

2021年6月17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

インベスコ・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（賛同）のお知らせ

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。）は、本日開催の本投資法人役員会において、以下のとおり、IRE IOJ合同会社（以下「IRE IOJ」といいます。）及びMAR IOJ合同会社（以下「MAR IOJ」といい、これらを総称して、又は個別に以下「公開買付者」といいます。また、これらの者を総称して以下「公開買付者ら」ということがあります。）による、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（以下「本公開買付け」といいます。）に賛同し、かつ、本投資法人投資口を保有する投資主の皆様に対して本公開買付けに応募することを推奨する旨の意見を表明することを決議いたしましたのでお知らせいたします。

なお、上記本投資法人役員会決議は、公開買付者が本公開買付け及びその後の一連の手続により本投資法人投資口の全て（但し、本投資法人が所有する自己投資口（もしあれば）を除きます。）を取得することを企図していること、並びに本投資法人投資口が上場廃止となる予定であることを前提として行われたものです。

1. 公開買付者らの概要

(IRE IOJ)

(1) 名 称	IRE IOJ 合同会社
(2) 所 在 地	東京都港区六本木六丁目10番1号
(3) 代表者の役職・氏名	職務執行者 中村 武
(4) 事 業 内 容	本投資法人の投資口を取得及び保有し、本公開買付け成立後に、本投資法人の事業活動を支配及び管理すること
(5) 資 本 金	100,000 円
(6) 設 立 年 月 日	2021年5月25日
(7) 大株主及び持株比率	IRE IOJ 一般社団法人（注）

(8) 本投資法人と公開買付者の関係	
資 本 関 係	該当事項はありません。
人 的 関 係	該当事項はありません。
取 引 関 係	該当事項はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	該当はありません。

(注) IRE IOJは、合同会社であり、IRE IOJ一般社団法人の出資額は100,000円です。また、IRE IOJの業務執行社員はIRE IOJ一般社団法人です。

(MAR IOJ)

(1) 名 称	MAR IOJ 合同会社
(2) 所 在 地	東京都港区六本木六丁目 10 番 1 号
(3) 代表者の役職・氏名	職務執行者 高橋 通彰
(4) 事 業 内 容	本投資法人の投資口を取得及び保有し、本公開買付け成立後に、本投資法人の事業活動を支配及び管理すること
(5) 資 本 金	100,000 円
(6) 設 立 年 月 日	2021 年 5 月 25 日
(7) 大株主及び持株比率	MAR IOJ 一般社団法人 (注)
(8) 本投資法人と公開買付者の関係	
資 本 関 係	該当事項はありません。
人 的 関 係	該当事項はありません。
取 引 関 係	該当事項はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	該当はありません。

(注) MAR IOJは、合同会社であり、MAR IOJ一般社団法人の出資額は100,000円です。また、MAR IOJの業務執行社員はMAR IOJ一般社団法人です。

2. 買付け等の価格

投資口1口につき、金22,750円

3. 本公開買付けに関する意見の内容、根拠及び理由

(1) 本公開買付けに関する意見の内容

本投資法人は、本日開催の本投資法人役員会において、下記「(2) 本公開買付けに関する意見の根拠及び理由」に記載の根拠及び理由に基づき、本公開買付けに賛同し、かつ、本投資法人投資口を保有する投資主の皆様に対して本公開買付けに応募することを推奨する旨の意見を表明することを決議いたしました。

なお、上記本投資法人役員会決議は、下記「(5) 公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置」の「③ 本投資法人における利害関係を有しない監督役員全員の承認」に記載の方法により決議されております。

(2) 本公開買付けに関する意見の根拠及び理由

本公開買付けに関する意見の根拠及び理由のうち、公開買付者に関する記載については、公開買付者から受けた説明に基づいております。

① 本公開買付けの概要

公開買付者らは、いずれも、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場している本投資法人投資口を取得及び所有することを目的として、いずれも2021年5月25日に設立された合同会社とのことです。IRE IOJ及びMAR IOJは、それぞれIRE IOJ一般社団法人及びMAR IOJ一般社団法人の出資により設立され、これらの一般社団法人が業務執行社員となり、インベスコ・グループ（注1）に属するインベスコ・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。）との間でアセットマネジメント契約を締結しているとのことです。IRE IOJ一般社団法人及びMAR IOJ一般社団法人は、いずれも本資産運用会社が基金を拠出して設立され、インベスコ・グループから独立した第三者が社員を務める一般社団法人とのことです。なお、MAR IOJは、本公開買付け後、その資産運用会社を第三者の資産運用会社に変更することを検討しておりますが、本日現在において、変更先を含む具体的な内容は決まっていないとのことです。

本日現在、公開買付者らは、いずれも、本投資法人投資口を所有しておりませんが、インベスコ・グループに属するインベスコ・インベストメンツ（バミューダ）リミテッド（Invesco Investments (Bermuda) Ltd.）（以下「IIBL」といいます。）は、本投資法人投資口624,651口（所有割合（注2）：7.10%）を所有しているところ、インベスコは、2021年6月15日、IIBLをして所有する本投資法人投資口の全てを本公開買付けに応募させる方針とすることを決定し、公開買付者らは、IIBLとの間で、2021年6月15日付で応募契約（以下「本応募契約」といいます。）を締結し、その中で、IIBLが所有する本投資法人投資口の全てを本公開買付けに応募することを合意しているとのことです（本応募契約の詳細については、下記「4. 公開買付者と本投資法人投資主・役員等との間における公開買付けへの応募に係る重要な合意に関する事項」をご参照ください。）。

（注1） 「インベスコ」又は「インベスコ・グループ」とは、ニューヨーク証券取引所に株式を上場し、また米国の代表的な株価指数であるS&P 500の構成銘柄であるインベスコ・リミテッド（Invesco Ltd.）及びその直接又は間接の子会社からなる企業集団をいい、以下同じです。インベスコ・グループは、上記のとおり、IIBLを通じて所有割合にして7.10%の本投資法人投資口を保有しているほか、インベスコ・グループに属する本資産運用会社が、本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しております。なお、インベスコ・グループ及びその事業活動の概要については、下記「② 公開買付者が本公開買付けの実施を決定するに至った背景、目的及び意思決定の過程、並びに本公開買付け後の経営方針」の「（ア）本公開買付けの実施を決定するに至った背景等」をご参照ください。また、公開買付者らとインベスコ・グループとの資本関係等については、大要以下のとおりです。

よれば、スターウッド公開買付けは、応募投資口の総数(348,378口)が買付予定数の下限(3,877,247口)に達しなかったため、不成立に終わったとのこと。

公開買付者らは、本投資法人を非公開化することを目的としており、下記「(4)本公開買付け後の組織再編等の方針(いわゆる二段階買収に関する事項)」に記載した本投資法人の投資主を公開買付者らのみとするための一連の手続(以下「本スクイーズアウト手続」といいます。)の実施を予定しているとのこと。本公開買付けにおいては、以下に述べるとおり、本スクイーズアウト手続による非公開化の可能性を最大化するとともに、本投資法人の投資主の属性を踏まえた上で、本投資法人の一般の投資主(以下に定義されます。)の皆様に応募判断の結果を尊重し、また、本取引の手続の公正性を確保する観点から、4,761,794口(所有割合:54.10%) (IIBLが本応募契約において本公開買付けに応募することに合意している本投資法人投資口624,651口(所有割合:7.10%)を除いた場合には4,137,143口(所有割合:47.00%)相当)を買付予定数の下限として設定しており、本公開買付けに応じて応募された投資口(以下「応募投資口」といいます。)の総数が買付予定数の下限(4,761,794口。IIBLが所有する本投資法人投資口を除くと4,137,143口)に満たない場合は、応募投資口の全部の買付け等を行わないとのこと。

この点、スターウッドが2021年5月10日に提出した公開買付届出書の訂正届出書及び2021年6月1日に提出した公開買付届出書の訂正届出書によれば、スターウッドは、本投資法人の投資主に、本投資法人投資口を保有する投資口価格指数等の指数(インデックス)との連動を目指して運用されるETF(上場投資信託)やその他のパッシブ・インデックス運用ファンド(以下「インデックスファンド」といいます。)(注5)及びこれら以外にその投資ポリシー上市場のベンチマークとなる指数以外の一定のインデックスとの連動を目指して運用するため原則として公開買付けへの応募を行わないと考えられる投資主(例えば、独自のインデックスを用いて投資判断を行うファンドをいい、インデックスファンドと併せて以下「インデックスファンド等」といいます。)が25.61%存在していると分析しており、スターウッド公開買付けの条件が適切であるか否かの判断に従って本公開買付けに応募するか否かを決定する本投資法人の投資主(スターウッドを除きます。)が所有する本投資法人投資口数は、6,024,553口(所有割合:68.44%)程度にとどまると考えていることを前提として、スターウッド公開買付けにおいては、買付予定数の下限について、当初は5,344,355口(所有割合:60.71%)(スターウッドが所有する本投資法人投資口との合計で5,868,434口。所有割合:66.67%)に設定していたところ、2021年5月10日付で4,341,133口(所有割合:49.32%)(スターウッドが所有する本投資法人投資口との合計で4,865,212口。所有割合:55.27%)に引き下げ、さらに、2021年6月1日付で3,877,247口(所有割合:44.05%)(スターウッド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%)に引き下げております。

公開買付者らは、スターウッドによるかかる分析の正確性及び合理性については検証をしていないとのことですが、本投資法人の投資主の中に公開買付けの条件等にかかわらず公開買付けへの応募を行わないと考えられるインデックスファンド等が一定割合存在していることを認識しており、公開買付者らからの議決権行使によって本スクイーズアウト手続を確実に実施することのできる所有割合にして3分の2に相当する口数を買付予定数の下限に設定した場合、本取引に賛同する本投資法人の投資主の所有割合が3分の2以上存するにもかかわらず、上記理由で本取引への賛否にかかわらず本公開買付けへの応募がなされないことにより、本公開買付けに応募された投資口数が買付予定数の下限に達さず、本

取引が成立しない可能性は否定できないものと考えているとのことです。

他方で、公開買付者らは、本取引が本投資法人を非公開化することを目的としていることを踏まえると、本公開買付けに際して手続の公正性を担保することが重要であると考えており、そのような観点から、少なくとも本投資法人の一般の投資主の皆様が保有する本投資法人総投資口数の過半数を超える投資口の応募があることを条件（いわゆるマジョリティ・オブ・マイノリティ条件）とするべきであると考えているため、本投資法人の発行済投資口の総口数（8,802,650口）から、IIBLが保有する投資口数（624,651口）を控除した口数（8,177,999口）を2で除した口数に1口を加えた口数（4,089,000口）に、IIBLが保有する投資口数（624,651口）を加えた口数（4,713,651口）以上の応募を条件とすることが望ましいと考えたとのことです。このような検討を経て、公開買付者らは、本公開買付けの買付予定数の下限を4,761,794口（所有割合：54.10%）（IIBLが所有する本投資法人投資口を除くと4,137,143口（所有割合：47.00%））に設定しているとのことです。なお、公開買付者らは、本公開買付けは成立したものの、本公開買付け後に公開買付者らが所有する本投資法人の議決権が本投資法人の総議決権の3分の2未満となる場合であっても、引き続き本投資法人投資口の非公開化を進める方針としており、本公開買付け成立後本臨時投資主総会（下記「（4）本公開買付け後の組織再編等の方針（いわゆる二段階買収に関する事項）」において定義します。）を開催し、本投資法人投資口の併合の議案を含む本スクイーズアウト手続の承認を諮ることを予定しているとのことですが、本臨時投資主総会の基準日前に、当該時点における公開買付者らの投資口の保有状況やその他の投資主の構成等を踏まえて、本スクイーズアウト手続が実施される確度を高めるため、法令の許容する範囲・方法において本投資法人投資口を市場内取引又は市場外相対取引により取得することを検討しているとのことです。また、本臨時投資主総会において本スクイーズアウト手続が承認されない場合であっても、公開買付者らは、最終的に本投資法人投資口の全て（本投資法人が所有する自己投資口を除きます。）を取得することを目的として、本投資法人投資口の市場での買付けを含めた本投資法人投資口の非公開化に向けた施策を講じる方針ですが、現時点で具体的な手法について決定しているものではないとのことです。

