

# 담보부사채 발행지원 사업안내

2022

기업지원총괄처 기업투자지원팀



ONCORP.OR.KR

- 제도소개

- 지원개요

- 지원절차

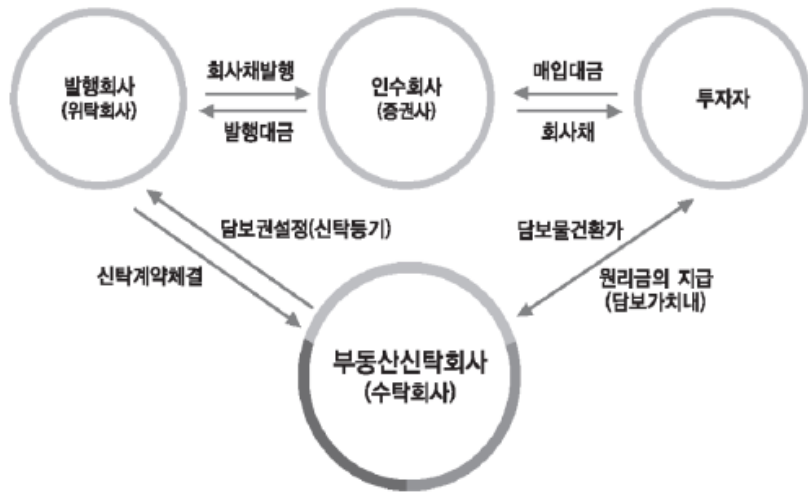
- 보증채무 이행

# 담보부사채 개요

## 담보부사채(mortgage bond) 정의

「담보부사채신탁법」에 따라 부동산을 물상담보로 발행하는 회사채

[ 담보부사채 발행 구조도 ]



자체신용으로 발행하는 회사채 대비 **조달금리 절감**

## 담보부사채 발행 현황

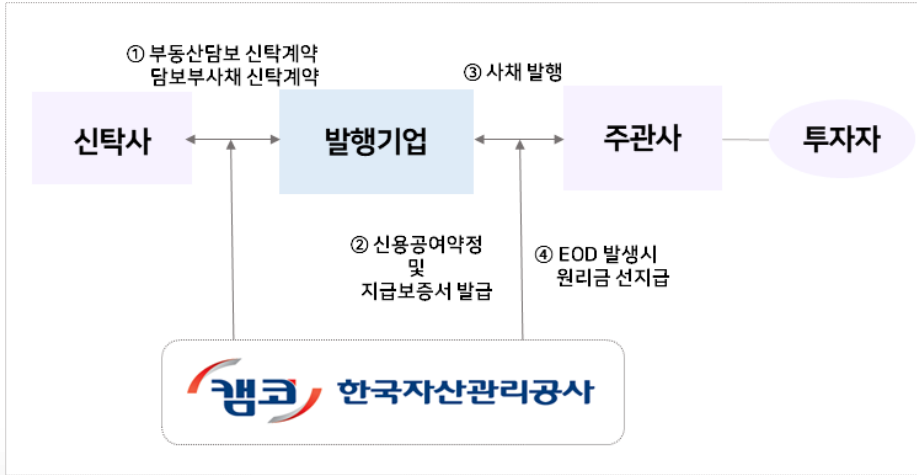
신용도 낮은 기업이 보유자산을 활용해 자본시장에서 자금 조달이 가능하도록 '17년 캠코가 담보부사채 발행지원사업 수행

연도	담보부사채 발행액 (A)	회사채 발행액(B)	담보부사채 발행비율(A/B)
2013	295	46,411	0.64%
2014	72	45,676	0.16%
2015	67	45,966	0.15%
2016	-	36,282	0%
평균	109	43,584	0.25%
2017	222	45,734	0.49%
2018	220	55,371	0.40%
2019	307	64,424	0.48%
2020	103	64,493	0.16%
2021	292	67,169	0.43%
평균	229	59,438	0.38%

