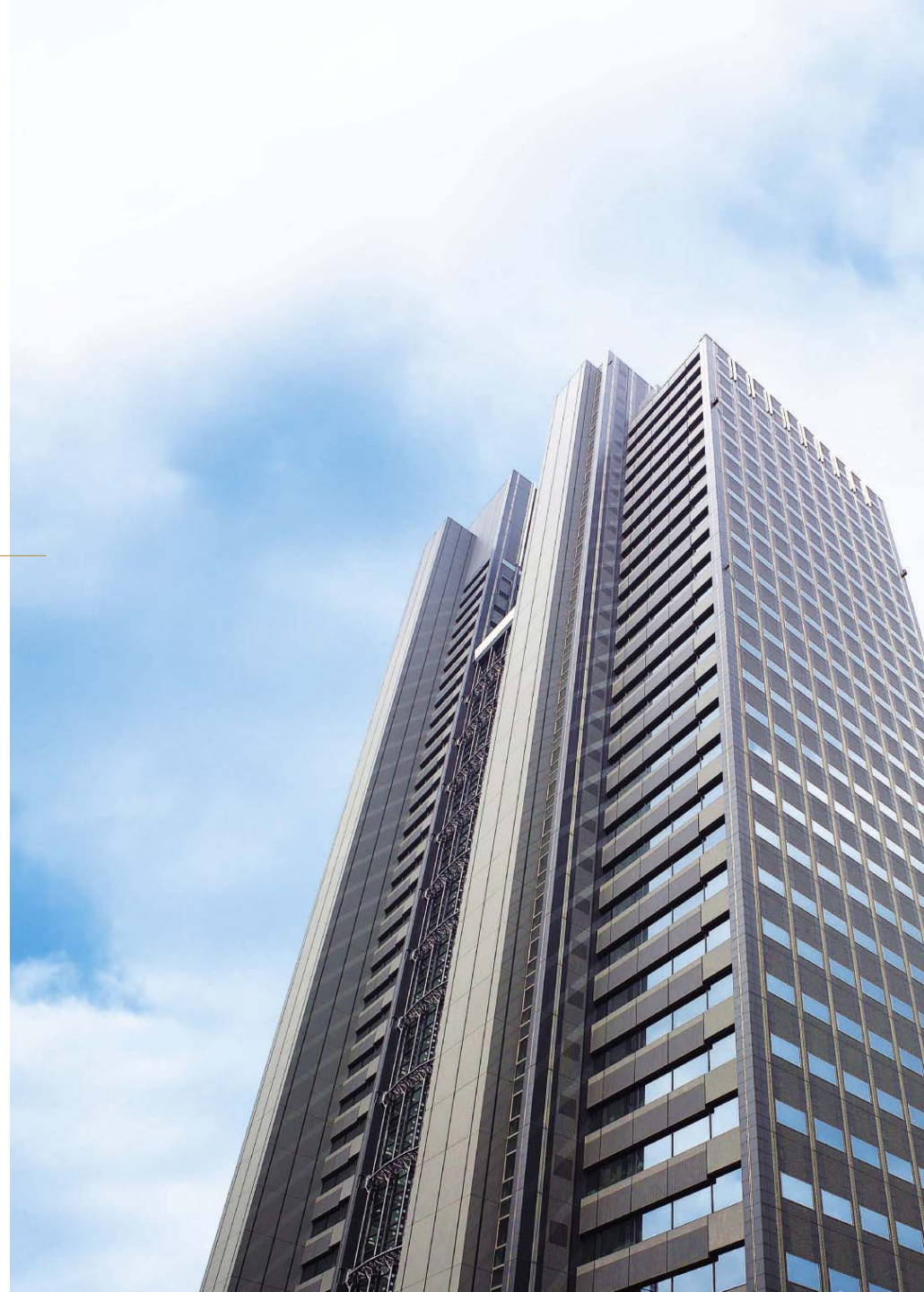




## 第5期(平成20年5月期) 決算説明会資料



# 目次

## インベストメントハイライト 2

### 1. 第5期決算ハイライト

- ・第5期決算ハイライト 4

### 2. 財務戦略

- ・ファイナンスハイライト 6
- ・第三者割当の実施とファイナンス活動 7
- ・今後の財務戦略 8
- ・有利子負債一覧 9

### 3. 今後の運用方針

- ・今期の運用方針 12
- ・中期運用方針 13

### 4. 内部成長

- ・第5期の賃料改定の実績 15
- ・賃料ギャップの状況 16
- ・新宿マインズタワーの状況 17

### 5. 外部成長

- ・外部成長の目標 19

### 6. Appendix

- ・主要な経営指標 21
- ・第5期決算概要・・・前期実績との比較分析 22
- ・第5期決算概要・・・業績予想との比較分析 23
- ・収益予想(第6期及び第7期) 24
- ・主要な投資主の状況 25
- ・第6期EPSの金利感応度 26
- ・ポートフォリオ一覧(第5期 物件別賃貸事業収支等) 27
- ・ポートフォリオ 物件写真一覧 28
- ・ポートフォリオマップ 30
- ・運用組織体制 31



# インベストメント・ハイライト

## 〈運用指針〉

本投資法人は巡航EPSの中長期にわたる成長を  
目指して資産の運用を行っていきます。

- リファイナンス状況 … 借入等による期限前弁済実施に伴い、LTVは28%まで低下。
- 運用ガイドライン変更 …
  - ① 運用指針の明確化
  - ② 取得対象資産の定義明確化
  - ③ 財務戦略の策定
- 中期運用方針策定 … EPSの中期目標値を15,000円へ

# 1. 第5期決算ハイライト





# 第5期決算ハイライト

## ■ 当期実績

	当期実績 (33物件)	前期比	
営業収益	10,230百万円	+1,676百万円	+19.6%
営業利益	6,235百万円	+1,018百万円	+19.5%
当期純利益	3,951百万円	▲ 403百万円	▲ 9.3%
一口当たり分配金	19,277円	▲ 1,968円	▲ 9.3%
<b>巡航EPS (物件売却益を控除した一口当たり当期純利益)</b>			

## ■ 業績予想

第6期 (31物件) <small>(平成20年5月14日開示)</small>	第7期 (31物件) <small>(平成20年7月24日開示)</small>
11,039百万円	8,602百万円
6,712百万円	4,402百万円
4,894百万円	3,223百万円
14,232円	9,372円
6,746円	9,372円

## ■ 第5期レビュー

- ▶ 第三者割当の発表・実施(払込日は平成20年6月4日)
- ▶ 借入金の期限前返済によるリファイナンスリスクの大幅な低減
- ▶ 内部成長目標(賃料総額3.5%以上UP)の達成
- ▶ 資産運用会社代表者の変更

