

에스제이제일차(주)

수시평가
평가일: 2018.05.03

유동화전자단기사채 신용등급

구분	발행금액(한도)	발행(예정)일	만기(예정)일	직전등급	평가등급
제1회차 ABSTB	300억원	2018.04.26	2018.07.26	A2+(sf)	A2+(sf)
제2회차 ABSTB	300억원	2018.07.26	2018.10.26	A2+(sf)	A2+(sf)
제3회차 ABSTB	300억원	2018.10.26	2019.01.25	A2+(sf)	A2+(sf)
제4회차 ABSTB	300억원	2019.01.25	2019.04.25	A2+(sf)	A2+(sf)
제5회차 ABSTB	300억원	2019.04.25	2019.07.25	A2+(sf)	A2+(sf)
제6회차 ABSTB	300억원	2019.07.25	2019.10.25	A2+(sf)	A2+(sf)
제7회차 ABSTB	300억원	2019.10.25	2020.01.23	A2+(sf)	A2+(sf)
제8회차 ABSTB	300억원	2020.01.23	2020.04.23	A2+(sf)	A2+(sf)
제9회차 ABSTB	300억원	2020.04.23	2020.07.23	A2+(sf)	A2+(sf)
제10회차 ABSTB	300억원	2020.07.23	2020.10.23	A2+(sf)	A2+(sf)
제11회차 ABSTB	300억원	2020.10.23	2021.01.22	A2+(sf)	A2+(sf)
제12회차 ABSTB	300억원	2021.01.22	2021.04.22	A2+(sf)	A2+(sf)
제13회차 ABSTB	300억원	2021.04.22	2021.07.22	A2+(sf)	A2+(sf)
제14회차 ABSTB	300억원	2021.07.22	2021.10.22	A2+(sf)	A2+(sf)
제15회차 ABSTB	300억원	2021.10.22	2022.01.21	A2+(sf)	A2+(sf)
제16회차 ABSTB	300억원	2022.01.21	2022.04.21	A2+(sf)	A2+(sf)
제17회차 ABSTB	300억원	2022.04.21	2022.04.26	A2+(sf)	A2+(sf)

주1: 위 각 발행예정일 및 만기예정일이 영업일이 아닌 경우에는 그 직전 영업일을 각 회사 유동화증권의 실제 발행일 및 만기일로 하되, 기초자산에 대한 이자지급일과 동일하게 각 회사 유동화증권의 발행일 및 만기일을 조정할 수 있음.

주2: 대출금의 기한전 상환 등으로 어느 회사 유동화증권의 발행금액이 예정된 유동화증권의 발행예정금액 대비 감소하는 경우 이후 발행되는 유동화증권의 발행예정금액 및 발행한도금액은 기존 유동화증권 발행예정금액 및 발행한도금액에서 해당 감소액만큼 감액 조정됨.

주3: 업무수탁자는 발행한도금액 내에서 기초자산으로부터의 추심액, 기발행 유동화증권의 상황에 필요한 금액, 기초자산 관련 부과되는 법인세법상의 원천징수세액이 있을 경우 그 환급시기 등을 고려하여 각 회사 유동화증권의 발행일, 만기일, 발행금액을 조정할 수 있음.

Analyst

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

거래참가자

거래유형	대출채권 유동화
업무수탁자	유안타증권(주)
자산관리자	유안타증권(주)
법률자문기관	법무법인 청현
인수확약기관	유안타증권(주)
자산실사기관	-
주관회사	메리츠증권(주)

유동화자산

유동화자산	대출채권 및 부수 권리
차주	(주)가람디앤씨
후순위대출약정금	300억원
인출예정일	2018.04.26
대출만기일	2022.04.26
이자지급	매 이자가간 개시일에 선급
원금상환	만기일시상환(기한전상환가능)
주요담보	관리형토지신탁계약에 따른 공동 제2순위 우선수익자 지정

주) 정보제공자: 업무수탁자

평가의견

서울신용평가(주)는 에스제이제일차(주)(이하 'SPC')가 발행하였거나 발행할 예정인 제1회차 내지 제17회차 유동화전자단기사채(이하 'ABSTB')의 신용등급을 A2+(sf)로 평가하며, 주요 평가요인은 다음과 같다.

- 유안타증권(주)의 사모사채인수확약

수시평가 사유

본 수시평가는 SPC가 발행할 예정인 ABSTB의 발행계획이 변경됨에 따라 실시하는 것이다. 변경된 ABSTB의 발행계획은 아래와 같다.