（注5） スターウッドが2021年5月10日に提出した公開買付届出書の訂正届出書によれば、パッシブ・インデックス運用ファンドとは、株式をはじめとする投資対象資産の市場のベンチマークとなる株価指数等の指数（インデックス）と投資成果が連動することを目的として運用することにより、市場平均並みの収益率を確保することを目指すファンドを意味するとのことです。

他方、本公開買付けにおいては、公開買付者らは、本投資法人投資口の全て（但し、本投資法人が所有する自己投資口（もしあれば）を除きます。）を取得し、本投資法人を非公開化することを目的としていることから、買付予定数の上限を設定しておらず、応募投資口の総数が買付予定数の下限（4,761,794口。IIBLが所有する本投資法人投資口を除くと4,137,143口）以上の場合、応募投資口の全部の買付け等を行うとのことです。なお、公開買付者らは、応募投資口の50%に相当する数をIRE IOJが、50%に相当する数をMAR IOJが、それぞれ買付け等（但し、各公開買付者が買付け等を行う応募投資口の数に端数が生じる場合、IRE IOJが買付け等を行う応募投資口の数についてはこれを切り上げ、MAR IOJが買付け等を行う応募投資口の数についてはこれを切り捨てます。）を行うとのことです。なお、本公開買付けにおける各公開買付者の買付数の配分については、各公開買付者に対するエクイティ出資の金額により按分して定めたとのことです。

公開買付者らは、本公開買付けが成立したものの、本公開買付けにより本投資法人投資口の全て（但し、本投資法人が所有する自己投資口（もしあれば）を除きます。）を取得できなかった場合には、本公開買付けの成立後に、下記「（４）本公開買付け後の組織再編等の方針（いわゆる二段階買収に関する事項）」に記載のとおり、本スクイズアウト手続を実施することを予定しているとのことです。

また、公開買付者らは、本投資法人に対し、本投資法人の第15期の決算期（営業期間の末日をいいます。以下同じです。）である2021年10月末までに臨時投資主総会を開催した上、本投資法人の規約を変更することにより、本投資法人の第15期の決算期を現在の2021年10月末日から2022年4月末日に変更することを要請する予定とのことです（なお、かかる臨時投資主総会の詳細については、下記「（４）本公開買付け後の組織再編等の方針（いわゆる二段階買収に関する事項）」をご参照ください。）。かかる規約変更がなされた場合には、本投資法人の第15期に係る現在の決算期である2021年10月末日を基準日とする金銭の分配は行われないこととなります。

② 公開買付者が本公開買付けの実施を決定するに至った背景、目的及び意思決定の過程、並びに本公開買付け後の経営方針

（ア）本公開買付けの実施を決定するに至った背景等

公開買付者らが本公開買付けを実施するに至った経緯は、以下のとおりです。

インベスコは、2021年3月31日時点で約1.4兆米ドル（約154.6兆円）（注6）（注7）の資産を運用する独立系資産運用会社とのことです。インベスコは、独立系資産運用会社として、資産運用を唯一の業務分野としているとのことです。インベスコは、多様な投資助言を世界中で提供しており、北米、ヨーロッパ、中東及びアジア太平洋地域に亘る20か国以上において、献身的な投資プロフェッショナルな人員と物理的な拠点を擁しているとのことです。

（注6） 米ドルから日本円への換算は、2021年3月31日現在の為替レート（1米ドル＝110.485円）で行っています。なお、千円未満を四捨五入して記載しています。以下同じです。

（注7） 投資額及び運用資産額については、米ドルの記載については1億ドル未満を切り捨てて記載しています。また日本円での表記については、1億円未満を切り捨てて記載しています。

インベスコ・リアルエステート（以下「IRE」といいます。）は、インベスコ・グループにおいて不動産に関するアドバイス、管理及びファンド運営業務を担う事業部門及び法人の総称とのことです。IREは、インベスコ・リミテッドの直接又は間接の完全子会社の従業員により運営されているとのことです。

IREは、機関投資家に対して不動産投資運用サービスを提供することを目的として、1983年に創設され、米国の投資家に対するサービスを1983年に、米国外の投資家に対するサービスを1995年に開始したとのことです。IREは、Lomas & Nettletonグループの一部として設立されたものの、1990年4月にインベスコに買収され、現在のIREとなったとのことです。

IREは、1983年の創設以来、高品質な不動産の分野におけるアクティブ投資家として世界中の様々な形態の不動産投資案件に投資をしてくるきており、2021年3月31日時点の投資額は約832億米ドル（約9.1兆円）に上るとのことです。IREは、2021年3月31日時点

において、アジアに8か所、ヨーロッパに8か所、米国に5か所、計21か所の事業所を世界中に有し、588名の従業員を抱えているとのことです。

アジア太平洋地域では、IREに係る事業所は2021年3月31日の時点で香港、東京、シドニー、ソウル、シンガポール、上海、北京及びハイデラバードの8か所に所在しており、155名の従業員を有し、6か国で84億米ドル（9,280億円）相当の74の資産を運用しているとのことです。IREは、日本においては、2021年3月31日の時点で32名の従業員を有しており、48億米ドル（5,397億円）相当の資産を運用しているとのことです。

IREのアジア太平洋地域におけるプラットフォームは、2006年1月に設立され、その後2010年の12月末にIREがアジア太平洋地域における高品質な不動産向けの投資を行っていたAIG Global Real Estate Investment Corpのアジア部門を買収することによって形成されたとのことです。IREは、買収事業及びそこに所属するプロフェッショナルな人員を統合することを通じ、良質な投資機会を発掘するために必要な同地域における不動産市場に関する深い知識、資産及び人員を保有することになったとのことです。

IREは、真に統合された国際的なプラットフォームを有しており、それを投資家のためのソリューションの提供のために効果的に活用しているとのことです。IREは、かかるプラットフォームが、IREにおいて過去30年に亘って成し遂げてきた業績に関して極めて重要な要素となっていると考えているとのことです。

IREのグローバルな不動産事業は、地域レベルの3つのエグゼクティブ・コミッティ、不動産証券エグゼクティブ・コミッティ及び統括的なグローバル・エグゼクティブ・コミッティによって運営されているとのことです。かかる組織構造は、全てのクライアントに対する一貫性のある対応を確保しつつ、その一方で、地域・現地にフォーカスした取組みも可能にしており、世界中で効果的に不動産投資を行う上で極めて重要な役割を担っているとのことです。

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、本資産運用会社を設立企画人として、2014年2月27日に設立され、2014年6月5日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました。また、本投資法人は、オフィスビルを中心とする物件への投資機会を投資家に提供するための上場REITであり、本資産運用会社が現在資産運用会社として本投資法人の資産の運用を受託しています。

ポートフォリオの構成に関しては、本投資法人は、大都市圏（東京圏（東京都、横浜市、川崎市、さいたま市及び千葉市）、大阪市、名古屋市及び福岡市をいいます。以下同じです。）に所在するオフィスビルのうち、東京圏においては延床面積10,000㎡以上かつ1フロアでの専有面積600㎡以上、東京圏以外の大都市圏においては延床面積7,000㎡以上かつ1フロアでの専有面積400㎡以上（以下かかる規模を「大規模」といいます。）のオフィスビルを重点投資対象（投資比率70%以上）として、投資活動を進めており、本投資法人が2021年1月27日に関東財務局長宛に提出した第13期有価証券報告書（以下「本投資法人有価証券報告書」といいます。）の提出日である2021年1月27日時点において本投資法人が保有する運用資産のうち、不動産信託受益権は18物件、その総賃貸可能面積は296,625㎡（小数点以下を四捨五入）です。このうち、11物件が東京都に所在し、3物件が横浜市に所在し、その他、浦安市、大阪市、名古屋市、福岡市にそれぞれ1物件ずつ所在しています。また、2021年4月末日を価格時点とする当該18物件の鑑定評価額は総額2,743億2,000万円（百万円未満切捨て）、直接還元利回りは3.8%です。

スターウッド公開買付けの実施予定は、2021年4月2日付で公表され、かかる公開買付けは、公開買付価格（以下、スターウッド公開買付けに係る公開買付価格を「スターウッド公開買付価格」といいます。）を投資口1口当たり20,000円、買付予定数の下限を5,344,355口（所有割合：60.71%）（スターウッドが所有する本投資法人投資口との合計で5,868,434口（所有割合：66.67%））、公開買付期間を2021年4月7日から2021年5月24日として、2021年4月7日に開始されました。その後、スターウッドが2021年5月10日に関東財務局長宛に提出した公開買付届出書の訂正届出書（以下「5月10日付スターウッド訂正届出書」といいます。）によれば、引き続き公開買付期間の末日を同月24日としつつ、スターウッド公開買付価格は、投資口1口当たり21,750円に変更され、買付予定数の下限は4,341,133口（所有割合：49.32%）（スターウッドが所有する本投資法人投資口との合計で4,865,212口。所有割合：55.27%）に引き下げられました。また、スターウッドが2021年5月24日に関東財務局長宛に提出した公開買付届出書の訂正届出書によれば、公開買付期間の末日は2021年6月15日までに延長され、さらに、その後スターウッドが2021年6月1日に関東財務局長宛に提出した公開買付届出書の訂正届出書（以下「6月1日付スターウッド訂正届出書」といいます。）によれば、スターウッド公開買付価格は、公開買付者らが2021年5月20日に5月20日付提案書（以下に定義されます。）の中で提示した価格と同額の22,500円に引き上げられるとともに、買付予定数の下限が3,877,247口（所有割合：44.05%）（スターウッド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%）に引き下げられました。その後、スターウッドが2021年6月16日に関東財務局長宛に提出した公開買付報告書によれば、スターウッド公開買付けは、スターウッド公開買付けに応募した投資口の総数（348,378口）が買付予定数の下限（3,877,247口）に達しなかったため、不成立に終わったとのことです。

スターウッド公開買付けは、本投資法人に対して何らの事前の連絡・協議もないまま突然公表され、一方的に開始されました。また、本投資法人は、スターウッド公開買付けの公表を受け、スターウッド公開買付けに対する本投資法人の意見を表明することに向けて、直ちに、スターウッド公開買付け及びスターウッドに関する情報の収集を試み、また、公開買付届出書に記載された内容を含め、スターウッド公開買付けに関し、慎重に評価・検討を進めてまいりました。

本投資法人は、スターウッド公開買付けの開始後、本投資法人役員会による恣意的な判断を防止し、その公正性・透明性を確保することを目的として、本投資法人の資産運用会社である本資産運用会社からの独立性が担保されており、かつ、スターウッドからの独立性を有する本投資法人の監督役員である吉田浩平氏、二瓶ひろ子氏及び角野里奈氏の3名のみから構成される特別委員会（以下「本特別委員会」といいます。）を設置し、①スターウッド公開買付けが本投資法人の価値ないし投資主の共同の利益の最大化に資するものであるか否か、並びに②その他、本投資法人役員会が判断すべき事項のうち、本投資法人が本特別委員会に随時諮問する事項及び本特別委員会が本投資法人役員会に勧告又は意見すべきと考える事項について、調査・検討及び評価し、勧告又は意見することを諮問いたしました。また、本投資法人は、スターウッド公開買付けは、反対する少数投資主が異議を述べる機会が与えられないままスクイーズアウトを余儀なくされる手法を用いるスキームであること、及び投信法においては投資法人が現金を交付することで投資主を強制的に排除するスクイーズアウトを行うことは想定されてい

