

부동산 PF보증(유동화용)

상품설명자료

※ PF 사업팀 연락처

Name / Title	Office Tel.	E-Mail
정헌기 팀장	02-3449-8880	hunkij73@cgbest.co.kr
김찬웅 차장	02-3449-8679	kimcw80@cgbest.co.kr
김민석 차장	02-3449-8673	mskim@cgbest.co.kr



contents

I 조합 소개

- 조합 신용평가등급
- PF관련보증
사업추진 경과

II 보증상품 주요내용

- 보증 기본구조
- 보증상품 운영(안)
- 필요서류

III 약관 및 특별약정서 주요내용

- 약관
- 특별약정서

01 조합 신용평가 등급

국제 신용등급

- Moody's : A2
- Fitch Ratings : A
- A.M Best : A

국내 신용등급

- 나이스 신용평가 : **AA⁺** (ICR)
- 평가일 : 25.06.26
- 한국기업평가 : **AA⁺** (ICR)
- 평가일 : 25.09.24

02 PF관련보증 사업추진 경과

책임준공보증 출시

- '24년 1월 민간보증기관 최초 PF시장 진출
- 출시 첫해 보증발행 3건, 보증금액 5천억원 인수

금리스프레드 활용 최초상품
BBB+ 시공사 니즈 충족

조합원 대상 PF보증 출시

- '24년 8월 조합원 대상 PF보증 출시
- 부동산 담보대출 확약보증, 부동산 담보대출보증 출시

조합원 자체사업 부재로
보증발급 한계

조합원 대상 PF유동화보증 출시

- '25.10.20 상품 출시
조합원의 보증행위에 대한 추가 신용공여(보증) 역할
- '25.11.27 시행사 대상 PF 보증 및 PF유동화보증 출시

