

ラスベガス商業施設再開発事業者支援ファンド全号

運用状況のご案内

平素よりお世話になっております。ラスベガス商業施設再開発事業者支援ファンドにおいては過日運用期間の延長をご連絡申し上げましたが、投資家のみなさまにはご心配をおかけしております。この度、本ファンドの運用状況に変化がございましたので、運用状況の更新をさせていただきます。

本レポートの要旨

- 案件①の借入人である V 社が現地時間 2021 年 2 月 22 日に米国破産法第 11 条の適用を申請しました。
- 米国破産法第 11 条は本邦における民事再生法に近いもので、現経営陣が原則として 120 日以内に再建計画を策定する形で事業継続の道を探るものです。
- 当社は、V 社の現経営陣が債権者に対して誠実な返済を前提とした再建案を提示する可能性は低いものと考えておる半面、法的費用を追加計上しても十分な回収金を確保できないリスクを認識して今後の方針を検討しています。
- V 社経営者による同社財産処分の妨害を阻止するために、米国破産法第 11 条以外の破綻手続きを適用できる可能性について、現地弁護士とともに検討しています。

【これまでの経緯】

本ファンドにおいて本営業者は、本営業者のエストニアのグループ会社である Crowdcredit Estonia OÜ（以下「エストニアグループ会社」）に貸付を行い、エストニアグループ会社は、(案件①) アメリカ合衆国ネバダ州ラスベガス・ダウンタウンで再開発事業を行う V 社（以下「V 社」）に対して、ラスベガス・ダウンタウンにある担保不動産に第 2 順位の抵当権を設定したうえでメザニンローンの貸付を行うとともに、(案件②) Mintos という P2P レンディングプラットフォームを介して、ジョージア（旧グルジア共和国）の会社 Creamfinance Georgia LLC の取り扱う個人向けローン債権の購入を行いました。

本ファンドシリーズにつきまして、2020 年 1 月 29 日配信の「ラスベガス商業施設再開発事業者支援ファンド 1、2 号 運用状況報告」でご報告申し上げた通り、第 1 位抵当権者が担保不動産について競売の申し立て

を行い、V社が競売差止請求を行ってまいりました。その後、当該請求を受け、第1位抵当権者は2020年2月4日に裁判所に対して、被告側の意見書を提出しました。2020年2月20日に開かれた裁判所聴取の結果、裁判所は原告V社からの競売差止請求を棄却しました。続く2020年11月16日配信の「ラスベガス商業施設再開発事業者支援ファンド全号 運用状況のご案内」でご報告申し上げた通り、一連の裁判資料、特に第1位抵当権者から裁判所に提出された資料を確認していくなかで、本営業者はV社がエストニアグループ会社からの資金を借り入れた時点ですでに第1位抵当権者から債務不履行通告を受けていたことを認識しました。その事実を認識したうえでエストニアグループ会社はV社に対して担保不動産を売却して全債権者に対する返済を速やかに行うよう要求しましたが、V社はこの要求にこたえませんでした。そのため、エストニアグループ会社は顧問弁護士とも相談のうえ、裁判によって担保不動産の管財人を任命し、強制的な担保不動産売却からの回収を試みましたが、すでに地方裁判所は管財人任命を認める判決を出しておりますが、これに対してV社は判決を不服として高等裁判所（Supreme Court）に控訴を行いました。その後、ネバダ州高等裁判所が仲裁（Mediation）を提案してきたため、現地時間2021年1月28日と2月3日にオンラインコール形式で交渉を行いましたが、V社からは、今後90日以内にV社が借換資金を調達することで手当てできるかもしれないUSD165,000の現金返済と無担保債権USD20,000の割り当てやV社経営者個人からの一定金額の返済約束などをもって現在のエストニアグループ会社が有する債権を解消したいというもので、担保不動産の売却以上に回収可能性を高められる提案ではなく、受け入れられる内容ではありませんでした。（なお、V社に対しては1号ファンド資金からUSD217,597.24が、2号ファンド資金からUSD81,277.99が貸し付けられており、エストニアグループ会社からV社への総貸付元本額はUSD298,875.23です。）

