



 DAオフィス投資法人
DA Office Investment Corporation

 **daVinci**
SELECT 株式会社ダヴィンチ・セレクト

第2期(平成18年11月期) 決算説明会資料

目次

1. 第2期決算ハイライト

・第2期決算ハイライト	3
・Investment Philosophy	4

2. 外部成長

・外部成長(1) 第2期ハイライト	6
・外部成長(2) 第2期取得実績及び売却実績	7
・外部成長(3) ポートフォリオ入替	9
・外部成長(4) 今後の外部成長戦略	10

3. 内部成長

・内部成長(1) 第2期ハイライト	12
・内部成長(2) 戦略的バリューアップの実例	13
・内部成長(3) 賃料増額改定の実施状況	14
・内部成長(4)	15
・内部成長(5) 今後の内部成長戦略	16

4. 決算ハイライトII

・第2期決算ハイライト(1)	18
・第2期決算ハイライト(2)	19

5. 財務戦略

・財務戦略(1)	21
・財務戦略(2)	22

6. 収益予想

・収益予想(第3期及び第4期)	24
-----------------	----

7. 参考資料

・主要な経営指標	26
・第2期決算概要(1)・・・損益計算書	27
・第2期決算概要(2)・・・貸借対照表	28
・第2期決算概要(3)・・・キャッシュフロー計算書/分配金計算書/ 業績の推移	29
・第2期決算概要(4)・・・投資主の状況	30
・第2期決算概要(5)・・・借入金一覧	31
・第3期EPSの金利感応度	32
・ポートフォリオ一覧(第2期 物件別賃貸事業収支等)	33
・ポートフォリオ 物件写真一覧(1)	34
・ポートフォリオ 物件写真一覧(2)	35
・ポートフォリオマップ	36
・運用組織体制	37
・スポンサーとの関係	38

1. 第2期決算ハイライト



1. 第2期決算ハイライト

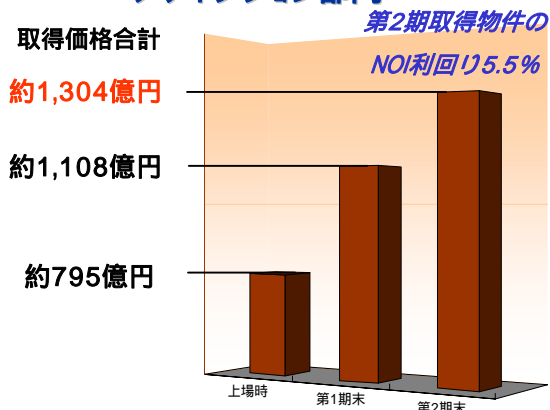
第2期の業績 (平成18年6月1日～平成18年11月30日)

	当期実績	前期比	
営業収益	4,909百万円	+ 1,050百万円	+ 27.2%
営業利益	2,431百万円	+ 411百万円	+ 20.3%
当期純利益	2,019百万円	+ 429百万円	+ 27.0%
一口当たり分配金	20,196円/口	+ 4,296円/口	+ 27.0%
物件数	37物件		

業績予想 (平成18年7月18日開示)	業績予想比	
4,636百万円	+ 273百万円	+ 5.8%
2,058百万円	+ 373百万円	+ 18.1%
1,616百万円	+ 402百万円	+ 24.9%
16,168円/口	+ 4,028円/口	+ 24.9%
35物件		

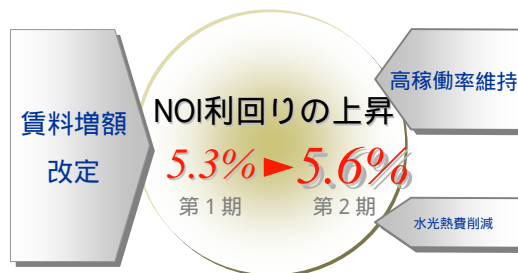
主要な活動状況

・アキュジション部門



・NOI利回り: 第2期の実績NOI(修繕費控除前)を年率換算して算出。

・アセットマネジメント部門



・NOI利回りの上昇: 第1期末保有物件(DV御苑前311を除く32物件)について、各期の実績NOIを年換算してNOI利回りを比較

業績予想

第3期

第4期

営業収益	5,998百万円 (1)	5,113百万円
営業利益	3,164百万円	2,413百万円
当期純利益	2,337百万円	1,550百万円
一口当たり分配金	23,377円/口	15,505円/口

(1) ダヴィンチ新橋620、ダヴィンチ小石川、ダヴィンチ岡山、ダヴィンチ博多の売却益を含む。詳細は後記「5.収益予想」を参照。

期末発行済み投資口数100,000口(前期比 ±0口)

Investment Philosophy

Market Oriented
Investor Oriented

DAオフィス投資法人らしさ

常に市場を見据え
投資家に好利回りを

投資戦略

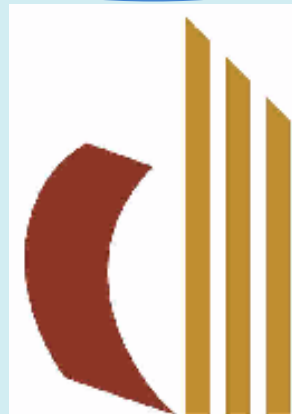
- ・ 中規模オフィス特化
- ・ 立地重視・東京主要5区
- ・ 内部成長余力を重視

- ・ 不動産市況の分析・予測
- ・ 賃貸オフィス市場の分析・予測

- ・ マクロ経済・金利動向の分析・予測
- ・ エコノミスト・政策当局との定期ミーティング

運営戦略

- ・ PM会社との協調運営
- ・ 市場賃料を常に意識したテナント誘致



- ・ 内部統制の強化
- ・ コンプライアンス重視のガバナンス

財務戦略

- ・ 調達方法の多様化
- ・ 柔軟なLTV戦略
- ・ 市場に則した調達戦略構築

2. 外部成長



2. 外部成長(1) 第2期ハイライト

上場時 22物件

NOI利回り
5.2%

取得価格合計
約795億円

東京主要5区
及び
首都圏投資割合
93.5%

第1期末時点 33物件

NOI利回り
5.3%

取得価格合計
約1,108億円

東京主要5区
及び
首都圏投資割合
95.3%

第2期末時点 37物件

NOI利回り
5.6%

取得価格合計
約1,304億円

東京主要5区
及び
首都圏投資割合

95.9%

NOI利回り:実績NOI(修繕費控除前、年換算) / 取得価格

2. 外部成長(2) 第2期取得実績及び売却実績

追加取得5物件 物件概要

1 ダヴィンチ日本橋本町



所在地：東京都中央区
日本橋本町一丁目9番4号
延床面積：9,869.38㎡
建築時期：昭和39年1月10日
取得価格：7,420百万円
実績NOI(1)：412,360千円
実績NOI利回り(2)：5.6%



2 ダヴィンチ京橋



所在地：東京都中央区
八丁堀四丁目3番3号
延床面積：4,069.15㎡
建築時期：昭和49年10月28日
取得価格：3,460百万円
実績NOI(1)：171,663千円
実績NOI利回り(2)：5.0%



3 ダヴィンチ銀座一丁目



所在地：東京都中央区
銀座一丁目13番1号
延床面積：4,771.31㎡
建築時期：昭和37年1月17日
取得価格：4,620百万円
実績NOI(1)：239,308千円
実績NOI利回り(2)：5.2%



(1) 実績NOI算出根拠：第2期のNOIを年換算して算出(修繕費控除前)。(2) 実績NOI利回り算出根拠：実績NOI / 取得価格。

2. 外部成長(2) 第2期取得実績及び売却実績

追加取得5物件 物件概要

4 サンライン第7ビル



所在地：東京都千代田区
御町四丁目7番2号
延床面積：3,942.61㎡
建築時期：昭和62年10月8日
取得価格：2,680百万円
実績NOI(1)：143,434千円
実績NOI利回り(2)：5.4%



