

유논현(주)

본평가

평가일: 2018.01.15

유동화전자단기사채 신용등급

구분	발행금액(한도)	발행(예정)일	만기(예정)일	신용등급
제3회차 ABSTB	255억원	2018.01.15	2018.02.13	A2(sf)

Analyst

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

거래참가자

거래유형	대출채권 유동화
자산보유자	(주)코람코자산신탁
업무수탁자	유진투자증권(주)
자산관리자	유진투자증권(주)
법률자문기관	법무법인 세연
자산실사기관	-
주관회사	유진투자증권(주)

주)정보제공자: 주관회사

유동화자산

유동화자산	비용상환청구권 및 부수권리
차주	(주)제이엔케이파트너스
수탁자	(주)코람코자산신탁
비용상환청구권 원금	250억원
이자지급	원금상환일 후취
신용보강기관	(주)코람코자산신탁

평가의견

서울신용평가(주)는 유논현(주)(이하 'SPC')가 발행할 제3회차 유동화전자단기사채(이하 'ABSTB')의 신용등급을 A2(sf)로 평가하며, 주요 평가요인은 다음과 같다.

- (주)코람코자산신탁의 비용상환청구권 매입확약

유동화 개요

SPC는 (주)코람코자산신탁과 2017.9.28일 체결한 자산양수도계약에 의한 비용상환청구권을 양수하기 위해 2017.9.28일 제1회차 ABSTB를 발행하고 제2회차 ABSTB까지 차환발행한 바 있다. 본 유동화는 SPC가 기 발행된 제2회차 ABSTB의 차환을 위해 제3회차 ABSTB를 발행하고, 향후 차환발행되는 ABSTB 및 비용상환청구권의 관리, 운용, 처분에 의한 수익을 통해 본건 ABSTB를 상환하는 구조이다. 한편, 유동화증권 발행계획에 따르면 SPC는 유동화자산을 기초로 제4회차 ABSTB까지 차환발행 할 예정이다.

본건 사업은 인천광역시 남동구 논현동 765-1번지 일원에 공동주택을 신축하는 사업으로 (주)코람코자산신탁이 (주)제이엔케이파트너스(이하 '차주')로부터 수탁 받아 사업을 시행하고 있으며, (주)정우건설산업이 시공사로 참여하고 있다.

유동화자산

유동화자산은 2015.10.28일 (주)코람코자산신탁과 차주 간 체결된 분양형토지신탁계약 및 분양형토지신탁 특약에 의해 (주)코람코자산신탁의 고유계정에서 신탁계정으로 실행하는 원금 250억원(이하 ‘대출금’)에 대하여 상환을 청구할 수 있는 비용상환청구권이다. 대출금에 대한 이자는 고정금리로 계산되어 차입금이 상환되는 시점에 후급 될 예정이다.

주요 위험요인과 통제방안

본 유동화와 관련하여 검토된 주요 위험요인은 유동화자산의 신용위험, SPC의 유동성위험 등이다.

유동화자산의 신용위험은 차주가 대출금의 원리금을 적시에 상환하지 못할 위험으로, 비용상환청구권 행사 시기의 제한은 없으나 본건 사업에서 유입되는 현금흐름(신탁재산의 처분 등 포함)으로 대출금의 상환이 이루어지는 점 등을 감안하면 ABSTB의 적시상환가능성에 불확실성이 존재한다.

상기 위험요소는 (주)코람코자산신탁의 비용상환청구권 매입확약으로 통제된다.

비용상환청구권 매입확약 계약서에 따르면 (주)코람코자산신탁은 1)업무위탁계약 상 유동화증권의 발행 중단사유가 발생한 경우 2)기 발행된 유동화증권 상환을 위하여 발행할 차회차 유동화증권 전액에 대한 인수계약이 차회차 유동화증권 발행일로부터 5영업일 이전까지 유동화증권의 유효신용등급 이상의 금융기관과 체결되지 않는 경우 3)기 발행된 유동화증권의 상환재원이 부족하거나 부족할 것으로 예상되는 경우 등의 매입사유가 발생하는 경우 기 발행한 유동화증권의 원리금 상환에 부족한 금액을 매입대금으로 하여 매매예정일 오후 5시까지 SPC에게 지급할 의무를 부담한다. 동 의무는 무조건적인 의무로서 여하한의 사유에도 불구하도록 실행하도록 되어있다.

SPC는 유동화 관련 제반비용을 부담하며 유동화증권은 할인발행 하는 반면 대출이자 는 후취함에 따라 현금흐름이 부족할 위험이 존재한다. 이는 유동화증권을 유동화자산의 원금 대비 증액 발행함으로써 통제된다.

상기 위험요소들과 이에 대한 통제방안을 종합적으로 고려할 때 본 ABSTB의 신용등급은 비용상환청구권 매입확약 의무를 부담하는 (주)코람코자산신탁의 신용도에 연계되어 있으며, (주)코람코자산신탁의 신용도는 본 ABSTB의 신용도에 부합하는 수준으로 판단된다.

