

サムティ・レジデンシャル投資法人
(証券コード:3459)

Japan-Wide Portfolio

2023年6月20日公表のプレスリリースに関する補足説明資料

- 資産の取得(S-RESIDENCE勝川駅前他2物件)及び譲渡(S-FORT葵他4物件)に関するお知らせ
- 2023年7月期(第16期)及び2024年1月期(第17期)の運用状況並びに1口当たり分配金の予想の修正について



Sumi

New Lead

Green Cam

2023年6月20日

資産入替の概要

資産入替のポイント

取得

首都圏、その他地方都市にて
築浅物件を取得

平均築年数 **2.7年**

譲渡

鑑定評価額を上回る譲渡価格により
含み益を顕在化

譲渡益総額 **560百万円**

譲渡資金の活用

売却代金は将来を含む物件取得資金に充当、
譲渡益は全額分配

資産入替による
ポートフォリオクオリティの向上

資産入替の概要

<譲渡> 5物件

譲渡予定価格	4,441百万円	譲渡益	560百万円
--------	----------	-----	--------

	2023年6月28日 譲渡予定 (3物件)		2023年11月28日 譲渡予定 (2物件)	
物件名	S-FORT博多東 I S-FORT博多東 II 	S-FORT熊本船場 	S-FORT葵 	S-FORT熊本病院前 
所在地	福岡市博多区	熊本市中央区	名古屋市東区	熊本市中央区
譲渡益	242百万円		318百万円	
譲渡予定価格	2,057百万円		2,384百万円	
鑑定評価額	1,856百万円		2,190百万円	
築年数	17.6年		13.4年	



<取得> 3物件

取得予定日	2023年6月30日	平均築年数	2.7年
取得予定価格	1,882百万円	賃貸可能戸数	130戸

	その他地方都市	首都圏	
物件名	S-RESIDENCE勝川駅前 	S-FORT大森山王 	S-FORT上池台 
所在地	愛知県春日井市	東京都品川区	東京都大田区
取得予定価格	1,168百万円	361百万円	353百万円
鑑定評価額	1,200百万円	371百万円	356百万円
竣工時期	2023年3月	2016年9月	2017年3月
賃貸可能戸数	101戸	15戸	14戸
鑑定NOI利回り	5.2%	3.8%	3.8%

