

L'attrait

ラ・アトレ
リノベ・プレミアム・アセット2

財産管理報告書

自 平成25年10月1日 至 平成25年12月31日

ご挨拶

平成26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2」平成25年10月1日～平成25年12月31日(以下「平成25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25年12月が7.34%(平成25年9月比0.56ポイント低下)と、平成24年9月以降、9%を切る低い水準が続いております。横浜も8.83%(同0.02ポイント増加)と低い水準になっております(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4.096%と当初計画4%に対し0.096%上積みとなりました。

また、平成25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 協田 栄一

業務管理者 自見 信也

目次

1. 平成25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
6. 対象不動産を担保とする借入状況について

1. 平成25年12月期の運用概況について

1. 平成25年12月期 優先的利益分配

優先利益分配 1.024% (税引前) (年換算4.096%)

- ・予想分配率1.000%に加え、0.024%を上積みできました。
- ・分配率については、平成25年10月1日～平成25年12月31日までの3ヶ月間の実績値にて算出しました。

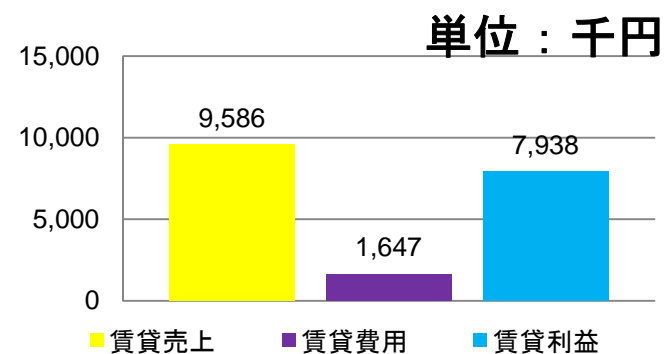
2. 1口当りの平成25年12月期分配金 (税引前)

組合加入期間	加入日数	1口当りの分配金額
平成25年10月1日～12月31日	92日	7,683円
平成25年11月1日～12月31日	61日	5,094円
平成25年12月1日～12月31日	31日	2,589円
平成25年10月1日～11月30日	61日	5,094円
平成25年11月1日～11月30日	30日	2,505円
平成25年10月1日～10月31日	31日	2,589円

3. 平成25年12月31日時点の1口当りの元本評価額 750,000円

4. 賃貸売上・賃貸費用・賃貸利益 (平成25年10月1日～平成25年12月31日までの実績値)

平成25年10月1日から平成25年12月31日までの3ヶ月間の賃貸売上は9,586千円となり、賃貸費用の1,647千円(会計士報酬を含む)を差し引き、賃貸利益は7,938千円となりました。



2. 損益及び利益分配について

(1) 損益

	平成25年12月期
①貸売上	9,586,500円
②貸貸費用 ※会計士報酬を含む	1,647,820円
③貸貸利益(①-②)	7,938,680円

(2) 利益分配

		平成25年12月期
④最優先分配利益	(優先出資総額 × 1.0%)	4,515,000円
⑤営業者報酬	(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%)	1,935,000円
⑦残額	(③ - ④ - ⑤ - ⑥)	1,105,220円
⑧残額の優先出資者への利益分配額	(⑦ × 10.0%)	110,522円

(3) 優先出資者への利益分配額計

		平成25年12月期
⑨優先的利益分配額合計	(④ + ⑧)	4,625,522円
⑩平成25年9月期繰越金(0円)の加算後優先的利益分配額合計		4,625,522円
⑪端数処理(356円)後の優先出資者への利益分配額計		4,625,166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25年10月1日～12月31日	92日	7,683円
平成25年11月1日～12月31日	61日	5,094円
平成25年12月1日～12月31日	31日	2,589円
平成25年10月1日～11月30日	61日	5,094円
平成25年11月1日～11月30日	30日	2,505円
平成25年10月1日～10月31日	31日	2,589円

営業者の不動産特定共同事業に係る損益の推移（過去3ヶ年の実績値）

(1) 平成23年1月1日～平成23年12月31日

	平成23年3月期	平成23年6月期	平成23年9月期	平成23年12月期
①貸貸売上	9,646,500円	9,626,500円	9,525,564円	9,586,500円
②貸貸費用 ※会計士報酬を含む	1,658,454円	1,681,155円	1,657,952円	1,657,952円
③貸貸利益(①-②)	7,988,046円	7,945,345円	7,967,612円	7,928,548円

(2) 平成24年1月1日～平成24年12月31日

	平成24年3月期	平成24年6月期	平成24年9月期	平成24年12月期
①貸貸売上	9,586,500円	9,546,500円	9,482,629円	9,575,870円
②貸貸費用 ※会計士報酬を含む	1,681,057円	1,613,930円	1,636,430円	1,675,627円
③貸貸利益(①-②)	7,905,443円	7,932,570円	7,846,199円	7,900,243円

(3) 平成25年1月1日～平成25年12月31日

	平成25年3月期	平成25年6月期	平成25年9月期	平成25年12月期
①貸貸売上	9,586,500円	9,586,500円	9,586,500円	9,586,500円
②貸貸費用 ※会計士報酬を含む	1,660,427円	1,659,802円	1,636,602円	1,647,820円
③貸貸利益(①-②)	7,926,073円	7,926,698円	7,949,898円	7,938,680円

3. 財産の状況について

平成25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451,500千円、劣後出資193,500千円、合計645,500千円となっています。

