

スターウッド・キャピタル・グループ、 インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人 による本公開買付けに関する意見に回答



スターウッド・キャピタルの見解は下記の通りです。

- 意見は投資主の利益の最大化に焦点を当てるべきであり、当社とインベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人および資産運用会社との間の建設的な対話を促進すべきだと考えます
- 本公開買付価格は、市場価格および1口当たりNAVに対する大幅なプレミアムを含んでいます
- 本公開買付けのプロセスは、その公正性及び客観性においてベスト・プラクティスを反映しています
- 買付け期間の延長は、投資主に更なる利益をもたらすものではありません

【2021年4月22日：東京】不動産及びエネルギー・インフラ投資に特化した世界的な投資運用会社であるスターウッド・キャピタル・グループ（以下、「スターウッド・キャピタル」といいます。）は、スターウッド・キャピタルが管理運営する101投資事業有限責任組合及びその他5つの投資ビークル（以下、総称して「公開買付者」といいます。）を代表して、本日、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しているインベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人（証券コード：3298、以下、「本投資法人」といいます。）の全ての発行済投資口を対象とした公開買付け（以下、「本公開買付け」といいます。）に関し、特別委員会を設置した本投資法人により提出を受けたコメントおよび質問へ回答しました。

スターウッド・キャピタルは、回答を求められた質問や情報提供要求の大半について対応済みと考えていますが、懸念事項についてお応えするために、本投資法人により設置された特別委員会との間で、積極的かつ建設的な対話の機会を設けることを歓迎いたします。

公開買付者は、本公開買付けの公正性と客観性を確保するために、細心の注意を払ってプロセスを進めてまいりました。スターウッド・キャピタルは、本公開買付けの価値を考慮し、評価・検討することを推奨するとともに、特別委員会が投資主に対し偏りのない公平な意見を表明することができるよう、特別委員会とともに本公開買付けを評価するためのいかなる機会をも歓迎いたします。

本投資法人は公開買付期間の延長を要請していますが、スターウッド・キャピタルは、公開買付届出書において既に詳細な情報が提供されており、暦日ベースで48日間となる30営業日の公開買付期間は、投資主の皆様が本公開買付けを検討する上で十分な時間を提供するものであると考えています。かかる状況及びご要請の内容を熟慮した上で、公開買付者は、延長の要請を拒否することを決定いたしました。従って、公開買付期間の最終日は当初の予定通り、2021年5月24日となります。

スターウッド・キャピタルは、今後も真摯に対応し、本投資法人の保有資産ポートフォリオの非公開化が成し遂げられた暁には、現在の資産運用会社と長期的な協力関係を築くための前段階として、特別委員会および資産運用会社と建設的な対話の場を設けることを希望しています。

公開買付価格について

スターウッド・キャピタルの本公開買付け価格20,000円は、2021年4月期（今期）にかかる分配金相当について未調整のベースで、過去3ヶ月の平均投資口価格に対して23.5%、投資法人が直近において公表している1口当たりNAVに対して13.3%のプレミアムを付与しています。

さらに付言しますと、本公開買付けは、潜在的には、投資主の皆様により約7期分の分配金相当額（予想分配金に基づく試算ベース）を前倒しで収益化する機会を提供するものです。これは、本公開買付け価格と公表前1ヶ月間の平均投資口価格との差額に、本投資法人が直近で公表している2021年10月期（来期）の予想分配金を適用して試算したものです。加えて、2021年4月27日までに取引された投資主は、本公開買付けに応募する前に、2021年4月期（今期）の分配金を受け取る権利を有することも付言させていただきます。

スターウッドによる回答の全文をご覧になるには、[こちら](#)をご覧ください。

本公開買付けに関する詳細および過去の開示資料については、下記URLからご覧いただけます。

<https://www.starwoodjapantob.jp/>

スターウッド・キャピタル・グループについて

スターウッド・キャピタル・グループは主に世界の不動産、エネルギー・インフラストラクチャー、石油やガスなどに注力する投資運用会社です。当社及び関連企業を通じて、世界7か国で16のオフィスを展開し、約4,000名の従業員を擁します。1991年の創立後、調達したエクイティ・キャピタルは約550億米ドルに達し、現在の運用資産は750億米ドルを超える規模にまで成長しました。リスクとリターンの特性が変化していると判断した段階でポートフォリオ内の資産クラスや地域、ポジションを機動的にシフトさせながら、様々なオポチュニティファンド、スターウッド・リアル・エステート・インカム・トラスト（SREIT）、私募REITを通じ、世界中のほぼ全ての分野の不動産に投資してきました。スターウッド・キャピタルはまた、米国最大の商業不動産投資信託証券、スターウッド・プロパティ・トラスト（NYSE: STWD）を運営しており、設立から現在までに630億米ドル以上の資本を活用し、現在170億米ドル超の負債及び株式投資に運用しています。過去29年間、スターウッド・キャピタル・グループとその関連企業は、民間セクター及び公共セクターにおいて投資戦略を実行し、世界有数の投資会社を構築しました。詳細な情報は www.starwoodcapital.com をご覧ください。

