

2022年10月14日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都中央区日本橋三丁目1番8号
スタートプロシード投資法人
代表者名 執行役員 平出 和也
(コード番号:8979)

資産運用会社名

スタートアセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役 平出 和也
問合せ先 管理部長 浜口 英樹
TEL. 03-6202-0856

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

スタートプロシード投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日開催の本投資法人の役員会において、新投資口発行及び投資口売出しを行うことを、下記のとおり決議しましたので、お知らせいたします。

記

1. 公募による新投資口発行(一般募集)

- | | |
|--------------------|--|
| (1) 募集投資口数 | 28,700口 |
| (2) 発行価格
(募集価格) | 未定
発行価格(募集価格)は、2022年10月24日(月)から2022年10月26日(水)までのいずれかの日(以下「発行価格等決定日」という。)における株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」という。)における本投資法人の投資口(以下「本投資口」という。)の終値(当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値)から1口当たり予想分配金5,950円を控除した価格に0.90~1.00を乗じた価格(1円未満の端数切捨て)を仮条件として、需要状況等を勘案した上で決定する。 |
| (3) 発行価格(募集価格)の総額 | 未定 |
| (4) 払込金額
(発行価額) | 未定
発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定する。なお、発行価額とは、本投資法人が投資口1口当たりの払込金として引受人(下記(6)に定義する。)から受け取る金額をいう。 |
| (5) 払込金額(発行価額)の総額 | 未定 |
| (6) 募集方法 | 一般募集とし、主幹事証券会社であるみずほ証券株式会社(以下「主幹事証券会社」という。)、野村証券株式会社、大和証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、スタート証券株式会社及び水戸証券株式会社(主幹事証券会社と併せて以下「引受人」と総称する。)に全投資口を買取引受けさせる。 |
| (7) 引受契約の内容 | 引受人は、発行価格等決定日に決定される予定の発行価額と同額の引受価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額(発行価格)で募集を行う。引受人は、下記(11)に記載の払込期日に払込金額(発行価額)の総額を本投資法人に払い込み、発行価格(募集価格)の総額と払込金額(発行価額)の総額との差額を、引受人の手取金とする。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払わない。 |
| (8) 申込単位 | 1口以上1口単位 |
| (9) 申込期間 | 発行価格等決定日の翌営業日 |
| (10) 申込証拠金の入金期間 | 発行価格等決定日の翌営業日から発行価格等決定日の2営業日後の日まで |
| (11) 払込期日 | 2022年11月1日(火) |
| (12) 受渡期日 | 2022年11月2日(水) |

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

- (13) 発行価格(募集価格)、払込金額(発行価額)、その他この新投資口発行に必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定する。
- (14) 上記各号については、金融商品取引法(昭和 23 年法律第 25 号、その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。)による届出の効力発生を条件とする。

2. 投資口売出し(オーバーアロットメントによる売出し)(オーバーアロットメントによる売出しの詳細については、下記<ご参考>1. をご参照下さい。)

- (1) 売 出 人 みずほ証券株式会社
- (2) 売 出 投 資 口 数 2,296口
売出投資口数は、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、主幹事証券会社が行うオーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが行われない場合がある。売出投資口数は、一般募集の需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定される。
- (3) 売 出 価 格 未定
発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定する。なお、売出価格は一般募集における発行価格(募集価格)と同一とする。
- (4) 売 出 価 額 の 総 額 未定
- (5) 売 出 方 法 一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、主幹事証券会社が本投資法人の投資主であるスタートコーポレーション株式会社から2,296口を上限に借り入れる本投資口(以下「借入投資口」という。)の売出しを行う。
- (6) 申 込 期 間 一般募集における申込期間と同一とする。
- (7) 申 込 証 拠 金 の 入 金 期 間 一般募集における申込証拠金の入金期間と同一とする。
- (8) 受 渡 期 日 一般募集における受渡期日と同一とする。
- (9) 申 込 単 位 1口以上1口単位
- (10) 売出価格、その他この投資口の売出しに必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定する。
- (11) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

