

平成23年9月15日

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都千代田区永田町ニ丁目4番8号
ニッセイ永田町ビル7階
ビ・ライフ投資法人
代表者名 執行役員 瀧美知男
(コード番号: 8984)

資産運用会社名

大和ハウス・アセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 山田 裕次
問合せ先 財務企画部長 漆間 裕隆
TEL. 03-3595-1265

平成24年2月期(第12期)及び平成24年8月期(第13期)の
運用状況の予想の修正に関するお知らせ

ビ・ライフ投資法人(以下、「本投資法人」といいます。)は、平成23年9月5日付「平成24年2月期(第12期)及び平成24年8月期(第13期)の運用状況の予想に関するお知らせ」で公表した、平成24年2月期(第12期:平成23年9月1日~平成24年2月29日)及び平成24年8月期(第13期:平成24年3月1日~平成24年8月31日)における各運用状況の予想の修正について、下記の通りお知らせします。

なお、平成23年6月27日に公表した平成23年8月期(第11期:平成23年3月1日~平成23年8月31日)の運用状況の予想については、本日現在変更はありません。

記

1. 修正の理由

本投資法人は、本日、平成23年9月5日開催の本投資法人役員会において決議しました新投資口発行(一般募集)、投資口の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)及び第三者割当による新投資口発行(以下、併せて「本件募集売出し」といいます。)について、これらをいずれも中止することを決定するとともに、申込期間その他の日程を一部変更の上、新たな新投資口の発行及び投資口の売出しを行うことを決定し、併せて、本日付「国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得予定の一部変更に関するお知らせ」にてお知らせした通り、取得を予定していた資産の一部について取得の中止及び取得予定日の変更を決定しました。

これに伴い、前回公表した平成24年2月期及び平成24年8月期における各運用状況の予想に差異が生じる見込みとなったことから、各運用状況の予想の修正を行うものです。

2. 平成24年2月期の予想数値の修正(第12期:平成23年9月1日~平成24年2月29日)

| | 営業収益 (百万円) | 営業利益 (百万円) | 経常利益 (百万円) | 当期純利益 (百万円) | 分配金総額 (百万円) | 1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)(円) | 1口当たり 利益超過 分配金 |
|-----------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|-----------------------------------|----------------------|
| 前回発表予想(A) | 7,365 | 3,344 | 2,271 | 2,271 | 2,568 | 16,000 | — |
| 今回修正予想(B) | 7,243 | 3,307 | 2,235 | 2,235 | 2,568 | 16,000 | — |
| 増減額(B-A) | △121 | △36 | △36 | △36 | 0 | 0 | — |
| 増減率(%) | △1.7% | △1.1% | △1.6% | △1.6% | — | — | — |

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成24年2月期(第12期)及び平成24年8月期(第13期)の運用状況の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。また、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

3. 平成24年8月期の予想数値の修正（第13期：平成24年3月1日～平成24年8月31日）

| | 営業収益 (百万円) | 営業利益 (百万円) | 経常利益 (百万円) | 当期純利益 (百万円) | 分配金総額 (百万円) | 1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)(円) | 1口当たり 利益超過 分配金 |
|------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|-----------------------------------|----------------------|
| 前回発表予想 (A) | 7,520 | 3,377 | 2,408 | 2,408 | 2,568 | 16,000 | — |
| 今回修正予想 (B) | 7,455 | 3,348 | 2,394 | 2,394 | 2,568 | 16,000 | — |
| 増減額 (B-A) | △64 | △28 | △13 | △13 | 0 | 0 | — |
| 増減率 (%) | △0.9% | △0.9% | △0.6% | △0.6% | — | — | — |

【参考】

平成24年2月期：予想期末発行済投資口数 160,535口

平成24年8月期：予想期末発行済投資口数 160,535口

【注記】

- 平成23年2月28日現在の発行済投資口数118,735口に加え、平成23年9月15日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行口数38,000口及び第三者割当による新投資口の発行口数3,800口の合計41,800口がすべて発行されることを前提としています。
- 上記予想数値の修正に係る運用状況の予想は、【別紙】「平成24年2月期及び平成24年8月期運用状況の予想の前提条件」の下に算出した現時点におけるものであり、今後の不動産等の取得又は売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、不動産市場等の推移、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価額並びに本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、分配金総額及び1口当たり分配金並びに1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。そのため、本予想は、分配金の額を保証するものではありません。
- 金額は単位未満の数値は切り捨てて表示しています。以下同じです。
- 平成24年2月期及び平成24年8月期の分配金の支払い原資は内部留保からの取崩しを含めた金額で、「当期純利益」とは異なります。