(단위: 십억원, 출처: 인포맥스)

# 캠코 담보부사채 발행지원 제도소개

## 담보부사채 발행지원 구조도



- ① 담보부사채신탁계약 : 발행기업, 담보부사채신탁업자 간 체결
- ② 신용공여약정 : EOD(Event Of Default) 발생시 원리금 일부 선지급 약속  
\* 공사는 신용공여조건으로 담보부동산 처분대금에 대한 우선변제권 취득
- ③ 사채 발행 : 대표 주관사(증권사) 등이 총액인수
- ④ 원리금 선지급 : EOD 발생시 신용공여약정에 따라 공사가 보증채무 이행

담보부사채 발행 대금 중 **80%**에 대해 지급보증

## 담보부사채 발행지원 현황

연도	시장발행액(A)	캠코지원 발행액(B)	캠코 신용공여액(C)	신용공여비율(C/A)
2017	222	50	30	13.5%
2018	220	220	84	38.2%
2019	307	50	40	13.0%
2020	103	23	18	17.5%
2021	292	165	132	45.2%

(단위: 십억원, 출처: 인포맥스)

'17년 이후 담보부사채 발행액 중 **12건 3,440억원** 신용공여 제공

- ✓ 캠코의 발행지원 이후 담보부사채 발행액 증대
- ✓ '21년 제도개선을 통해 지원가능 범위 확대 ↑

# 제도 이용시 장점



## 기업 입장

### □ 안정적 장기 자금의 적시 조달

차환자금 등 발행기업 자금용도에 따라 회사채 발행지원

※ 최대 5년의 보증기간 운용

- 총 12건 중 2년 7건, 3년 5건 ('17~22년 지원사례 기준)  
→ 기존 단기차입금을 장기차입금으로 차환 가능

### □ 총 조달비용 (All-in-cost) 절감

연 0.6억원 ~ 11.8억원 조달비용 감소\*

\* '17~'22년 지원사례 기준



## 투자자 입장

### □ 안정적인 투자 가능

EOD\* 발행시 원리금 회수절차 개선을 통한 투자매력도 향상

\*EOD (Event of Default) : 채무불이행

### ✓ EOD 발생시 캠펙코가 원리금\*\* 선지급

캠펙코는 자사 온비드([www.onbid.co.kr](http://www.onbid.co.kr))를 활용하여  
신탁부동산 신속매각

\*\* 원리금 : 미상환 사채원금 중 신용공여 약정금액, 사채미지급 이자 및 연체이자



ONCORP.OR.KR

- 제도소개
- **지원개요**
- 지원절차
- 보증채무 이행

### 지원대상 기업

#### 재무구조개선을 추진하는 담보부사채 발행 기업

: 유동성 비율 또는 자본비율 또는 자기자본비율 증대시키거나 부채규모를 줄이고자 하는 기업

※ 단, 다음과 같은 기업의 경우 지원대상에서 제외

- 1) 금융거래확인서 기준일 현재 연체 중인 기업
  - 2) 회생절차, 워크아웃 등 구조조정절차 진행 중인 기업
  - 3) 감사의견이 부적정 또는 의견거절인 기업
  - 4-1) BBB- 이상 : 최근 3개년 이자보상배율 계속 1 미만,  
최근 2개년 영업활동현금흐름 계속 부(-) 중 두 조건에 모두 해당되는 기업
  - 4-2) BB+ 이하 : 최근 3개년 이자보상배율 계속 1 미만인 기업
  - 5) 법인설립 후 또는 회생절차·관리절차 종결 후 1년 미경과 기업
  - 6) 금융업을 영위하는 기업 (단, 기업구조조정 부동산투자회사의 경우는 지원 가능)
- ※ 동일한 기업집단 내에 속하는 기업의 지원 신청은 2개 초과 불가 (2개까지 지원가능)

