



Starts Proceed
Investment Corporation

スタートプロシード投資法人 Starts Proceed Investment Corporation



本日付公表の適時開示に関する補足説明資料

2019年3月26日



Starts Asset Management
Company Limited

(資産運用会社)
スタートアセットマネジメント株式会社
Starts Asset Management Co., Ltd.

本投資法人は、投資主価値の向上に向けて各種取組みを行ってまいります。

本投資法人の現状認識

NAV倍率
0.85 倍 (1口当たりNAV : 203,744円)
時価総額
442 億円 (東証REIT指数の0.29%)

(注) 1口当たりNAVは2018年10月期末の純資産総額に含み益を足して算出。
NAV倍率及び時価総額は3月22日時点。
東証REIT指数の割合は、浮動株調整後の組入比率。



本投資法人が認識する現状の課題

- ✓ NAV倍率が**1.0倍を下回った状態**が継続しており、投資口の評価を高める必要
- ✓ 競合REIT対比、**規模の観点で劣位**した状況にあり、安定性の高い魅力あるポートフォリオの構築が必要

現状の課題を踏まえて、投資主価値向上に、より重点を置いた施策を実施

投資主価値向上に向けた現状の課題への打ち手

- 1 機動的な物件入替を通じたポートフォリオの質的向上**
 - ✓ 高い不動産価格を活かした譲渡益を還元
 - ✓ 中長期的なNOIの向上に努めるべく、物件の取得も同時に検討
- 2 余剰資金を活用した自己投資口取得による投資主への還元**
 - ✓ 余剰資金の積極的な活用方法である自己投資口の取得を検討することで還元策を強化
- 3 パイプライン物件の取得を通じた、流動性・安定性の向上**
 - ✓ 競争力あるスポンサー開発物件等の取得を通じて、安定性の高い魅力あるポートフォリオを構築

本日公表した一連の取組みに関する詳細

本投資法人は、本日自己投資口取得と物件譲渡を発表しました。本取組みにより、投資主価値の向上を目指します。また、自己投資口取得及び物件譲渡は投資主還元の有効な手段として今後も継続的に検討していきます。

自己投資口取得の概要と今後の方針

- 本件の意義
 - ▶ 投資主価値向上のため、本投資法人初の自己投資口取得を決議
 - ▶ 今後、割安な投資口価格の向上に向けた施策の第一歩
 - ▶ 分配金の向上に加えて新たな投資家還元手法の導入

取得し得る投資口の総数	3,000口（上限） （発行済投資口総数に対する割合:1.17%）
投資口の取得価額の総額	550百万円（上限）
取得期間	2019年3月27日～2019年4月19日 （約定ベース）
取得方法	証券会社との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

- 投資口価格が低く、ポートフォリオ拡大や質的向上のための施策を検討したうえで、更に余剰資金が生じた場合は、今後も継続的に自己投資口取得を検討していきます。



物件譲渡の概要（プロシードせんげん台）

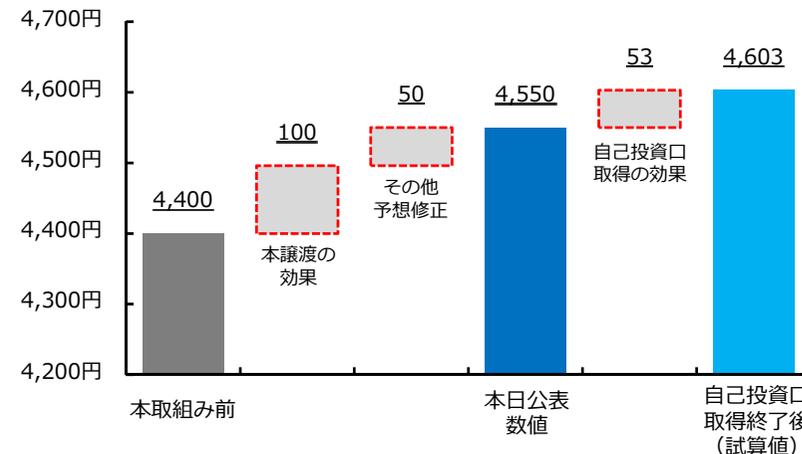
- 本件の意義
 - ▶ 築27.9年と築年の経過した物件を譲渡
 - ▶ 東京外環部の物件を譲渡し、ポートフォリオの質を向上



所在地	埼玉県越谷市千間台西二丁目
建築年月日	1991年5月31日（築27.9年）
譲渡予定価格	300,720千円
想定帳簿価格	264,209千円
譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額	36,510千円
譲渡予定日	2019年4月26日