高等裁判所による仲裁が決裂したことから、担保不動産の管財人が不動産売却を進めるべくV社に必要な協力を要請しましたが、V社はこれに対して2021年2月22日に米国破産法第11条の適用を申請しました。そのため、エストニアグループ会社を含む債権者はいったんすべての債権取り立て手続きを停止しております。V社は保有不動産に賃借人がおらず当該不動産からの収入がないにもかかわらず、当該不動産を処分して債権者に資金返済することを拒否する姿勢を継続しています。

【今後の行動計画】

地方裁判所がV社所有の担保不動産に対して管財人による不動産売却を認めてもV社はこれに従わず、債権取り立てから逃れるために米国破産法第11条の適用を申請していることから、今後もV社は担保不動産の売却を妨害して既存債権者に対して支払減免を求める姿勢を継続するものと思われます。エストニアグループ会社は、まず担保不動産の最新の市場価値を確認し、今後の回収にかけられる法的費用を試算し、ネバダ州顧問弁護士と今後の方針を協議していく所存です。特に法的費用を追加計上しても物件処分によって一定の回収金を得られる可能性が高いと判断できる場合には、V社経営者が物件処分を妨害できなくなるような司法判断を求めていくことも視野に入れております。

【担保不動産の価値について】

当社は V 社への貸付決定に先立って、2016 年 12 月付けで米国の大手不動産鑑定業者が担保不動産について価値を現況にて USD 1,440,000、適切なりノーションを行えば USD 2,430,000 への増加が予測されるとの鑑定書を確認しております。しかしながら、2020 年 3 月に現地ラスベガス地場の不動産鑑定業者に再度物件の価値算定を依頼したところ、建築物が老朽化していて価値が見込めない等の理由から USD 900,000 の価値が妥当との鑑定書を受領しました。2021 年 2 月に別の不動産鑑定業者に対して最新の鑑定書作成を依頼し、その提出を待っております。

【ファンド財産保全のために費やした費用について】

当社エストニアグループ会社が第 2 位抵当権者となっている V 社所有担保不動産について、第 1 位抵当権者が競売手続きを開始した当時からファンド財産を保全するためにネバダ州顧問弁護士の助言を仰ぐことで弁護士費用が掛かっております。また担保不動産に関する最新の鑑定書を取得するための費用等も掛かっております。今後もネバダ州顧問弁護士への費用が見込まれるほか、管財人を任命するにあたって管財人のコストや担保不動産を売却するための信託会社任命等の費用追加が想定されます。

当該費用はファンド財産から費消されており、今後の回収額如何により、投資家様への最終分配がファンド販売当時の見込みを下回り、元本割れになる可能性がございます。なお、2021 年 2 月末日時点でファンド財産から費消された回収のための費用は USD 166,946.66 となっております。

【各ファンドの分配金についての按分方針】

全号のファンドに対する分配金の按分方針は下記の通りといたします。

- ・各ファンドの未回収元本額と当初約定された未収利息の合計額を元に各ファンドで比例按分する。

また状況に変化が出てまいりましたら適宜更新をさせていただきます。今後とも当社業務に対するご理解、ご支援を賜りますようお願い申し上げます。

会社概要（クラウドクレジット・ファンディング合同会社）

【代表社員】 クラウドクレジット株式会社

【設立年月】 2016 年 3 月

【資本金】 1,000,000 円

【住所】 東京都中央区日本橋茅場町一丁目 8 番 1 号

クラウドクレジット・ファンディング合同会社、エストニアグループ会社（Crowdcredit Estonia OÜ）およびクラウドクレジット株式会社（連結ベース）の主な経営・財務指標は以下のとおりです。

	資本金	総資産	総負債	純資産	売上高	営業損益	経常損益	当期純利益
クラウドクレジット・ファンディング合同会社 (2019年12月末現在・単位：千円)	1,000	14,200,155	14,216,618	△ 16,463	1,613,009	153	1,686	1,595
Crowdcredit Estonia OÜ (2019年12月末現在・単位：ユーロ)	5,000	107,705,989	107,010,899	695,090	12,111,621	△ 96,965	△ 78,891	△ 78,891
クラウドクレジット株式会社(連結ベース) (2019年12月末現在・単位：千円)	50,000	16,823,103	16,459,280	363,823	1,847,141	△ 380,421	△ 405,361	△ 389,671

※会計期間(2019年1月1日から2019年12月31日まで)の金額を記載しております。