

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が、エストニアグループ会社はこれに反対する決定をし、裁判所に V 社の破産法第 11 条適用の却下を求めました。
- 上記裁判は 2021 年 7 月 15 日に結審し、裁判所は V 社の米国破産法第 11 条適用申請を却下しました。
- 上記の判断がなされたことによって、一時的に執行停止となっていた管財人による担保不動産売却手続きが再開できるため、エストニアグループ会社は管財人による担保不動産売却手続きの進捗をモニターしてまいります。
- エストニアグループ会社は V 社所有の不動産物件について鑑定書を再取得し、最新の鑑定書では不動産の価値は 1,300,000 米ドルと判断されました。
- エストニアグループ会社は、本件の回収対応にあたり、顧問弁護士費用や鑑定書費用をかけており、今後不動産売却を目指すにあたっての費用追加が想定されます。これらはファンドの負担費用となります。このため、不動産の売却が叶ったとしても、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、大幅な元本割れになる可能性がございます。

【これまでの経緯】

本ファンドにおいてクラウドクレジット・ファンディング合同会社（以下「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 Crowdfunder 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 順位の抵当権の設定を受け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。

【前回報告の内容】

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おりました。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ネバダ州最高裁判所（Supreme Court）*に控訴を行いました。その後、ネバダ州最高裁判所が仲裁（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。）

*過去の報告書上、「Supreme Court」を「高等裁判所」と訳しておりましたが、表現の正確性およびわかりやすさの観点から、今回より「ネバダ州最高裁判所」と訳することとしております。

また、2021年3月12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」において、「ネバダ州最高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た」旨の報告を行いました。

【前回報告後の状況推移】

V社が申請した米国破産法第11条適用が裁判所から認められると、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可能性を考えることになるため、V社が所有している担保不動産を売却して

債権回収を図ることが困難になります。そのため、エストニアグループ会社は V 社の申請を却下するよう裁判所に求めました。そうした中、V 社より担保不動産物件への賃借人が決まったとの連絡をしてきました。当社顧問弁護士が賃借人の詳細を確認したところ、賃借人はマリファナ販売業者であることが確認されました（注：米国ネバダ州において嗜好用大麻の販売は合法化されております。その一方で、米国連邦法はマリファナ取引を合法化しておらず、米国の破産裁判所は連邦法に基づいて判決を出します。このため、当社顧問弁護士からは、V 社の担保不動産への賃借人がマリファナ販売業者であることは V 社にとって不利になることはあっても有利になることはないだろうとの見解を得ておりました）。裁判所は V 社の米国破産法第 11 条適用申請について関係者からのヒアリングを行い、2021 年 7 月 15 日に V 社の申請を却下するとの決定をしました。この判決を受けて、2021 年 2 月 22 日からいったん停止していた管財人による V 社所有の担保不動産売却手続きが再開されました。管財人は V 社および V 社経営者に対して担保不動産の速やかな引き渡しを求めて訴訟を提起しましたが、一方で V 社は裁判所に対して米国破産法第 11 条適用の再審査を請求しております。

エストニアグループ会社は管財人による担保不動産売却の方針を支持しており、これが前進するようモニタリングを継続しております。

【今後の行動計画】

V 社は裁判所が V 社の米国破産法第 11 条適用申請を却下したにも関わらず、再審査を求めており、2021 年 8 月時点においても一貫して、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。また V 社経営者はエストニアの出版社やジャーナリストに対して「Crowdcredit Estonia OU は Predatory Lender（略奪的融資を行う貸付人）である」との趣旨の主張を行い、偽計を用いてエストニアグループ会社の事業を妨害しております。加えて、ネバダ州の当局の不動産担保融資監督部門（Mortgage Lending Division）に対してエストニアグループ会社が本来取得しなければいけない免許登録を行わずに、無免許で融資事業を行っているとの虚偽の申し立てをいたしました。なお、ネバダ州当局はこの申し立てを受けてエストニアグループ会社及びネバダ州顧問弁護士からの聞き取りを行い、2021 年 7 月 26 日にエストニアグループ会社に違法な点はないとの結論を出しております。

さらにネバダ州顧問弁護士より、V 社経営者が第一担保権者についても米国内で類似の偽計を用いているとの連絡を受けております。このことから、V 社経営者は適法に延滞債権を回収しようとする債権者に対して誠実に向き合う意思はないと考えざるを得ず、引き続き訴訟等を通して担保不動産売却による資金回収を図ります。

【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、適切なりノベーションを行えば 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した。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。その後約一年が経過して鑑定額の変動が予測されたことから、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、最新の鑑定額は USD 1,300,000 であるとの鑑定書を受領しました。

【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、大幅な元本割れになる可能性がございます。なお、2021 年 7 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 247,394.69 (但し、2021 年 7 月中にサービスの提供を受けて請求書が未着のものは含んでおりません) 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