

平成 25 年 8 月 30 日

各 位

株式会社ラ・アトレ
代表取締役社長 脇田栄一
(JASDAQ・コード番号 8885)

不動産ファンド販売開始のお知らせ

当社は、不動産特定共同事業法に基づく匿名組合形式の不動産ファンド「ラ・アトレ リノベ・プレミアム・アセット 2」を組成し、販売を開始いたしました。当社が過去に組成・販売していた「ラ・アトレ リノベ・プレミアム・アセット」の商品設計を受け継ぎながら、ファンド規模を拡大し、より多くの投資家にご購入いただけるようにしています。

当社にとっては資金調達が多様化を図ることができ、経営基盤を強化するとともに事業展開の柔軟性を高めることが期待されます。

1. ラ・アトレ リノベ・プレミアム・アセット 2 とは

当社は、2008 年 7 月に不動産特定共同事業法に基づく匿名組合形式の不動産ファンドである「ラ・アトレ リノベ・プレミアム・アセット」(以下、「RPA」といいます)を組成しました。RPAは一般募集の対象となる「優先出資総額」は 354,000,000 円(1口 75 万円、472 口) 予定利回り 4%という商品設計で、多くの一般投資家に出資をいただいておりますが、2013 年 9 月末をもって満期を迎えることとなりました。RPAは組成からの 5 年間、継続して予定利回りを上回る分配実績を上げており、満期が近付いた現在でも出資の問い合わせが絶えず、既存出資者からの後継ファンド組成の要請もいただいております。そこで、RPAが満期を迎える時期に合わせて、新たに「ラ・アトレ リノベ・プレミアム・アセット 2」(以下「RPA 2」といいます)として第 2 号ファンドを立ち上げることにいたしました。

RPA 2の優先出資総額は 451,500,000 円(1口 75 万円、602 口)とRPAよりもファンド規模を 1 億円程度拡大しました。商品設計は、RPAと同じく「優先出資/劣後出資システム」「収益還元方式による元本評価方法」により商品の安全性を高める工夫をしています。

RPA 2の詳細な商品情報は、4 ページ目の「募集要項」をご参照ください。

2. RPA2の安全性を高める特徴

RPA2の商品の特徴の一つとして「優先出資/劣後出資システム」があります。これは、RPA2のファンド総額の30%を当社が劣後出資し、運用終了時には劣後出資部分は優先出資者に償還した後でなければ償還を受けられないという仕組みです。すなわち、対象不動産の価値が30%以上下落しなければ、優先出資者の元本は目減りしないこととなります。



また、もう一つの特徴の「収益還元方式による元本評価方法」は、対象不動産が生み出した年間賃貸利益を一定の係数(4.9%)で割り戻して対象不動産の評価額を算出する方法です。対象不動産から生じる賃料を基礎として評価を行うため、対象不動産の時価が変動しても賃貸利益が一定であれば対象不動産の評価額に変化が生じないこととなります。また、賃貸利益は運用期間中の累積年平均金額を基準とするため、一時的に収益が悪化した場合の影響を緩和する効果があります。

RPA2は、これらの仕組みを用いて元本の安全性を高める工夫をしています。

3. RPA2の投資のしやすさ

RPA2は1口75万円と比較的少額から投資が可能であり、予想利回りも4%と、他の上場不動産会社が運用する不動産ファンドと比較しても高い予想利回りを設定しています。

購入する際の手数料も1契約あたり7,500円(消費税別)と安価であり、売却もいつでも可能(ただし、手数料が1%(消費税別)がかかります)で流動性も確保されています。

分配金の支払いも年4回(2月15日、5月15日、8月15日、11月15日)あり、安定して継続的に分配が行われます。

4．対象不動産について

R P A 2の対象不動産である「ウイナス新町」は横浜市が高齢者向け優良賃貸住宅として2020年3月31日まで借上げ中の物件です。R P A 2の満期は2018年9月であり、運用期間中は横浜市が借り上げている状態が継続する予定です。また、当物件には国が高齢者向け住居として推奨する「手すりの設置」、「広い廊下」、「段差の解消」の3点セットなどのバリアフリー仕様が整備されています。事故や急病に備えた「緊急通報システム」も設置されています。

5．R P Aの運用実績

R P Aは四半期ごとに分配金を支払ってきました。運用開始からの四半期ごとの分配実績は以下の通りです（パーセントは出資金に対する分配金額の割合）。

	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	年間利回り
2008年	-	-	1.089%	1.087%	4.352%
2009年	1.088%	1.073%	1.073%	1.073%	4.307%
2010年	1.071%	1.070%	1.070%	1.071%	4.282%
2011年	1.072%	1.071%	1.071%	1.070%	4.284%
2012年	1.070%	1.071%	1.068%	1.070%	4.279%

