最大化を目指す



(注1) サムティ株式会社は、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令(平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。)第12条第3項に定める資産運用会社の特定関係法人に該当します。

(注2) 第三者割当増資後の想定値であり、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

(注3) 第三者割当増資後の想定値であり、子会社である大和PIパートナーズ株式会社と合わせた保有比率は40.14%となる見込みです。保有比率につきましては小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

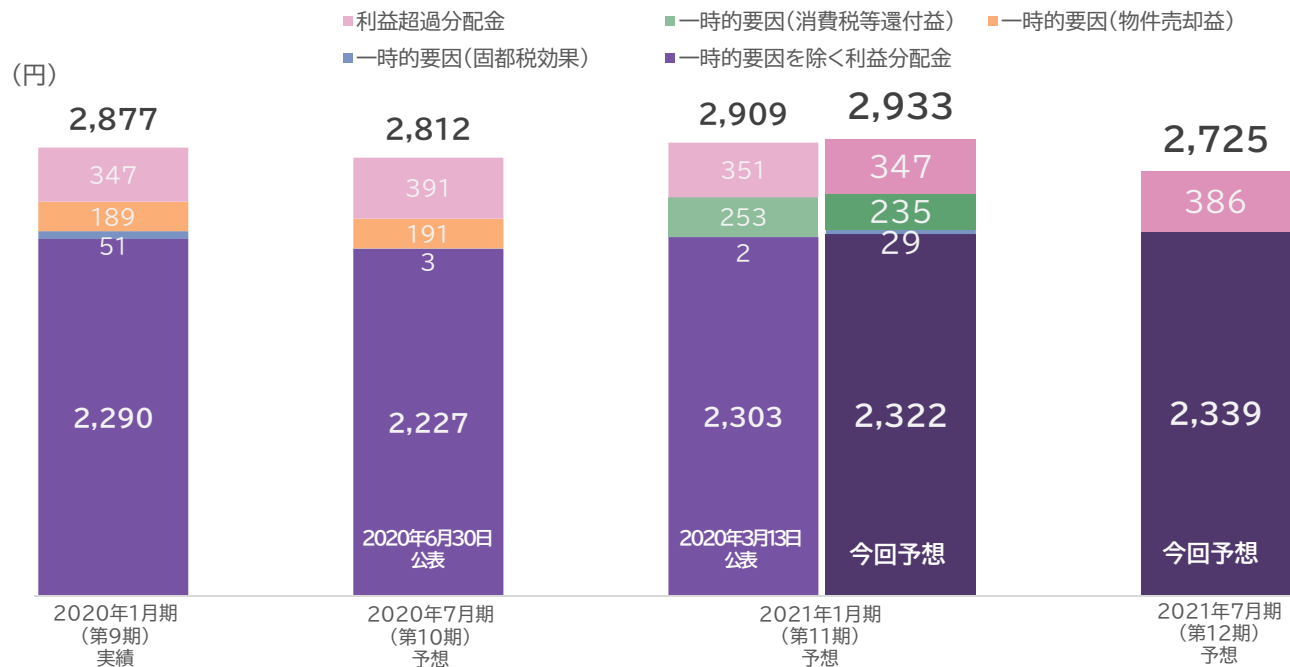
(注4) 2019年6月14日付で払込が完了した新株予約権付社債がすべて転換された場合の数値です。また、大和PIパートナーズ株式会社の保有比率(2.67%)を含みます。詳細につきましては、サムティ株式会社の2019年11月期決算説明資料をご参照ください。

(注5) 本投資法人は導管性要件における非同族会社要件を充足する予定であり、株式会社大和証券グループ本社との間で非同族会社要件が維持されるために必要な協力をを行う事について合意しています。