いことから強い強圧性を有する公開買付けといわざるを得ず、一般の投資主がそれに応募するか否かについての判断を適切に行うことができないおそれがあるため、スターウッドが事前協議もなく突如としてスターウッド公開買付けを開始したという状況下では、投資主が、スターウッド公開買付けに応募するか否かについて、強圧性を受けない形で適切に判断を行うことができるよう、スターウッド公開買付け及び投資口併合によるスクイズアウトを通じたスターウッドによる本投資法人の買収スキームに対する賛否について、投資主総会において投資主の意思を確認すべきであるとの考えの下、2021年4月15日、本特別委員会からその全会一致の意見として、スターウッドに対してスターウッド公開買付けの公開買付期間（以下「スターウッド公開買付期間」といいます。）を、法の上限である60営業日まで延長することを要請すること等を内容とする書簡を送付することは適当である旨の勧告を受領したことを踏まえ、スターウッド公開買付期間の満了前に投資主総会の開催等の所要の措置を講ずることが可能になるよう、スターウッドに対し、スターウッド公開買付期間を、法の上限である60営業日まで延長することを要請し、5営業日後にあたる2021年4月22日の正午まで回答することを求めるとともに（注8）、スターウッド公開買付けの目的、公開買付価格の前提に関するものを含む質問を行いました。その上で、本投資法人は、2021年4月15日、同日時点においてはスターウッド公開買付けに関する本特別委員会の最終的な判断が示されていないことから同日時点においては、スターウッド公開買付けに対する意見の表明を留保することを決議いたしました。

（注8） 本投資法人は、2021年4月16日付で同年4月30日を基準日とし、同年6月30日を開催日とする投資主総会を開くことを決定したものの、スターウッドが2021年4月22日付でスターウッド公開買付期間の延長を拒否する旨を回答したこと等を理由に、2021年5月20日、かかる投資主総会の開催を中止することと決定いたしました。

これに対し、本投資法人は、スターウッドから、2021年4月22日に、スターウッド公開買付期間を延長しない旨の回答を受けました。また、本投資法人は、2021年4月23日、支配投資主が少数投資主を金銭対価により締め出すスクイズアウトの手法は投信法の規定上そもそも想定されておらず、また、スターウッドが用いた投資口併合によるスクイズアウトは、反対する投資主がスクイズアウト時の投資口価格を裁判で争うことができない点で強圧性を有すること等を理由として、金融庁長官、証券取引等監視委員会及び関東財務局長（以下「金融庁等」といいます。）に対して、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「金商法」といいます。）第192条第1項及び投信法第219条第1項に基づき、スターウッドに対してスターウッド公開買付けを禁止又は停止することの命令を発することを、裁判所に対して申し立てるよう求める旨の申入書（以下「本申入書」といいます。）を提出いたしました。

かかる状況の中、本投資法人役員会は、2021年5月6日付で、本特別委員会の全会一致の意見として、スターウッド公開買付価格が本投資法人の価値に照らして不十分であること、スターウッドの主張するスターウッド公開買付け及び本投資法人の非公開化の目的に疑義があり、むしろ、スターウッド公開買付けは本投資法人の価値ないし投資主の共同の利益を毀損する可能性が高いこと、また、スターウッド公開買付けは深刻な強圧性を有する手法によりなされるものであり、投資主の意思を軽視するものであること等から、スターウッド公開買付けは本投資法人の価値ないし投資主の共同の利益の最大

化に資するものとはいえ、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は適当である旨の勧告を受け、執行役員及び監督役員全員の一致により、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いたしました。

また、本投資法人は、インベスコ・グループに属するIIBLに対して本投資法人の投資口の買付けを行うことを要請することについて、本特別委員会から、(i)上記のスターウッド公開買付けに関する本特別委員会の勧告のとおり、スターウッド公開買付けが本投資法人の価値ないし投資主の共同の利益の最大化に資するものとはいえ、したがって、スターウッド公開買付けに対抗するという当該要請の目的は正当であると考えられ、また、(ii)当該要請に基づきスポンサーであり本資産運用会社が属するインベスコ・グループの出資比率を高め、投資主との更なる利害の一致を図ることは、スポンサーの本投資法人に対するコミットメントを対外的により強く示すことに繋がるから、当該要請は、「中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の確実な成長を目指して運用を行う」という本投資法人の基本方針に沿う形で本投資法人の価値ないし投資主の共同の利益を最大化することに資すると考えられるため、当該要請を行うことは適切である旨の勧告を受けた上で、2021年5月6日に、スターウッド公開買付けに対抗するため、IIBLに対し、かかる買付けの要請を行いました。その後、上記「(2)本公開買付けに関する意見の根拠及び理由」の「① 本公開買付けの概要」に記載のとおり、IIBLは、当該要請に応じて、2021年5月7日から14日にかけて、市場内取引及び市場外取引の方法により、合計で本投資法人投資口355,539口(所有割合:4.00%)を取得したとのことです。

本投資法人及び本資産運用会社は、スターウッド公開買付けが公表された2021年4月5日、スターウッド公開買付けについて検討を開始し、インベスコは、本資産運用会社の株主として、主にインベスコ・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において本資産運用会社から適宜検討状況の報告を受けつつ、本資産運用会社との間で協議を行ったとのことです。具体的には、本投資法人においては、スターウッド公開買付けが公表された2021年4月5日以後、本特別委員会の設置、スターウッド公開買付けの公開買付期間の延長の要請、スターウッドに対する質問、金融庁等に対する本申入書の提出、スターウッド公開買付けに対する反対意見の表明、IIBLに対する本投資法人の投資口の買付けの要請等、スターウッド公開買付けに対抗するための各種措置を執りましたが、インベスコにおいては、これらの措置が行われる都度、本資産運用会社から報告を受けるとともに、本資産運用会社との間でスターウッド公開買付けに対する対応について協議を行ったとのことです。当初、本投資法人及び本資産運用会社並びにインベスコは、本投資法人の要請に応じて金融庁等が裁判所に対して緊急差止命令の申立てを行うことを期待して、金融庁等における検討状況を注視していたものの、かかる緊急差止命令の申立てが行われる様子は確認できませんでした。そのような中で、本投資法人からIIBLに対する2021年5月6日付の本投資法人投資口の防戦買いの要請に関する意向が示されたことを踏まえ、インベスコは、本投資法人投資口の価値について検討を行い、スターウッド公開買付価格が不十分なものであることを確認したとのことです。そして、そのような不十分な買付価格によるスターウッド公開買付けが成立した場合に本投資法人投資主に生じ得る不利益は看過できないものであると判断し、インベスコ・グループとしてもスターウッド公開買付けへの対応を講じることを検討する必要性が生じたと考え、IREに留まらず、インベスコ・グループ内で広く

スターウッド公開買付けへの対応（スターウッド公開買付けに対抗して本投資法人投資口を取得する可能性を含みます。）について検討するようになったとのことです。さらに、2021年5月10日にスターウッド公開買付価格が投資口1口当たり20,000円から21,750円に引き上げられるとともに、買付予定数の下限が5,344,355口（所有割合：60.71%）（スターウッドが所有する本投資法人投資口との合計で5,868,434口（所有割合：66.67%））から4,341,133口（所有割合：49.32%）（スターウッドが所有する本投資法人投資口との合計で4,865,212口（所有割合：55.27%））に引き下げられたことを受け、インベスコは、スターウッド公開買付価格は引き続き不十分な価格であるにもかかわらず、スターウッド公開買付けが成立する可能性が高まったと判断し、全ての本投資法人投資主の皆様に対し、スターウッド公開買付価格を上回る買付価格で本投資法人投資口の換価の機会を提供することで、本投資法人投資主の皆様のご利益により資することができると考えるに至り、2021年5月10日以降、公開買付けを通じて本投資法人を非公開化することについての検討を本格化させたとのことです。なお、かかる検討は、インベスコが本投資法人から本公開買付けを実施するよう要請を受けて開始されたものではなく、インベスコの判断により開始されたものとのことです。

その後、インベスコにおいて、その法務アドバイザーである森・濱田松本法律事務所からの助言を踏まえて本取引の実施の是非及びその方法等について検討を行うとともに、本投資法人に対しては、2021年5月10日以降、インベスコによる本公開買付けの実施について検討を進めている旨及び2021年5月18日から20日を目途に本公開買付けに係る提案を行うことを検討している旨並びにそれらの検討の進捗状況の概要が伝えられました。その後、インベスコは、2021年5月20日、本取引を実行し、本投資法人を非公開化することにより、以下のような観点から、本投資法人投資口の価値を最大化させることが可能となると考えられたことから、本取引を実行することが適切であると考えに至ったとのことです。

本資産運用会社は、中長期的な安定的かつ成長する収益の提供と資産価値の着実な向上を目指し、投資価値の最大化の実現と日本の大都市圏に所在する大規模オフィスビルへの投資を基本理念としつつ、本投資法人の資産を長期間に亘り運用してきた経験を有しております。本投資法人投資口の上場以降、本資産運用会社は、豊富な不動産運用に係る知見・経験を活用することによって、本投資法人が着実に投資主価値の成長を実現することを支援してきました。資産規模（取得価格ベース）は第1期（2014年10月）の786億円から第13期（2020年10月）には2,293億円（+191.7%）となり、1口当たりNAV（注9）は第1期の13,379円に対し、第13期は17,684円（+32.2%）、1口当たり分配金は第2期の325円に対し、第13期は410円（+26.2%）と向上しました。また、本投資法人投資口の上場以降、本資産運用会社は、投資主価値最大化に向けて、本投資法人の保有資産に関して下記を含む複数の先進的な運用施策を積極的に実施してきました。

- （1） J-REIT初の自己投資口の取得
- （2） 資産譲渡：鑑定価格を上回る価格で譲渡を実現し、譲渡益を投資主に還元
- （3） 資産入替え・資産譲渡及び資産取得を通じたポートフォリオの質の向上（過去数回行われた物件入替により、短期的には含み益を投資主へ還元し、中長期的にはポートフォリオの質の向上を促進）
- （4） J-REIT最小価格水準となる投資口分割（投資家層拡大と流動性の向上を目指した）

(5) 環境省の補助金を活用したグリーンボンド発行 (J-REIT初)

(注9) 「NAV」とは、投資資産の帳簿価格と鑑定評価額の差額に当たる含み損益を反映した純資産額を発行済投資口の総口数で除した1口当たり純資産額を意味します。

また、本資産運用会社は、日本において1999年以來の投資運用実績があります。具体的には、2021年3月31日時点で、本資産運用会社の受託運用資産残高は約4,247億円、投資運用の累積投資額は約1.2兆円(延べ148棟)、2006年以降物件売却の累計総額は約8,366億円(106件)であり、グローバル市場で培った投資運用力、日本国内での高い専門性、豊富な投資運用実績、多彩な投資戦略のファンド、多様な所有形態に係る不動産の投資運用実績があります。

以上から、インベスコは、インベスコ・グループが本投資法人の不動産運用を今後も継続して行うことが、本投資法人投資口の価値の向上により資すると考えているとのことです。

