

비디안양제삼차(주)

본평가

평가일: 2017.3.31

유동화전자단기사채 신용등급

(단위: 억원)

| 구분 | 발행한도 | 발행(예정)일 | 만기(예정)일 | 신용등급 |
|------------------|------|------------|------------|---------|
| Tr.B-1 회차 ABSTB | 80 | 2017.04.03 | 2017.05.02 | A2+(sf) |
| Tr.B-2 회차 ABSTB | 80 | 2017.05.02 | 2017.06.02 | A2+(sf) |
| Tr.B-3 회차 ABSTB | 80 | 2017.06.02 | 2017.07.03 | A2+(sf) |
| Tr.B-4 회차 ABSTB | 80 | 2017.07.03 | 2017.08.03 | A2+(sf) |
| Tr.B-5 회차 ABSTB | 80 | 2017.08.03 | 2017.09.01 | A2+(sf) |
| Tr.B-6 회차 ABSTB | 80 | 2017.09.01 | 2017.10.02 | A2+(sf) |
| Tr.B-7 회차 ABSTB | 80 | 2017.10.02 | 2017.11.03 | A2+(sf) |
| Tr.B-8 회차 ABSTB | 80 | 2017.11.03 | 2017.12.01 | A2+(sf) |
| Tr.B-9 회차 ABSTB | 80 | 2017.12.01 | 2018.01.03 | A2+(sf) |
| Tr.B-10 회차 ABSTB | 80 | 2018.01.03 | 2018.02.02 | A2+(sf) |
| Tr.B-11 회차 ABSTB | 80 | 2018.02.02 | 2018.03.02 | A2+(sf) |
| Tr.B-12 회차 ABSTB | 80 | 2018.03.02 | 2018.04.03 | A2+(sf) |
| Tr.B-13 회차 ABSTB | 80 | 2018.04.03 | 2018.05.03 | A2+(sf) |
| Tr.B-14 회차 ABSTB | 80 | 2018.05.03 | 2018.06.01 | A2+(sf) |
| Tr.B-15 회차 ABSTB | 80 | 2018.06.01 | 2018.07.03 | A2+(sf) |
| Tr.B-16 회차 ABSTB | 80 | 2018.07.03 | 2018.08.03 | A2+(sf) |
| Tr.B-17 회차 ABSTB | 80 | 2018.08.03 | 2018.09.03 | A2+(sf) |
| Tr.B-18 회차 ABSTB | 80 | 2018.09.03 | 2018.10.02 | A2+(sf) |
| Tr.C-1 회차 ABSTB | 100 | 2017.04.03 | 2017.07.03 | A2+(sf) |
| Tr.C-2 회차 ABSTB | 100 | 2017.07.03 | 2017.10.02 | A2+(sf) |
| Tr.C-3 회차 ABSTB | 100 | 2017.10.02 | 2017.11.03 | A2+(sf) |
| Tr.C-4 회차 ABSTB | 100 | 2017.11.03 | 2018.01.03 | A2+(sf) |
| Tr.C-5 회차 ABSTB | 100 | 2018.01.03 | 2018.04.03 | A2+(sf) |
| Tr.C-6 회차 ABSTB | 100 | 2018.04.03 | 2018.07.03 | A2+(sf) |
| Tr.C-7 회차 ABSTB | 100 | 2018.07.03 | 2018.10.02 | A2+(sf) |
| Tr.C-8 회차 ABSTB | 100 | 2018.10.02 | 2018.11.02 | A2+(sf) |
| Tr.C-9 회차 ABSTB | 100 | 2018.11.02 | 2019.01.03 | A2+(sf) |
| Tr.C-10 회차 ABSTB | 100 | 2019.01.03 | 2019.04.03 | A2+(sf) |
| Tr.C-11 회차 ABSTB | 100 | 2019.04.03 | 2019.07.03 | A2+(sf) |
| Tr.C-12 회차 ABSTB | 100 | 2019.07.03 | 2019.10.02 | A2+(sf) |
| Tr.C-13 회차 ABSTB | 100 | 2019.10.02 | 2019.11.01 | A2+(sf) |
| Tr.C-14 회차 ABSTB | 100 | 2019.11.01 | 2020.01.03 | A2+(sf) |
| Tr.C-15 회차 ABSTB | 100 | 2020.01.03 | 2020.04.03 | A2+(sf) |

주1: 예정발행일 및 예정만기일이 영업일이 아닌 경우에는 그 직전 영업일을 발행일 및 만기일로 함.

