



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10月1日 至 平成23年12月31日

ご挨拶

平成24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23年10月1日～平成23年12月31日(以下「平成23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。

首都圏の不動産賃貸業界(オフィスビル)の市況につきましては、東京都心5区のオフィスの空室率は、平成23年12月が9.01%(9月比0.37ポイント上昇)と9月を底に3ヶ月連続の悪化しています。一方、横浜は11.93%(同0.18ポイント下落)と1年ぶりに12%を切る水準まで改善しました(いずれも三鬼商事調べ)。

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ました。当四半期におきましても、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4.280%と当初計画4%に対し0.28%上積みとなりました。

また、平成23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 自見 信也

目次

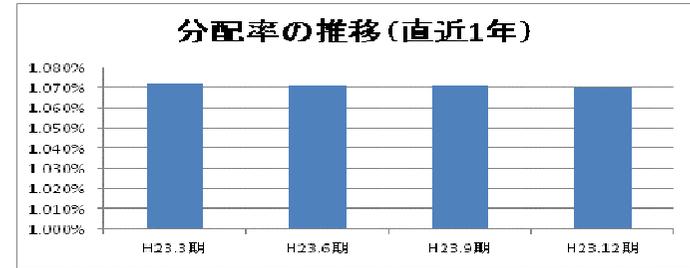
1. 平成23年12月期の運用概況について
2. 損益及び利益分配について
3. 財産の状況について
4. 対象不動産の評価額について
5. 運用状況について

1. 平成23年12月期の運用概況について

1. 平成23年12月期 優先的利益分配

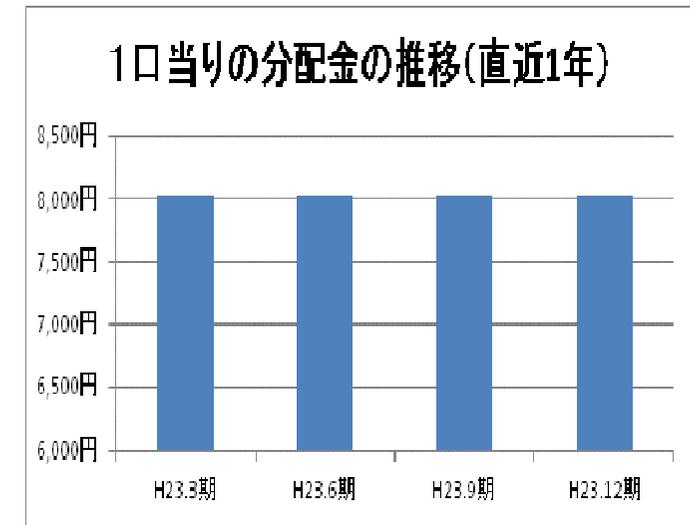
優先利益分配 1.070% (税引前) (年換算4.280%)

- ・予想分配率1.000%に加え、0.070%を上積みできました。
- ・分配率については、平成23年10月1日～平成23年12月31日までの3ヶ月間の実績値にて算出しました。



2. 平成23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23年10月1日～12月31日	92日	8,028円
平成23年11月1日～12月31日	61日	5,323円
平成23年12月1日～12月31日	31日	2,705円
平成23年10月1日～11月30日	61日	5,323円
平成23年11月1日～11月30日	30日	2,618円
平成23年10月1日～10月31日	31日	2,705円

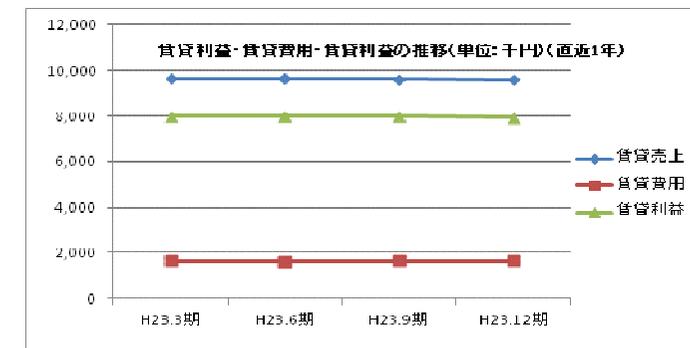


・分配金については、平成23年10月1日～平成23年12月31日までの3ヶ月間の実績値にて算出しております。

3. 貸貸売上・貸貸費用・貸貸利益(平成23年10月1日～平成23年12月31日までの実績値)

	平成23年12月期
①貸貸売上	9,586,500円
②貸貸費用 ※会計士報酬を含む	1,657,952円
③貸貸利益(①-②)	7,928,548円

・平成23年10月1日から平成23年12月31日までの3ヵ月間の貸貸売上は9,586千円となり、貸貸費用の1,657千円(共通経費を含む)を差し引き、貸貸利益は7,928千円となりました。