また、IIBLは、本投資法人投資口の価値を最大化する方策の一環として、上記のとおり、本投資法人の要請に応じた本投資法人投資口の取得を行ったとのことです。もっとも、インベスコとしては、本投資法人の投資主の利益を保護する観点からは、単に本投資法人投資口の取得を行うだけでなく、スターウッド公開買付価格であった22,500円を上回る価格により全ての本投資法人投資主の皆様へ本投資法人投資口の換価の機会を提供することが、本投資法人の投資主の皆様へ利益により資するものであり、また、以下のようなインベスコが本投資法人を非公開化することを通じて可能になる多様な施策を実行することで、本投資法人投資口の価値を更に高めることができると考えているとのことです。

具体的には、本投資法人は、これまで上場REITとして安定した分配金を投資主の皆様へ還元することを重視してきましたが、非公開化後においては、投資主への短期的かつ安定的な価値の還元を行う必要性は低下するため、より長期的な視点から一層の資本的支出を行うことや、テナント管理の方法に関して従来の上場REITで採られている典型的な方法とは異なるアプローチを採ることが可能になるとインベスコは考えており、これにより、本投資法人の一定の資産ポートフォリオの価値を向上させることができると考えているとのことです。加えて、現状における本投資法人の資産ポートフォリオの安定した利益水準及びキャッシュフロー水準に加え、現在の低金利の市場環境を踏まえると、非公開化後にはその資本効率性を高める目的で一層のレバレッジ手法を活用していくことが考えられますが、このような施策は、上場REITにおいては短期的には本投資法人投資口の価値を毀損する可能性もあるため、採り難いものと考えているとのことです。

また、よりマクロな環境との関係では、インベスコは、日本及び全世界において幅広いオフィス型不動産のポートフォリオを有しているところ、オフィス利用者のニーズが新型コロナウイルスの感染拡大及びそれに伴うワークスタイルの変化により大きく変わりつつあることを理解しているとのことです。かかる変化に対応するためには、リース資産の入替え、ファイナンス及び本投資法人の保有資産に関する設備投資等の様々な選択肢を考慮に入れつつ、柔軟な資産運用戦略を採りながら、長期的に資産ポートフォリオの価値を高めていくことが肝要であり、そのためには、非公開化を行うことにより機動的な意思決定を行っていく必要があると考えているとのことです。

以上のとおり、インベスコは、本投資法人を設立した本資産運用会社の親会社として、

これまでの長年に亘る運用実績を通じ、本投資法人のポートフォリオの内容を十分理解しており、また、本投資法人投資口の将来における更なる価値の向上の検討を行う立場にあるとのことです。インベスコは、本投資法人がインベスコ・グループに属する本資産運用会社により運用されることにより、本投資法人投資口の価値を最大化させることができると考えているとのことです。

また、上記のとおり、本投資法人は、スターウッド公開買付けが本投資法人の価値ないし投資主の共同の利益の最大化に資するものとはいえないとの意見を示していましたが、インベスコもかかる認識を共通にしており、本投資法人の投資主の皆様がスターウッド公開買付け価格であった22,500円を上回る価格により本投資法人投資口の換価の機会を提供することこそが、本投資法人の投資主の皆様の利益に資すると考えているとのことです。

インベスコは、2021年5月20日、同日時点においてスターウッド公開買付け期間が2021年5月24日までとされており、スターウッド公開買付けが成立した場合には本投資法人の投資主の皆様がスターウッド公開買付け価格を上回る価格により本投資法人投資口の換価の機会を提供することができないと考え、本投資法人に対し、本投資法人において開示を行うことが検討されている中、一定の条件（注10）が充足されることを公開買付けの開始の条件として、また、当該条件が充足されるために要する期間を考慮し、6月初旬から中旬を公開買付けの開始の時期の目途として、公開買付け価格を22,500円、公開買付け期間を30営業日とする本投資法人投資口に対する公開買付けを行う意向を有していることを内容とする提案書（以下「5月20日付提案書」といい、5月20日付提案書記載の提案を以下「5月20日付提案」といいます。）を提出し、本投資法人はこれを受領しました。本投資法人は、これを受けて、同日付で5月20日付提案書を受領につき「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」として適時開示を行いました。

（注10） インベスコは、以下の事項を本公開買付けの実施の条件としていたとのことです。

- （1） 本特別委員会が、本投資法人役員会に対し、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、本投資法人役員会によりかかる勧告に従った決議及び意見表明がなされていること
- （2） 公開買付者らにおいて、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（注11）、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
- （3） 公開買付者らが、本公開買付けに関し、共同投資家及び銀行それぞれとの間で資金提供に係る最終契約書類を締結していること
- （4） スターウッド公開買付けが成立していないこと
- （5） 本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す。）
- （6） 公開買付者らにおいて、本投資法人に関する未公表の重要事実又は本投資法人の投資口に関する未公開の公開買付け等事実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

（注11） インベスコは、5月20日付提案書及び6月11日付提案書（以下に定義されま

す。)の提出前後に亘り、本公開買付けの開始に必要な手続の有無について検討していたため、5月20日付提案書及び6月11日付提案書にはかかる手続の完了を前提条件として付していましたが、本日現在において具体的に認識している手続はないとのことです。

なお、公開買付者らは、本投資法人の投資口に対する公開買付けを実施するにあたっては、本特別委員会及び本投資法人役員会の賛同を得て友好的に実施することを想定しており、5月20日付提案書及び6月11日付提案書の提出時点においては、5月20日付提案書及び6月11日付提案書に基づく公開買付者らの提案について、まずは本特別委員会及び本投資法人役員会の検討を経ることが必要であり、公開買付者らにおいて本特別委員会及び本投資法人役員会の判断を経ることなく、公開買付者らのおのみの判断で公開買付者らが本公開買付けを実施する意向を有している旨を公表することは望ましくないものと考えていたとのことです。したがって、5月20日付提案書及び6月11日付提案書の提出のそれぞれの時点において、公開買付者らにおいて本公開買付けを実施することの公表は行っていないとのことです。

公開買付者らが5月20日付提案を行った後、スターウッドは、2021年6月1日に提出した公開買付届出書の訂正届出書において、スターウッド公開買付価格を公開買付者らが5月20日付提案書の中で提示した価格と同額の22,500円に引き上げるとともに、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%）に引き下げました。かかるスターウッド公開買付けの条件の変更を踏まえ、インベスコは、公開買付価格を含む本公開買付けの諸条件の変更について検討を行ったとのことです。

このようなスターウッド公開買付けの条件の変更を踏まえ、インベスコは、2021年6月11日付で本投資法人に対し、5月20日付提案書における提案の内容を改訂することとし（以下かかる改訂がなされた提案書を「6月11日付提案書」といい、6月11日付提案書による提案を「6月11日付提案」といいます。）、公開買付価格を22,750円に引き上げるとともに、6月11日付提案書に付された公開買付け開始の条件が充足されるために要する期間を考慮し、公開買付けの開始予定日を2021年6月18日、公開買付期間を26営業日（なお、スターウッド公開買付けの公開買付期間が本公開買付けの開始前に満了する可能性があること、及び、6月11日付提案書の提出が本投資法人及び本資産運用会社により公表された場合には、その翌営業日から起算して30営業日となることを考慮した期間となります。）、買付予定数の下限を所有割合にして54.10%（IIBLが所有する本投資法人投資口を除くと所有割合にして47.00%）とした上、6月11日付提案書を提出すれば、本投資法人において開示を行うことが予想される中、一定の条件（注12）が充足されることを公開買付けの開始の条件として、本投資法人投資口に対する公開買付けを行う意向を有していることを内容とする6月11日付提案書を提出し、本投資法人はこれを受領しました。

（注12） インベスコは、以下の事項を本公開買付けの実施の条件としていたとのことです。

- （1） 本特別委員会が、本投資法人役員会に対し、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、本投資法人役員会によりかかる勧告に従った決議及び意見表明がなされていること

- (2) 公開買付者らにおいて、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
- (3) 公開買付者らが、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
- (4) スターウッド公開買付けが成立していないこと
- (5) 本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（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す。）
- (6) 公開買付者らにおいて、本投資法人に関する未公表の重要事実又は本投資法人の投資口に関する未公開の公開買付け等事実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

公開買付者らは、5月20日付提案書を提出後の2021年5月21日以降、同年5月28日には本公開買付けの概要を、同年6月3日には本公開買付けの価格等の条件を本特別委員会に対して説明したとのことです。これらに加え、本特別委員会は、2021年5月21日以降、公開買付者らとの間で本公開買付けの下限その他の条件についての質疑応答を行ったとのことです。最終的に本日、本特別委員会が、本投資法人役員会に対し、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、本投資法人役員会によりかかる勧告に従った決議及び意見表明が行われる見込みとなった旨の連絡を受けたことをもって、上記の各条件が充足されたため、公開買付者らは、本公開買付けを2021年6月18日より開始することを決定したとのことです。

(イ) 本投資法人が本公開買付けに賛同するに至った意思決定の過程及び理由

2021年4月2日、Starwood Capital Japan株式会社は、本投資法人に対して何らの連絡もなく、一方的かつ突然に、スターウッドが本投資法人に対する公開買付けの実施を予定している旨を公表し、その後、スターウッドは、同月7日にスターウッド公開買付けを開始しました。本投資法人は、スターウッド公開買付けの公表を受け、スターウッド公開買付けに対する本投資法人の意見を表明することに向けて、直ちに、スターウッド公開買付け及びスターウッドに関する情報の収集を試み、スターウッド公開買付けに関して、慎重に評価・検討を進めてまいりました。

本投資法人は、本投資法人役員会による恣意的な判断を防止し、その公正性及び透明性を確保することを目的として、本特別委員会を設置し、本特別委員会の意見を踏まえて本投資法人役員会の判断を行うことといたしました。また、本投資法人は、スターウッド公開買付けの評価・検討に際して、意思決定過程における公正性・適正性を確保するため、本投資法人及び本資産運用会社並びにスターウッドから独立したフィナンシャル・アドバイザーとして野村証券株式会社及びSMB C日興証券株式会社並びにリーガル・アドバイザーとして西村あさひ法律事務所及び長島・大野・常松法律事務所をそれぞれ選任し、これらの外部アドバイザーの助言を踏まえて、スターウッド公開買付けについて慎重に評価・検討してまいりました。

かかる評価・検討の結果、本投資法人は、2021年5月6日付で、(i) スターウッド公開買付け価格が本投資法人の価値に照らして不十分であること、(ii) スターウッドの主張するスターウッド公開買付け及び本投資法人の非公開化の目的に疑義があり、むしろ

る、スターウッド公開買付けは本投資法人の価値ないし投資主の共同の利益を毀損する可能性が高いこと、また、(iii) スターウッド公開買付けは強圧性を有する手法によりなされるものであり、投資主の皆様の意思を軽視するものであることから、スターウッド公開買付けに対して反対する旨の意見を表明いたしました（詳細は、本投資法人が2021年5月6日に公表した「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」をご参照ください。）。

その後、スターウッドが5月10日付スターウッド訂正届出書を提出し、買付予定数の下限が4,341,133口（所有割合：49.32%）（スターウッドが所有する本投資法人投資口との合計で4,865,212口。所有割合：55.27%）に引き下げられ、さらに、6月1日付スターウッド訂正届出書を提出し、買付予定数の下限が3,877,247口（所有割合：44.05%）（スターウッド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%）に引き下げられましたが、スターウッドが2021年6月16日に関東財務局長宛に提出した公開買付報告書によれば、スターウッド公開買付けは2021年6月15日に公開買付期間が終了し、応募投資口の総数（348,378口）が買付予定数の下限（3,877,247口）に満たず、不成立となったとのこと。

