

SPVを使った日本版リート

ADCドリーム ファンド1号

目論見書

2002年2月発行



総合企画 株式会社 ハート財産パートナーズ

ADCドリームファンド目論見書

目次

(1) ファンドの名称	①	(14) ファンドの運用	③
(2) ファンドの形態	①	(15) 情報開示	④
(3) ファンド証券の形態及び出資者台帳等	①	(16) 配当	④
(4) ファンドの目的	①	1. 配当金	④
(5) ファンド出資金1口の金額	①	2. 源泉徴収	④
(6) 出資単位	①	3. 配当金への課税	④
(7) 出資金予定総額	①	(17) ファンドの譲渡	④
(8) 募集期間	①	(18) 中途解約	④
(9) ファンド成立(予定)日	①	(19) ファンドの終了	⑤
(10) 申込取扱場所(取扱会社)	①	1. ファンド期間満了の目途	⑤
(11) 申込の方法	①	2. ファンド終了の事由	⑤
(12) 申込手数料	②	3. 出資金の払戻し	⑤
(13) ファンドの仕組み	②	(20) 特記事項	⑤
1. 事業形態の選定等	②		
2. ファンドの構成	②		
3. ファンドの関係法人	③		
4. ファンド関係法人間における契約関係	③		
5. 管理報酬等	③		

ADCドリームファンド1号目論見書

(1) ファンドの名称

ADC ドリーム ファンド1号

(2) ファンドの形態

ADCドリームファンドは、貸金業を営む有限会社エー・ディー・キャピタル(以下「ADC」という)がレジャーホテル投資を目的とする有限会社エー・ディー・ファイナンス(以下「ADF」という)に融資するために、ADCが営業者となり出資を募るもので、日本国商法第535条に定める匿名組合契約による投資ファンドです。

(3) ファンド証書の形態及び出資者台帳等

ファンド証書は記名式出資証書とします。出資者台帳に出資者の氏名・住所・出資口数・出資金額・配当金の支払先口座名・交付出資証書番号を記帳し、出資者名簿を作成し、ADCに備え置くこととします。

(4) ファンドの目的

日本経済の再生に必要な不動産の流動化に貢献するため、優良レジャーホテルあるいは再生可能なレジャーホテル等に投資し、他の金融商品の平均利回り以上の利回りを得、出資者に安定的に高配当を行うことを目的とします。

(5) ファンド出資金1口の金額

金200万円

(6) 出資単位

最低1口

(7) 出資金予定総額 … 金2億円(200万円×100口)

出資者の出資金総額が、出資金予定総額を大幅に下回った場合は、その出資金総額の範囲でファンドを組成するか、募集期間を延長して追加募集を行なうか、ファンドの組成を取り止めて受領した金員およびそれから生じた運用益を出資者に返還するか、速やかに決定し、出資者に通知するものとします。

(8) 募集期間

2002年2月1日～2002年6月30日(予定) 完売した場合は終了させていただきます。

(9) ファンド成立(予定)日

2002年3月31日(予定)

(10) 申込取扱場所(取扱会社)

株式会社 エー・ディー・ファイナンス
〒160-0023 東京都新宿区西新宿3-1-2
HAP西新宿ビル
TEL.03(3349)2920 FAX.03(3349)2902

株式会社 ハート財産パートナーズ
〒160-0023 東京都新宿区西新宿3-1-2
HAP西新宿ビル
TEL.03(3349)2901 FAX.03(3349)2902

(11) 申込の方法

取扱会社は、所定の匿名組合契約書を出資者に交付いたします。

出資者は、当該匿名組合契約書に署名・押印し、別紙所定の出資申込書を添えてお申込みいただきます。

出資申込金額に申込手数料・消費税を合わせてお振込みいただき、着金確認でき次第、遅滞なく出資証書を交付いたします。

(12) 申込手数料

出資申込の際には、出資申込金額の3%の申込手数料及びこれに対する消費税(5%)をお支払いいただきます。
(出資申込金額2口、400万円の場合)

出 資 金	4,000千円
申 込 手 数 料	120千円
申込手数料の消費税	6千円
総お振込金額	4,126千円※

※金融機関からのお振込手数料は、恐縮ですがご出資の皆様にご負担いただきます。

(13) ファンドの仕組み

1. 事業形態の選定等

出資者がファンドに求める『収益性』『安全性』『流動性』を担保するため、次の通りの事業形態を選択し、組み合わせることとしました。

収益性

優良なレジャーホテルを所有する会社に投資するのは当然ですが、その結果いくら高い収益リターンが得られたとしても、ファンド自体に法人税などの納税義務を負わされていると、税引後の利益しか配当できません。そこで日本型パートナーシップといわれている匿名組合契約方式を事業形態として、採用いたしました。匿名組合そのものには、法人税などの納税義務はありませんので、税引前の利益を全額出資者に配当できることになります。