2. 損益及び利益分配について

(1) 損益

	平成23年12月期
①貸貸売上	9,586,500円
②貸貸費用 ※会計士報酬を含む	1,657,952円
③貸貸利益(①-②)	7,928,548円

(2) 利益分配

		平成23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%)	383,460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)	2,490,088円
⑧残額の優先出資者への利益分配額	(⑦ × 10.0%)	249,008円

(3) 優先出資者への利益分配額計 ※端数の161円は平成24年3月期に繰り越します

		平成23年12月期
⑨優先的利益分配額合計	(④ + ⑧)	3,789,008円
⑩平成23年9月期繰越金(369円)の加算後優先的利益分配額合計		3,789,377円
⑪端数処理後の優先出資者への利益分配額計		3,789,216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10月1日～12月31日	92日	8,028円
平成23年11月1日～12月31日	61日	5,323円
平成23年12月1日～12月31日	31日	2,705円
平成23年10月1日～11月30日	61日	5,323円
平成23年11月1日～11月30日	30日	2,618円
平成23年10月1日～10月31日	31日	2,705円

3. 財産の状況について

平成23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	6,530,450円	未払い金	52,500円
売掛金(営業未収入金)	3,092,500円	買掛金	1,657,511円
立替金	87,150円	前受け金	108,150円
対象不動産	603,000,000円	優先出資	354,000,000円
未収消費税	36,609円	劣後出資	151,500,000円
		剰余金	105,428,548円
		(うち優先出資利益分配額)	(3,789,216円)
合 計	612,746,709円	合 計	612,746,709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12月31日時点の対象不動産の評価額 : 667,647,003円

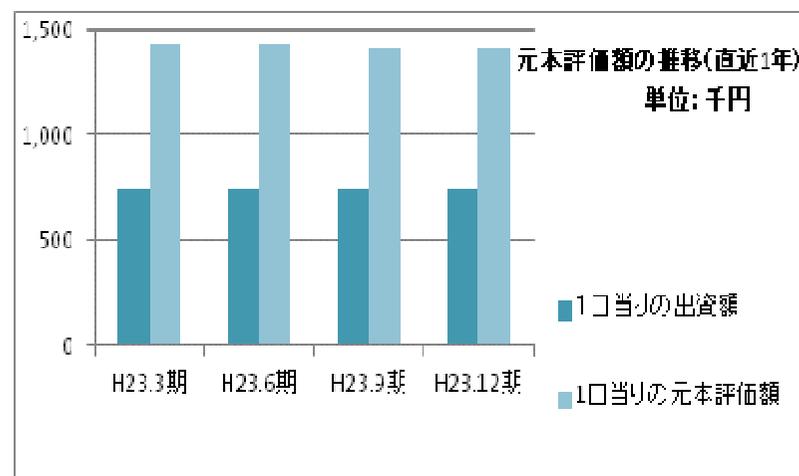
①平成20年7月1日(事業開始日)～平成23年12月31日までの賃貸利益		114,501,461円
②平成20年7月1日(事業開始日)～平成23年12月31日までの年平均賃貸利益	(① ÷ 42ヶ月 × 12ヶ月)	32,714,703円
③対象不動産の評価額	(② ÷ 4.9%)	667,647,003円

(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12月31日時点で**750,000円**となっています。

- ・平成23年12月31日時点の対象不動産の1口当りの評価額は1,414,506円(対象不動産の評価額:667,647,003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、664,506円の余裕があります。つまり対象不動産の評価額が47.0%(1口当たり余裕評価額664,506円÷評価額1,414,506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24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23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	9,277,500円
礼金、更新料等	0円
駐車場その他	309,000円
合計	9,586,500円

(2) 賃貸費用

	ウイナス新町
保険料	6,026円
修繕費	23,200円
管理費	474,000円
修繕積立金	494,001円
租税公課	610,725円
水道光熱費	0円
備品費	0円
手数料	0円
雑費	0円
物件別費用合計 (A)	1,607,952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)	1,657,952円

(3) 稼働状況 (平成23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	5台
	稼働率	55.5%

本店移転のお知らせ

弊社では、下記の通り本社を移転いたしましたのでお知らせ申し上げます。

移転日(業務開始日):平成23年12月19日(月)
新住所:東京都港区虎ノ門四丁目3番1号城山トラストタワー16階
新電話番号:03-5403-4880(代表)
新FAX番号:03-5403-4878
交通アクセス:東京メトロ日比谷線「神谷町駅」より徒歩3分
東京メトロ南北線「六本木一丁目駅」より徒歩7分



■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)

www.la-fund.jp

■営業者

株式会社ラ・アトレ

〒105-6016東京都港区虎ノ門4丁目3番1号

城山トラストタワー16階

TEL:03(5403)4880

<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。
- 記入期間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。