주2: 유동화자산 등의 조기상환 등으로 어느 회차 유동화증권의 발행금액이 발행예정금액보다 감액되는 경우 이후 발행되는 유동화증권의 발행예정금 및 발행한도금액은 해당 감소액만큼 감액 조정됨.

주3: 예정발행일 및 예정만기일은 당사자들간의 합의에 따라 변동될 수 있음.

Analyst

| | | | |
|-------------------------------------|---------------|-----------------------------|---------------|
| 신윤섭 책임연구원 yoosub.shin@scri.co.kr | 02) 6966-2459 | 박민식 실장 mspark@scri.co.kr | 02) 6966-2461 |
|-------------------------------------|---------------|-----------------------------|---------------|

| 거래참가자 | | 유동화자산 | |
|--------------------------|-------------|-------|--------------------------------------|
| 거래유형 | PF 대출채권 유동화 | 유동화자산 | 대출채권 및 부수 권리 |
| 자산보유자 | - | 차주 | (주)반도건설 |
| 업무수탁자 | 흥국생명보험(주) | 대출원금 | Tr.B: 80억원 Tr.C: 100억원 |
| 자산관리자 | 유진투자증권(주) | 대출실행일 | 2017.04.03 |
| 자금보충 및 대출금 채권 매입확약 기관 | 유진투자증권(주) | 대출만기일 | Tr.B: 2018.10.02 Tr.C: 2020.04.03 |
| 법률자문기관 | 법무법인 퍼스트 | 이자지급 | 이자지급일 선취 |
| 자산실사기관 | - | 원금상환 | 만기일시상환(조기상환 가능) |
| 주관회사 | 유진투자증권(주) | | |

주)정보제공자: 주관회사

평가의견

서울신용평가(주)는 비디안양제삼차(주)(이하 'SPC')가 발행할 Tranche(이하 'Tr.')B-1회차 내지 18회차 및 Tr.C-1회차 내지 15회차 유동화전자단기사채(이하 'ABSTB')의 신용등급을 A2+(sf)로 평가하며, 주요 평가요인은 다음과 같다.

- 자금보충 및 대출금채권 매입확약 기관인 유진투자증권(주)의 신용도

유동화 개요

본 유동화는 SPC가 (주)반도건설(이하 '차주')과 체결한 대출약정에 의한 대출약정금 180억원의 대출을 실행하기 위해 Tr.B(발행한도 80억원) 및 Tr.C(발행한도 100억원) ABSTB를 발행하고 향후 차주에 대한 대출채권의 관리, 운용, 처분에 의한 수익 또는 ABSTB의 차환발행대금을 통해 본건 ABSTB를 상환하는 구조이다.

차주는 경기도 안양시 만안구 안양동 576-1번지 일원에 주상복합을 신축하는 사업(이하 '본건 사업')을 추진하고 있는 시행사이자 시공사이다. 주관사 제공자료에 의하면 본건 사업은 2017.3월 건축허가가 완료되었으며 2020.1월 준공을 목표로 진행되고 있다.

유동화자산

본 유동화의 기초자산은 2017.3.30일 SPC를 포함한 대주들과 차주가 체결한 대출약정에 의한 원금 총액 360억원(Tr.A-1 80억원, Tr.A-2 80억원, Tr.B 100억원, Tr.C 100억원) 중 Tr.B 80억원 및 Tr.C 100억원에 해당하는 원금 총액 180억원의 대출채권이다. 대출채권의 이자는 ABSTB의 발행일정에 맞추어 설정된 이자기간에 따라 계산(Tr.B: 고정금리, Tr.C: 변동금리)된 금액으로 ABSTB발행 직전 영업일에 선급되며, 기 지

급된 이자는 어떠한 경우에도 반환되지 않도록 설정되어 있다. 대출금은 만기일(Tr.B: 2018.10.2, Tr.C: 2020.4.3)에 일시 상환하는 조건이나, 대출약정서에 정해진 조건에 따라 조기상환도 가능하다.