5 ビリーブ大森



所在地：東京都品川区
南大井六丁目25番3号
延床面積：5,801.73㎡
建築時期：平成4年7月29日
取得価格：3,160百万円
実績NOI(1)：200,511千円
実績NOI利回り(2)：6.3%



売却物件

ダヴィンチ御苑前311



所在地：東京都新宿区
新宿二丁目3番11号
延床面積：2,855.35㎡
建築時期：昭和61年11月
取得価格：1,688,000,000円
帳簿価格：1,698,470,736円
売却価格：2,180,000,000円
売却先：株式会社巴コーポレーション

売却理由
最適なポートフォリオの維持及び不動産売買市場の動向等を総合的に検討した結果、売却価格が妥当であること及び相対的に小額物件である等の理由により、本物件の売却を決定いたしました。

(1) 実績NOI算出根拠：第2期のNOIを年換算して算出(修繕費控除前)。 (2) 実績NOI利回り算出根拠：実績NOI/取得価格。

2. 外部成長(3) ポートフォリオ入替

第3期実施ポートフォリオ入替

1 都心エリアへの
重点投資強化

2 内部成長余力の
より高い物件組入

3 中規模物件へ
のシフト

売却 4物件

ダヴィンチ新橋620



延床面積 : 962.66㎡
取得価格 : 660百万円
売却価格 : 790百万円

ダヴィンチ小石川



延床面積 : 2,609.07㎡
取得価格 : 1,460百万円
売却価格 : 1,500百万円

ダヴィンチ岡山



延床面積 : 4,062.48㎡
取得価格 : 1,266百万円
売却価格 : 1,600百万円

ダヴィンチ博多



延床面積 : 7,672.95㎡
取得価格 : 2,520百万円
売却価格 : 3,090百万円

売却時NOI利回り **5.9%**
売却総額 **69.8億円**

購入 1物件

ダヴィンチ御成門



所在地 : 東京都港区
新橋六丁目1番11号
延床面積 : 13,805.18㎡
取得価格 : 13,860百万円

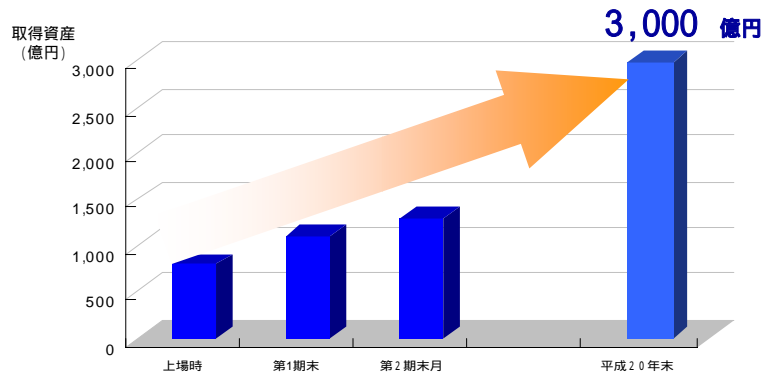
平成16年大規模リニューアル工事実施(耐震補強工事含む)

購入時NOI利回り **5.6%**
想定NOI利回り(1) **6.7%**
購入価格 **138.6億円**

(1) 想定NOI利回り: 想定NOI(修繕費控除前)は物件購入時に取得したマーケットレポート(株)生駒データサービスシステム)の査定賃料に基づき算出。

2. 外部成長(4) 今後の外部成長戦略

外部成長目標



物件の取得にあたっては、スポンサーである(株)ダヴィンチ・アドバイザーズのプライベート・ファンドにて運用中の資産を主要な投資対象として位置付けております。

スポンサー運用ファンドにおける運用資産残高
約6,500億円 平成18年6月末現在

ポートフォリオ構築方針

首都圏エリアへの重点投資継続

中規模物件へのシフト

物件取得拡大に伴う分散効果追求

投資環境と当社の物件取得方針

投資環境

首都圏エリアでの
物件取得競争激化

物件取得時
NOI利回り低下

弊社物件取得方針

内部成長余力が高い物件への厳選投資

内部成長ポテンシャルを最大限に引き出す当社のマネジメント

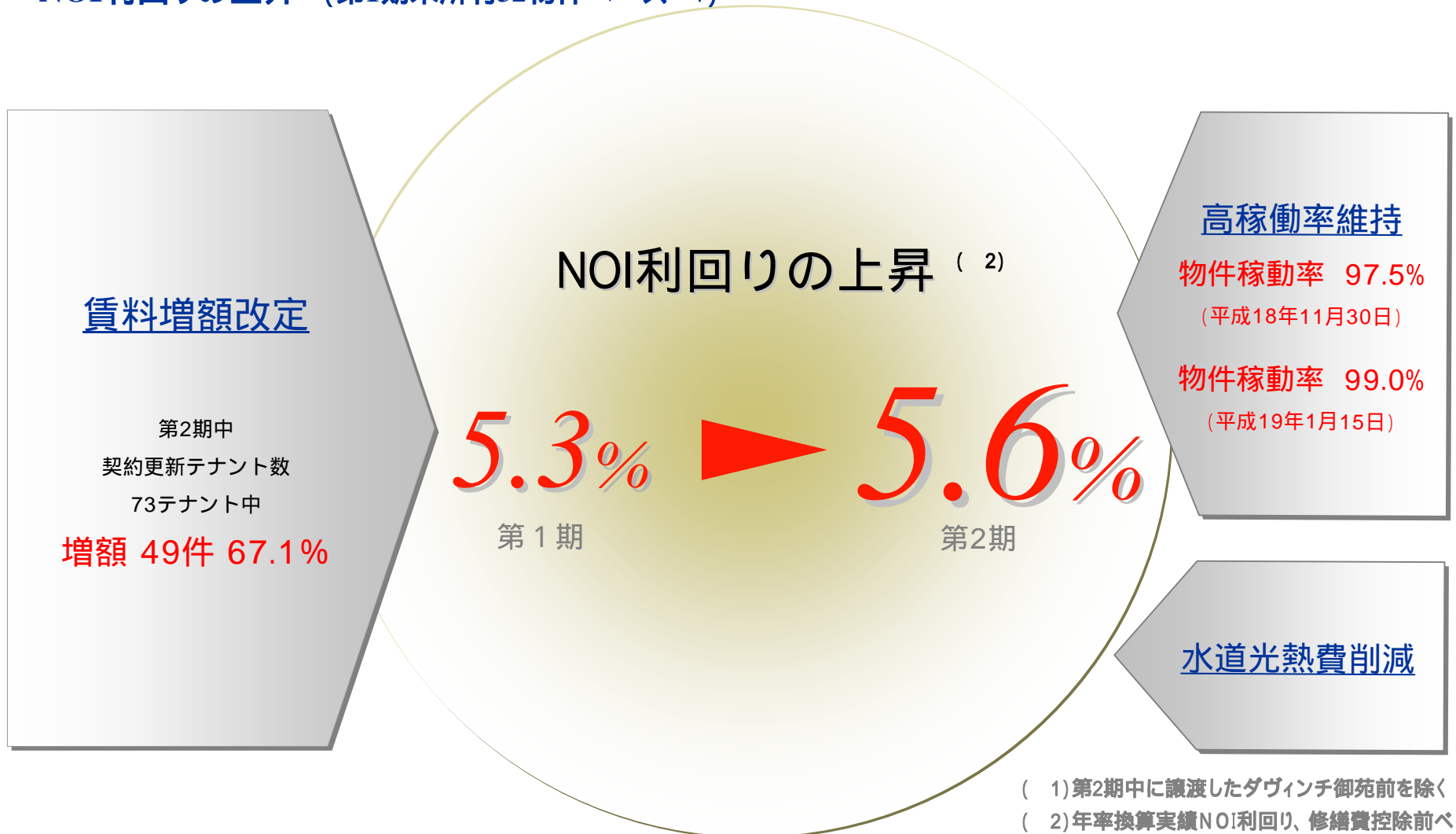
取得後NOIの向上

3. 内部成長



3. 内部成長(1) 第2期ハイライト

NOI利回りの上昇 (第1期末所有32物件ベース (1))