下記「(5) 公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置」の「⑤ マジョリティ・オブ・マイノリティを上回る買付予定数の下限の設定」に記載のとおり、本公開買付けにおいて買付予定数の下限として設定されている4,761,794口（所有割合：54.10%）（IIBLが所有する本投資法人投資口を除くと4,137,143口（所有割合：47.00%））は、本日現在の本投資法人の発行済投資口の総口数（8,802,650口）から、IIBLが所有する本投資法人投資口（624,651口）を控除した投資口数（8,177,999口）を2で除した口数に1口を加えた口数（4,089,000口）に、IIBLが保有する本投資法人投資口数（624,651口）を加えた口数（4,713,651口）を上回っているとのこと。これは、本公開買付けにおける買付予定数の下限が、公開買付者らの非利害関係者が所有する本投資法人投資口の数の過半数、すなわち、いわゆるマジョリティ・オブ・マイノリティ（majority of minority）に相当する数を上回っていることを意味しており、インベスコ・グループを除く投資主の皆様の少なくとも過半数の賛同が得られない場合には、本公開買付けを行わないこととなるため、当該下限設定については本投資法人の投資主の皆様の意思を重視したものであり、本公開買付けに際する手続の公正性を担保する観点からも、その下限設定自体は合理的であると評価できます。公開買付者らは、本公開買付けの成立後、投資口の併合によりスクイーズアウトを実施することを予定しているとのことですが、投資口の併合を行うためには、投資主総会の特別決議を経る必要があるところ、本公開買付けは、本公開買付け成立後において公開買付者らの所有する本投資法人投資口の議決権の合計数が3分の2以上になるだけの応募がなされない場合でも成立する可能性があります。しかしながら、上記のとおり、いわゆるマジョリティ・オブ・マイノリティ（majority of minority）に相当する数を超える応募がなされた場合（なお、条件変更後のスターウッド公開買付けの買付予定数の下限はいわゆるマジョリティ・オブ・マイノリティ（majority of minority）の条件を満たしていませんでした。）には、本公開買付けの公開買付価格は、相当なプレミアムを付した価格となっていることと相まって、本投資法人の投資主の中に公開買付けの条件等にかかわらず公開買付けへの応募を行わないと考えられるインデックスファンド等による投資主総会における賛成の議決権行使も期待できることから、投資口併合による本スクイーズアウト手続を実施すること

ができる蓋然性は高いものと考えております。

本投資法人は、本投資法人及び本資産運用会社が2021年5月6日に公表した「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」に記載のとおり、(a) 投信法においてスクイズアウトは認められず、また、(b) 対価の公正性を争う手段が全く不十分な投資口併合を予定する公開買付けは、深刻な強圧性を有していると考えており、スターウッド公開買付けに関して、金融庁等に対して、金商法第192条第1項及び投信法第219条第1項に基づき、2021年4月23日付で、スターウッドに対してスターウッド公開買付けを禁止又は停止することの命令を発することを裁判所に対して申し立てるよう求める旨の本申入書を提出いたしました。しかしながら、金融庁等は、かかる申立てを行うことはなく、スターウッド公開買付け期間の末日を迎えた場合、スターウッド公開買付けが成立してしまう可能性が完全には否定できない状況にありました（なお、当初のスターウッド公開買付け期間の末日であった2021年5月24日になってもかかる申立ては行われず、延長後のスターウッド公開買付け期間の末日である2021年6月15日までにかかる申立ては行われませんでした。）。

かかる状況の下、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、インベスコ・グループより、6月初旬から中旬を目途に、本投資法人の発行済投資口の全てを対象として、公開買付け価格を投資口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%のプレミアム及び公開買付け価格が6月1日付スターウッド訂正届出書により変更される前のスターウッド公開買付け価格に対して3.45%のプレミアムを加えた価格）とする公開買付けの実施を意図している旨の5月20日付提案を受けました。本投資法人は、同日付で5月20日付提案書の受領につき「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」として適時開示を行いました。本投資法人は、5月20日付提案が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たことや、上記のとおり、公開買付け価格が6月1日付スターウッド訂正届出書により変更される前のスターウッド公開買付け価格（投資口1口につき21,750円）に対して3.45%のプレミアムを加えた価格であったことから、本投資法人は、5月20日付提案につき、インベスコ・グループと協議を重ね、真摯に検討しておりましたところ、スターウッドは、2021年6月1日、6月1日付スターウッド訂正届出書を提出し、スターウッド公開買付けの公開買付け価格を投資口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け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。その後、本投資法人は、インベスコ・グループと協議を重ねておりましたところ、2021年6月11日、インベスコ・グループより、6月1日付スターウッド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、6月18日に、IRE IOJ及びMAR IOJを買付者とし、買付け等の期間を26営業日（日本）（6月11日付提案書の受領日から30営業日（日本））とし、本投資法人の発行済投資口の全てを対象として、公開買付け価格を投資口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6月11日付提案書受領時点のスターウッド公開買付けの公開買付け価格（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%(なお、IIBLが同日時点で624,651口の本投資法人の投資口(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する予定であるため、上記の投資口を除いた下限値は47.00%となります。)とする公開買付けの実施を意図しており、5月20日付提案の条件を一部変更する旨の内容が記載された6月11日付提案書を受領いたしました。本投資法人は、同日付で6月11日付提案書の受領につき「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」として適時開示を行いました。本投資法人は、6月11日付提案が、5月20日付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たことや、上記のとおり、公開買付価格が6月11日付提案書受領時点におけるスターウッド公開買付価格(投資口1口につき22,500円)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、6月11日付提案について真摯に検討してまいりました。

上記のとおり、本投資法人は、スターウッド公開買付けに関して、金融庁等に対して、金商法第192条第1項及び投信法第219条第1項に基づき、2021年4月23日付で、スターウッドに対してスターウッド公開買付けを禁止又は停止することの命令を発することを裁判所に対して申し立てるよう求める旨の本申入書を提出いたしました。金融庁等は、当初のスターウッド公開買付期間の末日であった2021年5月24日になってもかかる申立てを行っておらず、また、延長後のスターウッド公開買付期間の末日である2021年6月15日までにかかる申立ては行われませんでした。また、本投資法人が意見書を取得した金融商品取引法分野において高名な学者である黒沼悦郎・早稲田大学法文学術院教授、森本滋・京都大学名誉教授及び後藤元東京大学大学院法学研究科教授の見解とは異なり、公開買付者らの要請に基づき公開買付者らのために作成された金融商品取引法分野において高名な学者である加藤貴仁東京大学大学院法学政治学研究科教授の意見書においては上場投資法人の少数投資主のスクイーズアウトを目的とした投資口併合は可能と解される旨の見解が示されており、また、公開買付者らによれば、公開買付者らは金融商品取引法分野において高名な他の複数の学者からも同趣旨の見解を確認しているとのことです。

このような金融庁等の動向や、金融商品取引法分野において高名な学者の見解等に鑑み、本投資法人は、投信法においてスクイーズアウトは必ずしも認められていないわけではなく、また、対価の公正性を争う手段がない投資口併合を予定する公開買付けについても許容され得ると解釈する余地は相応にあり、投信法において投資口併合を用いたスクイーズアウトが必ずしも認められていないわけではないと考えることができると考えを変更するに至りました。

このような状況下において、本公開買付けは、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、本公開買付けの結果、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すが、投資口併合において買取請求権及び価格決定申立権を通じた裁判所における対価の公正性を争う手段が存しない点のみをもって本公開買付けの合理性が否定されることは必ずしもなく、む

しる、スターウッド公開買付けが開始してから本公開買付けの公開買付期間の末日までの計74営業日という比較的長期間に亘り、投資主の皆様がスターウッド公開買付け又は本公開買付けへの応募の是非について検討する期間が与えられていることに加え、公開買付者ら以外の者にもスターウッド公開買付けに対して対抗的な買付け等を行う機会が確保されていたにもかかわらず、本日に至るまでスターウッド公開買付けに対して公開買付者ら以外の者による対抗的な買付け等がなされておらず、また、本公開買付けの公開買付期間の末日までかかる対抗的な買付け等を行う機会が確保されること、また、本投資法人がインベスコ・グループから、公開買付価格を22,500円、公開買付期間を30営業日とする本投資法人投資口に対する公開買付けを行う意向を有していることを内容とする5月20日付提案を受けたことを踏まえ、スターウッドが6月1日付スターウッド訂正届出書を提出しスターウッド公開買付価格を投資口1口につき21,750円から22,500円に変更し、さらに、当該変更を受けて、インベスコ・グループが、本投資法人との協議を踏まえて、本公開買付価格を、5月20日付提案における公開買付価格（投資口1口につき22,500円）から6月11日付提案に記載された22,750円に引き上げる等、実際に公開買付価格が引き上げられたという経緯からすれば、間接的なマーケット・チェックが十分になされているといえること等に鑑みると、本公開買付けを含む本取引においては、投資主の皆様に対して実質的に公正な価格でのスクイーズアウトが担保されていると評価することができ、加えて、上記のとおり、本投資法人は、本特別委員会を設置するとともに、本投資法人及び本資産運用会社並びにスターウッド及び公開買付者から独立した外部アドバイザーの助言も踏まえて、判断の公正性・透明性を確保した上で、本公開買付けについて慎重に評価・検討し、本公開買付けの合理性について判断していることに照らすと、本公開買付けは、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、合理性を有し得ると考えるに至りました。

また、本公開買付けの公開買付価格は投資口1口につき金22,750円で、本公開買付けの公表日である本日の前営業日である2021年6月16日の本投資法人投資口の東京証券取引所不動産投資信託証券市場における終値22,530円に対して0.98%、同日までの過去1ヶ月間の終値単純平均値22,042円に対して3.21%、同日までの過去3ヶ月間の終値単純平均値20,474円に対して11.12%、同日までの過去6ヶ月間の終値単純平均値18,089円に対して25.77%、かつ、スターウッド公開買付価格に対して1.11%のプレミアムを加えた価格であり、本投資法人の投資主の皆様に対し、市場における本投資法人の投資口価格及びスターウッド公開買付価格に対して相当なプレミアムを付した価格での合理的な本投資法人投資口の売却の機会を提供するものであります。

加えて、本公開買付価格について、本投資法人及び本資産運用会社並びにスターウッド及び公開買付者から独立した財務アドバイザーの助言を踏まえて慎重に評価及び検討をしておりますが、本公開買付価格は、本投資法人が所有する物件を売却することを前提とした価値（本投資法人及び本資産運用会社並びにスターウッド及び公開買付者から独立した不動産を扱う大手信託銀行2行（以下「算定機関」といいます。）により算定された本投資法人が所有する物件の2021年4月30日付の売却価値評価結果に基づきます。）（さらに想定売却コストも考慮）を採用した修正時価純資産法による1口当たり投資口価値の評価レンジ内でもあります。

さらに、インベスコは本投資法人を設立した本資産運用会社の親会社として、これまでの長年に亘る運用実績を通じ、本投資法人の投資方針及びポートフォリオの内容等を

十分理解していることから、本投資法人は、本投資法人がインベスコ・グループに属する本資産運用会社により運用されることにより、本投資法人投資口の価値を最大化させることができると判断いたしました。また、インベスコによる本公開買付けは、複数の投資家を募って事前に税務上の導管性を確保する体制が整えられており、公開買付け成立後の税務上の取扱についても、透明性が確保できている旨の説明を受けています。そして、本投資法人の既存の借入金についてもリファイナンスの目処が具体的についていることの説明を受けており、円滑な非上場化への道筋が確認できていることについても、説明を受けています。

