

2024年5月16日

## ニカラグア金融事業者支援ファンド（1号～10号）に関する報告書

報告期間：2023年5月1日～2024年4月30日

(第二種金融商品取引業協会「事業型ファンドの私募の取扱い等に関する規則」に基づくファンド報告書)

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。

### 1. 事業の概要

#### ファンドの概要

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」といいます。）は Crowdfund Estonia OÜ（以下、「エストニアグループ会社」といいます。）に米ドル建てで貸付を行い、エストニア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I社（以下I社）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。

以下、案件①に関して記載します。

2024年5月現在、本営業者グループ会社はI社より取得した不動産の売却による残余財産の回収を目指しています。

#### これまでに発生した事象<sup>1</sup>

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	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。 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

<sup>1</sup> 詳細は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」等をご覧ください。

	<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。</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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 現金計100,000米ドル</li> <li>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)</li> <li>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)</li> </ol>
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>
2021年4月以降 現在まで	<p>2021年11月のニカラグア大統領選挙の影響で一時ニカラグア経済および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。</p>

#### 進行中の回収の状況

現在、ニカラグアの内政状況および不動産市場は改善が見込めない状態にあります。ニカラグアの

法令では、一つの販売に複数の不動産業者や販売業者を利用することが許可されていません。そのため、2024年1月からは個人の販売ディーラーと契約を結び、販路を変更し、プロモーションを行っています。この取り組みの結果、物件の売却には至っておりませんが、過去3カ月間で物件への訪問者数や問い合わせが増加しています。また、追加の取り組みとしてニカラグアの個人投資家へのアプローチも進行中です。

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。

## 2. 財務情報

ニカラグア金融事業者支援ファンド

号	出資金 (単位:円)				貸付金 (単位:USD)				対象期に係る出資金返還 (単位:円)			対象期に係る利益分配 (単位:円)		
	投資金額	ヘッジ担保金	運用手数料率	当初貸付額	期中返済額 <sup>*1*</sup>	期末貸付額残高	期末未収利息	有無	金額	1万円当り	有無	金額	1万円当り	
1	29,810,000	28,766,650	-	3.5%	268,346	34,713	233,632	101,863	無	0	0	無	0	0
2	9,180,000	8,858,700	-	3.5%	81,287	10,461	70,826	30,131	無	0	0	無	0	0
3	4,670,000	4,506,550	-	3.5%	40,603	5,213	35,390	14,942	無	0	0	無	0	0
4	6,300,000	6,136,200	-	2.6%	55,819	7,151	48,668	20,401	無	0	0	無	0	0
5	2,340,000	2,279,160	-	2.6%	20,688	2,644	18,043	7,509	無	0	0	無	0	0
6	2,170,000	2,113,580	-	2.6%	19,155	2,443	16,712	6,902	無	0	0	無	0	0
7	1,470,000	1,431,780	-	2.6%	12,715	1,617	11,097	4,545	無	0	0	無	0	0
8	2,740,000	2,666,020	-	2.7%	24,259	3,076	21,183	8,658	無	0	0	無	0	0
9	1,610,000	1,564,920	-	2.8%	13,934	1,759	12,175	4,900	無	0	0	無	0	0
10	2,090,000	2,029,390	-	2.9%	18,060	2,268	15,792	6,252	無	0	0	無	0	0

\*1 期中返済額は運用開始日から2024年4月末までの累計金額を記載しております。

\*2 期中返済額は元金、為替手数料（あれば）および仮払預託金（あれば）を含みます。

## 3. 事業者及び運営者の財務情報

クラウドクレジット・ファンディング、バンカーズ・クラウドクレジット・ファンディング、エストニアグループ会社および株式会社バンカーズの主な経営・財務指標は以下のとおりです。

	資本金	純資産	純負債	純資産	売上高	営業利益(経常利益)	経常利益(経常損失)	当期純利益(当期純損失)
株式会社バンカーズ・クラウドクレジット・ファンディング (2023年3月末現在・単位:千円)	30,000	57,901	472	57,428	-	△ 2,464	△ 2,157	△ 2,337
Crowdcredit Estonia OÜ (2023年3月末現在・単位:ユーロ)	5,000	95,097,427	94,402,070	695,357	1,660,671	904	23,042	23,042
株式会社バンカーズ (2023年3月末現在・単位:千円)	100,000	12,571,903	12,528,336	43,567	634,109	△ 351,450	△ 383,467	△ 378,348
クラウドクレジット・ファンディング合同会社 (2023年3月末現在・単位:千円)	1,000	12,920,428	12,951,160	△ 30,732	251,767	27	27	10

※会計期間(2022年4月1日から2023年3月31日まで)の金額を記載しております。

※Crowdcredit Estonia OÜ、およびクラウドクレジット・ファンディング合同会社につきましては、当事業年度より決算期(事業年度の末日)を12月31日から3月31日に変更しております。

そのため、決算期変更の経過期間である当事業年度は、2023年1月1日から2023年3月31日までの3ヶ月間の定例的な決算となっております。

## 4. 分別管理の状況

本ファンドの出資金は、金融商品取引業等に関する内閣府令第125条その他の法令に定める基準に則り、ファンドの種類別・号数別に銀行に開設する預金口座へ預金する方法によって、本営業者の固有財産その他本営業者の行う他の事業に係る財産とは分別して管理を行っております。

## 5. その他



上述のように、本ファンドシリーズをもとに貸付を行ったローン（案件①）については、主なリスクのうち I 社の返済能力にかかるリスクが、**不動産の価値変動リスク、同流動性リスク**等に代わっております。

投資家のみなさまにおかれましては、今後とも当社ファンドをご愛顧いただければ幸いです。