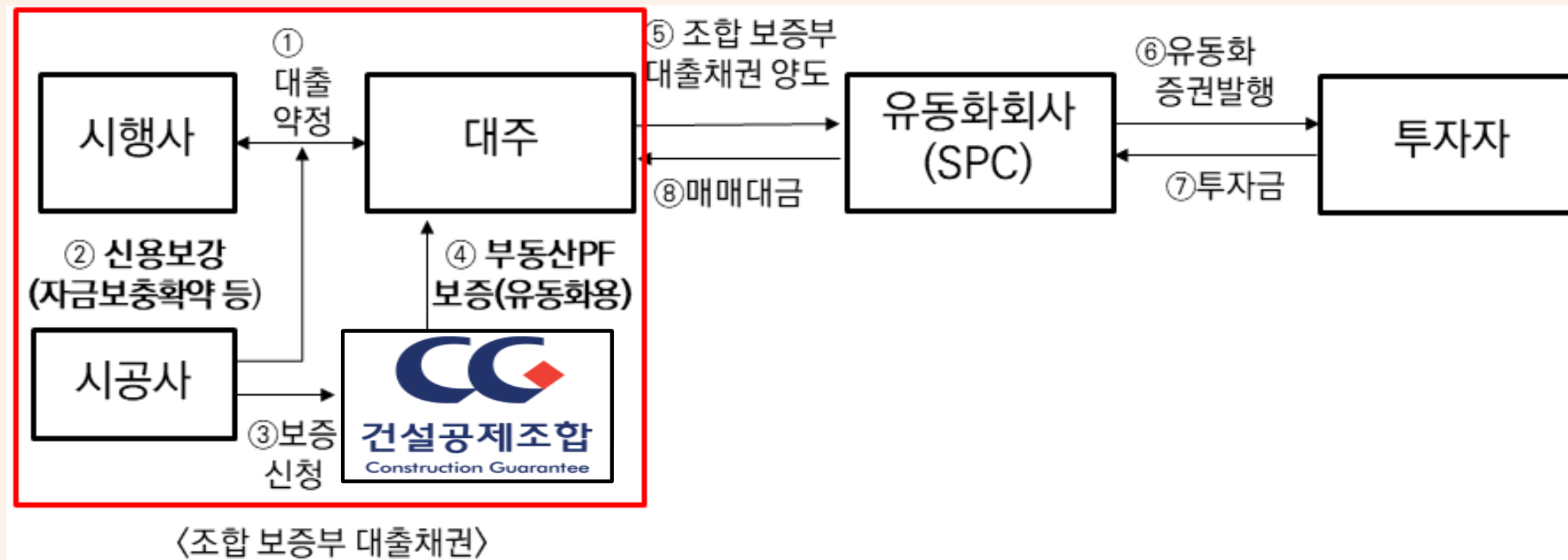
A- ↑ 시공사 니즈 충족

01 보증 기본구조

보증 대상

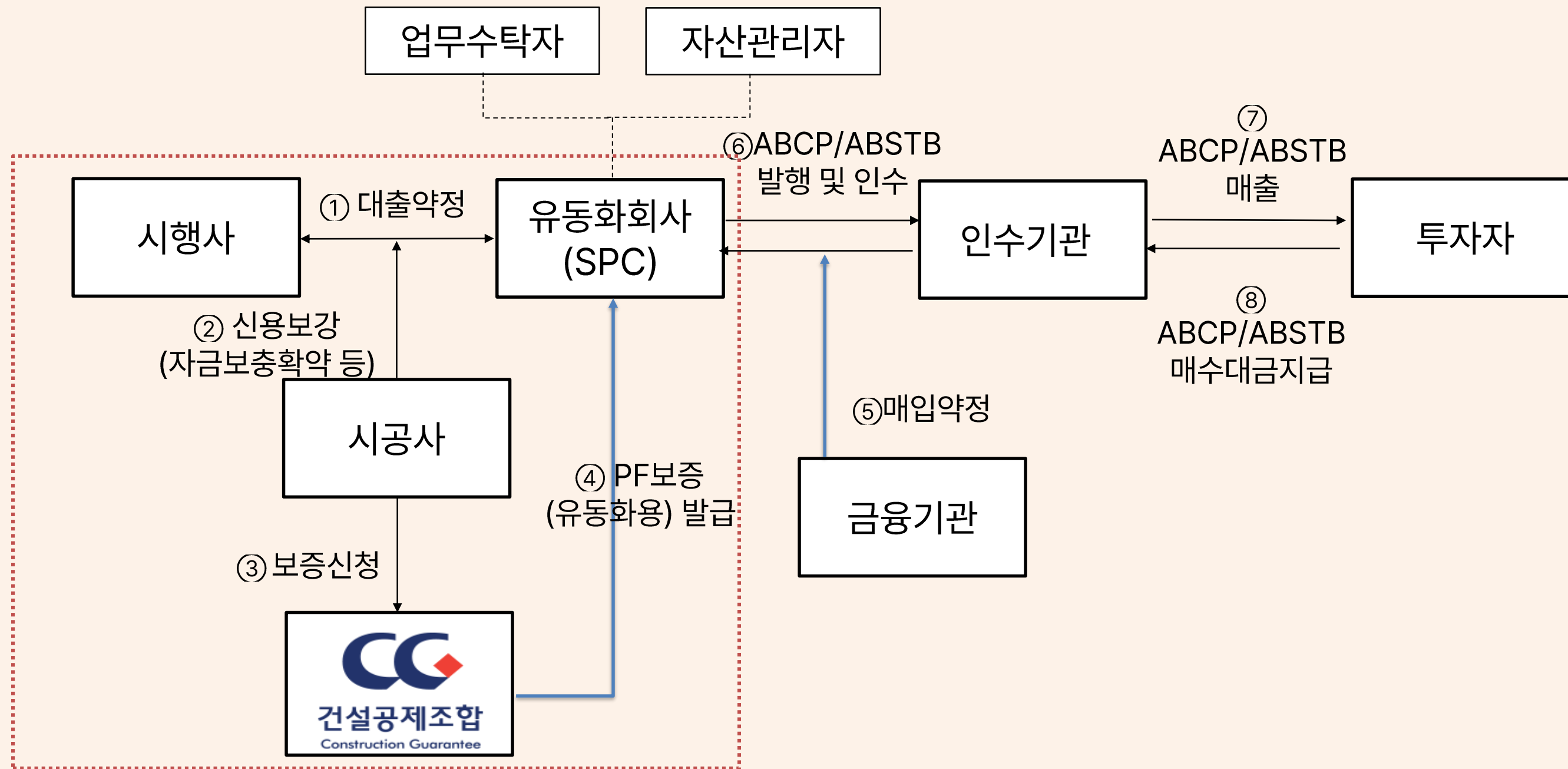
- 조합원이 PF대출에 대해 신용보강(연대보증, 채무인수, 자금보충)하여 유동화할 때 PF대출에 제공한 신용보강 의무를 보증
➔ 조합과 시공사 간 금리 스프레드에 따른 금리인하 효과 발생 및 자금조달 비용 감소

