



ラ・アトレ リノベ・プレミアム・アセット

財産管理報告書

自 平成21年10月1日 至 平成21年12月31日

ご挨拶

平成22年2月1日

出資者の皆様には、平素より格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、「ラ・アトレ リノベ・プレミアム・アセット」平成21年10月1日～平成21年12月31日(以下「平成21年12月期」といいます)の財産管理状況につきまして、不動産特定共同事業法28条の定めに基づき、ご報告申し上げます。

日本経済全体を見ると、一部では改善の兆しも聞かれるようになってきてはいますが、引き続き厳しい状況が続いております。

不動産業界におきましても、不動産取引自体は若干増えつつあるものの、価格は依然として低迷し、また新設着工戸数が著しく減少している状況であり、今後も予断を許さない状態が続いております。

このような状況の中、当組合の賃貸事業は引き続きほぼ満室稼働が続いており、当初の計画を上回る順調な業績をあげることができ、当期におきましても引き続き当初の予想分配率(年4%)を上回る分配を行うことができることとなりました。

出資金に対する利益分配率は、年換算4.292%と当初計画4%に対し0.292%上積みとなりました。

また、平成21年12月末時点での対象不動産の1口当り評価額も皆様の出資価格75万円を大きく上回っているため、出資者様の出資金1口当たりの元本評価額は75万円と変更はございません。

皆様方におかれましては、今後とも一層のお引き立てを賜りたく、何卒宜しくお願い申し上げます。

株式会社ラ・アトレ

代表取締役 岡本 英

業務管理者 小林 英夫

目次

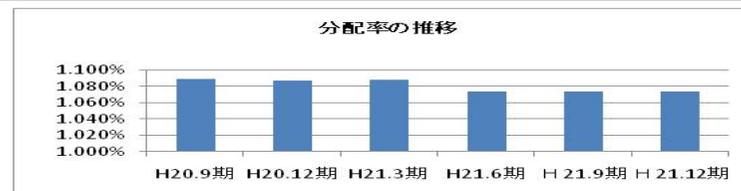
1. 平成21年12月期の運用概況について
2. 損益及び利益分配について
3. 財産の状況について
4. 対象不動産の評価額について
5. 運用状況について

1. 平成21年12月期の運用概況について

1. 平成21年12月期 優先的利益分配

優先利益分配 1.073% (税引前) (年換算4.292%)

- ・予想分配率1.000%に加え、0.073%を上積みできました。
- ・分配率については、平成21年10月1日～平成21年12月31日までの3ヶ月間の実績値にて算出しました。



(注) 平成20年12月、平成21年7月に対象不動産の一部を売却しており、比較可能な数値に調整しております。

2. 平成21年12月期 1口当たりの分配金 (税引前)

組合加入期間	加入日数	1口当たりの分配金額
平成21年10月1日～12月31日	92日	8,044円
平成21年11月1日～12月31日	61日	5,334円
平成21年12月1日～12月31日	31日	2,710円
平成21年10月1日～11月30日	61日	5,334円
平成21年11月1日～11月30日	30日	2,624円
平成21年10月1日～10月31日	31日	2,710円



(注) 平成20年12月、平成21年7月に対象不動産の一部を売却しており、比較可能な数値に調整しております。

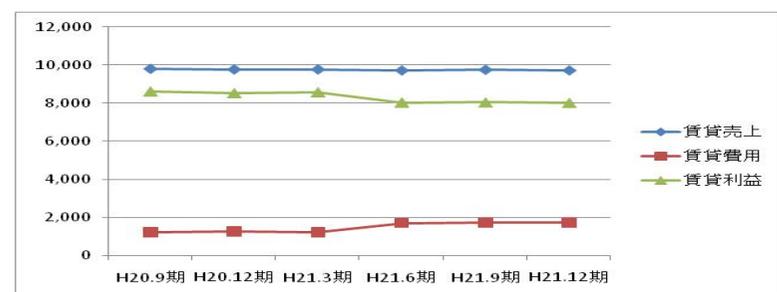
・分配金については、平成21年10月1日～平成21年12月31日までの3ヶ月間の実績値にて算出しております。

