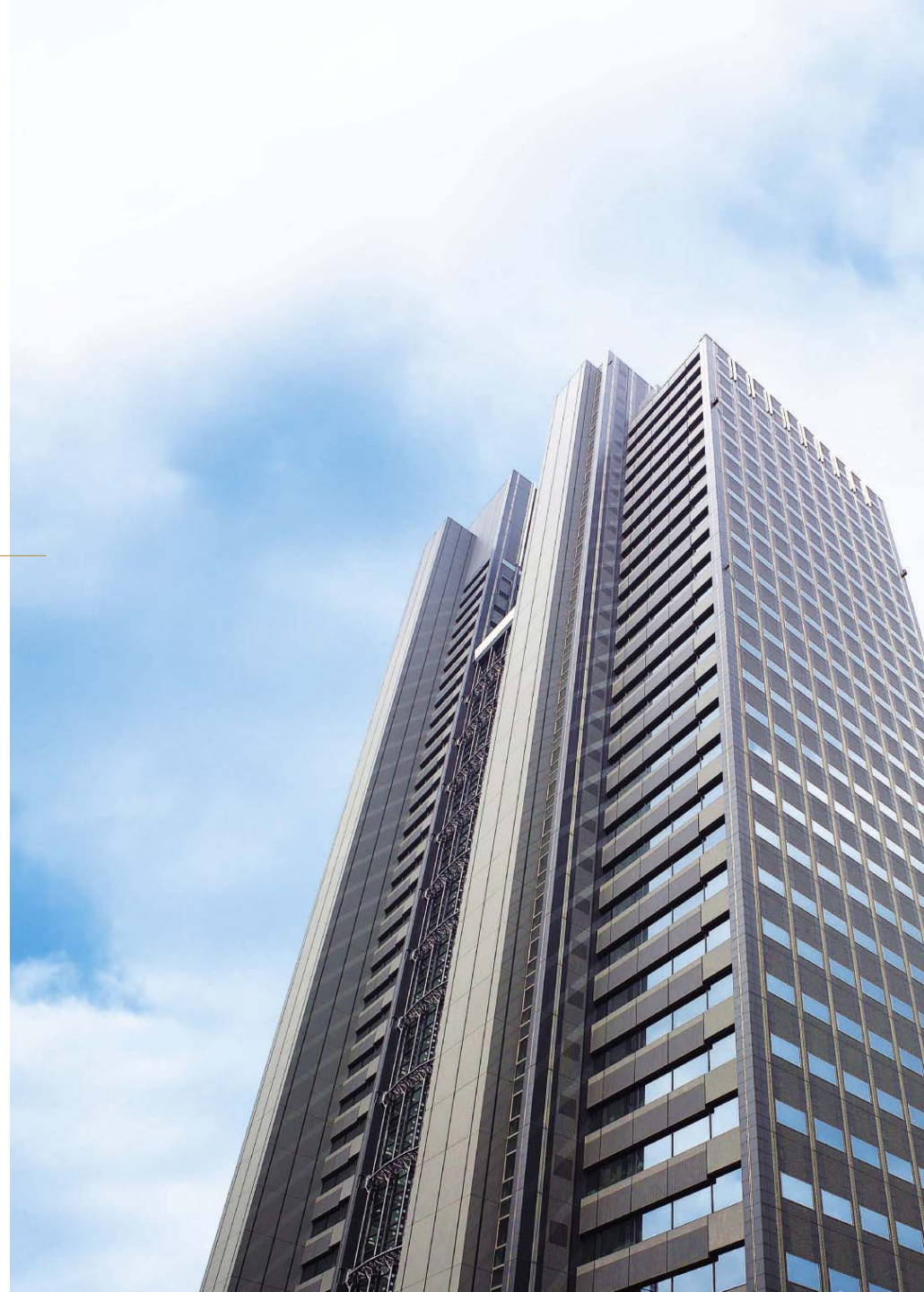




大和証券グループへのスポンサー変更について



目次

1. 大和証券グループとの提携の経緯
2. 大和証券グループとの取り組みにより得られるメリット
3. 大和証券グループとの取り組みの概要
4. ストラクチャーの要旨
5. 第三者割当の概要
6. 投資主間の合意
7. スポンサー・サポート契約の概要
8. 資産運用会社の親会社及び社名の変更
9. 業績に与える影響
10. 主なスケジュール



本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。DAオフィス投資法人の投資口のご購入あたっては各証券会社にお問い合わせください。

本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、及びこれらに付随する政令、内閣府令、規則、並びに東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請されたものではありません。また、かかる法律等に基づき作成された開示書類または資産運用報告において記載を求められるものと同一ではありません。

本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報に鑑みてなされた一定の仮定及び判断に基づくものであり、かかる記述は未知のリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けるおそれがあります。従って、かかる将来予想は将来における本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的または黙示的に示される将来における業績、経営結果、財務内容等と大きく異なる場合があります。

