

디벨리제일차(주)

본평가

평가일: 2017.10.31

유동화전자단기사채 신용등급

구분	발행금액(한도)	발행(예정)일	만기(예정)일	평가등급
제1-1회차 ABSTB	190억원	2017.11.01	2018.02.01	A1(sf)
제1-2회차 ABSTB	190억원	2018.02.01	2018.04.30	A1(sf)
제1-3회차 ABSTB	215억원	2018.04.30	2018.07.30	A1(sf)
제1-4회차 ABSTB	240억원	2018.07.30	2018.10.30	A1(sf)
제1-5회차 ABSTB	240억원	2018.10.30	2019.01.30	A1(sf)

주: 발행일정, 발행금액, 할인율, 기타 유동화증권 발행과 관련하여 필요한 사항은 기발행 유동화증권을 상환하는데 지장이 없는 범위 내에서 당사자들이 별도로 합의하여 결정할 수 있음.

Analyst

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	키움증권(주)
자산관리자	키움증권(주)
법률자문기관	법무법인(유) 에이펙스
신용보강기관	키움증권(주)
주관회사	키움증권(주)

유동화자산

유동화자산	대출채권 및 부수 권리
차주	(주)한일이앤에스
대출약정금	240억원
최초대출실행일/ 대출만기일	2017.11.01/2019.01.30
이자지급	매 이자기간 선취
원금상환	만기일시상환(조기상환가능)
주요담보	관리형토지신탁계약에 따른 제1순위 우선수익권증서, 신세계건설(주)의 책임준공의무

주) 정보제공자: 주관회사

평가의견

서울신용평가(주)는 디벨리제일차(주)(이하 'SPC')가 발행할 예정인 제1-1회차 내지 제1-5회차 유동화전자단 기사채(이하 'ABSTB')의 신용등급을 A1(sf)로 평가하며, 주요 평가요인은 다음과 같다.

- 대출채권 매입확약인인 키움증권(주)의 신용도

유동화개요

본 유동화는 SPC가 (주)한일이앤에스(이하 ‘차주’)와 체결한 사업 및 대출약정(이하 ‘대출약정’)에 의한 대출약정금 240억원의 대출을 기초로 제1-1회차 내지 제1-5회차 ABSTB를 발행하고 향후 차주에 대하여 보유하는 대출채권 및 그에 부수하는 권리 등의 관리, 운용 및 처분에 의한 수익 또는 차환발행되는 유동화증권을 통해 본건 ABSTB를 상환하는 구조이다.

SPC는 대출채권 이자소득에 대한 원천징수세액 납부로 인한 자금부족에 충당하기 위하여 해당 법인세 등을 지급하여야 할 이자지급일에 차주로부터 후순위로 자금을 대출받기로 하였다. 후순위 대출의 만기는 대출채권 및 SPC가 발행한 유동화증권이 전부 상환되고, 대출이자에 대한 최종의 법인세 등이 환급된 이후로서 대주가 청산하는 날에 도래하는 것으로 한다.

한편, 차주는 대출약정에 의해 조달한 자금을 서울 영등포구 대림동 일원에 도시형생활주택 및 오피스텔의 건축을 완료하여 분양하는 사업(이하 ‘본건 사업’)과 관련하여 증액된 사업비 조달 및 기존대출원리금 상환에 사용할 예정이다.

유동화자산

본 유동화자산은 SPC와 차주가 체결한 대출약정에 의한 대출약정금 240억원에 해당하는 대출채권이다. 인출선행조건(인출요청서의 제출, 유동화증권 발행대금 전액의 입금 등)의 충족을 조건으로 2017.11.1일 대출약정금 190억원을 최초인출하기로 하였으며, 제1-3회차 및 제1-4회차 유동화증권 발행일에 각각 대출약정금 25억원을 후속인출하기로 하였다. 이자기간은 유동화증권의 발행일로부터 만기일까지의 각 기간으로 하되, 이자는 매 이자기간 초일에 지급되며, 기지급된 이자는 어떠한 경우에도 반환되지 아니한다. 대출금은 만기에 일시 상환되는 조건이며, 매 이자지급일에 조기상환이 가능하다. 단, 대출금상환계획에 있는 잔액 범위 내에서 매 이자지급일에 한하여 대출금의 일부를 의무적으로 조기상환하여야 한다.

주요 위험요인과 통제방안

본 유동화와 관련하여 검토된 주요 위험요인은 유동화자산의 신용위험이다.

유동화자산의 신용위험은 차주가 대출채권의 원금을 상환하지 못해 ABSTB 상환가능성에 영향을 미치는 위험으로, 차주의 신용도를 감안하면 원금 회수에 대한 불확실성이 존재한다. 이러한 유동화자산의 신용위험은 키움증권(주)(이하 ‘매입확약인’)가 대출채권 매입확약 및 자금보충에 관한 합의서에 따라 SPC에 자금을 대여하거나, 대출채권 매입의무를 부담함으로써 통제된다. 대출약정상 기한의 이익이 상실된 경우, 기발행 유동화증권을 상환하는데 있어 SPC의 자금이 부족한 경우 등 대출채권 매입사유가 발생하면 매입확약인은 SPC에 대출채권 매매대금으로 대출채권 잔액을 지급하여야 한다. 이러한 매입확약인의 의무는 취소가 불가능한 무조건적인 의무로서, 대출약정이 해제(해지)되었는지 여부와 관계없이 이행되어야 한다.

상기 위험요소와 이에 대한 통제방안을 종합적으로 고려할 경우 본건 ABSTB의 신용등급은 대출채권 매입확약인인 키움증권(주)의 신용도와 연계되어 있으며, 키움증권(주)의 신용도는 본 ABSTB의 신용도에 부합하는 수준으로 판단된다.

본 평가는 서울신용평가(주)의 SF 신용평가 일반론 및 산업별 평가방법론(증권)을 적용하였습니다. 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)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 평가개시일은 2017년 10월 10일이고, 계약체결일은 2017년 10월 18일이며, 평가완료일은 2017년 10월 31일입니다.
- 최근 2년간 평가요청인과 체결한 다른 신용평가 건수 및 수수료총액은 각각 0건, 0백만원입니다. 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 신용등급은 현재 또는 과거 사실에 관한 서술이 아니며, 당사의 평가기준에 따라 신용위험에 대하여 예측한 의견으로서, 이러한 예측정보는 실제 결과치와 다르게 나타날 수 있습니다. 신용등급은 환경변화 및 당사가 정한 기준에 따라 변경 또는 취소될 수 있습니다.
2. 신용등급은 금융투자상품에 대한 투자자문을 의미하지 않으며, 특정 증권의 투자의사결정(매매, 보유 등)을 권유하는 것이 아닙니다. 신용등급이나 평가의견 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.
3. 본 평가서 및 의견서 등 보고서는 평가대상자 또는 의뢰인이 제출한 자료 및 각종 공시자료 등의 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 평가보고서에 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. 당해 신용등급 및 평가의견을 포함한 보고서에 반영되었거나 포함되어 있는 정보 및 기재내용의 정확성, 완전성 및 적합성을 당사가 보증하거나 약속하지 않습니다. 평가의견을 포함한 신용평가서의 모든 정보들은 신용등급 부여에 필요한 주요한 판단 근거로서 제시된 것이며, 평가대상에 대한 모든 정보가 기재된 것은 아닙니다. 또한, 당사는 고의 또는 중대한 과실에 기인한 사항을 제외하고 신용등급 및 평가의견을 포함한 신용평가서상의 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.