(1) 第2期中に譲渡したダヴィンチ御苑前を除く
(2) 年率換算実績NOI利回り、修繕費控除前ベース

3. 内部成長(2) 戦略的バリューアップの成功例

ダヴィンチ銀座

NOI利回り

4.3%¹

平成18年11月末(実績値)

地下テナント入替効果

賃料増額改定の実施

5.4%²

平成19年11月末(予想値)

鑑定評価額

14,100百万円

上場時

17,200百万円

第1期末

17,700百万円

第2期末



共用部リニューアル工事

Before



After



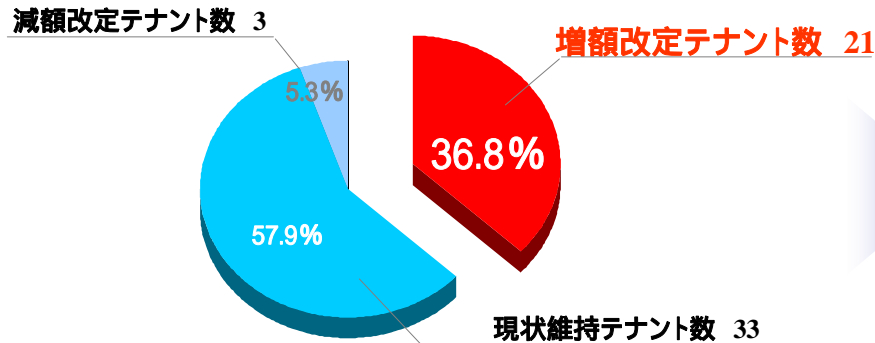
1期実績NOIを年換算して算出(修繕費控除前)

2地下1・2F及び増額改定合意テナントを反映して算出

3. 内部成長(3) 賃料増額改定の実施状況

増額改定(第2期末37物件)

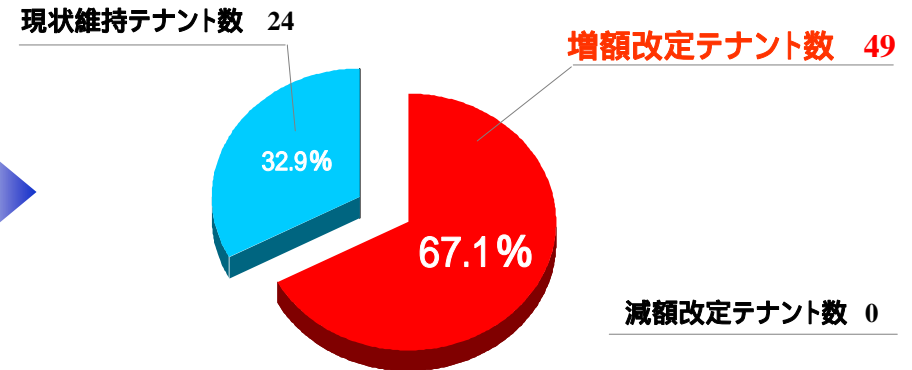
第1期



(更新時の状況)

更新テナント数 57(内増額交渉実施テナント数26件、**成功率80.8%**)

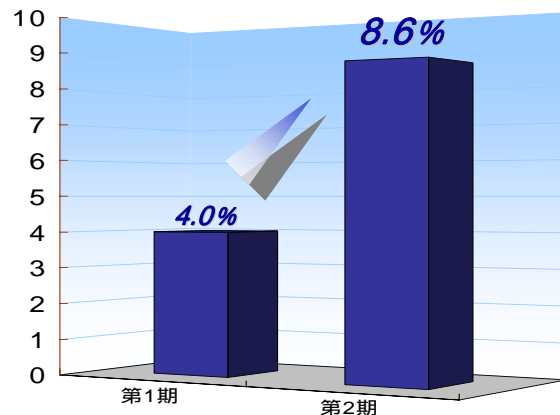
第2期



(更新時の状況)

更新テナント数 73(内増額交渉実施テナント数53件、**成功率92.5%**)

更新対象テナントの賃料上昇率



賃料総額上昇率:

第2期目標であった「第1期比賃料総額より4%p.a.上昇」を達成

+4.2%
(前期比年率)

3. 内部成長(4)

内部成長管理指標

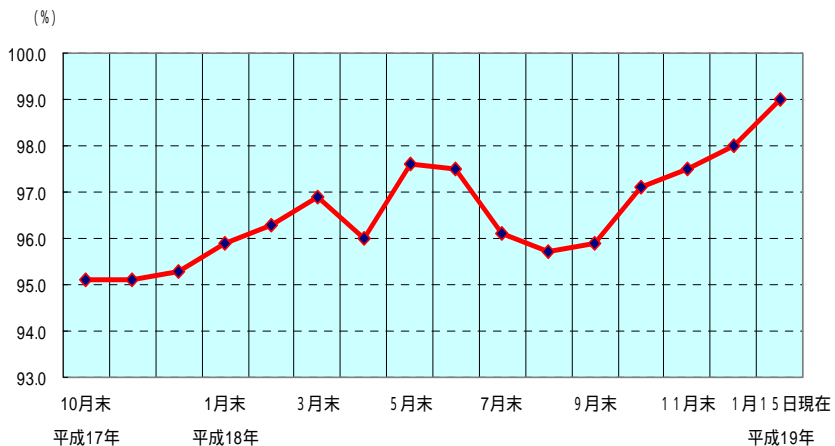
年率換算NOI利回りの推移 ¹

	1期末(平成18年5月31日)	2期末(平成18年11月30日)
IPO時取得(21物件) ²	5.2%	5.4%
1期取得(11物件)	5.6%	6.1%
2期取得(5物件)	-	5.5%

¹ 年率換算NOI利回り、修繕費控除前ベース

² 第2期売却のDV御苑前311を除く

稼働率の推移



改修工事の実施

積極的改修工事により、テナント獲得における競争力アップを狙います。

ダヴィンチ京橋 地下1階共用部リニューアル工事

地下1階共用部リニューアル工事実施により大手画廊の新規リースに成功。

Before



After



ダヴィンチ西五反田 全フロア共用部リニューアル工事

全フロア共用部リニューアル工事実施により、近隣ビルとの競争力アップ

Before



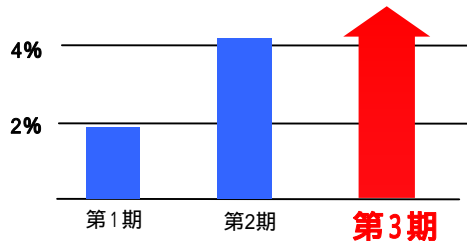
After



3. 内部成長(5) 今後の内部成長戦略

既存テナントの賃料増額改定をメインとした内部成長戦略

目標：総賃料収入4%以上(前期比年率)UP!