PF-ABS유동화 보증 구조



01 보증 기본구조

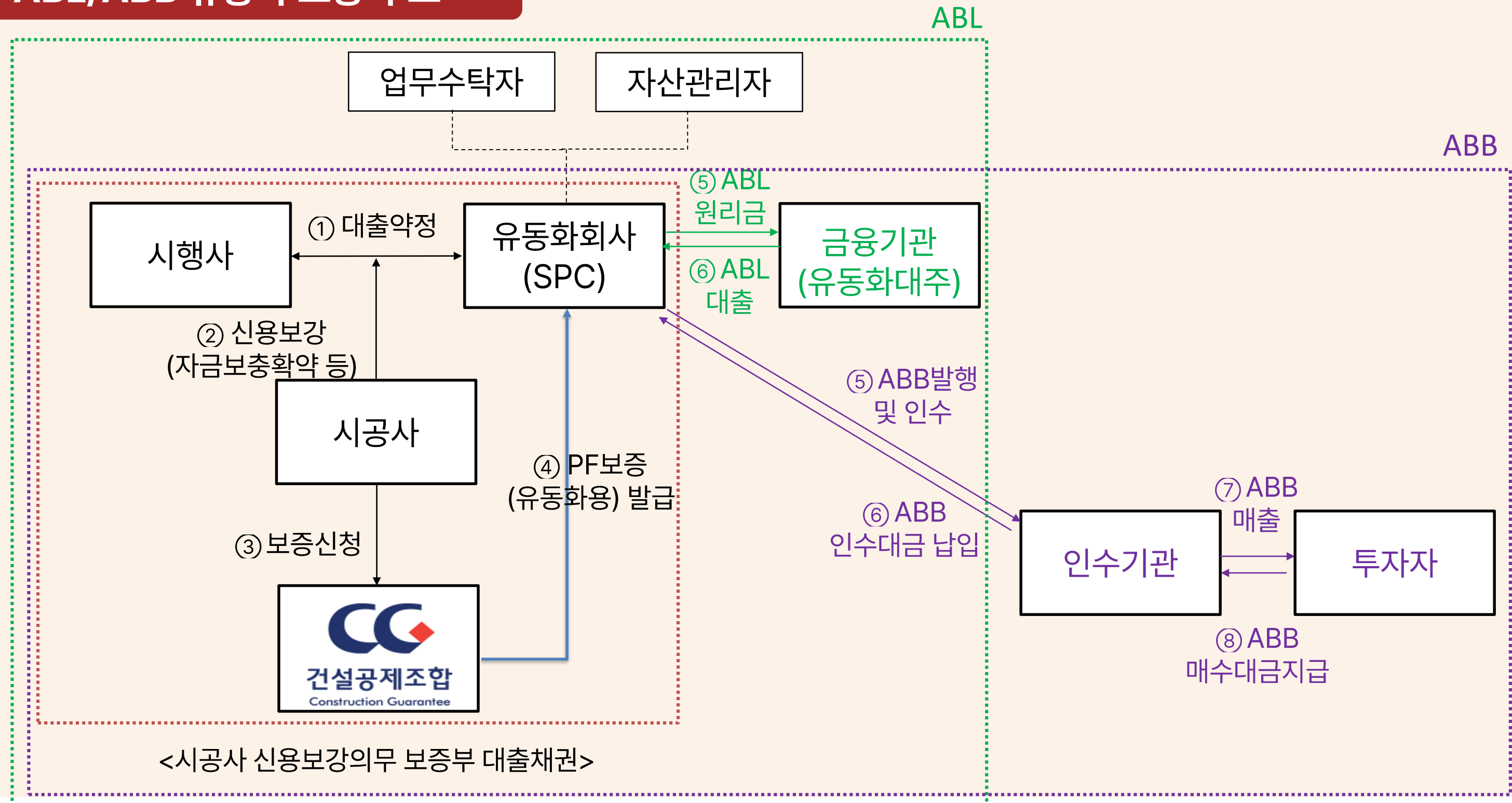
PF-ABCP/ABSTB 유동화 보증 구조



<시공사 신용보강의무 보증부 대출채권>

01 보증 기본구조

PF-ABL/ABB 유동화 보증 구조



02 보증상품 운영(안)

Keywords

구 분	주 요 내 용				
보증채권자	PF대주, PF대출채권의 양수인, 유동화회사(SPC)				
보 증 금 액	PF대출약정에 따라 시공사가 신용보강한 PF대출약정금액				
보 증 기 간	보증서 발급일 ~ 유동화 증권 등의 만기일 기일까지				
보 증 요 율	기본요율 연 1.0%				
	구 분	AA- 이상	A+	A ⁰	A-
	회사채등급별 기본할인율	40%	35%	30%	25%
보 증 한 도	PF보증 총 운용한도 1조				
보 증 책 임	조합원이 신용보강약정에 따라 대출원리금 상환기일(대출약정상 기한이익상실에 의한 상환기일 제외)에 상환의무 발생 시 미이행하는 경우 대출원금, 미수정상이자, 미수연체이자 보상				

02 보증상품 운영(안)

취급대상 시공사

순번	상호	시공순위	회사채	기업어음	ISSUER
1	삼성물산	1	AA+	A1	-
2	현대건설	2	AA-	-	-
3	대우건설	3	A	A2	A
4	디엘이앤씨	4	AA-	A1	-
5	지에스건설	5	A	A2	-
6	현대엔지니어링	6	-	-	AA-
