

クラウドクレジット・ファンディング合同会社

2023年11月17日

ニカラグア金融事業者支援ファンド（1号～10号）

の運用状況につきまして

標記ファンドの運用状況について、ファンド概要と合わせて以下のとおりご報告申し上げます。

【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。
- 本営業者は、本営業者グループ会社が不動産を売却して残余財産の回収を完了するまで本ファンドの運用を継続する方針です。

【本ファンドの概要】

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。

【これまでに発生した事象】

2018年4月	ニカラグアで反政府デモが起きました。それをきっかけに同国内情勢が急速に悪化すると同時に同国経済への懸念が台頭し、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りました。
2018年11月	本営業者は2018年4月以降のニカラグアの状況を踏まえて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。

2019年5月	<p>本営業者グループ会社は、I社の担当者より下記の通知を受けました。</p> <p>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ため、約定返済の実現が困難なこと</p> <p>2) I社が自らの債務者から差し押さえた不動産を本営業者グループ会社に譲渡する代物弁済によって債権債務関係を終了したいこと</p> <p>本営業者グループ会社は上記2)の妥当性の検証を始めました。</p>
2019年6月以降	<p>本営業者グループ会社は顧問契約を締結するニカラグアの法律事務所に照会し、非居住者の不動産所有が認められることを確認しました。そのうえで、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。</p> <p>I社は自らの提案する不動産（マナグア市近郊の土地）を鑑定する前に、対象不動産の分筆・合筆登記を行い公道へのアクセスをつける手続きを開始しました。</p>
2019年10月	<p>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の一環で、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名をI社のオフィスへ派遣しました。また、I社の提案する不動産の現地確認を行いました。</p>
2020年4月	<p>本営業者グループ会社はI社から前述した分筆・合筆登記が完了したとの連絡を受け、第三者の不動産鑑定士に対象不動産の鑑定を依頼しました。すると対象不動産の評価価格が想定価格を著しく下回ったため、本営業者グループ会社は、I社に対象不動産の追加等を要求しました。その結果、I社は3つの資産を本営業者グループ会社へ提供することと引替えに両者間の債権債務関係を解消したいと提案し、本営業者グループ会社は回収額を最大化する観点で検討を開始しました。</p>
2020年9月まで	<p>本営業者グループ会社はI社から以下の3つの資産を受取り、それと引替えに両者間の債権債務関係を解消することで合意しました。</p> <p>① 現金計100,000米ドル</p> <p>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）</p> <p>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）</p>
2020年9月	<p>本営業者グループ会社がI社から受取ることを約束した3つの資産のうち①に関して、2020年9月に60,000米ドルを受領しました。その後、同年12月期と2021年1月期の計3回で計100,000米ドル全額を受領しました。本営業者はそれらに関連する投資家の皆様への分配をすべて完了しました。</p>
2021年3月	<p>同じく②および③の不動産に関して、所有権移転登記の手続きが完了しました。とともに本営業者グループ会社はニカラグア大手不動産業者を通して両物件の販売を開始しました。</p> <p>本営業者グループ会社は同不動産業者と継続的に連携して、キャンペーンの実施、</p>

	価格の見直し等を行っています。
2023年9月	直近で希望販売価格の見直しを行い、2物件ともに値下げしました。本営業者グループ会社は不動産業者の変更も視野に入れて他の売却手段を検討しています。

【物件の状況】

ニカラグア不動産市場の動きや近隣物件の取引実績を考慮し、不動産業者と調整のうえで随時価格を見直しています。2023年10月現在の希望売却価格は次の通りです。いずれも当初の鑑定評価書に記載の価格から大きく低下しました。

(物件1) マナグア郊外の土地： 130,000 米ドル (2020年4月時点の評価額 294,500 米ドル)

(物件2) 養豚場： 57,500 米ドル (2021年4月時点の評価額 142,000 米ドル)

【今後の対応】

本営業者グループ会社は引続き、I社より取得した土地2個の売却による残余財産の回収を目指してまいります。なお、本営業者グループ会社または本営業者が本件の残余財産を回収するために要した費用等は、ファンド資産から控除されます。対象となる費用等には、土地売却手続きのために現地弁護士へ支払う顧問料や土地売却までの管理等に要する費用等が該当します。

投資家のみなさまにおかれましては、ご理解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