### 담보 부동산

#### 담보권 실행 및 처분에 장애가 없는 부동산 (부동산 담보신탁 또는 저당권 설정 필요)

토지와 건물, 그 밖에 토지의 정착물 (토지, 건물에 설치된 기계·기구·설비 포함 가능)  
공장은 「공장 및 광업재단 저당법」에 따라 저당권 설정되어야 함

### ※ 유의사항

#### 담보권 실행에 장애 등이 있는 자산은 결격사유

- ① 말소 불가능한 권리가 있거나 제3자의 민원이 예상되는 부동산
- ② 물건상 또는 법률상 하자가 있는 부동산
- ③ 법령에 따른 처분 제한 등의 사유로 매각이 곤란한 부동산
- ④ 기계·기구 가격이 부동산 가격의 30%를 초과하는 부동산



# 지원 내용

## 신청요건

- BBB- 이상 : ①, ② 중 1개 요건 충족 시 신청가능
- BB+ 이하 : ①, ② 모두 충족 시 신청가능
- ① 3년 연속 이자보상배율 1 이상
- ② 2년 연속 영업현금흐름 양(+)

## 투자자 모집 방식

- Tranche 1 / 캠프보증담보부사채 : 공모 또는 QIB\* 사모 방식
  - Tranche 2 / 무보증 담보부사채 : 사모 방식
- \*QIB (Qualified Institutional Buyers : 적격기관투자자)

## 신용공여한도 및 보증수수료

- 신용공여한도  
min [회수가능액 80%, 사채발행금액 80%, 개별 신용공여한도]
- 보증수수료 : 기업신용등급에 따라 차등적용

신용등급	A- 이상	BBB+이상	BBB 0	BBB- 이하	BB+ 이하
신용공여한도	500억원		400억원		300억원
보증수수료율	연 0.3%		연 0.5%	연 0.7%	연 1.0%

## 회수가능액 산정

$$\text{회수가능액} = \text{가치평가액} \times (1 \pm \text{가감조정률})$$

$$\text{가치평가액} = \frac{[\text{감정평가액} \times \text{가치평가율}] - \text{총순위채권액}}{(1 + \text{현가할인율}^n) \times \text{할인기간}}$$

## 감정평가액

## 감정평가에 의해 산출된 금액

## 가치평가액

회계법인이 지역별 평균낙찰가율 또는 유사사례 낙찰가율을 적용하여 산정하되, 가치평가율 · 현가할인율 · 할인기간 고려

## 회수가능액

심의위원회는 가치 평가· 조사분석 결과를 종합하여 가치평가액 5% 범위 내 가감 조정

외부 전문기관의 감정평가 · 가치평가 및 현장방문 조사분석

※ 평가비용 부담주체

감정평가비용 : 발행기업, 회계법인 가치평가비용 : 캠프

# 지원사례

2021 ~ 2022년 5건

구분		I 사		L 사		E 사		J 사		K 사	
신용등급		BBB0		BBB+		BBB+		A-		BBB0	
기업형태		중견기업		대기업		중견기업		대기업		대기업	
담보 부동산	용도	주상복합상가		업무시설		판매시설(백화점)		숙박시설(호텔)		숙박시설(호텔)	
	감정가	902억원		9,920억원		606억원		1,795억원		530억원	
	규모	상가 52개호		지하 4층 ~ 지상 28층 약 1만 1천㎡		지하 7층 ~ 지상 12층 약 3,400㎡		지하 2층 ~ 지상 9층 약 1만 2천㎡		지하 4층 ~ 지상 8층 약 3만 2천㎡	
발행 정보	발행일	2022.7.4		2021. 7. 23		2021. 7. 27		2021. 10. 27		2021. 12. 20	
	발행액	500억원		500억원		400억원		500억원		250억원	
	캠코 신용공여액	400억원		400억원		320억원		400억원		200억원	
	Tranche	T1 (신용공여)	T2	T1 (신용공여)	T2	T1 (신용공여)	T2	T1 (신용공여)	T2	T1 (신용공여)	T2
	금액 (억원단위)	400	100	400	100	320	80	400	100	200	50
	모집방식	공모	사모	QIB사모	사모	공모	사모	QIB사모	사모	공모	사모
	발행금리	4.527%	5.1%	2.100%	3.400%	1.696%	4.500%	2.536%	3.100%	2.466%	4.800%

