

平成 17 年 9 月 12 日

各 位

不動産投信発行者名
 東京都中央区銀座六丁目 2 番 1 号
 D A オ フ ィ ス 投 資 法 人
 代 表 者 名
 執 行 役 員 杉 浦 信 治
 (コード番号: 8976)
 問 合 せ 先
 株式会社ダヴィンチ・セレクト
 取締役財務部長 松 永 民 生
 TEL. 03-6215-9649

平成 18 年 5 月期及び平成 18 年 11 月期の運用状況の予想について

平成 18 年 5 月期(平成 17 年 7 月 11 日～平成 18 年 5 月 31 日)及び平成 18 年 11 月期(平成 18 年 6 月 1 日～平成 18 年 11 月 30 日)における D A オフィス投資法人(以下「本投資法人」といいます。)の運用状況見通し(予想数値)を、下記のとおりお知らせいたします。

記

	営業収益	当期利益	1 口当たり分配金	1 口当たり利益超過分配金
平成 18 年 5 月期 (第 1 期)	百万円 3,066	百万円 1,134	円 10,806	-
平成 18 年 11 月期 (第 2 期)	百万円 2,500	百万円 1,111	円 10,585	-

【ご参考】

平成 18 年 5 月期 : 予想期末発行投資口数 105,000 口 1 口当たり予想当期利益 10,806 円
 平成 18 年 11 月期 : 予想期末発行投資口数 105,000 口 1 口当たり予想当期利益 10,585 円

【注記】

- 上記予想数値の算定にあたっては、新投資口の発行価格を 1 口当たり 505 千円と仮定しております。
- 上記予想数値は別紙「平成 18 年 5 月期及び平成 18 年 11 月期 運用状況の予想前提」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、当期利益及び 1 口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
- 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。
- 本投資法人における第 1 期営業期間(平成 18 年 5 月期)は平成 17 年 7 月 11 日から平成 18 年 5 月 31 日までです。なお、第 2 期以降の各営業期間は、毎年 6 月 1 日から 11 月 30 日及び 12 月 1 日から翌年 5 月 31 日となります。
- 本投資法人は、今回募集する投資口の払込期日(平成 17 年 10 月 18 日)の 3 日後(平成 17 年 10 月 21 日)に、不動産を信託する信託受益権(22 物件)を取得する予定です。
- 本投資法人の上場予定日は、平成 17 年 10 月 19 日です。
- 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

* 本資料の配布先: 兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

ご注意:この文書は、本投資法人の平成 18 年 5 月期及び平成 18 年 11 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、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(並びに訂正事項分)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。

【別紙】

平成 18 年 5 月期及び平成 18 年 11 月期 運用状況の予想前提

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、22 物件の不動産信託受益権（以下「当初取得予定資産」といいます。）を今回募集する投資口の発行及び借入れにより調達した資金をもって取得する予定です。 運用状況の予想にあたっては、平成 17 年 10 月 21 日にすべての当初取得予定資産を取得したものとみなし、第 2 期営業期間末（平成 18 年 11 月 30 日）まで異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としております。第 1 期営業期間の実質運用期間は、平成 17 年 10 月 21 日より平成 18 年 5 月 31 日までの 223 日で算出しております。 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"> 賃貸事業収益については、現信託受益者から提供を受けた情報、市場動向等をもとに個別物件の特性を考慮して算出しております。 営業収益については、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おります。
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、現信託受益者から提供を受けた資料に基づき、費用の変動要素を反映して算出しております。 当初取得予定資産の固定資産税及び都市計画税については、現信託受託者と期間按分による計算を行い、取得時に精算いたしますが、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いたします。なお、取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は約 83 百万円を想定しております。 建物の修繕費は、資産運用会社（株式会社ダヴィンチ・セレクト）が策定する中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しております。 賃貸事業費用（減価償却費を含む。）控除後の賃貸事業利益は、第 1 期営業期間に 1,973 百万円及び第 2 期営業期間に 1,582 百万円を想定しております。また、減価償却費は第 1 期営業期間に 558 百万円及び第 2 期営業期間に 423 百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 第 1 期営業期間に 480 百万円及び第 2 期営業期間に 174 百万円を想定しております。なお、第 1 期営業期間における一時的な費用として本投資証券上場・公募関連費用 188 百万円及び創業費 60 百万円を見込んでおります。また、支払利息として第 1 期営業期間に 186 百万円及び第 2 期営業期間に 149 百万円を見込んでおります。
借入れ	<ul style="list-style-type: none"> 証券取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家より 33,000 百万円程度の借入れ（固定金利及び変動金利を含みます。）を行い、オーバーアロットメントによる売出しに関連して行われる第三者割当による投資口の追加発行（最大 5,000 口）（以下、「第三者割当による投資口の追加発行」といいます。）による手取金を当該借入金の返済に充当する予定です。 第 2 期営業期間の末日（平成 18 年 11 月 30 日）まで借入金の額及び利率に変動がないことを前提としております。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在発行済みである 400 口に加え、本日開催の役員会で決議した公募による投資口の追加発行（99,600 口）及び第三者割当による投資口の追加発行（上限 5,000 口）によって発行される予定の新投資口合計 104,600 口がすべて発行されることを前提としています。 第 2 期営業期間の末日（平成 18 年 11 月 30 日）まで、投資口の追加発行がないことを前提としております。

ご注意:この文書は、本投資法人の平成 18 年 5 月期及び平成 18 年 11 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、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（並びに訂正事項分）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。

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おります。 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期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は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"> 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おります。 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おります。

ご注意:この文書は、本投資法人の平成28年5月期及び平成28年11月期(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、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作成の「新投資目録」及び「投資目録」及び「5Pfq%e9 \$•i~ycÜ y€~@Ww 9@R 'c3q%e9 &w0`Qw-xC” rđ{