2023年7月期(第16期)及び2024年1月期(第17期)の1口当たり分配金の予想の変化

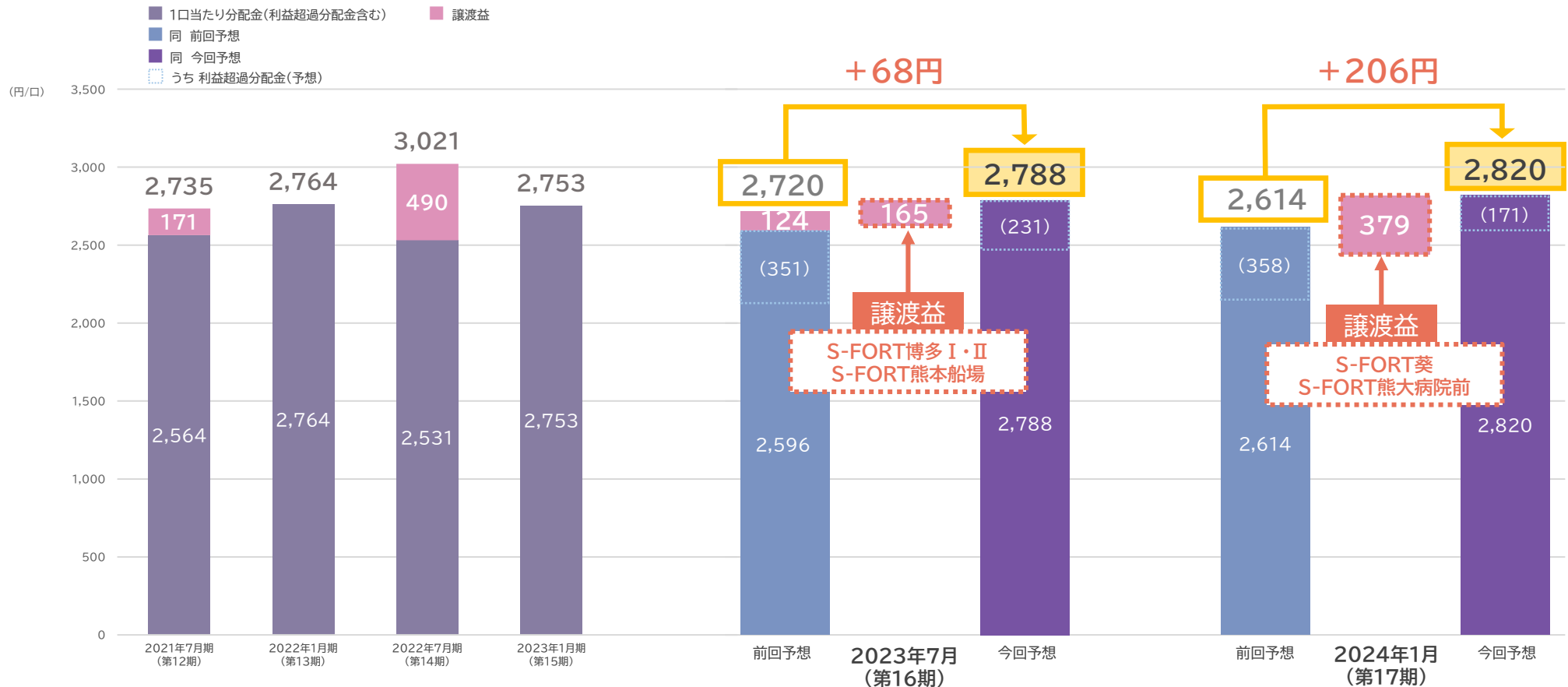
分配金予想のポイント

施策
2019年以降、5年連続で資産入替を実施
譲渡益の分配によりDPUを押し上げ

譲渡益
2期に渡って譲渡益を計上
第16期 242百万円
第17期 318百万円

1口当たり分配金
譲渡益は全額分配し、前回予想から増配見込み
第16期 + 68円 (2,788円)
第17期 + 206円 (2,820円)

1口当たり分配金の推移



2ページ

- ① 数値及び金額は単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同様です。
- ② 取得及び譲渡の詳細条件については、本日付で公表した「資産の取得(S-RESIDENCE勝川駅前他2物件)及び譲渡(S-FORT葵他4物件)に関するお知らせ」をご参照ください。なお、2023年11月28日に譲渡を予定する2物件(S-FORT葵及びS-FORT熊大病院前)の譲渡取引は、譲渡先が、本信託受益権の購入のために必要な資金調達を完了すること等が条件となります。
- ③ 「その他地方都市」は、札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市及び福岡市を除く地方都市をいいます。以下同じです。
- ④ 「首都圏」は、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。以下同じです。
- ⑤ 「譲渡益」は、譲渡予定価格から想定帳簿価格及び譲渡に係る諸費用を控除した想定値を記載しています。
- ⑥ 取得予定資産の「平均築年数」は、取得予定日時点の築年数を取得予定価格に基づいて加重平均して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ⑦ 譲渡予定資産の「平均築年数」は、譲渡予定日時点の築年数を譲渡予定価格に基づいて加重平均して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ⑧ 取得予定資産の「鑑定NOI利回り」は、取得予定資産に係る鑑定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、いずれも鑑定評価書取得時点の数値を記載しています。

3ページ

- ① 2023年7月期(第16期)及び2024年1月期(第17期)の金額は、本書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。
- ② 2023年7月期(第16期)の譲渡益には、2023年3月31日に譲渡したS-FORT車道の譲渡益を含みます。
- ③ 「前回予想」に関する試算の前提条件については、2023年3月17日付で公表した「2023年1月期 決算短信(REIT)」をご参照ください。
- ④ 「今回予想」に関する試算の前提条件については、本日付で公表した「2023年7月期(第16期)及び2024年1月期(第17期)の運用状況並びに1口当たり分配金の予想の修正について」をご参照ください。

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)

連絡先 : info@samtyasset.co.jp

