

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
スターツ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

スターツ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

2019年10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

スターツプロシード投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2019年6月14日付決算短信にて公表しました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、2020年4月期(2019年11月1日～2020年4月30日)の運用状況の予想については、修正はありません。

記

1. 2019年10月期(2019年5月1日～2019年10月31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 3,074	百万円 1,336	百万円 1,123	百万円 1,121	円 4,420	円 -
今回修正予想(B)	百万円 3,083	百万円 1,351	百万円 1,138	百万円 1,136	円 4,480	円 -
増減額(B-A)=C	百万円 9	百万円 15	百万円 15	百万円 15	円 60	円 -
増減率(C/A)	% 0.3	% 1.1	% 1.4	% 1.4	% 1.4	% -

(注1) 2019年10月期:予想期末発行済投資口数 253,777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及び取得に関するお知らせ」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に加え、特定資産の取得(以下「本件取得」といいます。)にかかる運用状況等を勘案した結果、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関する前提に変動が生じ、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。

以上

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

【別紙】

2019年10月期の運用状況の予想の修正に関する前提条件

項目	前提条件
営業期間	<ul style="list-style-type: none"> 2019年10月期:2019年5月1日～2019年10月31日(184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取得済資産(以下「取得済資産」といいます。)に、本件譲渡及び本件取得を反映した106物件の資産を前提としています。本件譲渡及び本件取得の完了後、2019年10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、取得済資産及び本件取得による取得予定資産(以下「取得予定資産」といいます。)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、付帯収入等に加え、取得予定資産の営業収益を含むことを前提としています。 本件譲渡による不動産等売却益は、6百万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、取得済資産については、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、取得予定資産については、現所有者等より提供を受けた資料に基づき、過去の実績値を基に費用の変動要素を反映して、それぞれ算出しています。 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、86百万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の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、179百万円を見込んでいます。なお、取得予定資産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、一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入するため、取得時には費用計上されません。取得予定資産の取得原価に算入する固定資産税、都市計画税及び償却資産税等精算金相当額は、1百万円を想定しており、2020年4月以降に納付するものから費用計上されることとなります。 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、619百万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、411百万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164百万円を見込んでいます。 融資関連費用として45百万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は45,646百万円、2019年10月期末における借入金残高においても同様の残高を見込んでおり、それまでの間、利率に大幅な変動がないことを想定しています。
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の総口数253,777口を前提としており、2019年10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。
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。