本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保障するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用を行うことを禁止します。

1. 大和証券グループとの提携の経緯

- ・ 世界的な金融不安の急激な拡大
- ・ ダヴィンチ・グループの信用力低下



- ・ 借入コストの上昇と借入条件の悪化
- ・ リファイナンス・リスクの顕在化



- ・ REIT事業の成長が困難な環境
- ・ 投資家価値の追求が可能な環境づくりを目指す必要性

新スポンサーのもとでの事業展開を検討

新スポンサーとして必要な条件

- ① 投資法人の信用力の向上
- ② 長期的な事業サポート
- ③ 新たな事業シナジー



数社と交渉を実施し、
最終的に大和証券グループと協議

2. 大和証券グループとの取り組みにより得られるメリット

第三者割当実施による**財務基盤の強化**

内部管理体制・運営体制の強化

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

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・運営のノウハウ**の援用

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

3. 大和証券グループとの取り組みの概要

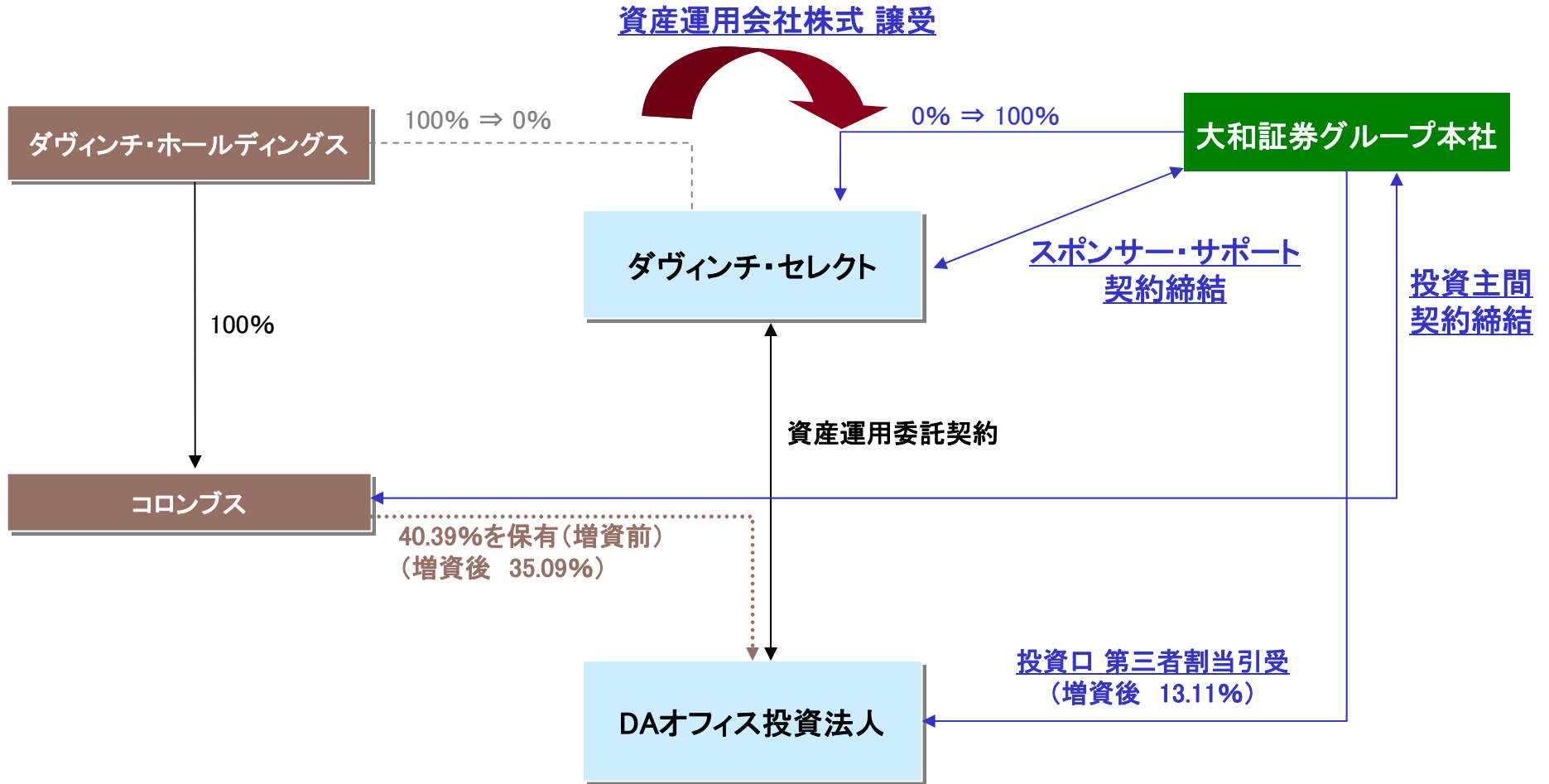
資産運用会社の親会社の変更

第三者割当の実施

新スポンサー・サポート契約の締結及び既存契約の合意解約予定

資産運用会社の社名変更

4. ストラクチャーの要旨



5. 第三者割当の概要

第三者割当並びに割当先の概要

第三者割当の概要

項目	概要
発行新投資口数	51,893口(発行済総数395,798口)
発行価額並びに総額	1口につき192,705円(総額10,000,040,565円)
割当先及び口数	株式会社大和証券グループ本社 (割当口数: 51,893口)
払込期日	平成21年7月1日

