

2021年5月20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 ポートフォリアネジメント 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」及び本日付「(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) 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。

本投資法人は、本日、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（以下「本公開買付け」といいます。）の実施を意図している旨の提案（以下「本提案」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。）を受領いたしましたので、お知らせいたします。本提案によれば、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、公開買付け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%のプレミアム及びスターウッド公開買付けの公開買付価格に対して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す。

なお、2021年5月6日付「公開買付けに対抗するための買付けの要請に関するお知らせ」においてお知らせしておりますとおり、本投資法人は、本投資法人役員会の決議に基づいて、本資産運用会社の親会社であるインベスコ・リミテッドの子会社であるインベスコ・インベストメンツ（バミューダ）リミテッドに対し、本投資法人投資口の買付けを要請しておりましたが、本提案によれば、本公開買付けに適用のある法令を遵守するために、インベスコ・インベストメンツ（バミューダ）リミテッド、インベスコ・リアルエステート及びその関連者において、本公開買付けに係る公表からその終了に至るまでの間、本公開買付け以外のかかる買付けの一切を停止するとのことです。

本投資法人は、現段階では本提案について詳細に検討できておりませんが、本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ることや、上記のとおり、本公開買付けの公開買付価格が、スターウッド公開買付けの公開買付価格に対して3.45%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、今後、本提案について真摯に検討して参ります。

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

<添付資料>

Re: Proposal in respect of Tender Offer

公開買付けに関するご提案の件

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提案書の受領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。

May 20, 2021

Via Email

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

Re: Proposal in respect of Tender Offer

Dear Sirs,

IRE (Cayman) Limited, an indirect, wholly-owned subsidiary of Invesco Ltd., the sponsor of the Investment Corporation (together with its affiliates, “**Invesco Real Estate**” or “**we**”) refers to the tender offer for investment units of Invesco Office J-REIT, Inc. (“**IOJ**” or the “**Investment Corporation**”) 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**”).

We have analyzed and considered an opportunity to acquire investment units of the Investment Corporation that are currently subject to the Starwood Offer.

As a result of our review, we would like to inform you of 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**”). Our Tender Offer would be superior to the Starwood Offer, and we believe 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:

- **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. Subject to the conditions mentioned below, our Tender Offer will be conducted by a consortium comprised of private funds and separate account vehicles managed by Invesco Real Estate or affiliates thereof, together with one or more co-investors.
- **Price:** The Tender Offer price will be ¥22,500 per unit, representing a 15.33% premium to the closing unit price as of May 19, 2021 and a 3.45% premium to the Starwood Offer.
- **Tender Offer Period:** 30 business days from the date of launch. We currently anticipate an early to mid-June launch.
- **Financing:** Equity funding for the Tender Offer will come from a consortium led by private funds and separate account vehicles managed by Invesco Real Estate or affiliates thereof,

together with one or more co-investors. We are currently in discussions with a Japanese megabank to obtain committed debt financing prior to commencement of the 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) we (or tender offerors, as applicable) 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) we (or tender offerors, as applicable) shall have executed definitive documentation with our co-investors and banks with respect to 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) we (or tender offerors, as applicable) 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 have commenced the necessary prior-consultation process with respect to our Tender Offer with the KLFB.

Rationale for Our Tender Offer

As the sponsor of IOJ, we believe that we are in a unique position to continue to maximize unitholder value. The rationale for our Tender Offer includes the following:

- ***Proven Track Record in Japan:*** Invesco Real Estate has extensive knowledge and experience in the Japanese real estate market. Invesco Global Real Estate Asia Pacific, Inc., our asset management company in Japan, has managed a cumulative amount of approximately JPY 1.2 trillion in real estate investments and had a total of 148 properties under management as of the end of September 2020.
- ***Familiarity with Portfolio Assets of IOJ:*** As our affiliate is the asset manager of IOJ, we have intimate knowledge of the portfolio assets of IOJ, as well as tenant and lender relationships, which enables us to identify various opportunities to enhance further the value of the portfolio assets. We have a strong track record of maximizing unitholder value through various asset

management measures, including investment unit buybacks, asset transfers, improvement of portfolio quality, etc.

- ***More Flexible Strategy in Response to Changing Needs:*** Invesco Real Estate is cognizant of the changing needs of office users as a result of the COVID-19 pandemic and its impacts on work arrangements. Given the changing needs of office users, we believe that operating as a private company rather than a listed REIT may enhance our ability to maximize value by adopting a more flexible strategy with respect to various aspects of asset management.
- ***New Initiatives to Maximize Value:*** Invesco Real Estate is of the view that certain assets will benefit from further capital expenditures, as well as new initiatives in the approach to tenant management that are different from those typically undertaken with a listed REIT. Furthermore, we believe that given the quality and stability of cash flow, we would focus on enhancing capital efficiency post-privatization (e.g., through the sale, restructuring and/or refinancing of one or more portfolio assets or their holding structures).