3. 賃貸売上・賃貸費用・賃貸利益 (平成21年10月1日～平成21年12月31日までの実績値)

	平成21年12月期
①賃貸売上	9,726,500円
②賃貸費用 ※会計士報酬を含む	1,714,329円
③賃貸利益(①-②)	8,012,171円

・平成21年10月1日から平成21年12月31日までの3ヵ月間の賃貸売上は9,726千円となり、賃貸費用の1,714千円(共通経費を含む)を差し引き、賃貸利益は8,012千円となりました。

賃貸売上・賃貸費用・賃貸利益の推移 単位:千円



(注) 平成20年12月、平成21年7月に対象不動産の一部を売却しており、比較可能な数値に調整しております。

2. 損益及び利益分配について

(1) 損益

	平成21年12月期
①貸貸売上	9,726,500円
②貸貸費用 ※会計士報酬を含む	1,714,329円
③貸貸利益(①-②)	8,012,171円

(2) 利益分配

		平成21年12月期
④最優先分配利益	(優先出資総額 × 1.0%)	3,540,000円
⑤営業者報酬	(貸貸売上 × 4.0%)	389,060円
⑥劣後的利益分配額	(劣後出資総額 × 1.0%)	1,515,000円
⑦残額	(③ - ④ - ⑤ - ⑥)	2,568,111円
⑧残額の優先出資者への利益分配額	(⑦ × 10.0%)	256,811円

(3) 優先出資者への利益分配額計 ※端数の107円は平成22年3月期に繰り越します

		平成21年12月期
⑨優先的利益分配額合計	(④ + ⑧)	3,796,811円
⑩平成21年9月期繰越金(64円)の加算後優先的利益分配額合計		3,796,875円
⑪端数処理後の優先出資者への利益分配額計		3,796,768円

(4) 優先出資者1口当りの分配金額

組合加入期間	加入日数	1口当りの分配金額
平成21年10月1日～12月31日	92日	8,044円
平成21年11月1日～12月31日	61日	5,334円
平成21年12月1日～12月31日	31日	2,710円
平成21年10月1日～11月30日	61日	5,334円
平成21年11月1日～11月30日	30日	2,624円
平成21年10月1日～10月31日	31日	2,710円

3. 財産の状況について

平成21年12月31日現在の本匿名組合の財産状況は、以下の通りです。

尚、本匿名組合の出資金は、優先出資354,000千円、劣後出資151,500千円、合計505,500千円となっています。

資産の部		負債及び出資の部	
現預金	8,589,330円	未払い金	2,542,230円
売掛金(営業未収入金)	3,092,500円	買掛金	1,641,268円
前払い費用	611,223円	前受け金	129,150円
対象不動産	603,000,000円	優先出資	354,000,000円
未収消費税	31,766円	劣後出資	151,500,000円
		剰余金 (うち優先出資利益分配額)	105,512,171円 (3,796,768円)
合 計	615,324,819円	合 計	615,324,819円

4. 対象不動産の評価額について

出資元本の評価額は、対象不動産が生み出した賃貸利益を基礎として算出されます。

$$\text{対象不動産の評価額} = \frac{\text{累積年平均の賃貸利益}}{\text{割戻率4.9\%}}$$

※累積年平均の賃貸利益とは、事業開始日より評価基準日までの累積賃貸利益を1年当りに平均したものです。
※割戻率は、事業開始時にあらかじめ設定された還元率です。割戻率は4.9%に設定しております。

(1) 対象不動産の評価額 ※「ウィナス新町」

平成21年12月31日時点の対象不動産の評価額 : 687,370,694円

①平成20年7月1日(事業開始日)～平成21年12月31日までの賃貸利益		50,521,746円
②平成20年7月1日(事業開始日)～平成21年12月31日までの年平均賃貸利益	(① ÷ 18ヶ月 × 12ヶ月)	33,681,164円
③対象不動産の評価額	(② ÷ 4.9%)	687,370,694円