7	포스코이앤씨	7	A+	A2+	-
8	롯데건설	8	A	A2	-
9	에스케이에코플랜트	9	A-	A2-	-
10	에이치디씨현대산업개발	10	A	-	-
11	한화	11	A+	A2+	-
12	호반건설	12	-	A2	A

13	디엘건설	13	A-	A2-	A-
14	두산에너지빌리티	14	BBB+	A3+	-
15	계룡건설산업	15	BBB+	-	-
16	서희건설	16	-	A3+	BBB+
17	코오롱글로벌	18	-	A3+	-
18	케이씨씨건설	20	A-	A2-	-
19	효성중공업	27	A	A2	-
20	HLD&I한라	29	BBB+	A3+	-
21	반도건설	30	-	A3+	BBB+
22	신세계건설	33	A-	A2-	-
23	자이씨앤에이	35	-	-	A
24	비에스한양	37	BBB+	A3+	-
25	씨제이대한통운	39	AA-	A1	-
26	자이에스앤디	69	-	-	A-

02 보증상품 운영(안)

보증상품 비교

구 분	책임준공보증	조합원대상PF보증	조합원대상PF보증(유동화용)
보증종류	이행성 보증	금융성 보증	
보증책임 이행	대체시공 또는 미회수 대출원리금 상환	미회수 대출원리금 상환	
기본요율	연 0.8 %	연 1.0 %	
보증 성격	간접 신용보강	대출원리금 직접 보증	조합원의 신용보강에 대한 보증
보증대상	시공사 책준만으로 PF 어려운 조합원 (BBB+ 조합원 위주)	자체사업만 가능	시공사와 조합간 금리스프레드 차이 큰 조합원