# 지원사례

2017 ~ 2020년 7건

구분		A사		B사		C사		D사		E사		F사		G사	
신용등급		BBB0		A-		BBB0		BBB+		BB+		BBB0		B-	
기업형태		중견기업		대기업		중견기업		중견기업		대기업		대기업		중견기업	
담보 부동산	용도	판매시설(백화점)		판매시설,업무시설		물류창고		업무시설		체육시설(골프장)		숙박시설(호텔)		자동차 경매장	
	감정가	951억원		6,750억원		604억원		2,546억원		1,861억원		500억원		320억원	
	규모	지하1층~지상5층 약 1만 8천㎡		지하7층~지상34층 약 12만 3천㎡		지하3층~지상5층 약 5만 3천㎡		지하4층~지상11층 약 3만 3천㎡		토지약15만3천㎡ 건물 약 1만㎡		토지약23만5천㎡ 건물 약 3만 1천㎡		토지약 7만3천㎡ 건물 약 6천㎡	
발행 정보	발행일	17.9.22		18.6.26		18.8.24		18.10.25		19.9.30		19.12.20		20.12.28	
	발행액	500억원		1,500억원		400억원		300억원		250억원		250억		230억원	
	캠코 신용공여액	300억원		300억원		300억원		240억원		200억원		200억원		180억원	
	Tranche 구분	T1 (신용공여)	T2	T1 (신용공여)	T2	T1 (신용공여)	T2	T1 (신용공여)	T2	T1 (신용공여)	T2	T1 (신용공여)	T2	T1 (신용공여)	T2
	금액	300억원	200억원	300억원	1200억원	300억원	100억원	240억원	60억원	200억원	50억원	200억원	50억원	180억원	50억원
	모집방식	공모	사모	공모	공모	공모	사모	공모	공모	공모	사모	공모	사모	공모	사모
	발행금리	1.986%	5.200%	2.638%	4.200%	2.183%	6.000%	2.445%	3.186%	1.766%	5.000%	1.830%	5.000%	1.308%	6.000%

# 조달비용 절감효과 분석

단독발행 대비 **연간 0.16 ~ 3.71%p** 조달비용 절감

('17 ~ '22 사례기준 추정치)

## 담보부사채 발행 조달비용 비교 (모든 금리 All-in-cost 반영)

구분	신용등급	무보증회사채 (A)	단독발행 담보부사채 (B)	캠코지원 담보부사채 (C)	단독발행 대비 (B-C)	캠코 지원 발행액(T1) (D)	단독발행액 (T2) (E)	All-in-cost 절감액(연간)
A사	BBB0	6.600%	5.809%	3.953%	1.855%p	300억원	200억원	9.30억원
B사	A-	4.020%	3.695%	4.151%	-0.456%p	300억원	1,200억원	-6.84억원
C사	BBB0	6.590%	5.779%	3.877%	1.902%p	300억원	100억원	7.61억원
D사	BBB+	6.480%	3.591%	3.142%	0.450%p	240억원	60억원	1.35억원
E사	BB+	-	7.408%	3.700%	3.708%p	200억원	50억원	9.27억원
F사	BBB0	6.070%	5.319%	3.285%	2.034%p	200억원	50억원	5.09억원
G사	B-	-	-	3.393%	-	180억원	50억원	-
L사	BBB+	5.713%	3.414%	2.982%	0.432%p	400억원	100억원	2.16억원
E사	BBB+	5.160%	2.958%	2.801%	0.157%p	320억원	80억원	0.63억원
J사	A-	3.705%	3.451%	3.188%	0.263%p	400억원	100억원	1.32억원
K사	BBB0	7.290%	6.322%	3.546%	2.776%p	200억원	50억원	6.94억원
I사	BBB0	8.528%	7.661%	5.307%	2.354%p	400억원	100억원	11.77억원