## 2. 財務戦略

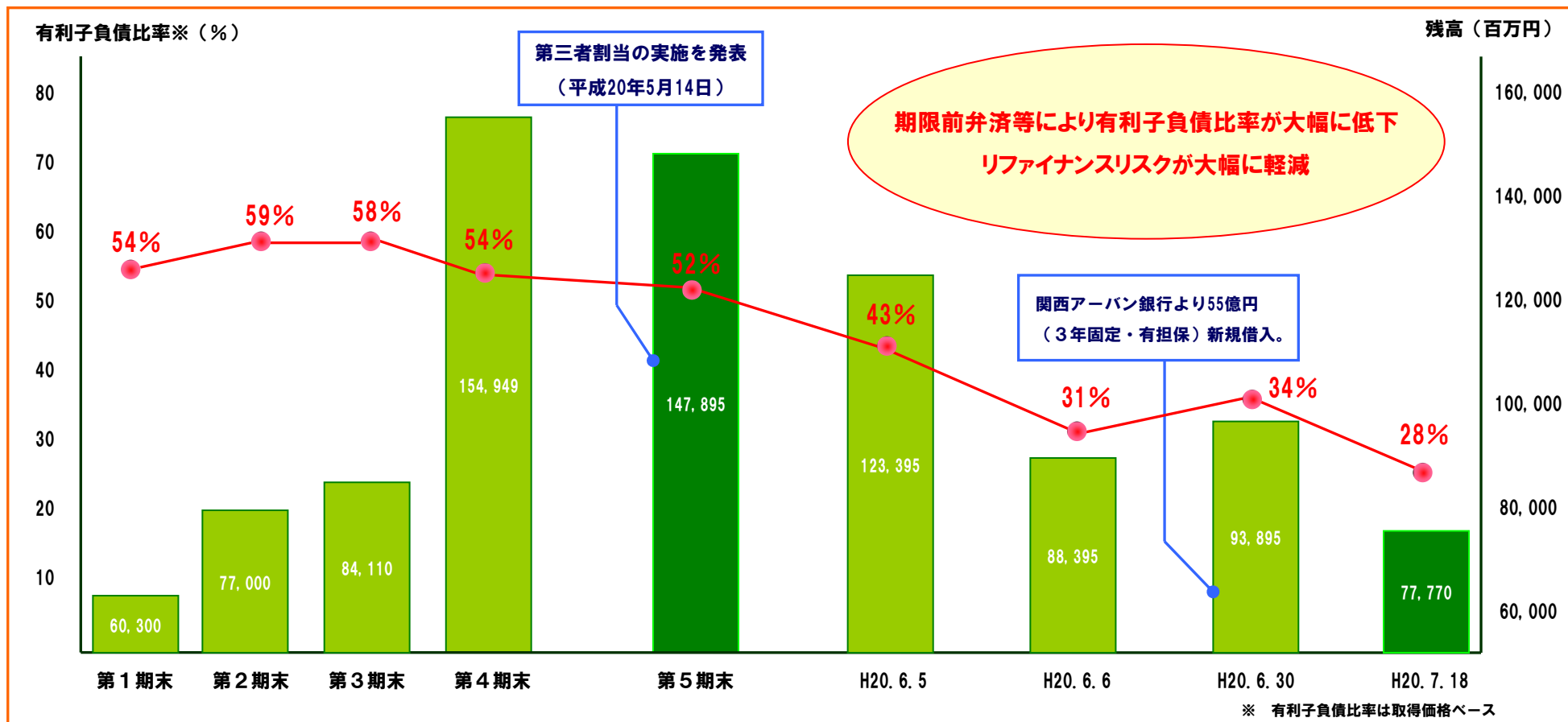


# ファイナンスハイライト

## ■第5期・第三者割当後のハイライト

第三者割当後、借入金の期限前弁済・投資法人債の買入消却により有利子負債比率は大幅に低下しています。

### ファイナンスハイライト



本資料は、金融商品取引法等に基づく開示資料ではありません。また、勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいますようお願い申し上げます。

# 第三者割当の実施とファイナンス活動

## ■ 第三者割当並びに割当先の概要

### 第三者割当の概要

⇒リファイナンスリスク軽減のため、以下のとおり第三者割当を実施。

項目	概要
発行新投資口数	138,905口（発行済総数343,905口）
発行価額・総額	1口につき431,949円（総額59,999,875,845円）
割当先及び口数	株式会社コロンプス （割当口数：138,905口）
払込期日	平成20年6月4日

### 割当先の概要

⇒割当先の概要は以下のとおり。

項目	概要
商号	株式会社コロンプス（資産運用会社の利害関係人等です）
事業内容	①匿名組合契約の締結並びにその出資財産の運用 ②有価証券の取得、保有及び売買 ③前各号に付帯又は関連する一切の業務
設立年月日	平成19年11月2日
代表者	代表取締役社長 小山努
資本金	100,000,000円
大株主等	(株)ダヴィンチ・アドバイザーズ（100%株式保有） （現：ダヴィンチ・ホールディングス）

## ■ 期限前弁済と有担保化

### 財務健全性の向上

⇒期限前弁済等により、有利子負債比率が28%と大幅に低下。

実施日	概要
H20.6.5	野村キャピタル・インベストメント社に24,500百万円期限前弁済
H20.6.6	リーマン・ブラザーズ・コマーシャル・モーゲージ社に30,000百万円期限前弁済・投資法人債5,000百万円の買入消却
H20.7.18	シティバンク銀行に8,625百万円期限前弁済・投資法人債3,000百万円買入消却・あおぞら銀行4,500百万円の返済

