

Japan Retail Fund Investment Corporation
20th Asset Management Report
(Semi-Annual Report 20th)

September 1, 2011 – February 29, 2012

This year marks 10 years since JRF listed, and since listing JRF has taken steady and proactive steps to become a leading J-REIT specializing in retail properties.

Japan Retail Fund Investment Corporation (JRF) is a J-REIT specializing in retail properties and sponsored by Mitsubishi Corporation and UBS AG, a global financial institution in Switzerland.

Since JRF started its asset management activities in 2002 it has achieved steady growth in the size of the investment portfolio, stable revenues, and has established a strong financial base. JRF merged with LaSalle Japan REIT Inc. in March 2010, enabling JRF to achieve further expansion, and on the merger date JRF executed a 4-for1 unit split for its units. JRF will strive to achieve stable dividend levels, as a more accessible fund for individual investors, by achieving steady growth through ongoing maintenance of its portfolio and stringent selection of prime assets.

JRF's 10 Years

JRF started operating in March 2002 as Japan's third REIT, and the first investment corporation in Japan to specialize in investment in retail properties.

Shopping center management (SC management) professionals leveraged their know-how and always tried new approaches and methods, based on strategies for external growth aimed at increasing profitability by expanding the scale of the portfolio assets; financial strategies to secure funds for that growth; and internal growth to maintain and improve the value of portfolio assets to attain stable rental revenue.

As a result, JRF grew to become a leading J-REIT specializing in retail properties, with the scale of JRF's investment portfolio increasing from four properties with a value of 44 billion yen soon after listing, to 70 properties with a value exceeding 650 billion yen in a decade.

JRF's total asset value increased from 44 billion yen to 659.3 billion yen

JRF has expanded the scale of its investment portfolio by acquiring prime properties, as Japan's largest purchaser of retail properties, and also through such measures as the issuance of new investment units seven times to date (including when Initial public offering), tapping into new funding methods such as issuing investment corporation bonds, and through carrying out a merger. Due to the scale of JRF's portfolio it is able to plan and execute an investment strategy from a long-term perspective, while maintaining revenues which are the source of dividends.

JRF's total number of properties increased from 4 to 70 properties

In the past 10 years or so, JRF has acquired properties ranging from suburban large-scale retail properties to urban street-level stores, stringently selecting them from a massive database containing information on investment properties numbering a total of some 1,500 properties with a value of approximately 9 trillion yen. JRF has prepared for earthquake risk, regional economic risks and the like by carrying out a well-balanced diversification of investments throughout Japan. JRF also leverages relations with its many and varied 868 tenants* to quickly identify issues and conduct leasing activities.

* Based on the number of agreements as at the end of February 2012

JRF's occupancy rates have exceeded 99% for 10 straight years

JRF has consistently maintained a high occupancy rate exceeding 99%* for the entire portfolio since starting management activities. JRF has also established a stable revenue base by adopting fixed rent for approximately 90% of all rental income, and executing long-term rental agreements. Those achievements were the result of initiatives undertaken by JRF's shopping center management professionals to improve the competitiveness of existing properties by attracting high quality tenants and optimizing the tenant mix.

* As at the end of each period

	Period ended February , 2011	Period ended August, 2011	Period ended February, 2012
Operating revenue	22.9 billion yen	21.8 billion yen	23.6 billion yen
Net income (Total dividends)	6.6 billion yen (6.6 billion yen)	5.5 billion yen (5.5 billion yen)	2.3 billion yen (6.9 billion yen*)
Net asset value per unit	160,000 yen	160,000 yen	150,000 yen
Dividends per unit	3,968 yen	3,259 yen	3,673 yen

* Includes 4.5 billion yen allocated for dividends by reversal of reserves for dividends.

Greetings from the Executive Director

I would like to take this opportunity to express my sincere gratitude to all investors for their ongoing support of JRF.

I am Shuichi Namba, and have recently assumed the position of Executive Director of Japan Retail Fund Investment Corporation (JRF). Since JRF listed in March 2002 I have watched the JRF's progress in the capacity as Supervisory Director. I feel tense to assume the position of executive director on the milestone of JRF's 10th anniversary, and at the same time I am looking forward to dedicating myself completely to supporting JRF in achieving further growth. I would like to extend my appreciation in advance for your support in these endeavors.

In the period ended February 2012 Japan's macro-economy and the real estate market showed signs of a moderate recovery, even though there were still remaining effects from the Great East Japan Earthquake, which caused enormous economic damage, and on the sales of retail properties continued to pick up.

Amid such an environment, JRF continued to maintain stable rental revenues based on its large scale and high-quality portfolio, and also acquired 12 new properties (with a total value of 46 billion yen) with the funds raised from issuing, for the first time in five years, new investment units in September 2011, and a loan taken out at the same time. As a result of JRF's increased earning capacity, operating revenue for the period was 23,642 million yen, up 8.3% compared to the previous period. Net income for the period was 2,312 million yen due among other factors to the sale of "Hakata Riverain" (Fukuoka, Fukuoka) which resulted in a loss on sale of 3,999 million yen, however the dividend per unit increased 12.7% compared to the period prior, to 3,673 yen due to allocating 4,592 million yen to reserves for dividends (negative goodwill). The loss posted in connection with the sale of that property was a one-time loss and will not have any impact on future results.

In the 10 years since listing JRF, which has been a participant in the J-REIT market from the early stages through to maturation, has been dedicated to "raising" a new industry, and has continually tried new ways and methods with respect to the acquisition, management and funding of assets. Going forward JRF, together with the asset manager, Mitsubishi Corp.-UBS Realty Inc., will strive to increase unit holder value to live up to investors' expectations by strengthening both profitability and stability of the portfolio by focusing on the appropriate and steady management of assets which respond to the changing environment. Thank you for your continued support.

Japan Retail Fund Investment Corporation
Executive Director
Shuichi Namba

Report from the Asset Management Company

Firstly, I would like to thank all JRF investors for their continued support. As the representative of the asset management company I have the pleasure of reporting the operating results of the Japan Retail Fund Investment Corporation (JRF) for the current period and future initiatives.

JRF's 10th anniversary since listing is a period in which tremendous momentum has been generated for further advancement

First of all, in March this year JRF marked its 10th anniversary since listing on the Tokyo Stock Exchange. I would like to express my sincere appreciation to JRF's investors, as that milestone was entirely due to your support and loyalty.

Since listing in 2002, JRF, as professionals in retail property management, has achieved steady growth by carefully selecting highly competitive retail properties, employing various means to raise funds to acquire those properties, and carrying out appropriate asset management. In 2010 JRF merged with LaSalle Japan REIT, Inc., and subsequently continued to carry out replacement of assets, acquired properties by using a bridge structure based on equity investment in an anonymous association, and acquiring properties that had been redeveloped through collaboration with Mitsubishi Corporation, one of JRF's sponsors. As a result of those initiatives JRF was able to establish its current status as the third largest investment corporation by asset size (as at the end of April 2012) out of 34 investment corporations listed in Japan.

Along with expanding the scale of the portfolio, we improved the competitiveness and value of existing properties by focusing on SC (shopping center) Management in a way only JRF is capable of with its wealth of knowledge in shopping center management, and carried out large-scale renovations, and revised tenant mixes and the form of agreements. As a result of those measures we were also able to achieve a high level with respect to the quality of the portfolio.

The period under review, in which JRF marked its 10th year since listing, was an important period for JRF, as it took steps towards new growth. Particularly with regard to JRF's external growth strategy we were at last able to set into action some plans that we had been considering for many years.

Bridge structure: A bridge structure means a structure which enables JRF to acquire a property at the optimum timing to match the timing at which a property owner sells a property, and in which a property is acquired by a private real estate fund which is operated by an anonymous association invested in by JRF, and where preferential negotiation rights are secured at the same time for the property acquired by JRF.

External growth strategy: External growth strategy means increasing profitability and improving stability of a portfolio by expanding scale through the acquisition of new properties. On the other hand, internal growth strategy means striving to maintain and improve profitability and asset value through measures such as renovating existing properties and replacing tenants.

JRF is moving forward with ongoing measures aimed at maximizing asset value

JRF, which is a REIT specializing in retail properties, is exploring investment opportunities which conform to its investment strategies in order to steadily proceed with diversification of investments that leverage JRF's abundant information on investment properties and its varied investment methods.

In the period under review JRF purchased 12 new properties (with a total value of 46 billion yen) with funds raised through the issuance of new investment units in September 2011 and a new loan. Those acquisitions contributed to an improvement in profitability. The properties acquired included a wide variety of properties, including mozo wonder city (Nagoya, Aichi), the biggest shopping center in Japan; Kishiwada CanCan Bayside

Mall (Kishiwada, Osaka), which has various types of tenants, including fashion stores and cinemas; and in addition to those large shopping centers, a bridal facility for house weddings, and a sports and amusement facility which targets a wide age group. The acquisitions were a significant achievement to support growth going forward, by expanding the size of assets as well as diversifying the portfolio.

JRF continually and swiftly implements measures such as replacement of tenants to ensure the vitality of properties and to respond to market needs

Recently we received good news that five of the tenants in the JRF-owned G DINING SAPPORO (Sapporo, Hokkaido) were featured in the Michelin Guide 2012 Special Edition. In this way, it is essential that retail properties always continue to be attractive to customers, and it is one JRF's growth strategies to maintain and increase the profitability of existing properties while at the same time pursuing acquisition of assets.

At the same time JRF also gives consideration to the sale and replacement of assets to improve the profitability of the portfolio from a long-term perspective. In February this year JRF sold Hakata Riverain (Fukuoka, Fukuoka), which it had owned for approximately nine years. The funds obtained through the sale of that property have been earmarked for partial acquisition of land with leasehold interests from Nara Family (Nara, Nara), which JRF has been leasing, in June this year. Although the sale of the property resulted in a loss, we were able to resolve the negative aspects of the existing situation with rental revenues, and future risk. In addition, we expect the scheduled acquisition of the land with leasehold interests will contribute to the improvement of cash flows as we will no longer have to pay for land rent. In December last year we also concluded partial acquisition of land with leasehold interest at AEON Naha Shopping Center (Naha, Okinawa).

JRF's experts, who have expertise in management of shopping centers, strive to respond to consumer trends, etc. and collaborate with tenants in managing our shopping centers. Since JRF places an emphasis on tenant relations, it is not unusual for our negotiations with tenants to take a long time until both parties are satisfied. In some rare cases reconciliation between the parties is not possible. As an example of such a case, I report that legal action was initiated against JRF in November 2011 by Tokyu Hands, Inc., a tenant in 8953 Osaka Shinsaibashi Building (Osaka-shi, Osaka) to reduce rent. Although at this stage it is unclear what impact this case will have on our business results, we will follow due procedures and promptly issue notification when any facts arise.

Tenants featured in Michelin Guide Hokkaido 2012 Special Edition
Awarded 3 stars: Nukumi
Awarded 1 star: Hanare Ajishige
Bib Gourmand (reasonably priced restaurants): Aki Nagao/ Kobashi
Recommended restaurant: Gyu no Ishizaki

JRF implemented a sound financial strategy while maintaining flexibility through measures such as extending the terms of debt

With respect to financial issues, we were successful in our tremendous efforts to maintain and increase the level of dividends as a result of implementing various financial measures, including the issuance of new investment units, a decision which was made against the backdrop of a difficult environment as instability was spreading through global financial markets in the wake of Greece's financial crisis, for the first time in five years in September last year, from which we raised 19.9 billion yen.

Specifically, in September last year we took out long-term debt with maturities from five to ten years, the breakdown of those debt was 25 billion yen from a new debt, 30.5 billion yen from refinancing (of which 26.5 billion yen was refinancing from short-term debt), and diversified and lengthened the repayment terms.

Furthermore we strengthened our financial base by lengthening the terms of our liabilities, by carrying out such measures as applying long-term debt with maturities of between five to eight years to a 20 billion corporate bond which was due for redemption in December 2011. All of the debts borrowed were floating rate debts, however, in

consideration of financial stability we executed an interest rate swap agreement for some of the debts at the same time to stabilize the interest rates for interest payable on the long-term debts. Going forward, we will continue to strengthen our financial standing by appropriately controlling LTV and arranging flexible and varied funding, based on our assessment of market trends.

Interest rate swap: Means a transaction in which floating interest rate payments are swapped for fixed interest rate payments.

JRF will continue to strive to maintain and increase dividends to maximize unit holder value.

In the 10 years since listing JRF has grown to become Japan's largest REIT specializing in retail properties by leveraging its abundant expertise in retail property management. However, we are not content with the current status and are strongly determined to utilize these past 10 years experience as a stepping stone towards achieving further growth. Please feel free to have high expectations of JRF going forward. I will do my best to live up to everybody's expectations, and look forward to receiving your continued support and guidance.

Mitsubishi Corp. – UBS Realty Inc.
President & CEO
Takuya Kuga

Feature: JRF's external growth strategy

JRF carried out diversified investment in businesses that conform to our investment criteria, while giving consideration to consumer trends, etc. and yield on the portfolio.

The 12 properties JRF acquired with the funds from new investment units issued in the period under review were a part of JRF's external growth strategy to achieve new growth.

JRF has diversified the portfolio by investing in various business types, while giving consideration to consumer trends, etc. and yield on the portfolio.

JRF has four categories of property acquisition targets, and with its recent acquisitions JRF considered properties that conformed to those targets, and was thereby able to achieve the desired results.

Suburban retail property

JRF's Target 1 Scale: Medium to Large

Large-scale retail property that is No. 1 in the area

Large-scale properties that are located in suburban areas and in principle have a building size with an area of approx. 50,000m² or more

Tenanted by top-class tenants, and an extensive range of products suited to the target group

In addition to having the capacity to attract customers from a broad area, also have strengths within the trading area of living zones

mozo wonder city (Nishi-ku, Nagoya, Aichi)

The largest shopping center in Japan, and also has good access from a broad area. Since opening in April 2009 it has maintained healthy sales.

Kishiwada CanCan Bayside Mall (Kishiwada, Osaka)

A top class retail center in the area, with various types of tenants, including fashion stores and cinemas, and is located in a position where it can attract customers from a broad cross-section of business areas.

JRF's Target 2 Scale: Medium

Neighborhood retail property located in a densely-populated area

Mainly small to medium sized general merchandise stores and roadside stores (*1), located in suburban areas

Includes not only goods retailers established in the area, but also service-related facilities are included in the scope

Makuhari Plaza (Hanamigawa-ku, Chiba, Chiba)

A road side retail property which combines Yamada Denki, the largest consumer electronics chain, as the major tenant, restaurants, and amusement complexes, etc. As it is located in a good area with a business area population which is increasing, we expect that the property will continue going forward.

MrMax Nagasaki Store (Nagasaki, Nagasaki)

A neighborhood shopping center (*2) with MrMax, a general discount store, as the main tenant, a supermarket, and restaurants, etc. Located in area where it is difficult to obtain a site due to the hilly terrain, and has a large car park area.

Urban retail property

JRF's Target 3 Scale: Medium to Large

Retail property in prime location adjacent to a major station

Urban areas with increasing population concentration and which are adjacent to stations

Target specialty stores and service-related stores such as beauty salons, wedding shops and sports centers, etc.

Round 1 Stadium Itabashi (Itabashi-ku, Tokyo)

A general sports and entertainment complex which combines a bowling alley and facilities to enjoy indoor and outdoor sports, and is located in an area with increasing population concentration that can expect a wide cross-section of patrons.

Urban Terrace Jingumae (Shibuya-ku, Tokyo)

Located in the Minami Aoyama/Jingumae area, which is a popular area for weddings, and is tenanted by a bridal facility used for house weddings, for which there is an increasing demand in recent years, and a popular restaurant.

JRF's Target 4

Scale: Small to Medium

High street store and specialty store building in prime locations

Located in the centre of urban business areas in Tokyo, Osaka, and Nagoya

Aim for fashionable brand stores and specialty stores which are relatively small-scale and located in densely populated areas

G-Bldg. Shinsaibashi 02 (Chuo-ku, Osaka, Osaka)

A retail property which is located near Shinsaibashi-suji, a leading Osaka fashion area, and which enjoys excellent visibility due to its corner position. Tenanted by major fashion brands targeted at the young, and is expected to attract even more customers and achieve growth going forward.

	Name of property	Location	Acquisition price (A) (Millions of yen)	Appraisal value *4 (B) (Millions of yen)	(A/B) (%)
Suburban retail property	Kishiwada CanCan Bayside Mall	Kishiwada-shi, Osaka	7,000	7,680	91.1
	Makuhari Plaza	Hanamigawa-ku, Chiba-shi, Chiba	5,700	6,130	93.0
	mozo wonder city	Nishi-ku, Nagoya-shi, Aichi	5,250*3	5,370	97.8
	Izumisano Shoufudai (land with leasehold interest)	Izumisano-shi, Osaka	2,625	2,800	93.8
	MrMax Nagasaki	Nagasaki-shi, Nagasaki	2,475	2,810	88.1
	Round 1 Machida	Machida-shi, Tokyo	2,450	2,590	94.6
	Round 1 Stadium Itabashi	Itabashi-ku, Tokyo	2,400	2,600	92.3
	Tecc Land Neyagawa (land with leasehold interest)	Neyagawa-shi, Osaka	1,135	1,540	73.7
Urban retail property	Round 1 Stadium Sennichimae (land with leasehold interest)	Chuo-ku, Osaka-shi, Osaka	8,000	8,210	97.4
	G-Bldg. Shinsaibashi 02	Chuo-ku, Osaka-shi, Osaka	4,380	4,570	95.8
	Urban Terrace Jingumae	Shibuya-ku, Tokyo	2,797	4,000	69.9
	Arkangel Daikanyama (land with leasehold interest)	Meguro-ku (Shibuya-ku) Tokyo	1,820	2,120	85.8
Total of 12 properties			46,032	50,420	91.3

*1. A road side store means a store which is mainly located next to major arterial roads and is operated by a chain which leverages low-price policy and a distinctive product lineup, etc.

*2. A neighborhood shopping center means a shopping center mainly consisting of specialty stores that sell practical goods for personal consumption, and is relatively small-scale with business areas nearby.

*3. The acquisition price for mozo wonder city is 10% of quasi co-ownership of the beneficiary rights of real

estate in trust.

*4. The appraisal value indicated is based on the appraisal value at the time of the property's acquisition.

I. ASSET MANAGEMENT REPORT

Outline of asset management operation

1. Operating results and financial position

Fiscal period			16 th	17 th	18 th	19 th	20 th
As of /for the six months ended			February 28, 2010	August 31, 2010	February 28, 2011	August 31, 2011	February 29, 2012
Operating revenues	Note 1	(Millions of yen)	20,035	23,326	22,925	21,824	23,642
(Rental revenues)	Note 1	(Millions of yen)	(20,035)	(23,326)	(21,868)	(21,789)	(23,634)
Operating expenses	Note 1	(Millions of yen)	12,505	14,428	13,577	13,278	18,304
(Rental expenses)	Note 1	(Millions of yen)	(10,414)	(11,772)	(11,298)	(11,136)	(12,061)
Operating income		(Millions of yen)	7,529	8,898	9,348	8,546	5,338
Ordinary income		(Millions of yen)	5,346	5,893	6,764	6,005	2,827
Net income	(a)	(Millions of yen)	5,329	13,093	6,698	5,502	2,312
Net assets	(b)	(Millions of yen)	256,093	278,844	279,369	278,173	294,972
(Period-on-period change)		(%)	(-0.2)	(+8.9)	(+0.2)	(-0.4)	(+6.0)
Total assets	(c)	(Millions of yen)	578,829	666,843	625,312	621,377	659,346
(Period-on-period change)		(%)	(-1.6)	(+15.2)	(-6.2)	(-0.6)	(+6.1)
Unitholders' capital		(Millions of yen)	250,764	250,764	250,764	250,764	270,752
(Period-on-period change)		(%)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(+8.0)
Number of units issued and outstanding	(d)	(Units)	386,502	1,688,198	1,688,198	1,688,198	1,880,198
Net asset value per unit	(b)/(d)	(Yen)	662,593	165,173	165,483	164,775	156,883
Total dividends	(e)	(Millions of yen)	5,329	6,173	6,698	5,501	6,905
Dividend per unit	(e)/(d)	(Yen)	13,788	3,657	3,968	3,259	3,673
(Profit dividend per unit)		(Yen)	(13,788)	(3,657)	(3,968)	(3,259)	(3,673)
(Dividend per unit in excess of profit)		(Yen)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
Ratio of ordinary income to total assets	Note 5	(%)	0.9 (1.8)	0.9 (1.9)	1.0 (2.1)	1.0 (1.9)	0.4 (0.9)
Return on unitholders' equity	Note 5	(%)	2.1 (4.2)	4.9 (9.7)	2.4 (4.8)	2.0 (3.9)	0.8 (1.6)
Ratio of net assets to total assets	(b)/(c)	(%)	44.2	41.8	44.7	44.8	44.7
(Period-on-period change)		(%)	(+0.6)	(-2.4)	(+2.9)	(+0.1)	(-0.1)
Payout ratio	(e)/(a)	(%)	100.0	47.2	100.0	100.0	298.6
Additional information:							
Rental net operating income (NOI)	Note 5	(Millions of yen)	14,481	16,964	15,730	15,781	16,954
Net profit margin	Note 5	(%)	26.6	Note 7 25.3	29.2	25.2	Note 8 12.0
Debt service coverage ratio	Note 5	(Multiple)	6.5	Note 7 5.3	6.3	5.8	Note 8 5.0
Funds from operation (FFO) per unit	Note 5	(Yen)	26,365	Note 7 6,846	6,398	6,297	Note 8 6,492
FFO multiples	Note 5	(Multiple)	7.9	Note 7 8.3	10.9	9.2	Note 8 9.3
Distributable income per unit after adjustment for taxes on property and equipment	Note 6	(Yen)	13,771	3,636	3,951	3,259	3,613
FFO per unit after adjustment for taxes on property and equipment	Note 6	(Yen)	26,348	Note 7 6,824	6,381	6,297	Note 8 6,432

Note 1 Consumption taxes are not included.

Note 2 Net income for the 17th fiscal period includes a ¥7,202 million of a gain on negative goodwill as extraordinary income.

Note 3 Total dividends for the 20th fiscal period includes a reversal of reserve for dividends amounting to ¥4,592 million.

Note 4 The Investment Corporation executed a four-for-one unit split effective on March 1, 2010.

Note 5 Figures are calculated as below formulas. Percentages in parentheses are annualized using 181, 184, 181, 184 and 182 days for 16th, 17th, 18th, 19th and 20th fiscal period, respectively.

Ratio of ordinary income to total assets	Ordinary income/Average total assets Average total assets = (Total assets at beginning of period + Total assets at end of period) ÷ 2
Return on unitholders' equity	Net income/Average net assets Average net assets = (Net assets at beginning of period + Net assets at end of period) ÷ 2
Rental net operating income (NOI)	(Rental revenues – Rental expenses) + Depreciation

Net profit margin	Net income/Operating revenues
Debt service coverage ratio	Net income before interest expenses, amortization of bonds issuance costs and depreciation/Interest expenses
Funds from operation (FFO) per unit	(Net income + Loss on sales of property – Gain on sales of property + Depreciation + Other depreciation related property)/Number of units issued and outstanding
FFO multiples	Market price per unit at end of period/Annualized FFO per unit

Note 6 The figures indicate pro forma distributable income per unit and pro forma FFO per unit assuming that taxes on property and equipment were not capitalized but charged to income in the periods in which were incurred. The distributable income is calculated as total of cash dividends declared plus retained earnings carried forward shown in the statements of cash dividends. These figures are unaudited.

Note 7 Net income used for calculation of “Net profit margin”, “Debt service coverage ratio” and “FFO multiples” for the 17th fiscal period does not include the gain on negative goodwill.

Note 8 Net income used for calculation of “Net profit margin”, “Debt service coverage ratio” and “FFO multiples” for the 20th fiscal period does not include deferred income taxes.

2. Outline of asset management operation for the 20th fiscal period

i. Principal Activities

Japan Retail Fund Investment Corporation (JRF) established under the Law Concerning Investment Trusts and Investment Corporations of Japan (“the Investment Act”) on September 14, 2001. It was the first investment corporation in Japan to specifically target retail property assets. It was listed on the Real Estate Investment Trust (“REIT”) Section on the Tokyo Stock Exchange (Securities code: 8953) on March 12, 2002.

Immediately after listing, JRF acquired four properties and began substantially managing these properties. To “expand the scale of our portfolio,” we continued to acquire and manage properties, achieving total assets of 400 billion yen by the end of the 10th fiscal period (February 28, 2007), a goal set at the time of listing. Thereafter, we strove to “diversify the portfolio.” In April 2008, we announced a medium-term business policy, under which we aimed to improved “portfolio quality.” In April 2009, we introduced the “Crisis Management Scenario” to cope with the deterioration in the fund-raising environment after the bankruptcy of Lehman Brothers, and made every effort to enhance the stability of finances, mainly by extending debt maturities.

On March 1, 2010, JRF merged with LaSalle Japan REIT Inc. (“LJR”). The merger not only expanded JRF’s asset size and strengthened its portfolio quality but also led to the stabilization of JRF’s financial base as JRF sold the 18 offices and residential properties (non-core properties) that it had assumed from LJR for the total sales price of 33.2 billion yen on September 3, 2010, and allocated the sale proceeds toward the repayment of its interest-bearing debt to lower the LTV (Note), which was increased after the merger.

In the fiscal period under review, JRF issued new investment units for the first time in the last five years (192,000 units including the third-party allotment in connection with the over-allotment), acquired 12 new properties for the total acquisition price of 46.0 billion yen, and also transferred “Hakata Riverain.”

As a result of the above, the total assets that JRF managed at the end of the 20th fiscal period (February 29, 2012) came to 659.3 billion yen (total number of properties: 70), and JRF ranked third among all REITs listed in Japan (“J-REIT”) in terms of asset size.

1 LTV refers to the amount of tenant leasehold and security deposits (including those in trust) added to amount of interest-bearing debts, with that corresponding amount divided by the total amount of assets. The same applies hereafter.

ii Investment environment and results

(1) Investment environment

Almost a year has passed since the occurrence of the Great East Japan Earthquake which caused tremendous damage to the Japanese economy. Although the economic environment remains subdued due to the earthquake, the Japanese macro economy began to recover gradually starting from the latter half of 2011, following a rapid recovery of the supply chain, which supports business activities.

The movement of the Tokyo Stock Exchange REIT Index continued to be sluggish until the beginning of 2012, affected by the unstable global economy.

With regard to the efficient utilization districts in major cities, land prices stopped falling as the impact of the financial market dislocation which had continued since 2007 finally started to fade away. The number of

commercial districts with falling land prices is also on a decreasing trend, and in particular, the three major metropolitan cities that marked the largest falls in land prices after the financial crisis showed the greatest improvement.

On the other hand, the J-REIT market saw 12 public offerings in 2011, including JRF, raising a total sum of approximately 220 billion yen. This led to J-REIT acquiring assets that amounted to about 710 billion yen, which was an increase of more than 30% from the previous year. The resumption of real estate transactions by J-REIT and the relaxation of the lending attitude of banks in Japan led to an improvement of the market's supply and demand situation, supporting the recovery of the real estate market at the end of the fiscal period under review.

Concerning the commercial facility leasing market, the supply and demand balance continued to improve as the new supply of large-scale commercial facilities kept decreasing. Area operating rates started rising steadily in general, and the empty districts of urban commercial facilities were being filled up, particularly in metropolitan areas.

In the retail market, sales slowed down in the October through December period of 2011 due to slower restoration demand and a drop in flat panel TV sales following the end of the special demand created by the launch of terrestrial digital media broadcasting. Nonetheless, sales of clothing and fuels started to grow from the beginning of 2012 due to the extremely cold winter, supporting an on-going recovery of sales at commercial facilities.

(2) Results

With regard to the fiscal period ended February 2012 (the 20th fiscal period), JRF acquired 12 properties [Kishiwada CanCan Bayside Mall, Makuhari Plaza, MrMax Nagasaki, Urban Terrace Jingumae, Round1 Stadium Itabashi, Round1 Machida, Arkangel Daikanyama (land with leasehold interest), G-Bldg. Shinsaibashi 02, [tentative] Round1 Namba Sennichimae (land with leasehold interest), Izumisano Shofudai (land with leasehold interest), Tecc Land Neyagawa (land with leasehold interest), and mozo wonder city], from September 22 to October 3, 2011, using the proceeds gained from the issuance of new investment units and loans with a view to expanding asset size and enhancing profitability. As to "Hakata Riverain" (hereinafter referred to as "the property"), JRF has had discussions with Toshin Development Co., Ltd. (hereinafter referred to as "Toshin Development"), which is the 50% joint owner of the property, on how to revitalize the property, and concluded that revitalizing it would require large-scale renovation and that the revitalization process would take a considerable amount of time. For such reasons, JRF decided that it would be beneficial for JRF to transfer the stake in the property, even if that meant that JRF would post a provisional loss within the limit of reserve for dividends (negative goodwill). JRF transferred the remaining stake in the property owned by JRF to Toshin Development on February 29, 2012. While JRF would post a provisional loss on the sale of the property as a result of the transfer, it would eliminate the possibility of any further increase in the risk of posting impairment loss, as well as loss in the rental business with regard to the property in the next period and beyond. Furthermore, JRF entered into an agreement to acquire part of "Nara Family" (land with leasehold interest) using the sale proceeds from said transfer. JRF expects that the transfer scheduled in the next period would contribute to the improvement of JRF's profitability as the rent expenses are expected to be restrained in the future. Likewise, JRF acquired part of the leased land of "AEON Naha SC" thanks to JRF's negotiation efforts with the land owner, which started far in advance of the leasehold contract expiration date.

Regarding the urban commercial facilities owned by JRF, the operating rate continued to climb up from the previous fiscal period, standing at 96.9% at the end of the fiscal period (up 5.3 points from the beginning of the fiscal period).

Sales performances of suburban commercial facilities were also kept high steadily, at over 100% YoY in average since the end of 2011 in proportion to the development of the retail market.

iii Funding

(1) Equity finance

In September 2011, JRF issued new investment units for the first time in the last five years (192,000 units including the third-party allotment in connection with the over-allotment) and raised 19.9 billion yen for the purpose of acquiring 12 new properties (for the total acquisition price of 46.0 billion yen). Unitholders' capital at the end of the fiscal period under review was 270.7 billion yen, and the number of units issued and outstanding was 1,880,198.

(2) Debt finance

JRF raised long-term loans, whose maturity ranged from 5 to 10 years, through bank borrowing and refinancing, which were conducted concurrently with said equity finance. The long-term loans consisted of new loans of 25.0 billion yen and refinancing of the existing debt of 30.5 billion yen (of which refinancing from short-term borrowing was 26.5 billion yen).

In addition, JRF undertook further lengthening of interest-bearing debt by raising long-term loans of 5 to 8 years to repay the investment corporation bond, and the long-term liability ratio reached 94.5% as of the end of the fiscal period under review. JRF increased financial stability by concluding interest swap contracts for some of these loans and fixing the long-term interest rate.

Through full term repayments and new loans, loans outstanding at the end of the fiscal period under review came to 235.5 billion yen. Of this, 16.2 billion yen was short-term debt and 219.3 billion yen was long-term debt. The total balance on JRF's second, third, fifth, and sixth-series investment corporation bonds were 60.0 billion yen as of the end of the fiscal period under review.

