

뉴스타우암(주)

본평가

평가일: 2018.04.25

유동화전자단기사채 신용등급

구분	발행금액(한도)	발행(예정)일	만기(예정)일	평가등급
제1회차	ABSTB 500억원	2018.04.26	2018.05.28	A1(sf)
제2회차	ABSTB 500억원	2018.05.28	2018.06.26	A1(sf)
제3회차	ABSTB 500억원	2018.06.26	2018.07.26	A1(sf)
제4회차	ABSTB 500억원	2018.07.26	2018.08.27	A1(sf)
제5회차	ABSTB 500억원	2018.08.27	2018.09.27	A1(sf)
제6회차	ABSTB 500억원	2018.09.27	2018.10.26	A1(sf)
제7회차	ABSTB 500억원	2018.10.26	2018.11.26	A1(sf)
제8회차	ABSTB 500억원	2018.11.26	2018.12.26	A1(sf)
제9회차	ABSTB 500억원	2018.12.26	2019.01.28	A1(sf)
제10회차	ABSTB 500억원	2019.01.28	2019.02.26	A1(sf)
제11회차	ABSTB 500억원	2019.02.26	2019.03.26	A1(sf)
제12회차	ABSTB 500억원	2019.03.26	2019.04.26	A1(sf)
제13회차	ABSTB 500억원	2019.04.26	2019.05.27	A1(sf)
제14회차	ABSTB 500억원	2019.05.27	2019.06.26	A1(sf)
제15회차	ABSTB 500억원	2019.06.26	2019.07.26	A1(sf)
제16회차	ABSTB 500억원	2019.07.26	2019.08.26	A1(sf)
제17회차	ABSTB 500억원	2019.08.26	2019.09.26	A1(sf)
제18회차	ABSTB 500억원	2019.09.26	2019.10.28	A1(sf)
제19회차	ABSTB 500억원	2019.10.28	2019.11.26	A1(sf)
제20회차	ABSTB 500억원	2019.11.26	2019.12.26	A1(sf)
제21회차	ABSTB 500억원	2019.12.26	2020.01.27	A1(sf)
제22회차	ABSTB 500억원	2020.01.27	2020.02.26	A1(sf)
제23회차	ABSTB 500억원	2020.02.26	2020.03.26	A1(sf)
제24회차	ABSTB 500억원	2020.03.26	2020.04.27	A1(sf)
제25회차	ABSTB 500억원	2020.04.27	2020.05.26	A1(sf)
제26회차	ABSTB 500억원	2020.05.26	2020.06.26	A1(sf)
제27회차	ABSTB 500억원	2020.06.26	2020.07.27	A1(sf)
제28회차	ABSTB 500억원	2020.07.27	2020.08.26	A1(sf)
제29회차	ABSTB 500억원	2020.08.26	2020.09.28	A1(sf)
제30회차	ABSTB 500억원	2020.09.28	2020.10.26	A1(sf)
제31회차	ABSTB 500억원	2020.10.26	2020.11.26	A1(sf)
제32회차	ABSTB 500억원	2020.11.26	2020.12.28	A1(sf)
제33회차	ABSTB 500억원	2020.12.28	2021.01.26	A1(sf)
제34회차	ABSTB 500억원	2021.01.26	2021.02.26	A1(sf)
제35회차	ABSTB 500억원	2021.02.26	2021.03.26	A1(sf)
제36회차	ABSTB 500억원	2021.03.26	2021.04.26	A1(sf)

제37회차	ABSTB	500억원	2021.04.26	2021.05.26	A1(sf)
제38회차	ABSTB	500억원	2021.05.26	2021.06.28	A1(sf)
제39회차	ABSTB	500억원	2021.06.28	2021.07.26	A1(sf)
제40회차	ABSTB	500억원	2021.07.26	2021.08.26	A1(sf)
제41회차	ABSTB	500억원	2021.08.26	2021.09.27	A1(sf)
제42회차	ABSTB	500억원	2021.09.27	2021.10.26	A1(sf)
제43회차	ABSTB	500억원	2021.10.26	2021.11.26	A1(sf)
제44회차	ABSTB	500억원	2021.11.26	2021.12.27	A1(sf)
제45회차	ABSTB	500억원	2021.12.27	2022.01.26	A1(sf)
제46회차	ABSTB	500억원	2022.01.26	2022.02.28	A1(sf)
제47회차	ABSTB	500억원	2022.02.28	2022.03.28	A1(sf)
제48회차	ABSTB	500억원	2022.03.28	2022.04.26	A1(sf)
제49회차	ABSTB	500억원	2022.04.26	2022.05.26	A1(sf)
제50회차	ABSTB	500억원	2022.05.26	2022.06.26	A1(sf)
제51회차	ABSTB	500억원	2022.06.26	2022.07.26	A1(sf)
제52회차	ABSTB	500억원	2022.07.26	2022.08.26	A1(sf)
제53회차	ABSTB	500억원	2022.08.26	2022.09.26	A1(sf)
제54회차	ABSTB	500억원	2022.09.26	2022.10.26	A1(sf)
제55회차	ABSTB	500억원	2022.10.26	2022.11.28	A1(sf)
제56회차	ABSTB	500억원	2022.11.28	2022.12.30	A1(sf)

주1: 제1회차 ABSTB의 발행금액은 71억원임.