安全性

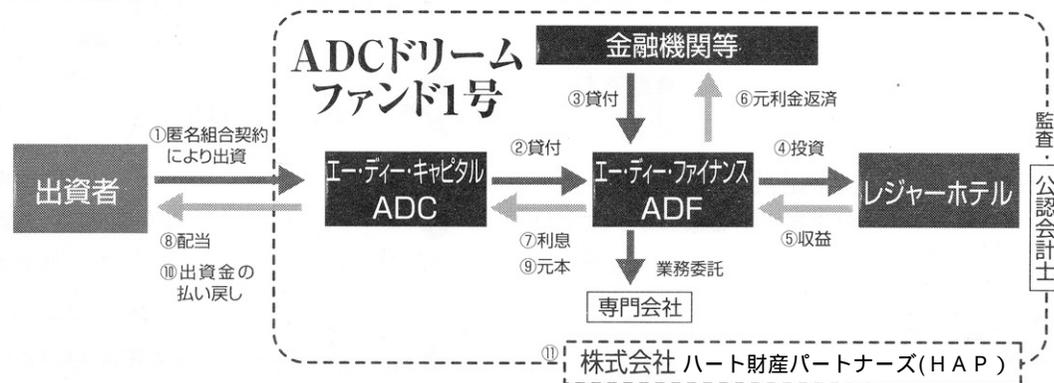
出資者に出資金以上のリスクを負わせない事業形態として、株式会社への出資、すなわち株式がありますが、株式方式は二重課税の不利があるため採用できません。匿名組合は原則有限責任であり、さらに本組合契約で出資者の有限責任を規定していますので、出資金以上のリスクは、出資者に絶対に及ぶことはありません。

流動性

当該ファンドは、第三者への譲渡および中途解約の申し出が、自由にできます。ただし、中途解約の申し出の場合は、払い戻し価額や解約時期などについて、匿名組合契約で、特別に制限が加えられています。

2. ファンドの構成

ファンドの構成および出資いただいた資金の流れを図に示すと次の通りです。



- ① 出資者は日本型パートナーシップたる匿名組合契約により、ADCに出資いたします。
- ② ADCは、出資いただいた資金をADFに貸し付けます。(この貸付は③の金融機関等の貸付金に劣後します)
- ③ 金融機関等はADFに3億5千万円の貸付を行います。
- ④ ADFは、(株)ハート財産パートナーズ(HAP)の助言のもと、レジャーホテルに投資します。
- ⑤ ADFはレジャーホテルを専門会社へ業務委託等して、運営することにより収益を得ます。
- ⑥ ADFは、月次決算を行い利益を計算し、優先的に金融機関等へ毎月返済します。
- ⑦ ADFは、6ヶ月毎の決算を行い、これを基に利息の支払能力を検討し、ADCの了解を得て金利を決定し、ADCに利息を支払います。(金融機関等への元利金返済が優先されます。)
- ⑧ ADCは、利息収入から経費を差し引き、出資者に対し、半年毎に配当金を支払います。
- ⑨ ADFはファンド終了時に元本をADCへ返済します。(金融機関等への元本返済が優先されます。)
- ⑩ ADCは出資金を払戻します。
- ⑪ (株)ハート財産パートナーズは、ADFが投資したレジャーホテルの運営管理をはじめ、ADCとADFからなるドリームファンド全体を総合的にコンサルティングいたします。

ファンドに出資された資金は、レジャーホテル投資会社への貸付金に充てられ、これに対する利益がファンド管理報酬や諸経費を除き、全て出資者に還元されるということです。

3.ファンドの関係法人

ファンドを構成する関係法人の名称、および各法人の概要、関係業務は次の通りです。

名称(住所)	設立日	資本金	株主 (出資割合)	役員	関係業務
株式会社ハート 財産パートナーズ(HAP) (東京都新宿区 西新宿3丁目1 番2号)	平成6年 9月19日	28,000万円		代表取締役 林 弘明 取締役 鶴沢 道紀 取締役 松本 淳	・ファンドの募集および 管理並びにそれらの 事務 ・不動産の取得・運用・ 管理・処分に関しての 助言 ・金利の決定に関して の助言
有限会社エー・ ディー・キャピタル(ADC) (東京都新宿区 西新宿3-1-2)	平成13年 6月21日	8,000万円	株式会社エー・ ディー・ファイ ナンス (100%)	取締役 松本 淳	・ADFへの金銭の貸付 ・貸金業登録: 都知事(1)第23808号
有限会社エー・ ディー・ファイナ ンス(ADF) (東京都新宿区 西新宿3-1-2)	平成13年 6月4日	10,000万円	株式会社ハート 財産パートナーズ 株式会社週刊住 宅新聞社	取締役 松本 淳	・レジジャーホテルへの投資

