

物件名称	プロロジスパーク吉見	
所在地	埼玉県比企郡吉見町西吉見450番9 埼玉県比企郡吉見町大字西吉見602番地1	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	2018年3月1日	
取得価格	21,300百万円	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	63,502.80㎡
建物	所有形態	所有権
	延床面積	102,593.03㎡
	竣工日	2015年11月30日
	種類	倉庫・事務所
	構造・階数	鉄骨造3階建

また、本投資法人は、2018年2月26日付の売買契約書に基づき、以下の資産（以下「取得予定資産」と総称します。）の取得を予定しています。

物件名称	所在地	取得予定 年月日 (注1)	取得先	取得予定価格 (百万円)(注2)	鑑定評価額 (百万円)(注3)
プロロジスパーク 古河3(注4)	茨城県 古河市	2018年 10月1日	月山特定目的会社	5,440	5,440
プロロジスパーク つくば1-A(注4)	茨城県 つくば市	2018年 12月3日	筑波特定目的会社	12,900	12,900

(注1) 「取得予定年月日」は、各不動産の現所有者との間で締結された売買契約書に記載された取得年月日を記載しています。

(注2) 「取得予定価格」は、売買契約書に記載された各取得予定資産の譲渡価額を、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、譲渡価額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。

(注3) プロロジスパーク古河3及びプロロジスパークつくば1-Aについて、2018年5月31日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所及びジョーンズ ラング ラサール株式会社作成の鑑定評価書に記載の鑑定評価額をそれぞれ記載しています。

(注4) プロロジスパーク古河3及びプロロジスパークつくば1-Aは、2018年8月10日現在において建築中であり、また、その売買契約書の締結から1か月以上経過した後に決済（物件引渡し）が行われることから、フォワード・コミットメント等に該当します。各物件の各売買契約書上、売主又は買主が売買契約書に定める義務に重要な点において違反し、かかる違反により当該各売買契約書の目的を達成することができない場合には、当該各売買契約書に別途定める場合を除き、違反していない当事者は、催告の上、当該各売買契約書を解除することができ、違反した当事者は、相手方に対し、違約金として売買代金より消費税及び地方消費税を除いた金額の20%相当額を支払い、違約金を超える損害が生じたときでも、違約金を超える金額については互いに請求することができず、また、その損害が違約金に満たない金額の場合であっても、当該違約金の減額を請求することはできないものとされています。当該各売買契約書においては、本投資法人が売買代金の資金調達を完了したことが、売買代金支払の条件とされており、当該条件が満たされない場合、本投資法人は、売主に通知することにより当該各売買契約書を解除でき、この場合、本投資法人は、売主に対し、かかる違約金の支払義務を負わないものとされています。したがって、本投資法人が売買代金の資金調達を完了できない結果、売買代金の支払いができない場合であっても、本投資法人は当該各売買契約書を違約金の負担なく解除できるため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。また、取得先はこれらの資産を竣工後、取得予定日までに信託受託者に信託し、本投資法人は、かかる信託受益権を取得する予定です。

(注5) 取得予定資産にかかる売買契約書においては、取得予定資産の取得までの間に取得予定資産のNCF（当該取得予定資産から得る見込みの収益から当該取得予定資産について生じる見込みの資本的支出を控除した金額のことをいいます。以下同じです。）に変動が生じた場合に、当該変動に関わらず本資産運用会社が取得予定資産に関して売買契約書締結時に期待した利回りと同程度の水準の利回りを実現させることを企図し、一定の場合に取得予定資産にかかる資産の譲渡価額を増額又は減額する旨の規定（以下「本件価格調整条項」といいます。）が設けられています。本件価格調整条項においては、取得予定資産の取得までの間に当該取得予定資産に係るNCFが賃貸契約所定の賃料額、外注委託費又は修繕費若しくは資本的支出の見込額の増減等の所定の事由（以下「本件価格調整事由」といいます。）により変動した場合に、当該変動額に応じて所定の算式により算出される一定の金額につき、NCFが増額された場合には資産の譲渡価額を増額し、NCFが減額された場合には資産の譲渡価額を減額する旨が定められています。したがって、本件価格調整事由が生じた場合、本件価格調整事由がNCFを増額させるものである場合には、取得予定資産の取得予定価格は本件価格調整条項に従い算出された金額分増額されることになり、本件価格調整事由がNCFを減額させるものである場合には、取得予定資産の取得予定価格は本件価格調整条項に従い算出された金額分減額されることになるため、本書に記載の取得予定価格は、実際の取得予定資産の取得価格と異なる可能性があります。

