

2021年6月11日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
東京都港区六本木六丁目10番1号  
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人  
代表者名 執行役員 中田 隆吉  
(コード番号 3298)

資産運用会社名  
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  
代表者名 日本における代表者 辻 泰 幸  
問合せ先 ポートフォリアナリズ 甲 斐 浩 登  
TEL. 03-6447-3395

### IRE (Cayman) Limitedによる公開買付けの実施に関する修正提案書受領のお知らせ

2021年5月6日付「スターウッド・キャピタル・グループによる本投資法人投資口に対する公開買付けに関する意見表明（反対）のお知らせ」及び同月20日付「（変更）「スターウッド・キャピタル・グループによる本投資法人投資口に対する公開買付けに関する意見表明（反対）のお知らせ」の一部変更について」においてお知らせしておりますとおり、2021年4月7日付で、スターウッド・キャピタル・グループが運営管理する101投資事業有限責任組合、エスディーエスエス・インベストコ・リミテッド（SDSS Investco Limited）、エスディーエスエス・ケイ・インベストコ・リミテッド（SDSS K Investco Limited）、エスエスエフ・ユーエス・インベストコ・エス・エルピー（SSF U.S. Investco S, L.P.）、エスエスエフ・ユーエス・インベストコ・シー・エルピー（SSF U.S. Investco C, L.P.）及びエスオーエフ・イチイチ・インターナショナル・インベストコ・リミテッド（SOF-11 International Investco Limited）（以下これらを総称して「スターウッド公開買付者」といいます。）による、インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の発行済投資口の全てを対象とする公開買付け（以下「スターウッド公開買付け」といいます。）が開始されており、本投資法人は、本投資法人役員会においてスターウッド公開買付けに対して反対の意見を表明することを決議し、投資主の皆様に対して、スターウッド公開買付けに応募されないようお願いするとともに、既にスターウッド公開買付けに応募された投資主の皆様に対して、速やかにスターウッド公開買付けに係る契約の解除を行っていただくよう、お願いをしております。

2021年5月20日付「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」においてお知らせしておりますとおり、本投資法人は、2021年5月20日、スターウッド公開買付けに関し、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（以下「本資産運用会社」といいます。）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（以下、その関連者と併せて「インベスコ・リアルエステート」といいます。）より、本投資法人の発行済投資口の全てを対象とする公開買付けの実施を意図している旨の提案（以下「当初提案」といいます。）が記載された提案書を受領いたしました。当初提案によれば、当初提案で予定されていた公開買付け（以下「当初公開買付け」といいます。）

す。)は、本投資法人の発行済投資口の全ての取得を目的とするものであり、当初公開買付けの結果、公開買付者が本投資法人の投資口全てを取得できなかった場合には、投資口併合の方法により、残存少数投資主の皆様を対象としたスクイーズアウトを行うことを予定しているとのことでした。また、当初公開買付けは、一定の前提条件の充足(又はインベスコ・リアルエステートによる放棄)を条件として、2021年6月初旬から中旬に買付け等の期間を30営業日として開始することを予定しており、公開買付価格は投資口1口につき金22,500円(2021年5月19日の本投資法人投資口の終値に対して15.33%のプレミアム及び6月1日付訂正届出書(以下に定義します。)により変更される前のスターウッド公開買付けの公開買付価格(投資口1口につき金21,750円)に対して3.45%のプレミアムを加えた価格)とすることを予定しているとのことでした。

本投資法人は、当初提案につき、インベスコ・リアルエステートと協議を重ね、真摯に検討しておりましたところ、2021年6月1日付「スターウッド・キャピタル・グループによる本投資法人投資口に対する公開買付けの買付条件等の変更に関するお知らせ」においてお知らせしておりますとおり、スターウッド公開買付者は、2021年6月1日に関東財務局宛に公開買付届出書の訂正届出書(以下「6月1日付訂正届出書」といいます。)を提出し、スターウッド公開買付けの公開買付価格を投資口1口につき金22,500円に変更し、買付予定数の下限を3,877,247口(所有割合:44.05%)(スターウッド公開買付者が所有する本投資法人投資口との合計で4,401,326口。所有割合:50.00%)に引き下げる等の買付条件の変更を行いました。