주2: SPC는 ABSTB 또는 ABCP 중 선택하여 발행할 수 있으며, 어느 하나의 형태로 발행되더라도 부여되는 신용등급은 동일함.

주3: 업무수탁자는 자산관리자와 협의하여 발행한도금액 내에서 기 발행된 유동화증권의 상환 및 채무자에 대한 추가 대출 실행에 필요한 금액 등을 고려하여 각 회차 유동화증권의 발행일, 만기일, 발행금액을 정하여 추가로 유동화증권을 발행할 수 있음.

주4: 위 각 본건 유동화증권의 예정발행일 및 예정만기일이 영업일이 아닌 경우 그 다음 영업일로 함.

주5: 유동화증권 발행계획은 업무수탁자 및 자산관리자의 협의에 의하여 변경될 수 있음.

Analyst

신윤섭 책임연구원	02) 6966-2459	yoonsub.shin@scri.co.kr
김준섭 수석연구원	02) 6966-2457	junseop.kim@scri.co.kr
박민식 실장	02) 6966-2461	mspark@scri.co.kr

거래참가자

거래유형	대출채권 유동화
자산보유자	-
업무수탁자	엔에이치투자증권(주)
자산관리자	KB증권(주)
유동화증권 매입보장인	KB증권(주)
법률자문기관	법무법인 신원
자산실사기관	-
주관회사	KB증권(주)

유동화자산

유동화자산	대출채권 및 부수 권리
차주	우암2구역주택재개발정비사업조합
대출약정금	Tranche B 500억원 한도
대출실행일	2018.04.26
대출만기일	2022.11.30
이자지급	매 이자기산일 선급
원금상환	만기일시상환(조기상환가능)
주요담보	주택도시보증공사의 대출보증

주) 정보제공자: 주관회사

평가의견

서울신용평가(주)는 뉴스타우암(주)(이하 'SPC')가 발행할 예정인 제1회차 내지 제56회차 유동화전자단기사채의 신용등급을 A1(sf)로 평가하며, 주요 평가요인은 다음과 같다.

- 주택도시보증공사의 대출보증
- KB증권(주)의 유동화증권 매입보장

유동화개요

본 유동화는 SPC가 우암2구역주택재개발정비사업조합(이하 '차주')과 체결한 대출약정(이하 '대출약정')에 의한 대출약정금 1,350억원(Tranche A 850억원, Tranche B 500억원) 중 Tranche B 71억원에 대한 대출을 실행하기 위해 SPC가 제1회차 ABSTB를 발행하고, 향후 차주에 대한 대출채권 등의 관리, 운용 및 처분에 의한 수익과 유동화기간 중 차환발행되는 유동화증권의 발행대금을 통해 본건 ABSTB를 상환하는 구조이다.

차주는 부산광역시 남구 우암동 129번지 일원 우암2구역 주택재개발정비사업(이하 '본건 사업')의 시행사이며, 본건 사업의 시공은 대림산업(주)가 담당한다. 차주는 대출약정을 통해 조달한 자금을 본건 사업 관련 사업비로 사용할 예정이다.

한편, SPC는 대출이자에 대하여 발생하는 원천징수세액 상당액을 해당 이자수취 시 차주로부터 대여받기로 하였다. 이 대여금 채무는 SPC가 차주 이외의 자에게 부담하는 모든 채무에 대하여 후순위이며, 차주는 SPC의 대여금 채무 이외의 채무가 모두 변제될 것을 조건으로 상환받기로 하였다.

