

위베스트다산제일차(주)

본평가
평가일: 2017.5.17

유동화기업어음 신용등급

(단위: 억원)

구분	발행금액(한도)	발행(예정)일	만기(예정)일	평가등급
제1회차 ABCP	300	2017.05.17	2018.05.16	A1(sf)
제2회차 ABCP	300	2018.05.16	2019.05.15	A1(sf)
제3회차 ABCP	300	2019.05.15	2019.11.15	A1(sf)
제4회차 ABCP	300	2019.11.15	2020.05.15	A1(sf)

주1: 예정발행일 및 예정만기일이 영업일이 아닌 경우에는 그 직후 영업일을 발행일 및 만기일로 한다.

주2: 위탁자는 유동화증권 기간 내에 대출약정상 위탁자의 대출약정금 범위 내에서 유동화증권(만기 1개월 내지 12개월로 하는 ABCP)을 추가로 발행할 수 있다.

주3: 기초자산의 조기상환 등으로 어느 회차 유동화증권의 발행금액이 예정된 유동화증권의 발행예정금액 대비 감소하는 경우 이후 발행되는 유동화증권의 발행예정금액 및 발행한도금액은 기존 유동화증권 발행예정금액 및 발행한도금액에서 해당 감소액만큼 감액 조정된다.

주4: 유동화증권 발행계획은 대출약정에 따른 Tranche B 대출금의 이자기간 변경시 동 이자기간에 따라 위탁자, 업무수탁자 및 자산관리자의 협의에 의해 변경될 수 있다.

Analyst

김준섭 수석연구원	02) 6966-2457 junseop.kim@scri.co.kr	박민식 실장	02) 6966-2461 mspark@scri.co.kr
-----------	---	--------	------------------------------------

거래참가자

거래유형	대출채권 유동화
업무수탁자	메리츠종합금융증권(주)
자산관리자	메리츠종합금융증권(주)
법률자문기관	법무법인 신원
자산실사기관	-
주관회사	메리츠종합금융증권(주)
신용보장	메리츠종합금융증권(주)의 사모사채 매입확약

유동화자산

유동화자산	대출채권 및 부수 권리
차주	신안관광개발(주)
대출한도	300억원
대출실행일	2017.05.17
대출만기일	2020.05.15
이자지급	매 이자계산기간 개시일에 선급
원금상환	만기일시상환
주요 담보	부동산 4순위 근저당권

주) 정보제공자: 주관회사

평가의견

서울신용평가(주)는 위베스트다산제일차(주)(이하 'SPC')가 발행할 예정인 제1회차 내지 제4회차 유동화기업어음(이하 'ABCP')의 신용등급을 A1(sf)로 평가하며, 주요 평가요인은 다음과 같다.

- 사모사채 매입확약인인 메리츠종합금융증권(주)의 신용도

유동화개요

본 유동화는 SPC를 포함한 대주들이 신안관광개발(주)(이하 '차주')와 체결한 대출약정(이하 '대출약정')에 의한 대출약정금 1,600억원 중 SPC가 보유하는 300억원의 Tranche B 대출을 기초로 제1회차 ABCP를 발행하고 향후 차주에 대하여 보유하는 대출채권 및 그에 부수하는 권리 등의 관리, 운용 및 처분에 의한 수익 또는 차환발행되는 유동화증권을 통해 본건 ABCP를 상환하는 구조이다.

차주는 경기도 남양주시 다산지금지구 B-3BL 공동주택용지(이하 '본건 사업부지')에서 공동주택 및 부대 복리시설을 신축하여 분양하는 사업(이하 '본건 사업')의 시행사이다. 주관사 제공자료에 따르면 하나자산신탁(주)(이하 '신탁회사'), (주)신안, 차주, SPC를 포함한 대주들은 차입형태지신탁계약을 체결하여 본건 사업부지(사업부지에 대한 권리를 포함함)를 신탁회사에게 신탁하고, 신탁회사는 본건 사업부지를 차주로부터 수탁받아 차입형태지신탁계약에 따라 본건 사업을 진행하기로 하였다.

유동화자산

본 유동화자산은 SPC와 차주가 체결한 대출약정에 의한 원금 총액 300억원(표 1 참고)에 해당하는 대출 채권이다. 대출금은 만기에 일시 상환되는 조건이며, 상환재원은 본건 사업의 분양수입금이다. 대출이자 는 매 이자계산기간 개시일에 선취되며, 어떠한 경우에도 반환되지 않는다. 대출채무를 담보하기 위하여 부동산(청담동 리베라호텔) 4순위 근저당권 설정을 하고, 본건 사업의 시공사인 (주)신안이 책임준공 및 채무인수 의무를 부담하고 있으며, 피담보채무에 대하여 차주와 연대하여 보증하고 있다.

[표 1] 대출약정 중 대출약정금 내역

구분	대출약정금	인출(예정)일	만기(예정)일	비고
Tranche A (선순위)	1,300억원	2017.5.17	2020.5.15	<ul style="list-style-type: none"> (주)신안의 책임준공/채무인수 및 연대보증 차입형태지신탁계약상 제1순위 우선수익권 증서 교부
Tranche B (후순위)	300억원	2017.5.17	2020.5.15	<ul style="list-style-type: none"> 본건 유동화자산(대주: SPC) 청담동 리베라호텔 4순위 근저당 설정 (주)신안의 책임준공/채무인수 및 연대보증 차입형태지신탁계약상 제2순위 우선수익권 증서 교부
합계	1,600억원			

주요 위험요인과 통제방안

본 유동화와 관련하여 검토된 주요 위험요인은 유동화자산의 신용위험이다.

유동화자산의 신용위험은 차주가 대출채권의 원금을 상환하지 못해 ABCP 상환가능성에 영향을 미치는 위험으로, 차주의 신용도 및 본건 사업의 진행상황 등을 감안하면 원금 회수에 대한 불확실성이 존재한다. 이러한 유동화자산의 신용위험은 사모사채 매입확약 합의서에 따라 매입확약인인 메리츠종합금융증권(주)가 SPC가 발행하는 사모사채를 매입하기로 확약함으로써 통제된다. 한편, 매입확약인은 대출채권의 기한의 이익이 상실된 경우 등 사모사채 발행사유 발생시 SPC가 발행하는 사모사채를 매입하여야 한다.

상기 위험요소들과 이에 대한 통제방안을 종합적으로 고려할 경우 본건 ABCP의 신용등급은 매입확약인인 메리츠종합금융증권(주)의 신용도와 연계되어 있으며, 메리츠종합금융증권(주)의 신용도는 본 ABCP의 신용도에 부합하는 수준으로 판단된다.

본 평가는 서울신용평가(주)의 SF 신용평가 일반론을 적용하였고, 산업별 평가방법론도 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 평가개시일 및 계약체결일은 2017년 5월 8일이며, 평가완료일은 2017년 5월 17일입니다.
- 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 증권에 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 당사는 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.