信頼関係に基づくPM会社との連携

- ・戦略を立てるAM、実行するPM
- ・インセンティブの働くフィー体系

テナントニーズを的確にとらえたビル管理

- ・市場ニーズに対応したビルスペックの向上
- ・テナント満足度の向上

リーシングエージェントとの密接な連携

- ・最新のマーケットニーズの把握

物件のポテンシャルを引き出すDAオフィスの運用力

- ・卓越したマーケットリサーチ能力
- ・高いコミュニケーション能力
- ・経験豊富な人材

4. 決算ハイライト II



4. 第2期決算ハイライト(1)

対前期実績との比較分析

単位:百万円(投資口数及び分配金を除く)

	第1期実績 (H18年5月期)	第2期実績 (H18年11月期)	比較増減
物件数(各期末時点)	33物件	37物件	4物件
実質運用日数	223日	183日	
営業収益(A)	3,859	4,909	1,050
うち売却益	0	477	477
営業費用(B)	1,839	2,478	638
うち賃貸事業費用(減価償却費除く)	715	1,149	434
うち減価償却費用	692	764	71
賃貸事業損益(売却益を除く)	2,451	2,518	67
営業利益(A-B)	2,019	2,431	411
営業外費用	436	415	-21
うち支払利息	169	315	146
経常利益	1,591	2,027	435
当期純利益	1,590	2,019	429
発行済投資口数	100,000	100,000	0
1口当たり分配金	15,901円	20,196円	4,295円

【分析の前提】(単位:百万円)

- I. 1期末保有物件ベース比較(2期売却物件の御苑前311ビルを除く)
- II. 2期追加取得物件
- III. その他の要因

【営業収益】

- I. 255【賃料等増 4,014(2期) - 3,758(1期)】
- II. 410(2期)
- III. 477【御苑前311ビル売却益】、-89【御苑前311第1期賃料等】

【賃貸事業費用】

- I. 377【1,079(2期) - 701(1期) / 内、189:公租公課増、118:修繕費増、38:銀座ビル地下テナント退去費用】
- II. B:53(2期)
- III. C:2【御苑前311ビル】

【支払利息】

- ・121【平均元本 40,680(1期) 70,151(2期)】
- ・54【平均金利 0.70%(1期) 0.89%(2期)】
- ・-30【日数調整 223日(1期) 183日(2期)】

4. 第2期決算ハイライト(2)

対業績予想との比較分析

単位:百万円(投資口数及び分配金を除く)

	第2期予想 (H18年11月期)	第2期実績 (H18年11月期)	比較増減
物件数(各期末時点)	35物件	37物件	2物件
実質運用日数	183日	183日	
営業収益(A)	4,636	4,909	273
うち売却益	489	477	-12
営業費用(B)	2,578	2,478	-99
うち賃貸事業費用(減価償却費除く)	1,289	1,149	-139
うち減価償却費用	766	764	-1
賃貸事業損益(売却益を除く)	2,091	2,518	426
営業利益(A-B)	2,058	2,431	373
営業外費用	439	415	-24
うち支払利息	341	315	-25
経常利益	1,618	2,027	408
当期純利益	1,616	2,019	402
発行済投資口数	100,000	100,000	0
1口当たり分配金	16,168円	20,196円	4,027円

【分析の前提】408利益増(単位:百万円)

下記ブロック毎に区分して記載

【賃貸事業】:売却益を除く物件NOIベースを基本

【一般管理費】:委託報酬、その他

【営業外損益】:借入コスト

数字は要因別金額順位

【賃貸事業】361利益増

226【修正NOI/内、167:運用物件、59:10月取得2物件】

81【修繕費/内、56:計画修繕、41:銀座地下テナントCAPEX、-16:原状回復費】

54【25:原状回復費収益、19:敷金保証金償却、9:更新料】

【一般管理費】14利益増

16【広告宣伝費減】

【営業外損益】33利益増

12【借入コスト減】

10【消費税還付加算金】

10【その他】

5. 財務戦略

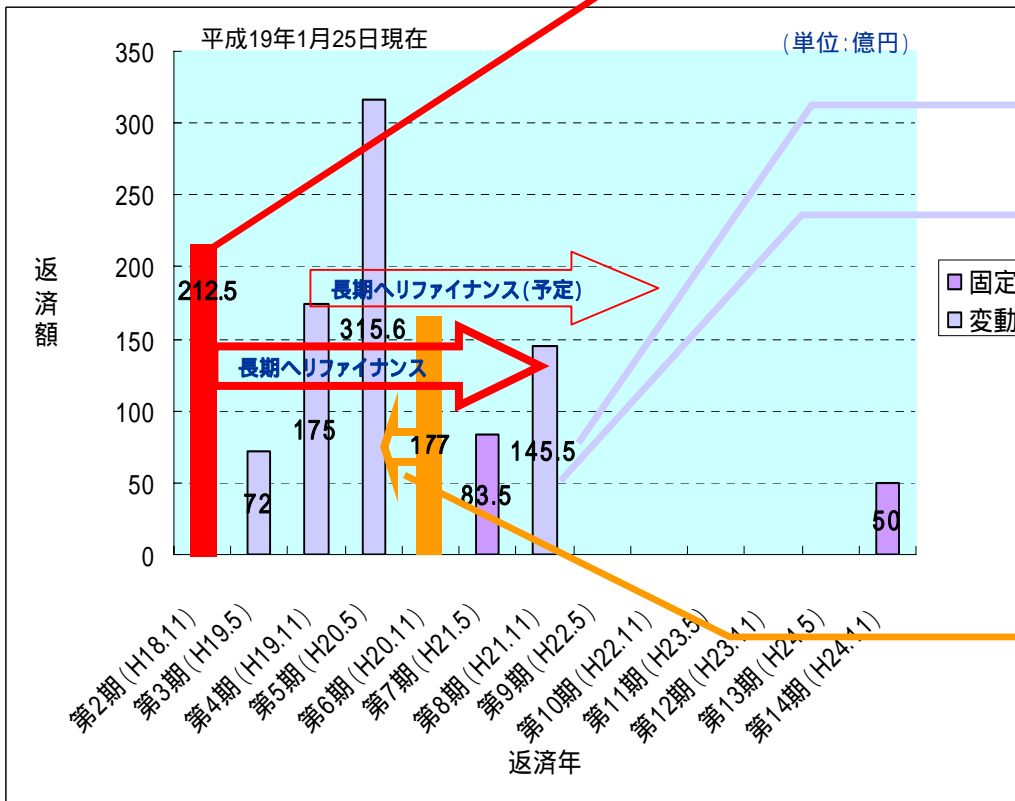


5. 財務戦略(1)

財務戦略...安定配当の確保に留意し、調達方法・調達先の多様化を図り、市場に則した調達戦略を構築。

- ・借入残高 : 770億円(第2期末) 841.6億円(1/25現在)
- ・加重平均金利 : 0.89%(第2期中の日数加重平均金利)
- ・残存平均借入期間: 1年7ヶ月(残高による加重平均で算出)
- ・LTV : 59%(取得価格基準) / 55%(総資産基準)

借入金の返済期限の分散



【リファイナンスの長期化実行】

期日到来短期ローン(127.5億円+85億円) 2年11ヶ月長期ローン(212.5億円)

【売却による期限前弁済】

212.5億円 145.5億円

【キャップ購入】

金利が急激に上昇しないことを想定した金利キャップの購入

低金利のメリットを享受可能

<参考>

対象金利: 3ヶ月Tibor ストライク: 1.2% 想定元本金利スプレッド: 0.8%

支払プレミアム: 0.49%(期間約3年)

~ 勘案後の金利コストは出来上がりで年率約2.16%が上限となり、当初予定していた長期固定を想定した予想と同程度の水準になります

【柔軟なLTV対応】

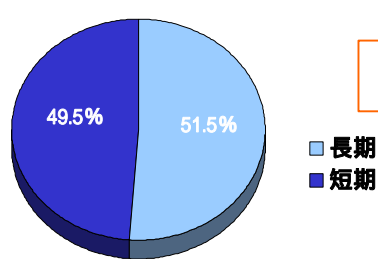
ポートフォリオ向上に貢献する物件取得のために、取得余力を生み出す期限前弁済を実行。

5. 財務戦略(2)

