

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。

Loan Note Instrument (RTL モーゲージ・スーパーシニア債)

【据置】

Loan Note Instrument 格付 A A -

■ 格付事由

- 本件は、Churchill Real Estate SPC を介した、米国の住居用不動産や土地等を担保としたローン（不動産担保付ローン）に対する投資案件であり、格付の対象は Churchill Real Estate SPC が発行する Note の発行枠である。
- JCR では 21 年 11 月 26 日に Loan Note Instrument 格付について「AA-」と公表している。今回、Note の発行枠が 30 億米ドルから 40 億米ドルに変更となるが、前回見直し時から格付に影響を与える事象は特段発生していない。足元の不動産市況の動向に応じ、ポートフォリオの運用構成に一部変化が見られるが、総じて担保不動産のクオリティは保たれている。Master Repurchase Agreement およびポートフォリオレベルでの LTV は保守的な水準で推移しており、Note の債務償還にかかる耐久性は維持されている。

(担当) 杉浦 輝一・石崎 滉樹

■ 格付対象

【据置】

対象	発行枠	設定日	利率	格付
Loan Note Instrument (RTL Note Series SS)	40 億米ドル	2020 年 8 月 3 日	実績分配型	AA-

<発行の概要に関する情報>

満期償還日	発行から 3 年経過した日
最終償還日	最終（予定）償却日（*）または早期償還日のいずれか早く到来する日 （*）発行から 4 年を経過する日（ただし、合意により 6 ヶ月間延長可能）
償還方法	現金一括決済または所定期間における償却（アモチ）による方法
流動性・信用補完措置	リザーブ

<ストラクチャー、関係者に関する情報>

発行体	Churchill Real Estate SPC
アレンジャー	Churchill Finance LLC シンプレクス・アセット・マネジメント株式会社
インベストメント・マネージャー	Churchill Investment Management LLC

<裏付資産に関する情報>

裏付資産の概要	貸付債権
---------	------

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：2022年3月28日
2. 信用格付の付与について代表して責任を有する者：湊岡 由典
主任格付アナリスト：杉浦 輝一
3. 評価の前提・等級基準：
評価の前提および等級基準については、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（格付方法）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、「不動産証券化」（2021年8月2日）、「ABL（動産・売掛金等担保融資）」（2018年2月22日）、「投資ファンド」（2019年11月22日）の信用格付の方法として掲載している。回収金口座や倒産隔離など他の付随的な論点についても上記のページで格付方法を開示している。
5. 格付関係者：
（発行体） Churchill Real Estate SPC
（アレンジャー） Churchill Finance LLC
シンプレクス・アセット・マネジメント株式会社
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：
① 格付対象商品および裏付資産に関する、関係者から入手した証券化関連契約書類
② 裏付資産に関する、中立的な機関から公表された中立性・信頼性の認められる公開情報
③ その他、インベストメント・マネージャーに関し、当該者から書面ないし面談にて入手した情報
なお、①についてJCRは格付申込者から格付のために提供を受ける情報の正確性に関する表明保証を受けている。
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、いずれかの格付関係者による表明保証もしくは対外公表、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。
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、いずれかの格付関係者による表明保証もしくは対外公表、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問わず、当該情報の正確性、結果、的確性、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で行っております。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。

予備格付：予備格付とは、格付対象の重要な発行条件が確定していない段階で予備的な評価として付与する格付です。発行条件が確定した場合には当該条件を確認し改めて格付を付与しますが、発行条件の内容等によっては、当該格付の水準は予備格付の水準と異なることがあります。

■NRSRO登録状況

JCRは、米国証券取引委員会が定める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。

■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