JRF's LTV was 54.3% as of the end of the 19th period, and even after procuring funds through 25.0 billion yen in long-term debt concurrently with the issuance of new investment units, JRF is maintaining the same LTV level as before the aforementioned fundraising (JRF's LTV was 54.3% as of the end of the 20th period).

iv Results and dividend

As a result of the above management actions, operating revenue was 23,642 million yen, and operating income was 5,338 million yen after deducting operating expenses such as fixed property tax, loss on sales of real estate, and asset management fees. Ordinary income was 2,827 million yen, while net income was 2,312 million yen after deducting income taxes-deferred of 513 million yen.

With regard to dividends for the fiscal period under review, in accordance with the dividend policy set forth in Article 26, Paragraph 1, Item 2 of the Articles of Incorporation, JRF basically intends to distribute in excess of 90% of distributable profit calculated under Article 67-15, Paragraph 1 of the Special Taxation Measures Law of Japan. Based on such dividend policy, dividends for the fiscal period under review amounted to 6,905 million yen, excluding a fractional dividend per unit of less than one yen from 6,906 million yen, which was the sum of unappropriated retained earnings of 2,314 million yen and an additional dividend fund of 4,592 million yen generated by reversing the reserve for dividends. As a result, the dividend per unit totaled 3,673 yen.

3. Changes in unitholders' capital

The outline of changes in unitholders' capital for the current and previous periods was as follows:

Date	Capital transaction	Number of units issued and outstanding		Unitholders' capital (Millions of yen)		Note
		Increase	Balance	Increase	Balance	
September 14, 2001	Private placement for incorporation	400	400	200	200	Note 1
March 12, 2002	Public offering	52,000	52,400	23,462	23,662	Note 2
March 4, 2003	Public offering	95,000	147,400	47,697	71,360	Note 3
March 26, 2003	Allocation of investment units to a third party	5,102	152,502	2,561	73,921	Note 4
March 2, 2004	Public offering	67,000	219,502	42,267	116,188	Note 5
March 8, 2005	Public offering	56,000	275,502	43,175	159,364	Note 6
March 29, 2005	Allocation of investment units to a third party	4,000	279,502	3,083	162,448	Note 7
September 14, 2005	Public offering	23,000	302,502	19,109	181,557	Note 8
September 21, 2006	Public offering	78,000	380,502	64,263	245,821	Note 9
September 27, 2006	Allocation of investment units to a third party	6,000	386,502	4,943	250,764	Note 10
March 1, 2010	Unit split	1,159,506	1,546,008	-	250,764	Note 11
March 1, 2010	Merger	142,190	1,688,198	-	250,764	Note 12
September 14, 2011	Public offering	187,500	1,875,698	19,520	270,284	Note 13
October 12, 2011	Allocation of investment units to a third party	4,500	1,880,198	468	270,752	Note 14

Note 1 The Investment Corporation was incorporated through private placement at a price of ¥500,000 per unit.

Note 2 New investment units were issued at a price of ¥470,000 per unit (subscription price of ¥451,200 per unit) through a public offering in order to raise funds for acquiring new real property and refund short-term debts.

Note 3 New investment units were issued at a price of ¥521,228 per unit (subscription price of ¥502,080 per unit) through a public offering in order to raise funds for acquiring new real property and refund short-term debts.

Note 4 New investment units were issued at a price of ¥502,080 per unit through the allocation of investment units to a third-party in order to raise funds for acquiring new real property and refund short-term debts.

Note 5 New investment units were issued at a price of ¥654,910 per unit (subscription price of ¥630,852 per unit) through a public offering in order to raise funds for acquiring new real property and refund short-term debts.

Note 6 New investment units were issued at a price of ¥798,700 per unit (subscription price of ¥770,990 per unit) through a public offering in order to raise funds for acquiring new real property and refund short-term debts.

Note 7 New investment units were issued at a price of ¥770,990 per unit through the allocation of investment units to a third party in order to raise funds for acquiring new real property and refund short-term debts.

Note 8 New investment units were issued at a price of ¥861,300 per unit (subscription price of ¥830,850 per unit) through a public offering in order to refund short-term debts.

Note 9 New investment units were issued at a price of ¥852,600 per unit (subscription price of ¥823,890 per unit) through a public offering in order to raise funds for acquiring new real property and refund short-term debts.

Note 10 New investment units were issued at a price of ¥823,890 per unit through the allocation of investment units to a third party in order to raise funds for acquiring new real property and refund short-term debts.

Note 11 The Investment Corporation executed a four-for-one unit split.

Note 12 The Investment Corporation merged with LaSalle Japan REIT Inc. ("LJR"). The merger was an absorption-type in accordance with Article 147 of the Act on Investment Trusts with the Investment Corporation as the surviving corporation and LJR was dissolved.

Note 13 New investment units were issued at a price of ¥107,640 per unit (subscription price of ¥104,107 per unit) through a public offering in order to raise funds for acquiring new real property and refund short-term and long-term debts.

Note 14 New investment units were issued at a price of ¥104,107 per unit through the allocation of investment units to a third party in order to raise funds for acquiring new real property and refund short-term and long-term debts.

Fluctuation in market price of the investment securities:

The market price of the investment securities on Tokyo Stock Exchange REIT Market fluctuated during each fiscal period as follows:

(Yen)					
Fiscal period	16 th	17 th	18 th	19 th	20 th
As of /for the six months ended	February 28, 2010	August 31, 2010	February 28, 2011	August 31, 2011	February 29, 2012
Highest price	502,000	130,400	160,500	141,600	128,700
Lowest price	335,000	103,400	109,600	105,800	107,500
Closing price at end of period	(Note 1) 105,400	112,600	140,400	115,100	121,700

Note 1 The market price as of February 28, 2010 above reflects a four-for-one unit split effective on March 1, 2010.

4. Dividends

In accordance with the dividend policy in the Investment Corporation's article of incorporation 26, Paragraph 1, Item 2, which stipulates to make dividend in excess of 90% of distributable profit as defined in Article 67-15, Paragraph 1 of the Special Taxation Measures Act of Japan for the fiscal period, a total of cash dividends declared for the six months ended February 29, 2012 is scheduled to be ¥6,905 million which is substantially all of retained earnings after reversal of reserve for dividends except for fractional dividend per unit less than one yen, while a total sum of retained earnings at the end of the period amounting to ¥2,314 million and reversal of reserve for dividends amounting to ¥4,592 million is ¥6,906 million. As a result, dividend per unit amounted to ¥3,673 for the six months ended February 29, 2012.

Retained earnings (including reserve for dividends) at or after the end of the 17th fiscal period shown in below table will be distributed mainly when; (a) a net of gain or loss on sales of property due to strategic replacement of investment assets in same fiscal period and loss on disposal of property due to a large-scale renewal for replacing tenants results in loss, or (b) additional income tax expenses due to differences between accounting profit and taxable profit are charged.

Fiscal period	16 th	17 th	18 th	19 th	20 th
As of /for the six months ended	February 28, 2010	August 31, 2010	February 28, 2011	August 31, 2011	February 29, 2012
Net income (Thousands of yen)	5,329,137	13,093,657	6,698,123	5,502,565	2,312,915
Retained earnings (including reserve for dividends) (Thousands of yen)	69	6,919,986	6,919,340	6,920,069	2,327,017
Total dividends (Thousands of yen)	5,329,089	6,173,740	6,698,769	5,501,837	6,905,967
(Dividend per unit) (Yen)	(13,788)	(3,657)	(3,968)	(3,259)	(3,673)
Profit dividends (Thousands of yen)	5,329,089	6,173,740	6,698,769	5,501,837	6,905,967
(Profit dividend per unit) (Yen)	(13,788)	(3,657)	(3,968)	(3,259)	(3,673)
Unitcapital refunds (Thousands of yen)	-	-	-	-	-
(Unitcapital refund per unit) (Yen)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)

5. Management policies and Issues

i Management circumstances

The 2012 Japanese economy is expected to recover gradually in general. Although Japan's real GDP shrank in the October through December period in 2011, this was primarily due to the slowdown of the international economy and the appreciation of the Japanese yen. As the impact of the flooding in Thailand receded, the December 2011 diffusion index (CI: coincident index) showed substantial improvement, supporting the fact that the economic growth in the latter half of 2011 was improving. Also, taking into account the realization of the restoration demand following the approval of the supplementary budget in November 2011, the risk of another slowdown in the Japanese economy is believed to be substantially lower.

Concerning the financial policy, JRF expects that the Bank of Japan will maintain the current accommodative monetary policy in 2012. Following the economic recovery, consumer price is projected to go up in 2012, and in 2013, its appreciation rate is expected to be even bigger. While JRF forecasts a gradual economic recovery toward 2013 and an appreciation of consumer price, the policy interest rate is expected to remain at the same level from a medium to long term perspective. Although further monetary easing is possible due to the uncertainty about the Japanese economy in the future, the lending attitude of banks has stayed the same and is expected to remain the same in the coming years.

While the pace of the recovery of the international economy is expected to remain mild in the near future, it is forecast that corporate earnings in Japan will bottom out and maintain a gradual recovery trend with the elimination of the negative impact from the flooding in Thailand and the buoyant material demand related to restoration efforts.

In the household sector, the pace of recovery is expected to gain steam gradually with the improvement of the job situation and consumer sentiment. Furthermore, with the strong growth of car sales in January thanks to the resumption of the subsidy system for consumers buying environmentally-friendly cars, JRF believes that consumer spending will continue to grow. Of the consumer spending, service-related spending in particular is on a rising trend, and JRF expects that it will continue its gradual expansion going forward.

ii Management policy and issues to be addressed

Under the circumstances described above, JRF will strive to improve the quality and profitability of its portfolio in the medium to long term and will work to diversify risks by taking advantage of its operation scale by grasping the steady growth opportunities of its managed assets and by carefully investing in selective prime assets. In addition, in order to enhance the quality of its owned assets, JRF will carry out a proactive action plan that takes advantage of its SC management capabilities. In doing so, JFR will realize both an increase of investor value and the stabilization of dividend payment.

(1) External growth strategy

Going forward, JRF aims to strengthen the quality of its portfolio, enhance its profitability, and increase dividends by constantly seeking to capture opportunities to expand its asset scale.

With regard to investment targets, JRF will carefully select prime real estate in the four categories of local top-class large scale commercial facilities, commercial facilities near densely-populated areas, commercial facilities in prime locations near major train stations, and street stores with prime locations/specialty store buildings. JRF will also use its expertise to invest in a diverse array of product sales, restaurants, services, and entertainment areas with a view to maximizing investment opportunities. As to investment techniques, JRF, as one of the largest domestic buyers of commercial facilities, will be making use of its deal sources, the largest and most diverse in Japan, and using bridge structures, etc. to establish a system to secure the preferential negotiation rights of prime properties in a timely manner.

(2) Internal growth strategy

Through further enhancing SC management and the operating structure supporting it, JFR aims to improve the quality of its portfolio going forward. SC management will realize renovation and expansion-based strategic action plans with the goal of maintaining and improving the competitiveness of JRF's commercial facilities, and will also enact forward-looking measures to deal with problems and risks through the continued monitoring of store and tenant business conditions, the discovery of issues such as problem spots and room for increased value, and the repetition of the cycle of discovering and implementing solutions. In addition, JFR will establish a flexible and comprehensive operational structure that organically links the three functions that support SC management: general operation management, leasing, and engineering.

(3) Financial strategy

JRF will strive to undertake conservative leverage control while continuing to lengthen its long-term debt to further enhance its financial base going forward.

In preparation for the future interest rate hike risk, JRF will build a stable debt structure from a long-term perspective through negotiations with various financial institutions and comparison of financing conditions, for the ultimate purpose of achieving the stable financial base necessary for the growth of the portfolio.

In addition, JRF will raise new long-term loans with maturity ranging from 5.5 to 10 years in order to procure funds to redeem the fifth-series unsecured investment corporation bond of 20 billion yen that will mature on May 23, 2012.

6. Subsequent events

None

Outline of the Investment Corporation

1. Investment unit

Fiscal period	16 th	17 th	18 th	19 th	20 th
As of	February 28, 2010	August 31, 2010	February 28, 2011	August 31, 2011	February 29, 2012
Number of units authorized (Units)	2,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000
Number of units issued and outstanding (Units)	386,502	1,688,198	1,688,198	1,688,198	1,880,198
Number of unitholders (People)	11,556	17,079	17,695	18,003	19,549

Note The Investment Corporation executed a four-for-one unit split effective on March 1, 2010.

2. Unitholders

Major unitholders as of February 29, 2012 were as follows:

Name	Address	Number of units owned (Units)	Ratio of number of units owned to total number of units issued (Note 1) (%)
Japan Trustee Services Bank, Ltd. (Trust Account)	8-11, Harumi 1-chome, Chuo-ku, Tokyo	270,450	14.38
The Nomura Trust and Banking Co., Ltd. Trust	2-2, Otemachi 2-chome, Chiyoda-ku, Tokyo	148,008	7.87
Trust & Custody Services Bank, Ltd. (Securities Investment Trust Account)	Harumi Island Triton Square Office Tower Z, 8-12, Harumi 1-chome, Chuo-ku, Tokyo	130,270	6.92
Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd.	168 ROBINSON ROAD #37-01 CAPITAL TOWER SINGAPORE 068912	53,049	2.82
Nomura Bank Luxembourg S.A.	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG	52,237	2.77
Master Trust Bank of Japan, Ltd. (Trust Account)	11-3, Hamamatsu-cho 2-chome, Minato-ku, Tokyo	51,329	2.72
The Bank of New York Treaty JASDEQ Account	AVENUE DES ARTS, 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM	39,594	2.10
State Street Bank and Trust Company	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	36,131	1.92
Mitsubishi Corporation	3-1, Marunouchi 2-chome, Chiyoda-ku, Tokyo	35,900	1.90
The Gibraltar Life Insurance Co., Ltd. (General Account J-REIT)	13-10, Nagata-cho 2-chome, Chiyoda-ku, Tokyo	23,399	1.24
Total		840,367	44.69

Note 1 Ratio of number of units owned to total number of units issued is calculated by rounding down to the second decimal place.

3. Officers

(1) Directors and independent auditor

Post	Name	Major additional post	Compensation or fee for the six months ended February 29, 2012 (Note 2) (Thousands of yen)
Executive Director	Fuminori Imanishi	Head of Retail Division of Mitsubishi Corp.-UBS Realty Inc.	80
	Shuichi Namba	Attorney-at-law of Momo-o, Matsuo & Namba	860
Supervisory Director	Shuichi Namba	Attorney-at-law of Momo-o, Matsuo & Namba	1,120
	Masahiko Nishida	President of Marks group Co., Ltd. Certified public accountant / Tax accountant	1,680
	Masaharu Usuki	Professor at Graduate School of Economics of Nagoya City University	560
Independent auditor	PricewaterhouseCoopers Aarata	-	46,300

Note 1 There is no investment unit of the Investment Corporation held by the Executive Director nor the Supervisory Directors in their own name or that of others. Although Supervisory Directors may have additional post in other company than listed above, there is no conflict of interests between those companies including listed above and the Investment Corporation.

Note 2 Compensation for Directors indicates actual payments, and the independent auditor's fees consist of estimated audit fees on an accrual basis and ¥29,800 thousand of fees for English financial statement audit and issuance of a comfort letter with respect to the public offering of new investment units.

(2) Changes in officers

Fuminori Imanishi (former Executive Director), Namba Shuichi (former Supervisory Director) and Masahiko Nishida (former Supervisory Director) resigned their position on December 13, 2011. Namba Shuichi was appointed Executive Director, also Masahiko Nishida and Masaharu Usuki were appointed Supervisory Director on the same date. Their term of office is two years from December 13, 2011.

(3) Policy for dismissal of independent auditor

The Board of Directors shall decide taking various factors into consideration.

4. Name of asset manager and other administrator

Classification	Name
Asset manager	Mitsubishi Corp. - UBS Realty Inc.
Custodian	Mitsubishi UFJ Trust and Banking Corporation
Agency for unit investment securities transference and special account administrator	Mitsubishi UFJ Trust and Banking Corporation
Special account administrator	Sumitomo Mitsui Trust Bank, Limited (Note 1)
General administrator (regarding book keeping)	Mitsubishi UFJ Trust and Banking Corporation
General administrator (regarding investment corporation bonds)	The Bank of Tokyo-Mitsubishi UFJ, Ltd.
General administrator (regarding income and other taxes)	Zeirishi-Hojin PricewaterhouseCoopers

Note 1 The Chuo Mitsui Trust and Banking Company, Limited was merged into Sumitomo Mitsui Trust Bank, Limited on April 1, 2012.

Condition of investment assets

1. Composition of assets

Classification of assets	Region	As of August 31, 2011		As of February 29, 2012	
		Total of net book value (Millions of yen)	Composition ratio (%)	Total of net book value (Millions of yen)	Composition ratio (%)
Real property	Tokyo metropolitan area	17,868	2.9	17,860	2.7
	Osaka and Nagoya metropolitan areas	4,965	0.8	4,965	0.8
	Sub-total	22,834	3.7	22,826	3.5
Trust beneficial interest in real property	Tokyo metropolitan area	286,046	46.0	299,660	45.4
	Osaka and Nagoya metropolitan areas	198,333	31.9	225,265	34.2
	Other metropolitan areas	90,356	14.6	86,396	13.1
	Sub-total	574,735	92.5	611,323	92.7
Investments in Tokumei Kumiai agreements (Note 1)		854	0.1	-	-
Bank deposits and other assets		22,952	3.7	25,196	3.8
Total assets		621,377	100.0	659,346	100.0

Note 1 Operators of the Tokumei Kumiai (anonymous association) are Retail Daikanyama Godo Kaisha, Retail Shinsaibashi Godo Kaisha and Retail Balloon Godo Kaisha.

2. Major property

The principal properties (top ten properties in net book value) as of February 29, 2012 were as follows:

Name of property	Net book value (Millions of yen)	Leasable area (Note 1) (m ²)	Leased area (Note 2) (m ²)	Occupancy ratio (Note 3) (%)	Ratio of rental revenue to total rental revenues (Note 3) (%)	Major use
Higashi-Totsuka Aurora City (trust beneficial interest)	49,175	109,365.50	109,365.50	100.0	5.9	Retail facilities
Nara Family (trust beneficial interest)	30,555	84,981.97	84,478.73	99.4	8.5	Retail facilities
AEON MALL Musashi Murayama (Note 4) (trust beneficial interest)	29,407	137,466.97	137,466.97	100.0	4.0	Retail facilities
AEON MALL Yachiyo Midorigaoka (Note 4) (trust beneficial interest)	29,353	132,294.48	132,294.48	100.0	2.9	Retail facilities
AEON MALL Tsurumi Ryokuchi (Note 4) (trust beneficial interest)	27,500	138,538.63	138,538.63	100.0	3.8	Retail facilities
GYRE (trust beneficial interest)	22,499	4,855.97	4,641.33	95.6	2.4	Retail facilities
AEON MALL Itami (Note 4) (trust beneficial interest)	19,755	157,904.26	157,904.26	100.0	2.5	Retail facilities
Kawaramachi OPA (trust beneficial interest)	18,588	18,848.20	18,848.20	100.0	1.5	Retail facilities
Ario Otori (trust beneficial interest)	17,910	95,135.36	95,135.36	100.0	2.3	Retail facilities
AEON MALL Sapporo Hassamu (Note 4) (trust beneficial interest)	17,646	102,169.00	102,169.00	100.0	2.4	Retail facilities
Total	262,394	981,560.34	980,842.46	99.9	36.2	

Note 1 “Leasable area” means the total leasable area of the building of each property used as stores, offices, etc. indicated in the lease agreement or the plan of such property and it does not include the leasable area of warehouses and land (flat parking lots).

Note 2 “Leased area” means the total leased area of the building of each property used as stores, offices, etc. indicated in the lease agreement and it does not include the leased area of warehouses and land (flat parking lots).

Note 3 “Occupancy ratio” (percentage of leased area against the leasable area at the end of accounting period) and “Ratio of rental revenue to total rental revenues” are calculated by rounding to the nearest first decimal place.

Note 4 The names of these properties were changed for the six months ended February 29, 2012 as follows:

Old name	New name
AEON MALL Musashi Murayama mu	AEON MALL Musashi Murayama
AEON Yachiyo Midorigaoka Shopping Center	AEON MALL Yachiyo Midorigaoka
AEON MALL Tsurumi Leafa	AEON MALL Tsurumi Ryokuchi
AEON MALL Itami Terrace	AEON MALL Itami
AEON Sapporo Hassamu Shopping Center	AEON MALL Sapporo Hassamu

3. Details of property

The retail facilities as of February 29, 2012 were as follows:

Name of property	Location (Note 1)	Form of ownership	Leasable area (Note 2) (m ²)	Appraisal value at end of period (Note 3) (Millions of yen)	Net book value (Millions of yen)
AEON Sendai Nakayama	35-40, Minami Nakayama 1-chome, Izumi-ku, Sendai-shi, Miyagi, etc	Trust beneficial interest	46,248.96	10,500	9,372
Ito-Yokado Kawasaki (Note 4)	2-1 Oda-sakae 2-chome, Kawasaki-ku, Kawasaki-shi, Kanagawa, etc	Trust beneficial interest	65,313.47	13,330	14,369
8953 Osaka Shinsaibashi Building	4-12, Minami Senba 3-chome, Chuo-ku, Osaka-shi, Osaka	Trust beneficial interest	13,666.96	13,300	12,993
Narupark (Note 5)	232 Urasato 3-chome, Midori-ku, Nagoya-shi, Aichi	Trust beneficial interest	15,220.73	5,340	8,071
G-Bldg. Minami Aoyama 02 (Note 6)	8-5, Minami Aoyama 5-chome, Minato-ku, Tokyo	Trust beneficial interest	1,529.15	5,360	5,290
Nara Family	4-1, Saidaiji-higashimachi 2-chome, Nara-shi, Nara	Trust beneficial interest	84,981.97	32,500	30,555
Abiko Shopping Plaza	11-1, Abiko 4-chome, Abiko-shi, Chiba, etc.	Trust beneficial interest	42,865.74	12,100	9,973
Ito-Yokado Yabashira	15-8, Higurashi 1-chome, Matsudo-shi, Chiba, etc.	Trust beneficial interest	21,308.78	1,840	1,454
Ito-Yokado Kamifukuoka Higashi	1-30, Ohara 2-chome, Fujimino-shi, Saitama	Trust beneficial interest	28,316.18	6,650	6,321
Ito-Yokado Nishikicho	12-1, Nishikicho 1-chome, Warabi-shi, Saitama	Trust beneficial interest	73,438.52	12,300	11,445
G-Bldg. Daikanyama 01 (Note 6)	35-17, Ebisu-Nishi 1-chome, Shibuya-ku, Tokyo	Trust beneficial interest	599.79	1,270	1,245
G-Bldg. Jingumae 05 (Note 6)	32-5, Jingumae 2-chome, Shibuya-ku, Tokyo	Trust beneficial interest	1,479.10	3,600	2,733
AEON MALL Higashiura	62-1, Aza-toueicho, Oaza-ogawa, Higashiuracho, Chita-gun, Aichi, etc	Trust beneficial interest	129,124.73	10,200	7,606
AEON MALL Kashiihama (Note 6)	12-1, Kashiihama 3-chome, Higashi-ku, Fukuoka-shi, Fukuoka	Trust beneficial interest	109,616.72	13,300	12,284
AEON MALL Sapporo Naebo (Note 6)	1-1, Higashinaebo 2jo 3-chome, Higashi-ku, Sapporo-shi, Hokkaido	Trust beneficial interest	74,625.52	8,540	7,412
GYRE	10-1, Jingumae 5-chome, Shibuya-ku, Tokyo	Trust beneficial interest	4,855.97	22,100	22,499
G-Bldg. Jingumae 04 (Note 6)	1-17, Jingumae 5-chome, Shibuya-ku, Tokyo	Trust beneficial interest	540.78	1,200	872
Ito-Yokado Tsunashima	8-1, Tsunashima-Nishi 2-chome, Kohoku-ku, Yokohama-shi, Kanagawa	Trust beneficial interest	16,549.50	4,850	4,842
Bic Camera Tachikawa	12-2, Akebonocho 2-chome, Tachikawa-shi, Tokyo, etc	Trust beneficial interest	20,983.43	11,900	11,548
AEON Itabashi Shopping Center	6-1, Tokumaru 2-chome, Itabashi-ku, Tokyo	Trust beneficial interest	72,748.34	12,700	11,431
G-Bldg. Kita Aoyama 01 (Note 6)	14-8, Kita-Aoyama 3-chome, Minato-ku, Tokyo	Trust beneficial interest	492.69	1,320	970
AEON MALL Yamato	2-6, Shimotsuruma 1-chome, Yamato-shi, Kanagawa	Trust beneficial interest	85,226.68	17,200	15,870
SEIYU Hibarigaoka	9-8, Sumiyoshicho 3-chome, Nishi-Tokyo-shi, Tokyo	Trust beneficial interest	19,070.88	6,960	5,296
AEON Tobata Shopping Center	2-2, Shioi-cho, Tobata-ku, Kita-Kyushu-shi, Fukuoka	Trust beneficial interest	93,258.23	6,010	5,688
AEON Takatsuki	47-2, Haginosho 3-chome, Takatsuki-shi, Osaka	Trust beneficial interest	77,267.23	9,550	10,635
G-Bldg. Jiyugaoka 01 (Note 6)	9-17, Jiyugaoka 2-chome, Meguro-ku, Tokyo, etc.	Trust beneficial interest	1,817.65	3,085	2,570
AEON Yagoto	2-1, Ishizaka, Kojimachi-aza, Showa-ku, Nagoya-shi, Aichi	Trust beneficial interest	63,778.44	3,640	3,620
AEON Naha Shopping Center	10-2, Kanagusuku 5-chome, Naha-shi, Okinawa	Trust beneficial interest	79,090.48	10,400	10,647
Cheers Ginza	9-5, Ginza 5-chome, Chuo-ku, Tokyo	Trust beneficial interest	1,686.58	3,670	4,067
AEON Nishi-Otsu	11-1, Ohjigaoka 3-chome, Otsu-shi, Shiga	Trust beneficial interest	62,717.26	10,700	12,692
Kyoto Family	1-1, Ikejiricho, Yamanouchi, Ukyo-ku, Kyoto-shi, Kyoto	Trust beneficial interest	20,000.52	5,480	6,010

Name of property	Location (Note 1)	Form of ownership	Leasable area (Note 2) (m ²)	Appraisal value at end of period (Note 3) (Millions of yen)	Net book value (Millions of yen)
Higashi-Totsuka Aurora City	537-1, Shinanocho, Totsuka-ku, Yokohama-shi, Kanagawa, etc	Trust beneficial interest	109,365.50	39,700	49,175
AEON Omiya	574-1, Kushibikicho 2-chome, Kita-ku, Saitama-shi, Saitama	Trust beneficial interest	75,344.90	6,230	5,937
AEON TOWN Ogaki (Note 6)	233-1, Aza-nakashima, Mitsuzukacho, Ogaki-shi, Gifu etc.	Trust beneficial interest	57,500.35	3,980	4,199
Kawaramachi OPA	385 Komeyacho, Shijo-agaru, Kawaramachi-dori, Nakagyo-ku, Kyoto-shi, Kyoto	Trust beneficial interest	18,848.20	15,700	18,588
AEON Ueda	12-18, Tsuneda 2-chome, Ueda-shi, Nagano	Trust beneficial interest	61,349.07	7,970	8,669
AEON MALL Tsurumi Ryokuchi (Note 6)	17-1, Tsurumi 4-chome, Tsurumi-ku, Osaka-shi, Osaka	Trust beneficial interest	138,538.63	25,400	27,500
AEON MALL Itami (Note 6)	1-1, Fujinoki 1-chome, Itami-shi, Hyogo	Trust beneficial interest	157,904.26	17,600	19,755
Ito-Yokado Yotsukaido	5 Chuo, Yotsukaido-shi, Chiba	Trust beneficial interest	59,207.19	10,000	13,373
Oyama Yuen Harvest Walk (Note 5)	1457 Oaza-Kizawa, Oyama-shi, Tochigi	Trust beneficial interest	57,524.87	6,650	9,188
AEON MALL Yachiyo Midorigaoka (Note 6)	1-3, Midorigaoka 2-chome, Yachiyo-shi, Chiba	Trust beneficial interest	132,294.48	21,800	29,353
G-Bldg. Jingumae 06 (Note 6)	28-3, Jingumae 6-chome, Shibuya-ku, Tokyo	Real property	670.43	2,470	2,377
AEON MALL Sapporo Hassamu (Note 6)	1-1, Hassamu 8jo 12-chome, Nishi-ku, Sapporo-shi, Hokkaido	Trust beneficial interest	102,169.00	16,700	17,646
Ario Otori	199-12, Otori Minami-cho 3-cho, Nishi-ku, Sakai-shi, Osaka etc.	Trust beneficial interest	95,135.36	15,100	17,910
G-Bldg. Jingumae 01	21-5, Jingumae 4-chome, Shibuya-ku, Tokyo	Real property	555.75	3,650	3,419
G-Bldg. Jingumae 02	9-9, Jingumae 4-chome, Shibuya-ku, Tokyo	Trust beneficial interest	426.29	1,670	2,324
G DINING SAPPORO (Note 5)	3-3, Minami 3jo Nishi 3-chome, Chuo-ku, Sapporo-shi, Hokkaido, etc	Trust beneficial interest	4,079.80	2,060	2,988
G-Bldg. Minami Aoyama 01	4-48, Minami Aoyama 5-chome, Minato-ku, Tokyo	Real property	922.30	5,010	6,486
La Porte Aoyama (Note 5)	51-8, Jingumae 5-chome, Shibuya-ku, Tokyo	Trust beneficial interest	4,152.08	9,210	9,308
AEON MALL Musashi Murayama (Note 6)	1-3, Enoki 1-chome, Musashimurayama-shi, Tokyo	Trust beneficial interest	137,466.97	30,600	29,407
AEON MALL Kobe Kita	2-1, Kouzudai 8-chome, Kita-ku, kobe-shi, Hyogo	Trust beneficial interest	128,031.55	16,000	14,867
G-Bldg. Shinjuku 01	1-8, Shinjuku 4-chome, Shinjuku-ku, Tokyo	Trust beneficial interest	1,093.67	6,610	6,669
LIFE Taiheiji (Land with leasehold interest)	43-6, Taiheiji 2-chome, Higashi Osaka-shi, Osaka	Real property	3,898.01	1,320	1,304
LIFE Shimodera (Land with leasehold interest)	5-23, Shimodera 2-chome, Naniwa-ku, Osaka-shi, Osaka, etc	Real property	4,344.18	1,750	1,717
LIFE Kishibe (Land with leasehold interest)	2205-15, Haracho 4-chome, Suita-shi, Osaka, etc	Real property	5,516.61	2,010	1,942
G-Bldg. Jingumae 03	30-12, Jingumae 3-chome, Shibuya-ku, Tokyo	Real property	1,676.87	4,680	5,576
G-Bldg. Minami-Ikebukuro 01 (Note 5)	19-5, Minami Ikebukuro 1-chome, Toshima-ku Tokyo	Trust beneficial interest	5,061.47	7,300	6,025
G-Bldg. Shinsaibashi 01	5-3, Shinsaibashisuji 2-chome, Chuo-ku, Osaka-shi, Osaka	Trust beneficial interest	886.46	1,700	1,604
Kishiwada CanCan Bayside Mall	2-1, Minatomidori machi, Kishiwada-shi, Osaka, etc	Trust beneficial interest	38,305.43	7,830	7,051
Makuhari Plaza (Note 7)	7701, Makuharicho 2-chome, Hanamigawa-ku, Chiba-shi, Chiba	Trust beneficial interest	24,542.93	6,150	5,731
MrMax Nagasaki	26-1 Iwami machi, Nagasaki-shi, Nagasaki etc.	Trust beneficial interest	12,115.09	2,810	2,498
Urban Terrace Jingumae	47-6, Jingumae 5-chome, Shibuya-ku, Tokyo	Trust beneficial interest	1,719.19	4,010	2,823
Round1 Stadium Itabashi	16-13, Aioicho, Itabashi-ku, Tokyo	Trust beneficial interest	14,828.74	2,610	2,418
Round1 Machida	13-14, Morino 1-chome, Machida-shi, Tokyo	Trust beneficial interest	6,801.89	2,600	2,466

Name of property	Location (Note 1)	Form of ownership	Leasable area (Note 2) (m ²)	Appraisal value at end of period (Note 3) (Millions of yen)	Net book value (Millions of yen)
Arkangel Daikanyama (Land with leasehold interest)	111-14, Aobadai 1-chome, Meguro-ku, Tokyo etc.	Trust beneficial interest	904.04	2,100	1,842
G-Bldg. Shinsaibashi 02 (Note 8)	3-24, Shinsaibashi-suji 1-chome, Chuo-ku, Osaka-shi, Osaka	Trust beneficial interest	—	4,650	4,416
【Tentative】Round1 Namba Sennichimae (Land with leasehold interest)	1, Namba 1-chome, Chuo-ku, Osaka-shi, Osaka etc.	Trust beneficial interest	1,711.63	8,280	8,091
Izumisano Shoufudai (Land with leasehold interest)	1138-1, Shofudai 1-chome, Izumisano-shi, Osaka	Trust beneficial interest	44,009.52	2,800	2,657
Tecc Land Neyagawa (Land with leasehold interest)	327-1, Taiseicho, Neyagawa-shi, Osaka etc.	Trust beneficial interest	11,430.04	1,540	1,154
mozo wonder city (Note 7) (Note 9)	40-1, Futakatacho, Nishi-ku, Nagoya-shi, Aichi etc.	Trust beneficial interest	86,722.83	5,400	5,282
Total			2,936,425.28	614,545	634,149

Note 1 “Location” means the residence indication or the location indicated in the land registry book.

