



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23年1月1日 至 平成23年3月31日

ご挨拶

平成23年5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23年1月1日～平成23年3月31日(以下「平成23年3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。

不動産販売業界におきましては、新設住宅着工や、首都圏新築マンションの発売戸数等が回復傾向にありましたが、平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震による大災害の影響により、先行きが不透明な状況に陥っております。

賃貸業界においては、平成22年12月のオフィスの空室率は、東京都心5区が9.19%(昨年12月比0.28ポイント上昇)、横浜は12.84%(同0.67ポイント上昇)と、いずれも悪化しています(いずれも三鬼商事調べ)。今後震災及び原発の影響も注視が必要と考えられています。

このような状況の中、当組合の賃貸事業は震災の影響もなく、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ました。当期におきましても、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4.288%と当初計画4%に対し0.288%上積みとなりました。

また、平成23年3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23年3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

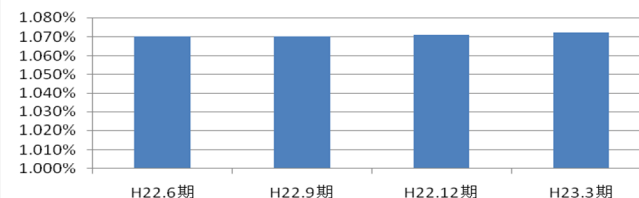
1. 平成23年3月期の運用概況について

1. 平成23年3月期 優先的利益分配

優先利益分配 1.072% (税引前) (年換算4.288%)

- ・予想分配率1.000%に加え、0.072%を上積みできました。
- ・分配率については、平成23年1月1日～平成23年3月31日までの3ヶ月間の実績値にて算出しました。

分配率の推移(直近1年)

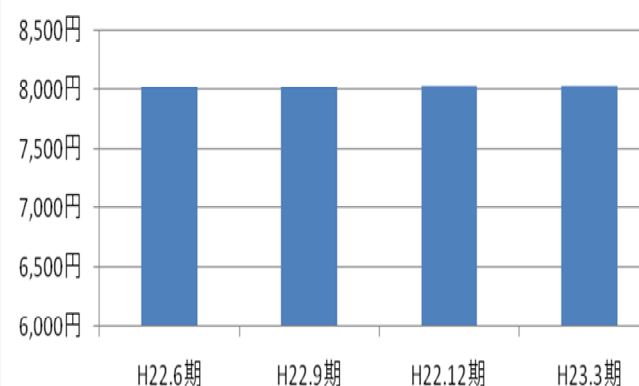


2. 平成23年3月期 1口当たりの分配金(税引前)

組合加入期間	加入日数	1口当たりの分配金額
平成23年1月1日～3月31日	90日	8,039円
平成23年2月1日～3月31日	59日	5,270円
平成23年3月1日～3月31日	31日	2,769円
平成23年1月1日～2月28日	59日	5,270円
平成23年2月1日～2月28日	28日	2,501円
平成23年1月1日～1月31日	31日	2,769円

・分配金については、平成23年1月1日～平成23年3月31日までの3ヶ月間の実績値にて算出しております。

1口当たりの分配金の推移(直近1年)

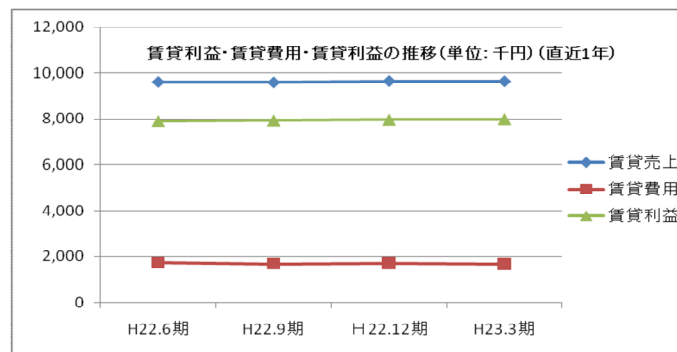


3. 貸貸売上・貸貸費用・貸貸利益 (平成23年1月1日～平成23年3月31日までの実績値)

	平成23年3月期
①貸貸売上	9,646,500円
②貸貸費用 ※会計士報酬を含む	1,658,454円
③貸貸利益(①-②)	7,988,046円

・平成23年1月1日から平成23年3月31日までの3ヵ月間の貸貸売上は9,646千円となり、貸貸費用の1,658千円(共通経費を含む)を差し引き、貸貸利益は7,988千円となりました。