4. 役員の異動

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である本資産運用会社において、以下の役員及び重要な使用人の異動がありました。

- (1) 新任の重要な使用人の就任（2018年7月2日付）及び新任の取締役の就任（2018年7月17日付）
取締役投資運用部長 石井 彩子

新たに就任した取締役兼重要な使用人の本発行登録追補書類提出日現在における略歴は、以下のとおりです。

氏名	主要略歴	
石井 彩子	1998年4月	日商岩井株式会社（現 双日株式会社）入社
	2004年1月	AMB ブラックパイン・リミテッド
	2006年9月	AMB プロパティジャパンインク（現 株式会社プロロジス）
	2011年6月	同社 事業企画部 トランザクションオフィサー バイスプレジデント
	2012年2月	同社 事業企画部 部長 バイスプレジデント
	2012年12月	同社 開発部 部長 バイスプレジデント
	2013年3月	プロロジス・リート・マネジメント株式会社 出向 投資運用部 副部長
	2018年7月	同社 投資運用部長（現任）
	2018年7月	同社 取締役（現任）

- (2) 取締役の退任（2018年7月2日付）
取締役（非常勤） 田中 均

- (3) 重要な使用人の退任（2018年7月2日付）
取締役投資運用部長 山口 哲(注)

(注) 山口哲氏は、2018年7月2日付で本資産運用会社の投資運用部長を退任し、本投資法人のスポンサーである株式会社プロロジスに復職し、同社のオペレーション本部長に就任しました。本発行登録追補書類提出日現在、同氏は、本資産運用会社の取締役（非常勤）です。これらに伴い、本投資法人は、2018年7月2日付で本投資法人役員会において、同氏の2016年8月26日開催の投資主総会における補欠執行役員の選任の取消しを決定しました。

- (4) 新任の監査役の就任（2018年4月20日付）
監査役（非常勤） 新庄 雄介

新たに就任した監査役の本発行登録追補書類提出日付現在における略歴は、以下のとおりです。

氏名	主要略歴	
新庄 雄介	2004年9月	N I Sグループ株式会社 入社
	2006年12月	クレディ・アグリコル銀行 ストラクチャード・ファイナンス部
	2008年6月	株式会社プロロジス 法務・ストラクチャリング室（現トランザクション・マネジメント部）マネージャー
	2011年4月	同社 財務部 ファイナンスマネージャー
	2017年1月	同社 財務部長 バイスプレジデント（現任）
	2018年4月	プロロジス・リート・マネジメント株式会社 監査役（非常勤）（現任）

- (5) 監査役の退任（2018年4月19日付退任）
監査役（非常勤） 田所 広有

5. 投資リスク

参照有価証券報告書提出日以後、本発行登録追補書類提出日までに参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載された投資リスクの内容に追加すべき事項は以下のとおりです。