<ご参考>

1. オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、主幹事証券会社がスタートコーポレーション株式会社から2,296口を上限として借り入れる本投資口の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は2,296口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、主幹事証券会社は、借入投資口の返還を目的として、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限として、本投資口を一般募集の発行価格と同一の価格でスタートコーポレーション株式会社から追加的に購入する権利(以下「グリーンシュエアオプション」といいます。)を、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から2022年11月24日(木)までの間を行使期間(注)としてスタートコーポレーション株式会社から付与されます。

また、主幹事証券会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から2022年11月24日(木)までの間(以下「シンジケートカバー取引期間」(注)といいます。)、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け(以下「シンジケートカバー取引」といいます。)を行う場合があります。主幹事証券会社がシンジケートカバー取引により買い付けた本投資口は、その口数のすべてが借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、主幹事証券会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、主幹事証券会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引及び安定操作取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、主幹事証券会社は、グリーンシュエアオプションを行使し、本投資口を取得する予定です。

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、主幹事証券会社による上記本投資法人の投資主からの本投資口の借入れは行われず、主幹事証券会社はグリーンシュエオープンオプションを使用しません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

(注) グリーンシュエオープンオプションの行使期間及びシンジケートカバー取引期間は、

- ①発行価格等決定日が2022年10月24日(月)の場合、
「2022年10月26日(水)から2022年11月24日(木)まで」
- ②発行価格等決定日が2022年10月25日(火)の場合、
「2022年10月27日(木)から2022年11月25日(金)まで」
- ③発行価格等決定日が2022年10月26日(水)の場合、
「2022年10月28日(金)から2022年11月25日(金)まで」
となりますのでご注意ください。

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

2. 今回の新投資口発行による発行済投資口の総口数の推移

現在の発行済投資口の総口数	253,777 口
一般募集に係る新投資口発行による増加投資口数	28,700 口
一般募集に係る新投資口発行後の発行済投資口の総口数	282,477 口

3. 発行の目的及び理由

新たな特定資産(投資信託及び投資法人に関する法律第 2 条第 1 項に掲げる資産をいいます。以下同じです。)の取得によるポートフォリオの収益力の向上を目的として、マーケット動向、本投資法人の LTV(総資産有利子負債比率)水準、1 口当たり当期純利益の水準、1 口当たり分配金の水準等を勘案した上で、新投資口の発行を決定したものです。

4. 調達する資金の額、用途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額(差引手取金概算額)

6,671,774,000 円

(注)上記の手取金は、2022 年 9 月 30 日(金)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(2) 今回の調達資金の用途及び支出予定時期

一般募集による新投資口発行の手取金 6,671,774,000 円については、本日付で別途公表しました「国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関するお知らせ」に記載の新たな特定資産のうち、(C-89)アルファグランデ千桜タワーを除いた 5 物件の取得資金の一部に充当します。また、残余がある場合には、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。

5. 配分先の指定

引受人は、本投資法人が指定する販売先として、本投資法人の投資主であり、かつ資産運用会社の株主であるスタートコーポレーション株式会社に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち 6,160 口を、スタートコーポレーション株式会社の関係会社である株式会社豊州に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち 350 口を販売する予定です。

6. 今後の見通し

本日付にて別途公表しました「2022 年 10 月期(第 34 期)及び 2023 年 4 月期(第 35 期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2023 年 10 月期(第 36 期)及び 2024 年 4 月期(第 37 期)の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

7. 最近 3 営業期間の運用状況及びエクイティ・ファイナンスの状況等

(1) 最近 3 営業期間の運用状況(注 1)

	2021 年 4 月期	2021 年 10 月期	2022 年 4 月期
1 口当たり当期純利益(注 2)	4,662 円	4,562 円	4,717 円
1 口当たり分配金	4,663 円	4,563 円	4,718 円
実績配当性向	100.0%	100.0%	100.0%
1 口当たり純資産額	170,886 円	170,785 円	170,940 円

(注 1) 本「(1)最近 3 営業期間の運用状況」においては、2021 年 4 月期、2021 年 10 月期及び 2022 年 4 月期を最近 3 営業期間として記載しています。

