

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおり信用格付の結果を公表します。

CPI Property Group S.A.（証券コード：－）

【据置】

外貨建長期発行体格付	A－
格付の見通し	安定的
債券格付	A－

■格付事由

- (1) CPI Property Group（CPIPG）は、中東欧地域とドイツを中心にオフィスや商業施設の賃貸、ホテルの運営、土地・建物の取得・管理、不動産の開発などを手掛ける総合不動産グループ。CPI Property Group S.A.はグループの持株会社であり、傘下事業会社との経営の一体性などを踏まえて格付にはグループ全体の信用力を反映させている。格付は、コアマーケットでの主導的な地位、事業を展開する地域の良好な事業環境、ポートフォリオの分散と開発リスクの抑制による安定したキャッシュフロー創出、財務基盤の強化に対する取り組み実績を評価している。好調な賃料収入に支えられて増収増益が続いており、業績は今後も堅調に推移することが見込まれる。資金調達構造の改善などが進み、財務基盤も強化されてきた。市場の拡大が期待されるポーランド・ワルシャワで20年初にかけて8億ユーロ超のオフィス物件を買収する計画であるが、本件は財務基盤の大幅な悪化にはつながらず、中期的に現状程度の財務構成を維持できるとJCRはみている。
- (2) CPIPGは、コアマーケットとするチェコとベルリンの双方で主導的地位を維持している。チェコでは、商業施設の保有量で全国1位、オフィスの保有量でプラハで1位の位置づけにあり、ベルリンではオフィスの保有量で1位である。プロパティ・ポートフォリオ・バリュー（PPV）は新規物件の取得や既存資産の価値再評価などにより増加傾向で推移し、19年6月末現在79億ユーロ。地域やアセットタイプなどの分散状況に変わりはない。ベルリンのポートフォリオ（PPVの27%）はテナントの分散がきいたオフィスで構成される。ポーランドでの買収が実現すると、PPVに占める同国の構成比は現状の4%から10%以上へ拡大するとみられ、地域分散化をさらに推し進めると期待される。
- (3) 事業環境は引き続き良好である。CPIPGが事業を展開する中東欧諸国では、不動産の新規供給が全般的に不足している一方、堅調な経済成長の下で商業施設、オフィス、住宅の各部門で総じて旺盛な需要が継続し、賃料及び稼働率は堅調に推移すると予測されている。主要エリアであるプラハではオフィスやショッピングセンターの新規供給の急増が起きにくく、このことも市況の安定を支えている。一方、不動産市場の成長余地が大きいベルリンではオフィスの賃貸需要拡大と賃料水準の上昇が続いており、ベルリン事業が特殊要因を除いた賃料収入増加の牽引役となっている。EBITDA（開示ベース）は賃料収入の増加や新規物件の取得により増益傾向にあり、18/12期は前期比17.4%（比較可能ベースでは4.9%）増の2.7億ユーロとなった。今後もベルリン市場で賃料改定などによるアップサイドを取り込むことなどにより、収益は堅調に推移するとみられる。
- (4) 各種取り組みの効果から、財務構成が改善している。特に資金調達面で調達源の多様化と有担保の銀行借入から無担保社債へのシフトが進み、これが純有利子負債や調達コストの削減、無担保資産の拡充につながっている。19年6月末の自己資本比率は53.6%（18年6月末：48.1%）、ネットDERは0.48倍（同：0.71倍）と、いずれも前期比で改善した。19/12期上半期の有利子負債/EBITDA倍率は、年率換算で約12倍と前年同期からほぼ横ばいとなっている。リボルビング・クレジット・ファシリティの未引出枠を含めた流動性は19年6月末現在約15億ユーロにのぼっており、資金ニーズを賄うのに十分である。LTV

は当社定義のネット債務ベースで19年6月末に30.4%まで低下し、グロス債務では40%台前半となっている。足元で財務方針を厳格化していることなどから、先行きも財務規律は維持されると考えられる。

(担当) 増田 篤・松田 信康・佐伯 春奈

■格付対象

発行体：CPI Property Group S.A.