### 返済期限の分散

⇒弁済により、返済期限の集中によるリスクを大幅に軽減。

⇒1決算期中に返済期日をむかえる有利子負債残高の合計が200億円（上限目安）となるよう返済期日の分散を実施。

### 有担保による借入

⇒交渉の選択肢が増える有担保による借入に方針変更。

⇒ローン契約の定めにより既存無担保ローンに追加で担保設定。  
（有担保化で格付けがA+からAに変更）



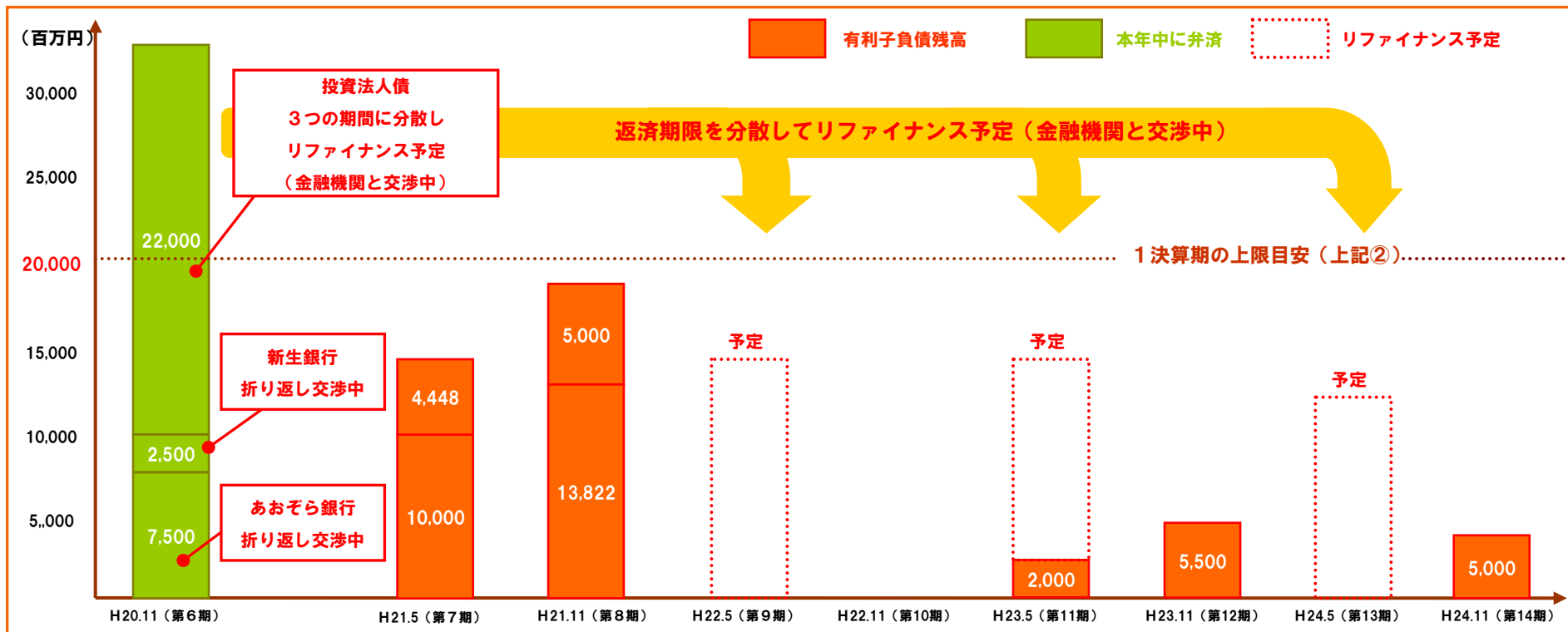
# 今後の財務戦略

## ■財務戦略

本投資法人は、以下の方針でファイナンス活動を行います。

- ①有利子負債比率40－50%を上限の範囲とするレバレッジコントロール
- ②1決算期中に返済期日をむかえる有利子負債残高の合計が200億円(上限目安)となるよう返済期限の分散を実施
- ③長期比率60－70%を下限の範囲とする借入金の長期化
- ④国内金融機関を中心とするレンダーの多様化

今後のファイナンス活動（平成20年7月18日現在）



本資料は、金融商品取引法等に基づく開示資料ではありません。また、勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行っていただきますようお願い申し上げます。

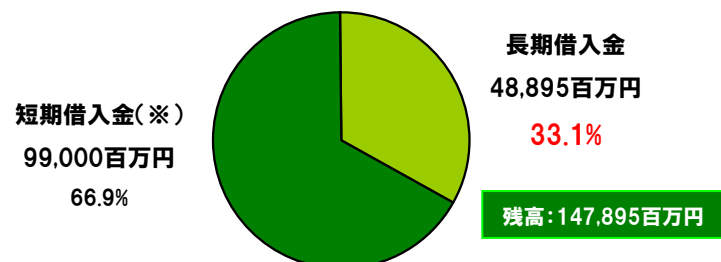
## 長期比率と固定比率

### 長期借入金と短期借入金の比率

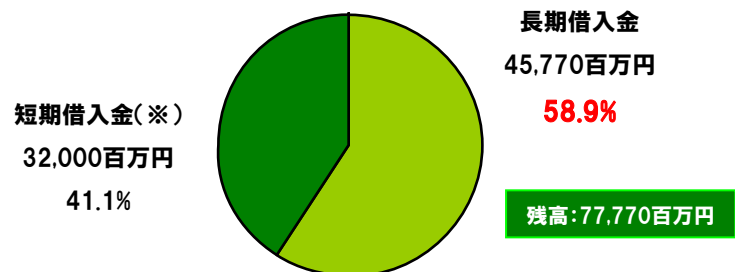
短期借入金の期限前弁済、長期での新規借入実行により、長期借入金の比率は**33.1%から58.9%に上昇**しています。

#### 長期借入金と短期借入金の比率

平成20年5月31日(第5期末)時点



平成20年7月18日現在



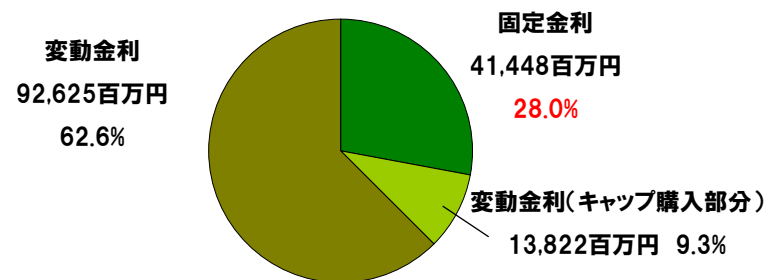
※投資法人債を含みます。

### 変動金利借入と固定金利借入の比率

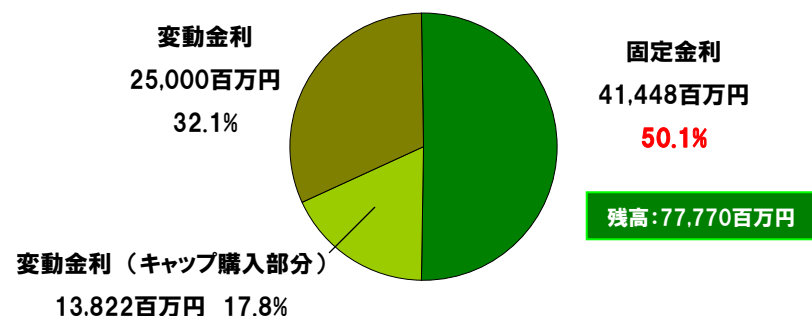
変動金利による借入金の期限前弁済、固定金利での新規借入実行により、固定金利借入の比率は**28.1%から50.1%に上昇**しています。