（注）譲渡予定価格には、譲渡諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税等は含まれていません。

2019年4月期の分配金の予想



これまでの物件入替実績と今後の物件入替方針

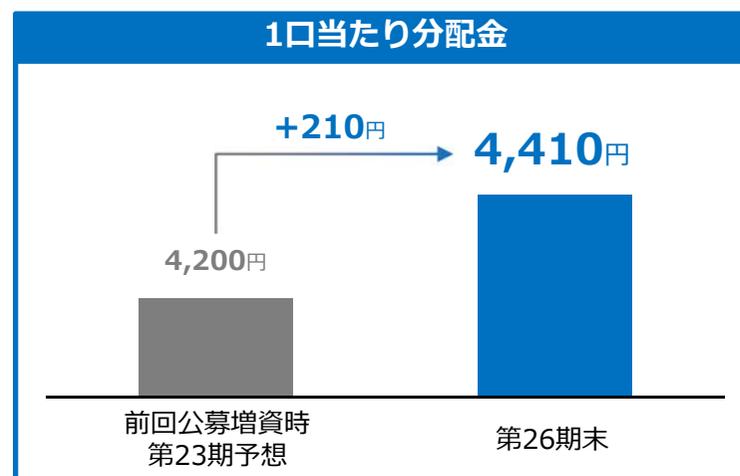
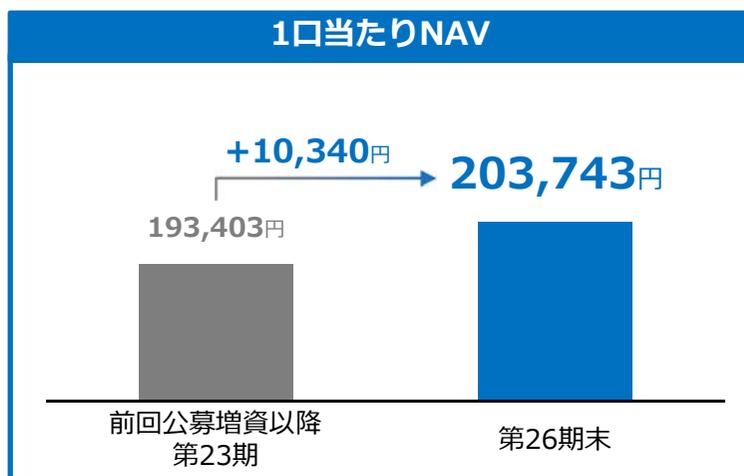
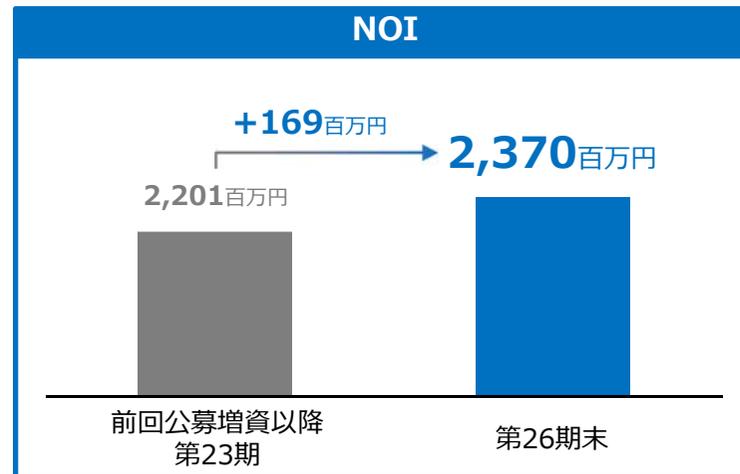
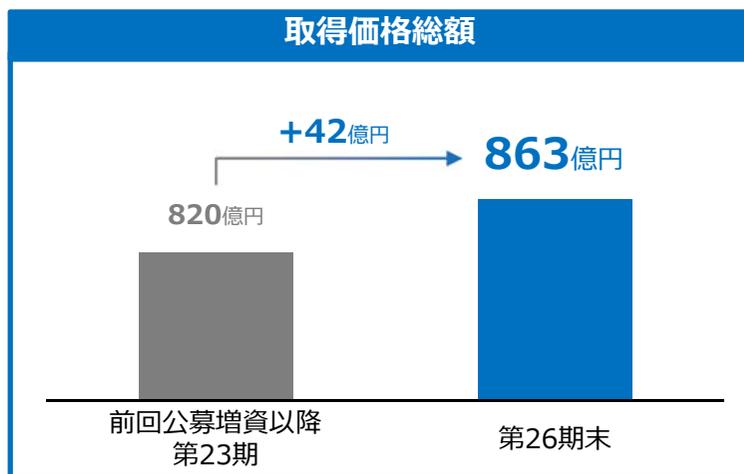
本投資法人は機動的な物件入替を通じて、ポートフォリオの質を向上させてきました。前回公募増資以降の第23期から第26期の物件入替により+4,289百万円の資産規模増加及び+309百万円の譲渡益・交換差益（うち99百万円は圧縮積立金として内部留保しています。）を獲得しており、今後も継続的な物件入替と投資主への還元を検討していきます。



これまでの物件入替による効果

本投資法人は、これまでの物件入替によって投資主価値を増大させるとともに、資産規模の拡大を達成してきました。今後も継続的な取組みにより、更なる成長と投資主価値の向上を目指していきます。

これまでの物件入替の取組による効果 (前回公募増資以降第23期～第26期)



注意事項

本資料は、情報の提供のみを目的として作成されたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・売買の推奨・営業等を目的としたものではありません。

本資料には、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。）に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとにスタートアセットマネジメント株式会社（以下、「本資産運用会社」といいます。）が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています。

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断等については、本資産運用会社の現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。

第三者が公表するデータ・指標等（不動産鑑定評価書に基づくデータを含みます。）の正確性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は本投資法人の将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。

本資料の掲載に当たっては注意を払っていますが、誤謬等が生じている可能性があり、予告なく訂正又は修正する可能性があります。