

クラウドクレジット・ファンディング合同会社

2022年9月27日

ニカラグア金融事業者支援ファンド9号 (3回目)

契約期間延長のお知らせ

投資家の皆様におかれましては益々ご清祥のこととお喜び申し上げます。

さて、本ファンドは本件匿名組合契約書第4.1条第2項にて本件匿名組合契約の有効期間を2020年9月末日までとしておりましたが、2020年9月および2021年9月にそれぞれ1年間の有効期間延長を行いました。このたび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」といいます。）は以下に述べる事由により同項にあります有効期間延長（3回目）を行い、かかる延長後の匿名組合契約有効期間を2023年9月末日までといたします。

【要旨】

- 本営業者グループ会社（後述）は2021年3月までに、本件債務者たるI社（後述）より、返済金の一部を不動産による代物弁済に代えて、現金100,000米ドルおよび不動産（土地2個）の譲渡を受けることで、I社との債権債務関係を終了しました。
- その後、本営業者グループ会社は不動産の売却による残余財産の回収を目指しています。
- 2022年に入り、不動産売却を受託するニカラグア大手不動産業者は、積極的に不動産キャンペーン等を実施しています。

【契約期間延長の事由】

本ファンドにおいて本営業者はエストニアのグループ会社である Crowdfund Estonia OÜ（以下、「本営業者グループ会社」といいます。）に米ドル建てで貸付を行い、本営業者グループ会社はこの貸付金を原資に、(案件①) 中南米のニカラグア共和国（以下、「ニカラグア」といいます。）にて中小企業向け貸付を中心に、個人・法人向け貸付事業を展開している金融機関（以下、「I社」といいます。）に対して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。

I社は1997年に設立された金融機関で郊外を中心に、主力である中小企業向け貸出事業、クレジットカード事業を中心に幅広く金融サービスを展開する会社です。

本営業者は、2018年4月にニカラグアで発生した反政府デモをきっかけに同国内情勢が急速に悪化したことで同国経済への懸念が台頭し、それを背景にニカラグアの通貨であるニカラグアコルドバ急落のリスクが高まったことから、2018年11月に本ファンドシリーズの新規販売を停止しました。

更に本営業者グループ会社は、2019年5月にI社の担当者より下記の通知を受けました。

- 1) ニカラグア国内情勢悪化に伴い、I社の不良債権比率が大幅に上昇したこと
- 2) I社が自らの債務者から差し押さえた不動産をもとに本営業者グループ会社への満額返済を目指していること

上記2)に関連して、本営業者グループ会社はI社より、現金での返済に代えて不動産現物を本営業者グループ会社に譲渡することで債権債務関係を終了したいとの提案を受けたことから、本営業者グループ会社が顧問契約を締結したニカラグアの法律事務所に対して「非居住者がニカラグア国内にある不動産の所有権を持つことが法的に可能か」を照会しました。その結果、非居住者の不動産所有が認められるとの確認が取れたことから、本営業者グループ会社はI社との間で不動産による代物弁済にかかる交渉を開始しました。本営業者グループ会社はまず、I社の提案する不動産（マナグア市近郊の土地）の鑑定書を提出するよう依頼しました。その際にI社は「現時点では当該不動産は公道へのアクセスがないため鑑定額が低く出る可能性がある。そのため、鑑定書の取得はI社が当該不動産の分筆・合筆登記を行い公道へのアクセスをつけた後としたい」と回答したため、登記および公道へのアクセス付与の手続きを進めてもらうこととしました。

一方で、2019年10月に本営業者グループ会社は既存貸付先の定期オンサイト訪問を行い、クラウドクレジット株式会社の投資管理部と運用部から1名ずつ計2名が代表してI社のオフィスへ赴きました。また、I社の提案する不動産の実地確認を行いました。

