

本日公表の適時開示に関する補足資料

2019年8月9日

サムティ・レジデンシャル投資法人

(証券コード：3459)



資産の取得及び譲渡の概要

- 22物件合計188億円のレジデンスを取得、資産規模1,000億円台に到達
- 2020年1月に1物件を譲渡し、含み益を顕在化

取得（予定）：2019年8月・9月

物件数	22物件
取得（予定）価格合計	188億円
賃貸可能戸数	1,159戸
平均築年数（注1）	11.2年
平均鑑定NOI利回り（注2）	4.8%

主要地方都市	10物件（5,355百万円）
その他地方都市	6物件（3,946百万円）
首都圏	6物件（9,571百万円）

■ S-RESIDENCE 千種 (名古屋市千種区)



取得価格	557百万円
鑑定価格	560百万円
鑑定NOI	4.6%
建築時期	2019年1月

■ S-FORT 長崎大学病院前 (長崎県長崎市)



取得価格	1,340百万円
鑑定価格	1,340百万円
鑑定NOI	5.9%
建築時期	2007年2月

■ S-FORT 横浜青葉台 (横浜市青葉区)



取得価格	5,400百万円
鑑定価格	5,410百万円
鑑定NOI	4.3%
建築時期	2008年9月

譲渡（予定）：2020年1月

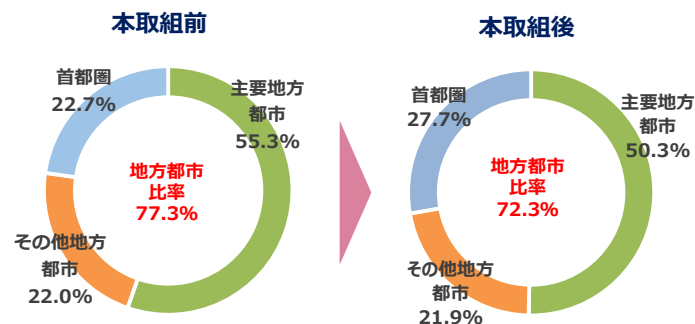
物件数	1物件
■ A-03 S-FORT 藤が丘 (名古屋市名東区)	
賃貸可能戸数	80戸
建築時期	2008年2月
取得価格	750百万円
鑑定価格	830百万円
譲渡予定価格	830百万円
譲渡予定価格と 想定帳簿価格の差額	118百万円

- ✓ ポートフォリオの質の向上を図るため、今後も継続的に物件譲渡を検討する見通し（注3）

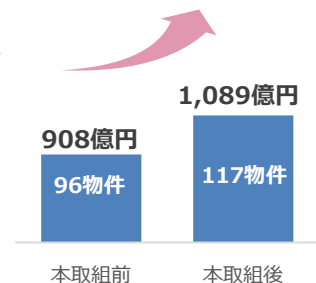
本取組後のポートフォリオ

	本取組前	本取組後
物件数	96物件	117物件
取得（予定）価格合計	908億円	1,089億円
賃貸可能戸数	6,487戸	7,566戸
平均築年数（注1）	9.1年	9.4年
平均鑑定NOI利回り（注2）	5.4%	5.3%
用途	レジデンス100%	

エリア別投資比率



取得（予定）価額合計 (資産規模)



(注1) 平均築年数は2019年7月31日時点における数値を算出し記載しています。

(注2) 既存物件のうち92物件については2019年1月31日を価格時点とする鑑定評価の数値、2019年1月31日以降に取得した5物件及び取得予定の22物件については鑑定評価取得時の数値をベースとしております。