Note 2 “Leasable area” means the total leasable area of the building of each property used as stores, offices, etc. indicated in the lease agreement or the plan of such property and it does not include the leasable area of warehouses and land (flat parking lots).

Note 3 “Appraisal value at end of period” shows the value appraised or researched by the real estate appraiser (CBRE K.K., Daiwa Real Estate Appraisal Co., Ltd., Japan Real Estate Institute and Tanizawa Sōgō Appraisal Co., Ltd.) in accordance with the methods and standard of assets valuation as stipulated in the Articles of Incorporation of the Investment Corporation as well as the regulations as stipulated by The Investment Trusts Association, Japan.

Note 4 The name of the property was changed from ESPA Kawasaki to Ito-Yokado Kawasaki on March 1, 2012.

Note 5 These properties are leased in the form of a pass-through master lease agreement and the “Leasable area” of the properties shows the leasable area to the end tenants.

Note 6 The names of these properties were changed for the six months ended February 29, 2012 as follows:

Old name	New name
8953 Minami Aoyama Building	G-Bldg. Minami Aoyama 02
8953 Daikanyama Building	G-Bldg. Daikanyama 01
8953 Harajuku Face Building	G-Bldg. Jingumae 05
AEON Kashihama Shopping Center	AEON MALL Kashihama
AEON Sapporo Naebo Shopping Center	AEON MALL Sapporo Naebo
Esquisse Omotesando Annex	G-Bldg. Jingumae 04
8953 Kita Aoyama Building	G-Bldg. Kita Aoyama 01
8953 Jiyugaoka Building	G-Bldg. Jiyugaoka 01
Loc City Ogaki	AEON TOWN Ogaki
AEON MALL Tsurumi Leafa	AEON MALL Tsurumi Ryokuchi
AEON MALL Itami Terrace	AEON MALL Itami
AEON Yachiyo Midorigaoka Shopping Center	AEON MALL Yachiyo Midorigaoka
8953 Jingumae6 Building	G-Bldg. Jingumae 06
AEON Sapporo Hassamu Shopping Center	AEON MALL Sapporo Hassamu
AEON MALL Musashi Murayama mu	AEON MALL Musashi Murayama

Note 7 These properties are leased partially in the form of a pass-through master lease agreement and the “Leasable area” of the properties shows the leasable area to the end tenants.

Note 8 “Leasable area” is undisclosed because the consent from the tenant has not been acquired.

Note 9 Although the Investment Corporation owns 10% of the share of quasi-co-ownership in respect of mozo wonder city, the “Leasable area” above shows the total area of the property.

Operating results of each retail facility for the six months ended August 31, 2011 and February 29, 2012 were as follows:

Name of property	For the six months ended							
	August 31, 2011				February 29, 2012			
	Number of tenants (Note 1)	Occupancy ratio (Note 2) (%)	Rental and other operating revenues (Millions of yen)	Ratio of rental revenue to total rental revenues (Note 2) (%)	Number of tenants (Note 1)	Occupancy ratio (Note 2) (%)	Rental and other operating revenues (Millions of yen)	Ratio of rental revenue to total rental revenues (Note 2) (%)
AEON Sendai Nakayama	2	100.0	435	2.0	2	100.0	429	1.8
Ito-Yokado Kawasaki	5	100.0	490	2.3	5	100.0	495	2.1
8953 Osaka Shinsaibashi Building	1	100.0	407	1.9	1	100.0	389	1.6
Hakata Riverain (Note 3)	58	80.8	386	1.8	-	-	356	1.5
Narupark (Note 4)	48	100.0	374	1.7	48	100.0	363	1.5
G-Bldg. Minami Aoyama Building 02	3	90.4	161	0.7	3	90.4	161	0.7
Nara Family	123	99.7	2,022	9.3	118	99.4	2,017	8.5
Abiko Shopping Plaza	60	100.0	669	3.1	55	99.9	714	3.0

Name of property	For the six months ended							
	August 31, 2011				February 29, 2012			
	Number of tenants (Note 1)	Occupancy ratio (Note 2)	Rental and other operating revenues	Ratio of rental revenue to total rental revenues (Note 2)	Number of tenants (Note 1)	Occupancy ratio (Note 2)	Rental and other operating revenues	Ratio of rental revenue to total rental revenues (Note 2)
		(%)	(Millions of yen)	(%)		(%)	(Millions of yen)	(%)
Ito-Yokado Yabashira	1	100.0	78	0.4	1	100.0	78	0.3
Ito-Yokado Kamifukuoka Higashi	1	100.0	256	1.2	1	100.0	256	1.1
Ito-Yokado Nishikicho	1	100.0	444	2.0	1	100.0	444	1.9
G-Bldg. Daikanyama 01	2	100.0	39	0.2	2	100.0	40	0.2
G-Bldg. Jingumae 05	4	84.8	91	0.4	5	100.0	92	0.4
AEON MALL Higashiura	1	100.0	478	2.2	1	100.0	480	2.0
AEON MALL Kashiihama	1	100.0	477	2.2	1	100.0	477	2.0
AEON MALL Sapporo Naebo	1	100.0	377	1.7	1	100.0	377	1.6
GYRE	19	95.6	595	2.7	20	95.6	569	2.4
G-Bldg. Jingumae 04	2	100.0	41	0.2	2	100.0	32	0.1
Ito-Yokado Tsunashima	1	100.0	180	0.8	1	100.0	180	0.8
Bic Camera Tachikawa	2	100.0	389	1.8	2	100.0	389	1.7
AEON Itabashi Shopping Center	1	100.0	668	3.1	1	100.0	588	2.5
G-Bldg. Kita Aoyama 01	3	100.0	34	0.2	3	100.0	34	0.1
AEON MALL Yamato	1	100.0	534	2.4	1	100.0	537	2.3
SEIYU Hibarigaoka	1	100.0	261	1.2	1	100.0	261	1.1
AEON Tobata Shopping Center	1	100.0	315	1.4	1	100.0	315	1.3
AEON Takatsuki	1	100.0	414	1.9	1	100.0	414	1.8
G-Bldg. Jiyugaoka 01	9	98.2	88	0.4	10	100.0	87	0.4
AEON Yagoto	2	100.0	148	0.7	2	100.0	148	0.6
AEON Naha Shopping Center	1	100.0	400	1.8	1	100.0	398	1.7
Cheers Ginza	10	100.0	105	0.5	10	100.0	108	0.5
AEON Nishi-Otsu	1	100.0	375	1.7	1	100.0	375	1.6
Kyoto Family	65	99.9	617	2.8	65	99.9	614	2.6
Higashi-Totsuka Aurora City	4	100.0	1,385	6.4	4	100.0	1,387	5.9
AEON Omiya	1	100.0	186	0.9	1	100.0	192	0.8
AEON TOWN Ogaki	1	100.0	328	1.5	1	100.0	329	1.4
Kawaramachi OPA	1	100.0	363	1.7	1	100.0	363	1.5
AEON Ueda	1	100.0	297	1.4	1	100.0	297	1.3
AEON MALL Tsurumi Ryokuchi	1	100.0	895	4.1	1	100.0	896	3.8
AEON MALL Itami	1	100.0	582	2.7	1	100.0	582	2.5
Ito-Yokado Yotsukaido	1	100.0	290	1.3	1	100.0	290	1.2
Oyama Yuen Harvest Walk (Note 4)	68	99.6	573	2.6	67	99.5	566	2.4
AEON MALL Yachiyo Midorigaoka	1	100.0	686	3.1	1	100.0	686	2.9
G-Bldg. Jingumae 06	4	100.0	59	0.3	4	100.0	61	0.3
AEON MALL Sapporo Hassamu	1	100.0	577	2.6	1	100.0	577	2.4
Ario Otori	1	100.0	554	2.5	1	100.0	547	2.3
G-Bldg. Jingumae01	2	100.0	82	0.4	2	100.0	76	0.3

Name of property	For the six months ended							
	August 31, 2011				February 29, 2012			
	Number of tenants (Note 1)	Occupancy ratio (Note 2)	Rental and other operating revenues (Millions of yen)	Ratio of rental revenue to total rental revenues (Note 2)	Number of tenants (Note 1)	Occupancy ratio (Note 2)	Rental and other operating revenues (Millions of yen)	Ratio of rental revenue to total rental revenues (Note 2)
G-Bldg. Jingumae02	3	100.0	30	0.1	3	100.0	30	0.1
G DINING SAPPORO (Note 4)	16	68.0	73	0.3	16	68.7	77	0.3
G-Bldg. Minami Aoyama 01	1	36.1	11	0.1	2	100.0	23	0.1
La Porte Aoyama (Note 4)	18	80.0	258	1.2	18	83.4	255	1.1
AEON MALL Musashi Murayama	1	100.0	955	4.4	1	100.0	949	4.0
AEON MALL Kobe Kita	1	100.0	587	2.7	1	100.0	578	2.5
G-Bldg. Shinjuku 01	1	100.0	160	0.7	1	100.0	160	0.7
LIFE Taiheiji (Land with leasehold interest)	1	100.0	48	0.2	1	100.0	48	0.2
LIFE Shimodera (Land with leasehold interest)	1	100.0	56	0.3	1	100.0	56	0.2
LIFE Kishibe (Land with leasehold interest)	1	100.0	68	0.3	1	100.0	68	0.3
G-Bldg. Jingumae 03	2	32.0	11	0.1	4	72.1	29	0.1
G-Bldg. Minami-Ikebukuro 01 (Note 4)	8	100.0	239	1.1	8	100.0	263	1.1
G-Bldg. Shinsaibashi 01	2	100.0	61	0.3	2	100.0	61	0.3
Kishiwada CanCan Bayside Mall	-	-	-	-	113	98.5	694	2.9
Makuhari Plaza (Note 5)	-	-	-	-	6	100.0	179	0.8
MrMax Nagasaki (Note 6)	-	-	-	-	2	100.0	-	-
Urban Terrace Jingumae	-	-	-	-	2	100.0	85	0.4
Round1 Stadium Itabashi	-	-	-	-	1	100.0	81	0.3
Round1 Machida	-	-	-	-	1	100.0	77	0.3
Arkangel Daikanyama (Land with leasehold interest) (Note 6)	-	-	-	-	1	100.0	-	-
G-Bldg. Shinsaibashi 02 (Note 6)	-	-	-	-	1	100.0	-	-
【Tentative】 Round1 Namba Sennichimae (Land with leasehold interest)	-	-	-	-	1	100.0	154	0.7
Izumisano Shoufudai (Land with leasehold interest) (Note 6)	-	-	-	-	2	100.0	-	-
Tecc Land Neyagawa (Land with leasehold interest) (Note 6)	-	-	-	-	1	100.0	-	-
mozo wonder city (Note 5)	-	-	-	-	224	99.7	273	1.2
Total	576	99.6	21,789	100.0	868	99.8	23,634	100.0

Note 1 "Numbers of tenants" is based upon the numbers of the lease agreements of the buildings of each such property used as stores, offices, etc.

Note 2 "Occupancy ratio" (percentage of leased area against the leasable area at the end of accounting period) and "Ratio of rental revenue to total rental revenues" are calculated by rounding to the nearest first decimal place.

Note 3 The property was sold on February 29, 2012.

Note 4 "Number of tenants" and "Occupancy ratio" for a pass-through master leased property are presented on an end-tenant basis.

Note 5 "Number of tenants" and "Occupancy ratio" for the properties which are leased partially in the form of a pass-through master lease are presented on an end-tenant basis.

Note 6 Rental revenue is undisclosed because the consent from the tenant has not been acquired.

4. Details of specified transaction

The details of specified transaction as of February 29, 2012 were as follows:

Classification	Transaction	Notional contract amount (Millions of yen)		Fair value (Note 1) (Millions of yen)
			Over 1 year	
Over-the-counter	Interest rate swaps (Floating-rate to fixed-rate interest)	25,000	25,000	(496)
Total		25,000	25,000	(496)

Note 1 The fair value is estimated by a counter party of the interest rate swap contracts using market interest rates and other assumptions.

Note 2 The interest rate swaps are not measured at fair value in the balance sheets because all interest rate swaps qualify for hedge accounting and meet specific criteria in accordance with the Accounting Standard Board of Japan Statement No.10, "Accounting Standard for Financial Instruments" revised on March 10, 2008.

5. Other assets

Real property and trust beneficial interests in real property are included the above table in "3. Details of property".
There was no other significant specified asset as of February 29, 2012.

Capital expenditures for property

1. Schedule of capital expenditures

The significant plan for capital expenditures on property maintenance as of February 29, 2012 was as below. The amounts of estimated cost shown in the below table are including expenses which will be charged to income.

Name of property	Location	Purpose	Scheduled term for construction or maintenance	Estimated cost (millions of yen)		
				Total	Advanced payment	
					Payment for the six months ended February 29, 2012	Total of advanced payment
Narupark	Nagoya-shi, Aichi	Reinforcement work	March 2012 to July 2012	118	8	9
AEON MALL Yachiyo Midorigaoka	Yachiyo-shi, Chiba	Construction for activating plan	September 2011 to April 2012	50	-	-
Kyoto Family	Kyoto-shi, Kyoto	Improvement construction for water supply system of rest room	June 2012 to July 2012	44	-	-
Higashi-Totsuka Aurora City	Yokohama-shi, Kanagawa	Repair of outer wall	March 2012 to May 2012	35	-	-
Kishiwada CanCan Bayside Mall	Kishiwada-shi, Osaka	Saving-energy	April 2012 to June 2012	32	-	-

2. Capital expenditures for the six months ended February 29, 2012

Maintenance expenditures on property for the six months ended February 29, 2012 were totaling to ¥1,110 million consisting of ¥1,002 million of capital expenditures stated as below and ¥107 million of repair and maintenance expenses charged to income.

Name of property	Location	Purpose	Term for construction or maintenance	Capital expenditures (Millions of yen)
AEON Sendai Nakayama	Sendai-shi, Miyagi	Pile driving at housing exhibition lot	July 2011 to October 2011	183
AEON Sendai Nakayama	Sendai-shi, Miyagi	Renewal construction of kitchen equipment	December 2011 to January 2012	50
AEON Sendai Nakayama	Sendai-shi, Miyagi	Renewal construction of smokeproof wall at main building	February 2012	46
AEON MALL Higashiura	Chita-gun, Aichi	Renewal construction	May 2011 to September 2011	38
AEON MALL Yamato	Yamato-shi, Kanagawa	Installment of LED lighting equipment	October 2011 to November 2011	30
Others	-	-	-	653
Total				1,002

3. Reserved funds for long-term maintenance plan

The Investment Corporation has reserved funds as below to appropriate for future expenditures on large-scale maintenance based on a long-term maintenance plan.

(Millions of yen)

Fiscal period	16 th	17 th	18 th	19 th	20 th
As of /for the six months ended	February 28, 2010	August 31, 2010	February 28, 2011	August 31, 2011	February 29, 2012
Reserved funds at beginning of period	384	2	256	2	-
Increase	32	(Note 3) 724	-	11	-
Decrease	(Note 2) 414	(Note 2) 470	(Note 4) 254	(Note 2) 13	-
Reserved funds at end of period	2	256	2	-	-

Note 1 The Investment Corporation does not reserve funds for the long-term maintenance plan when depreciation for each fiscal period exceeds following two items. Accordingly, the above table shows funds reserved in trust based on trust agreements and funds succeeded from a former owner through a purchase of trust beneficiary interests.

Item A: Scheduled amounts to be reserved as funds for the long-term maintenance plan in each fiscal period

Item B: Maintenance expenditures scheduled in the long-term maintenance plan in each fiscal period

Note 2 The funds decreased for efficient usage.

Note 3 The amount includes funds acquired by merger.

Note 4 The decrease was mainly due to disposal of 18 properties (office, residential and residential plus retail) on September 3, 2010.

Condition of expenses and liabilities

1. Details of asset management expenses

(Thousands of yen)

Item	19 th fiscal period	20 th fiscal period
	For the six months ended August 31, 2011	For the six months ended February 29, 2012
Asset management fees	1,885,904	1,984,681
Custodian fees	24,667	23,992
General administration fees	112,693	103,775
Compensation for Directors	3,480	4,300
Other operating expenses	114,534	126,636
Total	2,141,279	2,243,385

2. Borrowings

Borrowings as of February 29, 2012 were as follows:

	Name of lender	Borrowing Date	Balance as of		Average interest rate (%) (Note 1)	Due date	Repayment method	Use	Remarks
			August 31, 2011 (Millions of yen)	February 29, 2012 (Millions of yen)					
Short-term	The Bank of Tokyo-Mitsubishi UFJ, Ltd.	September 3, 2010	3,875	-	0.7	September 2, 2011	Lump sum (Note 7)	Note 12	Unsecured and unguaranteed
	Mitsubishi UFJ Trust and Banking Corporation		3,487	-					
	Sumitomo Mitsui Trust Bank, Limited (Note 2)		2,712	-					
	The Bank of Fukuoka, Ltd.	September 17, 2010	3,000	-	0.6	September 16, 2011	Lump sum (Note 7)	Note 12	Unsecured and unguaranteed
	The Chugoku Bank, LTD.	September 30, 2010	2,000	-	0.8	September 30, 2011	Lump sum (Note 7)	Note 12	Unsecured and unguaranteed
	Mizuho Corporate Bank, Ltd.	October 15, 2010	2,000	-	1.0	October 14, 2011 (Note 4)	Lump sum (Note 7)	Note 12	Unsecured and unguaranteed
	Shinsei Bank, Limited	November 1, 2010	1,500	-	0.6	November 1, 2011 (Note 5)	Lump sum (Note 7)	Note 12	Unsecured and unguaranteed
	The Bank of Tokyo-Mitsubishi UFJ, Ltd.	February 8, 2011	5,152	-	0.7	February 8, 2012	Lump sum (Note 7)	Note 12	Unsecured and unguaranteed
	Mitsubishi UFJ Trust and Banking Corporation		4,373	-					
	Sumitomo Mitsui Trust Bank, Limited (Note 2)		3,475	-					
	The Chugoku Bank, LTD.	June 17, 2011	2,000	-	0.8	September 30, 2011	Lump sum (Note 7)	Note 12	Unsecured and unguaranteed
	The Bank of Tokyo-Mitsubishi UFJ, Ltd.	August 26, 2011	5,000	-	0.6	September 22, 2011	Lump sum (Note 7)	Note 14	Unsecured and unguaranteed
	Mitsubishi UFJ Trust and Banking Corporation		4,500	-					
	Sumitomo Mitsui Trust Bank, Limited (Note 2)		3,500	-					
	The Bank of Fukuoka, Ltd.	September 16, 2011	-	3,000	0.6	September 14, 2012	Lump sum (Note 7)	Note 12	Unsecured and unguaranteed
	The Chugoku Bank, LTD.	September 30, 2011	-	2,000	0.8	May 22, 2012	Lump sum (Note 7)	Note 12	Unsecured and unguaranteed
	The Bank of Tokyo-Mitsubishi UFJ, Ltd.	February 8, 2012	-	4,438	0.5	February 8, 2013 (Note 6)	Lump sum (Note 7)	Note 12	Unsecured and unguaranteed
	Mitsubishi UFJ Trust and Banking Corporation		-	3,767					
	Sumitomo Mitsui Trust Bank, Limited (Note 2)		-	2,993					
	Sub-total		46,575	16,200					
Long-term	Aozora Bank, Ltd.	August 29, 2008	7,400	7,400	1.0	August 29, 2013	Lump sum (Note 7)	Note 12	Unsecured and unguaranteed
	Mizuho Corporate Bank, Ltd.	September 30, 2008	3,000	-	0.9	September 30, 2011	Lump sum	Note 13	Unsecured and unguaranteed
	Saitama Resona Bank, Limited		1,000	-					
	Development Bank of Japan Inc.	September 30, 2008	3,000	3,000	1.0	September 30, 2013	Lump sum	Note 13	Unsecured and unguaranteed
	Sumitomo Mitsui Banking Corporation	November 4, 2008	34,510	34,310	1.6	March 1, 2015	Note 8	Note 12	Unsecured and unguaranteed
	Development Bank of Japan Inc.	March 30, 2009	4,550	4,450	1.3	March 30, 2014	Note 9	Note 13	Unsecured and unguaranteed
	Development Bank of Japan Inc.	July 30, 2009	13,850	13,550	1.8	July 30, 2016	Note 10	Note 13	Unsecured and unguaranteed
	Development Bank of Japan Inc.	July 30, 2009	18,466	18,066	2.2	July 30, 2018	Note 11	Note 13	Unsecured and unguaranteed
	American Family Life Assurance Company of Columbus	September 4, 2009	5,000	5,000	3.0	September 4, 2019	Lump sum	Note 12	Unsecured and unguaranteed
	The Bank of Tokyo-Mitsubishi UFJ, Ltd.	September 30, 2009	3,143	3,143	1.2	September 30, 2014	Lump sum (Note 7)	Note 13	Unsecured and unguaranteed
	Mitsubishi UFJ Trust and Banking Corporation		2,714	2,714					
	Sumitomo Mitsui Trust Bank, Limited (Note 2)		2,143	2,143					

Name of lender	Borrowing Date	Balance as of		Average interest rate (%) (Note 1)	Due date	Repayment method	Use	Remarks
		August 31, 2011 (Millions of yen)	February 29, 2012 (Millions of yen)					
Mizuho Corporate Bank, Ltd.	February 7, 2011	5,000	5,000	0.8	February 5, 2016	Lump sum (Note 7)	Note 13	Unsecured and unguaranteed
The Shinkumi Federation Bank		3,000	3,000					
The Hiroshima Bank Ltd.		1,500	1,500					
The Senshu Ikeda Bank, Ltd.		1,000	1,000					
The Minato Bank, Ltd.		500	500					
The Bank of Tokyo-Mitsubishi UFJ, Ltd.	March 31, 2011	5,550	5,550	0.7	September 28, 2018	Lump sum (Note 7)	Note 14	Unsecured and unguaranteed
Mitsubishi UFJ Trust and Banking Corporation		4,710	4,710					
Sumitomo Mitsui Trust Bank, Limited (Note 2)		3,740	3,740					
The Bank of Tokyo-Mitsubishi UFJ, Ltd.	March 31, 2011	7,930	7,930	1.5 (Note 3)	March 29, 2019	Lump sum (Note 7)	Note 14	Unsecured and unguaranteed
Mitsubishi UFJ Trust and Banking Corporation		6,730	6,730					
Sumitomo Mitsui Trust Bank, Limited (Note 2)		5,340	5,340					
Sumitomo Mitsui Banking Corporation	March 31, 2011	5,000	5,000	0.9	March 30, 2018	Lump sum (Note 7)	Note 13	Unsecured and unguaranteed
The Bank of Tokyo-Mitsubishi UFJ, Ltd.	September 22, 2011	-	1,982	0.9	September 22, 2021	Lump sum (Note 7)	Note 15	Unsecured and unguaranteed
Mitsubishi UFJ Trust and Banking Corporation		-	1,682					
Sumitomo Mitsui Trust Bank, Limited (Note 2)		-	1,335					
The Bank of Tokyo-Mitsubishi UFJ, Ltd.	September 22, 2011	-	3,965	0.9	September 22, 2021	Lump sum (Note 7)	Note 15	Unsecured and unguaranteed
Mitsubishi UFJ Trust and Banking Corporation		-	3,365					
Sumitomo Mitsui Trust Bank, Limited (Note 2)		-	2,670					
The Bank of Fukuoka, Ltd.	September 22, 2011	-	2,000	0.6	September 22, 2016	Lump sum (Note 7)	Note 13	Unsecured and unguaranteed
The Bank of Tokyo-Mitsubishi UFJ, Ltd.	September 22, 2011	-	3,875	0.8	September 18, 2020	Lump sum (Note 7)	Note 14	Unsecured and unguaranteed
Mitsubishi UFJ Trust and Banking Corporation		-	3,487					
Sumitomo Mitsui Trust Bank, Limited (Note 2)		-	2,712					
The Bank of Tokyo-Mitsubishi UFJ, Ltd.	September 22, 2011	-	5,000	0.8	March 19, 2020	Lump sum (Note 7)	Note 14	Unsecured and unguaranteed
Mitsubishi UFJ Trust and Banking Corporation		-	4,500					
Sumitomo Mitsui Trust Bank, Limited (Note 2)		-	3,500					
Sumitomo Mitsui Banking Corporation	September 30, 2011	-	2,000	1.0	September 30, 2020	Lump sum (Note 7)	Note 15	Unsecured and unguaranteed
Sumitomo Mitsui Banking Corporation	September 30, 2011	-	3,500	0.8	March 30, 2018	Lump sum (Note 7)	Note 15	Unsecured and unguaranteed
Shinsei Bank, Limited	September 30, 2011	-	2,500	0.8	September 28, 2018	Lump sum (Note 7)	Note 13	Unsecured and unguaranteed
Shinsei Bank, Limited	September 30, 2011	-	4,000	0.8	September 28, 2018	Lump sum (Note 7)	Note 13	Unsecured and unguaranteed
Resona Bank, Limited.	September 30, 2011	-	2,500	0.6	September 30, 2016	Lump sum (Note 7)	Note 13	Unsecured and unguaranteed
The 77 Bank, Ltd.	September 30, 2011	-	1,000	0.6	September 30, 2016	Lump sum (Note 7)	Note 13	Unsecured and unguaranteed
The Bank of Tokyo-Mitsubishi UFJ, Ltd.	December 21, 2011	-	3,172	0.7	December 20, 2019	Lump sum (Note 7)	Note 16	Unsecured and unguaranteed
Mitsubishi UFJ Trust and Banking Corporation		-	2,692					
Sumitomo Mitsui Trust Bank, Limited (Note 2)		-	2,136					
The Bank of Tokyo-Mitsubishi UFJ, Ltd.	December 21, 2011	-	2,775	0.7	June 21, 2019	Lump sum (Note 7)	Note 16	Unsecured and unguaranteed
Mitsubishi UFJ Trust and Banking Corporation		-	2,355					
Sumitomo Mitsui Trust Bank, Limited (Note 2)		-	1,869					
The Chugoku Bank, LTD.	December 21, 2011	-	3,000	0.8 (Note 3)	December 21, 2016	Lump sum (Note 7)	Note 13	Unsecured and unguaranteed
Resona Bank, Limited.	December 21, 2011	-	2,000	0.8 (Note 3)	December 21, 2016	Lump sum (Note 7)	Note 13	Unsecured and unguaranteed
Sub-total		148,776	219,351					
Total		195,351	235,551					

Note 1 The average interest rate indicates a weighted average of interest rates, rounded to the first decimal place.

Note 2 The Sumitomo Trust and Banking Co., Ltd changed to Sumitomo Mitsui Trust Bank, Limited due to merger on April 1, 2012.

Note 3 The borrowings are hedged by interest rate swaps and the average interest rate of the borrowings is calculated adjusting the effect of the interest rate swaps.

Note 4 The Investment Corporation had repaid ¥2,000 million on September 30, 2011 in advance of the due date.

Note 5 The Investment Corporation had repaid ¥1,500 million on September 30, 2011 in advance of the due date.

Note 6 The Investment Corporation had made a partial repayment amounting to ¥1,800 million out of the initial principal (¥13,000 million) on February 29, 2012 in advance of the due date.

Note 7 The Investment Corporation may repay all or part of principal of the borrowing on interest payment date.

Note 8 The principal is repaid on each interest payment date until November 4, 2011 at an amount of ¥100 million for each interest payment date and November 4, 2011. The amortization after November 5, 2011 is not scheduled and the remaining balance is repaid on due date. The interest payment date is March 31, 2010 at first, and thereafter the 30th of March, June, September and December, and due date.

Note 9 The principal is repaid on each interest payment date at an amount corresponding to 4% of the initial principal (¥5,000 million) per year, and the remaining balance is repaid on due date. The interest payment date is June 30, 2009 at first, and thereafter the 30th of March, June, September and December, and due date. The balance as of February 29, 2012, includes ¥200 million of current portion of long-term borrowings.

Note 10 The principal is repaid on each interest payment date at an amount corresponding to 4% of the initial principal (¥15,000 million) per year, and the remaining balance is repaid on due date. The interest payment date is September 30, 2009 at first, and thereafter the 30th of March, June, September and December, and due date. The balance as of February 29, 2012, includes ¥600 million of current portion of long-term borrowings.

Note 11 The principal is repaid on each interest payment date at an amount corresponding to 4% of the initial principal (¥20,000 million) per year, and the remaining balance is repaid on due date. The interest payment date is September 30, 2009 at first, and thereafter the 30th of March, June, September and December, and due date. The balance as of February 29, 2012, includes ¥800 million of current portion of long-term borrowings.

Note 12 The funds were mainly appropriated to purchasing real property or trust beneficiary interests in real property and repayment of borrowings or tenant guarantee deposits.

Note 13 The funds were mainly appropriated to repayment of borrowings.

Note 14 The funds were appropriated to repayment of borrowings.