また、本投資法人は、下記「(5) 公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置」の「① 本投資法人における独立した特別委員会の設置」に記載のとおり、2021年5月21日に、本特別委員会に対して、本取引の是非を含む本諮問事項(下記「(5) 公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置」の「① 本投資法人における独立した特別委員会の設置」に定義いたします。)についての諮問を行っていたところ、本特別委員会より、本投資法人の価値ないし投資主の共同の利益の最大化に資するものであるか否かという観点から、本取引は是認することができるものであり、本投資法人が本公開買付けに賛同の意見を表明し、投資主に対して本公開買付けへの応募を推奨することは妥当であることを内容とする、本日付の勧告書(以下「本勧告書」といいます。)を受領いたしました(なお、本勧告書の概要及び本特別委員会の具体的な活動内容については、下記「(5) 公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置」の「① 本投資法人における独立した特別委員会の設置」をご参照ください。)

以上より、本投資法人は、本勧告書の内容等を踏まえ、本公開買付け価格を含む本取引に係る取引条件は妥当なものであると判断し、本日開催の役員会において、本公開買付けに賛同の意見を表明するとともに、本投資法人の投資主の皆様に対し本公開買付けへの応募を推奨することを決議いたしました。

(ウ) 本公開買付け後の経営方針

本投資法人の既存の借入金については、上場廃止となることが確実となった場合には、貸付人の請求により期限の利益を喪失する可能性があるところ、公開買付者らは、かかる点も踏まえ、本公開買付けが成立した場合に公開買付者らが受ける予定である合計125,900,000,000円を上限とする借入れの貸付人である株式会社三井住友銀行及び株式会社みずほ銀行並びに本投資法人と当該借入金のリファイナンスについて協議を行い、両行から、本投資法人に対し、公開買付者らに対する両行による貸付けが実行されていること、本公開買付けが成立し本公開買付けに係る決済が完了していることを条件として、両行と本投資法人が別途合意する条件により、本投資法人に対して124,100,000,000円を貸付限度額とするリファイナンスに係る貸付けを行うことについて、2021年6月17日付で本投資法人に対してコミットメント・レターが提出されています。公開買付者らとしては、本公開買付けの成立後、本投資法人に対し、かかる貸付けに基づき既存の借入金のリファイナンスを行うことを要請する予定とのことです。

また、上記「(ア) 本公開買付けの実施を決定するに至った背景等」並びに下記「(3) 上場廃止となる見込み及びその事由」及び「(4) 本公開買付け後の組織再編等の方針(いわゆる二段階買収に関する事項)」に記載のとおり、公開買付者らは、本公開買付け

が成立した場合、本スクイーズアウト手続を行った上で、本投資法人を非公開化することを予定しているとのことです。非公開化後においては、本投資法人の保有する資産ポートフォリオの運用の効率性を高め、その価値を最大化するため、資産ポートフォリオに関して適切な範囲でのリストラクチャリングを行い、ポートフォリオを構成する個々の資産につき必要な調整、改善、変更又は処分を行うことを予定しているとのことです。その方法として、公開買付者らは、本投資法人が公開買付者らの下で非公開化された状況にあることを踏まえ、本投資法人の資産ポートフォリオの全部又は一部について、より効率的なガバナンスやより簡素な運用を行うことが可能になり得ると公開買付者らが考える新しい保有形態（例えば、特定目的会社）のもとに移管することを含めて検討しているとのことです。また、公開買付者らは、本投資法人のポートフォリオの価値を最大化するための事業計画（設備投資による一定の保有資産のアップグレード、リース戦略の見直し及び更新、並びに上記のポートフォリオのリストラクチャリングの前後における第三者への資産売却等を含む可能性があります。）を実行していくことを企図しているとのことです。なお、これらの計画は、いずれもインベスコにおいて、市場動向、保有資産のパフォーマンスその他の事情を勘案の上、引き続き検討されていくことが想定されており、本公開買付け後、変更される可能性があるとのことです。

また、MARIOJは、本公開買付け後、その資産運用会社を第三者の資産運用会社に変更することを検討しているとのことですが、本書提出日現在において、変更先を含む具体的な内容は決まっていないとのことです。

なお、公開買付者らは、現時点において、本投資法人の執行役員及び監督役員の交代その他役員会の構成を変更することを予定していないとのことです。

(3) 上場廃止となる見込み及びその事由

本投資法人投資口は、本日現在、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されていますが、公開買付者らは、本公開買付けにおいて買付予定数の上限を設定していないため、本公開買付けの結果次第では、本投資法人投資口は、東京証券取引所の上場廃止基準に従い、所定の手続を経て上場廃止となる可能性があります。

また、本公開買付けが成立した時点では当該基準に該当しない場合でも、本公開買付けの成立後、下記「(4) 本公開買付け後の組織再編等の方針（いわゆる二段階買収に関する事項）」に記載された本スクイーズアウト手続の実施を予定していますので、当該手続を実施する場合、東京証券取引所の上場廃止基準に従い、所定の手続を経て上場廃止となります。なお、上場廃止後は、本投資法人投資口を東京証券取引所不動産投資信託証券市場において取引することはできません。

なお、公開買付者らは、本公開買付けは成立したものの、本公開買付けへの応募投資口数が本スクイーズアウト手続を確実に実施することのできる所有割合にして3分の2に相当する口数に満たなかった場合であっても、引き続き本投資法人投資口の非公開化を進める方針としているとのことであり、公開買付者らは、本スクイーズアウト手続が実施される確度を高めるため、本公開買付け成立後本臨時投資主総会を開催し、本投資法人投資口の併合の議案を含む本スクイーズアウト手続の承認を諮ることを予定しているとのことですが、本臨時投資主総会の基準日前に、当該時点における公開買付者らの投資口の保有状況やその他の投資主の構成等を踏まえて、本スクイーズアウト手続が実施される確度を高めるため、法令の許容する範囲・方法において本投資法人投資口を市場内取引又は市場外相対取引により取得すること

を検討しているとのことです。また、本臨時投資主総会において本スクイーズアウト手続が承認されない場合であっても、公開買付者らは、最終的に本投資法人投資口の全て（本投資法人が所有する自己投資口（もしあれば）を除きます。）を取得することを目的として、本投資法人投資口の市場での買付けを含めた本投資法人投資口の非公開化に向けた施策を講じる方針であるとのことですが、現時点で具体的な手法について決定しているものではないとのことです。

（４）本公開買付け後の組織再編等の方針（いわゆる二段階買収に関する事項）

公開買付者らは、上記「（２）本公開買付けに関する意見の根拠及び理由」の「① 本公開買付けの概要」に記載のとおり、本投資法人を非公開化する方針であり、本公開買付けにより、公開買付者らが本投資法人投資口の全て（但し、本投資法人が所有する自己投資口（もしあれば）を除きます。）を取得できなかった場合には、本公開買付けの成立後に、以下に述べる投資口の併合により、公開買付者らが本投資法人投資口の全て（但し、本投資法人が所有する自己投資口（もしあれば）を除きます。）を取得することを目的とする本スクイーズアウト手続を実施する予定とのことです。なお、公開買付者らは、本公開買付け後に公開買付者らが所有する本投資法人の議決権が本投資法人の総議決権の3分の2未満となる場合であっても、引き続き本投資法人投資口の非公開化を進める方針としているとのことであり、本公開買付け成立後本臨時投資主総会を開催し、本投資法人投資口の併合の議案を含む本スクイーズアウト手続の承認を諮ることを予定しているとのことですが、本臨時投資主総会の基準日前に、当該時点における公開買付者らの投資口の保有状況やその他の投資主の構成等を踏まえて、本スクイーズアウト手続が実施される確度を高めるため、法令の許容する範囲・方法において本投資法人投資口を市場内取引又は市場外相対取引により取得することを検討しているとのことです。

具体的には、本公開買付けの成立後、公開買付者らの所有する本投資法人投資口の議決権の合計数が本投資法人の総投資主の議決権の数の100%未満である場合には、公開買付者らは、本投資法人投資口の併合（以下「本投資口併合」といいます。）を行うことを付議議案に含む投資主総会（以下「本臨時投資主総会」といいます。）を実務上合理的に可能な限り速やかに開催することを、本投資法人に要請する予定とのことです。本投資法人は、当該要請を踏まえて速やかに本臨時投資主総会の開催に必要な招集手続を実施することを予定しております。なお、その場合公開買付者らは、上記議案に賛成する予定とのことです。

本臨時投資主総会において本投資口併合の議案についてご承認いただいた場合には、本投資法人の投資主の皆様は、本投資口併合がその効力を生じる日において、本臨時投資主総会において承認が得られた本投資口併合の割合に応じた数の本投資法人投資口を所有することになるとのことです。本投資口併合を実行することにより投資口の数に1口に満たない端数が生じるときは、本投資法人の投資主の皆様に対して、投信法第88条第1項その他の関係法令の定める手続に従い、当該端数の合計数（合計した数に1口に満たない端数がある場合には、当該端数は切り捨てられます。以下同じです。）に相当する本投資法人投資口（以下「売却投資口」といいます。）を売却することによって得られる金銭が交付されることになるとのことです。なお、売却投資口の売却については、当該売却の結果、本公開買付けに応募されなかった本投資法人の投資主の皆様は、本公開買付けに当該各投資主の皆様が所有していた本投資法人投資口の数を乗じた価格と同一となるよう算定した上で売却価格を定め、公開買付者らに売却することを本投資法人に要請する予定とのことです。

もっとも、公開買付者らは、本投資法人の第15期の決算期までに本スキーズアウト手続が完了しない場合においては、租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含む。)第67条の15第1項に定められる税務上の導管性を維持するため、本投資法人において、本投資法人の当該決算期時点における投資主の皆様に対し、同項第二号ホに定められる要件を満たす金銭の分配を行うことを要請する予定とのことです。公開買付者らとしては、当該決算期が到来する前までに、本スキーズアウト手続を完了させることを目指しているとのことですが、本スキーズアウト手続が当該決算期までに完了せず、本公開買付けに応募されなかった本投資法人の投資主の皆様(公開買付者らを除きます。)に対してかかる金銭の分配がなされた場合には、公開買付者らは、上記手続において、売却投資口の売却の結果、本公開買付けに応募されなかった本投資法人の投資主の皆様へ交付される金銭の額が、本公開買付価格から当該金銭の分配に係る1口当たりの金額を控除した額に当該各投資主の皆様が所有していた本投資法人投資口の数を乗じた価格となるよう算定した上で売却価格を定め、公開買付者らに売却することを本投資法人に要請する予定とのことです。なお、公開買付者らは、本投資法人の第15期の決算期が到来するまでに本スキーズアウト手続を完了させること及び本投資法人の税務上の導管性要件を充足することを確保するため、本投資法人に対し、本投資法人の第15期の決算期である2021年10月末日までに投資主総会を開催した上、本投資法人の規約を変更することにより、本投資法人の第15期の決算期を2021年10月末日から2022年4月末日に変更することを要請することを予定しているとのことです(なお、公開買付者らとしては、本日現在においては、本投資法人に対して本臨時投資主総会において当該規約の変更に係る議案を上程することを要請することを予定しているとのことですが、本公開買付けの期間が延長された場合等には、本臨時投資主総会とは別に臨時投資主総会を開催し、当該規約の変更に係る議案を上程することを要請することを検討しているとのことです。臨時投資主総会の開催時期については、公開買付者らと協議の上、決定次第、本投資法人において速やかに公表する予定です。)。かかる規約変更がなされた場合には本投資法人の第15期に係る現在の決算期である2021年10月末日を基準日とする金銭の分配が行われることはありません。

本投資口併合の割合は、本日現在において未定ですが、本投資口併合の効力発生日において公開買付者らのみが本投資法人投資口の全て(本投資法人が所有する自己投資口(もしあれば)を除きます。)を所有することとなるよう、本公開買付けに応募されなかった本投資法人の投資主の皆様の所有する本投資法人投資口の数が1口に満たない端数となるように決定する予定とのことです。

