

2024年3月27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

2024年4月期(第37期)及び2024年10月期(第38期)の運用状況及び分配金予想の修正に関するお知らせ

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、2023年12月15日付「2023年10月期決算短信(REIT)」にて公表しました2024年4月期(第37期:2023年11月1日~2024年4月30日)及び2024年10月期(第38期:2024年5月1日~2024年10月31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。

記

1. 2024年4月期(第37期)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	1口当たり 分配金(利益 超過分配金 を含む)
前回発表 予想(A)	3,548 百万円	1,512 百万円	1,228 百万円	1,220 百万円	4,319 円	331 円	4,650 円
今回修正 予想(B)	3,706 百万円	1,647 百万円	1,360 百万円	1,352 百万円	4,789 円	331 円	5,120 円
増減額 (B-A)=(C)	157 百万円	135 百万円	132 百万円	132 百万円	470 円	- 円	470 円
増減率 (C/A)	4.4%	8.9%	10.8%	10.9%	10.9%	-%	10.1%

(注1) 2024年4月期:予想期末発行済投資口数 282,477口

(注2) 上記予想は、別紙「2024年4月期(第37期)及び2024年10月期(第38期)の運用状況及び分配金の予想の修正の前提条件」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. 2024年10月期(第38期)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	1口当たり 分配金(利益 超過分配金 を含む)
前回発表 予想(A)	3,530 百万円	1,514 百万円	1,228 百万円	1,220 百万円	4,319 円	331 円	4,650 円
今回修正 予想(B)	3,717 百万円	1,656 百万円	1,363 百万円	1,355 百万円	4,799 円	331 円	5,130 円
増減額 (B-A)=(C)	186 百万円	142 百万円	135 百万円	135 百万円	480 円	- 円	480 円
増減率 (C/A)	5.3%	9.4%	11.1%	11.1%	11.1%	-%	10.3%

(注1) 2024年10月期: 予想期末発行済投資口数 282,477口

(注2) 上記予想は、別紙「2024年4月期(第37期)及び2024年10月期(第38期)の運用状況及び分配金の予想の修正の前提条件」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

3. 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取得及び譲渡に関するお知らせ」に記載の通り、特定資産の取得による収益等の増加並びに特定資産の譲渡による譲渡益の発生等に伴い、2024年4月期(第37期)及び2024年10月期(第38期)の運用状況の予想に関する前提条件に変動が生じたため、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】

2024年4月期(第37期)及び2024年10月期(第38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	2024年4月期:2023年11月1日～2024年4月30日(182日) 2024年10月期:2024年5月1日～2024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108物件の取得済資産(以下「取得済資産」といいます。)に、2024年3月27日付「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ」で公表した国内不動産信託受益権の取得及び譲渡を反映し、2024年4月期については111物件の資産を、2024年10月期については110物件の資産を前提としています。また、2024年10月期末までに本件取得及び譲渡以外の異動(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、付帯収入等から売却予定資産の営業収益を除き、取得予定資産の営業収益を加えたものを前提としています。 本件譲渡による不動産等売却益については、2024年4月期に143百万円、2024年10月期に144百万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(不動産等)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2024年4月期に242百万円、2024年10月期に239百万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、2024年4月期に125百万円、2024年10月期に120百万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、2024年4月期に203百万円、2024年10月期に205百万円を見込んでいます。なお、取得予定資産(不動産等)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(不動産等)の固定資産税、都市計画税及び償却資産税等は、2025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、2024年4月期に679百万円、2025年10月期に700百万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、2024年4月期に491百万円、2024年10月期に490百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息(投資法人債利息を含みます。)として2024年4月期に239百万円、2024年10月期に241百万円を見込んでいます。 融資関連費用として2024年4月期に44百万円、2024年10月期に47百万円を見込んでいます。 投資法人債の発行にかかる費用については、繰延資産として計上し、償還までの期間にわたり定額法により償却することを前提としており、2024年4月期に4百万円、2024年10月期に4百万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、2024年4月期に2百万円、2024年10月期に2百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2024年4月期については、本日現在の借入金残高47,846百万円に、本日付で別途公表しました「資金の借入に関するお知らせ」記載のとおり、4,000百万円の新たな借入を行います。プロシード都立大学の譲渡代金より915百万円の期限前返済を行い、2024年4月期末の借入金残高50,931百万円を前提としております。 2024年10月期については、プロシード錦糸町の譲渡代金より2,385百万円の期限前返済を行うとともに、返済期限が到来する借入金5,061百万円については全額の借換えを行い、2024年10月期末の借入金残高48,546百万円を前提としております。 本日現在の投資法人債残高5,000百万円について、2024年10月期末まで変動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282,477口を前提として、その後2024年10月期末まで変動がないことを前提としています。

項目	前提条件
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"> • 1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い算出しています。 • 2024年4月期に331円、2024年10月期に331円を見込んでいます。
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。