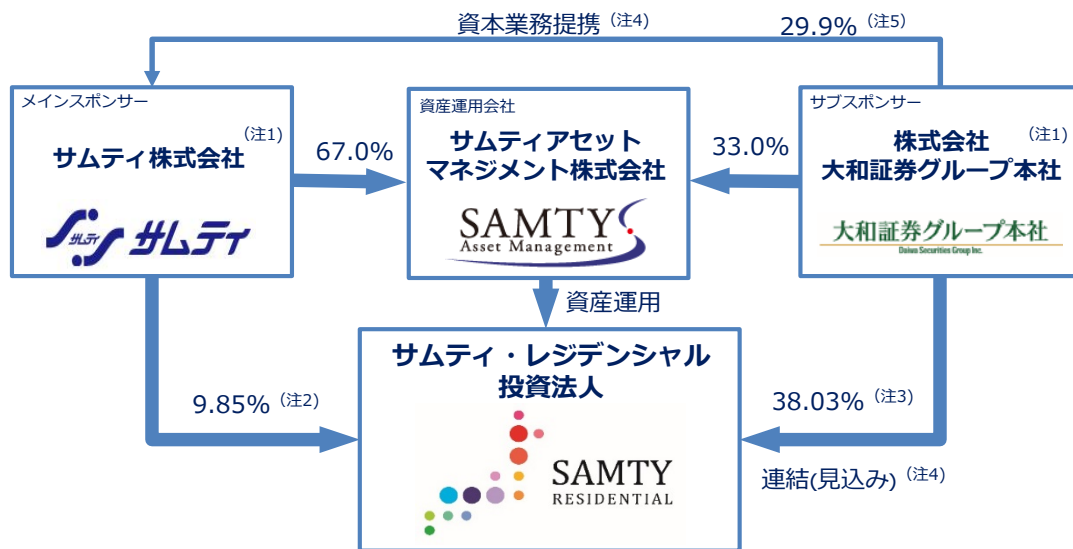
(注3) 現時点で、S-FORT藤が丘以外に本投資法人が物件を譲渡する具体的な予定はありません。

第三者割当増資の概要

■ スポンサーとの関係をより強固にし、持続的・安定的成長の基盤とする

発行価額は発行決議日直前営業日（2019年8月8日）の終値。発行総額は10,336,800,000円。

新投資口発行数	88,500口	割当予定先及び口数	株式会社大和証券グループ本社	55,319口
発行価額	116,800円		サムティ株式会社	33,181口
発行価額の総額	10,336,800,000円	第三者割当増資後の 保有投資口数及び保有割合（見込み）	株式会社大和証券グループ本社	225,394口（38.03%）
発行後投資口総口数	592,600口		サムティ株式会社	58,386口（9.85%）



第三者割当増資により期待される効果

ファイナンスコスト削減

- ✓ 大和証券グループの財務基盤やネットワークを背景とした信用力向上によるファイナンスコスト削減

安定的な資金調達体制の維持・拡大

- ✓ 総合証券グループとしての大和証券グループの金融・資本市場でのノウハウを活用することによる安定的な資金調達体制の維持・拡大

大和証券グループ本社及びサムティとの間の資本業務提携により期待される効果

資産取得に係るパイプライン多様化

- ✓ 大和証券グループが保有するCRE（企業不動産）の有効活用や再開発に関するサムティとの協働により、かかる不動産を取得検討の対象に含める可能性

資産譲渡に係る譲渡先の多様化

- ✓ 富裕層向け不動産販売及びクラウドファンディングにおける大和証券グループとサムティの協働を背景に、大和証券グループの顧客網を活用した売却先の多様化

(注1) サムティ株式会社及び株式会社大和証券グループ本社は、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39.86%となる見込みです。

(注4) 株式会社大和証券グループ本社は、本投資法人を連結財務諸表上の連結対象とするため第三者割当増資後に市場取引等により本投資法人の投資口を追加取得する意向です。なお、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できる予定であり、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行うことについて合意しています。

(注5) サムティ株式会社及び株式会社大和証券グループ本社は2019年5月30日付で資本業務提携契約を締結しています。

(注6) 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。サムティ株式会社の2019年11月期「第2四半期決算説明資料」をご参照ください。