Note 15 The funds were appropriated to purchasing real property or trust beneficiary interests in real property and miscellaneous expenses relating to the acquisition.

Note 16 The funds were appropriated to repayments of corporate bonds.

3. Investment corporation bonds

Name of bonds	Issuance date	Balance as of		Interest rate	Maturity date	Repayment method	Use	Remarks
		August 31, 2011 (Millions of yen)	February 29, 2012 (Millions of yen)					
Second series unsecured investment corporation bonds	February 9, 2005	15,000	15,000	1.73	February 9, 2015	Lump sum (Note 1)	Note 2	Unsecured and unguaranteed
Third series unsecured investment corporation bonds	February 22, 2006	10,000	10,000	2.02	February 22, 2016	Lump sum (Note 1)	Note 2	Unsecured and unguaranteed
Fourth series unsecured investment corporation bonds	December 22, 2006	20,000	-	1.60	December 22, 2011	Lump sum (Note 1)	Note 2	Unsecured and unguaranteed
Fifth series unsecured investment corporation bonds	May 23, 2007	20,000	20,000	1.60	May 23, 2012	Lump sum (Note 1)	Note 2	Unsecured and unguaranteed
Sixth series unsecured investment corporation bonds	May 23, 2007	15,000	15,000	2.17	May 23, 2017	Lump sum (Note 1)	Note 2	Unsecured and unguaranteed
Total		80,000	60,000					

Note 1 The Investment Corporation may repurchase bonds at any time on or after the next day of issuance except for the case that transferring term is otherwise limited.

Note 2 The funds were appropriated to repayment of borrowings or working capital.

4. Short-term investment corporation bonds

None

Condition of investment transactions

1. Transactions of property and asset-backed securities, etc.

(Millions of yen)

Name of real property, etc.	Acquisition		Disposal			
	Date of acquisition	Acquisition cost (Note 1)	Date of disposal	Disposal amount	Net book value	Gain (loss) on disposal (Note 2)
Kishiwada CanCan Bayside Mall	September 22, 2011	7,000	-	-	-	-
Makuhari Plaza	September 22, 2011	5,700	-	-	-	-
MrMax Nagasaki	September 22, 2011	2,475	-	-	-	-
Urban Terrace Jingumae	September 26, 2011	2,797	-	-	-	-
Round1 Stadium Itabashi	September 26, 2011	2,400	-	-	-	-
Round1 Machida	September 26, 2011	2,450	-	-	-	-
Arkangel Daikanyama (Land with leasehold interest)	September 27, 2011	1,820	-	-	-	-
G-Bldg. Shinsaibashi 02	September 27, 2011	4,380	-	-	-	-
【Tentative】 Round1 Namba Sennichimae (Land with leasehold interest)	September 27, 2011	8,000	-	-	-	-
Izumisano Shoufudai (Land with leasehold interest)	September 28, 2011	2,625	-	-	-	-
Tecc Land Neyagawa (Land with leasehold interest)	September 28, 2011	1,135	-	-	-	-
mozo wonder city	October 3, 2011	5,250	-	-	-	-
AEON Naha Shopping Center	December 20, 2011	130	-	-	-	-
Hakata Riverain	-	-	February 29, 2012	1,800	5,760	(3,999)
Total	-	46,162	-	1,800	5,760	(3,999)

Note 1 The acquisition cost indicates each contracted amount of the property in the purchase agreement excluding related expenses (brokerage fee, taxes, etc.).

Note 2 Gain (loss) on disposal is after deducting related expenses.

(Reference)

In addition to above transactions, a floor expansion construction at AEON Itabashi Shopping Center was capitalized at a cost of ¥11 million on November 25, 2011.

2. Transactions of other assets

Other assets than property or asset-backed securities, etc. are mainly bank deposits and bank deposits in trust.

3. Research for specified assets value, etc.

(1) Property

(i) Researched value

(Millions of yen)

Acquisition/ Disposal	Name of property	Date of acquisition/disposal	Acquisition cost/ Disposal amount (Note 1)	Researched value (Note 2)
Acquisition	Kishiwada CanCan Bayside Mall	September 22, 2011	7,000	7,680
Acquisition	Makuhari Plaza	September 22, 2011	5,700	6,130
Acquisition	MrMax Nagasaki	September 22, 2011	2,475	2,810
Acquisition	Urban Terrace Jingumae	September 26, 2011	2,797	4,000
Acquisition	Round1 Stadium Itabashi	September 26, 2011	2,400	2,600
Acquisition	Round1 Machida	September 26, 2011	2,450	2,590
Acquisition	Arkangel Daikanyama (Land with leasehold interest)	September 27, 2011	1,820	2,120
Acquisition	G-Bldg. Shinsaibashi 02	September 27, 2011	4,380	4,570
Acquisition	【Tentative】 Round1 Namba Sennichimae (Land with leasehold interest)	September 27, 2011	8,000	8,210
Acquisition	Izumisano Shoufudai (Land with leasehold interest)	September 28, 2011	2,625	2,800
Acquisition	Tecc Land Neyagawa (Land with leasehold interest)	September 28, 2011	1,135	1,540
Acquisition	mozo wonder city	October 3, 2011	5,250	5,370

(ii) Appraisal value

(Millions of yen)

Acquisition/ Disposal	Name of property	Date of acquisition/disposal	Acquisition cost/ Disposal amount (Note 1)	Appraisal value	Name of appraiser	Date of appraisal
Acquisition	AEON Naha Shopping Center	December 20, 2011	130	131	CBRE K.K.	November 1, 2011
Disposal	Hakata Riverain	February 29, 2012	1,800	2,470	Japan Real Estate Institute	February 1, 2014

Note 1 The acquisition cost indicates each contracted amount of the property in the purchase agreement excluding related expenses (brokerage fee, taxes, etc.).

Note 2 The researched value was reported by PricewaterhouseCoopers Aarata in accordance with the Japan Institute of Certified Public Accountants Industrial Audit Committee Report No.23, "Research for Specified Assets Value held by Investment Trusts and Investment Corporations". The report includes necessary information to specify property held by the Tokumei Kumiai operator.

(Reference)

The floor expansion construction at AEON Itabashi Shopping Center which was capitalized at a cost of ¥11 million on November 25, 2011, was not researched for the value because appraisal value was unavailable.

(3) Other transaction

For the six months ended February 29, 2012, two interest rate swap contracts were subject to the research in accordance with Article 201 of the Act on Investment Trusts and Investment Corporation of Japan. Terms and conditions of the interest rate swap contracts, such as name of counter party, contracted amount and term, etc., were researched and reported by PricewaterhouseCoopers Aarata.

4. Transactions with interested parties or major shareholders

(1) Outline of specified assets transactions

Classification	Acquisition cost / Disposal amount	
	Acquisition cost (Note 2)	Disposal amount
Total amount	¥46,173,386 thousand	¥1,800,000 thousand
	Acquisition cost from interested parties ¥7,725,000 thousand (16.7%)	Disposal amount to interested parties -
Breakdown for transactions with interested parties		
<i>Rising Star Nagasaki TMK</i>	¥2,475,000 thousand (5.4%)	-
<i>Kamiotai SC2 LLC</i>	¥5,250,000 thousand (11.4%)	-
<i>Total</i>	¥7,725,000 thousand (16.7%)	-

(2) Amounts of fees paid and other expenses

(Thousands of yen)

Classification	Total amounts (A)	Transactions with interested parties or major shareholders		(B) / (A) (%)
		Name of counter party	Amount of payment (B)	
Facility management fees	1,037,891	Mitsubishi UFJ Lease & Finance Company Limited	807	0.1
Utilities	900,075	Japan Facility Solutions, Inc.	13,672	1.5
Other rental expenses	501,135	Mitsubishi Shoji & Sun Co., Ltd.	467	0.1
		Mitsubishi Corporation	426	0.1
		NIKKEN CORPORATION	36	0.0
Other operating expenses	126,636	Mitsubishi Corporation	31	0.0

Note 1 "Interested parties" means the interested parties related with the asset management company of the Investment Corporation as prescribed under Article 123 of the Enforcement Ordinances of the Act on Investment Trusts and Investment Corporations of Japan and Article 26, Item 27 of the Regulations for Management Reports by Investment Trusts and Investment Corporations of the Investment Trusts Association, Japan. "Major shareholders" means the major shareholders of the asset management company as defined in Article 29-4, Paragraph 2 of the Financial Instrument and Exchange Act.

Note 2 The acquisition cost indicates contracted amount of the property in the purchase agreement.

Note 3 Percentages in parentheses indicate ratio of each amount to the total amount of acquisition cost or disposal amount.

Note 4 In addition to above transaction, the Investment Corporation paid ¥6,051 thousand of research fee to Mitsubishi Corporation which was capitalized as a cost of property.

5. Transactions with asset manager relating to other business than asset management

None

Financial information

1. Financial position and operating results

Please refer to the accompanying balance sheets, statements of income and retained earnings, statement of changes in net assets, notes to financial information and statements of cash dividends.

2. Changes in depreciation method

None

3. Changes in valuation method of real property

None

Other information

1. Investment units held by the asset manager

Investment units held by the asset manager (Mitsubishi Corp. - UBS Realty Inc.) were as follows:

(1) Transactions of investment units held by the asset manager

Date	Number of units purchased (Units)	Number of units sold (Units)	Number of units held (Units)
March 1, 2010 (Note 1)	2,400	-	3,200
Accumulated number	2,400	-	3,200

Note 1 The Investment Corporation executed a four-for-one unit split effective on March 1, 2010.

(2) Number of investment units held by the asset manager

	Number of units held at end of period (Units)	Aggregated value of units held at end of period (Note 1) (Thousands of yen)	Ratio of number of units held to number of units issued and outstanding
The 11 th fiscal period (March 1, 2007 to August 31, 2007)	800	760,000	0.2%
The 12 th fiscal period (September 1, 2007 to February 29, 2008)	800	512,000	0.2%
The 13 th fiscal period (March 1, 2008 to August 31, 2008)	800	364,000	0.2%
The 14 th fiscal period (September 1, 2008 to February 28, 2009)	800	256,800	0.2%
The 15 th fiscal period (March 1, 2009 to August 31, 2009)	800	396,800	0.2%
The 16 th fiscal period (September 1, 2009 to February 28, 2010)	800	337,280	0.2%
The 17 th fiscal period (March 1, 2010 to August 31, 2010)	(Note 2) 3,200	360,320	0.2%
The 18 th fiscal period (September 1, 2010 to February 28, 2011)	3,200	449,280	0.2%
The 19 th fiscal period (March 1, 2011 to August 31, 2011)	3,200	368,320	0.2%
The 20 th fiscal period (September 1, 2011 to February 29, 2012)	3,200	389,440	0.2%

Note 1 "Aggregated value of units held at end of period" is calculated by market price of the investment securities on Tokyo Stock Exchange REIT Market at end of period.

Note 2 The Investment Corporation executed a four-for-one unit split effective on March 1, 2010.

2. Notice

None

3. Other

Figures less than unit indicated in each statement have been rounded down for amounts and rounded for ratio unless otherwise indicated in this presentation.

II. Balance sheets

(Thousands of yen)

	As of	
	August 31, 2011	February 29, 2012
ASSETS		
Current assets:		
Cash and bank deposits	8,208,658	9,294,938
Cash and bank deposits in trust (Note 2)	6,886,744	6,515,881
Rental receivables	891,159	932,459
Income taxes receivable	7,190	3,875
Consumption tax refundable	273,089	247,274
Other current assets	1,086,937	1,219,130
Total current assets	17,353,780	18,213,560
Fixed assets (Note 2):		
Property and equipment:		
Buildings	1,662,824	1,681,950
Accumulated depreciation	(113,476)	(139,132)
Buildings, net	1,549,347	1,542,817
Building improvements	67,876	67,876
Accumulated depreciation	(5,665)	(7,007)
Building improvements, net	62,210	60,868
Furniture and fixtures	11,976	12,251
Accumulated depreciation	(2,433)	(2,988)
Furniture and fixtures, net	9,542	9,262
Land	21,193,419	21,193,419
Buildings in trust	257,227,974	263,779,028
Accumulated depreciation	(49,242,327)	(52,494,739)
Buildings in trust, net	207,985,647	211,284,289
Building improvements in trust	13,860,710	14,555,180
Accumulated depreciation	(3,332,882)	(3,627,909)
Building improvements in trust, net	10,527,827	10,927,270
Machinery and equipment in trust	1,485,970	1,520,826
Accumulated depreciation	(499,834)	(544,484)
Machinery and equipment in trust, net	986,135	976,341
Furniture and fixtures in trust	3,456,806	3,361,693
Accumulated depreciation	(1,591,875)	(1,617,391)
Furniture and fixtures in trust, net	1,864,930	1,744,302
Land in trust	344,370,922	377,490,503
Total property and equipment	588,549,984	625,229,076
Intangible assets:		
Leasehold rights	19,803	19,803
Leasehold rights in trust	8,879,301	8,785,617
Other intangible assets in trust	121,454	115,362
Total intangible assets	9,020,559	8,920,783
Investment and other assets:		
Investment securities	854,816	-
Lease deposits in trust	3,298,268	3,286,782
Long-term prepaid expenses	2,103,934	3,310,962
Other investments (Note 2)	132,654	202,247
Total investment and other assets	6,389,673	6,799,992
Total fixed assets	603,960,216	640,949,852
Deferred charges:		
Units issuance costs	-	138,063
Bonds issuance costs	63,437	44,707
Total deferred charges	63,437	182,771
TOTAL ASSETS	621,377,434	659,346,184

(To be continued on the following page)

(Thousands of yen)

	As of	
	August 31, 2011	February 29, 2012
LIABILITIES AND NET ASSETS		
Current liabilities:		
Accounts payable – operating.....	857,343	911,636
Short-term borrowings (Note 3).....	46,575,000	16,200,000
Current portion of long-term bonds issued – unsecured.....	40,000,000	20,000,000
Current portion of long-term borrowings	5,700,000	1,600,000
Accounts payable – other.....	2,895	30,241
Accrued expenses.....	1,763,638	1,711,059
Income taxes payable.....	535	525
Rent received in advance	1,897,518	2,088,444
Deposits received.....	702,121	848,704
Current portion of tenant leasehold and security deposits.....	15,051	4,312
Current portion of tenant leasehold and security deposits in trust (Note 2).....	4,152,495	3,428,291
Other current liabilities	57,144	109,219
Total current liabilities	101,723,744	46,932,436
Non-current liabilities:		
Long-term bonds issued – unsecured.....	40,000,000	40,000,000
Long-term borrowings	143,076,000	217,751,000
Deferred tax liabilities	-	513,858
Tenant leasehold and security deposits.....	1,526,264	1,564,654
Tenant leasehold and security deposits in trust (Note 2).....	56,536,307	57,266,971
Asset retirement obligations	340,518	343,539
Other non-current liabilities.....	1,460	963
Total non-current liabilities.....	241,480,550	317,440,987
TOTAL LIABILITIES	343,204,295	364,373,423
Net Assets (Note 5)		
Unitholders' equity:		
Unitholders' capital.....	250,764,406	270,752,950
Surplus:		
Capital surplus	14,986,826	14,986,826
Reserve for dividends	6,918,474	6,918,474
Retained earnings.....	5,503,431	2,314,510
Total surplus.....	27,408,732	24,219,811
Total unitholders' equity.....	278,173,138	294,972,761
TOTAL NET ASSETS.....	278,173,138	294,972,761
TOTAL LIABILITIES AND NET ASSETS	621,377,434	659,346,184

The accompanying notes in "V. Notes to financial information" are an integral part of these statements.

III. Statements of income and retained earnings

(Thousands of yen)

	For the six months ended	
	August 31, 2011	February 29, 2012
Operating revenues		
Rental and other operating revenues (Note 6)	21,789,766	23,634,945
Dividend income from investment in Tokumei Kumiai	34,909	7,873
Total operating revenues	21,824,675	23,642,819
Operating expenses		
Property-related expenses (Note 6)	11,136,949	12,061,298
Loss on sales of property (Note 7)	-	3,999,883
Asset management fees	1,885,904	1,984,681
Custodian fees	24,667	23,992
General administration fees	112,693	103,775
Compensation for Directors	3,480	4,300
Other operating expenses	114,534	126,636
Total operating expenses	13,278,228	18,304,567
Operating income	8,546,446	5,338,251
Non-operating revenues		
Interest income	1,390	1,584
Other non-operating revenues	4,863	7,077
Total non-operating revenues	6,254	8,661
Non-operating expenses		
Interest expense	1,506,021	1,432,913
Corporate bonds interest	720,849	648,367
Amortization of bonds issuance costs	21,428	18,730
Amortization of units issuance costs	-	27,612
Loan-related costs	288,544	384,421
Other non-operating expenses	10,246	7,489
Total non-operating expenses	2,547,090	2,519,534
Ordinary income	6,005,610	2,827,379
Extraordinary losses		
Loss on disaster (Note 8)	502,440	-
Total extraordinary losses	502,440	-
Income before income taxes	5,503,170	2,827,379
Income taxes		
Current	605	605
Deferred	-	513,858
Total income taxes	605	514,463
Net income	5,502,565	2,312,915
Retained earnings at beginning of period	866	1,594
Retained earnings at end of period	5,503,431	2,314,510

The accompanying notes in "V. Notes to financial information" are an integral part of these statements.

IV. Statements of changes in net assets

(Thousands of yen)

For the six months ended August 31, 2011

	Unitholders' capital	Unitholders' equity				Total unitholders' equity	Total net assets
		Surplus			Total surplus		
		Capital surplus	Reserve for dividends	Retained earnings			
Balance as of February 28, 2011	250,764,406	14,986,826	6,918,474	6,699,636	28,604,936	279,369,342	279,369,342
<u>Changes during the period</u>							
Cash dividend declared				(6,698,769)	(6,698,769)	(6,698,769)	(6,698,769)
Net income				5,502,565	5,502,565	5,502,565	5,502,565
<u>Total changes during the period</u>	-	-	-	(1,196,204)	(1,196,204)	(1,196,204)	(1,196,204)
Balance as of August 31, 2011	250,764,406	14,986,826	6,918,474	5,503,431	27,408,732	278,173,138	278,173,138

(Thousands of yen)

For the six months ended February 29, 2012

	Unitholders' capital	Unitholders' equity				Total unitholders' equity	Total net assets
		Surplus			Total surplus		
		Capital surplus	Reserve for dividends	Retained earnings			
Balance as of August 31, 2011	250,764,406	14,986,826	6,918,474	5,503,431	27,408,732	278,173,138	278,173,138
<u>Changes during the period</u>							
Issuance of new investment units	19,988,544					19,988,544	19,988,544
Cash dividend declared				(5,501,837)	(5,501,837)	(5,501,837)	(5,501,837)
Net income				2,312,915	2,312,915	2,312,915	2,312,915
<u>Total changes during the period</u>	19,988,544	-	-	(3,188,921)	(3,188,921)	16,799,622	16,799,622
Balance as of February 29, 2012	270,752,950	14,986,826	6,918,474	2,314,510	24,219,811	294,972,761	294,972,761

The notes in "V. Notes to financial information" are an integral part of these statements.

V. Notes to financial information

Note 1 – Summary of significant accounting policies

(a) Securities

Non-marketable securities held as available-for-sale are stated at cost determined by the moving average method. Investments in Tokumei Kumiai (anonymous association) agreements which are presented as investment securities in the balance sheets are accounted for using the equity method of accounting.

(b) Property and equipment

Property and equipment is recorded at cost. Depreciation of property and equipment, except for land, is calculated on a straight-line basis over the estimated useful lives of the assets as stated below:

Buildings	2-50 years
Building improvements	2-60 years
Machinery and equipment	3-17 years
Furniture and fixtures	2-20 years

(c) Other intangible assets in trust

Other intangible assets in trust are amortized on a straight-line basis.

(d) Long-term prepaid expenses

Long-term prepaid expenses are amortized on a straight-line basis.

(e) Units issuance costs

Units issuance costs are capitalized and amortized on a straight-line basis over 3 years.

(f) Bonds issuance costs

Bonds issuance costs are capitalized and amortized on a straight-line basis over the maturity period of the bonds issued.

(g) Taxes on property and equipment

Property and equipment are annually subject to various taxes, such as property taxes and urban planning taxes. An owner of a property is registered in the record maintained by the local government in each jurisdiction, and such taxes are imposed on the owner registered in the record as of January 1st of each year based on the assessment made by the local government.

Under the above tax rules, a seller of a property at the time of disposal is liable for these taxes on the property from the date of disposal to the end of the calendar year in which the property is disposed. The seller, however, is reimbursed by the purchaser for these accrued tax liabilities and the amount of settlement reflects this adjustment. For the purchaser, a portion of such taxes calculated from the acquisition date to the end of the calendar year is capitalized as a cost of the property in accordance with generally accepted accounting principles in Japan. In subsequent calendar years, half of such taxes on property and equipment for each calendar year are charged as operating expenses in each fiscal period.

Taxes on property and equipment capitalized amounted to ¥123,728 thousand for the six months ended February 29,

2012. For the six months ended August 31, 2011, no taxes on property and equipment were capitalized.

(h) Equipment leases

Finance leases that do not transfer ownership of the leased property to the lessee and were entered into on or after March 1, 2008 are capitalized and depreciated on a straight-line basis, assuming no residual value, over the lease term.

However, finance leases that do not transfer ownership and were entered into before March 1, 2008 are accounted for as operating leases with required disclosures in footnotes.

(i) Hedge accounting

In accordance with the Investment Corporation's risk management policy and its internal rules, the Investment Corporation uses derivative instruments for the purpose of hedging risks prescribed in the Investment Corporation's article of incorporation. The Investment Corporation hedges fluctuations in interest rates of borrowings by interest rate swaps as hedging instruments. The interest rate swaps which qualify for hedge accounting and meet specific criteria are not measured at fair value and interests received or paid under the interest rate swap contracts are recognized on an accrual basis.

(j) Accounting treatment of trust beneficiary interests in real estate trusts

For trust beneficiary interests in real estate trusts, which are commonly utilized to obtain ownership in commercial properties in Japan and through which the Investment Corporation holds all of its real estate, all assets and liabilities with respect to assets in trust, as well as income generated and expenses incurred with respect to assets in trust, are recorded in the relevant balance sheet and income statement accounts of the Investment Corporation in proportion to the percentage interest that such trust beneficiary interest presents. Certain material accounts in trust are shown as accounts in trust in balance sheets.

(k) Consumption tax

Consumption taxes withheld and consumption taxes paid are not included in the statements of income and retained earnings. The consumption taxes paid are generally offset against the balance of consumption taxes withheld. As such, the excess of payments over amounts withheld are included in current assets and the excess of amounts withheld over payments are included in current liabilities as the case may be.

(Additional information)

The new accounting standard for accounting changes and error corrections

Effective for the six-month period ended February 29, 2012, the Investment Corporation adopted the Accounting Standard for Accounting Changes and Error Corrections (the Accounting Standards Board of Japan (the "ASBJ") Statement No.24, December 4, 2009) and the Guidance on Accounting Standard for Accounting Changes and Error Corrections (ASBJ Guidance No.24, December 4, 2009).

Note 2 – Collateral

The carrying amounts of assets stated below were pledged as collateral to secure liabilities of tenant leasehold and security deposits in trust of ¥42,884,794 thousand and ¥40,006,373 thousand as of August 31, 2011 and February 29, 2012, respectively.

	(Thousands of yen)	
	As of	
	August 31, 2011	February 29, 2012
Cash and bank deposits in trust	-	15,158
Buildings in trust	82,588,954	81,488,774
Buildings improvements in trust	4,506,090	4,636,973
Machinery and equipment in trust	339,865	335,002
Furniture and fixtures in trust	539,796	502,371
Land in trust	143,522,992	146,227,734
Other	-	190,706
Total	231,497,699	233,396,719

Certain lands and buildings included in the above table were pledged as collateral to secure co-owners' payment of tenant leasehold and security deposits for a total amount of ¥691,908 thousand as of August 31, 2011 and February 29, 2012 and a former owner's payment of retirement benefit obligation for an amount of ¥350,000 thousand as of February 29, 2012.

Note 3 – Credit facilities and commitment lines

As of August 31, 2011 and February 29, 2012, the Investment Corporation entered into credit facilities and committed lines of credit as follows:

	(Thousands of yen)	
	As of	
	August 31, 2011	February 29, 2012
Credit facilities		
Total amount of credit facilities	106,000,000	37,500,000
Borrowings drawn down	(45,075,000)	(16,200,000)
Unused credit facilities	60,925,000	21,300,000
Commitment lines		
Total amount of committed lines of credit	40,000,000	50,000,000
Borrowings drawn down	-	-
Unused committed lines of credit	40,000,000	50,000,000

Note 4 – Contingent liabilities

On November 1, 2011, the Investment Corporation was brought a case at Osaka District Court from Tokyu Hands Inc., a tenant of 8953 Osaka Shinsaibashi Building (held by the Investment Corporation in form of trust beneficiary interest in real estate trust), through a trustee of the property to reduce the rent and parking fee for a period from December 2009 to December 26, 2010 by 20 % and after December 27, 2010 by 30% compared to the current level,

respectively.

If their claim is wholly allowed, the Investment Corporation will be obliged to pay the rent reduce totaling of ¥462 million (calculated as until February 29, 2012) and interest on the obligation.

A result of this case is uncertain at this point.

Note 5 – Unitholders' equity

(1) Number of units

	As of	
	August 31, 2011	February 29, 2012
Authorized	8,000,000 units	8,000,000 units
Issued and outstanding	1,688,198 units	1,880,198 units

(2) The Investment Corporation is required to maintain net assets of at least ¥50,000 thousand as required by the Act on Investment Trusts and Investment Corporations of Japan.

Note 6 – Breakdown for rental and other operating revenues and property-related expenses

Rental and other operating revenues and property-related expenses for the six months ended August 31, 2011 and February 29, 2012 consist of the following:

	(Thousands of yen)	
	For the six months ended	
	August 31, 2011	February 29, 2012
Rental and other operating revenues:		
Rental and parking revenue	20,434,998	21,609,094
Common area charges	673,107	813,318
Other	681,660	1,212,532
Total rental and other operating revenues	21,789,766	23,634,945
Property-related expenses:		
Property management fees	359,213	436,982
Facility management fees	883,497	1,037,891
Utilities	786,967	900,075
Property-related taxes	2,467,315	2,457,346
Repair and maintenance	53,037	107,447
Insurance	52,083	54,086
Trust fees	112,618	103,335
Rent expense	949,172	955,758
Other	342,326	501,135
Depreciation	5,128,969	5,380,783
Loss on disposal of property	1,747	126,455
Total property-related expenses	11,136,949	12,061,298
Operating income from property leasing activities	10,652,817	11,573,646

Note 7 – Breakdown of loss on sales of property

Breakdown of loss on sales of property for the six months ended February 29, 2012 were as follows:

	(Thousands of yen)
	For the six months ended
	February 29, 2012
Sale of land and building	1,800,000
Cost of land and building	(5,760,557)
Other sales expenses	(39,326)
Loss on sales of property	(3,999,883)

Note 8 – Loss on disaster

Loss on disaster presented as extraordinary losses in statements of income and retained earnings for the six months ended August 31, 2011 was mainly repair expenses for investment properties damaged by the Great East Japan Earthquake.

Note 9 – Income taxes

Deferred tax assets and liabilities consist of the followings:

	(Thousands of yen)	
	As of	
	August 31, 2011	February 29, 2012
Deferred tax assets:		
Current:		
Valuation difference on assets acquired by merger	14,963	-
Tax loss carryforwards	3,541,643	3,541,643
Other	-	394
Sub total	3,556,606	3,542,037
Valuation allowance	(3,556,606)	(3,542,037)
Total current deferred tax assets	-	-
Non-current:		
Amortization of leasehold rights	91,188	87,039
Asset retirement obligations	133,925	117,353
Valuation difference on assets acquired by merger	7,118,748	6,171,654
Other	-	6,279
Sub total	7,343,862	6,382,327
Valuation allowance	(7,343,862)	(6,382,327)
Total non-current deferred tax assets	-	-
Total deferred tax assets	-	-
Net deferred tax assets	-	-
Deferred tax liabilities:		
Non-current:		
Valuation difference on assets acquired by merger (not offset by other tax deductible items)	-	513,858
Total deferred tax liabilities	-	513,858
Net deferred tax liabilities	-	513,858

A reconciliation of the Investment Corporation's effective tax rates and statutory tax rates are as follows:

	For the six months ended	
	August 31, 2011	February 29, 2012
Statutory tax rate	39.33%	39.33%
Deductible cash dividends	(38.62)	(38.90)
Valuation difference on assets acquired by merger (no offset by other tax deductible items)	-	18.18
Change in valuation allowance (for deferred tax assets)	(0.82)	(0.63)
Other	0.12	0.22
Effective tax rate	0.01%	18.20%

On December 2, 2011, the Government announced a revision of tax laws including a change of statutory tax rate. The statutory tax rate will change from 42.05% to 39.43% for the six months ending February 28, 2013 to August 31, 2015 and to 37.11% after the six months ending February 29, 2016. The deferred tax liabilities are measured at the statutory tax rates that are expected to apply to the period when the deferred tax liabilities will be settled. The effect of this change of statutory tax rate decreases deferred tax liabilities as of February 29, 2012 and income taxes for the six months then ended by ¥120 million, respectively.

Note 10 – Leases

Finance lease transactions entered into on or after March 1, 2008, that do not transfer ownership of the leased property to the lessee, are capitalized and depreciated on a straight-line basis, assuming no residual value, over the lease term. Such capitalized leased properties are mainly personal computers and copying machines.

Finance lease transactions entered into before March 1, 2008, that do not transfer ownership of the leased property to the lessee are accounted for as operating leases, and related lease expenses are charged to income in the periods in which they are incurred.

For the six months ended February 29, 2012, there was no finance lease transaction accounted for as operating leases. Pro forma information on an “as if capitalized” basis as of or for the six months ended August 31, 2011 is as follows:

	(Thousands of yen)
	As of
	August 31, 2011
Furniture and fixtures in trust	
At cost	39,369
Accumulated depreciation	(39,369)
Net book value	-
Machinery and equipment in trust	
At cost	38,742
Accumulated depreciation	(38,742)
Net book value	-
Total	
At cost	78,111
Accumulated depreciation	(78,111)
Net book value	-

Depreciation expense would have been ¥3,133 thousand for the six months ended August 31, 2011 which is calculated utilizing the straight-line method over the term of the leases based on the acquisition cost which is equivalent to the total lease payments.

Given that the value of the leased assets is deemed not material, interest implicit in these leases is included in the minimum lease payments and in the cost of these assets in the disclosures above.

Lease expenses incurred in connection with such finance leases on equipment utilized by the Investment Corporation amounted to ¥3,133 thousand for the six months ended August 31, 2011.

Note 11 – Financial instruments

(a) Qualitative information for financial instruments

(i) Policy for financial instrument transactions

The Investment Corporation raises funds through borrowings, the issuance of corporate bonds or investment units for the acquisition of real estate properties, expenditures on property maintenance and/or repayment of existing debt. Surplus funds are managed carefully by investing in financial instruments that meet the Investment Corporation's investment policy in terms of liquidity and safety in light of the current financial market condition. Derivative instruments are used only for hedging purposes and not for the speculative purpose.