2020年に入り、I社から登記手続きが完了したとの連絡をうけ、交渉開始からの時間も長くなっていたことから、本営業者グループ会社から第三者の不動産鑑定士に対し当該不動産の鑑定を依頼して当該不動産による代物弁済の妥当性を確認したところ、当該不動産の評価価格はI社が本営業者グループ会社に伝えた想定価格を著しく下回るものでした。そのため本営業者グループ会社は、I社より当該不動産に加えて他の不動産を追加で取得することと、I社より当該不動産を取得した後も債権債務関係を解消せずに回収する権利を保持し続けることをI社に要求しました。

仮に本営業者グループ会社がI社の代物弁済の提案を拒否する場合、返済期限到来時にデフォルト宣告を行い、I社を倒産させてから残余財産の回収を行う手段も残されておりましたが、I社が財産の秘匿を行う可能性や残余財産の回収にかかるオペレーションコストやリーガルコストを考慮すると、I社が当初より提案する不動産に別の不動産を追加して代物弁済を受ける案を受け入れることが投資家の資産保全の観点から最善と判断し、I社との交渉を進めました。

交渉の結果、3つの資産を受け取ることでI社との債権債務関係を解消する提案を受け、本営業者グループ会社は回収額を最大化する観点から交渉を進めました。交渉の経緯および現在の回収見通しにつ

きましては、下記【回収の状況】をご覧ください。

【回収の状況】

2021年1月18日付「ニカラグア金融事業者支援ファンド全号 分配時報告」でご報告させていただいた通り、I社から予定通りの貸付金元本の約定返済ならびに利払いが期待できない状況にある中、本営業者グループ会社はI社と交渉を行い、I社より以下の3つの資産を受け取ることで合意しております。

- ① 現金計 100,000 米ドル
- ② マナグア郊外の土地（2020年4月時点の不動産鑑定書において実質販売額が 294,500 米ドルと算定）
- ③ 養豚場（2021年4月時点の不動産鑑定書において実質販売額が 142,000 米ドルと算定）

①については計 100,000 米ドル全額を、2020年9月期、同年12月期、2021年1月期の3回に分けて受領済みであり、投資家の皆様へ全額分配が完了しております。

また、②に関しては、当初 84,000 米ドル相当の実質土地担保付債権（以下、「担保付債権」といいます。）からの回収を予定しておりましたが、担保付債権の債務者が国外に居住しているため本人確認が困難であり、AML/CFT（マネー・ローンダリングおよびテロ資金供与対策）の観点から引受けに問題がない旨を確認できないこと等から、担保付債権の代わりに、マナグア郊外の土地（以下、「対象地」といいます。）による代物弁済を受けることとしました。対象地は、2020年4月時点の不動産鑑定書で実質販売額が 294,500 米ドルと算定されており、担保付債権よりも高い価値が見込めることから、その差額（210,500 米ドル）を一定程度考慮して、①の現金による返済を従前の 150,000 米ドルから 100,000 米ドルに減額しました。

②および③の不動産に関しては物件の登記変更手続きが完了した 2021 年の 3 月から、ニカラグア大手不動産業者を通して物件販売を開始しました。2021 年 11 月のニカラグア大統領選挙の影響から、一時ニカラグア経済や不動産市場が停滞しましたが、2022 年に入り積極的に不動産キャンペーン等を実施するなど、物件売却に向け対応を続けております。

なお、②および③に基づく分配を行う際には、土地売却手続きの完了を目的として現地弁護士へ支払った顧問料、土地売却までの管理等に要した費用等をファンド資産から控除いたします。

かかる状況に鑑み、本営業者は本件匿名組合契約の契約期間を延長(3回目)し、2023年9月末日を延長後の契約期間満了日といたします。ただし、現地での資金の回収作業が終了し、2023年9月末日を待たずにすべての資金が投資家の皆様に分配される際は、回収作業の終了日から1ヶ月を経過した日において、契約の終了とさせていただきます。

引き続き、何卒よろしくご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