

지와이디제1차(주)

본평가

평가일: 2018.02.26

유동화전자단기사채 신용등급

구분	발행금액(한도)	발행(예정)일	만기(예정)일	신용등급	
제1회차	ABSTB	270억원	2018.02.27	2018.03.27	A1(sf)
제2회차	ABSTB	270억원	2018.03.27	2018.04.27	A1(sf)
제3회차	ABSTB	270억원	2018.04.27	2018.05.25	A1(sf)
제4회차	ABSTB	270억원	2018.05.25	2018.06.25	A1(sf)
제5회차	ABSTB	270억원	2018.06.25	2018.07.25	A1(sf)
제6회차	ABSTB	270억원	2018.07.25	2018.08.24	A1(sf)
제7회차	ABSTB	270억원	2018.08.24	2018.11.23	A1(sf)
제8회차	ABSTB	270억원	2018.11.23	2019.02.22	A1(sf)
제9회차	ABSTB	270억원	2019.02.22	2019.05.22	A1(sf)
제10회차	ABSTB	270억원	2019.05.22	2019.08.22	A1(sf)
제11회차	ABSTB	270억원	2019.08.22	2019.11.22	A1(sf)
제12회차	ABSTB	270억원	2019.11.22	2020.01.23	A1(sf)
제13회차	ABSTB	270억원	2020.01.23	2020.04.23	A1(sf)
제14회차	ABSTB	270억원	2020.04.23	2020.07.23	A1(sf)
제15회차	ABSTB	270억원	2020.07.23	2020.10.23	A1(sf)
제16회차	ABSTB	270억원	2020.10.23	2020.12.24	A1(sf)

주: 1회차 발행금액은 170억원 임

Analyst

신윤섭 책임연구원	02) 6966-2459	yoosub.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	(주)하나은행
자산관리자	하나금융투자(주)
신용보강기관	하나금융투자(주)
법률자문기관	법무법인 J&S
자산실사기관	-
주관회사	하나금융투자(주)

주)정보제공자: 주관회사

유동화자산

유동화자산	대출채권 및 부수권리
차주	케이앤비개발(주)
대출약정금	270억원
대출실행일	2018.02.27
대출만기일	2020.12.24
이자지급	매 이자기간 초일 선급
원금상환	만기일시상환(조기상환가능)

평가의견

서울신용평가(주)는 지와이디제1차(주)(이하 'SPC')가 발행할 제1회차 내지 제16회차 유동화전자단기사채(이하 'ABSTB')의 신용등급을 A1(sf)로 평가하며, 주요 평가요인은 다음과 같다.

- 하나금융투자(주)의 사모사채 인수확약

유동화 개요

본 유동화는 SPC가 케이앤비개발(이하 ‘차주’)와 체결한 대출약정에 의한 한도 270억원의 대출을 실행하기 위해 ABSTB를 발행하고, 향후 차주에 대한 대출채권의 관리, 운용, 처분에 의한 수익 및 유동화 기간 중 차환발행되는 유동화증권을 통해 본 건 ABSTB를 상환하는 구조이다. SPC는 원금 170억원의 최초 대출을 실행하기 위해 제1회차 ABSTB를 발행하며, 차주의 추가 대출 요청이 있을 경우 270억원을 한도로 ABSTB를 증액 발행할 예정이다.

본건 사업은 제주특별자치도 제주시 연동 272-25 일원에 생활형숙박시설 및 근린생활시설을 신축 및 분양하는 사업(이하 ‘본건 사업’)으로, 차주는 본건 사업의 시행사이다. 주관사 제공자료에 따르면 본건 사업은 2018.5월 착공 및 분양을 개시하여 2020.7월 준공을 목표로 진행되고 있다.

한편, 차주는 본건 사업과 관련하여 사업대상토지에 대해 (주)하나자산신탁과 관리형토지신탁계약을 체결하고, SPC를 동 계약상 1순위 우선수익권자로 지정할 예정이다.

유동화자산

본 건의 유동화자산은 차주에 대한 SPC의 대출약정금 270억원에 해당하는 대출채권이다. 차주는 본건 사업을 위해 2018.1.31일 SPC를 포함한 대주들과 총 330억원(Tranche A 270억원, Tranche B 60억원)의 대출약정을 체결하였으며, SPC는 Tranche A 270억원의 대출 의무를 부담한다.

대출이자율은 약3개월 단위로 설정된 이자기간에 대하여 고정금리로 계산되어 매 이자기간의 초일에 선급되며, 기지급된 이자는 어떠한 경우에도 반환되지 않도록 설정되어 있다. 대출금은 만기일인 2020.12.24일에 일시 상환되는 조건이나 매 이자지급일에 한해 조기상환이 가능하며, 차주는 조기상환한 금액을 다시 차입할 수 없다.

주요 위험요인과 통제방안

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

유동화자산의 신용위험은 차주가 대출채권 원리금을 적시에 상환하지 못할 위험으로, 차주의 신용도와 본건 사업의 현금흐름 등을 고려하면 원리금 회수에 대한 불확실성이 존재한다. 또한, SPC는 유동화자산의 만기일까지 ABSTB를 차환발행 할 예정으로, 차환발행하는 ABSTB의 시장 미매각 등의 차환발행 위험이 존재한다.

상기 위험요인은 하나금융투자(주)의 사모사채 인수확약으로 통제된다. 2018.1.31일 SPC와 하나금융투자(주) 간에 체결된 사모사채 인수확약서에 따르면, 하나금융투자(주)는 ①SPC가 기 발행한 ABSTB의 만기일 오후3시까지 기 발행 유동화증권의 상환자금이 부족한 경우 ②대출약정에 따른 대출채권의 기한의 이익이 상실되는 경우 등으로 SPC가 발행하게 되는 사모사채에 대한 인수 의무를 부담한다.

상기 위험요소들과 이에 대한 통제방안을 종합적으로 고려할 때 본 ABSTB의 신용등급은 사모사채 인수의무를 부담하는 하나금융투자(주)의 신용도와 연계되어 있으며, 하나금융투자(주)의 신용도는 본 ABSTB의 등급에 부합하는 수준으로 판단된다.

본 평가는 서울신용평가(주)의 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.

[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 평가개시일 및 계약체결일은 2018년 1월 23일이며, 평가완료일은 2018년 2월 26일입니다.
- 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 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.