4.ファンド関係法人間における契約関係

ファンド関係法人間における契約関係は、次の通りです。

①有限会社エー・ディー・キャピタル(ADC) 有限会社エー・ディー・ファイナンス(ADF)	金銭消費貸借契約
②有限会社エー・ディー・キャピタル(ADC) 株式会社 ハート財産パートナーズ(HAP)	業務委託契約
③有限会社エー・ディー・ファイナンス(ADF) 株式会社 ハート財産パートナーズ(HAP)	不動産コンサルタント 業務契約

5.管理報酬等

ファンド関係法人である有限会社エー・ディー・キャピタル(ADC)は、次の管理報酬等を株式会社ハート財産パートナーズ(HAP) に対し、支払うものとします。

支払法人	報酬等	役務内容	報酬額
有限会社 エー・ディー・キャピタル (ADC)	業務開始報酬	ファンドの企画・募集およびそれらの事務	出資金受入額の2%
	業務管理手数料	出資者名簿の管理配当金の計算・支払、その他	出資金残高の年率2%
	中途解約業務手数料	中途解約金の計算・支払	解約出資金の2%

(14) ファンドの運用

1.ファンドの運用方法

ADCはファンド資金をADFへ貸し付け、経営実績による支払い能力を勘案して定めた利息を受受します。利息は6ヶ月毎の計算期間における、ADFの営業実績により每期決定されます。

2. 運用報酬

ADC(営業者)はファンドの運用報酬として、半年間の計算期毎にファンドの運用益(貸付金利息)の20%を上限として収受することができます。

3. ファンドマネージャー

ドリムファンドのファンドマネージャーはADC(営業者)が必要に応じて外部の専門家に依頼することができます。

(15) 情報開示

当該ファンドを直接規制する法令や、それを監督する官庁はありません。

そこで、自主規制として、徹底した情報開示を行なうこととします。

すなわち、半期毎に公認会計士の監査を終えた匿名組合の財務諸表だけでなく、投資資金の貸付先であるADFが投資したレジャーホテルに関する来客情報、売上情報、運営情報までも、半期毎に書面にてご報告します。

(16) 配当

1. 配当金

ファンドの構成法人たるADCは、半期(6ヶ月)毎に、匿名組合の利益を計算し、当該利益を総出資口数に対して各出資者の有する口数の割合(期中に出資があった場合においては分母、分子とも日割り計算後の出資金による)に応じて分配し、当該配当金を半期末の翌々月の15日までに、各出資者の指定した銀行口座に送金する方法により支払うものとします。

この場合における出資者とは、各半期末において出資者名簿に記載された者とします。

なお、送金にかかる費用は、各出資者の負担とさせていただきます。

出資者の都合で送金できない配当金については、支払期日から3年経過した日において、その受益権は消滅し、ファンドに帰属するものとします。

なお、第1回目の配当金については、投資レジャーホテルの所有会社のADFへの貸し付け期間が配当金の計算期間6ヶ月の1/2に満たない場合は、第2回配当金と併せてお支払いするものとします。

2. 源泉徴収

10人以上の出資者と締結している匿名組合契約の利益の分配については、分配金の支払時において、支払者は配当金の20%を源泉徴収しなければならないこととされています。

よって、実際の配当金の支払は、配当金から20%の源泉徴収税額を控除した残額となります。

ただし、出資者が、外国法人や非居住者の場合は、租税条約により、源泉徴収が不要となる場合があります。

詳しくは、株式会社 ハート財産パートナーズ までお問い合わせ下さい。

3. 配当金への課税

出資者が個人の場合は、雑所得として総合課税されます。

出資者が法人の場合は、法人税の課税所得の計算上、受取配当金の益金不算入の規定の適用はなく、『益金』とされます。

出資者が個人の場合も法人の場合も、納付税額の計算において、先に源泉徴収された源泉徴収税額を税額控除することとなります。

(17) ファンドの譲渡

出資者は、ファンドすなわち当該匿名組合契約上の地位を譲渡できるものとします。

この場合、速やかに譲渡人と譲受人は、連名にて所定の用紙により、ファンドの譲渡があった旨を出資証書および名義変更料(出資金の1%)ならびに名義変更料に係る消費税を添えてADC宛に届け出ます。