財務戦略...安定配当の確保に留意し、調達方法・調達先の多様化を図り、市場に則した調達戦略を構築。

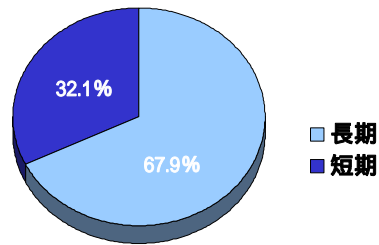
長短比率

第1期末



■ 長期
■ 短期

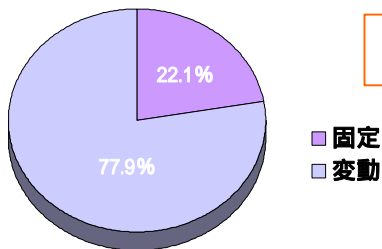
第2期末



■ 長期
■ 短期

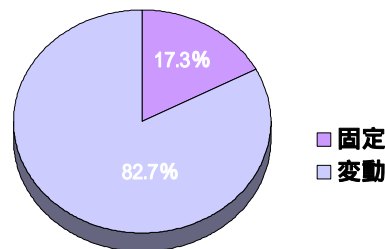
変動固定比率

第1期末



■ 固定
■ 変動

第2期末



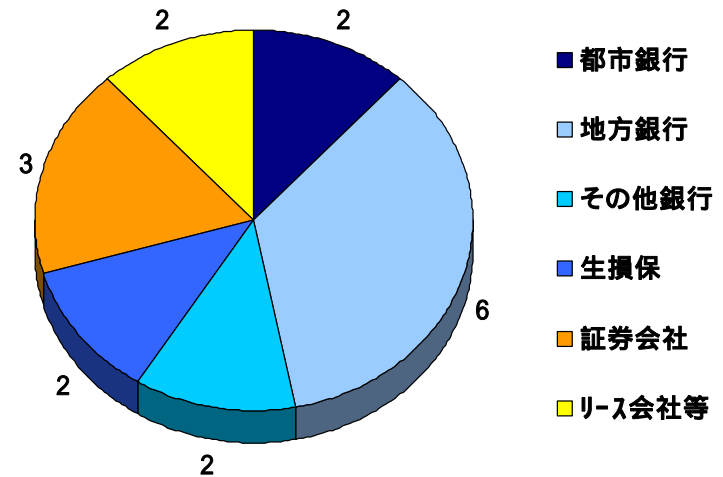
■ 固定
■ 変動

調達先の多様化

・証券会社、リース会社等適格機関投資家の範囲での調達先の多様化

種別調達先数

平成19年1月25日現在



■ 都市銀行
■ 地方銀行
■ その他銀行
■ 生損保
■ 証券会社
■ リース会社等

6. 収益予想



6. 収益予想 (第3期及び第4期)

第3期及び第4期の運用状況の予想

単位: 百万円 (投資口数及び分配金を除く)

	第2期実績 (H18年11月期)	第3期予想 (H19年5月期)	第4期予想 (H19年11月期)
物件数 (各期末時点)	37物件	34物件	34物件
実質運用日数	183日	182日	183日
営業収益 (A)	4,909	5,998	5,113
うち売却益	477	1,049	0
営業費用 (B)	2,478	2,833	2,700
うち賃貸事業費用 (減価償却費除く)	1,149	1,396	1,291
うち減価償却費用	764	843	828
賃貸事業損益 (売却益を除く)	2,518	2,708	2,994
営業利益 (A-B)	2,431	3,164	2,413
営業外費用	415	825	861
うち支払利息	315	521	654
経常利益	2,027	2,339	1,552
当期純利益	2,019	2,337	1,550
発行済投資口数	100,000	100,000	100,000
1口当たり分配金	20,196円	23,377円	15,505円

賃料については現行の水準を想定しておりますが、実際には運用資産の状況、異動により変動する可能性があります。

【物件数】

11/30時点の37物件に下記の物件の異動を考慮しております。
 ・12/1取得済.....ダヴィンチ御成門
 ・12/15売却済.....ダヴィンチ新橋620、ダヴィンチ小石川、
 ダヴィンチ岡山、ダヴィンチ博多

【売却収益】

12/15売却の4物件

【賃貸事業費用】

・修繕費 197(2期) 381(3期)

【支払利息】

対第2期実績比較

・平均元本 70,151(2期) 84,675(3期)
 ・平均金利 0.89%(2期) 1.22%(3期)

【支払利息】

対第3期予想比較

・平均元本 84,675(3期) 84,160(4期)
 ・平均金利 1.22%(3期) 1.55%(4期)

7. 参考資料



主要な経営指標

第2期末 平成18年11月30日

経営指標	単位	第1期	第2期
運用日数	日	223	183
期末物件数	件	33	37
期末稼働率	(%)	97.4	97.5
期中平均取得価額	百万円	89,028	121,547
賃貸NOI (売却益控除後)	百万円	3,144	3,283
ファンズフロムオペレーション (FFO)	百万円	2,283	2,307
NOI利回り	(%)	5.8	5.4
総資産計上利益率 (ROA)	(%)	2.9	3.3
純資産当期純利益率 (ROE)	(%)	5.2	8.1
期末自己資本比率	(%)	43.4	37.5
期末総資産有利子負債比率 (LTV)	(%)	51.2	55.8

FFO = 当期純利益+減価償却費-売却損益

NOI利回り = 年率換算賃貸NOI/期中平均取得価額

ROA = 年率換算当期純利益/当期平均総資産額

ROE = 年率換算当期純利益/出資総額

LTV = 当期末有利子負債残高/当期末総資産残高

表示の数値に関しましては、小数点第2位以下を四捨五入しております。

第2期決算概要(1)

損益計算書

		前期(第1期) H17/7/11 ~ H18/5/31		当期(第2期) H18/6/1 ~ H18/11/30		
		金額(千円)	比率(%)	金額(千円)	比率(%)	
経常損益の部	営業損益の部	賃貸事業収入	3,774,274	97.8%	4,359,871	88.8%
		賃料	2,695,015		3,048,892	
		共益費	664,339		736,278	
		水道光熱費	283,682		388,491	
		駐車場	116,186		152,746	
		付帯等収入	15,051		33,462	
		その他賃貸事業収入	85,245	2.2%	72,900	1.5%
		不動産賃貸事業収益 合計 A	3,859,519	100.0%	4,432,772	90.3%
		不動産等売却益	0	0.0%	477,052	9.7%
		営業収益	3,859,519	100.0%	4,909,824	100.0%
		外注委託費	311,565		327,978	
		水道光熱費	255,524		313,543	
		公租公課	8,856		212,167	
		損害保険料	9,419		10,427	
		修繕費	70,263		197,131	
減価償却費	692,626		764,574			
その他賃貸事業費用	60,160		88,639			
不動産賃貸事業費用合計 B	1,408,417	36.5%	1,914,462	39.0%		
不動産賃貸事業損益(A-B)	2,451,101	63.5%	2,518,309	51.3%		
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	3,143,728	81.5%	3,282,884	66.9%		
資産運用報酬	299,363		346,055			
その他の営業費用	132,174		217,970			
営業費用	1,839,954	47.7%	2,478,487	50.5%		
営業利益	2,019,564		2,431,336			
営業外収益	9,018	0.2%	11,467	0.2%		
支払利息	169,394		315,746			
融資関連費用	53,076		0			
新投資口発行費	113,443		0			
投資口公開関連費用	47,448		0			
創業費	51,800		0			
その他営業外費用	1,573		99,544			
営業外費用	436,735	11.3%	415,290	8.5%		
営業外損益	427,717		403,823			
経常利益	1,591,846	41.2%	2,027,513	41.3%		
税引前当期純利益	1,591,846		2,027,513			
法人税、住民税及び事業税	1,731		7,917			
法人税等調整額	36		36			
当期純利益	1,590,151	41.2%	2,019,560	41.1%		
前期繰越利益	0		51			
当期末処分利益	1,590,151		2,019,611			

【実質運用期間】

第1期: 223日間(平成17年10月21日 ~ 平成18年 5月31日)

第2期: 183日間(平成18年6月 1日 ~ 平成18年11月30日)

【追加運用資産の運用期間(5物件)】

・7月追加取得資産(3物件/15,500百万円): 123日(7/31 ~ 11/30)

・10月追加取得資産(2物件/5,840百万円): 56日(10/6 ~ 11/30)

【公租公課】

- 固定資産税・都市計画税は、計算期間の属する年内の取得原価に算入しており、かつ納付日基準で費用計上しております。よって第1期においてはIPO時取得資産のうち、第2期末までに納付日のあった物件のみ計上しております。

【修繕費】

- 修繕費197百万円以外に、資本的支出として270百万円がありました。

【その他賃貸事業費用】

- ダヴィンチ銀座地下テナント退去費用38百万円がありました。

第2期決算概要(2)