(ii) Nature and extent of risks arising from financial instruments and risk management

The funds raised through borrowings or issuance of corporate bonds are mainly used to acquire real estate properties or properties in trust, and for the repayment of existing borrowings or corporate bonds. Tenant leasehold and security deposits are deposits from tenants. Although borrowings with floating interest rate are subject to fluctuations in market interest rates, the Investment Corporation manages to keep an appropriate level of liabilities ratio in order to manage its exposure to the potential rise in the market interest rates. In addition, a certain portion of borrowings with floating interest rate are hedged by derivative instruments (interest rate swaps) as hedging instruments. The assessment of the effectiveness of the hedge is omitted when the interest rate swaps meet specific criteria to be regarded as being high correlation between the fluctuant factor of hedged items and hedging instruments. The Investment Corporation uses derivative instruments in accordance with its risk management policy and internal rules.

Liquidity risks relating to borrowings, corporate bonds and tenant leasehold and security deposits are managed by preparing monthly plan for funds, keeping high liquidity and making credit facility agreements and commitment line agreements with banks.

(iii) Supplemental information on fair value of financial instruments

The fair value of financial instruments based on quoted market prices if available. When quoted market prices are not available, fair value is estimated using valuation techniques which contain various assumptions. If other valuation models or assumptions were used, the estimated value may differ.

(b) Quantitative information for financial instruments

The following table shows the carrying amounts, fair value and valuation difference of financial instruments for which fair value is available as of August 31, 2011 and February 29, 2012.

(Thousands of yen)

	As of					
	August 31, 2011			February 29, 2012		
	Carrying amounts	Fair value	Valuation difference	Carrying amounts	Fair value	Valuation difference
(1) Cash and bank deposits	8,208,658	8,208,658	-	9,294,938	9,294,938	-
(2) Cash and bank deposits in trust	6,886,744	6,886,744	-	6,515,881	6,515,881	-
(3) Investment securities	854,816	893,325	38,509	-	-	-
Total assets	15,950,218	15,988,728	38,509	15,810,819	15,810,819	-
(1) Short-term borrowings	46,575,000	46,575,000	-	16,200,000	16,200,000	-
(2) Current portion of long-term bonds issued	40,000,000	40,195,200	195,200	20,000,000	20,046,600	46,600
(3) Current portion of long-term borrowings	5,700,000	5,713,984	13,984	1,600,000	1,615,076	15,076
(4) Current portion of tenant leasehold and security deposits	15,051	15,015	(36)	4,312	4,306	(6)
(5) Current portion of tenant leasehold and security deposits in trust	4,105,541	4,108,646	3,104	3,381,338	3,383,333	1,994
(6) Long-term bonds issued	40,000,000	41,602,050	1,602,050	40,000,000	41,455,150	1,455,150
(7) Long-term borrowings	143,076,000	145,052,826	1,976,826	217,751,000	219,921,804	2,170,804
(8) Tenant leasehold and security deposits	616	610	(5)	-	-	-
(9) Tenant leasehold and security deposits in trust	18,030,231	18,316,138	285,906	16,138,396	16,507,249	368,853
Total liabilities	297,502,440	301,579,471	4,077,030	315,075,047	319,133,520	4,058,473
Derivative instruments	-	-	-	-	-	-

Note (i): The method and assumption used to estimate fair value are as follow:

Assets

(1) Cash and bank deposits and (2) Cash and bank deposits in trust

The carrying amounts of cash and bank deposits and those in trust are deemed to approximate their fair value.

(3) Investment securities

The fair value of investment securities (investments in Tokumei Kumiai agreements) as of August 31, 2011 was determined based on the present value of reasonably estimated cash flows because the agreements was terminated within a short term after the end of fiscal period.

Liabilities

(1) Short-term borrowings

Because of their short maturities, the carrying amounts of short-term borrowings approximate their fair values.

(2) Current portion of long-term bonds issued and (6) Long-term bonds issued

The fair value is the quoted price provided by financial market information provider.

(3) Current portion of long-term borrowings and (7) Long-term borrowings

Long-term borrowings with floating interest rates are stated at their carrying amounts as their carrying amounts approximate their fair values. When long-term borrowings with floating interest rates are hedged by interest rate swaps which qualify for hedge accounting and meet special criteria, the fair value of the hedged long-term borrowings is determined based on the present value of contractual cash flows in conjunction with the hedging interest rate swaps discounted at current market interest rates which would be applicable to new borrowings under the same conditions and terms. Fair value of long-term borrowings with fixed interest rates, the fair value is determined based on the present value of contractual cash flows discounted at current market interest rates which would be applicable to new borrowings under the same conditions and terms.

(4) Current portion of tenant leasehold and security deposits, (5) Current portion of tenant leasehold and security deposits in trust, (8) Tenant leasehold and security deposits and (9) Tenant leasehold and security deposits in trust

The fair value is determined based on the present value of contractual cash flows discounted at current interest rates which would be applicable to contracts with similar terms and credit risk.

Derivative instruments

Derivative instruments are used only for hedging purpose and subject to hedge accounting as following table shows.

As of August 31, 2011

(Thousands of yen)

As of August 31, 2011						(Thousands of yen)
Method of hedge accounting	Derivative instruments	Hedged item	Notional contract amount of derivative instruments		Fair value	Method used to estimate fair value
				Over 1 year		
Special treatment for hedge accounting of interest rate swaps	Interest rate swaps (Floating-rate to fixed-rate interest)	Long-term borrowings	20,000,000	20,000,000	Note (a)	-

As of February 29, 2012

(Thousands of yen)

As of February 29, 2012					(Thousands of yen)	
Method of hedge accounting	Derivative instruments	Hedged item	Notional contract amount of derivative instruments		Fair value	Method used to estimate fair value
				Over 1 year		
Special treatment for hedge accounting of interest rate swaps	Interest rate swaps (Floating-rate to fixed-rate interest)	Long-term borrowings	25,000,000	25,000,000	Note (a)	-

Note:

- (a) The interest rate swaps which qualify for hedging accounting and meet specific criteria are not measured at fair value and interests received or paid under the interest rate swap contracts are recognized on an accrual basis. The fair value of the hedging interest rate swaps is included in the fair value of hedged long-term borrowings. Please refer to above footnote ("Liabilities, (3) Current portion of long-term borrowings and (7) Long-term borrowings").

Note (ii): Financial instruments for which fair value is difficult to determine are as follows:

	As of	
	August 31, 2011	February 29, 2012
Current portion of tenant leasehold and security deposits in trust	46,953	46,953
Tenant leasehold and security deposits	1,525,648	1,564,654
Tenant leasehold and security deposits in trust	38,506,075	41,128,575
Total liabilities	40,078,677	42,740,183

Tenant lease hold and security deposits and those in trust are not publicly traded, and it is difficult to determine their fair value based on estimated future cash flows because the repayment dates of those deposits is not certain. Therefore, these financial instruments are not included in the above quantitative information.

Note (iii): Cash flows schedule of financial assets after the balance sheet date

As of August 31, 2011	Up to 1 year	1-2 years	2-3 years	3-4 years	4-5 years	Over 5 years
Cash and bank deposits	8,208,658	-	-	-	-	-
Cash and bank deposits in trust	6,886,744	-	-	-	-	-
Total	15,095,402	-	-	-	-	-

As of February 29, 2012	Up to 1 year	1-2 years	2-3 years	3-4 years	4-5 years	Over 5 years
Cash and bank deposits	9,294,938	-	-	-	-	-
Cash and bank deposits in trust	6,515,881	-	-	-	-	-
Total	15,810,819	-	-	-	-	-

Note (iv): Cash flows schedule of interest-bearing liabilities after the balance sheet date

As of August 31, 2011	Up to 1 year	1-2 years	2-3 years	3-4 years	4-5 years	Over 5 years
Short-term borrowings	46,575,000	-	-	-	-	-
Current portion of long-term bonds issued	40,000,000	-	-	-	-	-
Current portion of long-term borrowings	5,700,000	-	-	-	-	-
Current portion of tenant leasehold and security deposits in trust	1,594,029	-	-	-	-	-
Long-term bonds issued	-	-	-	15,000,000	10,000,000	15,000,000
Long-term borrowings	-	9,000,000	8,550,000	43,810,000	23,250,000	58,466,000
Tenant leasehold and security deposits in trust	-	1,594,029	1,521,953	1,354,855	1,548,139	8,478,535
Total	93,869,029	10,594,029	10,071,953	60,164,855	34,798,139	81,944,535

As of February 29, 2012	Up to 1 year	1-2 years	2-3 years	3-4 years	4-5 years	Over 5 years
Short-term borrowings	16,200,000	-	-	-	-	-
Current portion of long-term bonds issued	20,000,000	-	-	-	-	-
Current portion of long-term borrowings	1,600,000	-	-	-	-	-
Current portion of tenant leasehold and security deposits in trust	1,594,029	-	-	-	-	-
Long-term bonds issued	-	-	15,000,000	10,000,000	-	15,000,000
Long-term borrowings	-	12,000,000	13,450,000	46,710,000	22,450,000	123,141,000
Tenant leasehold and security deposits in trust	-	1,594,029	1,305,724	1,548,139	1,531,415	7,401,105
Total	39,394,029	13,594,029	29,755,724	58,258,139	23,981,415	145,542,105

Note 12 – Asset retirement obligations

The Investment Corporation has an obligation under a fixed-term leasehold agreement to restore the leased land where AEON TOWN Ogaki (former Loc City Ogaki) is located upon the termination of the agreement. The estimated useful life of the property is 29 years which is the same as the term of the agreement. The asset retirement obligation of the restoration is recognized as a liability for an amount representing the present value of estimated future cash flow discounted at 1.789%.

Movements of asset retirement obligations for the six months ended August 31, 2011 and February 29, 2012 were as follows:

	For the six months ended	
	August 31, 2011	February 29, 2012
Balance at the beginning of the period	337,474	340,518
Adjustment for passage of time	3,043	3,020
Balance at the end of the period	340,518	343,539

Note 13 – Fair value of investment and rental property

The Investment Corporation has mainly retail facilities as investment assets which are located mainly in three major metropolitan areas and other metropolitan areas in Japan. The following table shows the net book value and the fair value of the investment properties in the aggregate for the six months ended August 31, 2011 and February 29, 2012.

	(Thousands of yen)	
	For the six months ended	
	August 31, 2011	February 29, 2012
Net book value⁽ⁱ⁾		
Balance at the beginning of the period	601,341,401	597,570,111
Net increase (decrease) during the period ⁽ⁱⁱ⁾	(3,771,290)	36,579,391
Balance at the end of the period	597,570,111	634,149,503
Fair value⁽ⁱⁱⁱ⁾	566,765,000	614,545,000

Note:

- (i) The net book value includes leasehold rights and other intangible assets.
(ii) Changes in the net book value are mainly due to the following transactions (except for depreciation):

	Increase (decrease) in net book value (Thousands of yen)
For the six months ended August 31, 2011:	
Capital expenditures:	
Narupark	562,620
For the six months ended February 29, 2012:	
Acquisitions:	
Kishiwada CanCan Bayside Mall	7,168,662
Makuhari Plaza	5,773,574
MrMax Nagasaki	2,511,056
Urban Terrace Jingumae	2,829,552
Round1 Stadium Itabashi	2,434,998
Round1 Machida	2,479,882
Arkangel Daikanyama (Land with leasehold interest)	1,842,191
G-Bldg. Shinsaibashi 02	4,425,247
【Tentative】 Round1 Namba Sennichimae (Land with leasehold interest)	8,091,318
Izumisano Shofudai (Land with leasehold interest)	2,657,414
Tecc Land Neyagawa (Land with leasehold interest)	1,154,527
mozo wonder city	5,324,634
A part of land with leasehold interest in AEON Naha Shopping Center	137,119
Disposals:	
Hakata Riverain	(5,760,557)
(iii) Fair value has been determined based on independent real estate appraisers.	

For rental revenues and expenses for the six months ended August 31, 2011 and February 29, 2012, please refer to “Note 6 Breakdown for rental and other operating revenues and property-related expenses”.

Note 14 – Related-party transaction

For the six months ended August 31, 2011:

Classification	Company name	Business	Ratio of investment units held by the related-party to investment units issued and outstanding	Transactions for the period		Balance at end of the period	
				Type of transaction	Amounts ^(v) (Thousands of yen)	Account name in balance sheets	Amounts ^(v) (Thousands of yen)
Custodian	Mitsubishi UFJ Trust and Banking Corporation	Banking	-	Drawing of short-term borrowings ⁽ⁱ⁾	4,500,000	Short-term borrowings	12,360,500
				Drawing of long-term borrowings ⁽ⁱⁱ⁾	11,440,000	Long-term borrowings	14,154,000
				Interest expenses ⁽ⁱⁱⁱ⁾	105,950	Accrued expenses	29,847
				Trust fees ^(iv)	53,430	Accounts payable - operating	9,089
				General administration fees ^(iv)	112,573	Accrued expenses	34,932

Note:

- (i) The short-term borrowings were drawn in accordance with the credit facility agreement. All of the short-term borrowings were unsecured.
(ii) The long-term borrowings were raised by term loan agreement and unsecured.
(iii) The interest expenses were accruing on borrowings drawn in accordance with the credit facility agreement and term loan agreement. The interest rates of the borrowings have been decided similarly as other banks of the syndicate. Loan-related costs are not included in the above table.
(iv) The fees have been decided based on third party transactions.
(v) Consumption taxes are excluded from the amounts of transactions, but included in the amounts of balances.

For the six months ended February 29, 2012:

Classification	Company name	Business	Ratio of investment units held by the related-party to investment units issued and outstanding	Transactions for the period		Balance at end of the period	
				Type of transaction	Amounts ^(vi) (Thousands of yen)	Account name in balance sheets	Amounts ^(vi) (Thousands of yen)
Interested party	Kamiotai SC2 LLC	Real estate rental	-	Acquisition of real property ⁽ⁱ⁾	5,250,000	-	-
Custodian	Mitsubishi UFJ Trust and Banking Corporation	Banking	-	Drawing of short-term borrowings ⁽ⁱⁱ⁾	7,860,500	Short-term borrowings	3,767,507
				Repayments of short-term borrowings	16,453,492		
				Drawing of long-term borrowings ⁽ⁱⁱⁱ⁾	18,082,500	Long-term borrowings	32,236,500
				Interest expenses ^(iv)	130,933	Accrued expenses	43,717
				Trust fees ^(v)	58,040	Accounts payable - operating	9,505
				General administration fees ^(v)	103,655	Accrued expenses	34,033

Note:

- (i) The acquisition amount was decided through negotiation with the seller based on an appraisal value by a real estate appraiser.
- (ii) The short-term borrowings were drawn in accordance with the credit facility agreement. All of the short-term borrowings were unsecured.
- (iii) The long-term borrowings were raised by term loan agreement and unsecured.
- (iv) The interest expenses were accruing on borrowings drawn in accordance with the credit facility agreement and term loan agreement. The interest rates of the borrowings have been decided similarly as other banks of the syndicate. Loan-related costs are not included in the above table.
- (v) The fees have been decided based on third party transactions.
- (vi) Consumption taxes are excluded from the amounts of transactions, but included in the amounts of balances.

Note 15 – Per unit information

The net asset value per unit as of August 31, 2011 and February 29, 2012 was ¥164,775 and ¥156,883, respectively. Net income per unit for the six months ended August 31, 2011 and February 29, 2012 was ¥3,259 and ¥1,239, respectively.

Net income per unit is calculating by dividing the net income attributable to unitholders by the weighted-average number of units outstanding during the six months period.

Diluted net income per unit is not disclosed because the Investment Corporation has no dilutive potential units.

Note 16 – Subsequent events

For the six months ended August 31, 2011:

Issuance of new investment units

The Board of Directors of the Investment Corporation, at its meeting held on August 24, 2011 and September 7, 2011, resolved to issue new investment units as follows:

(a) Issuance of new investment units through public offering

Investment units shall be offered through a public offering in Japan (“Domestic Public Offering”) and in overseas markets, consisting mainly of the U.S. and European markets (provided, however, that offering in the U.S. market shall be restricted to qualified institutional buyers pursuant to Rule 144A under the U.S. Securities Act of 1933) (referred to as “Overseas Offering” and collectively with the Domestic Public Offering, the “Offerings”).

(i) Number of new investment units to be offered:

187,500 investment units, out of which 94,200 new units to be offered through the Domestic Public Offering and 93,300 new units to be offered through the Overseas Offering consisting of 88,800 new units to be underwritten and purchased by overseas underwriters and an option to purchase up to an aggregate of 4,500 additional new units granted to the overseas underwriters.

- (ii) Offer price: ¥107,640 per unit
- (iii) Total offering amount: ¥20,182,500,000
- (iv) Issue price (amount to be paid in): ¥104,107 per unit
- (v) Total amount to be paid in: ¥19,520,062,500
- (vi) Payment date: September 14, 2011
- (vii) Dividend:

The units to be issued will first be entitled to dividends, if any, for the six months commencing on September 1, 2011 and ending on February 29, 2012.

(b) Issuance of new investment units through third-party allotment

- (i) Number of new investment units: 4,500 investment units
- (ii) Issue price (amount to be paid in): ¥104,107 per unit
- (iii) Total amount to be paid in: ¥468,481,500
- (iv) Payment date: October 12, 2011
- (v) Dividend:

The units to be issued will first be entitled to dividends, if any, for the six months commencing on September 1, 2011 and ending on February 29, 2012.

- (iv) Allottee: SMBC Nikko Securities Inc.

(c) Use of proceeds

The Investment Corporation will use the net proceeds from the Offerings partially for acquisition of additional specified assets. The proceeds from the issuance of new investment units through the third-party allotment will be used partially for miscellaneous expenses relating to the acquisition of the specified assets.

The new investment units through the Offerings and the third-party allotment were issued on September 14, 2011 and October 12, 2011, respectively. As a result of the issuance, unitholders' capital has increased to ¥270,752,950,160 and number of investment units issued and outstanding has been 1,880,198 units.

VI. Statements of cash dividends

(Yen)

	For the six months ended	
	August 31, 2011 ⁽ⁱ⁾	February 29, 2012 ⁽ⁱⁱ⁾
Retained earnings at the end of period	5,503,431,703	2,314,510,364
Reversal of reserve for dividends	-	4,592,098,022
Cash dividend declared	5,501,837,282	6,905,967,254
(Cash dividend declared per unit)	(3,259)	(3,673)
Retained earnings carried forward	1,594,421	641,132

Note:

- (i) In accordance with the dividend policy in the Investment Corporation's article of incorporation 26, Paragraph 1, Item 2, which stipulates to make dividend in excess of 90% of distributable profit as defined in Article 67-15, Paragraph 1 of the Special Taxation Measures Act of Japan for the fiscal period, cash dividends declared for the six months ended February 28, 2011 and August 31, 2011 were ¥6,698,769,664 and ¥5,501,837,282, respectively, which were all of retained earnings at the end of each period except for fractional dividend per unit less than one yen. The Investment Corporation generally does not make dividend out of reserve for dividends nor in excess of profit prescribed in the article of incorporation 26, Paragraph 2.
- (ii) In accordance with the dividend policy in the Investment Corporation's article of incorporation 26, Paragraph 1, Item 2, which stipulates to make dividend in excess of 90% of distributable profit as defined in Article 67-15, Paragraph 1 of the Special Taxation Measures Act of Japan for the fiscal period, a total of cash dividends declared for the six months ended February 29, 2012 is scheduled to be ¥6,905,967,254 which is substantially all of retained earnings after reversal of reserve for dividends except for fractional dividend per unit less than one yen, while a total sum of retained earnings at the end of the period amounting to ¥2,314,510,364 and reversal of reserve for dividends amounting to ¥4,592,098,022 is ¥6,906,608,386. The Investment Corporation generally does not make dividend in excess of profit prescribed in the article of incorporation 26, Paragraph 2.

Note

The accompanying English financial information, comprising of balance sheets, statements of income and retained earnings, statements of changes in net assets, notes to financial information and statements of cash dividends, not including statements of cash flows, for the six months ended February 29, 2012 have been translated and modified from the Japanese financial statements of the Investment Corporation for the six months ended February 29, 2012 prepared in accordance with the Act on Investment Trusts and Investment Corporations of Japan.

Under Article 130 of the Act on Investment Trusts and Investment Corporations of Japan, the Japanese financial statements, for the six months ended February 29, 2012, prepared in accordance with the Act on Investment Trusts and Investment Corporations of Japan have been audited by PricewaterhouseCoopers Aarata, in accordance with auditing standards generally accepted in Japan. The PricewaterhouseCoopers Aarata report included in this document refers exclusively to the Japanese financial statements for the six months ended February 29, 2012. The PricewaterhouseCoopers Aarata report does not cover any other information in this document and should not be read to do so. For more information please see the Japanese financial statements for the six months ended February 29, 2012 prepared in accordance with the Act on Investment Trusts and Investment Corporations of Japan.

資産運用報告

資産運用の概況

[Reference]

Financial Statements in Japanese starts from this page

1. 投資法人の運用状況等の推移

		第16期 自平成21年9月1日 至平成22年2月28日	第17期 自平成22年3月1日 至平成22年8月31日	第18期 自平成22年9月1日 至平成23年2月28日	第19期 自平成23年3月1日 至平成23年8月31日	第20期 自平成23年9月1日 至平成24年2月29日
営業収益	百万円	20,035	23,326	22,925	21,824	23,642
（うち賃貸事業収益）	百万円	(20,035)	(23,326)	(21,868)	(21,789)	(23,634)
営業費用	百万円	12,505	14,428	13,577	13,278	18,304
（うち賃貸事業費用）	百万円	(10,414)	(11,772)	(11,298)	(11,136)	(12,061)
営業利益	百万円	7,529	8,898	9,348	8,546	5,338
経常利益	百万円	5,346	5,893	6,764	6,005	2,827
当期純利益	(a) 百万円	5,329	13,093	6,698	5,502	2,312
純資産額	(b) 百万円	256,093	278,844	279,369	278,173	294,972
（対前期比）	%	(△0.2)	(+8.9)	(+0.2)	(△0.4)	(6.0)
総資産額	(c) 百万円	578,829	666,843	625,312	621,377	659,346
（対前期比）	%	(△1.6)	(+15.2)	(△6.2)	(△0.6)	(6.1)
出資総額	百万円	250,764	250,764	250,764	250,764	270,752
（対前期比）	%	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(8.0)
発行済投資口数	(d) 口	386,502	1,688,198	1,688,198	1,688,198	1,880,198
1口当たり純資産額	(b)/(d) 円	662,593	165,173	165,483	164,775	156,883
分配総額	(e) 百万円	5,329	6,173	6,698	5,501	6,905
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	13,788	3,657	3,968	3,259	3,673
（うち1口当たり利益分配金）	円	(13,788)	(3,657)	(3,968)	(3,259)	(3,673)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率	注5 %	0.9(1.8)	0.9(1.9)	1.0(2.1)	1.0(1.9)	0.4(0.9)
自己資本利益率	注5 %	2.1(4.2)	4.9(9.7)	2.4(4.8)	2.0(3.9)	0.8(1.6)
自己資本比率	(b)/(c) %	44.2	41.8	44.7	44.8	44.7
（対前期比増減）		(+0.6)	(△2.4)	(+2.9)	(+0.1)	(△0.1)
配当性向	(e)/(a) %	100.0	47.2	100.0	100.0	298.6
【その他参考情報】						
賃貸NOI (Net Operating Income)	注5 百万円	14,481	16,964	15,730	15,781	16,954
ネット・プロフィット・マージン	注5 %	26.6	注7 25.3	29.2	25.2	注8 12.0
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注5 倍	6.5	注7 5.3	6.3	5.8	注8 5.0
1口当たりFFO (Funds from Operation)	注5 円	26,365	注7 6,846	6,398	6,297	注8 6,492
FFO倍率	注5 倍	7.9	注7 8.3	10.9	9.2	注8 9.3
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額	注6 円	13,771	3,636	3,951	3,259	3,613
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注6 円	26,348	注7 6,824	6,381	6,297	注8 6,432

注1：営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

注2：第17期の当期純利益には特別利益として計上した負ののれん発生益7,202百万円が含まれております。

注3：第20期の分配総額には配当積立金の取崩しによる分配金充当額4,592百万円が含まれております。

注4：平成22年3月1日を効力発生日として投資口1口につき4口の割合による投資口分割を行っております。

注5：記載した指標は以下の方法により算定しております。なお、()内の数値は、第16期は会計計算期間181日、第17期は会計計算期間181日、第19期は会計計算期間184日、第20期は会計計算期間182日より年換算した数値を記載しております。

総資産経常利益率	経常利益／平均総資産額	平均総資産額＝(期首総資産額＋期末総資産額)÷2
自己資本利益率	当期純利益／平均純資産額	平均純資産額＝(期首純資産額＋期末純資産額)÷2
賃貸NOI	当期賃貸営業利益	(賃貸事業収益－賃貸事業費用)＋減価償却費
ネット・プロフィット・マージン	当期純利益／営業収益	
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益／支払利息	
1口当たりFFO	当期純利益＋不動産等売却損－不動産等売却益＋減価償却費＋その他不動産関連償却	／発行済投資口数
FFO倍率	期末投資口価格／年換算後1口当たりFFO	

注6：不動産等の取得時の固定資産税等相当額を取得原価に算入せず、当該計算期間に対応する金額を費用に計上した場合に想定される「1口当たり分配可能額」(概算)及び「1口当たりFFO」(概算)を表しております。また、当該分配可能額は分配総額に金銭の分配に係る計算書に記載の次期繰越利益を加えて算定しております。なお、当該数値は監査の対象ではありません。

注7：第17期のネット・プロフィット・マージン、デット・サービス・カバレッジ・レシオ及びFFOの算定に使用する当期純利益には、負ののれん発生益を含めておりません。

注8：第20期のネット・プロフィット・マージン、デット・サービス・カバレッジ・レシオ及びFFOの算定に使用する当期純利益には、法人税等調整額を含めておりません。

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

日本リテールファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)(は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「投信法」といいます。))に基づき平成13年9月14日に設立され、日本で初の商業施設不動産の運用に特化した投資法人として、平成14年3月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード: 8953)しました。

本投資法人は、上場直後に4物件を取得し実質的な運用を開始後、「ポートフォリオの規模拡大」を目指して物件の取得・運用を行い、第10期末(平成19年2月28日)には、上場時目標とした総資産規模4,000億円を達成いたしました。その後は、「ポートフォリオの多様化・分散」を図るとともに、平成20年4月には「中期運用基本方針」を発表し「ポートフォリオの質」を追求してまいりました。また、リーマン・ショック後の世界的な金融不安に対処するため平成21年4月に「危機管理シナリオ」により負債の長期化を中心とする財務の安定性強化に努めました。

平成22年3月1日にラサール ジャパン投資法人(以下「LJR」といいます。))と合併し、資産規模拡大やポートフォリオの質の強化等を実現するとともに、平成22年9月3日にはLJRとの合併で承継した商業施設以外のオフィス並びに住居用ビル計18物件を総額332億円で売却し、かかる売却手取金により借入金返済を行い、合併により上昇した有利子負債比率LTV(注)の低減による財務基盤の安定化を図りました。

当期においては、平成23年9月に5年ぶりに新投資口を発行(192,000口、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当を含む。))し、新たに12物件を総額460億円で取得する一方、「博多リバレイン/イニミニマニモ」を譲渡しました。

上記の結果、本投資法人は第20期末(平成24年2月29日)時点では、上場不動産投資法人(以下「J-REIT」といいます。))全体において第3位の資産規模6,593億円(合計70物件)を運用しています。

注: 「LTV」とは、有利子負債残高に預り敷金及び保証金(信託預り敷金及び保証金を含みます。))を加えた額を総資産額で除したものをいいます。

(2) 投資環境と運用実績

i 投資環境

多大な経済的ダメージを与えた東日本大震災からほぼ一年が経過し、経済環境は依然としてその影響下にあることには変わりありませんが、当期における国内マクロ経済は、経済活動を支えるサプライチェーンの急速な回復のもと、平成23年半ばから緩やかな回復局面に転じることとなりました。

東証REIT指数の動向は、平成23年半ばからの世界的な経済の不安定感による影響は避けられず、平成24年当初までは低調に推移しました。

主要都市の高度利用地地価については、平成19年以降長らく続いた金融不安の影響も穏やかに持ち直し下げ止まりつつあります。商業系地区でも地価の下落地点は減少傾向にあり、特に金融危機以降の地価の下落幅が大きかった三大都市圏で下落地点の減少が顕著になりました。

一方、J-REIT市場については、平成23年において、本投資法人を含めた12件の公募増資が行われ総額およそ2,200億円が調達されたことにより、J-REITによる資産取得額はおよそ7,100億円、前年比3割を超えて増加となりました。J-REITによる不動産等売買の再開と国内金融機関の柔軟な貸し出し姿勢が市場の需給改善につながり、当期末時点においても不動産売買市場はおおむね回復基調で推移しています。

商業施設賃貸市場については、大型商業施設の新規供給の減少が継続し、需給バランスは引き続き改善しました。エリア別の稼働率はいずれも着実な上昇基調に入り、特に首都圏を中心として都市型商業施設の空区画の減少が見られました。

小売業界の動向については、平成23年10-12月期には復興需要の一服と薄型テレビの地デジ特需の反動減等により売上の伸びが一旦鈍化したものの、平成24年に入り厳冬による衣料品や燃料販売が売上を伸ばし、商業施設の売上げは回復基調を維持しました。

ii 運用実績

このような環境の中で平成24年2月期(第20期)については、平成23年9月の新投資口発行及び借入れによって調達した資金等で、平成23年9月22日から10月3日にかけて12物件(岸和田カンカンベイサイドモール、幕張プラザ、MrMax長崎店、アーバンテラス神宮前、ラウンドワンスタジアム板橋店、ラウンドワン町田店、アーカンジェル代官山(底地)、Gビル心斎橋02、[仮称]ラウンドワン難波千日前店(底地)、泉佐野松風台(底地)、テックランド寝屋川店(底地)、mozoワンダーシティ)を取得し、資産規模を拡大するとともに収益力の増強を図りました。また、「博多リバレイン/イニミニマニモ」(以下本項において「本物件」といいます。))については、持分50%を保有する準共有者である東神開発株式会社(以下「東神開発」といいます。))との間で本物件の再生を協議する中で、本物件の再生には大規模なリニューアルが必要で、再生期間も中長期に及ぶことが想定されました。そのため本投資法人が現在有する配当積立金(負ののれん)の範囲内で損失を一時的に計上してでも、譲渡することが得策と判断し、平成24年2月29日に東神開発へ本投資法人の全持分を譲渡しました。本譲渡により一時的な売却損が生じるものの、減損発生リスクが高まる可能性を排除するとともに、本物件に係る来期以降の賃貸事業損失計上を解消しました。更に、本譲渡によって得られた資金を活用し、同日付で「ならファミリー」に係る底地の一部を取得する契約を締結したことにより、来期に予定している引渡日以降、将来にわたって発生する支払地代の抑制による収益性の向上に貢献できる見込みです。同様に、「イオン那覇ショッピングセンター」の借地部分についても、借地契約満了に先駆け取得に向けて土地所有者と交渉を実施してきた結果、一部の借地を取得しました。

