

## 드림아레나제사차(주)

본평가  
평가일: 2018.05.30

## 유동화기업어음 신용등급

구분	발행금액(한도)	발행(예정)일	만기(예정)일	평가등급
제1회 ABCP	390억원	2018.05.30	2018.06.08	A1(sf)

## Analyst

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

## 거래참가자

거래유형	신청예약금 반환채권 유동화
업무수탁자	교보증권(주)
자산관리자	교보증권(주)
신용보장기관	교보증권(주)
후순위대여자	(주)라인산업
법률자문기관	법무법인 세연
자산실사기관	-
주관회사	교보증권(주)

## 유동화자산

유동화자산	신청예약금 반환채권
신청인 수	총 14개
신청예약금	420억원
반환기관	한국토지주택공사
신청예정일	2018.05.30
추첨예정일	2018.05.31(16:30)
반환기일	개찰일로부터 영업일 기준 5일 이내에 반환
신청대상부지	의정부고산 C4BL

주) 정보제공자: 주관회사

## 평가의견

서울신용평가(주)는 드림아레나제사차(주)(이하 'SPC')가 발행할 예정인 제1회 유동화기업어음(이하 'ABCP')의 신용등급을 A1(sf)로 평가하며, 주요 평가요인은 다음과 같다.

- 교보증권(주)의 사모사채 인수확약

## 유동화개요

본 유동화는 ① SPC가 교보증권(주)로부터 대출받은 금원(390억원)과 (주)라인산업으로부터 후순위로 대여 받은 자금(30억원)을 재원으로 (주)라인산업을 포함한 총 14개의 신청인들(이하 '신청인들')이 한국토지주택공사(이하 'LH공사')에 납부하는 신청예약금의 반환채권을 양수하고 ② SPC는 동 신청예약금 반환채권을 기초로 유동화증권을 발행하여 교보증권(주)에 대한 대출금을 상환한 후 ③ 향후 LH공사로부터 반환받는 신청예약금으로 동 유동화증권을 상환하는 구조이다.

신청인들은 자산양수도계약에 의거하여 반환받을 신청예약금 전액을 SPC 명의의 예금계좌 또는 신청인들이 신고한 반환계좌로 지급하여 줄 것을 요청하는 내용의 채권양도통지서를 LH공사에 제출할 예정이다. 한편, 신청예약금이 신청인 명의 반환계좌로 각각 입금되는 혼장위험을 통제하기 위하여 동 계좌의

예금반환채권을 신탁원본으로 하여 SPC를 수익자로 하는 금전채권신탁계약이 체결되었다.

### 유동화자산

본 유동화자산은 LH공사의 '의정부고산 공동주택용지 공급공고'에 따라 신청인들이 납부하는 신청예약금의 반환채권이다. 신청예약금 반환채권 금액은 총 420억원이며 총 14개 신청인, 각 30억원으로 구성되어 있다. 신청인들은 신청예약금을 2018.05.30일 16시까지 납부하여야 하며, 당첨자는 2018.05.31일 (16:30) LH청약센터를 통해 전자추첨으로 결정될 예정이다.

