

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

大和証券グループとの取り組みに関するお知らせ

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である株式会社ダヴィンチ・セレクト（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日付「資産運用会社の親会社の異動に関するお知らせ」にて公表のとおり、新たに大和証券グループの傘下に入り、ステークホルダーから信頼される日本を代表する不動産投資信託の運用会社を目指して、新たな一步を踏み出すこととなりました。同グループとの今後の協働に関し、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 本資産運用会社が大和証券グループ傘下となることで新たに得られるメリット

昨年後半以降、わが国経済が急速な景気後退局面に直面する中、本投資法人の運営に際し円滑な資金調達に困難な状況に陥るなどの問題に直面してまいりました。かように本投資法人の成長を妨げてきた問題を解決するために、本資産運用会社は、今回新たに大和証券グループの傘下に入ることになりました。本投資法人は今後、本資産運用会社が大和証券グループ入りすることで得られる以下に記載のメリットを享受しつつ、まずは資金調達の問題を解決した上で、本来の成長軌道へと回帰してゆく所存です。

- ① 今般実施する第三者割当（以下「本第三者割当」といいます。）による本投資法人の財務基盤の強化（かかる詳細については、後記「2. 財務基盤強化のための本投資法人による本第三者割当の実施」及び本日付にて公表の「第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ」をご参照ください。）
- ② 本資産運用会社における内部管理体制・運営体制強化に向けた人材の受け入れ
- ③ 本資産運用会社における大和証券グループが有する金融機関とのネットワークの活用
- ④ 本資産運用会社における投資運用業務を含む金融商品取引業において大和証券グループが有する企画・運営ノウハウの援用
- ⑤ 本資産運用会社における大和証券グループが所有する不動産等に関する情報等へのアクセス機会獲得

ご注意：この文章は、本投資法人及び本資産運用会社による大和証券グループとの取り組みに関して、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。

2. 財務基盤強化のための本投資法人による本第三者割当の実施

(1) 本第三者割当実施の目的

本投資法人におきましては、昨年より財務基盤の強化のため、負債比率を低下させ、有利子負債の借入期限の長期化、返済時期の分散化等に取り組んで参りましたが、リーマンショック以降、世界的な金融収縮の流れが加速する中で、借入コスト上昇を含む借入条件の悪化が大きな負担となり、収益が圧迫されてきました。本年度明け以降、金融市場もようやく落ち着きを取り戻しはじめましたが、本投資法人においては、本年9月に約138億円、同11月には約50億円の有利子負債の返済期日を控えており、その際の調達条件は引き続き厳しいものになることが想定されております。かかる状況を改善すべく、あらゆる手段を検討した結果、新スポンサーとなる大和証券グループ本社を引受先とした本第三者割当を早期に実施し、財務基盤をいっそう強固なものとした上で、より好条件での資金調達を実現し、外部成長を図りながら将来的なEPSの成長を目指すことといたしました。

(2) 本第三者割当による調達金額・用途及び調達の妥当性に関する考え方

本投資法人は本第三者割当による払込金（調達金額約100億円）を、財務基盤強化のための施策に充当する予定であり、その全額若しくは一部を、本年9月及び11月に返済期日が到来する有利子負債（各借入残高は約138億円及び50億円）の返済に充当することを検討しております。本第三者割当による調達金額については、このような検討状況を踏まえつつ、増資に伴う投資口の希薄化の程度を勘案して決定しました。一方、これら有利子負債について、本投資法人にとって望ましい条件による借換え、又は新規借入れによる返済が可能であることが判明した場合には、本第三者割当による手取金を全く充当しないことも考えられます。かかる場合を含め、上記による充当後に本第三者割当による手取金に残額が生じた場合には、別の借入金の期限前返済、物件価値向上のための資本的支出又は物件の取得等に充当することを検討します（調達資金の実際の充当目的及び支出予定時期については、決定次第速やかにお知らせします。）。

本第三者割当の資金用途として検討している有利子負債の返済が行われた場合には、有利子負債比率が低減するとともに、利息負担の軽減によるEPSの向上効果、保有物件の担保解除等が見込まれます。これにより、本投資法人の財務基盤が強化されるとともに、以後の新規融資や借換え等にかかる金融機関との交渉等において弾力性が増し、既存借入れの長期化、返済期日の分散化、借入条件の改善等についても期待することができます。ひいては、本投資法人の調達余力、物件取得余力等が増すこととなり、中長期的な成長及び投資口価値の継続的な向上に資するものであることから、本第三者割当の実施については妥当なものであると考えております。

以 上

* 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

* 本投資法人のウェブサイト：<http://www.da-office.co.jp/>

ご注意：この文章は、本投資法人及び本資産運用会社による大和証券グループとの取り組みに関して、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。