【据置】

対象	格付	見通し
外貨建長期発行体格付	A-	安定的

対象	発行額	発行日	償還期日	利率	格付
JPY 1.414 per cent. Senior Notes due 10 December 2021 under the EUR 3,000,000,000 Euro Medium Term Note Programme	80億円	2018年12月10日	2021年12月10日	1.414%	A-
JPY 1.995 per cent. Senior Notes due 8 December 2028 under the EUR 3,000,000,000 Euro Medium Term Note Programme	30億円	2018年12月10日	2028年12月8日	1.995%	A-

格付提供方針に基づくその他開示事項

1. 信用格付を付与した年月日：2019年11月5日
2. 信用格付の付与について代表して責任を有する者：増田 篤
主任格付アナリスト：増田 篤
3. 評価の前提・等級基準：
評価の前提および等級基準は、JCRのホームページ (<https://www.jcr.co.jp/>) の「格付関連情報」に「信用格付の種類と記号の定義」(2014年1月6日)として掲載している。
4. 信用格付の付与にかかる方法の概要：
本件信用格付の付与にかかる方法の概要は、JCRのホームページ (<https://www.jcr.co.jp/>) の「格付関連情報」に、「コーポレート等の信用格付方法」(2014年11月7日)、「不動産」(2011年7月13日)、「J-REIT」(2017年7月3日)、「持株会社の格付方法」(2015年1月26日)として掲載している。
5. 格付関係者：
(発行体・債務者等) CPI Property Group S.A.
6. 本件信用格付の前提・意義・限界：
本件信用格付は、格付対象となる債務について約定通り履行される確実性の程度を等級をもって示すものである。
本件信用格付は、債務履行の確実性の程度に関してのJCRの現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではない。また、本件信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではない。本件信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれない。
本件信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動する。また、本件信用格付の付与にあたり利用した情報は、JCRが格付対象の発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものであるが、当該情報には、人為的、機械的またはその他の理由により誤りが存在する可能性がある。
7. 本件信用格付に利用した主要な情報の概要および提供者：
・ 格付関係者が提供した監査済財務諸表
・ 格付関係者が提供した業績、経営方針などに関する資料および説明
8. 利用した主要な情報の品質を確保するために講じられた措置の概要：
JCRは、信用格付の審査の基礎をなす情報の品質確保についての方針を定めている。本件信用格付においては、独立監査人による監査、発行体もしくは中立的な機関による対外公表、または担当格付アナリストによる検証など、当該方針が求める要件を満たした情報を、審査の基礎をなす情報として利用した。
9. JCRに対して直近1年以内に講じられた監督上の措置：なし

■留意事項

本文書に記載された情報は、JCRが、発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCRは、明示的であると黙示的であるとを問わず、当該情報の正確性、結果的正確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCRは、当該情報の誤り、遺漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCRは、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかんを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であるとを問わず、一切責任を負いません。また、JCRの格付は意見の表明であって、事実の表明ではなく、信用リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。JCRの格付は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。格付は原則として発行体より手数料をいただいて行っております。JCRの格付データを含め、本文書に係る一切の権利は、JCRが保有しています。JCRの格付データを含め、本文書の一部または全部を問わず、JCRに無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

■NRSRO登録状況

JCRは、米国証券取引委員会の定めるNRSRO (Nationally Recognized Statistical Rating Organization) の5つの信用格付クラスのうち、以下の4クラスに登録しています。(1)金融機関、ブローカー・ディーラー、(2)保険会社、(3)一般事業法人、(4)政府・地方自治体。米国証券取引委員会規則17g-7(a)項に基づく開示の対象となる場合、当該開示はJCRのホームページ (<https://www.jcr.co.jp/en/>) に掲載されるニュースリリースに添付しています。

■本件に関するお問い合わせ先

情報サービス部 TEL：03-3544-7013 FAX：03-3544-7026

株式会社 日本格付研究所

Japan Credit Rating Agency, Ltd.
信用格付業者 金融庁長官(格付)第1号

〒104-0061 東京都中央区銀座5-15-8 時事通信ビル