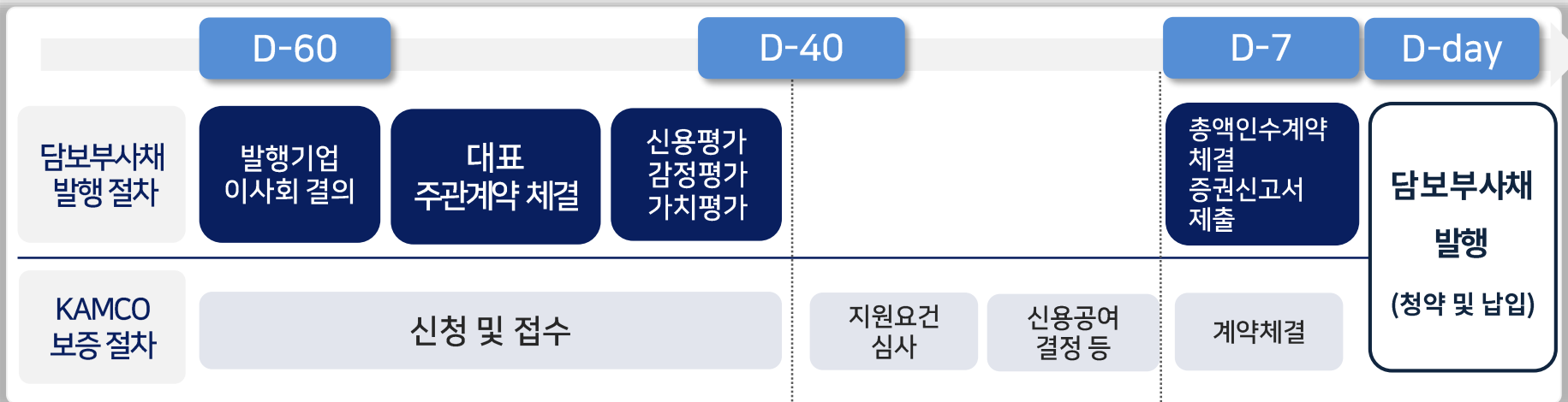
\* 추정 기준 : 무보증회사채 및 단독발행 담보부사채는 가산금리 0.3%로 가정, BB+이하는 기준금리 미제공으로 추정 제외