本投資法人とインベスコ・リアルエステートは、6月1日付訂正届出書に基づくスターウッド公開買付けの買付条件の変更も踏まえ、更に協議を重ねておりましたが、本日、本投資法人は、インベスコ・リアルエステートより、当初公開買付けについて、当初提案の条件を一部変更した上で本投資法人の発行済投資口の全てを対象とする公開買付けの実施を意図している旨の提案が記載された修正提案書(以下「修正提案書」といい、修正提案書に記載された提案を「修正提案」といいます。)を受領いたしましたので、お知らせいたします。修正提案によれば、修正提案で予定されている条件変更後の公開買付け(以下「本公開買付け」といいます。)は、IRE IOJ合同会社及びMAR IOJ合同会社(以下「公開買付者ら」と総称します。)を買付者とし、本投資法人の発行済投資口の全ての取得を目的とするものであり、本公開買付けの結果、公開買付者らが本投資法人の投資口全てを取得できなかった場合には、投資口併合の方法により、残存少数投資主の皆様を対象としたスクイーズアウトを行うことを予定しているとのことです。また、本公開買付けは、一定の前提条件の充足(又はインベスコ・リアルエステートによる放棄)を条件として、2021年6月18日に買付け等の期間を26営業日(日本)(修正提案の受領日から30営業日(日本))として開始することを予定しており、公開買付価格は投資口1口につき金22,750円(2021年6月10日の本投資法人投資口の終値に対して1.02%のプレミアム及び現時点のスターウッド公開買付けの公開買付価格(投資口1口につき金22,500円)に対して1.11%のプレミアムを加えた価格)とし、買付予定数の下限を発行済投資口の54.10%とすることを予定しているとのことです。

本投資法人は、修正提案が当初提案と同様に具体的かつ実現可能性のある真摯な提案であると思料されることや、上記のとおり、本公開買付けの公開買付価格が、現時点におけるスターウッド公開買付けの公開買付価格に対して1.11%のプレミアムを加えた価格となっていること、インベスコ・グループが本投資法人の上場来、本投資法人の投資主価値向上をスポンサーとしてサポートしてきていること等にも鑑みて、本投資法人の価値ないし投資主の共同の利益の最大化の観点から、引き続き、修正提案について真摯に検討して参ります。

修正提案の詳細につきましては、添付資料「Re: Revised Proposal in respect of Tender Offer」(修正提案書の原文)及び「公開買付けに関する修正提案の件」(インベスコ・リアルエステート作成に係る修正提案書の和訳)をご参照ください。

<添付資料>

Re: Revised Proposal in respect of Tender Offer  
公開買付けに関する修正提案の件

以上

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

ご注意：

本プレスリリースは、本公開買付けに関する修正提案書の受領を一般に公表するための発本文であり、売付けの勧誘を目的として作成されたものではありません。売付けの申込みをされる際は、必ず、本公開買付けが開始される場合に提供される本公開買付けに関する公開買付説明書をご覧いただいたうえで、投資主ご自身の判断で申込みを行ってください。本プレスリリースは、有価証券に係る売却の申込み若しくは勧誘、購入申込みの勧誘に該当する、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。

本公開買付けが開始される場合、本公開買付けは、日本の金融商品取引法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るとのことでありますが、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。）第13条(e)項又は第14条(d)項及び同条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ではないとのことです。公開買付書類に含まれる全ての財務情報が米国の会社の財務諸表と同等のものとは限りません。また、インベスコ・リアルエステート及び本投資法人は米国外で設立された会社であり、その役員が米国外の居住者であるため、米国の証券関連法に基づいて主張しうる権利及び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、米国外の会社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、米国外の会社及びその子会社・関連会社をして米国の裁判所の管轄に服しめることができる保証はありません。

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とのことです。本公開買付けに関する書類の全部又は一部については英語で作成されるとのことでありますが、当該英語の書類と日本語の書類との間に齟齬が生じた場合には、日本語の書類が優先するとのことです。

本プレスリリースの発表、発行又は配布は、国又は地域によって法律上の制限が課される場合があります。かかる場合はそれらの制限に留意し、遵守してください。本公開買付けの実施が違法となる国又は地域においては、仮に本プレスリリースが受領されても、本公開買付けに関する投資証券等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。

**Via Email**

Invesco Office J-REIT, Inc.  
6-10-1 Roppongi, Minato-ku, Tokyo 106-6114  
Attention: Board of Directors  
Special Committee

