

2019年8月9日

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都千代田区丸の内一丁目8番3号
サムティ・レジデンシャル投資法人
代表者名 執行役員 高橋 雅史
(コード番号: 3459)

資産運用会社名

サムティアセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 増田 洋介
問合せ先 取締役 経営管理部長 二澤 秀和
TEL. 03-5220-3841

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

サムティ・レジデンシャル投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2019年3月15日付「2019年1月期 決算短信(REIT)」で公表いたしました2020年1月期(第9期)(2019年8月1日~2020年1月31日)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)(2020年2月1日~2020年7月31日)の運用状況及び1口当たり分配金の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 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について

	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 (利益超過分配 金を含む) (円)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含まない) (円)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)
前回発表予想 (A)	3,153	1,440	1,110	1,109	2,672	2,200	472
今回発表予想 (B)	3,761	1,829	1,444	1,443	2,824	2,435	389
増減額 (B-A)	608	389	333	333	152	235	▲83
増減率	19.3%	27.0%	30.1%	30.1%	5.7%	10.7%	▲17.6%

ご注意: この文書は、本投資法人の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関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

2. 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

	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 (利益超過分配 金を含む)	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
					(円)	(円)	(円)
今回発表予想	3,760	1,678	1,323	1,322	2,680	2,232	448

(参考)

2020年1月期：予想期末発行済投資口数 592,600口 1口当たり予想当期純利益 2,435円
 2020年7月期：予想期末発行済投資口数 592,600口 1口当たり予想当期純利益 2,232円

(注1) 上記予想については、別紙「2020年1月期（第9期）及び2020年7月期（第10期）における運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、金利の変動、今後の更なる新投資口の発行及び本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、前提条件との間に差違が生じ、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（利益超過分配金を含みません。）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) 表示単位未満の数値は切り捨て、比率は小数点第2位を四捨五入して記載しています。以下同様です。

3. 開示の理由

本日付で公表した「資産の取得及び貸借並びに譲渡に関するお知らせ」（以下「本お知らせ」といいます。）、「第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ」及び「資金の借入れに関するお知らせ」にてお知らせしたとおり、資産の取得及び譲渡等に伴い、2019年3月15日付で公表した2020年1月期の予想の前提に変更が生じ、営業収益が10%以上、経常利益及び当期純利益が30%以上及び1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）が5%以上変動する見込みとなったため、2020年1月期の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正を行うものです。

また、これに併せて2020年7月期の運用状況及び1口当たり分配金の予想についてお知らせするものです。

なお、2019年3月15日付「2019年1月期 決算短信（REIT）」で公表した2019年7月期（第8期）（2019年2月1日～2019年7月31日）の運用状況及び1口当たり分配金の予想については、変更ありません。

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://www.samty-residential.com>

ご注意：この文書は、本投資法人の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関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【別紙】

2020年1月期（第9期）及び2020年7月期（第10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"> 2020年1月期（2019年8月1日～2020年1月31日）（184日） 2020年7月期（2020年2月1日～2020年7月31日）（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2020年1月期：本日現在保有している96物件（以下、「取得済資産」といいます。）及び本お知らせにおいて公表した取得予定の22物件（以下、「取得予定資産」といいます。）、合計118物件の不動産又は不動産信託受益権を2020年1月期末まで保有し続けること、2020年1月31日付で「S-FORT 藤が丘」（以下、「譲渡予定資産」といいます。）を譲渡すること並びにそれ以外に新規物件の取得及び処分が行われないことを前提としています。 2020年7月期：上記記載の譲渡予定資産譲渡後の合計117物件の不動産又は不動産信託受益権を2020年7月期末まで保有し続けること並びにそれ以外に新規物件の取得及び処分が行われないことを前提としています。 実際には取得予定資産以外の新規物件取得、又は譲渡予定資産以外の保有物件の処分等により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 取得済資産及び取得予定資産の賃貸事業収入については、各物件の現所有者等より提供を受けた情報、締結済みの賃貸借契約、市場動向等を勘案し算出しています。 本お知らせにて公表した2020年1月31日付譲渡予定の1物件の不動産売却益104百万円を見込んでいます。ただし、不動産売却益については、現時点の想定であり、今後変更される可能性があります。上記1物件以外の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については、本投資法人における過去の実績値（本投資法人における過去の実績値がない期間については前所有者等から開示された過去の実績値）を基準として、費用の変動要素を考慮して算出しています。 賃貸事業費用（減価償却費を含みません。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除きます。）は、2020年1月期に2,953百万円、2020年7月期に2,969百万円を想定しています。 一般に、不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現所有者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が取得原価に算入されるため、当該精算金相当分は費用計上されません。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等の総額は27百万円を想定しており、2020年7月期からは、これらの物件の固定資産税及び都市計画税等として39百万円の費用計上を想定しています。 減価償却費は、定額法により算出しており、2020年1月期に767百万円、2020年7月期に759百万円を想定しています。 建物の修繕費は、資産運用会社が策定する中長期の修繕計画を基に、2020年1月期に117百万円、2020年7月期に136百万円を想定しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 本日開催の本投資法人役員会で決議した第三者割当による新投資口の発行等に係る費用として約28百万円を見込んでおり、定額法により3年間で償却します。左記を含む投資口発行費用として2020年1月期に11百万円、2020年7月期に12百万円を想定しています。 支払利息その他融資関連費用として、2020年1月期に368百万円、2020年7月期に336百万円を想定しています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の有利子負債残高は50,150百万円です。 2020年1月期及び2020年7月期に返済期日が到来する有利子負債については全額借換えすること、並びに本お知らせにおいて公表した取得予定資産22物件の取得に際し9,835百万円の借入れを実行することを前提として算出しています。有利子負債総額は、2020年1月期末59,985百万円、2020年7月期末59,985百万円を前提としています。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口数504,100口に加えて、本日開催の本投資法人役員会で決議した第三者割当による新投資口88,500口の発行によって新規に発行される予定の投資口の全てが発行されることを前提としています。上記の他に2020年1月期末及び2020年7月期末まで