#### 変動金利借入と固定金利借入の比率

平成20年5月31日(第5期末)時点



平成20年7月18日現在



# 3. 今後の運用方針



## 今期の運用方針

### 安定した財務基盤 の確保

- 借入金の期日 **長期化**
- 返済期日の **分散**
- レンダーの **多様化**

### 着実な内部成長

- **賃料増額改定**の推進  
(賃料ギャップを埋める)
- **高稼働率**の維持

### 慎重な物件選択による外部成長

- **東京主要5区**に重点投資
- **内部成長余力**のある物件取得

高

実行の優先度

低

# 中期運用方針

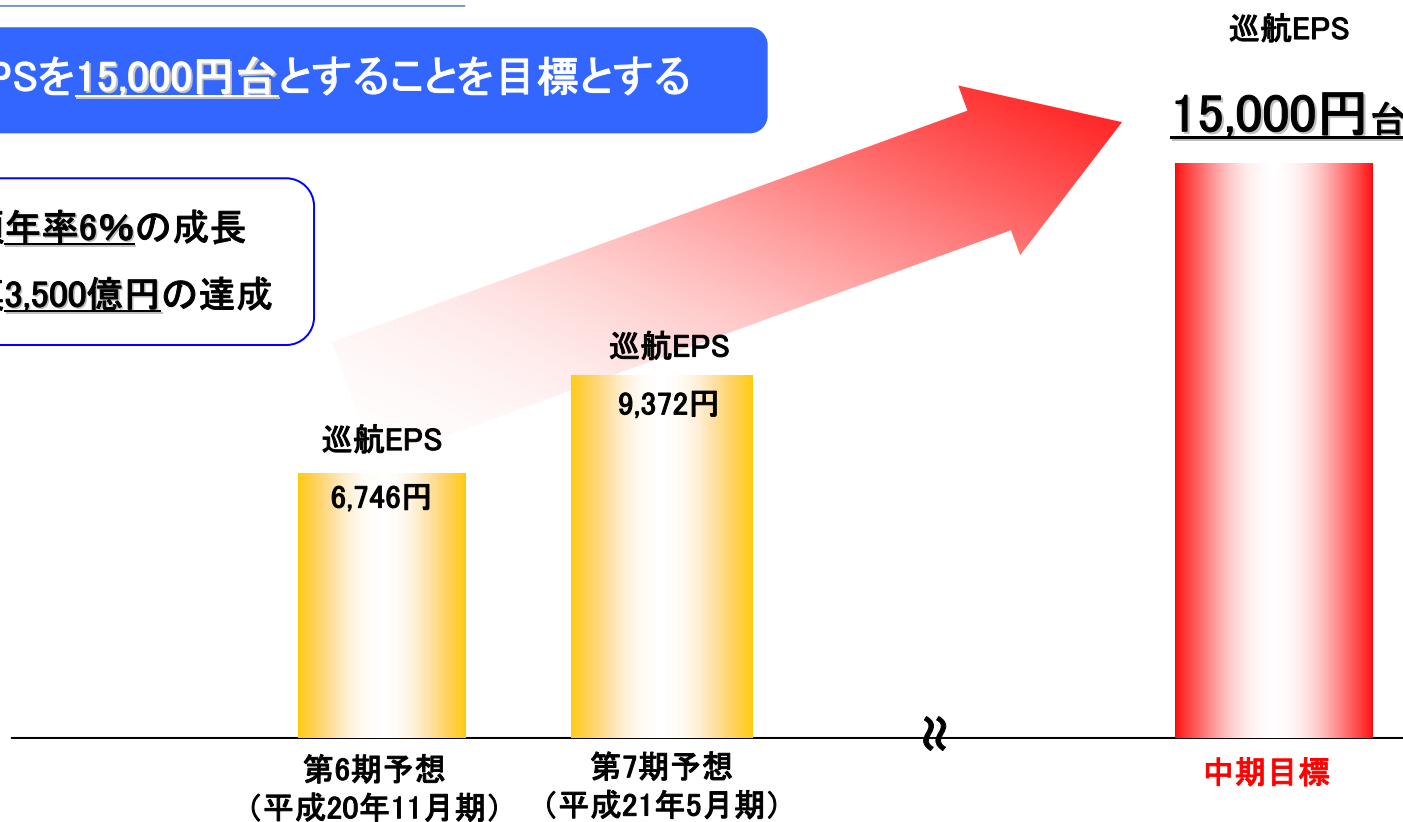
## ■運用指針

巡航EPSの中長期にわたる成長を実現する。

## ■中期運用方針

中期的に巡航EPSを15,000円台とすることを目標とする

- ・内部成長: 賃料総額年率6%の成長
- ・外部成長: 資産規模3,500億円の達成





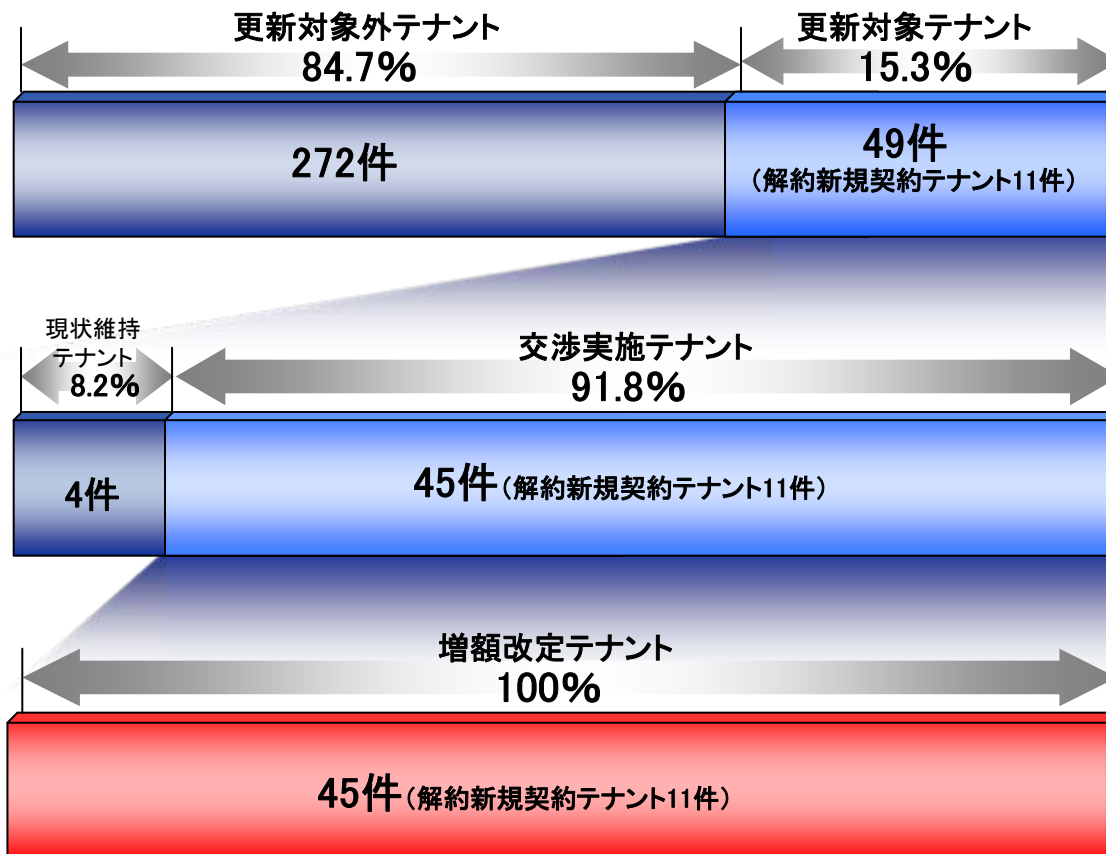
## 4. 内部成長



# 第5期の賃料改定の実績

## ■増額改定(第5期末33物件、テナント総数321件)

下記は、本投資法人が第5期末に保有する33物件について、平成19年12月1日からの賃料増額改定の状況を示しています。



## ■更新対象テナントの賃料上昇率

14.0%

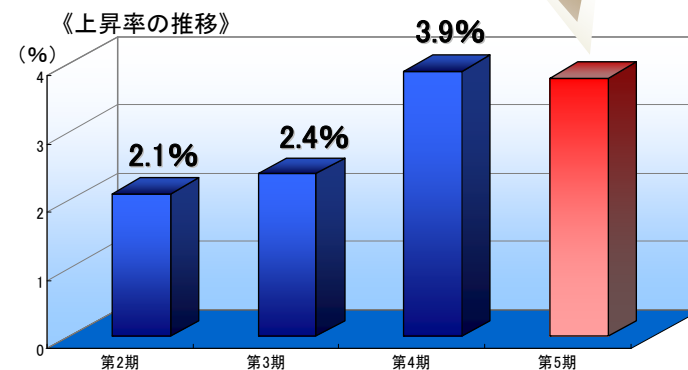
賃料上昇の内訳は下記のとおりです

内訳	賃料上昇率
更新テナント	12.6%
新規契約テナント	36.0%

## ■賃料総額上昇率

第5期目標の、総賃料収入「第4期比3.5%UP」を達成！！

3.8%



賃料総額上昇率(%) = (第5期末の月額契約賃料合計 - (第4期末時点の月額契約賃料合計 - 第5期売却物件の第4期末月額契約賃料合計))

/(第4期末時点の月額契約賃料合計 - (第5期売却物件の第4期末月額契約賃料合計))

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示資料ではありません。また、勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいますようお願い申し上げます。