#### [신청예약금 반환채권 내역]

구분	신청블록	신청예약금	신청인	합계
의정부고산	C4BL	30억원	14개	420억원

#### [의정부고산 공동주택용지 공급공고 주요 내용]

구분	주요 내용	
공급대상 토지	의정부고산 C4BL 공동주택용지	
신청자격	공고일 현재 아래 ①, ②, ③의 조건을 모두 충족하는 자 ① 최근 3년간 300세대 이상 주택건설실적이 있는 자 ② 시공능력[건설산업기본법에 의한 일반건설업자(건축공사, 토목건축공사업에 한함)로 등록한자 또는 주택법상 시공능력자]이 있는 자 ③ 주택법에서 정하는 바에 따라 주택건설사업자로 등록한 자	
일 정	분양신청방법	LH청약센터( <a href="http://apply.lh.or.kr">http://apply.lh.or.kr</a> )를 통한 인터넷 접수만 가능
	분양신청기간	1순위: 2018.05.30(수) 10:00 ~ 16:00 2순위: 2018.05.31(목) 10:00 ~ 16:00
	추첨일시	2018.05.31(목) 16:30
	추첨방법	LH청약센터(인터넷을 이용하여 LH공사에서 공급하는 토지 등의 입찰 및 추첨분양을 수행하는 시스템)를 활용한 전자추첨. 추첨 시 서울지역본부 토지판매부로 내방하는 경우 참관이 가능하며, 참관희망자가 없는 경우에는 서울지역본부 토지판매부 책임 하에 개찰이 진행됨.
신청예약금 환불	<ul style="list-style-type: none"> <li>당첨자의 신청예약금은 계약보증금의 일부로 대체되어 반환되지 않음.</li> <li>당첨되지 않은 신청인의 신청예약금은 인터넷 신청 접수 시 입력한 신청인 명의(또는 대표자 명의)의 반환금 지정계좌로 개찰일로부터 영업일 기준 5일 이내에 반환되며, 이자는 지급되지 않음.</li> </ul>	
기타 주요사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>신청기간 종료시간에 정확히 시스템이 중지되며 신청예약금이 납부시간 이후에 입금될 경우 무효처리 됨.</li> <li>신청예약금을 일부라도 납부하거나, 신청마감시간이 경과한 이후에는 신청을 변경, 취소하거나 철회할 수 없음.</li> </ul>	

### 주요 위험요인과 통제방안

본 유동화와 관련하여 검토된 주요 위험요인은 유동화자산의 신용위험이다.

본 건 ABCP의 상환재원은 신청인들이 입찰에 당첨되지 않을 경우에 반환되는 신청예약금으로, 당첨되지 않은 신청인들의 신청예약금은 신청 접수 시 기재한 신청인 명의 반환금 지정계좌(신청시 입력한 반환계좌)로 개찰일로부터 영업일 기준 5일 이내에 반환되며, 이자는 지급되지 않는다. 이러한 신청예약금 반환 절차를 감안하면 본 유동화증권의 적시상환에 대한 불확실성이 존재한다.

이는 교보증권(이하 '사모사채 인수확약인)의 사모사채 인수확약(이하 '확약)으로 통제된다. 동 확약에 따르면 사모사채 인수확약인은 2018.6.8일 오후 4시를 기준으로 본 ABCP 상환 등에 해당하는 금액을 지급하기에 SPC의 수납관리계좌의 자금이 부족한 경우 SPC가 390억원을 한도로 발행하는 사모사채의 인수대금을 SPC의 수납관리계좌에 입금하는 방법으로 지급하기로 하였다. 다만, 인수확약인은 SPC 또는 SPC가 지정하는 자에게 필요한 자금을 보충하는 방식으로 사모사채 인수 의무에 갈음할 수 있다. 인수확약인의 사모사채 인수 또는 자금보충은 무조건적인 의무로서, 여하한 사유로도 그 이행을 거부하거나 이에 항변할 수 없다.

상기 위험요소와 이에 대한 통제방안을 종합적으로 고려할 경우 본 건 ABCP의 신용등급은 사모사채 인수확약인인 교보증권(주)의 신용도와 연계되어 있으며, 교보증권(주)의 신용도는 본 ABCP의 신용도에 부합하는 수준으로 판단된다.

본 평가에 적용된 주요 평가방법론은 SF 신용평가 일반론(2016)이고, 기타 신용평가방법론도 참고하였습니다. 공시된 신용평가방법론은 서울신용평가㈜ 홈페이지 [www.scri.co.kr](http://www.scri.co.kr)의 Research/평가방법론에서 찾아볼 수 있습니다.

본 건 신용평가등급 산정에 이용한 중요자료는 유동화회사 관련서류, 유동화자산 자료, 유동화관련 계약서, 기타 주관회사에서 제공한 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 평가개시일 및 계약체결일은 2018년 5월 25일, 평가완료일은 2018년 5월 30일입니다.
- 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㈜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 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㈜의 소유입니다. 따라서 당사의 사전서면동의 없이는 무단 전재되거나 복사, 인용, 재판매 또는 유포될 수 없습니다.