貸借対照表

	前期(第1期) H18年5月31日現在		当期(第2期) H18年11月30日現在	
	金額(千円)	比率(%)	金額(千円)	比率(%)
流動資産	6,776,310	5.7%	7,071,319	6.0%
現金及び預金	2,387,279		4,444,563	
信託現金及び信託預金	2,658,541		2,255,369	
未収消費税等	1,444,122		0	
その他の流動資産	286,367		371,386	
固定資産	111,301,121	94.3%	130,767,934	94.9%
有形固定資産	106,417,276	90.1%	125,843,389	91.3%
信託建物等	29,922,406		33,096,216	
信託土地	76,493,319		92,745,692	
その他の有形固定資産	1,549		1,480	
無形固定資産	4,677,904	4.0%	4,676,406	3.4%
信託借地権	4,663,406		4,663,406	
その他の無形固定資産	14,497		12,999	
投資その他の資産	205,940	0.2%	248,138	0.2%
信託差入敷金保証金	113,684		113,684	
長期前払費用	82,255		124,453	
その他の投資その他の資産	10,000		10,000	
資産合計	118,077,431	100.0%	137,839,254	100.0%

【固定資産】

(単位:百万円)

	取得価額	償却累計額(うち当期償却費)	期末簿価
運用資産	131,931	1,451 (764)	130,505
信託建物等	34,521	1,451 (764)	33,096
信託土地及び信託借地権	97,409		97,409

	前期(第1期) H18年5月31日現在		当期(第2期) H18年11月30日現在	
	金額(千円)	比率(%)	金額(千円)	比率(%)
流動負債	30,398,165	25.7%	27,533,007	20.0%
営業未払金	201,535		221,154	
短期借入金	29,250,000		24,700,000	
未払金等	236,892		369,490	
前受金	621,149		2,141,041	
その他の流動負債	88,588		101,321	
固定負債	36,390,405	30.8%	58,587,925	42.5%
長期借入金	31,050,000		52,300,000	
預り敷金保証金	3,321,477		4,700,236	
信託預り敷金保証金	2,018,927		1,587,688	
負債合計	66,788,570	56.6%	86,120,932	62.5%
出資				
出資総額	49,698,710		49,698,710	
剰余金	1,590,151		2,019,611	
出資合計	51,288,861	43.4%	51,718,321	37.5%
負債・出資合計	118,077,431	100.0%	137,839,254	100.0%

【借入金】

(単位:百万円)

- ・ 期末有利子負債残高 77,000
- ・ 総資産有利子負債比率 55.8% (期末有利子負債残高/総資産残高)
- ・ 長期有利子負債比率 67.9% (長期借入金/期末有利子負債残高)

第2期決算概要(3)

キャッシュフロー計算書(平成18年11月30日)

	前期(第1期)	当期(第2期)
	H17/7/11~H18/5/31	H18/6/1~H18/11/30
	金額(千円)	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,591,846	2,027,513
減価償却	694,671	766,240
創業費償却	51,800	-
新投資口発行費償却額	113,443	-
受取利息	12	683
支払利息	169,394	315,746
営業未収入金の増加・減少額	54,114	15,412
未収入金の増加・減少額	22	3
未収消費税等の増加・減少額	1,444,122	1,410,665
前払費用の増加・減少額	110,962	66,943
営業未払金の増加・減少額	178,361	59,941
未払金の増加・減少額	236,892	86,022
前受金の増加・減少額	621,149	1,519,891
長期前払費用の支払額	82,255	42,197
信託有形固定資産の売却による減少額	-	1,698,470
その他	34,375	45,218
小計	1,931,693	7,684,596
利息の受取額	12	683
利息の支払額	169,394	288,404
法人税等の支払額	0	1,747
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,762,311	7,395,127
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	1,875	-
信託有形固定資産の取得による支出	107,085,079	21,809,767
無形固定資産の取得による支出	16,316	-
信託無形固定資産の取得による支出	4,663,406	-
営業保証金の支出	10,000	-
信託差入敷金保証金の支出	113,684	-
預り敷金保証金の収入	249,724	707,686
信託預り敷金保証金の収入	5,700,883	498,684
預り敷金保証金の収入	388,107	158,610
信託預り敷金保証金の支出	222,094	100,240
投資活動によるキャッシュ・フロー	106,549,957	20,862,246
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	29,250,000	18,900,000
短期借入金の返済による支出	-	23,450,000
長期借入金の借入による収入	31,050,000	21,250,000
投資口の発行による収入	49,698,710	-
創業費の支出	51,800	-
新投資口発行費の支出	113,443	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	109,833,466	15,121,232
現金及び現金同等物の増加・減少額	5,045,820	1,654,113
現金及び現金同等物の期首残高	5,045,820	5,045,820
現金及び現金同等物の期末残高	5,045,820	6,699,933

分配金計算書(平成18年11月30日)

	前期(第1期)	当期(第2期)
	H17/7/11~H18/5/31	H18/6/1~H18/11/30
	金額(円)	金額(円)
当期末処分利益	1,590,151,021	2,019,611,375
分配金の額	1,590,100,000	2,019,600,000
(投資口1口当たり分配金の額)	15,901	20,196
次期繰越利益	51,021	11,375

業績予想の推移

	当初予想 (10/19公表)	修正予想 (12/19公表)	修正予想 (5/17公表)	修正予想 (7/18公表)	実績	当初予想 との差異
営業収益(百万円)	2,500	3,037	4,327	4,636	4,909	2,409
経常利益(百万円)	1,115	1,136	1,402	1,618	2,027	911
当期純利益(百万円)	1,114	1,135	1,401	1,616	2,019	905
1口当たり分配金(円)	10,614	11,359	14,012	16,168	20,196	9,582

1/27追加取得
(6物件)

3/24、5/1追加取得(6物件)、6/20
売却(1物件)

7/31追加取得
(3物件)

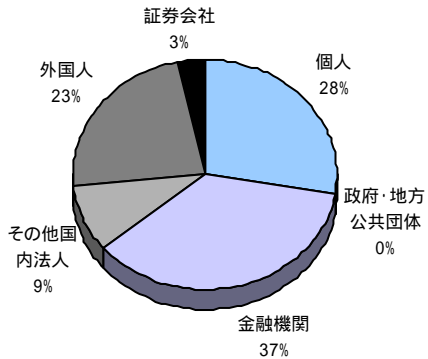
公表時の数字は6物件で算定しておりますが、1物件見送りにつき実際は5物件の取得

第2期決算概要(4)

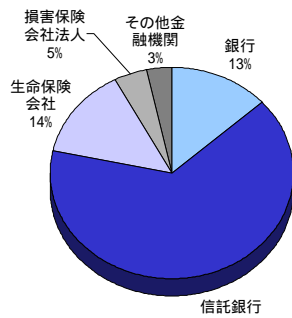
投資主の状況

第1期(平成18年5月31日現在)

所有者別投資口数

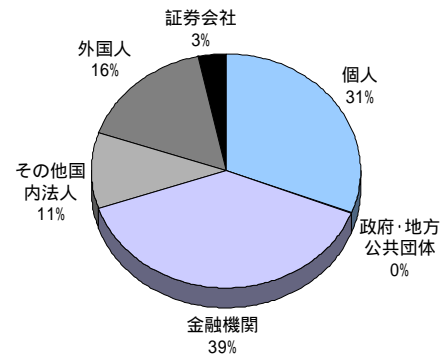


金融機関の内訳

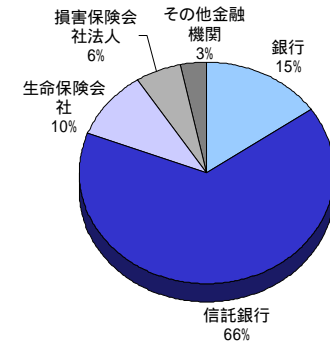


第2期(平成18年11月30日現在)

所有者別投資口数



金融機関の内訳



上位10投資主一覧

第1期(平成18年5月31日現在)