なお、本公開買付けは、本臨時投資主総会における本投資法人の投資主の皆様の賛同を勧誘するものではないとのことです。

上記手続については、関係法令の改正や、関係法令についての当局の解釈等の状況等によっては、実施に時間を要し、又はそれと概ね同等の効果を有するその他の方法に変更する可能性があるとのことです。

但し、その場合でも、本公開買付けに応募されなかった本投資法人の各投資主の皆様に対しては、最終的に金銭を交付する方法が採用される予定であり、その場合に当該各投資主の皆様へ交付される金銭の額については、本公開買付価格(但し、本公開買付けに応募されなかった本投資法人の投資主の皆様(公開買付者らを除きます。))に対して上記分配がなされた場合には、本公開買付価格から当該分配の1口当たりの金額を控除した額)に当該各投資主の皆様が所有していた本投資法人投資口の数を乗じた価格と同一になるよう算定する予定とのことです。以上の各場合における具体的な手続及びその実施時期等については、公開買付者は本投資

法人と協議の上、決定次第、本投資法人が速やかに公表する予定です。

投資口の併合に際しては、株式会社における株式の併合において認められる株主の株式買取請求権（会社法第182条の4第1項）及び価格決定請求権（会社法第182条の5第2項）は、投信法に準用されておらず、投資法人における投資主には、端数投資口の買取請求権や価格決定請求権は認められていません。従って、本投資口併合についても、投資主の皆様は端数投資口の買取請求権及び価格決定請求権は認められておりません。

もっとも、投信法においては、投資口の併合の際の端数投資口の売却価格については、投資法人が投資口の併合をすることにより投資口の口数に1口に満たない端数が生ずるときは、その端数の合計数に相当する口数の投資口を、公正な金額による売却を実現するために適当な方法として内閣府令で定めるものにより売却し、かつ、その端数に応じてその売却により得られた代金を投資主に交付しなければならないと定め（投信法第88条第1項）、同条項において定める「公正な金額による売却を実現するために適当な方法」としては、上場の投資口については取引所金融商品市場において行う取引による売却、非上場の投資口については当該投資口を発行する投資法人の「純資産額に照らして公正妥当な金額」による売却をするものと定められているところ（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）第138条）、本公開買付価格は、本公開買付けの公表日の前営業日の終値並びに同日までの過去1ヶ月、過去3ヶ月及び過去6ヶ月の終値単純平均値にそれぞれ一定のプレミアムを加えた価格で、かつ本投資法人の純資産価値を上回る価格を提示するものであり、本スクイーズアウト手続においても、本公開買付けに応募されなかった本投資法人の投資主の皆様が保有していた本投資法人投資口を本公開買付価格（但し、本公開買付けに応募されなかった本投資法人の投資主の皆様（公開買付者らを除きます。）に対して上記分配がなされた場合には、本公開買付価格から当該分配の1口当たりの金額を控除した額）と同一の価格で換価するものであるとのことです。

また、上記「（2）本公開買付けに関する意見の根拠及び理由」の「②公開買付者が本公開買付けの実施を決定するに至った背景、目的及び意思決定の過程、並びに本公開買付け後の経営方針」の「（ア）本公開買付けの実施を決定するに至った背景等」に記載のとおり、本投資法人において、金融庁等に対して、金商法第192条第1項及び投信法第219条第1項に基づき、スターウッドに対してスターウッド公開買付けを禁止又は停止することの命令を発することを、裁判所に対して申し立てるよう求める旨の本申入書を提出したものの、延長後のスターウッド公開買付け期間の末日である2021年6月15日までにかかる命令は発せられませんでした。公開買付者らとしては、このように本公開買付けを禁止又は停止する命令が発出されない中、スターウッド公開買付価格が本投資法人の価値に照らして不十分であること等を理由に反対の意見を表明した本投資法人の状況を考慮し、本日現在のスターウッド公開買付価格を上回る価格により本投資法人投資口の換価の機会を提供することは、本投資法人の投資主の皆様の利益に資するものと考えているとのことです。なお、上記「② 公開買付者が本公開買付けの実施を決定するに至った背景、目的及び意思決定の過程、並びに本公開買付け後の経営方針」に記載のとおり、本投資法人は、投資主の皆様がスターウッド公開買付けに応募するか否かに関し強圧性を受けない形で判断を行うことができるよう、スターウッド本公開買付け及び投資口併合によるスクイーズアウトという買取スキームに対する賛否について、投資主総会において投資主の皆様の意思を確認すべきであるとして、スターウッド公開買付け期間の満了前に投資主総会を開催することが可能になるよう、スターウッドに対してスターウッド公開買付け期間を法の上限である60営業日まで延長することを要請したものの、スターウッドは、か

かる延長の要請を拒絶しました。公開買付者らとしては、上記のとおり金融庁長官らによる本公開買付けを禁止又は停止する命令が発出されない中であって、スターウッド公開買付けにおいて予定されていた決済の時期（2021年6月22日）に近接した時期でスターウッド公開買付価格であった22,500円を上回る価格により本投資法人投資口の換価の機会を提供するという観点から、本公開買付けを投資主総会を開催せずに実施することとしたとのことです。

したがって、本公開買付価格の水準及び本公開買付けが行われるに至った経緯に鑑みれば、本公開買付け及び本スクイーズアウト手続は、本投資法人投資口を換価する合理的な機会を提供するものであり、本公開買付けにより投資主の皆様が本投資法人投資口の換価の機会を与える上で必要な手続であり、かつ、その価格においても、本公開買付価格（但し、本公開買付けに応募されなかった本投資法人の投資主の皆様（公開買付者らを除きます。）に対して上記分配がなされた場合には、本公開買付価格から当該分配の1口当たりの金額を控除した額）と同一の価格にて換価するものであることから、公開買付者らは本取引について公正性を有するものと考えているとのことです。なお、上記分配がなされた場合、各投資主の皆様が交付される金銭の額は、本公開買付価格から当該分配の1口当たりの金額を控除した額に当該各投資主の皆様が所有していた本投資法人投資口の数を乗じた価格となるため、かかる金銭の額は本公開買付価格とは一致しないことになるとのようですが、かかる金銭の額に上記分配として各投資主の皆様が受領する金額を合わせた合計額は本公開買付価格と同一の価格となることから、本取引を通じて本投資法人投資口を保有している各投資主の皆様は本公開買付価格と同一の価格の対価を受領することになるとのことです。

なお、本公開買付けへの応募又は上記の各手続における税務上の取扱いについては、本投資法人の投資主の皆様が自らの責任にて税務専門家にご確認ください。

(5) 公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置

公開買付者ら及び本投資法人は、いずれもその資産の運用をインベスコ・グループに属する本資産運用会社に委託しており、また、本投資法人の唯一の執行役員は本資産運用会社の取締役兼本投資法人の資産の運用担当者を兼任しているため、公開買付者ら及び本資産運用会社を含むインベスコ・グループと本投資法人及び本投資法人の投資主との間で利益が相反するおそれがあることから、本公開買付価格の公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置等、本公開買付けの公正性を担保するための措置として、以下の措置を実施しております。

① 本投資法人における独立した特別委員会の設置

4月15日付「特別委員会の設置及び特別委員会委員の選任並びに特別委員会への諮問に関するお知らせ」に記載のとおり、本投資法人は、スターウッド公開買付けの開始後、2021年4月15日に、本投資法人役員会による恣意的な判断を防止し、その公正性・透明性を確保することを目的として、本投資法人の資産運用会社である本資産運用会社からの独立性が担保されており、かつ、スターウッドからの独立性を有する本投資法人の監督役員3名のみから構成される本特別委員会を設置いたしました。

そして、本投資法人役員会は、5月20日付提案書を受領したことを受けて、スターウッド公開買付け及び5月20日付提案に対応するにあたり、本投資法人役員会による恣意的な判断を防止し、その公正性・透明性を確保することを目的として、5月20日付提案書を受領して間もない2021年5月21日に、公開買付者からも独立性を有する本特別委員会に対し、以

下の各事項（以下「本諮問事項」といいます。）を諮問いたしました。

- (a) 本投資法人の価値ないし投資主の共同の利益の最大化に資するものであるか否かという観点を踏まえた上で、本取引の是非について、調査・検討及び評価し、勧告又は意見すること。
- (b) その他、本投資法人役員会が判断すべき事項のうち、本投資法人が本特別委員会に随時諮問する事項及び本特別委員会が本投資法人役員会に勧告又は意見すべきと考える事項について、調査・検討及び評価し、勧告又は意見すること。

本取引についての本特別委員会は、2021年5月21日、同月28日、2021年6月3日、同月8日、同月10日、同月14日及び本日に開催されており、本諮問事項について、慎重に検討及び審議を行ったとのことです。具体的には、本特別委員会は本投資法人から開示又は提供を受けた資料を含む必要な資料等について検討を行ったほか、本取引の内容、背景、経緯、目的、本投資法人及び公開買付者が講じる本取引の公正性を担保するための措置その他本諮問事項の検討の為に必要な事項についての確認、検討を行ったとのことです。

本特別委員会は、本投資法人及び本資産運用会社並びにスターウッドから独立したリーガル・アドバイザーとして牛島総合法律事務所を選任しておりましたが、同法律事務所は公開買付者からも独立した外部のリーガル・アドバイザーであることから、5月20日付提案を受けた後も、本特別委員会のリーガル・アドバイザーとして選任を継続し、本特別委員会は、同事務所からの本諮問事項に関する法的助言を踏まえて、本公開買付けを含む本取引について慎重に評価・検討しております。なお、牛島総合法律事務所は、公開買付者並びに本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当せず、本公開買付けに関して記載すべき重要な利害関係を有しておりません。

そして、本特別委員会は、本日、本投資法人役員会に対し、本特別委員会の全員一致の意見として、本投資法人の価値ないし投資主の共同の利益の最大化に資するものであるか否かという観点から、本取引は是認することができるものであり、本投資法人が本公開買付けに賛同の意見を表明し、投資主に対して本公開買付けへの応募を推奨することは妥当である旨の勧告を行い、本日付で本勧告書を提出いたしました。本勧告書の概要は以下のとおりです。

(ア) 本取引の目的の正当性（公開買付け後の運用方針・運用体制）

公開買付者らは、本投資法人の非公開化により、より長期的な視点から資本的支出や、従来と異なるテナント管理及びレバレッジ手法の採用等の検討が可能となり、また、機動的な意思決定を行っていく必要があるなどと説明している。

そして、公開買付者ら及び本資産運用会社が属するインベスコ・グループは、グローバル市場や日本における投資運用実績があり、本投資法人のポートフォリオの内容も十分に理解している。

公開買付け成立後の税務上の取扱いについても、本公開買付けにおいては、複数の投資家を募って事前に税務上の導管性を確保する体制が整えられているとのことである。

上記からすれば、本投資法人が引き続きインベスコ・グループに属する本資産運用会社により運用されることにより、本投資法人投資口の価値を最大化させることができるとの公開買付者らによる説明は合理性が認められる。

(イ) 本公開買付価格の妥当性

本投資法人が本公開買付価格（6月11日付提案で提案された22,750円）の妥当性・適切性について、本投資法人の独立した外部財務アドバイザーの助言を踏まえて慎重に評価・検討したところ、本公開買付価格は、算定機関に依頼して算定した本投資法人が所有する物件を売却することを前提とした価値（さらに想定売却コストも考慮）を採用した修正時価純資産法による1口当たり投資口価値の評価レンジ内であった。