본 평가는 서울신용평가(주)의 부동산개발사업 유동화 평가방법론 및 SF 신용평가 일반론을 적용하였고, 기타 신용평가방법론도 참고하였습니다. 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)등급에서 B(sf)등급까지는 상대적 우월정도에 따라 +, - 기호가 부가될 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 계약체결일은 2017년 9월 22일, 평가개시일은 2018년 1월 12일이며, 평가완료일은 2018년 1월 15일입니다.
- 최근 2년간 평가요청인과 체결한 다른 신용평가 건수 및 수수료총액은 각각 2건, 10백만원입니다. 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 신용등급 및 당사 간행물에 포함된 견해는 현재 또는 과거 사실에 관한 서술이 아니며, 당사 고유의 평가기준에 따라 신용위험에 대하여 예측한 의견으로서, 이러한 예측 정보는 실제 결과치와 다르게 나타날 수 있습니다. 신용등급 및 당사 간행물에 포함된 견해는 환경변화 및 당사가 정한 기준에 따라 변경 또는 취소될 수 있습니다.
2. 신용등급, 평가의견 및 간행물은 금융투자상품에 대한 투자자문을 의미하지 않으며, 특정 증권의 투자의사결정(매매, 보유 등)을 권유하는 것이 아닙니다. 신용등급이나 평가의견, 간행물 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. 특히 당사의 신용등급과 간행물은 개인투자자들이 이용하는 것을 전제로 하고 있지 않으며, 따라서 개인투자자들이 당사의 신용등급과 간행물을 이용하여 투자의사결정을 하는 것은 바람직하지 않습니다.
3. 신용평가서, 평가의견, 간행물 등 보고서는 평가대상자 또는 의뢰인이 제출한 자료와 각종 공시자료 등 당사가 객관적으로 정확하고 신뢰할 수 있다고 판단한 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 본 보고서에 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. 신용등급 및 본 보고서에 반영되었거나 포함되어 있는 정보 및 기재내용의 정확성, 완전성 및 적합성을 당사가 보증하거나 약속하지 않습니다. 본 보고서에 포함된 모든 정보들은 신용등급 부여에 필요한 주요 판단 근거로서 제시된 것이며, 평가대상에 대한 모든 정보가 기재된 것은 아닙니다. 또한, 당사는 고의 또는 중대한 과실에 기인한 사항을 제외하고 신용등급 및 본 보고서에 포함된 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.

유논현(주)

본평가
평가일: 2017.12.15

유동화전자단기사채 신용등급

구분	발행금액(한도)	발행(예정)일	만기(예정)일	신용등급
제2회차 ABSTB	254억원	2017.12.15	2018.01.15	A2(sf)

Analyst

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

거래참가자

거래유형	대출채권 유동화
자산보유자	(주)코람코자산신탁
업무수탁자	유진투자증권(주)
자산관리자	유진투자증권(주)
법률자문기관	법무법인 세연
자산실사기관	-
주관회사	유진투자증권(주)

주)정보제공자: 주관회사

유동화자산

유동화자산	비용상환청구권 및 부수권리
차주	(주)제이엔케이파트너스
수탁자	(주)코람코자산신탁
비용상환청구권 원금	250억원
이자지급	원금상환일 후취
신용보강기관	(주)코람코자산신탁

평가의견

서울신용평가(주)는 유논현(주)(이하 'SPC')가 발행할 제2회차 유동화전자단기사채(이하 'ABSTB')의 신용등급을 A2(sf)로 평가하며, 주요 평가요인은 다음과 같다.

- (주)코람코자산신탁의 비용상환청구권 매입확약

유동화 개요

SPC는 (주)코람코자산신탁과 2017.9.28일 체결한 자산양수도계약에 의한 비용상환청구권을 양수하기 위해 2017.9.28일 제1회차 ABSTB를 발행한 바 있다. 본 유동화는 SPC가 기 발행된 제1회차 ABSTB의 차환을 위해 제2회차 ABSTB를 발행하고, 향후 차환발행되는 ABSTB 및 비용상환청구권의 관리, 운용, 처분에 의한 수익을 통해 본건 ABSTB를 상환하는 구조이다. 한편, 유동화증권 발행계획에 따르면 SPC는 유동화자산을 기초로 제4회차 ABSTB까지 차환발행 할 예정이다.

본건 사업은 인천광역시 남동구 논현동 765-1번지 일원에 공동주택을 신축하는 사업으로 (주)코람코자산신탁이 (주)제이엔케이파트너스(이하 '차주')로부터 수탁 받아 사업을 시행하고 있으며, (주)정우건설산업이 시공사로 참여하고 있다.

유동화자산

유동화자산은 2015.10.28일 (주)코람코자산신탁과 차주 간 체결된 분양형토지신탁계약 및 분양형토지신탁 특약에 의해 (주)코람코자산신탁의 고유계정에서 신탁계정으로 실행하는 원금 250억원(이하 ‘대출금’)에 대하여 상환을 청구할 수 있는 비용상환청구권이다. 대출금에 대한 이자는 고정금리로 계산되어 차입금이 상환되는 시점에 후급 될 예정이다.

