

平成 21 年 6 月 17 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 11 月期（第 8 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 21 年 5 月 19 日付で公表した平成 21 年 11 月期（第 8 期：平成 21 年 6 月 1 日～平成 21 年 11 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 11 月期（第 8 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 7,722	百万円 2,292	百万円 2,290	円 6,661	—
今回修正予想(B)	百万円 7,722	百万円 2,380	百万円 2,378	円 6,009	—
増減額(B-A)	百万円 0	百万円 87	百万円 87	円 -652	—
増減率(%)	0	3.82	3.82	-9.79	—

#### 【ご参考】

前回発表予想 期末発行済投資口数 343,905 口

今回修正予想 期末発行済投資口数 395,798 口

#### 2. 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、本日、第三者割当による新投資口発行につき決議いたしました。これに伴い、平成 21 年 11 月期（第 8 期）の運用状況の予想の修正を行います。

#### 3. その他

既に公表している第 7 期の業績予想につきましては、現在のところまで変動ございません。

ご注意:この文書は、本投資法人の平成 21 年 11 月期（第 8 期）の運用状況の予想の修正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。投資を行う際には、必ず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。

【注記】

1. 上記予想数値は別紙「平成 21 年 11 月期（第 8 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、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>

ご注意:この文書は、本投資法人の平成 21 年 11 月期（第 8 期）の運用状況の予想の修正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。投資を行う際には、必ず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 21 年 11 月期（第 8 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 8 期（平成 21 年 11 月期）：平成 21 年 6 月 1 日から平成 21 年 11 月 30 日</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>第 8 期：平成 21 年 6 月 17 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、4,518 百万円を想定してしております。また、減価償却費は、1,186 百万円を想定してしております。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>1,259 百万円を想定してしております。このうち、支払利息は 782 百万円を想定してしております。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 21 年 6 月 17 日現在の有利子負債総額は 70,022 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 8 期末有利子負債総額は、70,022 百万円を前提としております（本日公表の第三者割当の払込金による借入金の返済を見込んでおりません。）が、今後の金融機関との交渉を含む種々の要因により変動する可能性があります。</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 口に、本日付の役員会で決議した、第三者割当による新投資口発行（51,893 口）によって発行される予定の新投資口合計 395,798 口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>

ご注意:この文書は、本投資法人の平成 21 年 11 月期（第 8 期）の運用状況の予想の修正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。投資を行う際には、必ず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。