**Re: Revised Proposal in respect of Tender Offer**

Dear Sirs,

IRE (Cayman) Limited, an indirect, wholly-owned subsidiary of Invesco Ltd., the sponsor of Invesco Office J-REIT, Inc. (“**IOJ**” or the “**Investment Corporation**”) (together with its affiliates, “**Invesco Real Estate**” or “**we**”) refers to the tender offer for investment units of IOJ that was commenced on April 7, 2021 by 101 LPS, SDSS Investco Limited, SDSS K Investco Limited, SSF U.S. Investco S, L.P., SSF U.S. Investco C, L.P., and SOF-11 International Investco Limited, all of which are managed by Starwood Capital Group (the “**Starwood Offer**”), and our proposal dated May 20, 2021 with respect to our own tender offer for investment units of IOJ (the “**May 20 Proposal**”).

Further to our May 20 Proposal, we reiterate our intention to conduct a tender offer for all of the outstanding investment units of the Investment Corporation, subject to the terms and conditions set forth in this letter (our “**Tender Offer**”). In response to the increase of the price of the Starwood Offer made on June 1, 2021 (the current tender offer price of the Starwood Offer is ¥22,500), we intend to increase the price proposed in our May 20 Proposal to ¥22,750. We continue to believe that our Tender Offer would be superior to the Starwood Offer and that it would enable the unitholders of the Investment Corporation to realize appropriate returns.

**Terms of the Tender Offer: Enhancing Unitholder Value**

In submitting this letter, we hereby notify the Investment Corporation and the Board of Directors, including the Special Committee, of our intention to launch our Tender Offer promptly and on the following terms and conditions:

- **Tender Offerors:** IRE IOJ Godo Kaisha and MAR IOJ Godo Kaisha (collectively, the “**Tender Offerors**”), each of which will enter into an asset management agreement with our affiliate Invesco Global Real Estate Asia Pacific, Inc., which is also IOJ’s asset management company.
- **Transaction Structure:** Since the objective of our Tender Offer is to acquire all outstanding investment units of IOJ, our Tender Offer will be for all outstanding investment units of the Investment Corporation. If we are unable to acquire all outstanding investment units of IOJ as a result of our Tender Offer, we intend to squeeze-out the remaining minority unitholders by way of a unit consolidation.
- **Price:** The Tender Offer price will be ¥22,750 per unit, representing a 1.02% premium to the closing unit price as of June 10, 2021 and a 1.11% premium to the Starwood Offer (after the price increase of the Starwood Offer dated June 1, 2021).
- **Tender Offer Period and Launch Date:** Subject to the terms and conditions herein, we currently plan to launch our Tender Offer on June 18, 2021. Our tender offer period will be 26 Japanese business days, which is equivalent to 30 Japanese business days from the date of this revised proposal.

- **Financing:** We have now obtained committed equity funding from a consortium comprised of private funds and separate account vehicles managed by Invesco Real Estate or affiliates thereof and one or more co-investors. We have also obtained a proposal for debt financing from a Japanese megabank consortium (for which we are working towards finalizing binding documentation).
- **Threshold:** 54.10% of the outstanding investment units. Our affiliate Invesco Investments (Bermuda) Ltd. holds 624,651 investment units (7.10%), and it will tender all of its investment units in our Tender Offer.
- **Conditions:** The commencement of our Tender Offer will be subject to the satisfaction (or waiver by us) of the following conditions:
  - (i) the Special Committee of IOJ shall have made a recommendation to the Board of Directors that the Board of Directors support our Tender Offer and recommend the unitholders of IOJ to tender their investment units in our Tender Offer, and the Board of Directors shall have made a resolution and released its opinion in accordance therewith;
  - (ii) the Tender Offerors shall have completed the necessary procedures to commence our Tender Offer under applicable laws and regulations, including consultation with the Kanto Local Finance Bureau, and the relevant regulatory authorities (including the Financial Services Agency) shall have not expressed their opposition to our Tender Offer;
  - (iii) the Tender Offerors shall have executed definitive documentation with our banks with respect to debt financing for our Tender Offer.
  - (iv) the Starwood Offer shall have not successfully completed;
  - (v) there shall have not occurred any events that would give rise to a material adverse effect on the Investment Corporation's financial status or business (which means any event justifying withdrawal of a tender offer as provided in the proviso to Article 27-11, Paragraph 1 of the Financial Instrument and Exchange Act); and
  - (vi) the Tender Offerors are not aware of facts or circumstances that are likely to constitute (i) unpublicized material facts with respect to the Investment Corporation (as defined in Article 166, Paragraph 2, of the Financial Instruments and Exchange Act) or (ii) unpublicized facts concerning a tender offer, etc. (as defined in Article 167, Paragraph 3, of the Financial Instruments and Exchange Act) with respect to investment units in the Investment Corporation.

