

平成 26 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
 大和証券オフィス投資法人
 代表者名 執行役員 大村 信明
 (コード番号：8976)

資産運用会社名
 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 山内 章
 問合せ先 代表取締役副社長 篠塚 裕司
 TEL. 03-6215-9649

平成 26 年 11 月期(第 18 期)の運用状況の予想及び分配予想の修正
並びに平成 27 年 5 月期(第 19 期)の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ

大和証券オフィス投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、平成 26 年 1 月 17 日に公表した平成 26 年 11 月期(第 18 期：平成 26 年 6 月 1 日～平成 26 年 11 月 30 日)の運用状況の予想及び分配予想について修正するとともに、新たに平成 27 年 5 月期(第 19 期：平成 26 年 12 月 1 日～平成 27 年 5 月 31 日)の運用状況の予想及び分配予想について、下記のとおりお知らせいたします。

なお、平成 26 年 1 月 17 日に公表しました平成 26 年 5 月期(第 17 期：平成 25 年 12 月 1 日～平成 26 年 5 月 31 日)の運用状況の予想については変更ございません。

記

1. 平成 26 年 11 月期(第 18 期：平成 26 年 6 月 1 日～11 月 30 日)の運用状況の予想及び分配予想の修正

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	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)	8,607	3,786	2,998	2,996	7,570	—
今回修正予想(B)	9,692	4,351	3,450	3,448	7,820	—
増減額 (B-A)	1,084	565	452	452	250	—
増減率(%)	12.6	14.9	15.1	15.1	3.3	—

(注 1) 単位未満の数値は切り捨て、比率は小数点第 2 位を四捨五入して記載しております。

(注 2) 前回発表予想における期末発行済投資口数 395,798 口

今回修正予想における期末発行済投資口数 441,000 口(詳細は別紙「平成 26 年 11 月期(第 18 期)及び平成 27 年 5 月期(第 19 期)運用状況の予想の前提条件」記載の「発行済投資口数」欄をご参照ください。)

2. 平成 27 年 5 月期(第 19 期：平成 26 年 12 月 1 日～平成 27 年 5 月 31 日)の運用状況の予想及び分配予想

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	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
平成 27 年 5 月期	9,842	4,444	3,674	3,672	8,328	—

(注 1) 単位未満の数値は切り捨てて記載しております。

(注 2) 予想期末発行済投資口数 441,000 口(詳細は別紙「平成 26 年 11 月期(第 18 期)及び平成 27 年 5 月期(第 19 期)運用状況の予想の前提条件」記載の「発行済投資口数」欄をご参照ください。)

ご注意:この文書は、本投資法人の運用状況の予想及び分配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。

(ご参考) 平成 26 年 5 月期 (第 17 期: 平成 25 年 12 月 1 日～平成 26 年 5 月 31 日) の運用状況の予想

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	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
平成 26 年 5 月期	8,441	3,756	2,986	2,984	7,540	—

3. 修正の理由

本投資法人は、本日付プレスリリース「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載のとおり、新投資口の発行及び投資口の売出しを行うことを決議し、あわせて、本日付プレスリリース「資産の取得に関するお知らせ (麻布グリーンテラス)」及び「資産の取得に関するお知らせ (北浜グランドビル)」に記載のとおり、不動産の信託受益権の取得を行うことを決定いたしました。上記の他、平成 26 年 5 月 29 日のインテグラルタワー取得及び平成 26 年 5 月 30 日の Daiwa 渋谷 SS ビル譲渡に伴い、平成 26 年 11 月期における既存物件にかかる収支等も見直しました。その結果、今般、平成 26 年 1 月 17 日に公表した平成 26 年 11 月期の 1 口当たり分配金の予想に 5%以上の差異が生じる等の大幅な乖離は見込まれていませんが、現時点において運用状況の予想の前提条件が変動したこと等を主な要因として、修正を行うものです。

また、これにあわせて平成 27 年 5 月期について、同様の前提条件に基づいた新たな運用状況の予想をお知らせするものです。

【注記】

上記予想数値は現時点における運用状況の予想及び分配予想であり、今後の運用状況等により、実際の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。

以 上

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成 26 年 11 月期及び平成 27 年 5 月期：本日現在保有している 44 物件を前提に、本日開催の本投資法人役員会で決議した 2 物件の不動産信託受益権を追加した合計 46 物件を平成 27 年 5 月期末まで保有し続けることを前提としています。 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"> 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。 不動産等売却損益の発生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ます。 建物の修繕費は、資産運用会社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（不動産等売却益を除く。）は、平成 26 年 11 月期に 5,357 百万円、平成 27 年 5 月期に 5,481 百万円を想定しております。 外注委託費として平成 26 年 11 月期に 743 百万円、平成 27 年 5 月期に 744 百万円を想定しております。 公租公課（固定資産税・都市計画税等）として平成 26 年 11 月期に 792 百万円、平成 27 年 5 月期に 799 百万円を想定しております。 減価償却費として平成 26 年 11 月期に 1,493 百万円、平成 27 年 5 月期に 1,539 百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 平成 26 年 11 月期は、901 百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は 821 百万円を想定しております。 平成 27 年 5 月期は、769 百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は 762 百万円を想定しております。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 有利子負債総額は、平成 26 年 11 月期末 162,200 百万円、平成 27 年 5 月期末 162,200 百万円を前提としております。 平成 26 年 11 月期は、平成 26 年 7 月 8 日に返済期限が到来する借入金 19,000 百万円については、本日付「資金の借入れに関するお知らせ」に記載のあるとおり、17,500 百万円の借換を行い、1,500 百万円については手元資金にて返済を行います。平成 26 年 9 月 17 日に返済期限が到来する借入金 3,000 百万円については、全額借換を行うことを前提としております。また、第 1 回期限前償還条項付無担保投資法人債 3,500 百万円については、平成 26 年 9 月 17 日に期限前償還を全額借換により行うことを前提としております。 平成 27 年 5 月期は、平成 27 年 2 月 27 日に返済期限が到来する借入金 3,000 百万円、平成 27 年 3 月 31 日に返済期限が到来する借入金 7,500 百万円及び平成 27 年 5 月 29 日に返済期限が到来する 2,500 百万円については全額借換を行うことを前提としております。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口数 395,798 口に加えて、本日開催の本投資法人役員会で決議した公募による新投資口の発行 41,092 口及び第三者割当による新投資口の発行 4,110 口（上限）によって新規に発行される予定の新投資口数の上限である合計 45,202 口が全て発行されることを前提としています。 上記の他に平成 26 年 11 月期末及び平成 27 年 5 月期末まで新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。 1 口当たり当期純利益及び分配金は、上記の新規に発行される予定の新投資口数の上限である 45,202 口を含む平成 26 年 11 月期及び平成 27 年 5 月期の予想期末発行済投資口数 441,000 口により算出しています。
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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。
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。

ご注意:この文書は、本投資法人の運用状況の予想及び分配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。

その他

- ・ 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。

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

ご注意:この文書は、本投資法人の運用状況の予想及び分配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。