投資主名	所有口数	割合
1 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	12,436	12.4%
2 日興シティ信託銀行株式会社	6,346	6.3%
3 アメリカンライフインシュアランスカンパニージーエイエル	5,228	5.2%
4 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ	5,000	5.0%
5 個人	2,727	2.7%
6 大和生命保険株式会社	2,500	2.5%
7 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,319	2.3%
8 富士火災海上保険株式会社	2,257	2.3%
9 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ(自己口)	1,950	2.0%
10 ゴールドマン・サックス・インターナショナル	1,872	1.9%

第2期(平成18年11月30日現在)

投資主名	所有口数	割合
1 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	9,393	9.4%
2 日興シティ信託銀行株式会社(信託口)	7,730	7.7%
3 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ	6,950	7.0%
4 アメリカンライフインシュアランスカンパニージーエイエル	4,999	5.0%
5 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4,684	4.7%
6 モルガン・スタンレーアンドカンパニーインク	3,215	3.2%
7 個人	2,926	2.9%
8 大和生命保険株式会社	2,500	2.5%
9 ゴールドマン・サックス・インターナショナル	2,224	2.2%
10 富士火災海上保険株式会社	1,609	1.6%

第2期決算概要(5)

借入金一覧(平成18年11月30日現在)

短期借入金(期限一括返済)

借入先	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (%)	借入日～返済期限	摘要
株式会社三井住友銀行	3,000	0.745%	平成18年3月24日 ～ 平成19年3月23日	変動金利 有担保
株式会社百五銀行	1,000			
株式会社静岡銀行	500			
株式会社南都銀行	500			
三井住友海上火災保険株式会社	1,000			
株式会社広島銀行	700			
株式会社山口銀行	500			
株式会社新生銀行	14,000			
日興シイグループ証券株式会社	3,500	1.030%	平成18年7月31日 ～ 平成19年7月31日	変動金利 有担保
小計	24,700			

長期借入金(期限一括返済)

借入先	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (%)	返済期限	摘要
株式会社三菱東京UFJ銀行	2,700	0.745%	借入日 平成17年10月21日 返済期限 平成20年10月21日	変動金利 有担保
株式会社あおぞら銀行	3,800			
住友信託銀行株式会社	2,700			
中央三井信託株式会社	2,500			
三菱UFJ信託銀行株式会社	2,000			
株式会社りそな銀行	2,000			
株式会社新生銀行	2,000			
アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー	5,000			
株式会社あおぞら銀行	8,350	0.929%	借入日 平成18年1月27日 返済期限 平成21年1月27日	固定金利 有担保
野村キャピタル・インベストメント株式会社	21,250	1.202%	借入日 平成18年10月23日 返済期限 平成21年9月18日	変動金利 有担保
小計	52,300			

平均利率は各借入元本残高に借入期間中の適用金利を乗じた日数加重平均です。

合計	77,000	0.89%
----	--------	-------

第3期EPSの金利感応度

Sensitivity Analysis

(単位:円)

分配金に与える影響額		金利上昇幅(年率)					
		0.00%	0.15%	0.30%	0.45%	0.60%	0.75%
賃料上昇率 (6ヶ月)	0%	265	0	-265	-531	-796	-1,062
	1%	618	352	87	-178	-443	-709
	2%	971	705	439	174	-91	-356
	3%	1,323	1,058	792	527	261	-3
	4%	1,676	1,410	1,145	879	614	348
	5%	2,029	1,763	1,498	1,232	967	701

金利上昇については現行の短期変動水準に0.15%の上昇を織り込み済

- 第3期中の金利改定日は2/28日予定となっております。そのため、記載の表における金利コストは3ヶ月分で換算しております。

上記、1口当たりの分配に与える影響を発表済の予想分配金23,377円に加味

(単位:円)

1口あたり想定分配金		金利上昇幅(年率)					
		0.00%	0.15%	0.30%	0.45%	0.60%	0.75%
賃料上昇率 (6ヶ月)	0%	23,643	23,377	23,112	22,846	22,581	22,315
	1%	23,995	23,730	23,464	23,199	22,933	22,668
	2%	24,348	24,083	23,817	23,552	23,286	23,020
	3%	24,701	24,435	24,170	23,904	23,639	23,373
	4%	25,054	24,788	24,523	24,257	23,991	23,726
	5%	25,406	25,141	24,875	24,610	24,344	24,079

- 全て100,000口を想定して換算した一口当たりの金額で記載しております。

上記、sensitivity analysisは、あくまでも分配金予想数値を所与のものとした場合のシミュレーションであり、今後における分配金への影響の正確性を保証するものではありません。

ポートフォリオ物件写真一覧(1)



ダヴィンチ
日本橋本町



ダヴィンチ京橋



ダヴィンチ銀座一丁目



サンライン第7ビル



Bリーヴ大森



ダヴィンチ銀座



ダヴィンチ銀座
アネックス



ダヴィンチ神谷町



ダヴィンチ芝浦



ダヴィンチ南青山



ダヴィンチ三田



ダヴィンチ猿楽町



ダヴィンチA浜松町



ダヴィンチ神宮前



ダヴィンチ芝大門



ダヴィンチ三崎町



ダヴィンチ新橋510



ダヴィンチ茅場町376



ダヴィンチ新橋620



BPSスクエア



ダヴィンチ築地

ポートフォリオ物件写真一覧(2)



