

## 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

平素は格別のお引立てを賜り誠にありがとうございます。

ラスベガス商業施設再開発事業者支援ファンドにつきまして、2020年12月24日に別途「契約期間延長のお知らせ」にて配信させていただきましたとおり、運用期間を2021年12月末日まで延長させていただきました。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

- Crowdcredit Estonia OÜ（以下、「エストニアグループ会社」）は、裁判所の承認を受けて債務者V社（以下、「V社」）が所有する不動産売却のための管財人を任命し、物件売却による資金回収をこれまで模索してきました。
- V社は、上記物件売却を阻止するために裁判所に対する「米国破産法第11条の適用申請」「物件売却差止請求」「管財人任命の終了申請」等を裁判所に申し立て、そのたびに裁判所が審議を行う状況が続きました。
- 裁判所は、これまでに一度たりともV社の主張を認める判断を行ったことはありません。
- いっぽうで、裁判所における審議に対応するためには、エストニアグループ会社が採用した顧問弁護士の助言を受けて、裁判所が開催するヒアリングに顧問弁護士が代理人として出席する必要等が生じ、法的費用が積みあがりました。
- さらにV社はネバダ州政府の不動産担保貸付部門（State of Nevada Mortgage Lending Division）に対してエストニアグループ会社が必要な登録手続きを行わずに不動産貸付を行ったと申請しました。その後ネバダ州政府がエストニアグループ会社の貸付行為を問題なしと結論付けたことに対して、裁判所に根拠の開示を求める行動をとりました。エストニアグループ会社は顧問弁護士と協力の上で州政府への回答を適切に行いましたが、この対応に関しても法的費用がかかりました。
- 最終的に、V社が裁判所に対して行う請求等への対応にて費用がかさんだ結果、法的費用が投資家様から出資いただいた金額を超過したため、「出資金の返還」および「運用益の分配」のいずれも実施することなく、本ファンドの運用を終了いたします。なお、V社との係争の経緯やファンド負担費用について満期

時報告書に合わせて共有いたします。

#### 【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、第一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、第一抵当権者は 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、特に第一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一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。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。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 165,000 米ドルの現金返済と無担保債権 20,000 米ドルの割り当てや 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 217,597.24 米ドルが、2 号ファンド資金から 81,277.99 米ドル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 298,875.23 米ドルです。）

\*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。

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した。

#### 【前回報告後の状況推移】

裁判所はV社による米国破産法第11条適用の再申請を2021年10月14日に却下しました。しかしながら、V社はこれまでに敵対していた第一抵当権者（以下、「旧第一抵当権者」といいます。）が所有する債権をV社に協力的な投資家に売却させる交渉を進め、旧第一抵当権者がこれを承諾したことから、第一抵当権者がV社に協力的な投資家（以下、「現第一抵当権者」といいます。）に代わることとなりました。その後、現第一抵当権者は現地時間2021年11月10日にエストニアグループ会社および管財人に対して、「2021年11月末時点における被担保債権額は964,671.55米ドルであり、また今後積みあがる経過利息が一日あたり150.19米ドルである」との通知をしてきました。

さらに現地時間2021年12月8日には現第一抵当権者より、「旧第一抵当権者が債権回収のためにかけた費用を再検証した結果、12月2日時点の被担保債権額は1,010,320.39米ドルである」との通知をしてきました。いっぽうで管財人に対して当該物件購入を希望する法人は現れたものの、購入希望価格は1,250,000米ドルとのことでした。

また、物件売却がなされた場合、管財人が最初に物件売却のためにかけた費用を売却代金から差し引く必要がありますが、エストニアグループ会社顧問弁護士が管財人に確認したところ、2021年12月7日時点で管財人による費用が約62,000米ドルかかっておりました。このため、仮に物件が1,250,000米ドルで売却できた

としても、エストニアグループ会社には 177,680 米ドル程度しか残らないこととなります。ここからエストニアグループ会社がこれまでに回収目的で立て替えた法的費用を支払うと投資家様への分配がなしになるため、物件売却を進める根拠がなくなりました。

上記の状況下、V 社経営者は「(V 社および自身にとって) V 社所有物件に非常に強い思い入れがあり、誰であれこの物件を奪おうとするものに対しては、今後も法的費用の拠出はいとわずに法廷闘争を継続する」との姿勢を示しておりました。

エストニアグループ会社はこれ以上裁判手続きを進めても投資家様への分配可能性がないまま法的費用が膨らむのみであることから、最終的に V 社に対して和解案を提示し、現地時間 2021 年 12 月 10 日に和解契約を締結しました。この和解契約においては「債務者 V 社は和解契約が裁判所から承認を受けた日から 30 日以内にエストニアグループ会社に対して 350,000 米ドルの支払いを行う」「エストニアグループ会社は V 社から受領した資金の中から 75,000 米ドルを上限に管財人がこれまでに物件売却のために費消した費用を支払う」との内容となりました。そのため、エストニアグループ会社は 275,000 米ドル以上の現金を手に入れる予定となりますが、この和解交渉のためにも弁護士費用がかかっており、これまでにエストニアグループ会社が立て替えた費用は 350,000 米ドルを超えている状況です。

つきましては、和解契約に従って V 社が 350,000 米ドルの支払いを行っても投資家様への分配は行えないことが確定したため、誠に遺憾ではございますが、本ファンド全号は出資金の返還および運用益の分配をいずれも実施することなく、2021 年 12 月期をもって運用を終了させていただきます。運用終了に伴い、2022 年 1 月中に本ファンド全号の満期時報告書をご送付申し上げます。同満期時報告書において、V 社との係争の経緯、エストニアグループ会社が立替える弁護士費用等費用の金額を含む概要、分配金額の計算過程等につきまして、より仔細にご説明させていただく予定です。

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