ONCORP.OR.KR

- 제도소개
- 지원개요
- **지원절차**
- 보증채무 이행

# 지원절차도



2~3주 소요

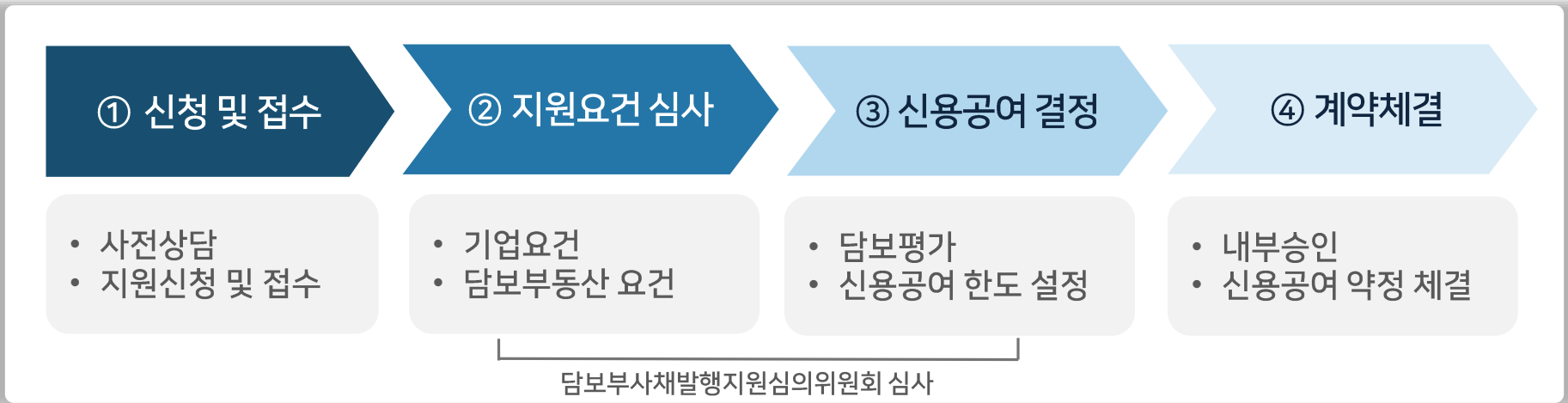
## 상세내용

- 대표 주관계약 체결 즉시 지원신청서 제출
- 감정평가 (회사주관, 공사가 감정평가법인 추천) 회계법인 가치평가 (공사주관) 및 자체 현장조사 실시

- (공사내부) 심의위원회, 리스크관리심의회, 사장 결재 등 진행
- 산업분석, 신용평가서 등 발행기업의 적극 자료 협조 필요

- 발행기업의 이행조건 자료 보완 (사채대금 납입완료증명서, 사채대금 사용내역서 등)
- 발행 후 협조사항 재무제표 등 자료 제출 및 담보부동산 실태조사 협조

# 신용공여 지원절차



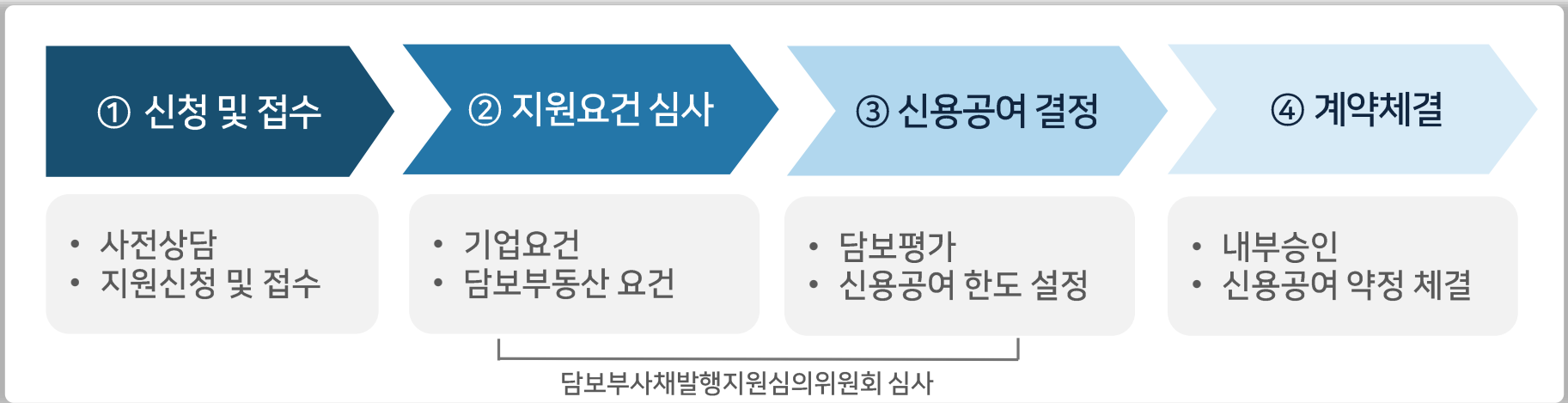
## ① 신청 및 접수

- 사전 상담 : 발행기업에 지원절차 설명 및 추진일정 등 협의
- 신청서 접수 : 대표 주관사의 추천서 등을 첨부한 담보부사채 발행 지원 신청서 접수
- 사전점검 서비스 : 기업의 공식 신청 이전에 지원요건 및 지원효과 검토 내용을 기업에 통보하는 서비스