資産の部		負債及び出資の部	
現預金	5,499,946円	未払い金	52,500円
売掛金(営業未収入金)	3,092,500円	買掛金	551,885円
対象不動産	645,000,000円	前受け金	87,150円
未収消費税	37,769円	優先出資	451,500,000円
		劣後出資	193,500,000円
		剰余金	7,938,680円
		(うち優先出資利益分配額)	(4,625,166円)
合 計	653,630,215円	合 計	653,630,215円

営業者の不動産特定共同事業に係る財産の推移（過去3ケ年）

(1) 平成23年1月1日～平成23年12月31日

		平成23年3月期	平成23年6月期	平成23年9月期	平成23年12月期
資産の部	流動資産	10,433,796円	10,771,384円	8,814,973円	9,746,709円
	対象不動産	603,000,000円	603,000,000円	603,000,000円	603,000,000円
	資産合計	613,433,796円	613,771,384円	611,814,973円	612,746,709円
負債及び出資の部	流動負債	2,445,750円	2,826,039円	848,361円	1,818,161円
	優先出資	354,000,000円	354,000,000円	354,000,000円	354,000,000円
	劣後出資	151,500,000円	151,500,000円	151,500,000円	151,500,000円
	剰余金	105,488,046円	105,445,345円	105,466,612円	105,428,548円
	負債及び出資の部合計	613,433,796円	613,771,384円	611,814,973円	612,746,709円

(2) 平成24年1月1日～平成24年12月31日

		平成24年3月期	平成24年6月期	平成24年9月期	平成24年12月期
資産の部	流動資産	9,747,864円	9,077,009円	7,998,598円	8,635,479円
	対象不動産	603,000,000円	603,000,000円	603,000,000円	603,000,000円
	資産合計	612,747,864円	612,077,009円	610,998,598円	611,635,479円
負債及び出資の部	流動負債	1,842,421円	1,144,439円	152,399円	735,236円
	優先出資	354,000,000円	354,000,000円	354,000,000円	354,000,000円
	劣後出資	151,500,000円	151,500,000円	151,500,000円	151,500,000円
	剰余金	105,405,443円	105,432,570円	105,346,199円	105,400,243円
	負債及び出資の部合計	612,747,864円	612,077,009円	610,998,598円	611,635,479円

(3) 平成25年1月1日～平成25年12月31日

		平成25年3月期	平成25年6月期	平成25年9月期	平成25年12月期
資産の部	流動資産	8,662,909円	8,285,459円	8,701,885円	8,630,215円
	対象不動産	603,000,000円	603,000,000円	603,000,000円	645,000,000円
	資産合計	611,662,909円	611,285,459円	611,701,885円	653,630,215円
負債及び出資の部	流動負債	736,836円	358,761円	751,987円	691,535円
	優先出資	354,000,000円	354,000,000円	354,000,000円	451,500,000円
	劣後出資	151,500,000円	151,500,000円	151,500,000円	193,500,000円
	剰余金	105,426,073円	105,426,698円	105,449,898円	7,938,680円
	負債及び出資の部合計	611,662,909円	611,285,459円	611,701,885円	653,630,215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25年12月31日時点の対象不動産の評価額 : 648,055,510円

①平成25年10月1日(事業開始日)～平成25年12月31日までの賃貸利益		7,938,680円
②平成25年10月1日(事業開始日)～平成25年12月31日までの年平均賃貸利益	(① ÷ 3ヶ月 × 12ヶ月)	31,754,720円
③対象不動産の評価額	(② ÷ 4.9%)	648,055,510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25年12月31日時点で750,000円となっています。

- ・平成25年12月31日時点の対象不動産の1口当りの評価額は1,076,504円(対象不動産の評価額:648,055,510円÷優先出資口数:602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、326,504円の余裕があります。
つまり対象不動産の評価額が30.3%(1口当たり余裕評価額326,504円÷評価額1,076,504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。

5. 運用状況について

平成25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	17,244円
修繕費	46,400円
管理費	474,000円
修繕積立金	494,001円
租税公課	566,175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)	1,597,820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)	1,647,820円

(3) 稼働状況 (平成25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%

6. 対象不動産を担保とする借入状況について

① 契約形態	シンジケートローン契約(タームローン)
② 資金の用途	当該物件購入資金
③ 借入先の名称	株式会社横浜銀行 株式会社東日本銀行
④ 当初借入金額	500百万円
⑤ 利率	基準金利(3ヶ月 TIBORレート)にスプレッド年率1.85%を加えた利率 (平成26年1月1日~3月31日の期間に適用される利率は0.22091%+1.85% =2.07091%)
⑥ 借入の実施時期	平成20年3月21日
⑦ 担保提供資産	神奈川県横浜市神奈川区新町に存する土地・建物
⑧ 返済期限	平成35年3月31日
⑨ アレンジャー	株式会社横浜銀行
⑩ エージェント	株式会社横浜銀行
⑪ 平成25年12月31日現在借入残高	394,792,500円
⑫ 担保の種類	抵当権
⑬ 債権額	500百万円
⑭ 担保権者	株式会社横浜銀行 株式会社東日本銀行

■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10:00am~7:00pm(定休日 土・日・祝祭日)

www.la-fund.jp

■営業

株式会社ラ・アトレ



〒105-0022 東京都港区海岸1丁目9番18号

TEL:03(5405)7300

<http://www.latrait.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。