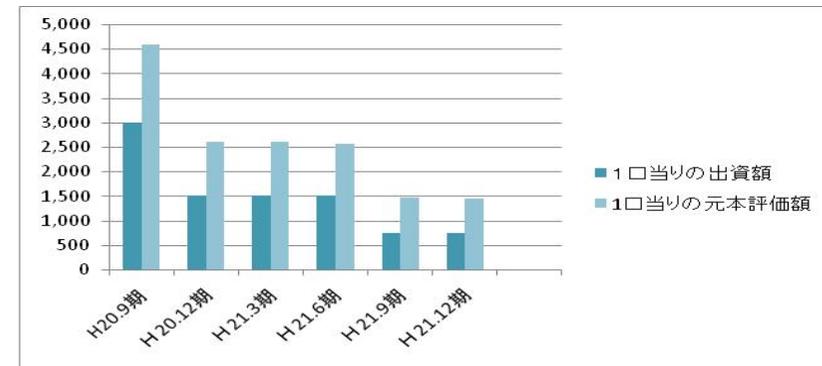
(2) 優先出資者の元本評価

優先出資1口当りの元本評価額は、平成21年12月31日時点で**750,000円**となっています。

- 平成21年12月31日時点の対象不動産の1口当りの評価額は1,456,294円(対象不動産の評価額:687,370,694円÷優先出資口数:472口)となっており、1口当りの出資額750,000円を上回っているため、匿名組合契約第17条に基づき、優先出資者の元本評価額に変更はありません。
- 優先出資者1口当りの元本評価額は、**750,000円**となります。

1口当りの出資額(750,000円)に対し、706,294円の余裕があります。
つまり対象不動産の評価額が48.5%(1口当たり余裕評価額706,294円÷評価額1,456,294円)以上減少しない限り、元本を割り込むことはありません。

元本評価額の推移 単位:千円



(注) 1口当りの出資額は、平成20年9月期には3,000千円でしたが、対象不動産の一部を順次売却したことに伴い、平成20年12月期より1,500千円、平成21年9月期より750千円に変更されています。

※中途解約される場合：次回の元本評価額開示日(平成22年5月10日)の前日までの間は、750,000円が1口当りの譲渡価格となります。

5. 運用状況について

平成21年12月期の対象不動産の運営状況は以下の通りです。

(1) 賃貸売上

	ウイナス新町
住宅、店舗	9,706,500円
礼金、更新料等	0円
駐車場その他	20,000円
合計	9,726,500円

(2) 賃貸費用

	ウイナス新町
保険料	18,702円
修繕費	46,400円
管理費	474,003円
修繕積立金	494,001円
租税公課	611,223円
水道光熱費	0円
備品費	0円
手数料	20,000円
雑費	0円
物件別費用合計 (A)	1,664,329円
会計士報酬	50,000円
振込費用	0円
財産管理報告書作成費用	0円
賃貸費用(共通)合計 (B)	50,000円
総合計 (A)+(B)	1,714,329円

(3) 稼働状況 (平成21年12月31日時点)

		ウイナス新町
住戸	総戸数	30戸
	入居数	30戸
	稼働率	100.0%
事務所	総戸数	
	入居数	
	稼働率	
店舗	総戸数	
	入居数	
	稼働率	
駐車場	総戸数	9台
	契約台数	7台
	稼働率	77.8%



■お問い合わせ ラ・アトレ リノベ・プレミアム・アセット係

0120-214-336

受付時間 平日9:15am~6:15pm (定休日 土・日・祝祭日)

TEL:03 (5449) 2121

www.la-fund.jp



■営業者

株式会社 ラ・アトレ

〒106-0047 東京都港区南麻布4丁目11番30号 南麻布渋谷ビル2階

<http://www.lattrait.co.jp>

- 本商品は、不動産特定共同事業法に基づく不動産投資商品ですので、預金保険の対象ではありません。
- 金融機関の預金等とは異なり、元本の保証はされていません。
- 本商品は、賃貸売上及び賃貸事業に伴う支出等の変動により、分配金は変動します。
- 投資した出資持分の価値を含むリスクは、本商品に出資されたお客様に帰属します。