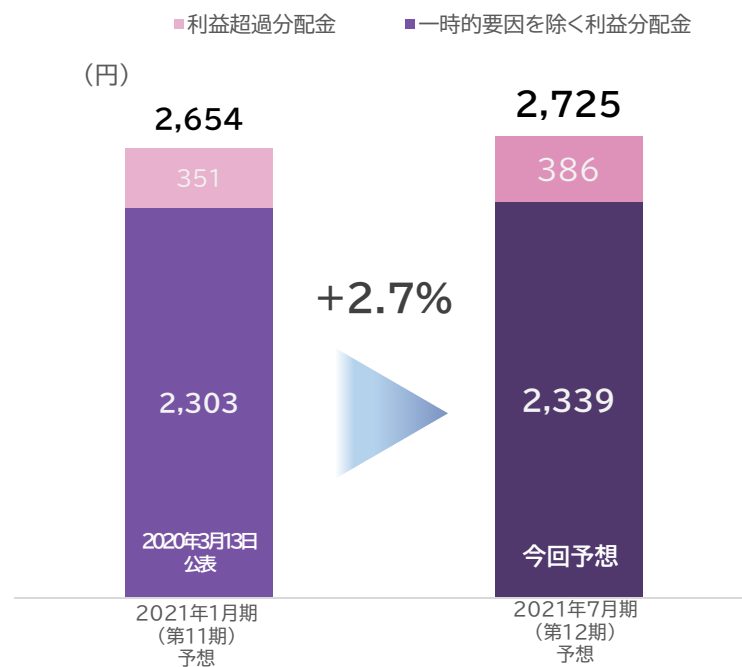
1口当たり分配金及び1口当たりNAVの推移

◆ 一時的要因を除く1口当たり分配金及び1口当たりNAVの成長を実現

1口当たり分配金の推移



一時的要因を除く1口当たり分配金の変化



1口当たりNAVの推移



(注1) 「1口当たり分配金」の詳細については、本日付「2021年1月期(第11期)の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正並びに2021年7月期(第12期)の運用状況及び1口当たり分配金の予想について」をご参照ください。

(注2) 2020年3月13日公表及び2020年6月30日公表の予想において発行済投資口数は592,600口、「今回予想」において発行済投資口数は639,300口を前提としています。

(注3) 「1口当たりNAV」は以下の通り算出しており、単位未満の数値は四捨五入で記載しています。

・第7期、第8期、第9期 {各期末日時点の貸借対照表上の純資産額 + 含み損益(鑑定評価額 - 帳簿価格)} / 発行済投資口数

・第三者割当増資後 {第三者割当増資後の貸借対照表上の想定純資産額 + 第三者割当増資時取得物件の含み損益(各取得物件の鑑定評価額 - 各取得物件の取得価格及び取得に要する想定費用)} / 第三者割当増資後の発行済投資口数なお、各取得物件の鑑定評価額について、既存物件のうち117物件については2020年1月31日を価格時点とする鑑定評価の数値、2020年2月1日以降取得した1物件及び取得予定の11物件については鑑定評価取得時の数値を用いています。

ディスクレームー

- 本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の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たものではありません。サムティ・レジデンシャル投資法人の投資口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。また、最終的な投資決定は投資家ご自身の責任と判断でなさいますようお願いいたします。
- 本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所上場規定並びにその他関連法令、関係諸規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。
- 本資料のデータ・分析等は、過去の一定期間の実績に基づくものであり、将来の運用成果及び変動等を保証するものではありません。また、本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。また、不動産投資信託は、運用する不動産の価格や収益力の変動により、投資元本を割り込むおそれがあります。
- 本資料で提供している情報に関しては、その正確性及び安全性を保証するものではありません。また、予告なしにその内容が変更または廃止される場合がありますので、予めご了承ください。
- 本資料に基づいてとられた投資行動等の結果については、サムティ・レジデンシャル投資法人及びサムティアセットマネジメント株式会社は一切責任を負いません。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止いたします。

本資料は金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。

投資に関する最終決定は、皆様ご自身の判断で行っていただくようお願い申し上げます。

本資料に関する連絡先

サムティアセット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2402号)
(一般社団法人 投資信託協会会員)

電話:03-5224-5031

SAMTY
Asset Management