주요 위험요인과 통제방안

본 유동화와 관련하여 검토된 주요 위험요인은 유동화자산의 신용위험, 유동화증권의 차환발행위험 등이다.

유동화자산의 신용위험은 차주가 대출채권 원리금을 적시에 상환하지 못해 ABSTB 적시상환가능성에 영향을 미치는 위험이다. 또한, SPC는 유동화자산의 만기일까지 ABSTB를 차환발행 할 예정으로, 차환발행하는 ABSTB의 시장 매매각 등 차환발행위험이 존재한다.

상기 위험요인은 2017.3.30일 SPC와 유진투자증권(주) 간 체결된 자금보충 및 대출금채권 매입확약(이하 '매입확약')의무로 통제된다. 매입확약 합의서에 따르면 유진투자증권(주)는 ①본건 대출채권의 기한의 이익이 상실된 경우 ②차환발행되는 ABSTB의 전액에 대한 인수계약이 차회차 ABSTB 발행일 정오까지 체결되지 않는 경우 ③기 발행된 ASBTB의 만기일 오후 2시까지 차주의 계좌 잔액으로 ABSTB를 상환하기에 부족한 경우 등의 매입사유가 발생하여 SPC로부터 통지를 받은 경우 ABSTB 원리금 상환에 부족한 금액을 SPC에 지급하고 대출채권을 매입하여야 한다. 다만, 유진투자증권(주)는 동 부족금액을 SPC에 대여할 수 있으며, 자금의 대여가 이루어진 경우에는 별도의 매입의무를 부담하지 아니한다. 유진투자증권(주)의 매입확약의무는 무조건적인 의무로서, 대출약정이 해제(해지)되었는지 여부와 관계없이 이행하도록 되어 있다.

상기 위험요소들과 이에 대한 통제방안을 종합적으로 고려할 때 본 ABSTB의 신용등급은 차주의 매입확약 의무를 부담하는 유진투자증권(주)의 신용도와 연계되어 있으며, 서울신용평가(주)는 평가일 현재 유진투자증권(주)의 단기신용등급(기업어음 및 전자단기사채)을 A2+로 부여하고 있다.

본 평가는 서울신용평가(주)의 부동산개발사업·유동화 평가방법론을 적용하였고, 산업별 평가방법론(증권)도 준용했습니다. 신용평가방법론에 대한 구체적인 내용은 서울신용평가(주)의 홈페이지 www.scri.co.kr의 "Research/평가방법론"에서 찾아볼 수 있습니다.

당사가 본 건 신용평가등급 산정에 이용한 중요자료는 유동화회사 관련서류, 유동화자산 자료, 유동화관련 계약서, 기타 주관회사에서 제공한 자료 등입니다.

당사는 본 건 신용평가등급 산정 시 거래참가자 주식에 표기된 정보제공자로부터 자료를 수령하여 신용평가에 반영하였습니다.

[단기신용등급의 정의]

| 신용등급 | 정의 |
|--------|--|
| A1(sf) | 적기 상환능력이 최상이며, 상환능력의 안정성 또한 최상이어서 투자위험도가 극히 낮음. |
| A2(sf) | 적기 상환능력이 우수하지만, 그 안정성은 A1(sf)등급에 비하여 다소 열등한 요소가 있음. |
| A3(sf) | 적기 상환능력은 양호하나 장래의 급격한 환경변화에 따라 그 안정성이 다소 영향을 받을 가능성이 있음. |
| B(sf) | 적기 상환능력은 인정되지만 그 안정성에 다소 투기적인 요소가 내포되어 있음. |
| C(sf) | 적기 상환능력이 의문시되어 투기적 요소가 강함. |
| D(sf) | 채무불이행 상태에 있음. |

주1: 상기 등급 중 A2(sf)부터 B(sf)까지는 당해 등급 내에서의 상대적 우월 정도에 따라 +, - 기호를 부기할 수 있음.

주2: 상기 등급 중 A1(sf)등급에서 A3(sf)등급까지는 적기 상환능력이 인정되는 투자등급으로, B(sf), C(sf) 등급은 환경변화에 따라 적기 상환능력이 크게 영향을 받을 수 있는 투기등급으로 분류됨.