本投資法人が保有する都市型商業施設においては、前期に引き続き稼働率が上昇しており、期末時点の稼働率は96.9%(期首比5.3ポイント増加)となりました。

本投資法人が保有する郊外型商業施設においても小売業界の動向と比例して、年末から売上前年同月対比平均値で100%以上となる状況で推移しました。

(3) 資金調達の概要

①エクイティファイナンス

本投資法人は、新たに12物件(総額460億円)の取得のため、平成23年9月に5年ぶりとなる新投資口の発行(192,000口、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当を含む。)により199億円を調達しました。当期末現在の出資総額は2,707億円、発行済投資口総数は1,880,198口となっております。

②デットファイナンス

本投資法人は上記エクイティファイナンスと同時に実施した新規借入及び借換えにより、5年から10年にわたる長期借入金を調達しました。当該借入の内訳は、新規借入が250億円、借換えが305億円(うち短期借入金からの借換え265億円)となります。

更に、投資法人債の償還に当たっても5年から8年の借入金を調達することにより負債の長期化を図り、長期負債比率は期末時点で94.5%の水準まで高まりました。当該借入金の一部については、同時に金利スワップ契約を締結し、長期借入金の支払金利の利率を固定化することで、財務の安定性を高めました。

満期返済及び新規借入により当期末の借入金残高は2,355億円となり、その内訳は短期借入金162億円及び長期借入金2,193億円となっております。投資法人債につきましては、第2回債、第3回債、第5回債及び第6回債を合わせて当期末残高は600億円となっております。

本投資法人のLTVは第19期末現在においては54.3%でしたが、新投資口の発行と並行して実施した250億円の長期借入による資金調達後においても、当該借入前のLTV水準を維持し、当期末現在54.3%となっております。

(4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益23,642百万円、固定資産税、不動産等売却損及び資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益は5,338百万円、経常利益は2,827百万円となり、法人税等調整額513百万円を計上して当期純利益は2,312百万円となりました。

当期の分配金につきましては、本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとなっております。かかる方針に従い、当期末処分利益2,314百万円に、配当積立金の取崩しによる分配金充当額4,592百万円を加算した金額6,906百万円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額6,905百万円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,673円となりました。

3. 増資等の状況

当期並びに前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成13年 9月14日	私募設立	400	400	200	200	注1
平成14年 3月12日	公募増資	52,000	52,400	23,462	23,662	注2
平成15年 3月 4日	公募増資	95,000	147,400	47,697	71,360	注3
平成15年 3月26日	第三者割当増資	5,102	152,502	2,561	73,921	注4
平成16年 3月 2日	公募増資	67,000	219,502	42,267	116,188	注5
平成17年 3月 8日	公募増資	56,000	275,502	43,175	159,364	注6
平成17年 3月29日	第三者割当増資	4,000	279,502	3,083	162,448	注7
平成17年 9月14日	公募増資	23,000	302,502	19,109	181,557	注8
平成18年 9月21日	公募増資	78,000	380,502	64,263	245,821	注9
平成18年 9月27日	第三者割当増資	6,000	386,502	4,943	250,764	注10
平成22年 3月 1日	投資口分割	1,159,506	1,546,008	—	250,764	注11
平成22年 3月 1日	合併	142,190	1,688,198	—	250,764	注12
平成23年 9月14日	公募増資	187,500	1,875,698	19,520	270,284	注13
平成23年10月12日	第三者割当増資	4,500	1,880,198	468	270,752	注14

注 1：1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

注 2：1口当たり発行価格470,000円(引受価額451,200円)にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

注 3：1口当たり発行価格521,228円(引受価額502,080円)にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

注 4：1口当たり発行価格502,080円にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

注 5：1口当たり発行価格654,910円(引受価額630,852円)にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

注 6：1口当たり発行価格798,700円(引受価額770,990円)にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

注 7：1口当たり発行価格770,990円にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

注 8：1口当たり発行価格861,300円(引受価額830,850円)にて、短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

注 9：1口当たり発行価格852,600円(引受価額823,890円)にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

注10：1口当たり発行価格823,890円にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

注11：投資口1口につき4口の投資口分割を行いました。

注12：本投資法人を吸収合併存続法人とし、ラサール・ジャパン投資法人を吸収合併消滅法人とする、投法第147条に基づく吸収合併を行いました。

注13：1口当たり発行価格107,640円(引受価額104,107円)にて、新規物件の取得資金の調達、短期借入金及び長期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

注14：1口当たり発行価格104,107円にて、新規物件の取得資金の調達、短期借入金及び長期借入金の返済等を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

【投資証券の取引所価格の推移】

投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(取引値)及び期末日の終値は以下のとおりです。

期 決算年月	第16期 平成22年2月	第17期 平成22年8月	第18期 平成23年2月	第19期 平成23年8月	第20期 平成24年2月
最高	502,000円	130,400円	160,500円	141,600円	128,700円
最低	335,000円	103,400円	109,600円	105,800円	107,500円
期末終値	(注) 105,400円	112,600円	140,400円	115,100円	121,700円

注：平成22年3月1日を効力発生日とする投資口1口につき4口の割合による投資口分割に伴い、第16期の期末終値は権利落後の投資口価格となっております。

4. 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしております。かかる方針に従い、当期末処分利益2,314百万円に、配当積立金の取崩しによる分配金充当額4,592百万円を加算した金額6,906百万円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額6,905百万円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,673円となりました。

なお、次表における第17期以降の利益留保額については、主に同一決算期間内に行った政策的な資産入替により発生した不動産等売却損益や、テナント入替に伴う大規模な建物リニューアル工事による固定資産除却損が通算して損失となる場合、及び一定の会計処理と税務上の取扱いの差異により追加税負担が生じる場合等に分配することとしております。

	第16期 自 平成21年9月 1日 至 平成22年2月28日	第17期 自 平成22年3月 1日 至 平成22年8月31日	第18期 自 平成22年9月 1日 至 平成23年2月28日	第19期 自 平成23年3月 1日 至 平成23年8月31日	第20期 自 平成23年9月 1日 至 平成24年2月29日
当期純利益総額	5,329,137千円	13,093,657千円	6,698,123千円	5,502,565千円	2,312,915千円
利益留保額	69千円	6,919,986千円	6,919,340千円	6,920,069千円	2,327,017千円
金銭の分配金総額	5,329,089千円	6,173,740千円	6,698,769千円	5,501,837千円	6,905,967千円
(1口当たり分配金)	(13,788円)	(3,657円)	(3,968円)	(3,259円)	(3,673円)
うち利益分配金総額	5,329,089千円	6,173,740千円	6,698,769千円	5,501,837千円	6,905,967千円
(1口当たり利益分配金)	(13,788円)	(3,657円)	(3,968円)	(3,259円)	(3,673円)
うち出資払戻総額	―千円	―千円	―千円	―千円	―千円
(1口当たり出資払戻額)	(―円)	(―円)	(―円)	(―円)	(―円)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 運用環境

平成24年の日本経済は、全般的に緩やかに回復するとみられます。平成23年10月－12月期の実質GDPはマイナス成長となりましたが、これは海外経済の減速や円高の影響によるところが大きいとみられます。タイの洪水の影響が解消しつつあることなどから平成23年12月の景気動向指数(CI一致指数)が大幅な上昇を示すなど、平成23年下期以降の成長率の改善の動きは強まりつつあります。また昨年11月の補正予算成立を受けた復興需要の顕在化も見込まれるところを踏まえれば、日本経済が再び景気後退入りするリスクはかなり軽減されたと考えられます。

金融政策については平成24年に入っても日銀は現状の緩和的スタンスを維持するとみております。平成24年中には景気の回復を受けて消費者物価は前年比上昇に転じ、平成25年には前年比プラスと見込まれます。平成25年に向けて緩やかな景気回復が予想され、それに伴う消費者物価の上昇も予測されますが、中長期的な展望から政策金利の変更に至らないと思われれます。一方では経済不安リスクによる緩和と拡大の路線はまだ否めないものの、金融機関の貸し出し姿勢は大きく変わらず当面大きな変更はないと考えております。

国内の企業収益は、海外経済の回復速度が当面穏やかなものとみられる中で、タイの洪水の影響が解消し復興関連の資材需要の増加が期待されることなどを背景に次第に持ち直し、緩やかな回復基調を維持するとみております。

家計部門については、雇用情勢が回復するとともに消費者マインドも改善され、回復のペースは緩やかに進むと思われます。また、エコカー補助金制度の再開効果により1月の自動車販売が大きく増加していることなどから個人消費は増加を維持する可能性が高いと考えられ、中でもサービス消費は上向いている傾向にあり緩やかに増加するとみております。

(2) 運用方針及び対処すべき課題

このような環境の中、本投資法人は優良資産への厳選投資による運用資産の着実な成長機会を捉え、中長期的なポートフォリオの質の強化と収益性の向上、規模を活かしたリスクの分散を図ってまいります。また保有資産の質の向上を図るべく、SCマネジメント力を活かした積極的なアクションプランを継続的に実施することで、投資主価値の増大と同時に、分配金の安定化を実現してまいります。

① 外部成長戦略

本投資法人は、今後も物件入替によるポートフォリオの質の強化、収益性の向上に加え、分配金の増加に資する資産規模拡大の機会を継続的に追求してまいります。

投資対象については、地域一番クラスの大規模商業施設、人口密集地域の近隣商業施設、主要駅隣接の好立地商業施設、好立地の路面店及び専門店ビルといった4つのカテゴリへの厳選投資を行います。また知見を活かした物販、飲食、サービス、アミューズメント等の多様な業種への投資を行い、投資機会の最大化を図ります。また投資手法についても、商業施設の買い手として国内最大級かつ多様なディールソースの活用、またブリッジ・ストラクチャー等を活用し、機動的に優良物件の優先交渉権を確保できる体制を構築してまいります。

② 内部成長戦略

本投資法人は、SCマネジメントとそれを支える運営体制を強化しており、今後もポートフォリオの質の強化を目指してまいります。具体的には、店舗MDやテナント業況に対するモニタリング、店舗運営上の問題点やバリューアップ余地といった課題の発見、解決策の実行といったサイクルを繰り返すことにより、当該商業施設の競争力の維持・向上を目的としたリニューアルや増床等の戦略的アクションプラン等の実現や、課題に対する先行的な対処を実施してまいります。またSCマネジメントを支える総合的運用管理機能、リーシング及びエンジニアリングの3機能それぞれを有機的に連携させた柔軟かつ横断的な運営体制を確立してまいります。

③ 財務戦略

本投資法人は、財務基盤の更なる強化のために継続してきた有利子負債の長期比率を今後は維持しつつ、保守的なレバレッジコントロールをしてまいります。

本投資法人は、今後の金利上昇リスクに備え、複数の金融機関と交渉し、各条件を比較検討しながら、長期安定的な負債構造を構築し、ポートフォリオの成長に必要な安定した財務基盤を構築してまいります。

また、本投資法人は平成24年5月23日を償還期限とする第5回無担保投資法人債200億円の償還資金調達のため、5.5年から10年にわたる新規長期借入を実施してまいります。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1. 出資の状況

	第16期 (平成22年2月28日現在)	第17期 (平成22年8月31日現在)	第18期 (平成23年2月28日現在)	第19期 (平成23年8月31日現在)	第20期 (平成24年2月29日現在)
発行可能投資口総口数	2,000,000口	8,000,000口	8,000,000口	8,000,000口	8,000,000口
発行済投資口数の総数	386,502口	1,688,198口	1,688,198口	1,688,198口	1,880,198口
投資主数	11,556人	17,079人	17,695人	18,003人	19,549人

注：平成22年3月1日を効力発生日として投資口1口につき4口の割合による投資口分割を行っております。

2. 投資口に関する事項

平成24年2月29日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数(口)	発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合(%) <small>(注)</small>
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	270,450	14.38
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町2丁目2-2	148,008	7.87
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-12 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	130,270	6.92
ガバメントオブシンガポールインベストメントコーポレーションピーリミテッド	168 ROBINSON ROAD #37-01 CAPITAL TOWER SINGAPORE 068912	53,049	2.82
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG	52,237	2.77
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11-3	51,329	2.72
ザバンクオブニューヨークトリーター ジャスデツクアカウント	AVENUE DES ARTS, 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM	39,594	2.10
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	36,131	1.92
三菱商事株式会社	東京都千代田区丸の内2丁目3-1	35,900	1.90
ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)	東京都千代田区永田町2丁目13-10	23,399	1.24
合計		840,367	44.69

注：発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合は、小数点第二位未満を切り捨ててにより表示しております。

3. 役員等に関する事項

① 役員等の氏名又は名称

(単位：千円)

区分	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間に係る役員等毎の報酬の総額 <small>(注2)</small>
執行役員	今西 文則	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 リテール本部長	80
	難波 修一	桃尾・松尾・難波法律事務所 弁護士	860
監督役員	難波 修一	桃尾・松尾・難波法律事務所 弁護士	1,120
	西田 雅彦	マークス・グループ株式会社 代表取締役 公認会計士・税理士	1,680
	白杵 政治	公立大学法人 名古屋市立大学経済学研究科 教授	560
会計監査人	あらた監査法人	—	46,300

注1：執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

注2：執行役員及び監督役員につきましては当期において支給した額、会計監査人につきましては当期の監査に係る報酬として支払うべき額(概算額)に英文財務諸表に係る監査業務及び新投資口発行に係るコンフォートレター作成業務の報酬額(29,800千円)を加えた額を記載しております。

② 辞任・就任した役員等

平成23年12月13日付にて、執行役員今西文則、監督役員難波修一、監督役員西田雅彦が辞任し、同日付で難波修一が執行役員に、西田雅彦及び白杵政治が監督役員に就任しております。任期はいずれも平成23年12月13日より2年です。

③ 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

諸般の事情を総合的に勘案し、役員会において決定いたします。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

委託区分	名称
資産運用会社	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人、特別口座管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社
特別口座管理人	三井住友信託銀行株式会社(注)
一般事務受託者(会計帳簿の作成等)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	株式会社三菱東京UFJ銀行
一般事務受託者(納税に関する事務)	税理士法人プライスウォーターハウスクーパース

注：平成24年4月1日付の合併により、中央三井信託銀行株式会社は三井住友信託銀行株式会社となっております。

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第19期 平成23年8月31日現在		第20期 平成24年2月29日現在	
		保有総額 (百万円)(注1)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)(注1)	対総資産比率 (%)
不動産	東京及び東京周辺都市部	17,868	2.9	17,860	2.7
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	4,965	0.8	4,965	0.8
	小計	22,834	3.7	22,826	3.5
不動産信託 受益権	東京及び東京周辺都市部	286,046	46.0	299,660	45.4
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	198,333	31.9	225,265	34.2
	その他の政令指定都市及びその周辺部	90,356	14.6	86,396	13.1
	小計	574,735	92.5	611,323	92.7
匿名組合出資持分(注2)		854	0.1	—	—
預金・その他の資産		22,952	3.7	25,196	3.8
資産総額計		621,377	100.0	659,346	100.0

注1：「保有総額」は、期末日時点の貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権につきましては、減価償却後の帳簿価額）によっております。
注2：リアルティ代官山合同会社を営業者とする匿名組合、リアルティ心斎橋合同会社を営業者とする匿名組合及びリアルティ・ハルーン合同会社を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。

2. 主要な保有資産

平成24年2月29日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率(%) (注3)	対総賃貸事業収入 比率(%) (注3)	主たる用途
東戸塚オーロラシティ(信託受益権)	49,175	109,365.50	109,365.50	100.0	5.9	商業施設
ならファミリー(信託受益権)	30,555	84,981.97	84,478.73	99.4	8.5	商業施設
イオンモールむさし村山(注4)(信託受益権)	29,407	137,466.97	137,466.97	100.0	4.0	商業施設
イオンモール八千代緑が丘(注4)(信託受益権)	29,353	132,294.48	132,294.48	100.0	2.9	商業施設
イオンモール鶴見緑地(注4)(信託受益権)	27,500	138,538.63	138,538.63	100.0	3.8	商業施設
ジャイル(信託受益権)	22,499	4,855.97	4,641.33	95.6	2.4	商業施設
イオンモール伊丹(注4)(信託受益権)	19,755	157,904.26	157,904.26	100.0	2.5	商業施設
河原町オーバ(信託受益権)	18,588	18,848.20	18,848.20	100.0	1.5	商業施設
アリオ鳳(信託受益権)	17,910	95,135.36	95,135.36	100.0	2.3	商業施設
イオンモール札幌発寒(注4)(信託受益権)	17,646	102,169.00	102,169.00	100.0	2.4	商業施設
合計	262,394	981,560.34	980,842.46	99.9	36.2	

注1：「賃貸可能面積」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸可能面積を意味し、倉庫及び土地(平面駐車場)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しております。
注2：「賃貸面積」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸面積を意味し、倉庫及び土地(平面駐車場)の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しております。
注3：「稼働率」(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第二位を四捨五入しております。
注4：当期中に下記のとおり物件名称を変更いたしました。
・「イオンモールむさし村山ミュー」から「イオンモールむさし村山」
・「イオン八千代緑が丘ショッピングセンター」から「イオンモール八千代緑が丘」
・「イオンモール鶴見リーファ」から「イオンモール鶴見緑地」
・「イオンモール伊丹テラス」から「イオンモール伊丹」
・「イオン札幌発寒ショッピングセンター」から「イオンモール札幌発寒」

3. 不動産等組入資産明細

平成24年2月29日現在、本投資法人が保有する商業施設は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)(注2)	期末算定価額 (百万円)(注3)	帳簿価額 (百万円)
イオン仙台中山	宮城県仙台市泉区南中山一丁目35番40号他	不動産信託受益権	46,248.96	10,500	9,372
イトーヨーカドー川崎店(注4)	神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目2番1号他	不動産信託受益権	65,313.47	13,330	14,369
大阪心斎橋8953ビル	大阪府大阪市中央区南船場三丁目4番12号	不動産信託受益権	13,666.96	13,300	12,993
なるばーく(注5)	愛知県名古屋市中区南三丁目232	不動産信託受益権	15,220.73	5,340	8,071
Gビル南青山02(注6)	東京都港区南青山五丁目8番5号	不動産信託受益権	1,529.15	5,360	5,290
ならファミリー	奈良県奈良市西大寺東町二丁目4番1号	不動産信託受益権	84,981.97	32,500	30,555
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市我孫子四丁目11番1号	不動産信託受益権	42,865.74	12,100	9,973
イトーヨーカドー八柱店	千葉県松戸市日暮一丁目15番8他	不動産信託受益権	21,308.78	1,840	1,454
イトーヨーカドー上福岡東店	埼玉県ふじみ野市大原二丁目1番30号	不動産信託受益権	28,316.18	6,650	6,321
イトーヨーカドー錦町店	埼玉県蕨市錦町一丁目12番1号	不動産信託受益権	73,438.52	12,300	11,445
Gビル代官山01(注6)	東京都渋谷区恵比寿西一丁目35番17号	不動産信託受益権	599.79	1,270	1,245
Gビル神宮前05(注6)	東京都渋谷区神宮前二丁目32番5号	不動産信託受益権	1,479.10	3,600	2,733
イオンモール東浦	愛知県知多郡東浦町大字緒川字東栄町62番1他	不動産信託受益権	129,124.73	10,200	7,606
イオンモール香椎浜(注6)	福岡県福岡市東区香椎浜三丁目12番1号	不動産信託受益権	109,616.72	13,300	12,284
イオンモール札幌苗穂(注6)	北海道札幌市東区東苗穂二条三丁目1番1号	不動産信託受益権	74,625.52	8,540	7,412
ジャイル	東京都渋谷区神宮前五丁目10番1号	不動産信託受益権	4,855.97	22,100	22,499
Gビル神宮前04(注6)	東京都渋谷区神宮前五丁目1番17号	不動産信託受益権	540.78	1,200	872
イトーヨーカドー綱島店	神奈川県横浜市港北区綱島西二丁目8番1号	不動産信託受益権	16,549.50	4,850	4,842
ビックカメラ立川店	東京都立川市曙町二丁目12番2号他	不動産信託受益権	20,983.43	11,900	11,548
イオン板橋ショッピングセンター	東京都板橋区徳丸二丁目6番1号	不動産信託受益権	72,748.34	12,700	11,431
Gビル北青山01(注6)	東京都港区北青山三丁目14番8号	不動産信託受益権	492.69	1,320	970
イオンモール大和	神奈川県大和市下鶴間一丁目2番6号	不動産信託受益権	85,226.68	17,200	15,870
西友びばりヶ丘店	東京都西東京市住吉町三丁目9番8号	不動産信託受益権	19,070.88	6,960	5,296
イオン戸畑ショッピングセンター	福岡県北九州市戸畑区汐井町2番2号	不動産信託受益権	93,258.23	6,010	5,688
イオン高槻	大阪府高槻市秋之庄三丁目47番2号	不動産信託受益権	77,267.23	9,550	10,635
Gビル自由が丘01(注6)	東京都目黒区自由が丘二丁目9番17号他	不動産信託受益権	1,817.65	3,085	2,570
イオン八事	愛知県名古屋市中区昭和区広路町字石坂2番1号	不動産信託受益権	63,778.44	3,640	3,620
イオン那覇ショッピングセンター	沖縄県那覇市金城五丁目10番2号	不動産信託受益権	79,090.48	10,400	10,647
チアーズ銀座	東京都中央区銀座五丁目9番5号	不動産信託受益権	1,686.58	3,670	4,067
イオン西大津	滋賀県大津市皇子が丘三丁目11番1号	不動産信託受益権	62,717.26	10,700	12,692
京都ファミリー	京都府京都市右京区山ノ内池尻町1番地1	不動産信託受益権	20,000.52	5,480	6,010
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市戸塚区品濃町537番地1他	不動産信託受益権	109,365.50	39,700	49,175
イオン大宮	埼玉県さいたま市北区榎町二丁目574番1号	不動産信託受益権	75,344.90	6,230	5,937
イオンタウン大垣(注6)	岐阜県大垣市三塚町字中島233番1他	不動産信託受益権	57,500.35	3,980	4,199
河原町オーパ	京都府京都市中京区河原町通四条上る米屋町385	不動産信託受益権	18,848.20	15,700	18,588
イオン上田	長野県上田市常田二丁目12番18号	不動産信託受益権	61,349.07	7,970	8,669
イオンモール鶴見緑地(注6)	大阪府大阪市鶴見区鶴見四丁目17番1号	不動産信託受益権	138,538.63	25,400	27,500
イオンモール伊丹(注6)	兵庫県伊丹市藤ノ木一丁目1番1号	不動産信託受益権	157,904.26	17,600	19,755
イトーヨーカドー四街道店	千葉県四街道市中央5番地	不動産信託受益権	59,207.19	10,000	13,373
おやまゆうえんハーヴェストウォーク(注5)	栃木県小山市大字喜沢1457	不動産信託受益権	57,524.87	6,650	9,188
イオンモール八千代緑が丘(注6)	千葉県八千代市緑が丘二丁目1番3	不動産信託受益権	132,294.48	21,800	29,353
Gビル神宮前06(注6)	東京都渋谷区神宮前六丁目28番3号	不動産	670.43	2,470	2,377
イオンモール札幌発寒(注6)	北海道札幌市西区発寒八条十二丁目1番1号	不動産信託受益権	102,169.00	16,700	17,646
アリオ鳳	大阪府堺市西区鳳南町三丁目199番地12他	不動産信託受益権	95,135.36	15,100	17,910
Gビル神宮前01	東京都渋谷区神宮前四丁目21番5	不動産	555.75	3,650	3,419
Gビル神宮前02	東京都渋谷区神宮前四丁目9番9号	不動産信託受益権	426.29	1,670	2,324
G DINING 札幌(注5)	北海道札幌市中央区南三条西三丁目3番地3他	不動産信託受益権	4,079.80	2,060	2,988
Gビル南青山01	東京都港区南青山五丁目4番48号	不動産	922.30	5,010	6,486
ラ・ポルト青山(注5)	東京都渋谷区神宮前五丁目51番8号	不動産信託受益権	4,152.08	9,210	9,308
イオンモールむさし村山(注6)	東京都武蔵村山市榎一丁目1番地3	不動産信託受益権	137,466.97	30,600	29,407
イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区上津台八丁目2番地1	不動産信託受益権	128,031.55	16,000	14,867

不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)(注2)	期末算定価額 (百万円)(注3)	帳簿価額 (百万円)
Gビル新宿01	東京都新宿区新宿四丁目1番8号	不動産信託受益権	1,093.67	6,610	6,669
ライフ太平寺店(底地)	大阪府東大阪市太平寺二丁目43番6	不動産	3,898.01	1,320	1,304
ライフ下寺店(底地)	大阪府大阪市浪速区下寺二丁目5番23他	不動産	4,344.18	1,750	1,717
ライフ岸部店(底地)	大阪府吹田市原町四丁目2205番15他	不動産	5,516.61	2,010	1,942
Gビル神宮前03	東京都渋谷区神宮前三丁目30番12号	不動産	1,676.87	4,680	5,576
Gビル南池袋01(注5)	東京都豊島区南池袋一丁目19番5号	不動産信託受益権	5,061.47	7,300	6,025
Gビル心斎橋01	大阪府大阪市中央区心斎橋筋二丁目5番3号	不動産信託受益権	886.46	1,700	1,604
岸和田カンカンベイスайдモール	大阪府岸和田市港緑町2番1号他	不動産信託受益権	38,305.43	7,830	7,051
幕張プラザ(注7)	千葉県千葉市花見川区幕張町二丁目7701番地	不動産信託受益権	24,542.93	6,150	5,731
MrMax 長崎店	長崎県長崎市岩見町26番1号他	不動産信託受益権	12,115.09	2,810	2,498
アーバンテラス神宮前	東京都渋谷区神宮前五丁目47番6号	不動産信託受益権	1,719.19	4,010	2,823
ラウンドワンスタジアム板橋店	東京都板橋区相生町16番13号	不動産信託受益権	14,828.74	2,610	2,418
ラウンドワン町田店	東京都町田市森野一丁目13番14号	不動産信託受益権	6,801.89	2,600	2,466
アーカンジェル代官山(底地)	東京都目黒区青葉台一丁目111番14他	不動産信託受益権	904.04	2,100	1,842
Gビル心斎橋02(注8)	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目3番24号	不動産信託受益権	—	4,650	4,416
(仮称)ラウンドワン難波千日前店(底地)	大阪府大阪市中央区難波一丁目1番他	不動産信託受益権	1,711.63	8,280	8,091
泉佐野松風台(底地)	大阪府泉佐野市松風台一丁目1138番1	不動産信託受益権	44,009.52	2,800	2,657
テックランド寝屋川店(底地)	大阪府寝屋川市大成町327番1他	不動産信託受益権	11,430.04	1,540	1,154
mozoワンダーシティ(注7)(注9)	愛知県名古屋市区西二方町40番地1他	不動産信託受益権	86,722.83	5,400	5,282
合計			2,936,425.28	614,545	634,149

注1:「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しております。

注2:「賃貸可能面積」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸可能面積を意味し、倉庫及び土地(平面駐車場)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しております。

注3:「期末算定価額」は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、本投資法人は不動産鑑定士(シービーアールイー株式会社、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所)による鑑定評価額又は調査価額を記載しております。

注4:平成24年3月1日に下記のとおり物件名称を変更いたしました。

・「エスバ川崎」から「イトーヨーカドー川崎店」

注5:バスルーフ型のマスターリース契約を締結しているため、「賃貸可能面積」にはエンドテナントへの転賃可能面積を記載しております。

注6:当期中に下記のとおり物件名称を変更いたしました。

・「南青山8953ビル」から「Gビル南青山02」

・「代官山8953ビル」から「Gビル代官山01」

・「原宿フェイス8953ビル」から「Gビル神宮前05」

・「イオン香椎浜ショッピングセンター」から「イオンモール香椎浜」

・「イオン札幌苗穂ショッピングセンター」から「イオンモール札幌苗穂」

・「エスキス表参道アネックス」から「Gビル神宮前04」

・「北青山8953ビル」から「Gビル北青山01」

・「自由が丘8953ビル」から「Gビル自由が丘01」

・「ロックシティ大垣」から「イオンタウン大垣」

・「イオンモール鶴見リーファ」から「イオンモール鶴見緑地」

・「イオンモール伊丹テラス」から「イオンモール伊丹」

・「イオン八千代緑が丘ショッピングセンター」から「イオンモール八千代緑が丘」

・「神宮前6 8953ビル」から「Gビル神宮前06」

・「イオン札幌発寒ショッピングセンター」から「イオンモール札幌発寒」

・「イオンモールむさし村山ミュー」から「イオンモールむさし村山」

注7:一部につきバスルーフ型のマスターリース契約を締結しているため、「賃貸可能面積」にはエンドテナントへの転賃可能面積を記載しております。

注8:「賃貸可能面積」につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。

注9:「mozoワンダーシティ」につきましては、準共有持分割合10%を保有しておりますが、「賃貸可能面積」は物件全体に係る面積を記載しております。

本投資法人が投資する各商業施設の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	第19期 (平成23年3月1日～平成23年8月31日)				第20期 (平成23年9月1日～平成24年2月29日)			
	テナント総数期末 時点(件)(注1)	稼働率期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中(百万円)	対総賃貸事業収入 比率(%)(注2)	テナント総数期末 時点(件)(注1)	稼働率期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中(百万円)	対総賃貸事業収入 比率(%)(注2)
イオン仙台中山	2	100.0	435	2.0	2	100.0	429	1.8
イトーヨーカドー川崎店	5	100.0	490	2.3	5	100.0	495	2.1
大阪心斎橋8953ビル	1	100.0	407	1.9	1	100.0	389	1.6
博多リバレイン／イニミニマニモ(注3)	58	80.8	386	1.8	—	—	356	1.5
なるばーく(注4)	48	100.0	374	1.7	48	100.0	363	1.5
Gビル南青山02	3	90.4	161	0.7	3	90.4	161	0.7
ならファミリー	123	99.7	2,022	9.3	118	99.4	2,017	8.5
あびこショッピングプラザ	60	100.0	669	3.1	55	99.9	714	3.0
イトーヨーカドー八柱店	1	100.0	78	0.4	1	100.0	78	0.3
イトーヨーカドー上福岡東店	1	100.0	256	1.2	1	100.0	256	1.1
イトーヨーカドー錦町店	1	100.0	444	2.0	1	100.0	444	1.9
Gビル代官山01	2	100.0	39	0.2	2	100.0	40	0.2
Gビル神宮前05	4	84.8	91	0.4	5	100.0	92	0.4
イオンモール東浦	1	100.0	478	2.2	1	100.0	480	2.0
イオンモール香椎浜	1	100.0	477	2.2	1	100.0	477	2.0
イオンモール札幌苗穂	1	100.0	377	1.7	1	100.0	377	1.6
ジャイル	19	95.6	595	2.7	20	95.6	569	2.4
Gビル神宮前04	2	100.0	41	0.2	2	100.0	32	0.1
イトーヨーカドー網島店	1	100.0	180	0.8	1	100.0	180	0.8
ビックカメラ立川店	2	100.0	389	1.8	2	100.0	389	1.7
イオン板橋ショッピングセンター	1	100.0	668	3.1	1	100.0	588	2.5
Gビル北青山01	3	100.0	34	0.2	3	100.0	34	0.1
イオンモール大和	1	100.0	534	2.4	1	100.0	537	2.3
西友ひばりヶ丘店	1	100.0	261	1.2	1	100.0	261	1.1
イオン戸畑ショッピングセンター	1	100.0	315	1.4	1	100.0	315	1.3
イオン高槻	1	100.0	414	1.9	1	100.0	414	1.8
Gビル自由が丘01	9	98.2	88	0.4	10	100.0	87	0.4
イオン八事	2	100.0	148	0.7	2	100.0	148	0.6
イオン那覇ショッピングセンター	1	100.0	400	1.8	1	100.0	398	1.7
チアーズ銀座	10	100.0	105	0.5	10	100.0	108	0.5
イオン西大津	1	100.0	375	1.7	1	100.0	375	1.6
京都ファミリー	65	99.9	617	2.8	65	99.9	614	2.6
東戸塚オーロラシティ	4	100.0	1,385	6.4	4	100.0	1,387	5.9
イオン大宮	1	100.0	186	0.9	1	100.0	192	0.8
イオンタウン大垣	1	100.0	328	1.5	1	100.0	329	1.4
河原町オーバ	1	100.0	363	1.7	1	100.0	363	1.5
イオン上田	1	100.0	297	1.4	1	100.0	297	1.3
イオンモール鶴見緑地	1	100.0	895	4.1	1	100.0	896	3.8
イオンモール伊丹	1	100.0	582	2.7	1	100.0	582	2.5
イトーヨーカドー四街道店	1	100.0	290	1.3	1	100.0	290	1.2
おやまゆうえんハーヴェストウォーク(注4)	68	99.6	573	2.6	67	99.5	566	2.4
イオンモール八千代緑が丘	1	100.0	686	3.1	1	100.0	686	2.9
Gビル神宮前06	4	100.0	59	0.3	4	100.0	61	0.3
イオンモール札幌発寒	1	100.0	577	2.6	1	100.0	577	2.4
アリオ鳳	1	100.0	554	2.5	1	100.0	547	2.3
Gビル神宮前01	2	100.0	82	0.4	2	100.0	76	0.3
Gビル神宮前02	3	100.0	30	0.1	3	100.0	30	0.1
G DINING 札幌(注4)	16	68.0	73	0.3	16	68.7	77	0.3

