

平成 21 年 1 月 20 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
東京都中央区銀座六丁目 2 番 1 号  
DAオフィス投資法人  
代表者名 執行役員 西垣 佳機  
(コード番号：8976)  
資産運用会社名  
株式会社ダヴィンチ・セレクト  
代表者名 代表取締役社長 西垣 佳機  
問合せ先 取締役財務部長 但野 和博  
TEL. 03-6215-9649

平成 21 年 5 月期（第 7 期）運用状況の予想の修正に関するお知らせ

DAオフィス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 20 年 7 月 24 日付で公表した平成 21 年 5 月期（第 7 期：平成 20 年 12 月 1 日～平成 21 年 5 月 31 日）の運用状況の予想について、下記のとおり修正することを決定いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 平成 21 年 5 月期（第 7 期）運用状況の予想の修正

	営業収益	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
前回発表予想(A)	百万円 8,602	百万円 3,225	百万円 3,223	円 9,372	—
今回修正予想(B)	百万円 8,130	百万円 2,702	百万円 2,864	円 8,328	—
増減額(B-A)	百万円 △472	百万円 △523	百万円 △359	円 △1,044	—
増減率(%)	△5.49	△16.22	△11.14	△11.14	—

【ご参考】

今回修正予想 期末発行済投資口数 343,905 口

1. 運用状況の予想の修正及び公表理由について

本投資法人は、2007 年のサブプライムローン問題に端を発した世界的な金融収縮等により金融機関の不動産向け融資審査が厳格化してきたことなどを踏まえ、昨年来財務基盤の安定を最優先課題と考え、第三者割当の実施、保有資産の売却を行うこと等により借入金の返済等を行い、有利子負債の圧縮を進めてまいりました。この結果として、平成 20 年 11 月 28 日時点で有利子負債比率は 22.5%まで低下しましたが、その一方で保有資産の売却により第 7 期の賃料収入の減少が見込まれること、及び昨今の厳しい借入環境の中で資金調達を行うに当たり融資関連手数料が当初の想定を越えたこと等の事情により、今般平成 20 年 7 月 24 日に公表した平成 21 年 5 月期の 1 口当たり予想分配金に 5%以上の差異が生じる見込みとなったこ

とから、現時点において運用状況の予想の修正及び、1口当たり予想分配金の修正を行うものです。

本投資法人および資産運用会社は、投資家の皆様への分配金が減少する事態に至った事実を真摯に受け止め、今後はこれまで以上に安定的な収益の獲得と投資資産の持続的な成長を目指してまいりますので、今後ともよろしくお願い申し上げます。

【注記】

1. 上記予想数値は別紙「平成21年5月期（第7期）運用状況の予想の修正にあたっての前提条件」の下に算出した現時点のものであります。既存物件の稼働率及び賃料の変動、並びに今後の物件の取得又は売却、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。
2. 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。
3. 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

以 上

\* 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

\* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.da-office.co.jp>

## 【別紙】

## 平成 21 年 5 月期（第 7 期）運用状況の予想の修正にあたっての前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>第 7 期（平成 21 年 5 月期）：平成 20 年 12 月 1 日から平成 21 年 5 月 31 日</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>第 7 期：平成 20 年 11 月 30 日現在保有している 30 物件を前提としております。</li> <li>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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存物件の賃貸事業収入については、過去の実績値を基準に、変動要素を考慮して算出しております。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用については、過去の実績値を基準として、変動要素を考慮して算出しており、取得予定資産については、現所有者等より提供を受けた資料等に基づき、費用の変動要素を反映して算出しております。</li> <li>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。</li> <li>賃貸事業費用（減価償却費を含む。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除く）は、4,867 百万円を想定しております。また、減価償却費は、1,222 百万円を想定しております。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>1,252 百万円を想定しております。このうち、支払利息は 609 百万円を想定しております。</li> </ul>
特別利益	<ul style="list-style-type: none"> <li>貸室賃貸契約について、本投資法人が賃借人に対して賃料増額を請求した裁判が和解に至り、その和解合意によって発生する和解金受取額 164 百万円を想定しております。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 21 年 1 月 20 日現在の有利子負債総額は 59,770 百万円（固定金利及び変動金利を含む。）となっております。</li> <li>第 7 期末有利子負債総額は、73,470 百万円を前提としております。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在発行済みである 343,905 口を前提としており、第 7 期営業期間末日（平成 21 年 5 月 31 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。</li> </ul>
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業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。</li> </ul>
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>