# 賃料ギャップの状況

本投資法人が保有する物件の、現行賃料水準とマーケット賃料水準の乖離（賃料ギャップ）は以下のとおりです。

地域	物件名称	現行賃料 (2008年5月)	マーケット賃料 (2007年11月)	マーケット賃料 (2008年5月)	マーケット賃料 変化率(%)	賃料ギャップ率 (2007年11月)	賃料ギャップ率 (2008年5月)	地域	物件名称	現行賃料 (2008年5月)	マーケット賃料 (2007年11月)	マーケット賃料 (2008年5月)	マーケット賃料 変化率(%)	賃料ギャップ率 (2007年11月)	賃料ギャップ率 (2008年5月)	
東京主要5区	ダヴィンチ銀座	28,648	35,000	35,000	0.00%	23.67%	22.17%	東京主要5区	ダヴィンチ日本橋本町	21,979	28,000	28,000	0.00%	49.30%	27.39%	
	ダヴィンチ銀座アネックス	24,004	30,000	30,000	0.00%	31.80%	24.98%		ダヴィンチ銀座1丁目	27,340	32,000	32,000	0.00%	17.35%	17.04%	
	ダヴィンチ神谷町	26,138	31,000	31,000	0.00%	27.04%	18.60%		ダヴィンチ京橋	19,170	22,000	22,000	0.00%	17.60%	14.76%	
	ダヴィンチ芝浦	18,625	21,000	20,000	-4.76%	14.50%	7.38%		サンライン第7ビル	22,731	27,000	27,000	0.00%	25.51%	18.78%	
	ダヴィンチ南青山	29,108	35,000	34,000	-2.86%	20.24%	16.81%		ダヴィンチ御成門	23,627	30,000	30,000	0.00%	43.69%	26.97%	
	ダヴィンチ三田	20,377	23,000	23,000	0.00%	22.62%	12.87%		新宿マイズタワー	32,340	45,000	45,000	0.00%	44.69%	39.15%	
	ダヴィンチ猿樂町	18,150	21,000	21,000	0.00%	15.70%	15.70%		SHIBUYA EDGE	31,312	33,000	33,000	0.00%	5.39%	5.39%	
	ダヴィンチA浜松町	20,075	22,000	22,000	0.00%	10.60%	9.59%		ダヴィンチ小伝馬町	15,420	18,000	18,000	0.00%	16.73%	16.73%	
	ダヴィンチ神宮前	22,082	24,000	24,000	0.00%	8.69%	8.69%		小計	25,455	32,572	32,507	-0.20%	34.41%	27.70%	
	ダヴィンチ芝大門	18,967	25,000	25,000	0.00%	31.81%	31.81%		ダヴィンチ錦糸町	12,124	16,000	16,000	0.00%	31.04%	31.97%	
	ダヴィンチ三崎町	20,111	21,000	20,500	-2.38%	4.42%	1.93%		ダヴィンチ東池袋	14,333	16,000	16,000	0.00%	12.72%	11.63%	
	ダヴィンチ新橋510	16,938	19,000	19,000	0.00%	13.32%	12.17%		ベネックスS-3	14,771	15,000	15,000	0.00%	2.28%	1.55%	
	ダヴィンチ築地	18,083	19,000	19,000	0.00%	5.07%	5.07%		ピリーヴ大森	17,089	19,000	19,000	0.00%	11.18%	11.18%	
	BPSスクエア	12,628	17,000	17,000	0.00%	34.62%	34.62%		ダヴィンチ品川II	18,908	21,000	22,000	4.76%	15.56%	16.35%	
	ダヴィンチ築地616	15,588	19,000	18,000	-5.26%	33.84%	15.47%		ダヴィンチ南船場	12,641	14,000	14,000	0.00%	10.75%	10.75%	
	秀和月島ビル	16,055	16,000	16,500	3.13%	13.90%	2.77%		小計	15,052	16,761	16,964	1.21%	12.86%	12.70%	
	日本橋MS	16,069	20,000	20,000	0.00%	24.46%	24.46%		合計	23,561	29,693	29,677	-0.05%	31.83%	25.96%	
	アトランティックビル	17,567	21,000	20,000	-4.76%	25.04%	13.85%									
	浜谷SSビル	25,876	30,000	30,000	0.00%	33.36%	15.94%									

(※1) 現行賃料は2階以上のオフィスについて、平成20年5月末時点のレントロールに基づき算出

(※2) マーケット賃料は、東急リハブル作成のマーケットレポートに基づく査定賃料

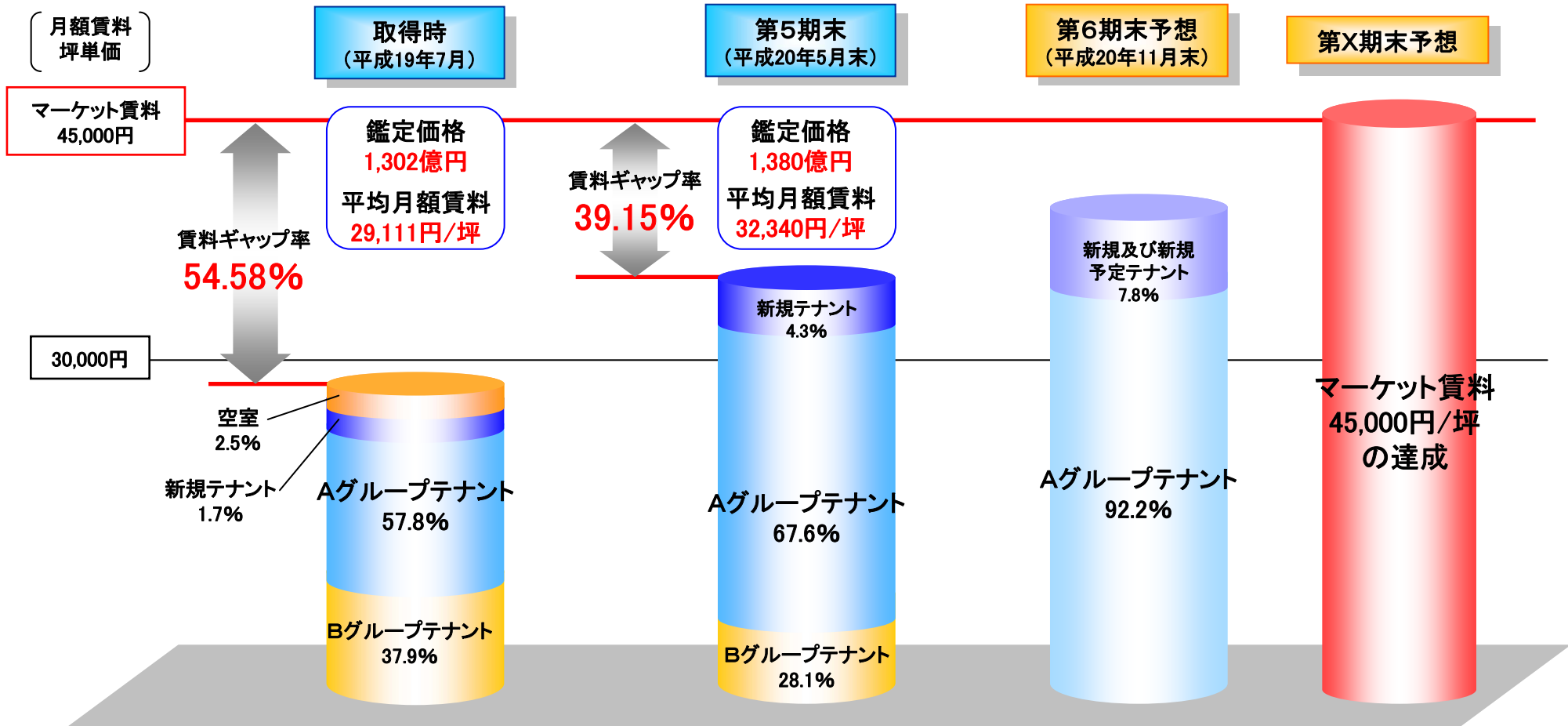
(※3) 賃料ギャップ率=(マーケット賃料-現行賃料)/現行賃料

(※4) 小計、合計の賃料、賃料変化率及び、賃料ギャップ率は貸床面積で加重平均した値です

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示資料ではありません。また、勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいますようお願い申し上げます。