02 보증상품 운영(안)

취급대상 사업장

구 분	주거상품 등	비주거상품 등	기타상품	상업시설 등
서울	취급가능			취급불가
광역시 등				
기타지역				
미분양 관리지역	취급불가 (단, Exit 분양률 달성 사업장 취급가능)			

조건부 취급*
(A-이상 조합원 시공)

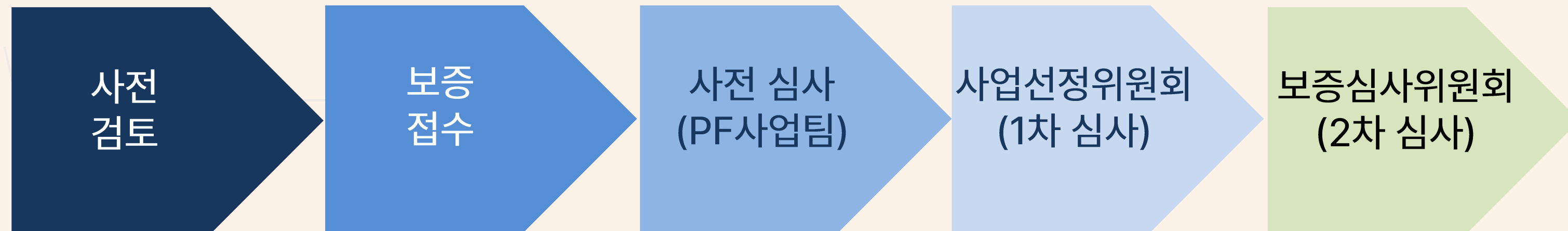
책임준공보증 등 부동산 PF관련 보증 모두 동일한 기준 적용

02 보증상품 운영(안)

구 분	내 용		
보증요건	- 상품별 / 지역별 취급구분		
	구분	세 목	비 고
	상품	① 공동주택, 주상복합 등 주거상품 및 오피스	양호한 분양성 및 매수인(임차인) 사전확보 상품
		② 데이터센터, 물류창고(상온) 지식산업센터, 오피스텔	비분양상품은 매입확약, 임차확약 있는 사업위주 심사
		③ 기타 상품	산업단지 조성사업 등
		④ 생활형숙박시설, 리조트, 레저시설, 물류창고(저온), 상가	분양성 및 투자유인 저조
	지역	㉠ 서울	조합 내규에 따른 정의 및 기준적용
		㉡ 과밀억제권역(서울 제외) 광역시(과밀억제권역과 군지역 제외), 성장관리권역, 세종특별자치시	
		㉢ 기타	
		㉣ HUG 미분양관리지역	분양성 우려지역 별도 구분

02 보증상품 운영(안)

심사 절차



PF사업팀 심사 -> 사업선정위원회 심사 -> 보증심사위원회 심사를 통한 3단계 심사체계(약 1~2달 소요)

03 필요서류

NO	필요시점	내용	비고
1	사전검토	IM, 사업성평가 보고서, 사업수지(분석)표, 현금흐름표 및 상환계획, 감정평가서, 토지권원 확인서류(+엑셀자료), 시행/시공사 지명원	
2	접수	부동산PF보증(유동화용) 신청서	조합서식
3		부동산PF보증(유동화용) 특별약정서	
4	1차 심사준비	부동산PF대출약정서(안), 신탁약정서(안), 공사 도급(승계)계약서(안), 부동산PF대출약정에 대한 신용보강약정(안) 및 조합원 수권서류	특약포함
5		현재 수행중인 PF사업 등의 공정률(실행/계획) 분양률, 미착공현황 준공시까지 예상되는 우발채무리스트 및 자금계획	
6	-	기타 조합이 요청하는 자료	