資産規模及び1口当たり分配金の推移

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

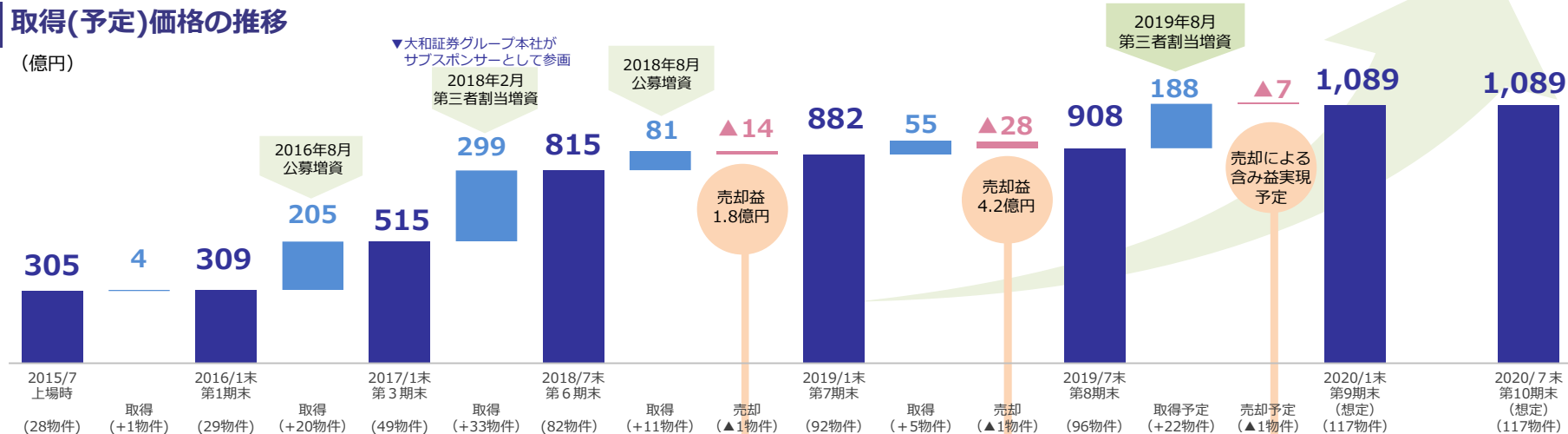
+

大和証券グループのサポートによる安定した資金調達体制

資産規模の拡大と同時に含み益の顕在化による継続的な分配金の成長を目指す

取得(予定)価格の推移

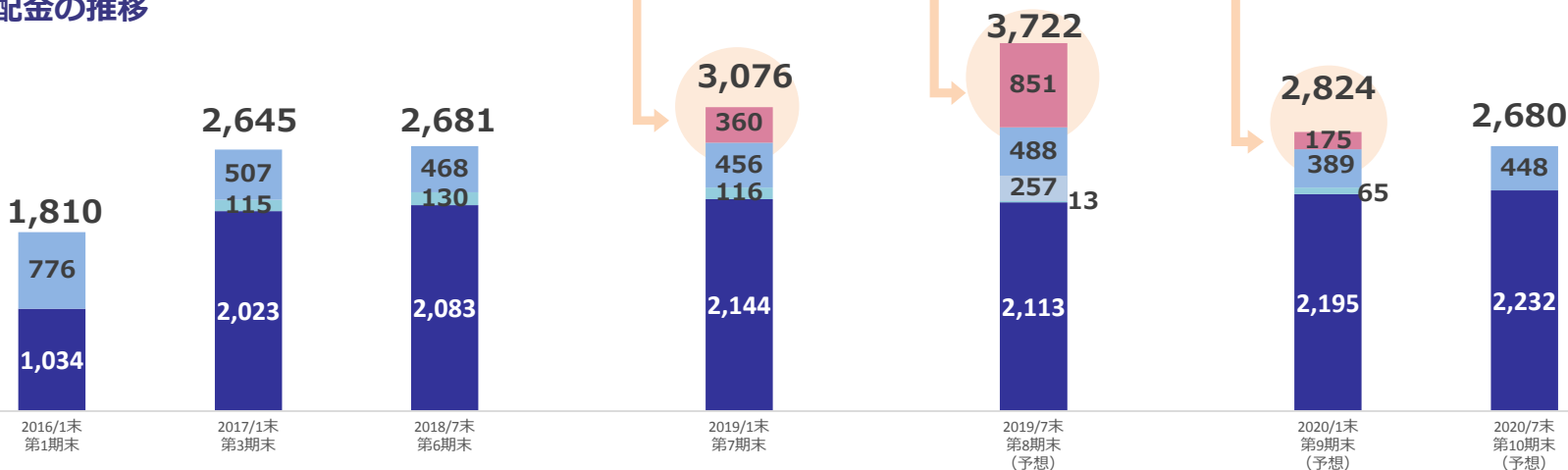
(億円)



1口当たり分配金の推移

(円)