また、本投資法人の投資口については、スターウッド公開買付けが開始されてから、本公開買付けの公開買付期間の末日まで比較的長期間に亘り、投資主がスターウッド公開買付け又は本公開買付けへの応募の是非について検討する期間が与えられていることに加え、公開買付者ら以外の者にもスターウッド公開買付けに対して対抗的な買付け等を行う機会が確保されていたにもかかわらず、スターウッド公開買付けに対して公開買付者ら以外の者による対抗的な買付け等がなされず、また、本公開買付けの公開買付期間の末日までかかる対抗的な買付け等を行う機会が確保されることに鑑みれば、間接的なマーケット・チェックが十分になされているといえ、かかる事情を考慮すれば、本公開買付価格の公正性・妥当性が担保されており、したがって本取引においては、本投資法人の投資主に対して実質的に公正な価格でのスクイーズアウトが担保されていると評価することができる。

(ウ) 本取引の実施方法の妥当性

(i) スクイーズアウトのプロセスについて

本投資法人の借入金については、上場廃止のおそれがある場合には、期限の利益を喪失する可能性があり、また、借入金について期限の利益を喪失した場合には投資法人債についても期限の利益を喪失することとなるところ、本公開買付けにおいては、本投資法人の既存の借入金についてもリファイナンスの目処が具体的についているとのこと等を踏まえても、本公開買付けが成立した場合に、投資口併合の方法等によるスクイーズアウトが円滑に実施される確度は相当程度高いと考えられる。

さらに、既に述べたとおり、本公開買付けにおいては事前に税務上の導管性を確保する体制が整えられており、公開買付け成立後の透明性が確保されている。

(ii) 投資口併合によるスクイーズアウトの適法性

スターウッド公開買付けの適法性について、本投資法人は、これを違法とする見解として、金融商品取引法分野において高名な学者である黒沼悦郎・早稲田大学法学学術院教授、森本滋・京都大学名誉教授及び後藤元東京大学大学院法学研究科教授から法律意見書を取得しており、本特別委員会にも共有された。

加えて、本特別委員会において本諮問事項につき検討をするに際しては、公開買付者らの要請に基づき公開買付者らのために作成された、金融商品取引法分野において高名な学者である加藤貴仁東京大学大学院法学政治学研究科教授の意見書において、上場投資法人の少数投資主のスクイーズアウトを目的とした投資口併合は可能と解される旨の見解が示されており、かかる見解も考慮している。また、公開買付者らは金融商品取引法分野において高名な他の複数の学者からも同趣旨の見解を確認しているとのことである。

本特別委員会に提出されたいずれの学者の見解も、投信法上は本取引のような投資口

併合を用いたスクイズアウトを明確に禁止する規定がないことを前提としており、その上で、会社法及び投信法改正の経緯や、投資家保護の観点からの投資主平等や権利濫用等を理由に、適法・違法と見解が分かれているものと理解することができる。

一方で、スターウッド公開買付けに関し、本投資法人は金融庁等に対して、金商法第192条第1項及び投信法第219条第1項に基づき、スターウッドに対してスターウッド公開買付けを禁止又は停止することの命令を発することを、裁判所に対して申し立てるよう求める旨の本申入書を提出していたところ、当初のスターウッド公開買付けの末日であった2021年5月24日になっても金融庁等はかかる申立てを行っておらず、また、延長後のスターウッド公開買付け期間の末日である同年6月15日までにかかる申立てを行わなかった。

投信法を所管する金融庁等が本申入書に応じた申立てを行わなかったこと等からすれば、個別の事案によっては投資家保護の観点から投資主平等や権利濫用等について懸念が全くないわけではないものの、投信法において投資口併合を用いた上場投資法人のスクイズアウトが必ずしも認められていないわけではないと考えることができ、また、本公開買付けにおいては、公開買付け価格の公正性・妥当性が裏付けられていることも考慮する必要がある。

そして、投資主が投資口併合によるスクイズアウトの対価の公正性を争うには投資法人に対し不法行為に基づく損害賠償請求（民法第709条）等を行うことが考えられるにとどまるものの、前述のとおり、本公開買付けにおいては、本公開買付け価格の公正性・妥当性が裏付けられていると考えることができ、投資主保護の要請を実質的に検討すれば、この点を理由として、本公開買付けへの賛同や、投資主に対し同公開買付けへの応募を推奨することを差し控える必要性までは認められないと考えられる。

(エ) 総括

以上のとおり、本投資法人の価値ないし投資主の共同の利益の最大化に資するものであるか否かという観点から、本取引は是認することができるものであり、本投資法人が本公開買付けに賛同の意見を表明し、投資主に対して本公開買付けへの応募を推奨することは妥当である。

② 本投資法人における独立した法務アドバイザーからの助言の取得

本投資法人は、スターウッド公開買付けの評価・検討に際して、意思決定過程における公正性・適正性を確保するため、本投資法人及び本資産運用会社並びにスターウッドから独立したリーガル・アドバイザーとして西村あさひ法律事務所及び長島・大野・常松法律事務所を選任しておりましたが、いずれの法律事務所も公開買付け者からも独立した外部のリーガル・アドバイザーであることから、5月20日付提案を受けた後も、リーガル・アドバイザーとして選任を継続し、本投資法人は、両事務所からの法的助言を踏まえて、本公開買付けを含む本取引について慎重に評価・検討しております。なお、西村あさひ法律事務所及び長島・大野・常松法律事務所は、スターウッド、公開買付け者並びに本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当せず、本公開買付けに関して記載すべき重要な利害関係を有しておりません。

③ 本投資法人における利害関係を有しない監督役員全員の承認

本投資法人は、リーガル・アドバイザーである西村あさひ法律事務所及び長島・大野・常松法律事務所から受けた法的助言を踏まえ、本特別委員会から提出された本勧告書の内容を最大限尊重しながら、本公開買付けを含む本取引について慎重に協議及び検討を行いました。

その結果、本投資法人は、本日開催の本投資法人役員会において、本投資法人における利害関係を有しない監督役員全員一致により、上記「(2) 本公開買付けに関する意見の根拠及び理由」に記載の根拠及び理由に基づき、本公開買付けに賛同し、かつ、本投資法人の投資主の皆様に対して本公開買付けに応募することを推奨する旨の意見を表明することを決議いたしました。

なお、本投資法人の執行役員である中田隆吉氏は、公開買付者との間でアセットマネジメント契約を締結している本資産運用会社の取締役を兼務しており、取締役を兼務している会社との間で利益が相反する懸念が完全に否定できないこととの関係で、利益相反の疑いを回避し、本取引の公正性を担保する観点から、本投資法人役員会において、本取引に係る検討・審議に参加しておらず、本投資法人の立場で、本取引に関する公開買付者との交渉にも参加しておりません。

④ 本投資法人の投資主が本公開買付けに応募するか否かについて適切に判断を行う機会を確保するための措置

公開買付者らは、公開買付期間について、法令に定められた最短期間が20営業日であるところ、かかる最短期間よりは長期の26営業日としているとのことです。なお、公開買付者らは、かかる公開買付期間を設定するにあたっては、本公開買付けが開始される時点で、スターウッド公開買付けが公表されてから既に50営業日が経過していること、インベスコが本投資法人に5月20日付提案書を送付し、本投資法人及び本資産運用会社においてその受領について公表した2021年5月20日の翌営業日から起算して本公開買付けに係る公開買付期間の末日までの期間が46営業日となること、及び、インベスコが2021年6月11日付で6月11日付提案書を送付し、本投資法人及び本資産運用会社においてその受領について公表した2021年6月11日の翌営業日から起算して本公開買付けに係る公開買付期間の末日までの期間が30営業日となる公開買付期間が確保されていることから、公開買付者ら以外の者においても対抗的な買付け等を行う機会が十分に確保されているとともに、本投資法人の一般投資主の皆様にも本公開買付けに対する応募について適切な判断を行うための十分な時間と機会も確保されていることを勘案しているとのことです。さらに、公開買付者らと本投資法人は、本投資法人が対抗的買収提案者と接触することを禁止するような取引保護条項を含む合意等、当該対抗的買収提案者が本投資法人との間で接触等を行うことを制限するような内容の合意は一切行っておらず、前記公開買付期間の設定と合わせ、対抗的な買付け等の機会が確保されることにより、本公開買付けの公正性の担保にも配慮しているとのことです。

⑤ マジョリティ・オブ・マイノリティを上回る買付予定数の下限の設定

公開買付者らは、本公開買付けにおいて4,761,794口（所有割合：54.10%）（IIBLが所有する本投資法人投資口を除くと4,137,143口（所有割合：47.00%））を買付予定数の下限として設定しており応募投資口の総数が買付予定数の下限(4,761,794口)に満たない場合は、応募投資口の全部の買付け等を行わないとのことです。買付予定数の下限である4,761,794

口（IIBLが所有する本投資法人投資口を除くと4,137,143口）は、本日現在の本投資法人の発行済投資口の総口数（8,802,650口）からインベスコ・グループが保有する本投資法人投資口（624,651口）を控除した投資口数（8,177,999口）を2で除した口数に1口を加えた口数（4,089,000口）に、インベスコ・グループが所有する本投資法人投資口数（624,651口）を加えた口数（4,713,651口）を上回っているとのことです。これは、本公開買付けにおける買付予定数の下限が、公開買付者らの非利害関係者が所有する本投資法人投資口の数の過半数、すなわち、いわゆるマジョリティ・オブ・マイノリティ（majority of minority）に相当する数を上回っていることを意味しており、公開買付者らは、本投資法人の投資主の皆様を重視し、インベスコ・グループを除く投資主の皆様の少なくとも過半数の賛同が得られない場合には、本公開買付けを行わないこととしているとのことです。

4. 公開買付者と本投資法人投資主・役員等との間における公開買付けへの応募に係る重要な合意に関する事項

公開買付者らは、IIBLとの間で、2021年6月15日付で応募契約を締結し、その中で、IIBLが所有する本投資法人投資口の全てを本公開買付けに応募することを合意しているとのことです。なお、本応募契約においては、IIBLによる応募の前提条件は存在しないとのことです。

5. 公開買付者又はその特別関係者による利益供与の内容

該当事項はありません。

6. 会社の支配に関する基本方針に係る対応方針

該当事項はありません。

7. 公開買付者に対する質問

該当事項はありません。

8. 公開買付期間の延長請求

該当事項はありません。

9. 今後の見通し

上記「3. 本公開買付けに関する意見の内容、根拠及び理由」の「(2) 本公開買付けに関する意見の根拠及び理由」の「② 公開買付者が本公開買付けの実施を決定するに至った背景、目的及び意思決定の過程並びに、本公開買付け後の経営方針」、「(3) 上場廃止となる見込み及びその事由」並びに「(4) 本公開買付け後の組織再編等の方針（いわゆる二段階買収に関する事項）」をご参照ください。

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意見表明（賛同）を一般に公表するための発表文であり、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。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、IRE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。

IRE若しくは本投資法人の各ファイナンシャル・アドバイザー又は公開買付代理人（その関連者を含みます。）は、その通常の業務の範囲において、日本の金融商品取引法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14e-5(b)の要件に従い、本投資法人の投資口を自己または顧客の勘定で本公開買付けの開始前、又は公開買付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、米国でも同等の開示方法で開示が行われます。

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存した場合には、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。

本プレスリリースの記載には、米国1933年証券法（Securities Act of 1933）（その後の改正を含みます。）第27A条及び米国1934年証券取引所法第21E条で定義された「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、実際の結果が当該将来に関する記述と大きく異なることがあります。本投資法人又はその関連者（affiliate）は、当該将来に関する記述が結果的に正しくなることをお約束することはできません。本プレスリリース中の将来に関する記述は、本プレスリリースの日付の時点で本投資法人が有する情報を基になされたものであり、法令で義務付けられている場合を除き、本投資法人又はその関連者は、将来の事象や状況を反映するために、その記述を更新したり修正したりする義務を負うものではありません。