ご注意：この文書は、本投資法人の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関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 1口当たり当期純利益、1口当たり分配金（利益超過分配金を含みません。）及び1口当たり利益超過分配金は、2020年1月期及び2020年7月期の予想期末発行済投資口数592,600口に基づいて算出しています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金を含まない)	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金（利益超過分配金を含みません。）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の金額を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貸事業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（利益超過分配金を含みません。）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、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針及び資産運用会社の内部規程に従い算出しています。 本日現在、本投資法人は、足元の外部経済環境、不動産市況及び本投資法人の財務状況について、大幅に悪化する状況にないと考えています。 <p>2020年1月期及び2020年7月期に関しては、一部に不動産売買市場の過熱状況等も見られるものの、ポートフォリオの収益力向上に資する新規物件の取得機会等は相応に見込まれ、かかる機動的な対応を可能とするための一定の資金留保の必要性は高い一方で、本投資法人の財務状況や有利子負債に係るリファイナンスの可能性の見込み等に鑑みると、当該2計算期間においては有利子負債削減等による財務基盤の強化のための優先的な資金充当を行うべき状況にはないと考えています。</p> <p>2020年1月期においては、取得済資産及び取得予定資産に係る減価償却費として767百万円を、また、2020年7月期においては、取得済資産及び取得予定資産に係る減価償却費として759百万円を見込む中、建物状況調査報告書に記載の緊急修繕費用の見積額、短期修繕費用の見積額及び長期修繕費用の見積額を合計した額の6か月平均額は122百万円（2020年1月期の見積額は114百万円、2020年7月期の見積額は113百万円）に留まるため、各計算期間の末日において減価償却費相当額の手元現預金から建物等の機能維持のための資本的支出（CAPEX）を目的とした積み立てや運転資金等として見込まれる資金相当額並びに上記のポートフォリオの収益力向上に資する投資に備えた一定の資金留保を行っても、さらにフリーキャッシュフローの残余が生じると見込んでいます。</p> <p>以上を勘案し、本投資法人は、キャッシュマネジメントの一環として2020年1月期、2020年7月期については利益超過分配を実施することが相当であると判断し、それぞれ230百万円、265百万円の利益超過分配を見込んでいます。かかる利益超過分配金の算定にあたってはペイアウトレシオ（当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配金を含む分配金総額の割合）の水準も勘案しており、ペイアウトレシオはそれぞれ75.7%、76.3%となります。また、当該利益超過分配金額は、それぞれ当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費の30.1%、35.0%に相当する金額となる見込みです。</p> <ul style="list-style-type: none"> 利益超過分配に関するキャッシュマネジメントの基本方針等につきましては、2019年4月26日に提出した有価証券報告書の「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/2 投資方針」をご参照ください。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規制、投信協会規則等において、上記の予測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：この文書は、本投資法人の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関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。