

【レーティング・モニター継続(格上げ方向)】 クレッシュェンド投資法人 証券コード：8966
発行体格付：(BB+)
債券格付：(BB)

格付投資情報センター(R&I)は上記の格付のレーティング・モニターを継続しました。

【レーティング・モニター継続の理由】

クレッシュェンド投資法人(CIC)は6日、平和不動産(証券コード：8803、発行体格付=BBB)が資産運用会社カナル投信の株式を轉充宏氏などから追加取得し、既存保有分と合わせて全株式を取得するとともに、CICの第三者割当増資約30億円を引き受けることを発表した。同時に、国内銀行3行から合計85億円の新規借り入れを行い、手元資金と合わせて10月末に期限が到来する投資法人債の償還資金を確保したことも発表した。

CICは有利子負債の約40%を占める投資法人債200億円の償還が近づくなか、メガバンク、信託銀行との取引は無く、スポンサーの支援も必ずしも強くなかったため、R&Iは償還資金確保の不確実性や資金調達基盤の不安定さを懸念し、これまで格下げ方向でレーティング・モニターにしてきた。今回の一連の取り組みにより、償還資金を確保しただけでなく、スポンサーの支援態勢の明確化や銀行との取引強化等を通じて安定した資金調達基盤の構築につながる可能性がある。このため、格上げ方向でのレーティング・モニター継続とした。

一方で、ポートフォリオの状況は厳しい。貸貸市況の悪化により、8月末の稼働率は90%を僅かながら割り込んでいる。投資法人債償還のため、旗艦物件だった恵比寿スクエア等を売却したこともポートフォリオの質にマイナスの影響を与えた。当面のリファイナンスリスクを払拭した今、貸貸事業のテコ入れが次の課題となる。

R&IはCICの今後の資産運用方針、財務方針、成長戦略を検討し、ポートフォリオの現況も考慮した上で新たな格付を公表する。

当該格付に適用した主要な格付方法は「J-REITの格付方法」及び「R&Iの信用格付の基本的な考え方」である。これらの格付方法は、格付を行うにあたり考慮した他の格付方法とともに下記ウェブサイトに掲載している。

「J-REITの格付方法」

<http://www.r-i.co.jp/jpn/rating/st/methodology.html>

「R&Iの信用格付の基本的な考え方」

<http://www.r-i.co.jp/jpn/rating/rating/methodology.html>

【格付対象】

発行者：クレッシュェンド投資法人(証券コード：8966)

名称	格付
発行体格付	(BB+) 格上げ方向

名称	発行総額 (百万円)	発行日	償還日	格付
第1回無担保投資法人債	20,000	2007年10月31日	2009年10月30日	(BB)格上げ方向
第2回無担保投資法人債	10,000	2007年10月31日	2012年10月31日	(BB)格上げ方向

☆発行体格付は、発行体が負うすべての金融債務についての総合的な債務履行能力に対するR&Iの意見である。発行体格付は、原則としてすべての発行体に付与する。個々の債務等の格付は、契約の内容や回収の可能性などを反映し、発行体格付を下回る、または上回ることがある。