[발행계획 변경내역]

종전				변경			
회차	발행한도	발행일	만기일	회차	발행한도	발행일	만기일
제 1 회차	300억원	2018.04.26	2018.07.26	제 1 회차	300억원	2018.04.26	2018.07.26
제 2 회차	300억원	2018.07.26	2018.10.25	제 2 회차	300억원	2018.07.26	2018.10.26
제 3 회차	300억원	2018.10.25	2019.01.24	제 3 회차	300억원	2018.10.26	2019.01.25
제 4 회차	300억원	2019.01.24	2019.04.25	제 4 회차	300억원	2019.01.25	2019.04.25
제 5 회차	300억원	2019.04.25	2019.07.25	제 5 회차	300억원	2019.04.25	2019.07.25
제 6 회차	300억원	2019.07.25	2019.10.24	제 6 회차	300억원	2019.07.25	2019.10.25
제 7 회차	300억원	2019.10.24	2020.01.22	제 7 회차	300억원	2019.10.25	2020.01.23
제 8 회차	300억원	2020.01.22	2020.04.22	제 8 회차	300억원	2020.01.23	2020.04.23
제 9 회차	300억원	2020.04.22	2020.07.22	제 9 회차	300억원	2020.04.23	2020.07.23
제 10 회차	300억원	2020.07.22	2020.10.21	제 10 회차	300억원	2020.07.23	2020.10.23
제 11 회차	300억원	2020.10.21	2021.01.20	제 11 회차	300억원	2020.10.23	2021.01.22
제 12 회차	300억원	2021.01.20	2021.04.20	제 12 회차	300억원	2021.01.22	2021.04.22
제 13 회차	300억원	2021.04.20	2021.07.20	제 13 회차	300억원	2021.04.22	2021.07.22
제 14 회차	300억원	2021.07.20	2021.10.19	제 14 회차	300억원	2021.07.22	2021.10.22
제 15 회차	300억원	2021.10.19	2021.12.23	제 15 회차	300억원	2021.10.22	2022.01.21
제 16 회차	300억원	2021.12.23	2022.02.24	제 16 회차	300억원	2022.01.21	2022.04.21
제 17 회차	300억원	2022.02.24	2022.04.26	제 17 회차	300억원	2022.04.21	2022.04.26

상기 발행계획의 변경을 제외한 제반 유동화구조는 기존과 동일하다.

유동화개요

본 유동화는 대주들(선순위 대주 및 SPC 등)이 (주)가람디앤씨(이하 '차주')와 체결한 대출약정(이하 '대출 약정')에 의한 대출약정금 2,900억원 중 후순위 대출약정금 300억원의 대출을 실행하기 위해 제1회차 ABSTB를 발행하고 향후 차주에 대하여 보유하는 대출채권 및 그에 부수하는 권리 등의 관리, 운용 및 처분에 의한 수익 및 유동화기간 중 차환발행되는 유동화증권을 통해 본건 ABSTB를 상환하는 구조이다.

차주는 경기도 화성시 동탄2신도시 업무복합 6-3BL 일원에 주거복합시설을 개발하는 사업(이하 ‘본건 사업’)의 시행자로 대출약정을 통해 조달한 자금을 본건 사업과 관련한 사업부지 매입비용(기존 대출금 상환 포함), 대주가 인정하는 필수사업비, 공사비 및 금융비용 등에 사용할 예정이다. 본건 사업의 시공사는 (주)유림이엔씨이며, (주)하나자산신탁이 관리형토지신탁계약에 따라 본건 사업을 진행하기로 하였다. 기타 유동화자산, 주요 위험요인과 통제방안 등에 대해서는 2018.4.25일 평가한 본평가 의견을 참고하시기 바랍니다.

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

본 건 신용평가등급 산정에 이용한 중요자료는 유동화회사 관련서류, 유동화자산 자료, 유동화관련 계약서, 기타 자료 등입니다. 본 건 신용등급 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)등급부터 B(sf)등급까지는 당해 등급에서 상대적 우열 정도에 따라 +, - 기호가 부가될 수 있음.

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

- 본 신용평가의 평가개시일은 2018년 4월 30일, 계약체결일은 2018년 4월 19일, 평가완료일은 2018년 5월 3일입니다.
- 최근 2년간 평가요청인과 체결한 다른 신용평가 건수 및 수수료총액은 각각 1건, 5백만원입니다. 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 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 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 투자대상자의 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 투자/의사결정을 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 의뢰인으로 부터 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.