# 新宿マインズタワーの状況

## ■賃料増額の見通し



「Aグループテナント」とは、本投資法人及び前所有者により既に賃料の増額更新が一度なされたテナントで、マーケット賃料と現行賃料との乖離が比較的小さいテナントのグループです。  
「Bグループテナント」とは、本投資法人及び前所有者が所有している時点から賃料交渉をしているテナントで、マーケット賃料と現行賃料との乖離が大きいテナントのグループです。

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示資料ではありません。また、勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

## 5. 外部成長





# 外部成長の目標

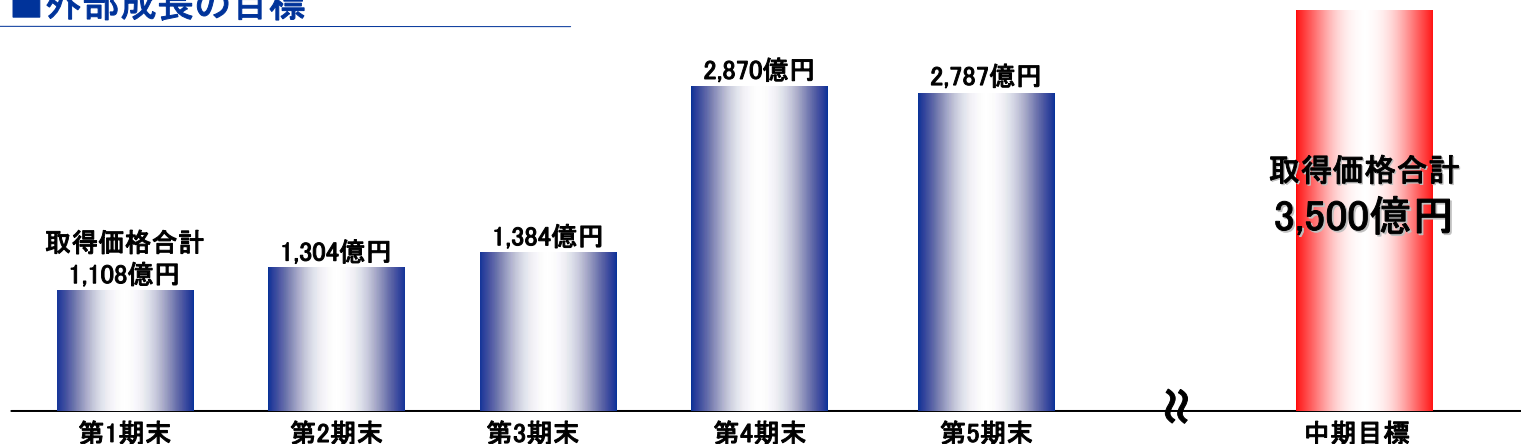
## ■不動産マーケットの潮目の変化

- サブプライムローン問題
  - ・ 金融マーケットから外資系レンダーが退出
  - ・ 要求スプレッドの高騰
  - ・ 貸出先の選別化
- 建築基準法の改正
  - ・ 物件の審査基準の厳格化
- 金融商品取引法の制定・改正
  - ・ 管理コストの負担増



- ・ 現在の市場環境を踏まえ、当面は財務基盤の安定を優先
- ・ 物件価格の上昇は鈍化傾向
- ・ 中期的に3,500億円の資産規模を目指す

## ■外部成長の目標



本資料は、金融商品取引法等に基づく開示資料ではありません。また、勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行っていただきますようお願い申し上げます。

# 6.Appendix



# 主要な経営指標

経営指標	単位	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
運用日数	日	223	183	182	183	183
期末物件数	件	33	37	34	35	33
期末稼働率	%	97.4	97.5	99.0	98.2	98.3
期中平均取得価額	百万円	89,028	121,547	138,883	199,274	286,162
賃貸NOI（売却益控除後）	百万円	3,144	3,209	3,920	5,062	6,827
ファンズフロムオペレーション（FFO）	百万円	2,283	2,307	2,638	3,492	3,674
NOI利回り	%	5.8	5.3	5.7	5.1	4.8
総資産経常利益金額率（ROA）	%	2.9	3.2	4.2	1.9	1.3
純資産当期純利益金額率（ROE）	%	5.2	7.8	11.3	4.7	3.0
期末自己資本比率	%	43.4	37.5	36.1	44.0	44.8
期末総資産有利子負債比率（LTV）	%	51.2	55.9	57.7	51.2	49.9

FFO:

当期純利益+減価償却費-売却益

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/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5期決算概要(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4期実績 (H19年11月期)	第5期実績 (H20年5月期)	前期比較 増減
物件数(各期末時点)	35物件	33物件	- 2物件
実質運用日数	183日	183日	
営業収益(A)	8,553	10,230	+ 1,676
うち売却益	1,919	1,552	- 367
営業費用(B)	3,336	3,994	+ 657
うち賃貸事業費用(減価償却費除く)	1,500	1,783	+ 282
うち減価償却費用	1,056	1,275	+ 218
賃貸事業損益(売却益を除く)	4,077	5,619	+ 1,542
営業利益(A-B)	5,217	6,235	+ 1,018
営業外費用	1,006	2,295	+ 1,288
うち支払利息(キャップ償却含む)	581	1,073	+ 492
経常利益	4,214	3,952	- 261
当期純利益	4,355	3,951	- 403
発行済投資口数	205,000口	205,000口	
1口当たり分配金(単位:円)	21,245円	19,277円	▲ 1,968円

### 【分析の前提】 (単位: 百万円)

- I. 4期末保有物件(28物件)ベース比較(5期売却物件を除く)
- II. その他の要因

### 【営業収益】

- I. 103【賃料等増 4,899(5期)-4,795(4期)】
- II. 2,100【第4期取得物件賃料等】、  
▲92【第5期売却物件賃料等】

### 【賃貸事業費用】

- I. ▲232【773(5期)-1,005(4期)/ 内、223: 公租公課】
- II. 553【第4期取得物件賃貸事業費用等】、  
▲11【第5期売却物件賃貸事業費用等】

### 【支払利息】

- ・ 467【平均元本 84,958(4期) → 152,012(5期)】
- ・ 25【平均金利 1.37%(4期) → 1.41%(5期)】

## 第5期決算概要(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5期		
	2008年1月11日 開示予想	実績	差異
営業収益(A)	10,176	10,230	+ 53
うち売却益	1,603	1,552	- 51
営業費用(B)	4,154	3,994	- 160
うち賃貸事業費用(減価償却費除く)	1,790	1,783	- 7
うち減価償却費用	1,344	1,275	- 69
賃貸事業損益(売却益を除く)	5,437	5,619	+ 182
営業利益(A-B)	6,021	6,235	+ 214
営業外費用	2,121	2,295	+ 173
うち支払利息(キャップ償却含む)	1,129	1,073	- 55
経常利益	3,899	3,952	+ 52
当期純利益	3,897	3,951	+ 53
発行済投資口数	205,000口	205,000口	
1口当たり分配金(単位:円)	19,013円	19,277円	+ 264円

【賃貸事業】:売却益を除く物件賃貸事業損益ベースを基本

182利益増

- ① 67【18:解約違約金、41:原状回復費収益】
- ② ▲76【▲69:減価償却費、▲15:公租公課】

### ■ 業績予想の推移

(百万円)	当初予想 (6/15公表)	修正予想 (1/11公表)	実績	当初予想 との差異
営業収益	6,805	10,176	10,230	+ 3,425
経常利益	2,673	3,899	3,952	+ 1,279
当期純利益	2,669	3,897	3,951	+ 1,282
1口当たり分配金	13,022円	19,013円	19,277円	+ 6,255

