

## インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人がスターウッド・キャピタル・グループによる投資口公開買付けに対して意見留保を発表－TOBの帰趨と格付への影響を注視

以下は、スターウッド・キャピタル・グループによるインベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人（証券コード：3298）に対する公開買付け（TOB）についての株式会社日本格付研究所（JCR）の見解です。

### ■見解

- (1) スターウッド・キャピタル・グループ（当グループ）は、4月7日に本投資法人の発行済投資口の全てを対象とするTOBを開始した。本TOBの成立後は、本投資法人を非公開化し私募REITとする予定であるとしている。それを受けて、本投資法人は4月15日付で、本TOBが事前の協議なく開始されたことを踏まえ、独立性が確保された特別委員会の設置、公開買付期間延長の要請、さらに本TOBに対する意見表明の留保を公表した。今後、当グループへ送付した質問書に対する回答があり次第、投資主利益の観点から慎重に評価・検討を行った上で、本TOBに対する意見を最終的に表明する予定である。
- (2) 仮に本TOBの成立により本投資法人が上場廃止になった場合、既存の借入金や投資法人債は期限の利益を喪失する可能性があるが、有利子負債の借り換えに関する当グループの方針は現段階では不明である。既存借入金にかかる担保設定の要請などが貸付人の対応として考えられるが、当グループがレンダー構成、リファイナンス計画などの債務償還に関する一連の戦略をどのように策定していくか、また投資法人債の取り扱い、特に借入金に対する劣後性の有無については確認していく必要があると考えている。
- (3) JCRでは本投資法人の信用力を評価するにあたって、現在のポートフォリオや財務状況などに加えて、スポンサー及び資産運用会社が有する高い専門性やガバナンス体制を格付に織り込んでいる。本TOBによって本投資法人の運営体制に変化が生じた場合、格付に影響を与える可能性がある。現段階ではTOB成立後に資産運用会社の交代が生じるか不明であるが、物件取得や売却に関する運用方針も含め、引き続き安定的な成長を実現していく体制が構築されていくかどうかのポイントになる。
- (4) 現時点では、本投資法人が公開買付期間の延長を求めると同時に意見表明を留保していること、本TOBでは応募数が買付予定数の下限（当グループによる保有数と合計して発行済投資口総数の3分の2となる口数）以上の場合に買付けを実施するとされていること、また6月30日に投資主総会の開催が予定されていることなどを踏まえ、JCRは本TOB及び関係者の動向を見守り、格付への影響を注視していく。

（担当）杉山 成夫・中川 哲也

### 【参考】

発行体：インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人

長期発行体格付：AA- 見通し：安定的

### ■留意事項

本文書に記載された情報は、JCRが、発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCRは、明示的であると黙示的であるとを問わず、当該情報の正確性、結果的正確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCRは、当該情報の誤り、遺漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCRは、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかなるものを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であるとを問わず、一切責任を負いません。また、JCRの格付は意見の表明であって、事実の表明ではなく、信用リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。JCRの格付は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。格付は原則として発行体より手数料をいただいて行っております。JCRの格付データを含め、本文書に係る一切の権利は、JCRが保有しています。JCRの格付データを含め、本文書の一部または全部を問わず、JCRに無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

### ■NRSRO登録状況

JCRは、米国証券取引委員会の定めるNRSRO（Nationally Recognized Statistical Rating Organization）の5つの信用格付クラスのうち、以下の4クラスに登録しています。(1)金融機関、ブローカー・ディーラー、(2)保険会社、(3)一般事業法人、(4)政府・地方自治体。



■本件に関するお問い合わせ先  
情報サービス部 TEL : 03-3544-7013 FAX : 03-3544-7026

株式会社 **日本格付研究所**

Japan Credit Rating Agency, Ltd.  
信用格付業者 金融庁長官（格付）第1号

〒104-0061 東京都中央区銀座 5-15-8 時事通信ビル