## ② 지원요건 심사

구 분	주요 점검 사항
기업요건	이자보상배율, 영업활동 현금흐름 등 지급능력 심사 및 계속기업 가능성 검토
담보요건	법령상 처분 제한 등 담보권 실행의 장애요인 점검
발행구조	담보부사채 발행금액의 제3자에 의한 총액인수

# 신용공여 지원절차



## ③ 신용공여 결정

- 담보부동산 평가 : 전문기관 감정평가, 가치평가 의뢰 및 현황조사를 통해 담보부동산의 회수가능액 산정
- 신용공여한도 설정 : MIN [ 회수가능액의 80%, 사채 발행금액의 80%, 개별 신용공여 한도 ]

신용등급	A- 이상	BBB+ 이상	BBB 0	BBB- 이하	BB+ 이하
신용공여한도	500억원	400억원		300억원	
보증수수료율	연 0.3%		연 0.5%	연 0.7%	연 1.0%

- 수익한도금액 또는 채권최고액 : 신용공여액의 **120% 이내**





ONCORP.OR.KR

- 제도소개
- 지원개요
- 지원절차 및 내용
- **보증채무 이행**

# 보증채무 이행

## 보증채무 이행 구조

발행기업의 채무불이행(EOD) 발생시, 대표 사채권자로부터 대지급 신청서가 제출된 경우, 보증채무 이행 후 담보권 실행



※ KAMCO는 발행기업을 대위하여 사채원금 · 사채 미지급 이자 · 연체이자를 적시에 지급

## 보증채무 이행대상 금액

- 신용공여약정금액 중 미상환 원금
- 미상환 원금에 대한 사채 미지급 이자
- 신용공여약정서상의 연체이자 (보증사고일로부터 30일 초과분은 미지급)

# 보증채무 이행

## 환가절차도

원리금 미상환

- 원리금 미상환 발생 즉시 기한의이익 상실
- 사채권자 및 발행기업은 공사에 사고 통지

대지급 요청

- 대표 사채권자는 필요서류 구비 후 대지급 청구

보증채무 이행

- 대지급신청 접수일로부터 5영업일 이내
- 사채원금 일부(약정금액), 경과이자, 지연배상금 등

상환 최고

- 2주일의 기간을 두고 서면최고

담보권 실행요청

- 발행기업 미상환시, 신탁사에게 우선변제권에 기한 신탁부동산 처분 요청

공매

- 신탁사 현장공매, 공사 온비드 전자입찰 병행

납부 및 정산

- 처분계약 체결일로부터 통상 60일 이내 납부
- 환가절차 비용, 선순위 채권 등을 제외한 잔액에서 공사 채권액 우선 변제

신탁종료

- 처분·정산 완료

# 담보부사채 발행지원 성과 보도자료 ('21~'22)

2022. 07

A사 , 담보부사채 도전...캠코 보증에 금리절감

2021. 12

B사 , 공모 담보부사채 추진...캠코 지급보증

2021. 10

C사 , 한국자산관리공사 지급보증에 '숨통'

2021. 07

D사 QIB시장 조달...금리절감 효과 '쏟아'

국내 상장사 최초 원화물 발행...캠코의 담보부사채 요건 완화 수혜

2021. 06

E사 담보부사채 400억 발행 추진

캠코 보증 신용도 보완...올해 실적 개선 기대감 ↑

2021. 03

캠코, 담보부사채 발행 지원제도 개선 '눈에 띄네'

# 감사합니다

한국자산관리공사  
기업지원총괄처 기업투자지원팀

☎ 발행지원 관련 문의

차장 심현영 02-3420-5113 shy36@kamco.or.kr

대리 이효중 02-3420-5164 hyjung2002@kamco.or.kr