ダヴィンチ築地616



秀和月島ビル



日本橋MSビル



アトランティックビル



渋谷SSビル



ダヴィンチ錦糸町



ダヴィンチ東池袋



ダヴィンチ小石川



ダヴィンチ湯島



ダヴィンチ西五反田



ダヴィンチ新横浜214



ダヴィンチ新横浜131



ベネックスS-3



札幌千代田ビル



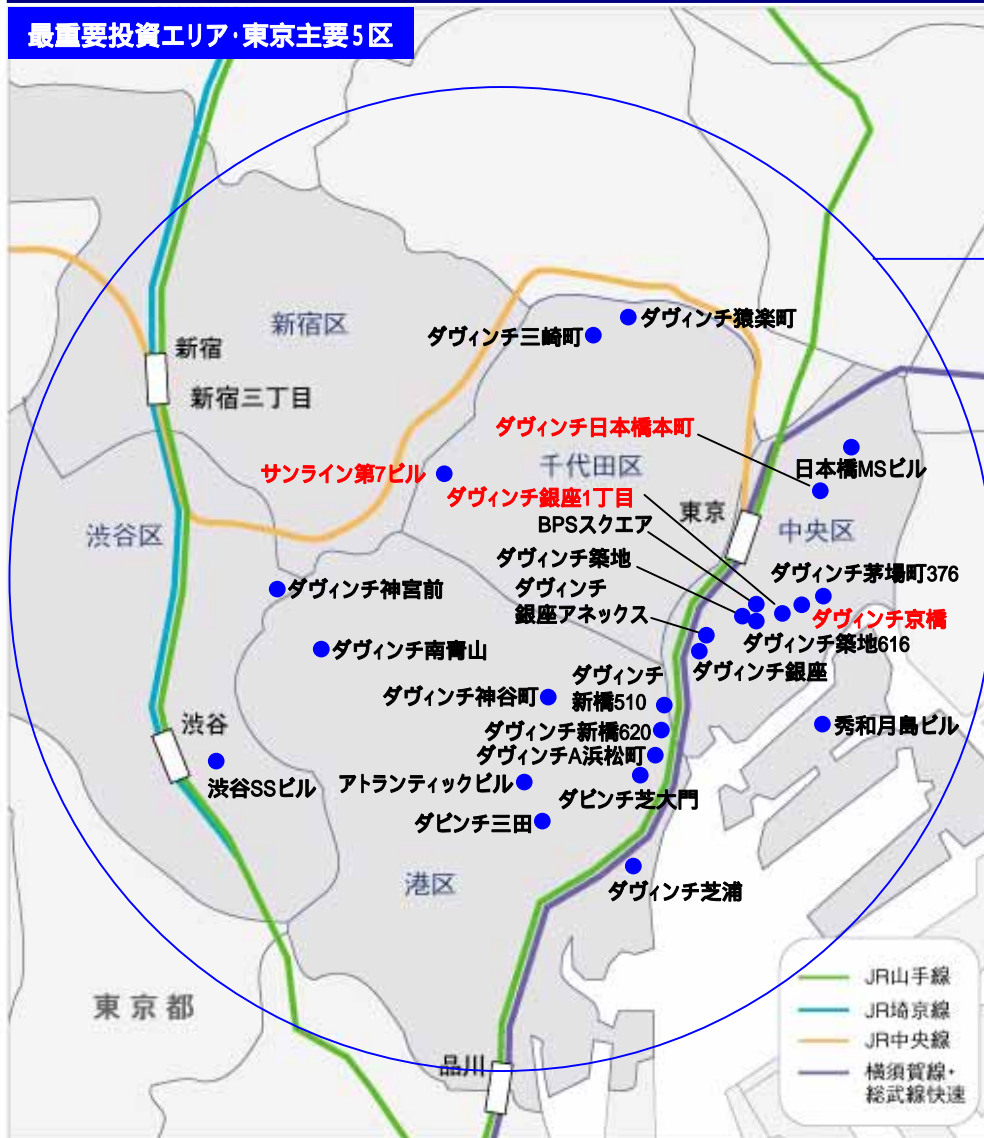
ダヴィンチ岡山



ダヴィンチ博多

ポートフォリオマップ

最重要投資エリア・東京主要5区

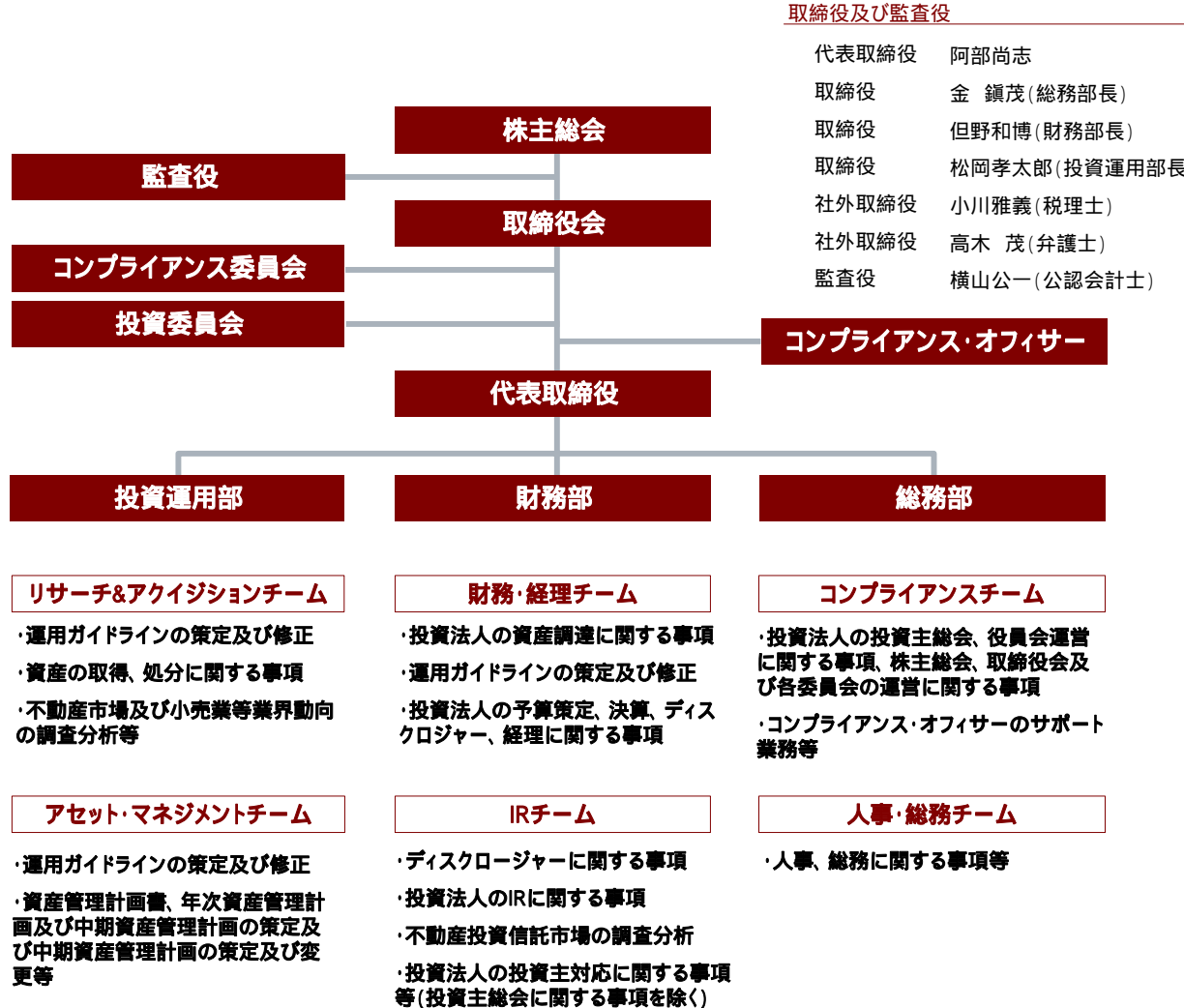


投資可能エリア・地方主要都市



運用組織体制

組織図



会社概要



商号:株式会社ダヴィンチ・セレクト

K.K. daVinci Select

所在地:東京都中央区銀座六丁目2番1号

設立:平成16年10月21日

資本金:2億円

代表取締役:阿部 尚志

役員 7名 (常勤4名 非常勤2名 監査役1名)

従業員 20名 (うち役員兼任3名 平成18年12月末現在)

投資法人資産運用業認可:内閣総理大臣第45号

宅地建物取引業免許:東京都知事(1)第83920号

取引一任代理等認可:国土交通大臣第34号

スポンサーとの関係

スポンサーのDNAを引き継ぐ経営陣

	00年	01年	02年	03年	04年	05年	06年	07年
阿部尚志 (代表取締役)			00年6月 ダヴィンチ・アドバイザーズ入社/取締役CFO 04年3月 ダヴィンチ・アドバイザーズCIO就任 05年3月 ダヴィンチ・アドバイザーズCOO就任				05年10月 当社取締役会長就任 06年3月 代表取締役就任	
松岡孝太郎 (取締役 投資運用部長)			02年2月 ダヴィンチアドバイザーズ入社 6つの安定型オフィスファンド(31棟・870億円) の組成・運用責任者を歴任				05年10月 当社入社	
但野和博 (取締役 財務部長)					04年1月 ダヴィンチ・ アドバイザーズ入社 ファンドオペレーション チーム・マネージャーと して経理・税務面を担当		05年10月 当社入社	
金鎖茂 (取締役 総務部長)			02年12月 ダヴィンチ・アドバイザーズ入社 経理部シニア・マネージャー 03年11月 ストラクチャー・ファイナンス部 部長 05年1月 ホテル投資室室長				06年2月 当社入社	

ダヴィンチ・グループでの棲み分け

	DAオフィス投資法人	ダヴィンチ・アドバイザーズ
投資方針	インカムゲイン	キャピタルゲイン
投資対象	オフィスに特化	あらゆる収益不動産
投資戦略	パイ・アンド・ホールドが基本 ダウンサイドリスクが小さい 中規模オフィスへ投資	不動産市場の局面に応じて機動的に対応
		98年～03年: デイストレス
		02年～04年: バリューアップ
		04年～08年: 賃料上昇先読み 大型Aクラスビルの選別投資
財務方針	中長期的な運用に対応した財務戦略	投資期間に対応した財務戦略 現在の低金利を生かす高レバレッジ

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。DAオフィス投資法人の投資口のご購入あたっては各証券会社にお問い合わせください。

本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。

本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保障するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用を行うことを禁止します。