(1) 仮使用認定を受けた物件に係るリスク

建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）においては、建築基準法に基づく建築確認手続を要する建築物等の新築又は増築等を行った場合には、当該建築物等の建築主は、建築基準法に定める完了検査手続を実施し、検査済証の交付を受けた後でなければ、当該建築物等を使用することが原則として禁じられていますが、特定行政庁、建築主事又は指定確認検査機関が安全上、防火上、避難上支障がないと認めるとき等には、仮使用の認定を受け、当該建築物等を使用することが認められています（建築基準法第7条の6）。本投資法人は、建物の竣工やリーシングに関するリスクが最小化される又は許容可能限度に留まると判断された場合には、かかる仮使用認定がなされた建物を含む物件を、当該建物に係る完了検査手続の完了に先だって取得することがあります。かかる場合、既に完成した物件を取得する場合とは異なり、様々な事由により、当該建物の建築工事自体が遅延し、変更され、又は中止される可能性があるほか、当該物件に係る工事が遅延して仮使用認定において仮使用が承認された期間を途過することにより建物の継続使用が困難となる等、未完成の物件を取得することに伴う様々なリスクがあります。これらの結果、予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被り、又は本投資法人が予定された時期に期待した収益等を得られず、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が損失を被る可能性があります。プロロジスパークつくば1-Aは、隣接地に開発予定であるプロロジスパークつくば1-Bと合わせて建築基準法上1棟の建物として建築されているため、売主は、プロロジスパークつくば1-Aについて仮使用認定を受け、当該仮使用認定に基づきプロロジスパークつくば1-Aを竣工前に使用することを企図しており、本投資法人は、売主との間で、本物件についてかかる仮使用認定を受けたこと等を条件としてプロロジスパークつくば1-Aを取得することに合意しているため、プロロジスパークつくば1-Aは、かかる仮使用認定がなされた建物を含む物件に該当します。

(2) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、本新投資口発行による手取金の一部、2018年4月に実施された第三者割当による手取金の一部及び借入れによる資金調達並びに手元資金によって、2018年10月1日及び2018年12月3日に、それぞれプロロジスパーク古河3及びプロロジスパークつくば1-A（取得予定資産）を取得することとしていますが、当該借入れによる資金調達が予定通り完了しない場合、その他売買契約書において定められた売買代金支払の条件が成就しない場合や売主の債務不履行がある場合等においては、当該資産を取得することができない可能性や取得が遅延する可能性があります。これらの場合、短期間に投資に適した物件を取得することができず、かつ、かかる資金を有利に運用できない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

(3) 取得予定資産の取得予定価格が変更される可能性があることに関するリスク

プロロジスパーク古河3及びプロロジスパークつくば1-A（取得予定資産）の売買契約書においては、一定の場合に当該取得予定資産の譲渡価額を増額又は減額する旨の規定である本件価格調整条項が設けられています（詳細については、前記「3. 資産の取得」をご参照ください。）。そのため、取得予定資産の取得予定価格は、今後変動する可能性があります。取得予定価格が増額され、本投資法人の想定する金額を上回った場合には、本投資法人が取得予定資産の取得に必要な資金を調達できず、取得予定資産を取得することができない可能性や取得が遅延する可能性があります。この場合、短期間に投資に適した物件を取得することができず、かつ、かかる資金を有利に運用できない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。また、売買契約書を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性もあります。

更に、本件価格調整条項は、取得予定資産の取得までの間に当該資産のNCFに変動が生じた場合に、当該変動に関わらず本資産運用会社が取得予定資産に関して売買契約書締結時に期待した利回りと同程度の水準の利回りを実現させることを企図した条項ですが、その計算方法は、取得予定資産の売買契約書に定められた一定の計算式によるものとされており、取得予定価格を変動させるのは、本件価格調整事由によるNCFの変動に限定されています。したがって、NCFの減額が本件価格調整事由以外の事由によって生じた場合には、本件価格調整条項による取得予定資産の譲渡価額の減額は行われません。また、取得予定資産の市場価値の変動がNCFの変動以外により生じる場合にも、本件価格調整条項による取得予定資産の譲渡価額の変動は行われません。これらの結果、本件価格調整条項の存在に関わらず、取得予定資産の譲渡価額の増減が行われず、結果として取得予定資産の市場価値より高額な譲渡価額で取得予定資産を取得することとなり、投資主に損害を与える可能性があります。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

日本プロロジスリート投資法人 本店
(東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング)
株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)