

2020年1月6日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区南青山一丁目15番9号
ジャパンエクセレント投資法人
代表者名 執行役員 小川 秀彦
(コード番号: 8987)

資産運用会社名
ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 小川 秀彦
問合せ先 経営企画部長 堀川 主計
TEL. 03-5412-7911 (代表)

2020年6月期の運用状況の予想の修正及び
2020年12月期の運用状況の予想に関するお知らせ

本投資法人は、2019年12月6日付「2019年12月期及び2020年6月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」にて公表いたしました2020年6月期(2020年1月1日～2020年6月30日)の運用状況の予想について、下記のとおり修正するとともに、新たに、2020年12月期(2020年7月1日～2020年12月31日)の運用状況の予想について、併せてお知らせいたします。

記

1. 2020年6月期(2020年1月1日～2020年6月30日)の運用状況の予想の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益 ①	一時差異等 調整引当額 の戻入れ ②	圧縮積立金 繰入額 ③	分配金 総額 ①-②-③
前回予想 (A)	12,572 百万円	6,112 百万円	5,467 百万円	5,466 百万円	1,409 百万円	283 百万円	3,773 百万円
今回修正予想 (B)	12,818 百万円	6,242 百万円	5,580 百万円	5,579 百万円	1,409 百万円	165 百万円	4,004 百万円
増減額 (B)-(A)	246 百万円	130 百万円	113 百万円	113 百万円	0 百万円	△118 百万円	231 百万円
増減率	2.0%	2.1%	2.1%	2.1%	0%	△41.7%	6.1%

ご注意: この文書は、本投資法人の2020年6月期の運用状況の予想の修正及び2020年12月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。英文目論見書は、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。



	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含まない)	1口当たり 利益超過分配金 (一時差異等 調整引当額)
前回予想 (A)	2,890 円	2,890 円	-
今回修正予想 (B)	2,960 円	2,960 円	-
増減額 (B)-(A)	70 円	70 円	-
増減率	2.4%	2.4%	-

(注1) 2020年6月期：予想期末発行投資口数 1,353,000 口 (別紙①記載の前提条件の「発行済投資口数」欄をご参照ください。)

(注2) 一時差異等調整引当額 (投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。以下同じです。) の戻入れ 1,409 百万円を前提としています。

(注3) 圧縮積立金繰入額 165 百万円を前提としています。

2. 2020年12月期 (2020年7月1日～2020年12月31日) の運用状況の予想

	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 を含む)	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含まない)	1口当たり 利益超過分配金 (一時差異等 調整引当額)
今回予想	11,212 百万円	5,009 百万円	4,381 百万円	4,380 百万円	3,000 円	3,000 円	-

(注1) 2020年12月期：予想期末発行投資口数 1,353,000 口 (別紙①記載の前提条件の「発行済投資口数」欄をご参照ください。)

(注2) 圧縮積立金繰入額 321 百万円を前提としています。

ご注意: この文書は、本投資法人の2020年6月期の運用状況の予想の修正及び2020年12月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。英文目論見書は、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。



3. 修正の理由

本日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（グランフロント大阪（うめきた広場・南館）及びグランフロント大阪（北館）の各共有持分取得）」及び「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」にて公表しました新たな特定資産の取得及び新投資口の発行に伴い、2019年12月6日付「2019年12月期及び2020年6月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」にて公表した2020年6月期の運用状況の予想の前提条件が変動したため、その修正を行うとともに、新たに同様の前提条件の下に算出した2020年12月期の運用状況の予想を併せてお知らせするものです。

【注記】

1. 本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、一定の前提条件の下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口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は1口当たり分配金の額を保証するものではありません。前提条件の詳細については、別紙①「2020年6月期（2020年1月1日～2020年6月30日）及び2020年12月期（2020年7月1日～2020年12月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。
2. 記載未満の数値について、金額は切り捨て、増減率は四捨五入により記載しています。

以上

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

ご注意:この文書は、本投資法人の2020年6月期の運用状況の予想の修正及び2020年12月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。英文目論見書は、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。