4/18売却(1物件)



# 収益予想(第6期及び第7期)

## ■第6期及び第7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5期実績 (H20年5月期)	第6期予想 (H20年11月期)	第7期予想 (H21年5月期)
物件数(各期末時点)	33物件	31物件	31物件
実質運用日数	183日	183日	182日
営業収益(A)	10,230	11,039	8,602
うち売却益	1,552	2,574	0
営業費用(B)	3,994	4,326	4,199
うち賃貸事業費用(減価償却費除く)	1,783	2,052	1,987
うち減価償却費用	1,275	1,262	1,241
賃貸事業損益(売却益を除く)	5,619	5,149	5,373
営業利益(A-B)	6,235	6,712	4,402
営業外費用	2,295	1,815	1,177
うち支払利息(キャップ償却含む)	1,073	691	805
経常利益	3,952	4,896	3,225
当期純利益	3,951	4,894	3,223
発行済投資口数	205,000口	343,905口	343,905口
1口当たり分配金(単位:円)	19,277円	14,232円	9,372円
巡航EPS(単位:円)	-	6,746円	9,372円

### 【予想の前提】(単位:百万円)

物件数は下記の物件の異動を考慮しております。

- ・6/30売却...ダヴィンチ三田
- ・7/17売却...ピリーヴ大森

第5期比

- ・平均運用残高:  
286,162(5期)→277,836(6期)

### 【売却収益】

6/30・7/17売却の2物件(6期)

### 【支払利息】

第5期比

- ・平均元本 152,012(5期)→83,395(6期)
- ・平均金利 1.41%(5期)→1.68%(6期)

※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。

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示資料ではありません。また、勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行っていただきますようお願い申し上げます。

## ■有利子負債一覧①

### ■有利子負債一覧(平成20年5月31日時点)

期間	借入先	残高 (百万円)	金利 種別	利率 (%)	借入日	返済期限
短期	リーマン・ブラザーズ・コマーシャル・モーゲージ	30,000	変動金利	1.359%	平成19年12月3日	平成20年12月3日
	野村キャピタル・インベストメント株式会社	11,000	変動金利	1.179%	平成19年7月31日	平成20年7月31日
	株式会社あおぞら銀行	4,500	変動金利	1.243%	平成19年8月31日	平成20年8月29日
	株式会社りそな銀行	3,000				
	野村キャピタル・インベストメント株式会社	13,500	変動金利	1.179%	平成19年11月26日	平成20年7月31日
	株式会社新生銀行	2,500	変動金利	1.243%	平成19年11月26日	平成20年11月28日
	株式会社あおぞら銀行	4,500	変動金利	1.369%	平成20年3月21日	平成20年7月18日
短期借入金合計		69,000				
長期	アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー	5,000	固定金利	1.700%	平成17年10月21日	平成24年10月21日
	株式会社あおぞら銀行	4,448	固定金利	0.929%	平成18年1月27日	平成21年1月27日
	GEリアル・エステート株式会社	5,937	変動金利	1.643%	平成18年10月23日	平成21年9月18日
	UBSセキュリティーズジャパン・リミテッド	2,850				
	株式会社損害保険ジャパン	2,470				
	株式会社みずほ銀行	1,425				
	株式会社伊予銀行	570				
	東京リース株式会社	570				
	シティバンク銀行株式会社	8,625				
	株式会社あおぞら銀行	10,000	変動金利	1.343%	平成19年11月26日	平成21年5月26日
	株式会社新生銀行	5,000	変動金利	1.343%	平成19年11月26日	平成21年11月30日
	株式会社りそな銀行	2,000	固定金利	1.591%	平成20年3月21日	平成23年3月21日
	長期借入金合計		48,895			
第1回無担保投資法人債		30,000	固定金利	1.500%	平成19年11月26日	平成20年11月28日
有利子負債合計		147,895				

※青字は、平成20年7月18日までに期限前弁済及び返済を実施。赤字は一部買入消却。

## ■有利子負債一覧②

### ■有利子負債一覧(平成20年7月18日現在)

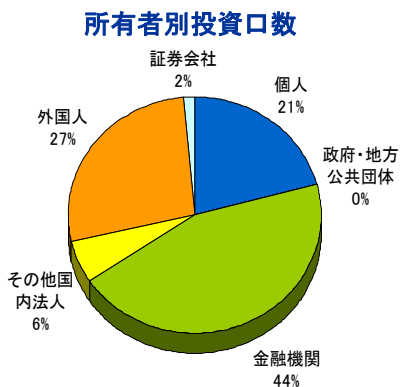
期間	借入先	残高 (百万円)	金利 種別	利率 (%)	借入日	返済期限				
短期	株式会社あおぞら銀行	4,500	変動金利	1.243%	平成19年8月31日	平成20年8月29日				
	株式会社りそな銀行	3,000								
	株式会社新生銀行	2,500								
<b>短期借入金合計</b>		<b>10,000</b>								
長期	アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー	5,000	変動金利	1.643%	平成18年10月23日	平成21年9月18日				
	株式会社あおぞら銀行	4,448								
	GEリアル・エステート株式会社	5,937								
	UBSセキュリティーズジャパン・リミテッド	2,850								
	株式会社損害保険ジャパン	2,470								
	株式会社みずほ銀行	1,425								
	株式会社伊予銀行	570								
	東京リース株式会社	570								
	株式会社あおぞら銀行	10,000								
	株式会社新生銀行	5,000								
	株式会社りそな銀行	2,000								
	<b>株式会社関西アーバン銀行</b>	<b>5,500</b>								
	<b>長期借入金合計</b>	<b>45,770</b>								
	第1回無担保投資法人債	22,000					固定金利	1.500%	平成19年11月26日	平成20年11月28日
<b>有利子負債合計</b>		<b>77,770</b>								

※赤字は第5期末以降に新規借入。

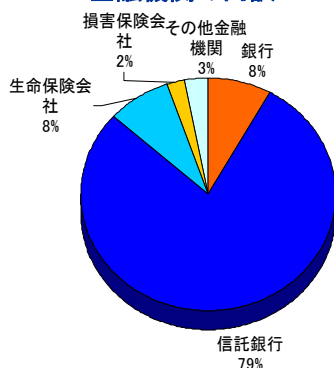
# ■ 主要な投資主の状況

## ■ 投資主の状況

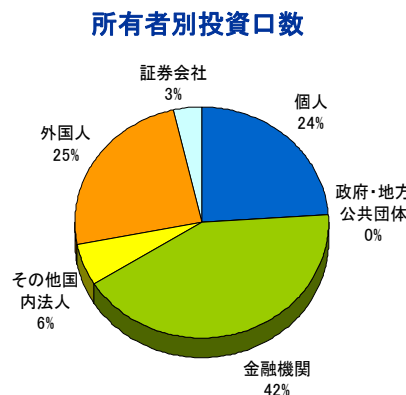
第4期(平成19年11月30日現在)



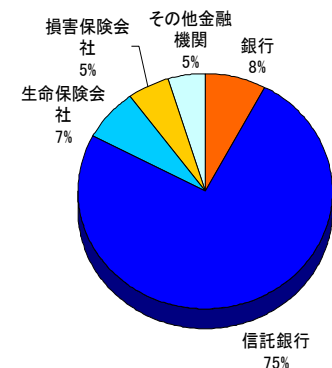
金融機関の内訳



第5期(平成20年5月31日現在)



金融機関の内訳



## ■ 上位10投資主一覧

第4期(平成19年11月30日現在)