주요 위험요인과 통제방안

본 유동화와 관련하여 검토된 주요 위험요인은 유동화자산의 신용위험, SPC의 유동성위험 등이다.

유동화자산의 신용위험은 차주가 대출금의 원리금을 적시에 상환하지 못할 위험으로, 비용상환청구권 행사 시기의 제한은 없으나 본건 사업에서 유입되는 현금흐름(신탁재산의 처분 등 포함)으로 대출금의 상환이 이루어지는 점 등을 감안하면 ABSTB의 적시상환가능성에 불확실성이 존재한다.

상기 위험요소는 (주)코람코자산신탁의 비용상환청구권 매입확약으로 통제된다.

비용상환청구권 매입확약 계약서에 따르면 (주)코람코자산신탁은 1)업무위탁계약 상 유동화증권의 발행 중단사유가 발생한 경우 2)기 발행된 유동화증권 상환을 위하여 발행할 차회차 유동화증권 전액에 대한 인수계약이 차회차 유동화증권 발행일로부터 5영업일 이전까지 유동화증권의 유효신용등급 이상의 금융기관과 체결되지 않는 경우 3)기 발행된 유동화증권의 상환재원이 부족하거나 부족할 것으로 예상되는 경우 등의 매입사유가 발생하는 경우 기 발행한 유동화증권의 원리금 상환에 부족한 금액을 매입대금으로 하여 매매예정일 오후 5시까지 SPC에게 지급할 의무를 부담한다. 동 의무는 무조건적인 의무로서 여하한의 사유에도 불구하도록 실행하도록 되어있다.

SPC는 유동화 관련 제반비용을 부담하며 유동화증권은 할인발행 하는 반면 대출이자 는 후취함에 따라 현금흐름이 부족할 위험이 존재한다. 이는 유동화증권을 유동화자산의 원금 대비 증액 발행함으로써 통제된다.

상기 위험요소들과 이에 대한 통제방안을 종합적으로 고려할 때 본 ABSTB의 신용등급은 비용상환청구권 매입확약 의무를 부담하는 (주)코람코자산신탁의 신용도에 연계되어 있으며, (주)코람코자산신탁의 신용도는 본 ABSTB의 신용도에 부합하는 수준으로 판단된다.

본 평가는 서울신용평가(주)의 부동산개발사업 유통화 평가방법론, SF 신용평가 일반론, 산업별 평가방법론을 적용했습니다. 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 유통화회사 관련서류, 유통화자산 자료, 유통화관련 계약서, 기타 주관회사에서 제공한 자료 등입니다.

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

[단기신용등급의 정의]

신용등급	정	의
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 계약체결일은 2017년 9월 22일, 평가개시일은 2017년 12월 12일이며, 평가완료일은 2017년 12월 15일입니다.
- 최근 2년간 평가요청인과 체결한 다른 신용평가 건수 및 수수료총액은 각각 1건, 10백만원입니다. 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 신용등급 및 당사 간행물에 포함된 견해는 현재 또는 과거 사실에 관한 서술이 아니며, 당사 고유의 평가기준에 따라 신용위험에 대하여 예측한 의견으로서, 이러한 예측정보는 실제 결과치와 다르게 나타날 수 있습니다. 신용등급 및 당사 간행물에 포함된 견해는 환경변화 및 당사가 정한 기준에 따라 변경 또는 취소될 수 있습니다.
2. 신용등급, 평가의견 및 간행물은 금융투자상품에 대한 투자자문을 의미하지 않으며, 특정 증권의 투자의사결정(매매, 보유 등을)을 권유하는 것이 아닙니다. 신용등급이나 평가의견, 간행물 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. 특히 당사의 신용등급과 간행물은 개인투자자들이 이용하는 것을 전제로 하고 있지 않으며, 따라서 개인투자자들이 당사의 신용등급과 간행물을 이용하여 투자의사결정을 하는 것은 바람직하지 않습니다.
3. 신용평가서, 평가의견, 간행물 등 보고서는 평가대상자 또는 의뢰인이 제출한 자료와 각종 공시자료 등 당사가 객관적으로 정확하고 신뢰할 수 있다고 판단한 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 본 보고서에 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. 신용등급 및 본 보고서에 반영되었거나 포함되어 있는 정보 및 기재내용의 정확성, 완전성 및 적합성을 당사가 보증하거나 약속하지 않습니다. 본 보고서에 포함된 모든 정보들은 신용등급 부여에 필요한 주요 판단 근거로서 제시된 것이며, 평가대상에 대한 모든 정보가 기재된 것은 아닙니다. 또한, 당사는 고의 또는 중대한 과실에 기인한 사항을 제외하고 신용등급 및 본 보고서에 포함된 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.