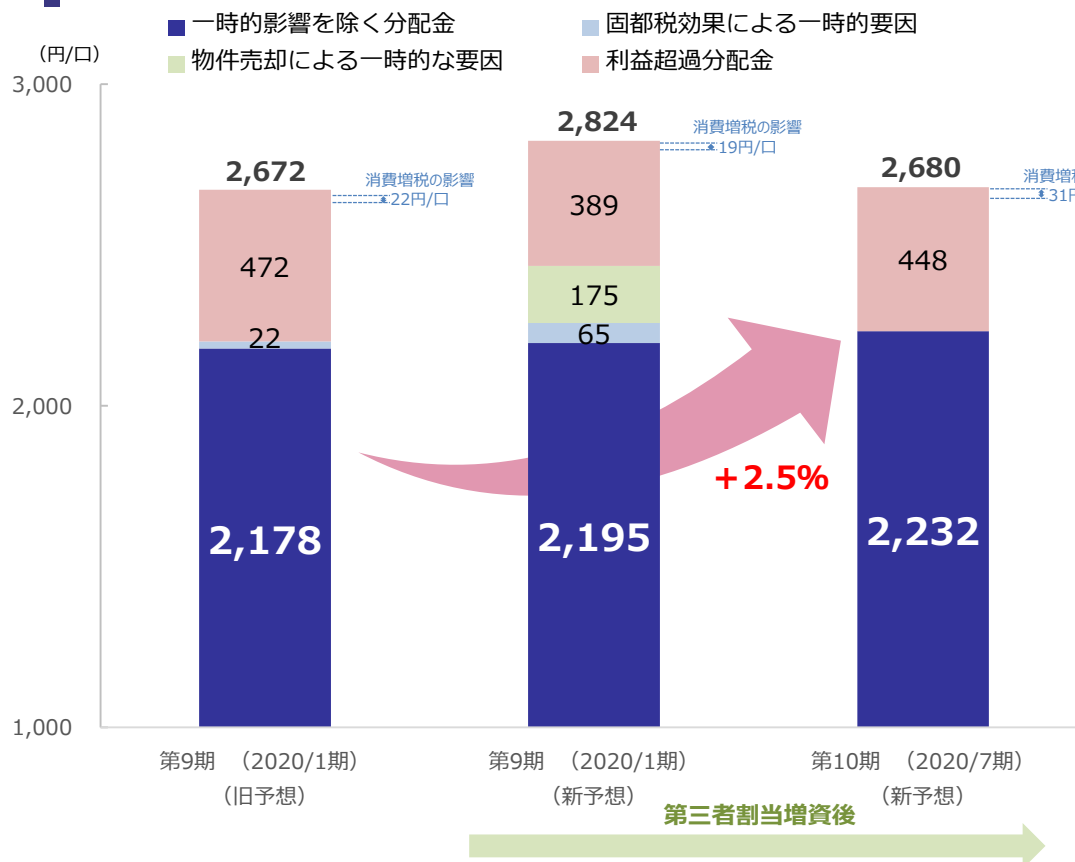
- 物件売却による一時的な要因
- 利益超過分配金
- 消費税還付による一時的要因
- 固都税効果による一時的要因
- 一時的影響を除く分配金



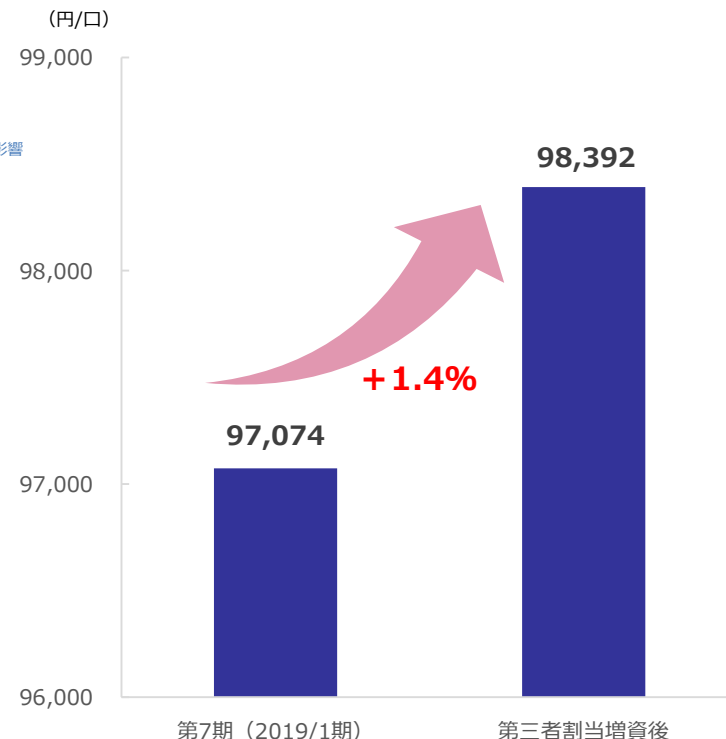
1口当たり分配金及びNAVの推移

■ 一時的影響を除く1口当たり分配金及びNAVの成長

一時的影響を除く1口当たり分配金の成長



1口当たりNAVの成長



(注1) 「1口当たり分配金」の詳細については、本日付「2020年1月期（第9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2020年7月期（第10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) 「旧予想」において発行済投資口数は504,100口、「新予想」において発行済投資口数は592,600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。