免責について

【勧誘規制】

本プレスリリースは、本投資法人により本公開買付けに対して提出された意見表明報告書における公開買付けに対する質問に対して公開買付け者が回答を提出したことを一般に公表するための記者発表文であり、本公開買付けに係る売付け等の申込みの勧誘又は買付け等の申込みを目的として作成されたものではありません。売付け等の申込みをされる際には、必ず本公開買付けに係る公開買付説明書をご覧いただいた上で、投資主ご自身の判断でなされるようお願いいたします。本プレスリリースは、有価証券に係る売却の申込みの勧誘、購入申込の勧誘に該当する、又はその一部を構成するものではなく、本プレスリリース（若しくはその一部）又はその配布の事実が本公開買付けに係るいかなる契約の根拠となることもなく、また、契約締結に際してこれらに依拠することはできないものとしてします。

【米国規制】

本公開買付けは金融商品取引法（昭和23年法律第25号（その後の改正を含みます。）以下、「法」といいます。）で定められた手続及び情報開示基準を遵守して実施されますが、これらの手続及び基準は、米国における手続及び情報開示基準とは必ずしも同じではありません。特に米国1934年証券取引所法（Securities Exchange Act of 1934）（その後の改正を含みます。以下「米国1934年証券取引所法」といいます。）第13条(e)項又は第14条(d)項及び同法の下で定められた規則は本公開買付けには適用されず、本公開買付けはこれらの手続及び基準に沿ったものとなることは想定していません。本プレスリリースの中に含まれる財務情報は、日本の会計基準に基づいて作成された財務諸表からのものであり、当該財務諸表は、米国の一般的に許容される会計基準に遵守して財務諸表を作成することが求められる会社の財務諸表と同等のものとは限りません。また、公開買付け（公開買付けのうち米国デラウェア州設立のリミテッド・パートナーシップを除きます。）及び対象者は米国外で設立された法主体であり、その役員が米国外の居住者であることなどから、米国の証券関連法の違反を根拠として主張しうる権利又は請求を行使することが困難となる可能性があります。さらに、米国の証券関連法の違反を根拠として、米国外の法主体又はその役員に対して米国外の裁判所において提訴することができない可能性があります。加えて、米国外の法主体法人・関連者をして米国の裁判所の管轄に服せしめることができる保証はありません。公開買付け及び米国1934年証券取引所法規則第14e-5条(c)(3)項で定義された「対象となる者（covered person）」は、それらの通常の業務の範囲において、日本の金融商品取引関連法規制及びその他適用ある法令上許容される範囲で、米国1934年証券取引所法規則14e-5条(b)項の要件に従って行う場合を除き、対象者投資口を自己又は顧客の勘定で、本公開買付けの開始前、又は本公開買付けにおける買付け等の期間中に本公開買付けによらず買付け又はそれに向けた行為を行うことが禁止されます。そのような買付けは市場取引を通じた市場価格、又は市場外での交渉で決定された価格で行われる可能性があります。そのような買付けに関する情報が日本で開示された場合には、その情報は当該買付けを行った者のウェブサイト（又はその他の開示方法）においても英文で開示が行われます。

【言語】

本公開買付けに関する全ての手続は、特段の記載がない限り、全て日本語において行われるものとしてします。本公開買付けに関する書類の全部又は一部は英語で作成されますが、当該英語の書類と日本語の書類との間に齟齬が存した場合には、日本語の書類が優先するものとしてします。

【将来予測】

本プレスリリースには、将来に関する記述が含まれています。既知若しくは未知のリスク、不確実性又はその他の要因により、実際の結果がこれら将来に関する記述と大きく異なることがあります。公開買付け者又はその関連者は、かかる将来に関する記述が結果的に正しくなることについて何ら保証することはできません。本プレスリリースの中の将来に関する記述は、本プレスリリースの掲載の時点で公開買付け者が有する情報を基に作成されたものであり、法令で義務付けられている場合を除き、公開買付け者又はその関連者は、将来の事象や状況を反映するためにその記述を更新又は修正する義務を負うものではありません。

【その他の国】 国又は地域によっては、本プレスリリースの発表、発行又は配布に法律上の制限が課されている場合があります。かかる場合は、それらの制限に留意し、遵守してください。本プレスリリースの発表等は、本公開買付けに関する有価証券の買付け等の申込み又は売付け等の申込みの勧誘をしたことにはならず、単に情報とし

ての資料配布とみなされるものとします。