

July
2022

Japan Wide-Portfolio

サムティ・レジデンシャル投資法人
(証券コード:3459)

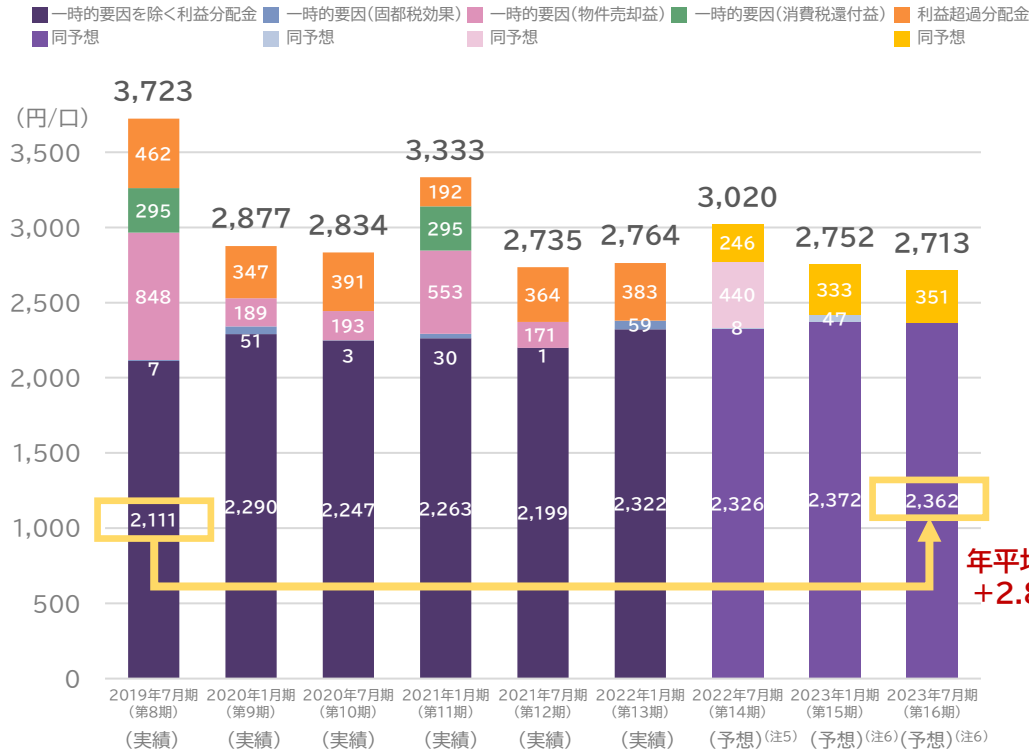
2022年7月15日付で公表した
一連のプレスリリースに関する補足説明資料



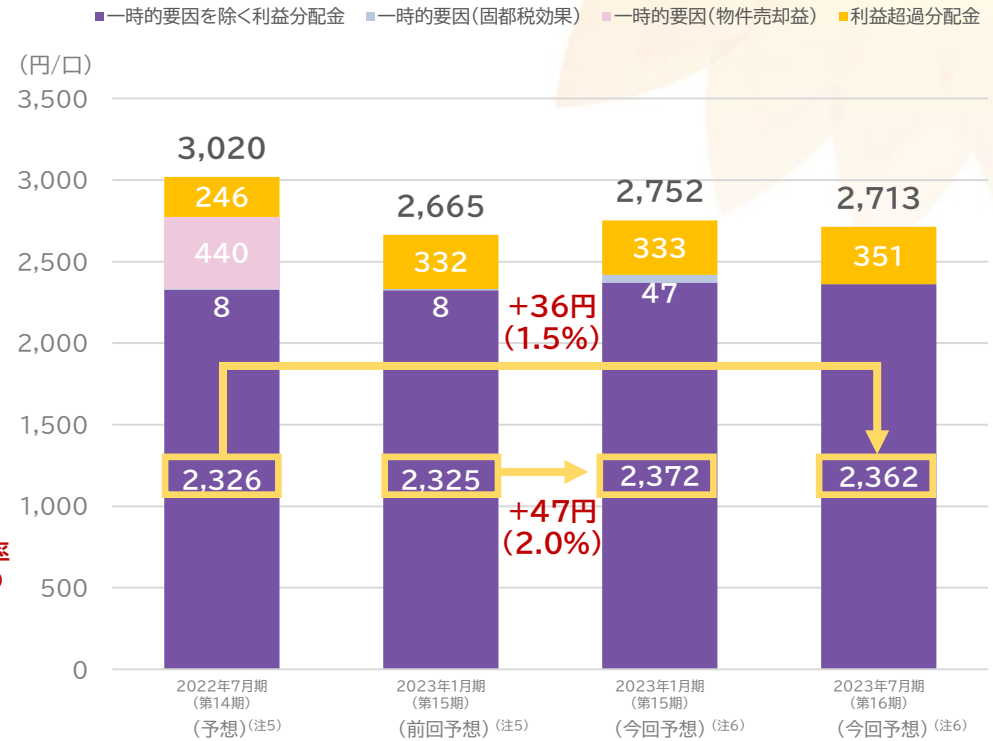
本取組み(注1)の効果について

継続的な外部成長を通じ、一時的要因を除く1口当たり利益分配金(注2)及び1口当たりNAV(注3)の成長を見込む

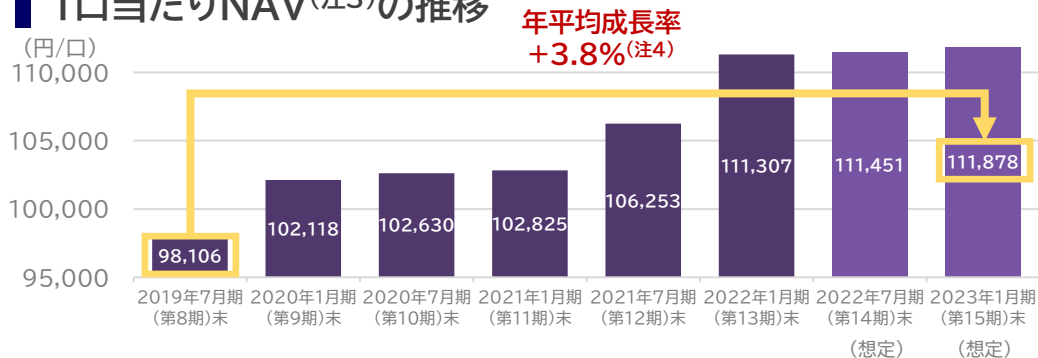
1口当たり分配金の推移



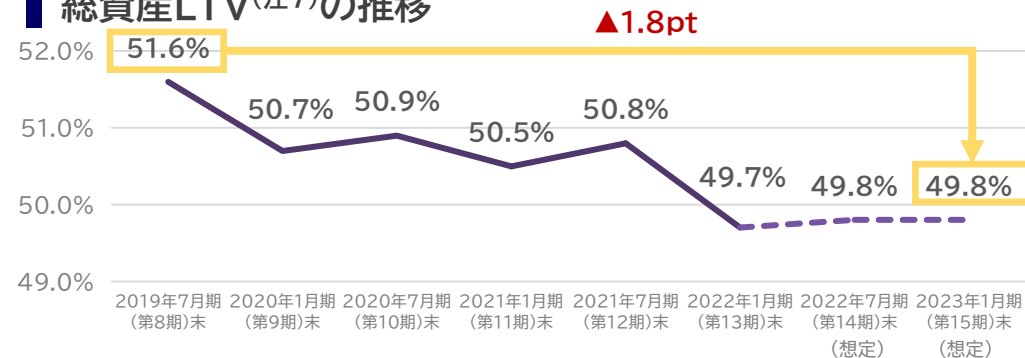
本取組みによる1口当たり分配金への効果



1口当たりNAV(注3)の推移



総資産LTV(注7)の推移



表中の金額は単位未満の数値を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注1)「本取組み」とは、本日付で公表した「資産の取得に関するお知らせ」、「公募及び第三者割当による新投資口発行並びに投資口売出しに関するお知らせ」及び「資金の借入れに関するお知らせ」にてお知らせした一連の取組みをいいます。

(注2)「一時的要因を除く1口当たり利益分配金」とは、各期の(予想)分配金額から、固都税効果・物件売却益・消費税還付益及び利益超過分配金を除いた金額をいいます。なお、2022年7月期(第14期)以降の金額は、本資料の日付現在における見込額であり、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。)が当該金額を分配することを保証するものではありません。

(注3)各期末時点における「1口当たりNAV」とは、以下の各計算式によりそれぞれ求められる不動産鑑定評価額に基づく1口当たり純資産額をいい、貸借対照表に記載される純資産額の1口当たりの金額とは異なります。

2019年7月期(第8期)末～2022年1月期(第13期)末: {各期末日時点の貸借対照表上の出資総額+含み損益(鑑定評価額-帳簿価格)} / 各期末時点における発行済投資口数

2022年7月期(第14期)末: {期末日時点の貸借対照表上の想定出資総額+想定含み損益(鑑定評価額-想定帳簿価格)} / 2022年7月期(第14期)末時点における発行済投資口数(予想)

※想定出資総額は、2022年1月期(第13期)末の出資総額から2022年1月期(第13期)の利益超過分配金総額を控除して算出しています。なお、鑑定評価額の価格時点は、2022年1月期(第13期)末時点の保有資産である155物件(以下「第13期末保有資産」といいます。)については2022年1月31日、2022年7月期(第14期)に取得した資産(以下、第13期末保有資産と併せて「取得済資産」といいます。)については2021年11月30日、2021年12月31日及び2022年1月1日です。以下同じです。