順位	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)	15,806	7.7%
2	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	14,639	7.1%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	14,500	7.1%
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	13,649	6.7%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	11,261	5.5%
6	アメリカンライフインシュランスカンパニージーエイエル	7,989	3.9%
7	ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	7,983	3.9%
8	株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ	6,950	3.4%
9	シービーホンコンジョイントグローバルプロパティセキュリティーズファンド	3,684	1.8%
10	株式会社広島銀行	3,257	1.6%

第5期(平成20年5月31日現在)

順位	投資主名	所有口数	割合
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	15,548	7.58%
2	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	14,855	7.25%
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	12,646	6.17%
4	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	10,417	5.08%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	9,580	4.67%
6	アメリカンライフインシュランスカンパニージーエイエル	7,989	3.90%
7	株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ	6,950	3.39%
8	ゴールドマン・サックス・インターナショナル	5,971	2.91%
9	野村証券株式会社	4,697	2.29%
10	ユービーエス エージー ロンドン アカウト アイピービーセグリゲイテッド クライアント アカウト	4,593	2.24%

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示資料ではありません。また、勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいますようお願い申し上げます。

## ■第6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%	78	0	-78	-156	-235	-313
	1%	291	212	134	55	-22	-100
	2%	504	425	347	268	190	111
	3%	717	638	560	481	403	324
	4%	929	851	773	694	616	537
	5%	1,142	1,064	985	907	829	750

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6期中の金利改定日は8月末日の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14,232円に加味

ー全て343,905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。

(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%	14,311	14,232	14,154	14,075	13,997	13,919
	1%	14,524	14,445	14,367	14,288	14,210	14,131
	2%	14,737	14,658	14,580	14,501	14,423	14,344
	3%	14,949	14,871	14,793	14,714	14,636	14,557
	4%	15,162	15,084	15,005	14,927	14,849	14,770
	5%	15,375	15,297	15,218	15,140	15,061	14,983

※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)

平成20年7月24日現在



ダヴィンチ  
日本橋本町



ダヴィンチ京橋



ダヴィンチ銀座1丁目



サンライン第7ビル



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



ダヴィンチ猿樂町



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



新宿マイズタワー



ダヴィンチ御成門



BPSスクエア



ダヴィンチ築地



ダヴィンチ築地616



秀和月島ビル

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示資料ではありません。また、勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

## ■ポートフォリオ物件写真一覧(2)

平成20年7月24日現在



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



SHIBUYA EDGE



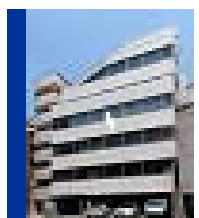
ダヴィンチ品川II



ダヴィンチ南船場



ベネックスS-3



ダヴィンチ小伝馬町

# ■ポートフォリオマップ

平成20年7月24日現在

## 最重要投資エリア・東京主要5区



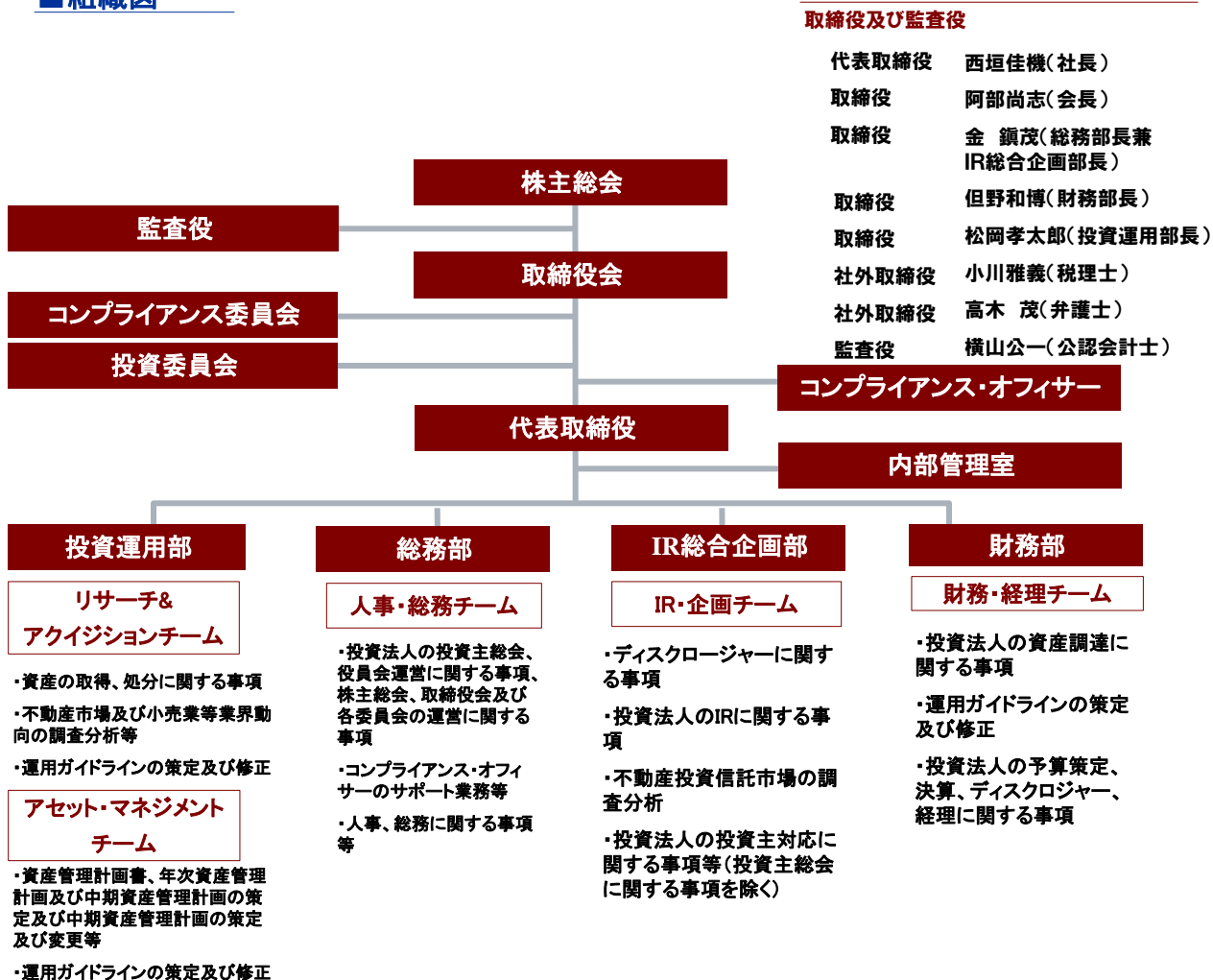
## 投資可能エリア・地方主要都市



## 重要投資エリア・首都圏

# ■ 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:西垣 佳機

役員 8名 (常勤4名 非常勤3名 監査役1名)

従業員 22名 (うち役員兼任3名 平成20年7月24日現在)

金融商品取引業者登録 関東財務局長(金商)第355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

(社)投資信託協会会員



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。

本資料で提供している情報は、金融商品取引法、証券取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、及びこれらに付随する政令、内閣府令、規則、並びに東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請されたものではありません。また、かかる法律等に基づき作成された開示書類または資産運用報告において記載を求められるものと同一ではありません。

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、現時点で入手可能な情報に鑑みてなされた一定の仮定及び判断に基づくものであり、かかる記述は未知のリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けるおそれがあります。従って、かかる将来予想は将来における本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的または黙示的に示される将来における業績、経営結果、財務内容等と大きく異なる場合があります。

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。