貸貸利益・貸貸費用・貸貸売上の推移(単位:千円)(直近1年)



2. 損益及び利益分配について

(1) 損益

	平成23年3月期
①貸貸売上	9,646,500円
②貸貸費用 ※会計士報酬を含む	1,658,454円
③貸貸利益(①-②)	7,988,046円

(2) 利益分配

		平成23年3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%)	385,860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)	2,547,186円
⑧残額の優先出資者への利益分配額	(⑦ × 10.0%)	254,718円

(3) 優先出資者への利益分配額計 ※端数の331円は平成23年6月期に繰り越します

		平成23年3月期
⑨優先的利益分配額合計	(④ + ⑧)	3,794,718円
⑩平成22年12月期繰越金(21円)の加算後優先的利益分配額合計		3,794,739円
⑪端数処理後の優先出資者への利益分配額計		3,794,408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23年1月1日～3月31日	90日	8,039円
平成23年2月1日～3月31日	59日	5,270円
平成23年3月1日～3月31日	31日	2,769円
平成23年1月1日～2月28日	59日	5,270円
平成23年2月1日～2月28日	28日	2,501円
平成23年1月1日～1月31日	31日	2,769円

3. 財産の状況について

平成23年3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	7,307,690円	未払い金	52,500円
売掛金(営業未収入金)	3,092,500円	買掛金	2,306,100円
対象不動産	603,000,000円	前受け金	87,150円
未収消費税	33,606円	優先出資	354,000,000円
		劣後出資	151,500,000円
		剰余金	105,488,046円
		(うち優先出資利益分配額)	(3,794,408円)
合 計	613,433,796円	合 計	613,433,796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23年3月31日時点の対象不動産の評価額 : 671,695,406円

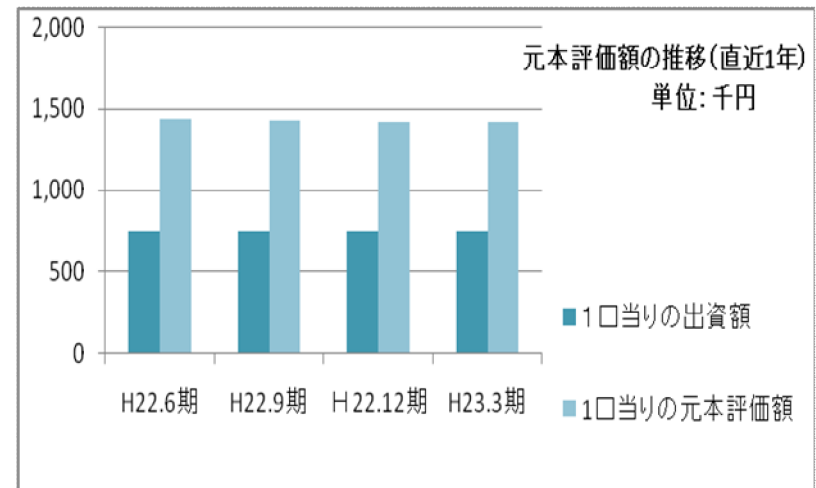
①平成20年7月1日(事業開始日)～平成23年3月31日までの賃貸利益		90,510,956円
②平成20年7月1日(事業開始日)～平成23年3月31日までの年平均賃貸利益	(① ÷ 33ヶ月 × 12ヶ月)	32,913,075円
③対象不動産の評価額	(② ÷ 4.9%)	671,695,406円

(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23年3月31日時点で750,000円となっています。

- ・平成23年3月31日時点の対象不動産の1口当りの評価額は1,423,083円(対象不動産の評価額:671,695,406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、673,083円の余裕があります。つまり対象不動産の評価額が47.3%(1口当たり余裕評価額673,083円÷評価額1,423,083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。



※中途解約される場合：次回の元本評価額開示日(平成23年8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23年3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	9,277,500円
礼金、更新料等	円
駐車場その他	369,000円
合計	9,646,500円

(2) 賃貸費用

	ウイナス新町
保険料	6,027円
修繕費	23,200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	円
雑費	0円
物件別費用合計 (A)	1,608,454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)	1,658,454円

(3) 稼働状況 (平成23年3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	6台
	稼働率	66.6%



■お問い合わせ ラ・アトレ リノベ・プレミアム・アセット係

0120 FreeDial 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。