割当先の概要

項目	概要
商号	株式会社大和証券グループ本社
事業内容	金融商品取引法に規定する金融商品取引業、銀行法に規定する銀行業その他金融に関連する業務等
代表者の役職・氏名	執行役社長 鈴木 茂晴
当投資法人及び資産運用会社との関係	本日の日付現在は利害関係人等に該当しませんが、平成21年7月1日付で本資産運用会社の完全親会社兼スポンサーとなり、本資産運用会社の利害関係人等に該当することになります。

資金使途

借入金の返済

資本的支出

物件の取得

等に充当する予定です。

発行価格の決定方法

- 発行価格は、平成21年6月15日までの直近1ヶ月間(平成21年5月18日から平成21年6月15日まで)の東京証券取引所の終値の平均値に相当する価格。

その他

- 6ヶ月間のロックアップ(平成21年7月1日から平成21年12月31日)
- 投資主間契約の締結

6. 投資主間の合意

大和証券グループ本社とコロブスとの間で、以下の内容について合意しています。

投資法人の持続的な成長、発展への寄与を投資主間契約の目的とすること

投資法人の投資主総会での議決権行使に関して協議すること

投資主総会での一定の議案(※1)について、コロブスが保有する80,000口については、大和証券グループ本社の同意無しに、議決権行使又は議案への賛成を行わないこと

導管性要件(※2)を満たさなくなるおそれが生じた場合は、誠実に協議すること

※1 本投資法人の、役員の選任又は解任、資産運用委託契約の解約、規約の変更、解散又は合併に係る議案等。

※2 本投資法人及び資産運用会社のコントロールの及ばないものであり、当該合意が本投資法人の導管性要件を常に保障するものではありません。

(参考)投資口の所有割合

投資主の名称	投資口数 (口)	所有割合 (%)
大和証券グループ本社	51,893	13.1
コロブス	※ 80,000	※ 20.2
合計	131,893	33.3

※ コロブスの所有投資口数及び所有割合は、大和証券グループ本社との間で合意している80,000口のみを記載しております。

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示資料ではありません。また、勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

7. スポンサー・サポート契約の概要

物件情報の提供

大和証券グループの**情報ネットワーク**を活用した物件の紹介

人材確保に関する協力

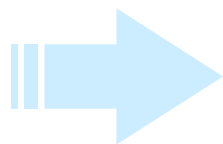
投資法人及び資産運用会社の成長に伴う**人材供給への協力**

※ ダヴィンチ・アドバイザーズとのスポンサー・サポート契約は合意解約予定。

8. 資産運用会社の親会社及び社名の変更

資産運用会社の親会社変更

(平成21年7月1日)



大和証券グループ本社
Daiwa Securities Group Inc.

資産運用会社の社名変更を予定

(平成21年7月1日予定)

大和リアル・エステート・アセット・マネジメント 株式会社 (予定)

9. 業績に与える影響

予想分配金の修正

本第三者割当により**第8期の分配金額は6,009円(△9.8%)**になります。

上記の分配金額は、第三者割当で調達した資金を借入金の返済に充当しない前提で算定しております。但し、状況によっては、借入金の返済を行なう可能性もあります。借入金の返済を行なった場合には、再度、業績予想の修正を行なうことがあります。

項目	第8期(※1)	
	第三者割当実施前 (5月19日 開示)	第三者割当実施後 ()内の数値は増減率
税引前当期純利益	2,290百万円	2,378百万円(3.8%)
1口当たり分配金	6,661円	6,009円(▲9.8%)
出資総額	188,780,910,845円	198,780,951,410円
投資口数	343,905口	395,798口

(※1)第8期の数値は、現時点で本投資法人が入手可能な情報をもとに作成しており、不確定な要素を含んでいます。

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示資料ではありません。また、勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行っていただきますようお願い申し上げます。

10. 主なスケジュール

年月日	予定
平成21年6月17日	株主異動についての取締役会承認(実施済)
平成21年6月17日	資産運用会社の株式譲渡契約締結(実施済) スポンサー・サポート契約の締結(実施済) 第三者割当の引受契約締結(実施済)
平成21年7月1日	資産運用会社株式の譲渡 資産運用会社 臨時株主総会 ・資産運用会社の社名変更など 第三者割当 資金払込
平成21年7月28日	第7期 決算短信発表