

2019年3月26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 松田 繁
TEL. 03-6202-0856

自己投資口取得に係る事項の決定及び
資産運用会社における社内規程(運用ガイドライン)の変更に関するお知らせ

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、本日開催の役員会において、投資信託及び投資法人に関する法律第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、自己投資口取得に係る事項について決定しました。

また、本投資法人が資産の運用を委託するスタートアセットマネジメント株式会社は、本日開催の取締役会において、自己投資口の取得及び消却に関する事項の追加を目的に、本投資法人の資産運用に係る運用ガイドライン(以下「運用ガイドライン」といいます。)を変更することを決議しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、本投資法人が取得したすべての投資口については、2019年4月期中に消却することを予定しています。

記

1. 自己投資口の取得を行う理由

本投資法人の投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況、マーケット環境等を総合的に勘案した結果、自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上と投資主還元を行うことが、中長期的な投資主価値の向上につながるかと判断致しました。

本投資法人は、その投資口価格が1口当たりNAV(注)を下回る割安な水準が続いています。このような状況下、物件入替、格付取得及び戦略的な資本的支出の実施による保有物件の価値向上等、投資主価値向上及び投資主層の更なる拡大を企図した様々な施策を実施してきました。今後、継続的な投資主価値向上に資する施策のあたりにあたり、フリーキャッシュの使途を検討する中で、現況においてはその一部を相対的に割安な水準にある本投資法人の投資口の取得に活用することが、投資口1口当たりの分配金が向上につながるようになるため、投資主価値の向上に資するものと本投資法人は考えています。

(注)投資資産の帳簿価格と鑑定評価額の差額に当たる含み損益を反映した純資産額を発行済投資口の総口数で除した1口当たり純資産額です。

2. 取得に係る事項の内容

(1) 取得し得る投資口の総数	3,000口(上限) (発行済投資口の総口数(自己投資口を除く。)に対する割合1.17%)
(2) 投資口の取得価額の総額	550,000,000円(上限)
(3) 取得期間	2019年3月27日～2019年4月19日

上記の取得し得る投資口の総数の上限若しくは投資口の取得価額の総額の上限のいずれかに達した時点、又は上記の取得期間が満了した時点で、本投資法人による自己投資口取得は終了する予定です。なお、投資口の取得価額の総額については、LTVの水準、現在の手元資金の状況及び今後の減価償却費と資本的支出額等に鑑み、本投資法人の財務運営に大きな影響を及ぼさない水準という観点からその規模を決定しました。

(注)本投資法人の投資口価格水準や投資口の流動性、市場動向等によっては、取得口数及び取得価額の総額が上限に到達せ

ご注意: この文書は、本投資法人の自己投資口取得に係る事項の決定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。

ず、又は全く取得が行われない場合があります。

3. 自己投資口の取得方法

自己投資口の取得方法については、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより実施する予定です。

なお、自己投資口の取得終了後、2019年4月期中に、本投資法人役員会の決議により、取得したすべての自己投資口を消却する予定です。

4. 運用ガイドラインの主な変更内容

以下新旧対照表のとおり、上記の取組みの決定にあたり運用ガイドラインに、本投資法人の規約第7条第2項の規定に対応する自己投資口の取得及び消却に関する規定を明示し、あわせて自己投資口の取得及び消却を検討する際に配慮すべき事項を定めた規定を追加するものです。変更箇所は下線を付して表示しています。

変 更 前	変 更 後
<p>第43条（投資口の発行）</p> <p>1. 当社は、本投資法人を代理して、本規約に規定する発行可能投資口の総口数の範囲内において、運用資産の取得及び取得済みの特定資産にかかわる工事代金の支払、運転資金又は債務の返済等を目的として、本投資法人役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとする。</p> <p>2. <u>募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいう。）1口と引換えに払い込む金銭の額は、運用資産の内容に照らし公正な金額として本投資法人役員会で承認を得た金額とする。</u></p> <p style="text-align: center;">（新設）</p>	<p>第43条（<u>新規投資口の追加発行、自己投資口の取得及び消却</u>）</p> <p>1. 当社は、本投資法人を代理して、本規約に規定する発行可能投資口の総口数の範囲内において、運用資産の取得及び取得済みの特定資産にかかわる工事代金の支払、運転資金又は債務の返済等を目的として、本投資法人役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとする。<u>募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいう。）1口と引換えに払い込む金銭の額は、運用資産の内容に照らし公正な金額として本投資法人役員会で承認を得た金額とする。</u></p> <p style="text-align: center;">（削除）</p> <p>2. <u>当社は、本投資法人における資本効率の向上及び投資主還元を目的として、自己投資口の取得及び消却を行うことも検討する。自己投資口の取得及び消却の検討にあたっては、中長期的な投資主価値向上の観点から、投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況、市場環境等を慎重に見極めた上で、実施の可否を判断するものとする。</u></p>

5. 変更予定日

2019年3月26日

6. その他

上記運用ガイドラインの変更につきましては、本日付にて関東財務局に臨時報告書を提出する予定です。

以上

ご注意：この文書は、本投資法人の自己投資口取得に係る事項の決定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。

(ご参考)

1. 2019年3月26日時点の自己投資口の保有状況

発行済投資口の総口数 (自己投資口を除く。)	256,777 口
自己投資口数	0 口

2. 自己投資口の取得及び消却による1口当り分配金への影響見込み

本日付にて別途公表しました「2019年4月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

※ 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.sp-inv.co.jp>

ご注意: この文書は、本投資法人の自己投資口取得に係る事項の決定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。