別紙①

2020年6月期（2020年1月1日～2020年6月30日）及び
2020年12月期（2020年7月1日～2020年12月31日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・2019年12月期末現在の保有物件に加え、JEI西本町ビルの信託受益権の全部及び興和川崎西口ビルの信託受益権の一部の譲渡（以下「本譲渡」といいます。詳細については2019年12月6日付「国内不動産信託受益権の譲渡・一部譲渡及び貸借の解消に関するお知らせ（JEI西本町ビル、興和川崎西口ビル）」をご参照下さい。）並びに2020年2月3日を引渡日とする「グランフロント大阪（うめきた広場・南館）」及び「グランフロント大阪（北館）」の取得（予定）を前提としています。 ・実際には運用資産の異動により予想が変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 ・本譲渡による不動産等売却益の額は2020年6月期においては1,729百万円、2020年12月期においては314百万円が収益計上される見込みです。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに費用の変動要素を反映して算出しています。 ・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等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精算金相当分を取得原価に算入しています。 ・維持管理費の額は、2020年6月期においては1,450百万円、2020年12月期においては1,340百万円が費用計上される見込みです。 ・固定資産税及び都市計画税等の額は2020年6月期においては974百万円、2020年12月期においては929百万円が費用計上される見込みです。 ・建物の修繕費は、各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いません（2020年6月期に269百万円、2020年12月期に221百万円）。なお、予期し難い修繕費が発生する可能性があること等の理由により、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意下さい。 ・減価償却費については、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ています（2020年6月期に1,967百万円、2020年12月期に1,840百万円）。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・営業外費用（支払利息、融資関連費用等）については、2020年6月期に663百万円、2020年12月期に629百万円を見込んでおります。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・2019年12月期末現在、129,600百万円（借入金96,600百万円、投資法人債33,000百万円）の有利子負債を有しています。 ・本日開催の役員会で決議した公募による新投資口の発行により調達する資金を借入金の一部返済に充当することを予定しています。 ・2020年12月期末までに返済期限が到来する短期借入金9,000百万円については返済を行うことを前提とし、長期借入金10,600百万円については、同額にて借換え等を行う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2020年6月期の運用状況の予想の修正及び2020年12月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。英文目論見書は、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。



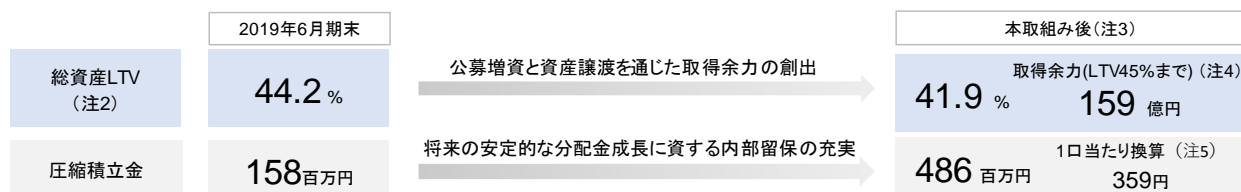
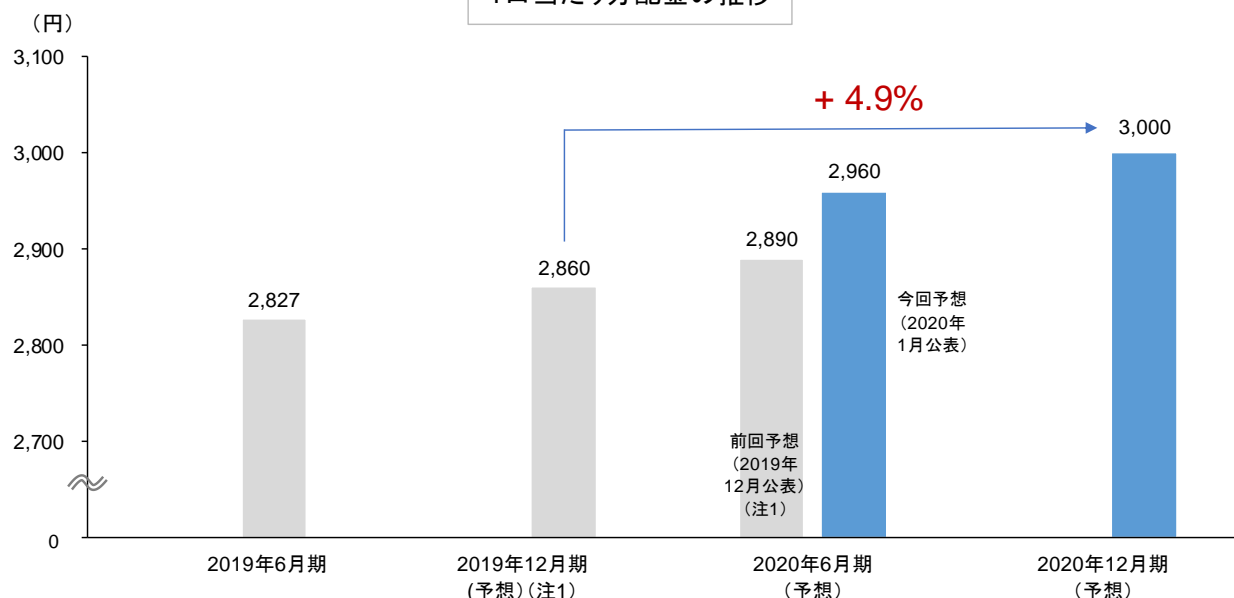
項目	前提条件
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 2020年1月6日現在の1,305,700口に、本日開催の役員会で決議した新投資口の数47,300口を加えた1,353,000口を前提としています。なお、新投資口の数47,300口の内訳としては、公募による新投資口の発行口数を43,000口、第三者割当による新投資口の発行口数を上限4,300口としており、当該第三者割当による新投資口の発行口数は4,300口すべての発行が行われることを前提としています。
一時差異等調整引当額の戻入れ	<ul style="list-style-type: none"> 2020年6月期においては2019年12月期に行う見込の一時差異等調整引当額1,409百万円について引当額の戻入れを行うことを見込んでいます。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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に従い、利益の金額を限度とし、かつ、配当可能利益の額の90%に相当する金額を超えて分配することを前提として算出しています。 本譲渡による売却益の一部を圧縮積立金の積立として内部留保することを前提としています（2020年6月期に165百万円、2020年12月期に321百万円）。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動又は新投資口の追加発行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"> 利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については行わないことを前提としています。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信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2020年6月期の運用状況の予想の修正及び2020年12月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。英文目論見書は、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。

