

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
スタートアップ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

スタートアップ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

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

スタートアッププロシード投資法人(以下「本投資法人」といいます。))は、2018年12月14日付決算短信にて公表しました2019年4月期(2018年11月1日～2019年4月30日)の運用状況及び分配金の予想を、下記のとおり修正しましたので、お知らせいたします。

なお、2019年10月期(2019年5月1日～2019年10月31日)の運用状況の予想については、運用状況及び分配金の予想に修正はありません。

記

1. 2019年4月期(2018年11月1日～2019年4月30日)の運用状況及び分配金の予想の修正

	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 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
前回発表予想(A)	百万円 3,101	百万円 1,336	百万円 1,131	百万円 1,129	円 4,400	円 -
今回修正予想(B)	百万円 3,127	百万円 1,364	百万円 1,170	百万円 1,168	円 4,550	円 -
増減額(B-A)=(C)	百万円 25	百万円 28	百万円 38	百万円 38	円 150	円 -
増減率(C/A)	% 0.8	% 2.1	% 3.4	% 3.4	% 3.4	% -

(注1) 2019年4月期: 予想期末発行済投資口数 256,777口

(注2) 上記予想は、【別紙】の前提条件の下に算出した現時点のものであり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は、今後の不動産等の追加取得若しくは譲渡、不動産市場等の推移、運用環境又は本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、変動する可能性があります。また、上記予想は実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。

(注3) 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4) 単位未満の数値は切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

2. 修正の理由

本日付で別途公表しました「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」に記載の通り、特定資産の譲渡(以下「本件譲渡」といいます。))による譲渡益の発生及びその他予想の見直しの結果、2019年4月期(2018年11月1日～2019年4月30日)の運用状況の予想に関する前提条件に変動が生じ、1口当たり分配金の予想に5%以上の差異が生じる等の大幅な乖離は見込まれないものの、これらの取組みが当期純利益及び1口当たり分配金に与える影響を考慮し、運用状況及び分配金の予想の修正を行うこととしました。

ご注意: この文書は、本投資法人の2019年4月期の運用状況及び分配金の予想の修正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】

＜本件譲渡及びその他予想の見直しを行った結果による1口あたり分配金への影響見込み＞

前回発表予想の1口あたり分配金 (A)		4,400 円
今回修正予想の1口あたり分配金 (B)		4,550 円
1口あたり分配金への影響 (B-A)=(C)		150 円
内訳	本件譲渡による1口あたり分配金への影響	100 円
	その他予想の見直しを行った結果による1口あたり分配金への影響	50 円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件のもとに算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の1口あたり分配金は変動する可能性があります。また、分配金の金額を保証するものではありません。

なお、本投資法人は本日付で別途公表しました「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」に記載のとおり、自己投資口の取得及び消却(以下「本件取得等」といいます。)を計画していますが、上記予想値には現時点において消却し得る投資口の総数が未確定のため、自己投資口の消却による影響を織り込んでいません。

取得し得る投資口の総数3,000口(上限)を取得し、取得した3,000口(上限)すべてを消却した場合の2019年4月期(2018年11月1日～2019年4月30日)の1口あたり分配金への影響見込みは以下の通りです。

＜本件取得等による1口あたり分配金への影響見込み＞

今回修正予想の1口あたり分配金 (B)	4,550 円
本件取得等考慮後の1口あたり分配金 (D) (注)	4,603 円(試算値)
1口あたり分配金への影響 (D-B)	53 円(試算値)

(注) <本件取得等による1口あたり分配金への影響見込み>は、取得し得る投資口の総数の上限3,000口に達するまで自己投資口を取得し、取得したすべての自己投資口を2019年4月期中に消却したと仮定した場合の試算値です。そのため実際の取得投資口の総数及び取得価額の総額によって変動しますのでご注意ください。

以上

※ 本資料の配布先: 兜俱樂部、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2019年4月期の運用状況及び分配金の予想の修正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】

2019年4月期の運用状況及び分配金の予想の修正の前提条件

項目	前提条件
営業期間	<ul style="list-style-type: none"> 2019年4月期:2018年11月1日～2019年4月30日(181日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が本日現在保有している107物件の取得済資産(以下「取得済資産」といいます。)に、本件譲渡を反映した106物件の資産を前提としています。本件譲渡の完了後、2019年4月期末までに異動(新規物件の取得、既存物件の譲渡等)がないことを前提としています。なお、実際には運用資産の異動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"> 賃貸事業収入に関しては、本日現在で保有している取得済資産に関する賃貸借契約に基づき毎月発生する賃料や共益費、駐車場収入、付帯収入等を前提としています。 本件譲渡による不動産等売却益は25百万円を想定しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費以外の賃貸事業費用に関しては、過去の実績値及び将来の予想を基に費用の変動要素を反映して算出しています。 管理業務費については、196百万円を見込んでいます。 修繕費については、当該営業期間において必要と想定される額を費用として計上しており、92百万円を見込んでいますが、予想しがたい事象による修繕費が発生する可能性があること、年度による金額の差異が大きいこと、定期的に発生する金額でないこと等から、予想する金額と大きく異なる可能性があります。 固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当該営業期間中に納税する額を(各期毎に分割納付回数異なる物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を)賃貸事業費用として算出しており、180百万円を見込んでいます。 減価償却費については、取得時の付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出し、618百万円を計上することを前提としています。 賃貸事業費用以外の営業費用(資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等)については、422百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息として156百万円を見込んでいます。 融資関連費用として43百万円を見込んでいます。 投資口公募増資関連費用については、繰延資産として計上し、定額法により3年間で償却することを前提としており、4百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の借入金残高46,046百万円から増減がないことを前提としています。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口数の総口数256,777口を前提としており、その後、2019年4月期末までに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。 本投資法人は本日付で別途公表しました「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」に記載のとおり、自己投資口の取得及び消却を計画していますが、現時点において消却し得る投資口の総数が未確定のため、自己投資口の消却による影響を織り込んでいません。自己投資口の消却による影響の試算については、前記【ご参考】<本件取得等による1口あたり分配金への影響見込み>をご参照下さい。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金(1口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予想しがたい現象による修繕費の発生等を含む種々の要因により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"> 利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> その他については、法令、税制、会計基準、上場規則及び投資信託協会規則等において、上記の予想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2019年4月期の運用状況及び分配金の予想の修正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。