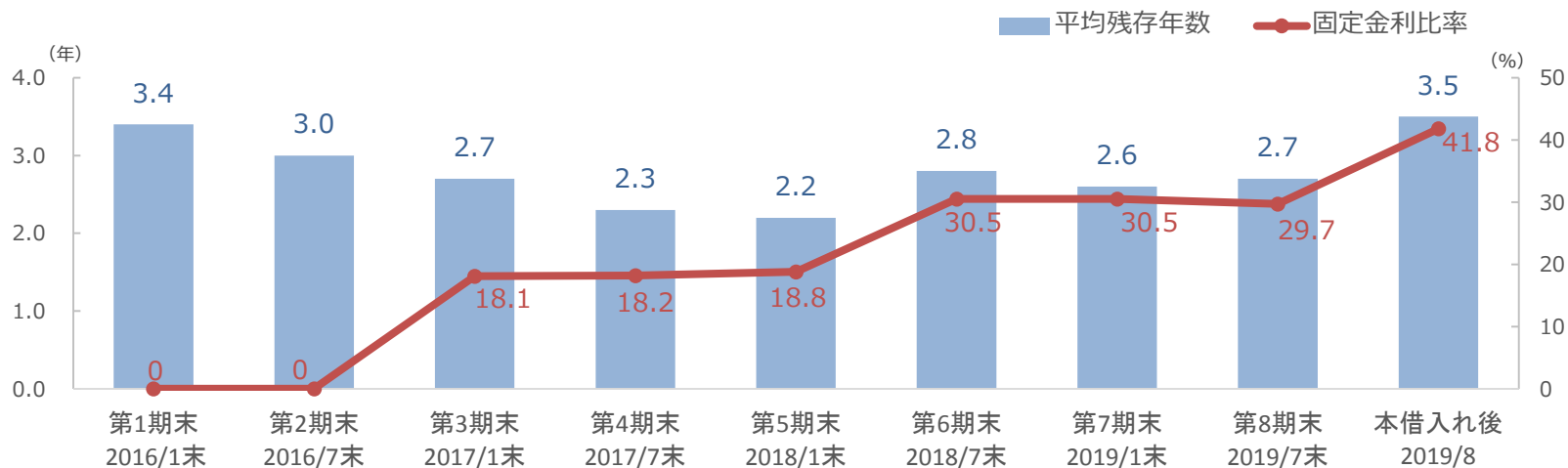
・第7期：{各期末日時点の貸借対照表上の純資産額+含み損益（鑑定評価額-帳簿価格）}/発行済投資口数

・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92物件については2019年1月31日を価格時点とする鑑定評価の数値、2019年1月31日以降に取得した5物件及び取得予定の22物件については鑑定評価取得時の数値を用いています。

財務ハイライト

- 平均残存年数の長期化と固定化比率の上昇を実現
- 引き続き信用力向上によるファイナンスコストの低減を目指す

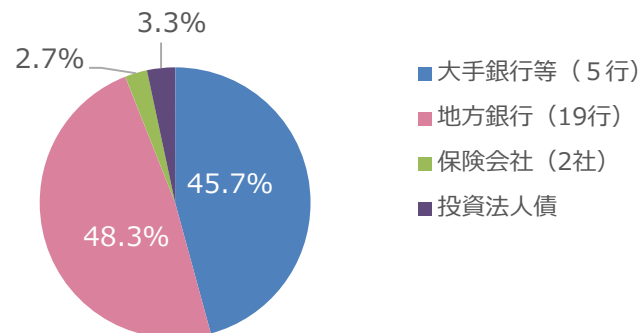
平均残存年数及び固定化比率の推移



本借入れ後 (2019年8月26日時点)

有利子負債残高	長期借入金比率	格付け (JCR)
59,985百万円	82.3%	A- (安定的)

レンダーフォーメーション



- 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。