不動産等の名称	第19期 (平成23年3月1日～平成23年8月31日)				第20期 (平成23年9月1日～平成24年2月29日)			
	テナント総数期末 時点(件)(注1)	稼働率期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中(百万円)	対総賃貸事業収入 比率(%)(注2)	テナント総数期末 時点(件)(注1)	稼働率期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中(百万円)	対総賃貸事業収入 比率(%)(注2)
Gビル南青山01	1	36.1	11	0.1	2	100.0	23	0.1
ラ・ポルト青山(注4)	18	80.0	258	1.2	18	83.4	255	1.1
イオンモールむさし村山	1	100.0	955	4.4	1	100.0	949	4.0
イオンモール神戸北	1	100.0	587	2.7	1	100.0	578	2.5
Gビル新宿01	1	100.0	160	0.7	1	100.0	160	0.7
ライフ太平寺店(底地)	1	100.0	48	0.2	1	100.0	48	0.2
ライフ下寺店(底地)	1	100.0	56	0.3	1	100.0	56	0.2
ライフ岸部店(底地)	1	100.0	68	0.3	1	100.0	68	0.3
Gビル神宮前03	2	32.0	11	0.1	4	72.1	29	0.1
Gビル南池袋01(注4)	8	100.0	239	1.1	8	100.0	263	1.1
Gビル心斎橋01	2	100.0	61	0.3	2	100.0	61	0.3
岸和田カンカンベイサイドモール	—	—	—	—	113	98.5	694	2.9
幕張プラザ(注5)	—	—	—	—	6	100.0	179	0.8
MrMax 長崎店(注6)	—	—	—	—	2	100.0	—	—
アーバンテラス神宮前	—	—	—	—	2	100.0	85	0.4
ラウンドワンスタジアム板橋店	—	—	—	—	1	100.0	81	0.3
ラウンドワン町田店	—	—	—	—	1	100.0	77	0.3
アーカンジェル代官山(底地)(注6)	—	—	—	—	1	100.0	—	—
Gビル心斎橋02(注6)	—	—	—	—	1	100.0	—	—
〔仮称〕ラウンドワン難波千日前店(底地)	—	—	—	—	1	100.0	154	0.7
泉佐野松風台(底地)(注6)	—	—	—	—	2	100.0	—	—
テックランド寝屋川店(底地)(注6)	—	—	—	—	1	100.0	—	—
mozoワンダーシティ(注5)	—	—	—	—	224	99.7	273	1.2
合計	576	99.6	21,789	100.0	868	99.8	23,634	100.0

注1：「テナント総数」は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物に係る賃貸借契約数の合計額を記載しております。

注2：「稼働率」(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第二位を四捨五入しております。

注3：平成24年2月29日付で譲渡しております。

注4：バススルー型のマスターリース契約を締結している場合の「テナント総数」につきましては、エンドテナント数を記載しており、「稼働率」につきましても、エンドテナントへの転賃面積を用いて計算しております。

注5：一部につきバススルー型のマスターリース契約を締結している場合の「テナント総数」につきましては、エンドテナント数を記載しており、「稼働率」につきましても、エンドテナントへの転賃面積を用いて計算しております。

注6：賃貸事業収入等につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成24年2月29日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(百万円)(注1)		時価(百万円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	25,000	25,000	△496
合計		25,000	25,000	△496

注1：金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しております。

注2：当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しております。

注3：時価の金額については、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価しておりません。

5. その他資産の状況

不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記3. 不動産等組入資産明細に一括して記載しており、平成24年2月29日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

既存保有物件に関し、平成24年2月末日現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
なるばーく	愛知県名古屋市中区	建物補強促進工事	平成24年3月～平成24年7月	118	8	9
イオンモール八千代緑が丘	千葉県八千代市	活性化計画工事	平成23年9月～平成24年4月	50	—	—
京都ファミリー	京都府京都市	トイレ給水系統改善工事	平成24年6月～平成24年7月	44	—	—
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市	外壁補修工事	平成24年3月～平成24年5月	35	—	—
岸和田カンカンベイサイドモール	大阪府岸和田市	省エネ工事	平成24年4月～平成24年6月	32	—	—

2. 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,002百万円であり、費用に区分された修繕費107百万円と合わせ、合計1,110百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額(百万円)
イオン仙台中山	宮城県仙台市	住宅展示場法面鋼管杭設置工事	平成23年7月～平成23年10月	183
イオン仙台中山	宮城県仙台市	厨房除害設備更新工事	平成23年12月～平成24年1月	50
イオン仙台中山	宮城県仙台市	本館防煙垂壁更新工事	平成24年2月	46
イオンモール東浦	愛知県知多郡	リニューアル工事	平成23年5月～平成23年9月	38
イオンモール大和	神奈川県大和市	照明LED更新工事	平成23年10月～平成23年11月	30
その他	—	—	—	653
合計				1,002

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てております。

(単位：百万円)

営業期間	第16期 自 平成21年9月 1日 至 平成22年2月28日	第17期 自 平成22年3月 1日 至 平成22年8月31日	第18期 自 平成22年9月 1日 至 平成23年2月28日	第19期 自 平成23年3月 1日 至 平成23年8月31日	第20期 自 平成23年9月 1日 至 平成24年2月29日
当期首積立金残高	384	2	256	2	—
当期積立額	32	(注3)724	—	11	—
当期積立金取崩額	(注2)414	(注2)470	(注4)254	(注2)13	—
次期繰越額	2	256	2	—	—

注1：本投資法人は、各決算期の減価償却額が以下①②の金額を上回っている場合、長期修繕積立金の積み立ては行わないこととしております。よって上記の表においては、本投資法人が保有する不動産信託受益権に係る信託契約に従って積立てた金額及び不動産信託受益権の売買に伴う積立金の承継額を記載しております。

①長期修繕積立金の各期の予定積立額

②各期の長期修繕計画上の修繕費用総額

注2：資金の効率化を図るために取崩しをしております。

注3：合併により引継いだ金額が含まれております。

注4：平成22年9月3日付18物件（オフィス、住居、住居＋商業）の売却による取崩が含まれております。

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第19期 自 平成23年3月 1日 至 平成23年8月31日	第20期 自 平成23年9月 1日 至 平成24年2月29日
(a) 資産運用報酬	1,885,904	1,984,681
(b) 資産保管委託報酬	24,667	23,992
(c) 一般事務委託報酬	112,693	103,775
(d) 役員報酬	3,480	4,300
(e) その他費用	114,534	126,636
合計	2,141,279	2,243,385

2. 借入状況

当期末における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

	区分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年 9月3日	3,875	—	0.7	平成23年 9月2日	期限一括 (注7)	(注12)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,487	—					
	三井住友信託銀行株式会社(注2)		2,712	—					
	株式会社福岡銀行	平成22年 9月17日	3,000	—	0.6	平成23年 9月16日	期限一括 (注7)	(注12)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	平成22年 9月30日	2,000	—	0.8	平成23年 9月30日	期限一括 (注7)	(注12)	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成22年 10月15日	2,000	—	1.0	平成23年 10月14日 (注4)	期限一括 (注7)	(注12)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	平成22年 11月1日	1,500	—	0.6	平成23年 11月1日 (注5)	期限一括 (注7)	(注12)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 2月8日	5,152	—	0.7	平成24年 2月8日	期限一括 (注7)	(注12)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		4,373	—					
	三井住友信託銀行株式会社(注2)		3,475	—					
	株式会社中国銀行	平成23年 6月17日	2,000	—	0.8	平成23年 9月30日	期限一括 (注7)	(注12)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 8月26日	5,000	—	0.6	平成23年 9月22日	期限一括 (注7)	(注14)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		4,500	—					
	三井住友信託銀行株式会社(注2)		3,500	—					
	株式会社福岡銀行	平成23年 9月16日	—	3,000	0.6	平成24年 9月14日	期限一括 (注7)	(注12)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	平成23年 9月30日	—	2,000	0.8	平成24年 5月22日	期限一括 (注7)	(注12)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 2月8日	—	4,438	0.5	平成25年 2月8日 (注6)	期限一括 (注7)	(注12)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	3,767					
	三井住友信託銀行株式会社(注2)		—	2,993					
	小計		46,575	16,200					
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成20年 8月29日	7,400	7,400	1.0	平成25年 8月29日	期限一括 (注7)	(注12)	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年 9月30日	3,000	—	0.9	平成23年 9月30日	期限一括	(注13)	無担保 無保証
	株式会社埼玉りそな銀行		1,000	—					
	株式会社日本政策投資銀行	平成20年 9月30日	3,000	3,000	1.0	平成25年 9月30日	期限一括	(注13)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成20年 11月4日	34,510	34,310	1.6	平成27年 3月1日	(注8)	(注12)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年 3月30日	4,550	4,450	1.3	平成26年 3月30日	(注9)	(注13)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年 7月30日	13,850	13,550	1.8	平成28年 7月30日	(注10)	(注13)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年 7月30日	18,466	18,066	2.2	平成30年 7月30日	(注11)	(注13)	無担保 無保証
	アメリカンファミリーライフアシアランス カンパニーオプコロンパス日本支社	平成21年 9月4日	5,000	5,000	3.0	平成31年 9月4日	期限一括	(注12)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年 9月30日	3,143	3,143	1.2	平成26年 9月30日	期限一括 (注7)	(注13)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,714	2,714					
	三井住友信託銀行株式会社(注2)		2,143	2,143					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成23年 2月7日	5,000	5,000	0.8	平成28年 2月5日	期限一括 (注7)	(注13)	無担保 無保証
	全国信用協同組合連合会		3,000	3,000					
	株式会社広島銀行		1,500	1,500					
	株式会社池田泉州銀行		1,000	1,000					
	株式会社みなと銀行		500	500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 3月31日	5,550	5,550	0.7	平成30年 9月28日	期限一括 (注7)	(注14)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		4,710	4,710					
	三井住友信託銀行株式会社(注2)		3,740	3,740					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 3月31日	7,930	7,930	1.5 (注3)	平成31年 3月29日	期限一括 (注7)	(注14)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		6,730	6,730					
	三井住友信託銀行株式会社(注2)		5,340	5,340					

	区分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成23年 3月31日	5,000	5,000	0.9	平成30年 3月30日	期限一括 (注7)	(注13)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 9月22日	—	1,982	0.9	平成33年 9月22日	期限一括 (注7)	(注15)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	1,682					
	三井住友信託銀行株式会社 (注2)		—	1,335					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 9月22日	—	3,965	0.9	平成33年 3月22日	期限一括 (注7)	(注15)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	3,365					
	三井住友信託銀行株式会社 (注2)		—	2,670					
	株式会社福岡銀行	平成23年 9月22日	—	2,000	0.6	平成28年 9月22日	期限一括 (注7)	(注13)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 9月22日	—	3,875	0.8	平成32年 9月18日	期限一括 (注7)	(注14)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	3,487					
	三井住友信託銀行株式会社 (注2)		—	2,712					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 9月22日	—	5,000	0.8	平成32年 3月19日	期限一括 (注7)	(注14)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	4,500					
	三井住友信託銀行株式会社 (注2)		—	3,500					
	株式会社三井住友銀行	平成23年 9月30日	—	2,000	1.0	平成32年 9月30日	期限一括 (注7)	(注15)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成23年 9月30日	—	3,500	0.8	平成30年 3月30日	期限一括 (注7)	(注15)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	平成23年 9月30日	—	2,500	0.8	平成30年 9月28日	期限一括 (注7)	(注13)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	平成23年 9月30日	—	4,000	0.8	平成30年 9月28日	期限一括 (注7)	(注13)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	平成23年 9月30日	—	2,500	0.6	平成28年 9月30日	期限一括 (注7)	(注13)	無担保 無保証
	株式会社七十七銀行	平成23年 9月30日	—	1,000	0.6	平成28年 9月30日	期限一括 (注7)	(注13)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 12月21日	—	3,172	0.7	平成31年 12月20日	期限一括 (注7)	(注16)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	2,692					
	三井住友信託銀行株式会社 (注2)		—	2,136					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 12月21日	—	2,775	0.7	平成31年 6月21日	期限一括 (注7)	(注16)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	2,355					
	三井住友信託銀行株式会社 (注2)		—	1,869					
	株式会社中国銀行	平成23年 12月21日	—	3,000	0.8 (注3)	平成28年 12月21日	期限一括 (注7)	(注13)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	平成23年 12月21日	—	2,000	0.8 (注3)	平成28年 12月21日	期限一括 (注7)	(注13)	無担保 無保証
	小計		148,776	219,351					
	合計		195,351	235,551					

注 1：平均利率は、期中加重平均利率を小数点第二位で四捨五入して表示しております。

注 2：平成24年4月1日付の合併により、住友信託銀行株式会社は三井住友信託銀行株式会社となっております。

注 3：金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した期中加重平均利率を記載しております。

注 4：平成23年9月30日付で2,000百万円を期限前弁済しております。

注 5：平成23年9月30日付で1,500百万円を期限前弁済しております。

注 6：当初借入額13,000百万円のうち、平成24年2月29日付で1,800百万円を一部期限前弁済しております。

注 7：返済方法につきましては、利払期日において、元本の(一部)返済を可能としております。

注 8：平成22年3月31日を初回として、以降平成23年11月4日までの毎年3月、6月、9月、12月の各月30日及び平成23年11月4日にそれぞれ100百万円を返済し、最終返済期日に残高相当額を返済します。平成23年11月5日から最終返済期日までの期間にかかる約定弁済はありません。

注 9：平成21年6月30日を初回として、以降毎年3月、6月、9月、12月の各月30日に当初借入元本5,000百万円に対する年率4%の期間相当額を返済し、最終返済期日に残高相当額を返済します。なお、当期末における借入残高には1年内返済予定の長期借入金200百万円が含まれております。

注10：平成21年9月30日を初回として、以降毎年3月、6月、9月、12月の各月30日に当初借入元本15,000百万円に対する年率4%の期間相当額を返済し、最終返済期日に残高相当額を返済します。なお、当期末における借入残高には1年内返済予定の長期借入金600百万円が含まれております。

注11：平成21年9月30日を初回として、以降毎年3月、6月、9月、12月の各月30日に当初借入元本20,000百万円に対する年率4%の期間相当額を返済し、最終返済期日に残高相当額を返済します。なお、当期末における借入残高には1年内返済予定の長期借入金800百万円が含まれております。

注12：資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び保証金の返還資金です。

注13：資金使途は、借入金の借換資金等です。

注14：資金使途は、借入金の借換資金です。

注15：資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金及び関連諸経費です。

注16：資金使途は、投資法人債の償還資金です。

3. 投資法人債

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第2回無担保投資法人債	平成17年 2月9日	15,000	15,000	1.73	平成27年 2月9日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保 無保証
第3回無担保投資法人債	平成18年 2月22日	10,000	10,000	2.02	平成28年 2月22日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保 無保証
第4回無担保投資法人債	平成18年 12月22日	20,000	—	1.60	平成23年 12月22日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保 無保証
第5回無担保投資法人債	平成19年 5月23日	20,000	20,000	1.60	平成24年 5月23日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保 無保証
第6回無担保投資法人債	平成19年 5月23日	15,000	15,000	2.17	平成29年 5月23日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保 無保証
合計		80,000	60,000					

注1：払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも買入売却を行うことが可能となっております。

注2：資金使途は、借入金の返済及び運転資金です。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円)(注1)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)(注2)
岸和田カンカンベイサイドモール	平成23年9月22日	7,000	—	—	—	—
幕張ブラザ	平成23年9月22日	5,700	—	—	—	—
MrMax長崎店	平成23年9月22日	2,475	—	—	—	—
アーバンテラス神宮前	平成23年9月26日	2,797	—	—	—	—
ラウンドワンスタジアム板橋店	平成23年9月26日	2,400	—	—	—	—
ラウンドワン町田店	平成23年9月26日	2,450	—	—	—	—
アーカンジェル代官山(底地)	平成23年9月27日	1,820	—	—	—	—
Gビル心斎橋02	平成23年9月27日	4,380	—	—	—	—
[仮称]ラウンドワン難波千日前店(底地)	平成23年9月27日	8,000	—	—	—	—
泉佐野松風台(底地)	平成23年9月28日	2,625	—	—	—	—
テックランド寝屋川店(底地)	平成23年9月28日	1,135	—	—	—	—
mozoワンダーシティ	平成23年10月3日	5,250	—	—	—	—
イオン那覇ショッピングセンター	平成23年12月20日	130	—	—	—	—
博多リバレイン／イニミニマニモ	—	—	平成24年2月29日	1,800	5,760	△3,999
合計	—	46,162	—	1,800	5,760	△3,999

注1：「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価額)を記載しています。

注2：「売却損益」には、売却経費を含めております。

(ご参考)

上記のほか、イオン板橋ショッピングセンターにかかる増床工事(取得年月日：平成23年11月25日、建設費総額：11百万円)を行っております。

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外のその他の資産のうち主なものは、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であります。

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

① 価格調査

取得又は譲渡	物 件 名	取得又は譲渡年月日	取得又は譲渡価額 (百万円)(注1)	特定資産の調査価格 (百万円)(注2)
取得	岸和田カンカンベイサイドモール	平成23年9月22日	7,000	7,680
取得	幕張プラザ	平成23年9月22日	5,700	6,130
取得	MrMax長崎店	平成23年9月22日	2,475	2,810
取得	アーバンテラス神宮前	平成23年9月26日	2,797	4,000
取得	ラウンドワンスタジアム板橋店	平成23年9月26日	2,400	2,600
取得	ラウンドワン町田店	平成23年9月26日	2,450	2,590
取得	アーカンジェル代官山(底地)	平成23年9月27日	1,820	2,120
取得	Gビル心斎橋02	平成23年9月27日	4,380	4,570
取得	[仮称]ラウンドワン難波千日前店(底地)	平成23年9月27日	8,000	8,210
取得	泉佐野松風台(底地)	平成23年9月28日	2,625	2,800
取得	テックランド寝屋川店(底地)	平成23年9月28日	1,135	1,540
取得	mozoワンダーシティ	平成23年10月3日	5,250	5,370

② 鑑定評価

取得又は譲渡	物 件 名	取得又は譲渡年月日	取得又は 譲渡価額 (百万円) (注1)	不動産 鑑定評価額 (百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	イオン那覇ショッピングセンター	平成23年12月20日	130	131	シービーアール イー株式会社	平成23年11月1日
譲渡	博多リバレイン／イニミニマニモ	平成24年2月29日	1,800	2,470	一般財団法人 日本不動産研究所	平成24年2月1日

注1:「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価額)を記載しております。

注2:上記の特定資産の価格等の調査は、あらた監査法人が日本公認会計士協会業種別委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っております。また上記の調査価格の他、不動産の所在、番地その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しております。

(ご参考)

イオン板橋ショッピングセンターにかかる増床工事(取得年月日:平成23年11月25日、建設費総額:11百万円)につきましては、鑑定評価額を入手できないため特定資産の価格等の調査を行っておりません。

(2) その他

本投資法人が行った取引で、投資信託及び投資法人に関する法律第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「(1) 不動産等」に記載されている取引以外の取引については、あらた監査法人にその調査を委託しております。

平成23年9月1日から平成24年2月29日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引2件であり、当該取引については、あらた監査法人から調査報告書を受領しております。

なお、当該調査に際しては、金利スワップ取引についての相手方の名称、銘柄、約定数値、金融商品もしくは金融指標の種類、取引期間その他の当該金利スワップ取引の内容に関する事について調査を委託しております。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

(1) 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等(注2)	売付額等
総額	46,173,386千円	1,800,000千円
	うち利害関係人等からの買付額 7,725,000千円(16.7%)	うち利害関係人等への売付額 —千円(—)
利害関係人等との取引状況の内訳		
ライジング・スター・長崎特定目的会社	2,475,000千円(5.4%)	—千円(—)
上小田井SC2合同会社	5,250,000千円(11.4%)	—千円(—)
合計	7,725,000千円(16.7%)	—千円(—)

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額A (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		B/A(%)
		支払先	支払額B(千円)	
建物管理委託費	1,037,891	三菱UFJリース株式会社	807	0.1
水道光熱費	900,075	日本ファシリティ・ソリューション株式会社	13,672	1.5
その他賃貸事業費用	501,135	三菱商事太陽株式会社	467	0.1
		三菱商事株式会社	426	0.1
		株式会社レンタルのニッケン	36	0.0
その他営業費用	126,636	三菱商事株式会社	31	0.0

注1：利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等並びに金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。

注2：上記数値は、売買契約書に記載された売買価格等を記載しております。

注3：()内の数値は、買付額・売付額のそれぞれ総額に対する比率(%)を記載しております。

注4：上記の他、不動産等の取得にあたり、三菱商事株式会社に対して支払った業務委託報酬6,051千円は不動産等の取得原価に算入しております。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

該当する取引はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

資産、負債、元本及び損益の状況につきましては、後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

本投資法人の資産運用会社(三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社)が保有している本投資法人の投資口の状況は以下のとおりです。

①取得等の状況

年月日	取得口数(口)	処分口数(口)	保有口数(口)
平成22年3月1日(注)	2,400	—	3,200
累計	2,400	—	3,200

注：平成22年3月1日を効力発生日として投資口1口につき4口の割合による投資口分割を行っております。

②保有等の状況

	期末保有口数(口)	期末保有総額(千円)(注1)	総発行済口数に対する比率
第11期(自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日)	800	760,000	0.2%
第12期(自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日)	800	512,000	0.2%
第13期(自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日)	800	364,000	0.2%
第14期(自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日)	800	256,800	0.2%
第15期(自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日)	800	396,800	0.2%
第16期(自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日)	800	337,280	0.2%
第17期(自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日)	3,200(注2)	360,320	0.2%
第18期(自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日)	3,200	449,280	0.2%
第19期(自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日)	3,200	368,320	0.2%
第20期(自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)	3,200	389,440	0.2%

注1：期末保有総額は、投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における各期末日の終値により算出しております。

注2：平成22年3月1日を効力発生日として投資口1口につき4口の割合による投資口分割を行っております。

2. お知らせ

該当事項はありません。

3. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しております。

貸借対照表

(単位：千円)

		前期(ご参考) (平成23年8月31日)	当期 (平成24年2月29日)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金		8,208,658	9,294,938
信託現金及び信託預金	※1	6,886,744	6,515,881
営業未収入金		891,159	932,459
未収還付法人税等		7,190	3,875
未収消費税等		273,089	247,274
その他		1,086,937	1,219,130
流動資産合計		17,353,780	18,213,560
固定資産			
有形固定資産			
建物		1,662,824	1,681,950
減価償却累計額		△113,476	△139,132
建物(純額)		1,549,347	1,542,817
構築物		67,876	67,876
減価償却累計額		△5,665	△7,007
構築物(純額)		62,210	60,868
工具、器具及び備品		11,976	12,251
減価償却累計額		△2,433	△2,988
工具、器具及び備品(純額)		9,542	9,262
土地		21,193,419	21,193,419
信託建物		257,227,974	263,779,028
減価償却累計額		△49,242,327	△52,494,739
信託建物(純額)		207,985,647	211,284,289
信託構築物		13,860,710	14,555,180
減価償却累計額		△3,332,882	△3,627,909
信託構築物(純額)		10,527,827	10,927,270
信託機械及び装置		1,485,970	1,520,826
減価償却累計額		△499,834	△544,484
信託機械及び装置(純額)		986,135	976,341
信託工具、器具及び備品		3,456,806	3,361,693
減価償却累計額		△1,591,875	△1,617,391
信託工具、器具及び備品(純額)		1,864,930	1,744,302
信託土地		344,370,922	377,490,503
有形固定資産合計		588,549,984	625,229,076
無形固定資産			
借地権		19,803	19,803
信託借地権		8,879,301	8,785,617
信託その他無形固定資産		121,454	115,362
無形固定資産合計		9,020,559	8,920,783
投資その他の資産			
投資有価証券		854,816	—
信託差入敷金及び保証金		3,298,268	3,286,782
長期前払費用		2,103,934	3,310,962
その他	※1	132,654	202,247
投資その他の資産合計		6,389,673	6,799,992
固定資産合計		603,960,216	640,949,852
繰延資産			
投資口交付費		—	138,063
投資法人債発行費		63,437	44,707
繰延資産合計		63,437	182,771
資産合計		621,377,434	659,346,184

(単位：千円)

		前期(ご参考) (平成23年8月31日)	当期 (平成24年2月29日)
負債の部			
流動負債			
営業未払金		857,343	911,636
短期借入金	※2	46,575,000	16,200,000
1年内償還予定の投資法人債		40,000,000	20,000,000
1年内返済予定の長期借入金		5,700,000	1,600,000
未払金		2,895	30,241
未払費用		1,763,638	1,711,059
未払法人税等		535	525
前受金		1,897,518	2,088,444
預り金		702,121	848,704
1年内返還予定の預り敷金及び保証金		15,051	4,312
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	※1	4,152,495	3,428,291
その他		57,144	109,219
流動負債合計		101,723,744	46,932,436
固定負債			
投資法人債		40,000,000	40,000,000
長期借入金		143,076,000	217,751,000
繰延税金負債		—	513,858
預り敷金及び保証金		1,526,264	1,564,654
信託預り敷金及び保証金	※1	56,536,307	57,266,971
資産除去債務		340,518	343,539
その他		1,460	963
固定負債合計		241,480,550	317,440,987
負債合計		343,204,295	364,373,423
純資産の部			
	※4		
投資主資本			
出資総額		250,764,406	270,752,950
剰余金			
出資剰余金		14,986,826	14,986,826
配当積立金		6,918,474	6,918,474
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		5,503,431	2,314,510
剰余金合計		27,408,732	24,219,811
投資主資本合計		278,173,138	294,972,761
純資産合計		278,173,138	294,972,761
負債純資産合計		621,377,434	659,346,184

損益計算書

(単位：千円)

		前期(ご参考) (自平成23年3月 1日 至平成23年8月31日)	当期 (自平成23年9月 1日 至平成24年2月29日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	21,789,766	23,634,945
匿名組合分配益		34,909	7,873
営業収益合計		21,824,675	23,642,819
営業費用			
賃貸事業費用	※1	11,136,949	12,061,298
不動産等売却損	※2	—	3,999,883
資産運用報酬		1,885,904	1,984,681
資産保管手数料		24,667	23,992
一般事務委託手数料		112,693	103,775
役員報酬		3,480	4,300
その他営業費用		114,534	126,636
営業費用合計		13,278,228	18,304,567
営業利益		8,546,446	5,338,251
営業外収益			
受取利息		1,390	1,584
その他		4,863	7,077
営業外収益合計		6,254	8,661
営業外費用			
支払利息		1,506,021	1,432,913
投資法人債利息		720,849	648,367
投資法人債発行費償却		21,428	18,730
投資口交付費償却		—	27,612
融資関連費用		288,544	384,421
その他		10,246	7,489
営業外費用合計		2,547,090	2,519,534
経常利益		6,005,610	2,827,379
特別損失			
災害による損失	※3	502,440	—
特別損失合計		502,440	—
税引前当期純利益		5,503,170	2,827,379
法人税、住民税及び事業税		605	605
法人税等調整額		—	513,858
法人税等合計		605	514,463
当期純利益		5,502,565	2,312,915
前期繰越利益		866	1,594
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		5,503,431	2,314,510

投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期(ご参考) (自 平成23年3月 1日 至 平成23年8月31日)	当期 (自 平成23年9月 1日 至 平成24年2月29日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	250,764,406	250,764,406
当期変動額		
新投資口の発行	—	19,988,544
当期変動額合計	—	19,988,544
当期末残高	250,764,406	270,752,950
剰余金		
出資剰余金		
当期首残高	14,986,826	14,986,826
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	14,986,826	14,986,826
配当積立金		
当期首残高	6,918,474	6,918,474
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	6,918,474	6,918,474
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
当期首残高	6,699,636	5,503,431
当期変動額		
剰余金の配当	△6,698,769	△5,501,837
当期純利益	5,502,565	2,312,915
当期変動額合計	△1,196,204	△3,188,921
当期末残高	5,503,431	2,314,510
剰余金合計		
当期首残高	28,604,936	27,408,732
当期変動額		
剰余金の配当	△6,698,769	△5,501,837
当期純利益	5,502,565	2,312,915
当期変動額合計	△1,196,204	△3,188,921
当期末残高	27,408,732	24,219,811
投資主資本合計		
当期首残高	279,369,342	278,173,138
当期変動額		
新投資口の発行	—	19,988,544
剰余金の配当	△6,698,769	△5,501,837
当期純利益	5,502,565	2,312,915
当期変動額合計	△1,196,204	16,799,622
当期末残高	278,173,138	294,972,761
純資産合計		
当期首残高	279,369,342	278,173,138
当期変動額		
新投資口の発行	—	19,988,544
剰余金の配当	△6,698,769	△5,501,837
当期純利益	5,502,565	2,312,915
当期変動額合計	△1,196,204	16,799,622
当期末残高	278,173,138	294,972,761

注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項目	期別 (自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日)	当期 (自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しております。	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しております。
2. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物・信託建物 2～50年 構築物・信託構築物 2～60年 信託機械及び装置 3～17年 工具、器具及び備品・信託工具、器具及び備品 2～20年 ②信託その他無形固定資産 定額法を採用しております。 ③長期前払費用 定額法を採用しております。	①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物・信託建物 2～50年 構築物・信託構築物 2～60年 信託機械及び装置 3～17年 工具、器具及び備品・信託工具、器具及び備品 2～20年 ②信託その他無形固定資産 定額法を採用しております。 ③長期前払費用 定額法を採用しております。
3. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。	①投資口交付費 3年間で均等額を償却しております。 ②投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は123,728千円です。
5. リース取引の処理方法	リース取引開始日が平成20年3月1日以後のリース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の売買取引に係る会計処理によっております。また、当該資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 なお、リース取引開始日が平成20年2月29日以前のリース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の売買取引に係る会計処理によっております。また、当該資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。
6. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 ④ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。	①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 ④ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。