(ご参考)

修正後の平成24年2月期及び平成24年8月期の予想分配金総額及び予想1口当たり分配金の算出根拠

(1) 平成24年2月期予想

| | | |
|-----------------------------|-------------------|----------------|
| 当期純利益（1口当たり当期純利益） | 2,235百万円（13,924円） | |
| 分配準備積立金取崩額（1口当たり分配準備積立金取崩額） | + | 333百万円（2,076円） |
| 分配金総額（1口当たり分配金） | 2,568百万円（16,000円） | |

(2) 平成24年8月期予想

| | | |
|-----------------------------|-------------------|----------------|
| 当期純利益（1口当たり当期純利益） | 2,394百万円（14,916円） | |
| 分配準備積立金取崩額（1口当たり分配準備積立金取崩額） | + | 173百万円（1,083円） |
| 分配金総額（1口当たり分配金） | 2,568百万円（16,000円） | |

以上

※ 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

※ 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.blife-reit.co.jp/>

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成24年2月期(第12期)及び平成24年8月期(第13期)の運用状況の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。また、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【別紙】

平成24年2月期及び平成24年8月期運用状況の予想の前提条件

| 項目 | 前提条件 |
|--------------|--|
| 営業期間及び決算期 | <ul style="list-style-type: none"> 平成24年2月期：平成23年9月1日～平成24年2月29日（182日） 平成24年8月期：平成24年3月1日～平成24年8月31日（184日） |
| 運用資産 | <ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が本日現在保有する不動産及び不動産信託受益権は、121物件です。 平成23年9月5日付で取得を公表した5物件から、本日付で取得の中止を公表した1物件を除いた、4物件の取得予定資産を加えた125物件（運用資産）が、平成24年8月31日までに異動（新規物件の取得、又は取得済み物件の売却等をいいます。）がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。 |
| 投資口の発行 | <ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口数118,735口に加え、38,000口の公募による新投資口の発行及び3,800口の第三者割当による投資口の発行の合計41,800口がすべて発行されることを前提としています。 その後は平成24年8月31日まで変化がないことを前提としています。 |
| 営業収益 | <ul style="list-style-type: none"> 営業収益については、賃料収入、共益費収入、駐車場使用料、付帯収益、水道光熱費収入及び礼金等を含んでいます。これら各項目について、過去実績及び将来予測を基に算出しています。 想定稼働率についても、物件ごとの過去実績及び将来予測を基に算出しています。 |
| 営業費用 | <ul style="list-style-type: none"> 営業費用については、管理業務費、水道光熱費、損害保険料、減価償却費、信託報酬及び修繕費等を含んでおります。固定資産税、都市計画税及び償却資産税は平成24年2月期382百万円、平成24年8月期416百万円をそれぞれ見込んでいます。なお、不動産等の新規取得に伴い前所有者（前受益者）と所有する日数に応じて精算することとなる固定資産税及び都市計画税については、取得原価に算入されるため費用として計上していません。これら各項目について、過去実績及び将来予測を基に算出しています。 販売費・一般管理費については、個別項目ごとの実績値又は料率等を基に積算しています。 減価償却費については、定額法により算出しており、平成24年2月期1,364百万円、平成24年8月期1,397百万円をそれぞれ見込んでいます。 |
| 有利子負債残高 | <ul style="list-style-type: none"> 平成23年6月30日現在の有利子負債残高122,653百万円を前提とし、平成23年9月、12月、平成24年3月、6月の各月末日に約定返済各23百万円を実施し、平成23年9月末日及び平成24年7月末日にリファイナンスに伴いそれぞれ6百万円、73百万円の返済並びに平成24年3月末日に2,800百万円の期限前返済を行い、以降平成24年8月31日まで有利子負債残高に異動がないことを前提としています。 |
| 営業外費用 | <ul style="list-style-type: none"> 支払利息等（融資関連手数料を含みます。）は、平成24年2月期951百万円、平成24年8月期940百万円を見込んでいます。 投資口交付費として、平成24年2月期に70百万円を見込んでいます。 |
| 1口当たり分配金 | <ul style="list-style-type: none"> 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の金額を限度とし分配することを前提としていますが、平成24年2月期333百万円、平成24年8月期189百万円の分配準備積立金をそれぞれ取崩すことを前提としています。 不動産等の取得又は売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、不動産市場等の推移、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価額並びに本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。 |
| 1口当たり利益超過分配金 | <ul style="list-style-type: none"> 利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）は、現時点で行う予定はありません。 |
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、及び投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。 |

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成24年2月期(第12期)及び平成24年8月期(第13期)の運用状況の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。また、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。