03 필요서류

NO	필요시점	유동화 유형	내용	비고
7	1차 심사준비	ABS	자산유동화계획서(안), 자산양수도계약서(안), 업무위탁계약서(안), ABS총액인수기관의 인수의향서*, ABS 인수약정서(안),	* 조합서식
		ABCP/ ABSTB	ABCP 또는 ABSTB 매입보장약정서(안), 업무위탁계약서(안), 유동화회사의 ABSTB 발행한도 설정 관련 이사회회의록(안), ABCP/ABSTB 인수약정서(안), 자산관리위탁계약서(안)	
		ABB	ABB인수약정서(안), 업무위탁계약서(안), 자산관리위탁계약서(안)	
		ABL	ABL대출약정서(안), 업무위탁계약서(안), 자산관리위탁계약서(안)	
8		-	리파이낸싱의 경우, 공정률 및 분양률 객관적으로 확인가능한 서류	

01 약관 주요내용

NO	내용	설명	비고
제3조	보증채무 이행한도	① 조합이 지급할 보증금은 보증서에 기재된 보증금액을 한도로 대출금 상환기일 까지 회수하지 못한 <u>대출원금</u>	
		② 제1항 이외에 보증채무이행일까지의 <u>종속채무로서 조합의 보증채무이행기간 이내의 미수정상이자, 보증채무이행기간 경과 후 미수연체이자</u>	ABCP, ABSTB는 정상이자 제외
제5조	보증사고 사유	대출약정상 원리금 상환기일이 도래한 경우, 주채무자가 주계약에 따라 대출원리금을 미상환한 경우	
제13조	채권조정에 대한 특례	조합은 주채무자에 대한 「기업구조조정촉진법」 또는 이와 유사한 채권금융기관협약 등 기타 여하한 사유에 의하여 보증채권자의 주채무자에 대한 채권이 감축되는 등 조정되는 경우에도 조정되기 전 보증조건에 따라 보증책임을 부담	

02 특별약정서 주요내용

NO	내용	설명	비고
제1장, 제2장	총칙, PF대출약정 및 유동화 관련사항	- ABS, ABCP/ABSTB, ABB, ABL 약정별로 상이 - (제4조 제3항) 시공사는 유동화증권에 대하여 신용등급을 부여하는 신용평가 회사로부터 본 약정과 관련한 유동화 익스포저에 대하여 시공사의 신용등급과 동일한 신용등급을 받아야 함	별첨 개별 약정 참조
제3장	PF보증 (유동화) 관련사항	- 보증채무 이행 청구서류 (보증금청구서, 계좌입금의뢰서*, 보증서, 법인등기부등본 및 법인인감 증명서, 대출약정 및 담보관련 서류) - 조합이 보증채무 이행하여 구상채권 발생시 대출약정상 대출채권의 우선순위, 연체이자율에 따라 비용, 구상채권(원금), 지연배상금채권 순서로 회수	*조합서식
제4장	공사관련 사항	- 사업주체는 매 익월 10영업일 이내까지 자금, 공정내역 및 현장관리내역 제출 - 조합이 공정관리상 필요하다고 판단시 감리보고서, 공사비내역서(실행내역) 제출 - 조합은 건산법 제64조에 따라 현장조사, 관계기관은 자료 제출 및 현장조사 협조	

02 특별약정서 주요내용

NO	내용	설명	비고
제5장	자금집행	- ① 유동화 제비용 및 대출 원리금 ② 사업비(공사비 제외) ③ 일반관리비 ④ 공사비 - 보증사고 발생으로 조합이 대출원리금을 전액 대위변제한 경우 관련 약정에도 불구하고 조합의 구상채권 및 지연배상금 우선회수, 자금집행시 조합 동의	
제6장	기타사항	- 준공시까지 미상환 조합채권이 존재하거나, 원리금미상환으로 구상채권이 발생할 가능성이 있는 경우, 근저당 또는 우선수익권(담보신탁, 처분신탁) 설정 - 차주가 SPC인 경우 SPC의 발행주식에 대한 근질권 설정 - 약정 변경시 이해당사자 전원의 서면동의 필요 - 대출약정 등* 변경시 특별약정 당사자 사전협의 필요	*대출약정, 신탁계약, 도급계약 등



END

THANK YOU