項目	期別	
	前期(ご参考) (自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日)	当期 (自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)
7. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>(1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3)信託借地権 (4)信託その他無形固定資産 (5)信託差入敷金及び保証金 (6)信託預り敷金及び保証金</p> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方法によっております。</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>(1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3)信託借地権 (4)信託その他無形固定資産 (5)信託差入敷金及び保証金 (6)信託預り敷金及び保証金</p> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方法によっております。</p>

〔追加情報〕

前期(ご参考) (自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日)	当期 (自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)
該当事項はありません。	<p>会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用</p> <p>当期の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しております。</p>

〔貸借対照表に関する注記〕

前期(ご参考) (平成23年8月31日)	当期 (平成24年2月29日)																																				
<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p>(単位：千円)</p> <table> <tr><td>信託建物</td><td>82,588,954</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>4,506,090</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>339,865</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>539,796</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>143,522,992</td></tr> <tr><td>合計</td><td>231,497,699</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p>(単位：千円)</p> <table> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td>42,884,794</td></tr> <tr><td>合計</td><td>42,884,794</td></tr> </table> <p>なお、共有者の敷金・保証金返済債務を担保するため、土地及び建物に抵当権(債権額133,035千円)及び根抵当権(極度額558,872千円)が設定されておりますが、これらは上記の担保に供している資産に含まれております。</p>	信託建物	82,588,954	信託構築物	4,506,090	信託機械及び装置	339,865	信託工具、器具及び備品	539,796	信託土地	143,522,992	合計	231,497,699	信託預り敷金及び保証金	42,884,794	合計	42,884,794	<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p>(単位：千円)</p> <table> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>15,158</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>81,488,774</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>4,636,973</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>335,002</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>502,371</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>146,227,734</td></tr> <tr><td>その他</td><td>190,706</td></tr> <tr><td>合計</td><td>233,396,719</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p>(単位：千円)</p> <table> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td>40,006,373</td></tr> <tr><td>合計</td><td>40,006,373</td></tr> </table> <p>なお、従前所有者の同社従業員に対する退職金支払債務を担保するため、土地の一部に根抵当権(極度額350,000千円)が設定されており、また、共有者の敷金・保証金返済債務を担保するため、土地及び建物に抵当権(債権額133,035千円)及び根抵当権(極度額558,872千円)が設定されておりますが、これらは上記の担保に供している資産に含まれております。</p>	信託現金及び信託預金	15,158	信託建物	81,488,774	信託構築物	4,636,973	信託機械及び装置	335,002	信託工具、器具及び備品	502,371	信託土地	146,227,734	その他	190,706	合計	233,396,719	信託預り敷金及び保証金	40,006,373	合計	40,006,373
信託建物	82,588,954																																				
信託構築物	4,506,090																																				
信託機械及び装置	339,865																																				
信託工具、器具及び備品	539,796																																				
信託土地	143,522,992																																				
合計	231,497,699																																				
信託預り敷金及び保証金	42,884,794																																				
合計	42,884,794																																				
信託現金及び信託預金	15,158																																				
信託建物	81,488,774																																				
信託構築物	4,636,973																																				
信託機械及び装置	335,002																																				
信託工具、器具及び備品	502,371																																				
信託土地	146,227,734																																				
その他	190,706																																				
合計	233,396,719																																				
信託預り敷金及び保証金	40,006,373																																				
合計	40,006,373																																				
<p>※2. クレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約 本投資法人は、取引銀行とクレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約を締結しております。当該事業年度末における、これら契約に基づく当期末借入残高は次のとおりです。</p> <p>(単位：千円)</p> <table> <tr><td>クレジット・ファシリティ契約の総額</td><td>106,000,000</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td>45,075,000</td></tr> <tr><td>差引額</td><td>60,925,000</td></tr> <tr><td>コミットメント・ライン契約の総額</td><td>40,000,000</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td>—</td></tr> <tr><td>差引額</td><td>40,000,000</td></tr> </table>	クレジット・ファシリティ契約の総額	106,000,000	借入実行残高	45,075,000	差引額	60,925,000	コミットメント・ライン契約の総額	40,000,000	借入実行残高	—	差引額	40,000,000	<p>※2. クレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約 本投資法人は、取引銀行とクレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約を締結しております。当該事業年度末における、これら契約に基づく当期末借入残高は次のとおりです。</p> <p>(単位：千円)</p> <table> <tr><td>クレジット・ファシリティ契約の総額</td><td>37,500,000</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td>16,200,000</td></tr> <tr><td>差引額</td><td>21,300,000</td></tr> <tr><td>コミットメント・ライン契約の総額</td><td>50,000,000</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td>—</td></tr> <tr><td>差引額</td><td>50,000,000</td></tr> </table>	クレジット・ファシリティ契約の総額	37,500,000	借入実行残高	16,200,000	差引額	21,300,000	コミットメント・ライン契約の総額	50,000,000	借入実行残高	—	差引額	50,000,000												
クレジット・ファシリティ契約の総額	106,000,000																																				
借入実行残高	45,075,000																																				
差引額	60,925,000																																				
コミットメント・ライン契約の総額	40,000,000																																				
借入実行残高	—																																				
差引額	40,000,000																																				
クレジット・ファシリティ契約の総額	37,500,000																																				
借入実行残高	16,200,000																																				
差引額	21,300,000																																				
コミットメント・ライン契約の総額	50,000,000																																				
借入実行残高	—																																				
差引額	50,000,000																																				

前期(ご参考) (平成23年8月31日)	当期 (平成24年2月29日)
	3. 偶発債務 大阪心斎橋8953ビルの信託受託者(本投資法人は信託受益権を保有しております。)は、当該物件の賃借人である株式会社東急ハンズより、平成23年11月1日付で、大阪地方裁判所に、平成21年12月分以降平成22年12月26日までの分の賃料及び駐車場使用料につき現行比20%、平成22年12月27日以降につき現行比30%の賃料の減額を求める賃料減額請求訴訟を提起され、現在係属しております。 仮に株式会社東急ハンズの減額請求が全額認められた場合には、同社に対して総額462百万円(平成24年2月末までの減額が認められた場合)とその利息の支払義務を負うことになります。 なお、この訴訟の結果を現時点で予測することはできません。
※4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

[損益計算書に関する注記]

前期(ご参考) (自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日)	当期 (自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料及び駐車場使用料収入 20,434,998 受取水道光熱費 673,107 その他賃料収入 681,660 不動産賃貸事業収益合計 21,789,766 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 プロパティ・マネジメント報酬 359,213 建物管理委託費 883,497 水道光熱費 786,967 公租公課 2,467,315 修繕費 53,037 保険料 52,083 信託報酬 112,618 支払賃料 949,172 その他賃貸事業費用 342,326 減価償却費 5,128,969 固定資産除却損 1,747 不動産賃貸事業費用合計 11,136,949 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 10,652,817	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料及び駐車場使用料収入 21,609,094 受取水道光熱費 813,318 その他賃料収入 1,212,532 不動産賃貸事業収益合計 23,634,945 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 プロパティ・マネジメント報酬 436,982 建物管理委託費 1,037,891 水道光熱費 900,075 公租公課 2,457,346 修繕費 107,447 保険料 54,086 信託報酬 103,335 支払賃料 955,758 その他賃貸事業費用 501,135 減価償却費 5,380,783 固定資産除却損 126,455 不動産賃貸事業費用合計 12,061,298 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 11,573,646 ※2. 不動産等売却損の内訳 (単位：千円) 不動産等売却収入 1,800,000 不動産等売却原価 5,760,557 その他売却経費 39,326 不動産等売却損 3,999,883
※3. 災害による損失 東日本大震災に伴う固定資産の補修費用等です。	

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期(ご参考) (自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日)	当期 (自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)
発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 8,000,000口 発行済投資口数 1,688,198口	発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 8,000,000口 発行済投資口数 1,880,198口

〔税効果会計に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日)		当期 (自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	
繰延税金資産 (流動)		繰延税金資産 (流動)	
合併受入資産評価差額	14,963	繰越欠損金	3,541,643
繰越欠損金	3,541,643	その他	394
小計	3,556,606	小計	3,542,037
評価性引当金	△3,556,606	評価性引当金	△3,542,037
合計	—	合計	—
(固定)		(固定)	
借地権償却等	91,188	借地権償却等	87,039
資産除去債務	133,925	資産除去債務	117,353
合併受入資産評価差額	7,118,748	合併受入資産評価差額	6,171,654
小計	7,343,862	その他	6,279
評価性引当金	△7,343,862	小計	6,382,327
合計	—	評価性引当金	△6,382,327
繰延税金資産合計	—	合計	—
繰延税金資産の純額	—	繰延税金資産合計	—
		繰延税金資産の純額	—
		繰延税金負債 (固定)	
		相殺不能合併受入資産評価差額	513,858
		繰延税金負債合計	513,858
		繰延税金負債の純額	513,858
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	
法定実効税率	39.33	法定実効税率	39.33
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△38.62	支払分配金の損金算入額	△38.90
評価性引当金の増減	△0.82	相殺不能合併受入資産	18.18
その他	0.12	評価差額の増減	—
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	評価性引当金の増減	△0.63
		その他	0.22
		税効果会計適用後の法人税等の負担率	18.20
		3. 法人税率の変更等による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正 「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が平成23年12月2日に交付されたことに伴い、繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の42.05%から、平成25年2月期(第22期)から平成27年8月期(第27期)に解消が見込まれる一時差異については39.43%に、平成28年2月期(第28期)以降に解消が見込まれる一時差異については37.11%となります。なお、この税率変更により、繰延税金負債の金額及び法人税等調整額は120百万円減少しております。	

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日)		当期 (自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)	
1. リース取引開始日が平成20年3月1日以後のリース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側)			
(1) リース資産の内容			
主としてパソコン及び複写機(信託工具、器具及び備品)であります。			
(2) 減価償却の方法			
当該資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。			

前期(ご参考)

(自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日)

当期

(自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)

2. リース取引開始日が平成20年2月29日以前のリース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側)

(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額

(単位：千円)

	取得価額 相当額	減価償却累 計額相当額	期末残高 相当額
信託工具、 器具及び備品	39,369	39,369	—
信託機械及び装置	38,742	38,742	—
合計	78,111	78,111	—

(注) 取得価額相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いいため、支払利子込み法により算定しております。

(2) 未経過リース料期末残高相当額

1年以内

1年超

合計

—千円

—千円

—千円

(注) 未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

(3) 支払リース料及び減価償却費相当額

支払リース料

減価償却費相当額

3,133千円

3,133千円

(4) 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によつております。

〔金融商品に関する注記〕

前期(ご参考)(自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕又は債務の返済等に当たっては、借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行等による資金調達を行います。

余剰資金の運用については、安全性、換金性等を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、慎重に行っております。

デリバティブ取引については、金利変動等のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うこととしており、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権の取得、既存の借入金及び投資法人債のファイナンスです。

預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、負債比率等を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしております。さらに、変動金利の借入金のうち一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しております。なお、ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しております。

デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき行っております。

また、借入金、投資法人債、預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が月次で資金繰計画を作成すること、手許流動性を維持すること、機動的な資金調達を目的としたクレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約を締結していること等により流動性リスクを管理しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成23年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません(注2. 参照)。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	8,208,658	8,208,658	—
(2)信託現金及び信託預金	6,886,744	6,886,744	—
(3)投資有価証券	854,816	893,325	38,509
資産計	15,950,218	15,988,728	38,509
(1)短期借入金	46,575,000	46,575,000	—
(2)1年内償還予定の投資法人債	40,000,000	40,195,200	195,200
(3)1年内返済予定の長期借入金	5,700,000	5,713,984	13,984
(4)1年内返還予定の預り敷金及び保証金	15,051	15,015	△36
(5)1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	4,105,541	4,108,646	3,104
(6)投資法人債	40,000,000	41,602,050	1,602,050
(7)長期借入金	143,076,000	145,052,826	1,976,826
(8)預り敷金及び保証金	616	610	△5
(9)信託預り敷金及び保証金	18,030,231	18,316,138	285,906
負債計	297,502,440	301,579,471	4,077,030
デリバティブ取引	—	—	—

注1：金融商品の時価の算定方法

資産

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(3)投資有価証券

投資有価証券(匿名組合出資持分)については、決算日後短期間で当該匿名組合契約が終了するため、時価は合理的に見積もった将来キャッシュ・フローによっております。

負債

(1)短期借入金

短期借入金は短期間で決済され、かつ変動金利によるものであるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(2)1年内償還予定の投資法人債、(6)投資法人債

投資法人債は金融データ提供会社による公表参考値によっております。

(3)1年内返済予定の長期借入金、(7)長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております(ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記「デリバティブ取引(2)」参照)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(4)1年内返還予定の預り敷金及び保証金、(5)1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、(8)預り敷金及び保証金、(9)信託預り敷金及び保証金
これらの時価については、その将来キャッシュ・フローを、返還期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっております。

デリバティブ取引

(1)ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

(2)ヘッジ会計が適用されているもの
ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の 算定方法
			うち1年超			
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	20,000,000	20,000,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております(上記「負債(7)」参照)。

注2：時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	46,953
預り敷金及び保証金	1,525,648
信託預り敷金及び保証金	38,506,075
合計	40,078,677

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金のうち上記貸借対照表計上額については、市場価格がなく、かつ、返還予定時期等を想定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしてありません。

注3：金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	8,208,658	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	6,886,744	—	—	—	—	—
合計	15,095,402	—	—	—	—	—

注4：投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	46,575,000	—	—	—	—	—
1年内償還予定の投資法人債	40,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	5,700,000	—	—	—	—	—
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	1,594,029	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	15,000,000	10,000,000	15,000,000
長期借入金	—	9,000,000	8,550,000	43,810,000	23,250,000	58,466,000
信託預り敷金及び保証金	—	1,594,029	1,521,953	1,354,855	1,548,139	8,478,535
合計	93,869,029	10,594,029	10,071,953	60,164,855	34,798,139	81,944,535

当期(自平成23年9月1日 至平成24年2月29日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕又は債務の返済等に当たっては、借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行等による資金調達を行います。

余剰資金の運用については、安全性、換金性等を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、慎重に行っております。

デリバティブ取引については、金利変動等のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うこととしており、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権の取得、既存の借入金及び投資法人債のファイナンスです。

預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、負債比率等を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしております。さらに、変動金利の借入金のうち一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しております。なお、ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しております。

デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき行っております。

また、借入金、投資法人債、預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が月次で資金繰計画を作成すること、手許流動性を維持すること、機動的な資金調達を目的としたクレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約を締結していること等により流動性リスクを管理しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成24年2月29日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません(注2. 参照)。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	9,294,938	9,294,938	—
(2)信託現金及び信託預金	6,515,881	6,515,881	—
資産計	15,810,819	15,810,819	—
(1)短期借入金	16,200,000	16,200,000	—
(2)1年内償還予定の投資法人債	20,000,000	20,046,600	46,600
(3)1年内返済予定の長期借入金	1,600,000	1,615,076	15,076
(4)1年内返還予定の預り敷金及び保証金	4,312	4,306	△6
(5)1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	3,381,338	3,383,333	1,994
(6)投資法人債	40,000,000	41,455,150	1,455,150
(7)長期借入金	217,751,000	219,921,804	2,170,804
(8)信託預り敷金及び保証金	16,138,396	16,507,249	368,853
負債計	315,075,047	319,133,520	4,058,473
デリバティブ取引	—	—	—

注1：金融商品の時価の算定方法

資産	(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。
負債	(1)短期借入金 短期借入金は短期間で決済され、かつ変動金利によるものであるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。 (2)1年内償還予定の投資法人債、(6)投資法人債 投資法人債は金融データ提供会社による公表参考値によっております。 (3)1年内返済予定の長期借入金、(7)長期借入金 長期借入金のうち、変動金利によるものは、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております(ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記「デリバティブ取引」2)参照)は、当該金利スワップと一体として処理された金利金の合計額を、残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。 (4)1年内返還予定の預り敷金及び保証金、(5)1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、(8)信託預り敷金及び保証金 これらの時価については、その将来キャッシュ・フローを、返還期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっております。
デリバティブ取引	(1)ヘッジ会計が適用されていないもの 該当事項はありません。 (2)ヘッジ会計が適用されているもの ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の 算定方法
			うち1年超			
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	25,000,000	25,000,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております(上記「負債(7)」参照)。

注2：時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	46,953
預り敷金及び保証金	1,564,654
信託預り敷金及び保証金	41,128,575
合計	42,740,183

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金のうち上記貸借対照表計上額については、市場価格がなく、かつ、返還予定時期等を想定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

注3：金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	9,294,938	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	6,515,881	—	—	—	—	—
合計	15,810,819	—	—	—	—	—

注4：投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	16,200,000	—	—	—	—	—
1年内償還予定の投資法人債	20,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	1,600,000	—	—	—	—	—
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	1,594,029	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	15,000,000	10,000,000	—	15,000,000
長期借入金	—	12,000,000	13,450,000	46,710,000	22,450,000	123,141,000
信託預り敷金及び保証金	—	1,594,029	1,305,724	1,548,139	1,531,415	7,401,105
合計	39,394,029	13,594,029	29,755,724	58,258,139	23,981,415	145,542,105

〔資産除去債務に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日)	当期 (自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)
資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの	資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの
1. 当該資産除去債務の概要 本投資法人は保有する資産「ロックスティ大垣」において、土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しております。	1. 当該資産除去債務の概要 本投資法人は保有する資産「イオンタウン大垣」において、土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しております。
2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間29年と見積み、割引率は1.789%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。	2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間29年と見積み、割引率は1.789%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。
3. 当期末における当該資産除去債務の総額の増減	3. 当期末における当該資産除去債務の総額の増減
期首残高 時の経過による調整額 期末残高	期首残高 時の経過による調整額 期末残高
337,474千円 3,043千円 340,518千円	340,518千円 3,020千円 343,539千円

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(ご参考)(自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日)
本投資法人は、三大都市圏を中心に日本国内の政令指定都市を含めた主要な都市等において、商業施設を保有しております。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
601,341,401	△3,771,290	597,570,111	566,765,000

注1：貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
注2：当期増減額のうち、主な増加額はなるばーくのリニューアル工事(562,620千円)に係る資本的支出によるものであり、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。
注3：当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しております。

また、賃貸等不動産に関する平成23年8月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期(自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)
本投資法人は、三大都市圏を中心に日本国内の政令指定都市を含めた主要な都市等において、商業施設を保有しております。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
597,570,111	36,579,391	634,149,503	614,545,000

注1：貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
注2：当期増減額のうち、主な増加額は岸和田カンパベイサイドモール(7,168,662千円)、幕張プラザ(5,773,574千円)、MrMax長崎店(2,511,056千円)、アーバンテラス神宮前(2,829,552千円)、ラウンドワンスタジアム板橋店(2,434,998千円)、ラウンドワン町田店(2,479,882千円)、アーカンジェル代官山(底地)(1,842,191千円)、Gビル心斎橋02(4,425,247千円)、〔仮称〕ラウンドワン難波千日前店(底地)(8,091,318千円)、泉佐野松風台(底地)(2,657,414千円)、テックランド寝屋川店(底地)(1,154,527千円)、mozoワンダーシティ(5,324,634千円)、イオン那覇ショッピングセンターの底地の一部(137,119千円)の取得によるものであり、主な減少額は博多リバレイン/イニミニマニモ(5,760,557千円)の譲渡及び減価償却費の計上によるものです。
注3：当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しております。

また、賃貸等不動産に関する平成24年2月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(ご参考)(自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日)						
属性	会社等の名称	事業内容	投資口の 所有口数割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)(注5)	科目 期末残高 (千円)(注5)
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行 株式会社	銀行業	—	短期借入金の借入 (注1)	4,500,000	短期借入金 12,360,500
				長期借入金の借入 (注2)	11,440,000	長期借入金 14,154,000
				支払利息(注3)	105,950	未払費用 29,847
				信託報酬(注4)	53,430	営業未払金 9,089
				一般事務委託手数料 (注4)	112,573	未払費用 34,932

取引条件及び取引条件の決定方針等
注1：クレジット・ファシリティ契約に基づく資金の借入です。なお、担保は設定しておりません。
注2：タームローン契約に基づく資金の借入です。なお、担保は設定しておりません。
注3：クレジット・ファシリティ契約、タームローン契約に基づく借入金の支払利息であり、借入利率は市場金利を勘案して他のシンジケート団と同様に合理的に決定しております。
なお、別途融資関連費用を支払っておりますが、当該取引金額には含まれておりません。
注4：市場の実勢に基づいて、決定しております。
注5：上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

当期(自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)

属性	会社等の名称	事業内容	投資口の 所有口数割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)(注6)	科目	期末残高 (千円)(注6)
利害関係人等	上小田井SC2 合同会社	不動産賃貸業	—	不動産等の買付(注1)	5,250,000	—	—
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行 株式会社	銀行業	—	短期借入金の借入 (注2)	7,860,500	短期借入金	3,767,507
				短期借入金の返済 長期借入金の借入 (注3)	16,453,492		
					18,082,500	長期借入金	32,236,500
				支払利息(注4)	130,933	未払費用	43,717
				信託報酬(注5)	58,040	営業未払金	9,505
				一般事務委託手数料 (注5)	103,655	未払費用	34,033

取引条件及び取引条件の決定方針等

注1:不動産等の購入価格につきましては、不動産鑑定士の鑑定評価額を参考にして交渉により決定しております。

注2:クレジット・ファシリティ契約に基づく資金の借入です。なお、担保は設定しておりません。

注3:タームローン契約に基づく資金の借入です。なお、担保は設定しておりません。

注4:クレジット・ファシリティ契約、タームローン契約に基づく借入金の支払利息であり、借入利率は市場金利を勘案して他のシンジケート団と同様に合理的に決定しております。なお、別

途融資関連費用を支払っておりますが、当該取引金額には含まれておりません。

注5:市場の実勢に基づいて、決定しております。

注6:上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

〔一口当たり情報に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日)		当期 (自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)	
1. 1口当たり純資産額	164,775円	1. 1口当たり純資産額	156,883円
2. 1口当たり当期純利益	3,259円	2. 1口当たり当期純利益	1,239円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。	

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日)	当期 (自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)
新投資口の発行 平成23年8月24日及び平成23年9月7日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成23年10月12日にそれぞれ払込が完了しました。発行条件は以下のとおりとなっております。また、これらの新投資口の発行により、出資総額は270,752,950,160円、発行済投資口数の総数は1,880,198口となっております。 〔公募による新投資口の発行〕 <日本国内、米国及び欧州を中心とする海外市場(ただし、米国においては米国証券法ルール144Aに基づく適格機関投資家への販売のみとする)における募集> 発行新投資口数:187,500口(国内94,200口、海外93,300口(海外引受会社による買取引受けの対象口数88,800口及び海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利の対象口数4,500口)) 発行価格(募集価格):1口当たり107,640円 発行価格(募集価格)の総額:20,182,500,000円 発行価額(払込金額):1口当たり104,107円 発行価額(払込金額)の総額:19,520,062,500円 払込期日:平成23年9月14日 分配金起算日:平成23年9月1日 〔第三者割当による新投資口の発行〕 発行新投資口数:4,500口 発行価額(払込金額):1口当たり104,107円 発行価額(払込金額)の総額:468,481,500円 払込期日:平成23年10月12日 分配金起算日:平成23年9月1日 割当先:SMBC日興証券株式会社 〔資金使途〕 今回の公募に係る調達資金については、本投資法人による新たな特定資産の取得資金の一部に充当し、第三者割当に係る調達資金については、当該特定資産の取得に付随する諸費用の一部に充当します。	該当事項はありません。

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期(ご参考) (自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日)	当期 (自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)
I 当期末処分利益	5,503,431,703	2,314,510,364
II 配当積立金取崩額	—	4,592,098,022
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	5,501,837,282 (3,259)	6,905,967,254 (3,673)
IV 次期繰越利益	1,594,421	641,132
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしております。かかる方針に従い、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である5,501,837,282円を利益分配金として分配することとしました。なお、配当積立金からの分配は行わず、また、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	
	本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしております。かかる方針に従い、当期末処分利益2,314,510,364円に、配当積立金の取崩しによる分配金充当額4,592,098,022円を加算した金額6,906,608,386円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額6,905,967,254円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	

[Reference]
This is the end page of Financial Statement in Japanese, and the next page is a copy of the independent auditor's report issued originally for the Japanese statutory report, presenting the opinion that it presents fairly, in all material respects, the financial position and the results of operation for the period for which it was prepared.

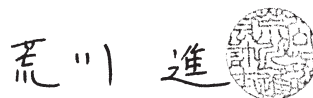
独立監査人の監査報告書

平成24年4月9日

日本リテールファンド投資法人
役員会 御中

あらた監査法人

指定社員 公認会計士
業務執行社員



当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、日本リテールファンド投資法人の平成23年9月1日から平成24年2月29日までの第20期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

投資法人与当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

Statements of cash flows (additional information)

(Thousands of yen)

	For the six months ended	
	August 31, 2011	February 29, 2012
Cash Flows from Operating Activities:		
Income before income taxes	5,503,170	2,827,379
Adjustments to reconcile income before income taxes to net cash provided by operating activities:		
Depreciation	5,129,044	5,380,858
Amortization of bonds issuance costs	21,428	18,730
Amortization of units issuance costs	-	27,612
Loss on sales of property	-	3,999,883
Loss on disposal of fixed assets	1,759	126,455
Interest income	(1,390)	(1,584)
Interest expense	2,226,871	2,081,281
Loss on disaster	502,440	-
Changes in assets and liabilities:		
Decrease (increase) in Rental receivables	7,660	(41,437)
Decrease (increase) in Income taxes receivable	(6,831)	3,314
Decrease (increase) in Consumption tax refundable	(273,089)	25,815
Increase in Long-term prepaid expenses	(576,932)	(1,207,028)
Increase (decrease) in Accounts payable – operating	173,025	(44,240)
Decrease in Consumption tax payable	(519,707)	-
Increase (decrease) in Accounts payable – other	(5,324)	28,826
Increase in Accrued expenses	1,621	51,162
Increase in Rent received in advance	38,893	190,925
Increase in Deposits received	98,738	146,582
Other, net	(170,244)	(104,959)
Sub total	12,151,134	13,509,577
Interest received	1,390	1,584
Interest expenses paid	(2,185,441)	(2,185,021)
Payments for loss on disaster	(466,471)	(35,968)
Income taxes paid	(554)	(614)
Net cash provided by operating activities	9,500,057	11,289,555
Cash Flows from Investing Activities:		
Purchase of property and equipment	(22,231)	(8,891)
Purchase of property and equipment in trust	(1,344,400)	(47,826,882)
Proceeds from sales of property and equipment in trust	-	1,756,514
Purchase of intangible assets in trust	(5,385)	(8,196)
Proceeds from sales of intangible assets in trust	-	4,337
Payments of tenant leasehold and security deposits	(24,919)	(19,722)
Proceeds from tenant leasehold and security deposits	243,398	70,396
Payments of tenant leasehold and security deposits in trust	(880,111)	(4,183,407)
Proceeds from tenant leasehold and security deposits in trust	74,013	4,325,452
Payments of lease deposits in trust	-	(261)
Proceeds from lease deposits in trust	7,500	11,747
Payments of investment in securities	(337,822)	-
Proceeds from investment securities	-	854,816
Other expenditures	(11,615)	(210,020)
Other proceeds	2,000	140,426
Net cash used in investing activities	(2,299,574)	(45,093,689)
Cash Flows from Financing Activities:		
Repayments of short-term borrowings	(40,000,000)	(30,375,000)
Repayments of corporate bonds	-	(20,000,000)
Proceeds from long-term borrowings	39,000,000	75,575,000
Repayments of long-term borrowings	(1,000,000)	(5,000,000)
Proceeds from issuance of investment units	-	19,822,867
Dividend payments	(6,697,898)	(5,503,317)
Net cash provided by (used in) financing activities	(8,697,898)	34,519,550
Net change in cash and cash equivalents	(1,497,415)	715,416
Cash and cash equivalents at beginning of period	16,592,818	15,095,402
Cash and cash equivalents at end of period ⁽ⁱⁱⁱ⁾	15,095,402	15,810,819

Note:

- (i) The statements of cash flows are unaudited because the statements are out of scope of independent audit under Article 130 of the Act on Investment Trusts and Investment Corporations of Japan.
- (ii) Cash and cash equivalents consist of cash, demand deposits, and short-term investments which are highly liquid and readily convertible to cash, have a low risk of price fluctuation, and mature within three months from the date of acquisition. Cash and cash equivalents in the statements of cash flows consist of the following:

(Thousands of yen)

	As of	
	August 31, 2011	February 29, 2012
Cash and bank deposits	8,208,658	9,294,938
Cash and bank deposits in trust	6,886,744	6,515,881
Cash and cash equivalents	15,095,402	15,810,819

Other Information

Japanese version of the Asset Management Report contains other information not included in this English version. You can access most of those information in English by referring to the IR material for this period posted on our website.

IR material

“The Twentieth Period Analyst Meeting Materials (September 1, 2011 – February 29, 2012)”

- Portfolio Management: Page 33 to 35
- Portfolio Overview: Page 30 to 32 and Page 38 to 39

Contact

Asset Manager

For IR schedule and other IR-related information, please contact our asset management company, Mitsubishi Corp.

- UBS Realty Inc. at +81-3-5293-7080.

Transfer Agent

Regarding the custody arrangement and other investment units-related information, please contact our general administrator, Mitsubishi UFJ Trust and Banking Corporation at 0120-232-711 (Free dial, but in domestic only) and The Chuo Mitsui Trust and Banking Company, Limited at 0120-78-2031 for investors of former LaSalle Japan REIT Inc (also Free dial, but in domestic only).

Disclaimer

The contents of this document, including summary notes, quotes, data and other information, are provided solely for informational purposes and not intended for the purpose of soliciting investment in, or as a recommendation to purchase or sell, any specific products.

Please be aware that matters described herein may change or cease to exist without prior notice of any kind. This document contains forward-looking statements and anticipations of future results, based on current assumptions and beliefs in light of currently available information and resources. Risks and uncertainties, both known and unknown, including those relating to the future performance of the retail market in Japan, interest rate fluctuations, competitive scenarios, and changing regulations or taxations, may cause performance to be materially different from those explicitly or implicitly expressed in this document.

While we have taken every reasonable care with respect to information contained herein, we cannot guarantee the accuracy or completeness of this information. Unless otherwise specified, this document was created based on Japanese accounting system.

English terms for Japanese legal, accounting, tax and business concepts used herein may not be precisely identical to the concepts of the equivalent Japanese terms. With respect to any and all terms herein, if there exist any discrepancies in the meaning or interpretation thereof between the Japanese language and English language statements contained herein, the Japanese language statements will always govern the meaning and interpretation. Neither JRF nor Mitsubishi Corp.-UBS Realty Inc. (MCUBSR) shall be liable for any errors, inaccuracies, loss or damage, or for any actions taken in reliance thereon, or undertake any obligation to publicly update the information contained in this document after the date of this document.

Asset Management Company: Mitsubishi Corp.-UBS Realty Inc.

(Financial Instrument Firm under License No. 403 of the Director of Kanto Local Finance Bureau)