We note that, as disclosed in the Investment Corporation's Notice Concerning the Request for Purchase to Counter against the Tender Offer dated May 6, 2021, the Board of Directors of the Investment Corporation had requested Invesco Investments (Bermuda) Ltd., an affiliate of Invesco Real Estate, to purchase investment units of the Investment Corporation to counter against the Starwood Tender Offer. In order to comply with certain laws and regulations applicable to our proposed Tender Offer, we hereby notify you that Invesco Investments (Bermuda) Ltd., Invesco Real Estate and its affiliates will cease all such purchases outside of the Tender Offer from the date of any public announcement of our proposed Tender Offer until the expiration or termination thereof.

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 are prepared 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.

We are 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5月20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ご提案の件

各位

貴投資法人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、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。) に関し、以下のとおり、ご連絡申し上げます。

我々は、現在スターウッド公開買付けの対象となっている貴投資法人の投資口の取得の可能性について、分析及び検討を行ってまいりました。

かかる検討の結果、我々は、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。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。

- **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。また、本公開買付けは、以下に記載の諸条件の充足を条件として、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、並びに一以上の共同投資家により構成されるコンソーシアムにより実施されます。

- **価格**：公開買付価格は、1 投資口当たり 22,500 円とすることを予定しております。これは、2021 年 5 月 19 日の終値に対して 15.33%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に対して 3.45%のプレミアムを付したものです。
- **公開買付期間**：本公開買付けの開始日から 30 営業日とします。開始日は、現時点において 6 月初旬から中旬を予定しております。
- **資金調達**：本公開買付けに係るエクイティによる資金拠出は、一以上の共同投資家に加えて、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・ビークルが率いるコンソーシアムにより行われます。また、我々は、現在、日本の主要行との間で、本公開買付けの開始までに、貸付けによる資金提供のコミットメントを得るための協議を行っております。
- **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、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) 我々（又は公開買付者）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) 我々（又は公開買付者）において、本公開買付けに関し、共同投資家及び銀行の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。
 - (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) 我々（又は公開買付者）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開始しております。

本公開買付けの理由

我々は、IOJ のスポンサーとして、投資主価値の最大化を継続することができる唯一無二の立場にあると考えております。我々による本公開買付けの理由には、以下の事項が含まれます。

- **日本国内における実績**：インベスコ・リアルエステートは、日本国内における不動産市場において、豊富な知識及び経験を有しております。我々の日本国内における不動産管

理・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・インクは、累計約1.2兆円相当の不動産投資を行ってきており、2020年9月末までの時点において合計148物件を管理してきた実績があります。

- **IOJのポートフォリオ資産への精通**：我々の関係者がIOJの資産運用会社であることから、我々は、テナント・賃貸人間の関係性に加えて、IOJのポートフォリオを熟知しており、これによりポートフォリオ資産の価値の更なる向上に資する多様な機会を見極めることが可能となります。また、我々は、自己投資口の取得、物件の譲渡やポートフォリオの質の向上等、多様な不動産運用手法を通じて、投資主価値を最大化してきた確かな実績を有しております。
- **変化する需要に応じたより柔軟な戦略**：インベスコ・リアルエステートは、新型コロナウイルス感染症の世界的流行によるオフィスユーザーの需要の変化や勤務形態への影響を認識しております。オフィスユーザーの変化する需要を踏まえれば、貴投資法人を上場REITとしてではなく非公開の法人として運営することで、資産運用における様々な局面におけるより柔軟な戦略の採用により、我々の価値最大化の手腕をより強力に発揮できる可能性があると考えております。
- **価値最大化を可能とする新たな施策**：インベスコ・リアルエステートは、資本的支出の強化に加え、テナント管理に関するアプローチにおいて、上場REITにおいて一般的に行われているものとは異なる新たな取組みを行うことで、一定の物件は利益を享受できると考えております。また、キャッシュフローの質及び安定性を踏まえて、非公開化後は資本効率の向上に重点的に取り組むことを予定しております（例えば、一又は複数のポートフォリオ資産又はそれらの保有ストラクチャーの売却、再編及び／又はリファイナンスによります。）。

貴投資法人の2021年5月6日付「公開買付けに対抗するための買付けの要請に関するお知らせ」において開示されているとおり、貴投資法人の役員会は、インベスコ・リアルエステートの関係者である Invesco Investments (Bermuda) Ltd. に対し、スターウッド公開買付けに対抗するために貴投資法人の投資口の買付けを行うことを要請しました。我々は、貴投資法人に対し、本書にて、本公開買付けに適用のある法令を遵守するために、Invesco Investments (Bermuda) Ltd.、インベスコ・リアルエステート及びその関係者において、本公開買付けに係る公表からその終了に至るまでの間、本公開買付け以外のかかる買付けの一切を停止することを通知します。

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、貴投資法人の懸念点を払拭し、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う準備ができております。

我々は、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は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することができるか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