2023年1月期(第15期)末: {期末日時点の貸借対照表上の想定出資総額+想定含み損益(取得済資産及び取得予定資産の鑑定評価額-取得済資産及び取得予定資産の想定帳簿価格)} / 本増資後の発行済投資口数(上限)

※想定出資総額は、上記2022年7月期(第14期)末の想定出資総額に本増資にかかる発行価額の総額を加え、2022年7月期(第14期)の利益超過分配金総額(想定)を控除して算出しています。なお、本増資にかかる発行価額の総額は、2022年7月7日(木)現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の終値を基準として算出した見込額です。また、取得予定資産にかかる不動産鑑定評価額の価格時点は2022年5月1日です。

※「取得予定資産」とは、本増資に際して取得予定である19物件の総称をいいます。取得予定資産の詳細については、本日付で公表した「資産の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

※「本増資」とは、本投資法人が本日付で公表した一般募集による新投資口発行、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当増資並びに株式会社大和証券グループ本社及びサムティ株式会社を割当予定先とする第三者割当増資の総称をいいます。本増資の詳細については、本日付で公表した「公募及び第三者割当による新投資口発行並びに投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

(注4)2019年7月期(第8期)末からの1年複利計算で算出した年平均成長率を記載しています。

(注5)試算の前提条件については、2022年3月17日付で公表した「2022年1月期 決算短信(REIT)」をご参照ください。

(注6)試算の前提条件については、本日付で公表した「2023年1月期(第15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2023年7月期(第16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7)2022年7月期(第14期)末及び2023年1月期(第15期)末の想定数値は、一定の前提条件に基づき算出した本資料の日付現在のものです。また、借入れの詳細については、本日付で公表した「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。



- 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