- 본 신용평가의 평가개시일은 2017년 3월 20일이며, 평가완료일은 2017년 3월 31일입니다.
- 최근 2년간 평가요청인과 체결한 다른 신용평가 건수 및 수수료총액은 각각 0건, 0백만원입니다. 당사는 평가완료일 현재 평가요청인의 다른 신용평가용역을 수행하고 있지 않습니다. 또한 평가요청인은 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 따른 기업집단에 해당되지 않습니다.
- 최근 2년간 평가요청인과 체결한 비평가용역계약 체결 건수 및 수수료 총액은 0건, 0백만원이며, 당사는 평가완료일 현재 평가요청인의 다른 비평가용역을 수행하고 있지 않습니다.

<유의사항>

1. 신용등급은 특정 금융투자상품, 금융계약, 발행자 등의 상대적인 신용위험에 대한 현재시점에서의 서울신용평가(주)의 의견입니다. 신용등급은 신용위험을 제외한 다른 위험(시장가치 변동위험, 유동성위험, 운영위험 등의 여타 위험)에 대해서는 설명하지 않습니다. 특히, 구조화금융상품의 신용등급은 법령, 조세제도의 변경 등에 따라 발생하는 위험을 반영하지 않습니다. 또한 신용등급은 현재 또는 과거 사실에 관한 서술이 아니며, 당사의 평가기준에 따라 신용위험에 대하여 예측한 의견으로서, 이러한 예측정보는 실제 결과치와 다르게 나타날 수 있습니다. 신용등급은 환경변화 및 당사가 정한 기준에 따라 변경 또는 취소될 수 있습니다.
2. 신용등급은 금융투자상품에 대한 투자자문을 의미하지 않으며, 특정 증권의 투자의사결정(매매, 보유 등)을 권유하는 것이 아닙니다. 신용등급이나 평가의견 등은 정보이용자의 투자결정을 대신할 수 없으며, 정보이용자의 투자결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 정보이용자들은 유가증권, 발행자, 보증기관 등 투자대상의 위험에 대해 자체적인 분석과 평가를 통해 투자에 대한 의사결정을 하여야 합니다.
3. 본 평가서 및 의견서 등 보고서는 평가대상자 또는 의뢰인이 제출한 자료 및 각종 공시자료 등의 자료원으로부터 수집한 자료에 근거하고 있으며, 당사는 평가대상자 또는 의뢰인으로부터 제출자료에 거짓이 없고, 중요사항이 누락되지 않았으며 중대한 오해를 유발하는 내용이 들어있지 않다는 확인서를 받고 있습니다. 당사는 평가대상자 또는 의뢰인이 정확하고 완전한 정보를 적시에 제공한다는 전제하에 신용평가업무를 수행하고 있으며, 신용평가 과정에서 이용하는 정보에 대해 별도의 실사나 감사를 실시하고 있지 않습니다. 또한 신용평가의 특성 및 자료원의 제한성, 분석자, 분석도구 또는 기타 요인에 의한 오류의 발생가능성이 있기 때문에 신용등급 결정시에 활용되었거나 평가보고서에 주요 판단근거로서 제시된 어떠한 정보에 대해서도 그 정확성, 적합성 또는 충분성을 보증하지 않으며, 제공된 정보의 오류, 사기 및 허위, 미제공 등에 따른 결과에 대하여 당사는 어떠한 책임도 부담하지 않습니다.
4. 당해 신용등급 및 평가의견을 포함한 보고서에 반영되었거나 포함되어 있는 정보 및 기재내용의 정확성, 완전성 및 적합성을 당사가 보증하거나 확약하지 않습니다. 평가의견을 포함한 신용평가서의 모든 정보들은 신용등급 부여에 필요한 주요한 판단 근거로서 제시된 것이며, 평가대상에 대한 모든 정보가 기재된 것은 아닙니다. 또한, 당사는 고의 또는 중대한 과실에 기인한 사항을 제외하고 신용등급 및 평가의견을 포함한 신용평가서상의 정보의 이용으로 발생하는 어떠한 손해 및 결과에 대해서도 책임지지 않습니다.
5. 본 보고서에 수록된 모든 정보의 저작권은 서울신용평가(주)의 소유입니다. 따라서 당사의 사전서면동의 없이는 무단 전재되거나 복사, 인용, 재판매 또는 유포될 수 없습니다.