当該届出書の受領日をもって、出資者台帳およびに出資者名簿の変更ならびに出資証書の裏書きをいたします。

(18) 中途解約

商法上、匿名組合契約は、契約で組合の存続期間を定めるときには、その存続期間の満了によって終了することとされ、中途解約を想定しているものではありません。

しかしながら、存続期間を定めない匿名組合契約においては、各当事者(営業者と組合員)は、6ヶ月前に予告することによって、計算期間の終わりに契約を解除することができることとされています(商法539条1項)

そこで当ファンドに換金性を高めるためファンド成立の日から6ヶ月経過後は、中途解約の申出を可能とする規定を盛り込みました。ただし、この場合における中途解約があった日は、解約申し出の日から6ヶ月目の応答日を含む計算期間の末日(以下「基準日」という)をもって契約を解除することができます。

ただし、中途解約による出資金の払戻し額は、上記当該基準日の期末における貸借対照表のファンド1口当たりの純資産価額(時価ベースの方が低い場合は時価)から、次のファンド解約ペナルティーおよび中途解約手数料ならびに中途解約手数料に係る消費税を控除した残額とし、基準日より2ヶ月以内に支払われるものとします。また、ファンドの性格上、半年間の各計算期間毎で総投資口数の10%、全期間で総投資口の50%を解約口数の限度としました。

区分	出資日から中途解約日までの期間		
	1年以上3年以内	3年超5年以内	5年超
ファンド解約ペナルティー額	解約出資金額×20%	解約出資金額×15%	解約出資金額×10%
中途解約手数料	解約出資金額×2%		

(注)解約出資金額とは、解約の申し出の対象となった出資金のことをいい、払戻し額のことではありません。

(19) ファンドの終了

1. ファンド期間満了の目途

ファンド(匿名組合契約)の期間満了は、ファンド成立の日から満6年(予定)とします。但し、組合員に事前に通知の上、6年を超えない範囲で、営業者の判断で契約期間を延長することができます。

2. ファンド終了の事由

次の場合においては、期間満了前でも終了します。

- 1) 営業者が経済環境の激変、その他の事由により出資金に損失が生じる可能性があると判断した場合
- 2) 営業者にファンドの運用において、運用が困難となるような問題が生じた場合
- 3) ADFが運営するレジャーホテルにおいて、運営が困難となるような問題が生じた場合
- 4) 出資者とのファンドを終了させる旨の合意があった場合
- 5) 営業者が破産した場合
- 6) その他ファンドの維持が困難となる事態が生じたときと営業者が判断した場合

3. 出資金の払戻し

ファンドが終了する場合の出資金の払戻しは、原則として金銭によるものとします。

出資者1口当たりの払戻し額は、払戻し総額を払戻し時の総投資口数で、除して求めます。

また、払戻し額に、利益の分配額が含まれている場合には、源泉徴収税額控除した残額を払い戻すこととなります。

(20) 特記事項

ファンドの形態は、日本型パートナーシップたる匿名組合契約ですから、出資金元本や、利回りを保証するものではありません。

このことを良くご理解いただいた上で自らの判断と責任により、本契約に基づく出資を行なって下さい。

個人および非営利法人の投資家の方々には、本契約を締結し本契約書を受領した日から8日間を経過するまでの間、営業者にたいして書面により本契約の解除を行うことができるクーリングオフ制度の適用があります。

記

ADFが匿名組合から貸付けを受けて保有するレジャーホテルの表示

シーズ湯島 (旧名称)湯島パレスホテル

<p>(1) 土地</p> <p>所在:東京都文京区湯島3丁目 地番:307番7 地目:宅地 地積:362.97㎡(公簿)</p>	<p>(2) 建物</p> <p>所在:東京都文京区湯島3丁目307番地7(地番) (住居表示:東京都文京区湯島3丁目1番14号) 家屋番号:307番7の2 種類:旅館 構造:鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付7階建 総延床面積:1,519.63㎡(公簿)</p>	<p>(3) 旅館業営業許可</p> <p>平成13年8月20日 東京都文京区文京保健所長 13文文生環き第501号</p>
---	--	--



株式会社 ハート財産パートナーズ

一般不動産投資顧問業登録番号 国土交通大臣 一般-000493

〒160-0023 東京都新宿区西新宿3-1-2

HAP西新宿ビル

TEL.03-3349-2901 FAX.03-3349-2902

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