別紙②

ご参考情報

1口当たり分配金の推移



*各期末時点における発行済投資口数の前提:

2019年6月期及び2019年12月期: 1,305,700口、2020年6月期及び2020年12月期: 1,353,000口

(注1) 2019年12月期に係る分配金の予想値及び2020年6月期に係る分配金の前回予想値 (2019年12月公表) につきましては、2019年12月6日付「2019年12月期及び2020年6月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

(注2) 「総資産LTV」とは、総資産に対する有利子負債の比率 (ローン・トゥ・バリュー) をいい、以下の計算式により計算しています。

・総資産LTV (2019年6月期末時点)

$$= \text{期末における有利子負債残高} \div \text{期末における総資産額}$$

・本取組み後の総資産LTV

$$= \text{本取組み後の有利子負債残高} \div \text{本取組み後の総資産額} ((\text{注3}) \text{参照})$$

ご注意: この文書は、本投資法人の2020年6月期の運用状況の予想の修正及び2020年12月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。英文目論見書は、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。

(注3)「本取組み後」とは、2019年12月6日付「国内不動産信託受益権の譲渡・一部譲渡及び貸借の解消に関するお知らせ (JEI 西本町ビル、興和川崎西口ビル)」にて公表しました本譲渡並びに本日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ (グランフロント大阪 (うめきた広場・南館) 及びグランフロント大阪 (北館) の各共有持分取得)」にて公表しました新たな資産 (以下「取得予定資産」といいます。) の取得が全て完了し、また、本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」にて公表しました一般募集及び第三者割当に係る払込みを完了した時点をいいます。

*「本取組み後の有利子負債残高」及び「本取組み後の総資産額」については、以下の計算式により計算しています。

・本取組み後の有利子負債残高

= 本日現在の有利子負債残高 - 上記の一般募集における手取金による有利子負債の返済額 (予定) 及び本譲渡の譲渡資金による短期借入金の繰上弁済額 (予定) (90 億円)

・本取組み後の総資産額

= 2019年6月期末時点における総資産額 - 上記の一般募集における手取金による有利子負債の返済額 (予定) 及び本譲渡の譲渡資金による短期借入金の繰上弁済額 (予定) (90 億円) + 2019年6月期末以降に取得した物件及び取得予定資産に係る敷金・保証金受入見込額 - 本譲渡の対象資産に係る敷金・保証金払出見込額 + 上記の一般募集及び第三者割当における発行価額の総額の見込額

*上記においては、一般募集及び第三者割当における発行価額の総額の合計額として、7,829,427,100 円を見込んでいます。この金額は、2019年12月13日 (金) 現在の東京証券取引所における終値を基準として算出した本投資法人の投資口1口当たりの発行価額 (見込) を基に算出した本日現在の見込額です。また、第三者割当については、払込金額の全額について払込みがなされることを前提としています。

したがって、実際の一般募集及び第三者割当における発行価額の総額が、本日現在の見込額よりも少額又は多額となった場合には、その分、実際の本取組み後の総資産 LTV は本書記載の数値よりも高く又は低くなる場合があります。

本取組み後の有利子負債残高は、一定の仮定の下で算出したものであり、本取組み後の実際の数値と一致するとは限りません。

(注4)「取得余力 (LTV45%まで)」とは、総資産 LTV の水準を 45.0% まで上昇させることが可能であると仮定した場合に、金融機関からの借入れ及び投資法人債等の発行によって追加的に調達できる負債性資金の金額の概算額を元に取得可能な特定資産の総額をいいます。なお、当該金額は、当該金額の負債性資金の調達及び調達する負債性資金による物件取得ができることを保証又は約束するものではありません。

(注5) 本取組み後の圧縮積立金を本取組み後の発行済投資口数で除した値を、「1口当たり換算」として併せて記載しています。

ご注意: この文書は、本投資法人の 2020 年 6 月期の運用状況の予想の修正及び 2020 年 12 月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。英文目論見書は、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。