予定利回りは年率4%ですが、対象不動産の家賃収入から必要経費、営業者報酬、分配利益を差し引いてもなお利益が残る場合には、その一部を追加分配金として支払う仕組みとなっているため、実際の利回りは予定利回りを上回っています。

<p>< 本件 I R に関するお問い合わせ ></p> <p>株式会社ラ・アトレ 経営管理部 IR 担当 TEL : 03-5405-7300 FAX : 03-5405-7303 E-mail : atore@lattrait.co.jp</p>	<p>< P R A 2 の商品に関するお問い合わせ ></p> <p>株式会社ラ・アトレ 経営管理部 江川、中井 TEL : 0120-214-336 FAX : 03-5405-7303 E-mail : fund@lattrait.co.jp</p>
--	--

ラ・アトレ リノベ・プレミアム・アセット2 募集要項

項目	内容
対象不動産	ウィナス新町
出資総額	645,000,000 円
(対象資産評価額)	対象不動産の過去 57 カ月の平均賃貸利益 32,255 千円を 4.9% で割戻した価格を保守的に調整
優先出資額	451,500,000 円
劣後出資額	193,500,000 円
出資総口数	860 口
優先出資口数	602 口
劣後出資口数	258 口
募集総額	451,500,000 円 (残額 193,500 千円は営業者(株)ラ・アトレ)が劣後出資)
募集総口数	602 口 (残口数 258 口は営業者(株)ラ・アトレ)が劣後出資)
出資単位	750,000 円
優先出資分配金	1 会計期間 (3 ヶ月) につき 1.0% (年率 4.0%) 但し、劣後出資口に 1.0% の分配金支払後余剰金がある場合は更にその余剰金の 10% 相当額を再配分
募集期間	平成 25 年 8 月 1 日 ~ 募集総額に達するまで
申込手数料	7,875 円 (税込。1 契約当り)
契約の成立	不特法契約締結及び出資金の払込
払込方法	指定銀行口座への振り込み
組合契約期間	平成 25 年 10 月 1 日 ~ 平成 30 年 9 月 30 日
決算日	12 月 31 日、3 月 31 日、6 月 30 日、9 月 30 日
賃貸利益	賃貸売上-賃貸費用
営業者報酬	賃貸売上 × 4%
譲渡	営業者の書面による承諾により可 営業者に譲渡する場合 手数料 譲渡価格 × 1.05% 第三者に譲渡する場合 手数料 譲渡価格 × 3.15%
中途解約価格	事業開始日から中途解約直前の評価基準日までの年平均賃貸利益を 4.9% で割り返した価格が、優先出資額 45,140 万円を下回らない限り 1 口あたり 75 万円。下回る場合は当該計算価格の 1/602
契約終了	契約期間の満了 営業者の判断による早期償還 営業者と、出資者の 10 分の 7 以上の者との間で契約上の地位の譲渡について合意がなされたとき 本事業の継続不能 営業者の破産又はこれに準ずる場合 出資金の評価額は中途解約時と同様の計算方法により算出 (返還に伴う手数料はなし) 但し、営業者の判断による早期償還の場合はその時期に応じて評価額に一定額の金額を加算
財産管理報告	年に 4 回 (8 月 10 日、11 月 10 日、2 月 10 日、5 月 10 日) 直近の利益分配額及び次回財産管理報告日 (3 ヶ月後) までの買取価格等を報告

(ご参考) 10口投資した場合の実績利回りに基づくシミュレーション

第1回の運用実績(10口の場合)

	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	年間合計
2008年	-	-	81,675円 (1.089%)	81,525円 (1.087%)	326,400円 (4.352%)
2009年	81,600円 (1.088%)	80,475円 (1.073%)	80,475円 (1.073%)	80,475円 (1.073%)	323,025円 (4.307%)
2010年	80,325円 (1.071%)	80,250円 (1.070%)	80,250円 (1.070%)	80,325円 (1.071%)	321,150円 (4.282%)
2011年	80,400円 (1.072%)	80,325円 (1.071%)	80,325円 (1.071%)	80,250円 (1.070%)	321,300円 (4.284%)
2012年	80,250円 (1.070%)	80,325円 (1.071%)	80,100円 (1.068%)	80,250円 (1.070%)	320,925円 (4.279%)

(注) 3ヶ月ごとの分配金実績。

匿名組合の分配金には20.42%の源泉徴収税が課せられます。

2008年は1～6月は運用実績がないため、年間合計は7～12月の実績の2倍を記載しています。