As you are aware, we are in the middle of the necessary prior-consultation process with respect to our Tender Offer with the KLFb.

The rationale for our Tender Offer and our unique position to maximize unitholder value remain as stated in our May 20 Proposal.

This letter is a non-binding indication of interest. This letter is not intended to create or constitute any legally binding obligation or liability by us (either express or implied) regarding our proposed Tender Offer, including any obligation to commence the Tender Offer.

---

We remain willing to engage in discussions with the Board of Directors and/or the Special Committee to address any concerns, provide further detail or otherwise respond to any questions concerning this revised proposal.

We continue to be excited about pursuing this opportunity and engaging with the Board of Directors and the Special Committee to discuss our proposed Tender Offer. We are confident that our Tender Offer would enable the unitholders of the Investment Corporation to realize greater value. We look forward to your response.

*[signature page follows]*

---

Yours sincerely,

**IRE (CAYMAN) LIMITED**

By:  \_\_\_\_\_

Name: Jason Choi

Title: Authorized Signatory



2021年6月11日

**Emailにより送信**

106-6114 東京都港区六本木 10 番 1 号  
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人  
役員会 御中  
特別委員会 御中

**公開買付けに関する修正提案の件**

各位

インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人（以下「**IOJ**」又は「**貴投資法人**」といいます。）のスポンサーであるインベスコ・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**（以下、その関連者と併せて「**インベスコ・リアルエステート**」又は「**我々**」といいます。）は、スターウッド・キャピタル・グループ（Starwood Capital Group）により管理及び運営される、101 投資事業有限責任組合、エスディーエスエス・インベストコ・リミテッド（SDSS Investco Limited）、エスディーエスエス・ケイ・インベストコ・リミテッド（SDSS K Investco Limited）、エスエスエフ・ユーエス・インベストコ・エス・エルピー（SSF U.S. Investco S, L.P.）、エスエスエフ・ユーエス・インベストコ・シー・エルピー（SSF U.S. Investco C, L.P.）及びエスオーエフイーチイチ・インターナショナル・インベストコ・リミテッド（SOF-11 International Investco Limited）により 2021 年 4 月 7 日に開始された、IOJ の投資口を対象とする公開買付け（以下「**スターウッド公開買付け**」といいます。）及び我々の IOJ の投資口を対象とする公開買付けに係る 2021 年 5 月 20 日付ご提案（以下「**5 月 20 日付ご提案**」といいます。）に関し、以下のとおり、ご連絡申し上げます。

我々は、本書にて改めて、本書に記載の諸条件により、貴投資法人の発行済投資口の全てを目的とする公開買付け（以下「**本公開買付け**」といいます。）の実施を意図していることをお知らせいたします。2021 年 6 月 1 日付でスターウッド公開買付けの価格が引き上げられたことを受け（現在のスターウッド公開買付けの公開買付価格は 22,500 円です。）、我々といたしましては、5 月 20 日付ご提案においてご提案していた買付価格を 22,750 円に増額することを意図しております。我々は、引き続き、本公開買付けはスターウッド公開買付けよりも優れており、本公開買付けにより、貴投資法人の投資主が適切なリターンを享受することができるものと考えております。

**本公開買付けの条件：投資主価値の向上**

本書をもって、我々は、貴投資法人の特別委員会を含む貴投資法人及び貴投資法人の役員会に対し、速やかにかつ以下の諸条件により本公開買付けを実施する意向があることをご通知申し上げます。

- **買付者**：IRE IOJ 合同会社及び MAR IOJ 合同会社（以下「**公開買付者ら**」と総称します。）とし、公開買付者らは、それぞれ、我々の関連者でありかつ IOJ の不動産管理・運用会