유동화자산

본 유동화자산은 2018.4.19일 대주(SPC 외 1개사)와 차주가 체결한 대출약정에 의한 원금 총액 1,350억원 중 SPC가 보유하는 Tranche B 대출약정금 500억원에 해당하는 대출채권이다. SPC는 최초 71억원의 대출을 실행하며, 대출만기일까지 잔여 한도 내에서 추가 대출을 실행할 예정이다. 대출이자는 약 1개월 단위로 설정된 이자기간의 매 기산일에 선급되며, 대출이자에 적용되는 이자율은 양도성예금증서(CD) 수익률에 연동하여 약 3개월 단위로 산정된다. 또한, 차주 및 주택도시보증공사는 대출이자 등의 원활한 지급을 위하여 대출금의 2개월분 대출이자에 해당하는 금액을 결제관리계좌에 유보하며, 1개월분 대출이자에 해당하는 금액을 SPC 명의의 수납관리계좌에 유보한다. 한편, 대출금은 만기일시상환되는 조건이나, 대출약정상 정해진 조기상환 가능일(매 이자지급기일에 한정됨) 5영업일 이전에 상환일자 및 상환금액을 서면통지 함으로써 가능하다.

차주는 대출약정에 따른 피담보채무를 담보(보증)하기 위하여 대주를 보증채권자, 차주를 주채무자, 피보증채무를 대출약정에 따른 피담보채무로 하여 보증기관으로서 주택도시보증공사가 발급하는 조합사업비대출보증서를 대주에게 제출하였다.

주요 위험요인과 통제방안

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

유동화자산의 신용위험은 차주가 대출채권의 원리금을 상환하지 못해 ABSTB 상환가능성에 영향을 미치는 위험으로, 차주의 신용도 및 본건 사업의 현금흐름 등을 감안하면 원리금 회수에 대한 불확실성이 존재한다. 이는 표준사업약정서 및 정비사업자금대출보증약관(조합사업비대출 유동화용)에 따른 주택도시보증공사(이하 ‘보증기관’)의 대출보증으로 통제된다.

보증기관은 SPC가 보증사고(①대출채권의 약정상환기일에 대출원리금이 상환되지 아니한 때, ②보증기관의 유효신용등급이 BB+ 이하로 하락한 때)의 발생으로 보증기관에 보증채무의 이행을 청구(보증사고 발생일로부터 5영업일 이내)하는 경우, SPC의 보증채무이행청구서 등을 접수한 날로부터 최초 도래하는 차환발행예정일 전일(대출 만기일에 보증사고가 발생한 경우에는 최종회차 ABSTB 만기일 전일)까지 보증채무를 이행하기로 하였다. 보증기관의 보증이행에 소요되는 시간을 고려하여 본 ABSTB의 최종만기는 대출원리금 만기일로부터 1개월 이후 시점에 도래하도록 설정되어 있다.

SPC는 유동화자산의 만기일까지 ABSTB를 차환발행 할 예정으로, 차환발행하는 ABSTB의 시장 미매각 등의 차환발행위험이 존재한다. 이는 KB증권(주)의 유동화증권 매입보장의무로 통제된다. KB증권(주)는 SPC가 발행하는 유동화증권의 시장 미매각분을 전부를 매입하고, 그 매입대금을 납입할 것을 보장한다. 다만, ①차주가 대출약정상 Tranche B 대출금채무를 전액 기한 전 상환하는 경우 ②사업약정상 보증약관에 정한 보증사유가 발행한 경우(유동화증권의 발행일이 속한 이자기간에 대한 대출이자 직전 이자 지급기일에 선취된 경우 제외) ③주택도시보증공사의 유효신용등급이 BB+ 이하로 하락하는 경우에는 유동화증권 매입의무를 부담하지 아니한다.

상기 위험요소와 이에 대한 통제방안을 종합적으로 고려할 경우 본 건 ABSTB의 신용등급은 보증기관인 주택도시보증공사 및 유동화증권 매입보장인인 KB증권(주)의 신용도와 연계되어 있으며, 주택도시보증공사 및 KB증권(주)의 신용도는 본 ABSTB의 신용도에 부합하는 수준으로 판단된다.

본 평가에 적용된 주요 평가방법론은 SF 신용평가 일반론(2016)이고, 기타 신용평가방법론도 참고하였습니다. 공시된 신용평가방법론은 서울신용평가(주)의 홈페이지 www.scri.co.kr의 Research/평가방법론에서 찾아볼 수 있습니다.

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

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

[단기채무 신용등급의 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)	현재 채무불이행 상태에 있음.

주1: 상기 등급 중 A2(sf)등급에서 B(sf)등급까지는 당해 등급에서 상대적 우열 정도에 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 평가개시일은 2018년 4월 12일이고, 계약체결일은 2018년 4월 13일이며, 평가완료일은 2018년 4월 25일입니다.
- 최근 2년간 평가요청인과 체결한 다른 신용평가 건수 및 수수료총액은 각각 0건, 0백만원입니다. 당사는 평가완료일 현재 평가요청인의 다른 신용평가용역을 수행하고 있지 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 증권(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 확약하지 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.