

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不明瞭な開示、信頼性の低い対抗TOBの実施の「意図」の表明について疑問を呈する



- スターウッドの買付価格21,750円での公開買付けは、5月24日（月）に完了予定
- スターウッドによる公開買付けは、正式に開始され、全額の資金調達が確保された唯一の確固たる提案であり、全ての投資主に対して大幅なプレミアムを付与
- インベスコが発表した開示内容は詳細を欠き、買付けに要する資金のコミットメントも得られておらず、投資主が応募可能な現実の公開買付けではない。また、多くの条件が付されており、投資主に疑いのないアップサイドを提供するものではない
- スターウッド・キャピタルは、これまでに寄せられた投資主からの反応を大変心強く感じている

【2021年5月21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、本日、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、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。）が開示した「IRE (Cayman) Limitedによる公開買付けの実施に関する提案書受領のお知らせ」と題する開示資料に対する意見を表明しました。

本投資法人は、当該開示資料にて、本投資法人の資産運用会社であるインベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インクの親会社であるインベスコ・リミテッドが間接的にその全株式を保有する子会社であるIRE (Cayman) Limitedより、本投資法人の発行済投資口（以下、「本投資口」といいます。）の全てを対象とする公開買付けの実施及びその後の本投資法人の非公開化を意図している旨の意向表明（以下、「本意向表明」といいます。）が記載された提案書（以下、「本提案書」といいます。）を受領したと公表していますが、スターウッド・キャピタルは、本意向表明は投資主にとって何ら結果の確実性を提示するものではないと考えます。すなわち、本意向表明は、投資主の皆様が応募可能な正式な公開買付けに至っておらず、スターウッド・キャピタルによる公開買付けに対する信頼に足る代替案とはいえません。本意向表明について以下の点についてご留意ください。

- 資金調達のコミットメントが得られておらず、共同出資者も特定されていない
- 公開買付けを正式に開始するための関東財務局及び金融庁との事前相談が完了していない。また、公開買付けを開始するための当局事前確認が得られるかどうかも定かではない
- 公開買付けの実施や本投資口の取得に関する拘束力のある確約ではない
- 買付予定の投資口数の下限を明示しておらず、投資主が公開買付けの成立可能性を評価で

きない

つまり、本投資法人により開示された本意向表明は、本投資法人がその提案のメリットを明確に評価するための確約を与えるものではなく、また投資主に対し、一定の期日までにこの提案が実施され、応募可能であるという確実性を与えるものでもありません。

スターウッド・キャピタルは、本投資法人の今回の発表が、投資主に信頼性の高い選択肢を提供するのではなく、スターウッド・キャピタルによる正式かつ確実性の高い21,750円での公開買付けを妨害することを目的としていると考えています。また、本投資法人が設置した特別委員会が、スターウッド・キャピタルが資金を調達し実施している公開買付けに反対し、本投資法人が当局に対して法的措置を要請しているにもかかわらず、本投資法人が、そのスポンサーであるIRE (Cayman) Limitedが発表した本意向表明には、資金調達を含む数多くの前提条件があり、投資主に確実な申入れを何ら提供していないにもかかわらず、なぜ真摯に検討するといえるのか、スターウッド・キャピタルは理解しがたいと受け止めています。

本公開買付けへの応募手続きの概略は、スターウッド・キャピタルの公開買付け専用ウェブサイト www.starwoodjapantob.jp に掲載されています。個人投資家の方はマネックス証券（0120-846-365 / 03-6737-1666 / www.monex.co.jp）に、それ以外の方は三田証券（03-3666-0715 / https://mitasec.com/take_over_bid/2408/）に直接お問い合わせください。

魅力的なプレミアム

変更後の公開買付価格（21,750円）は、2020年10月期の1口当たりNAV（17,684円）を基準としたNAV倍率1.23倍に相当し、本投資法人の5%超の投資口取得にかかる大量保有報告書提出に伴い、本公開買付けを実施し本投資法人を非公開化する意向である旨を公表した日である2021年4月2日の本投資口の終値に対して23.23%、過去1ヶ月の平均投資口価格に対して24.70%、過去3ヶ月の平均投資口価格に対して34.34%のプレミアムが付与されています。

全ての投資主に透明性が高く公正な機会を提供

スターウッド・キャピタルは、本公開買付けが、全ての投資主にとって、スターウッド・キャピタルによる本公開買付価格公表前の本投資口の市場価格及び1口当たりNAVの双方を上回るプレミアムを受け取る、透明性の高い公正かつ公平な機会であり、本公開買付けのプロセスが日本における全ての適用法令及び市場慣行を遵守していると確信していることを引き続き表明します。

本公開買付けに関する詳細、本公開買付けへの応募方法その他過去のプレスリリースはこちらのウェブサイトをご覧ください。 <https://www.starwoodjapantob.jp/>

本公開買付けに関してご質問のある機関投資家の皆様におかれましては、インフォメーションエージェントであるGeorgeson、 Dror.Elkayam@georgeson.com宛にご連絡をお願いしま

す。

日本におけるスターウッド・キャピタルについて

スターウッド・キャピタルは1999年に日本市場に参入しました。その後2011年にかけて複数のスターウッド・グローバル・ファンドに対してサービスを提供、投資先はホテル、製造業、集合住宅、オフィスなどの分野に投資し、日本国内の投資金額は約9億ドルに達しました。2020年1月にスターウッド・キャピタルはアジア・太平洋地域統括拠点を香港から東京に移転し、2021年1月には、新しい拠点から国内関連会社による最初の取引を発表しました。

スターウッド・キャピタルは30カ国以上で投資を行っており、知名度の高いパブリック・ホ
Page 3 of 4

テル・プラットフォームから、住宅ポートフォリオや自社の不動産管理会社まで、さまざまな資産を構築・成長させているほか、非公開化案件でも高い実績を上げています。

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600億米ドル以上、現在の運用資産は800億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690億米ドル以上の資本を活用し、現在180億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、本公開買付けの進捗状況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け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、公開買付者（公開買付者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。）及び本投資法人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す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。公開買付者及び米国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、本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。