(注 2) 1 口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

(2) 最近の投資口の状況

① 最近 3 営業期間の状況

	2021 年 4 月期	2021 年 10 月期	2022 年 4 月期
始 値	197,800 円	227,400 円	240,800 円
高 値	233,800 円	272,800 円	244,900 円
安 値	190,400 円	219,100 円	201,000 円
終 値	227,400 円	239,600 円	233,000 円

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

② 最近 6 か月間の状況

	2022 年 5 月	2022 年 6 月	2022 年 7 月	2022 年 8 月	2022 年 9 月	2022 年 10 月
始 値	237,500 円	242,000 円	241,500 円	257,900 円	256,600 円	252,700 円
高 値	244,200 円	249,000 円	257,900 円	261,600 円	265,000 円	258,700 円
安 値	232,700 円	227,900 円	237,400 円	245,800 円	246,000 円	239,000 円
終 値	243,000 円	241,800 円	257,900 円	256,400 円	252,600 円	242,100 円

(注) 2022 年 10 月の投資口価格については、2022 年 10 月 13 日現在で記載しています。

③ 発行決議日前営業日における投資口価格

	2022 年 10 月 13 日
始 値	241,700 円
高 値	243,400 円
安 値	239,000 円
終 値	242,100 円

- (3) 最近 3 営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況
該当事項はありません。

8. 利害関係人等との取引

一般募集における引受人の 1 社であるスタート証券株式会社は投資信託及び投資法人に関する法律(昭和 26 年法律第 198 号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に定める利害関係人等に該当しますが、当該取引については、本資産運用会社の社内規程に定められた手続きを経て承認しています。

スタート証券株式会社の概要(2022 年 10 月 14 日現在)

名 称	スタート証券株式会社
所 在 地	東京都江戸川区中葛西六丁目 10 番 6 号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 河合 保範
主 な 事 業 内 容	金融商品取引業、銀行代理業、生命保険媒介業、損害保険代理業、貸金業等
資 本 金	500 百万円(2022 年 3 月 31 日現在)
設 立 年 月 日	1999 年 11 月 5 日
本 投 資 法 人 又 は 本 資 産 運 用 会 社 と 当 該 会 社 の 関 係	当該会社は、本資産運用会社の親会社であるスタートコーポレーション株式会社が発行済株式のすべてを保有する子会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。 当該会社と本投資法人・本資産運用会社との間に記載すべき人的関係はありません。 当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者に該当します。

9. その他

売却・追加発行等の制限

- ① スタートコーポレーション株式会社は、本書の日付現在本投資口を 34,153 口保有しています。また、引受人は、一般募集の対象となる本投資口のうち 6,160 口をスタートコーポレーション株式会社に販売する予定ですが、一般募集に関し、スタートコーポレーション株式会社に、主幹事証券会社との間で、一般募集の受渡期日以降 180 日を経過する日まで、主幹事証券会社の事前の書面を得た場合を除き、その保有する本投資口の全部又は一部について、売却、担保権の設定及び貸付け等(但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸付け等を除きます。)を行わない旨を約するよう要請する予定です。
- ② 株式会社豊州は、本書の日付現在本投資口を 2,476 口保有しています。また、引受人は、一般募集の対象となる本投資口のうち 350 口を株式会社豊州に販売する予定ですが、一般募集に関し、株式会社豊州に、主幹事証券会社との間で、一般募集の受渡期日以降 180 日を経過する日まで、主幹事証券会社の事前の書面を得た場合を除き、その保有する本投資口の全部又は一部について、売却、担保権の設定及び貸付け等(但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸付け等を除きます。)を行わない旨を約するよう要請する予定です。
- ③ 本投資法人は、一般募集に関し、主幹事証券会社との間で、受渡期日以降 90 日を経過する日まで、新たな投資口の発行等(但し、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出し等を除きます。)を行わない旨を合意しています。

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

- ④ 上記のいずれの場合においても、主幹事証券会社は、その裁量で当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。

以 上

※ 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.sp-inv.co.jp>

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。