社である Invesco Global Real Estate Asia Pacific, Inc.との間で、不動産管理・運用契約を締結します。

- **取引ストラクチャー**：IOJの発行済投資口の全ての取得が本公開買付けの目的であるため、本公開買付けは、貴投資法人の発行済投資口の全てを対象とします。本公開買付けの結果、IOJの投資口全てを取得できなかった場合には、投資口併合の方法により、残存少数投資主の方々を対象としたスクイーズアウトを行うことを予定しております。
- **価格**：公開買付価格は、1 投資口当たり 22,750 円とすることを予定しております。これは、2021 年 6 月 10 日の終値に対して 1.02%のプレミアム及びスターウッド公開買付けの公開買付価格（2021 年 6 月 1 日付で引上げ後の買付価格）に対して 1.11%のプレミアムを付したものです。
- **公開買付期間及び公開買付開始日**：我々は、現時点においては、本書に記載の諸条件の充足を条件として、2021 年 6 月 18 日に本公開買付けを開始する予定です。本公開買付けに係る公開買付期間は 26 営業日（日本）を予定しております。なお、かかる期間は本修正提案から 30 営業日（日本）に相当します。
- **資金調達**：我々は、インベスコ・リアルエステート又はその関係法人により運営される民間投資ファンド及びセパレート・アカウント・ビークル並びに共同投資家から構成されるコンソーシアムから、エクイティによる資金提供のコミットメントを取得しております。また、我々は、日本の主要行によって構成されるコンソーシアムから貸付けによる資金提供の提案を受領しており、現在法的拘束力ある書面の最終化に向けて協議をしております。
- **買付予定投資口の下限**：発行済投資口の 54.10%。我々の関連者である Invesco Investments (Bermuda) Ltd.は 624,651 口の投資口（7.10%）を保有しており、本公開買付けにおいてかかる投資口を応募いたします。
- **前提条件**：本公開買付けの開始は、以下の諸条件の充足（又は我々による放棄）を条件といたします。
  - (i) IOJ の特別委員会において、役員会に対し、本公開買付けに賛同し、投資主に対して本公開買付けへの応募を推奨する旨の勧告を行い、貴投資法人の役員会により当該勧告に従った決議及び意見表明がなされていること。
  - (ii) 公開買付者らにおいて、関東財務局との協議を含む、適用ある法令等に基づき本公開買付けの開始に必要な各種手続を完了しており、関係規制当局（金融庁を含む。）が、本公開買付けに反対の意見を表明していないこと。
  - (iii) 公開買付者らにおいて、本公開買付けに関し、銀行との間で貸付けによる資金提供に係る最終契約書類を締結していること。
  - (iv) スターウッド公開買付けが成立していないこと。
  - (v) 貴投資法人の財務状態又は事業に重大な悪影響を及ぼし得る事象が生じていないこと（金商法第 27 条の 11 第 1 項但書きに規定される公開買付けの撤回を正当化する事由を指します。）。
  - (vi) 公開買付者らにおいて、①貴投資法人に関する未公表の重要事実（金融商品取引法第 166 条第 2 項）又は②貴投資法人の投資口に関する未公開の公開買付け等事

実（金融商品取引法第 167 条第 3 項）のいずれかに該当する可能性のある事実又は状況を認識していないこと。

なお、ご案内のとおり、我々は本公開買付けに際して必要となる関東財務局との事前相談を進めております。

本公開買付けの理由、及び我々が投資主価値の最大化を図ることができる唯一無二の立場にあることについては、5月20日付ご提案に記載のとおりです。

本書は、法的拘束力を有しない、意向表明にかかるものです。本書は、本公開買付けを開始する義務を含む、本公開買付けの提案に関する（明示又は黙示の）法的拘束力のある我々の義務又は責任を設定し又は構成することを意図するものではありません。

我々は、引き続き、貴投資法人の懸念点を払拭し、本修正提案について、より詳細な情報の提供、ご質問に対する回答を行うために貴投資法人の役員会及び／又は特別委員会と協議を行わせていただきたいと思いますと考えております。

我々は、現時点においても、本件検討の機会に大変強い関心を有しており、貴投資法人の役員会及び特別委員会との間で、本公開買付けに係るご提案について是非とも協議させていただきたいと考えております。また、我々は、本公開買付けにより、貴投資法人の投資主の皆様が大きなリターンを享受できると確信しております。貴投資法人からのご回答をお待ちしております。

[以下署名頁]

**IRE (Cayman) Limited**

署名： \_\_\_\_\_

氏名： Jason Choi

役職： Authorized Signatory