

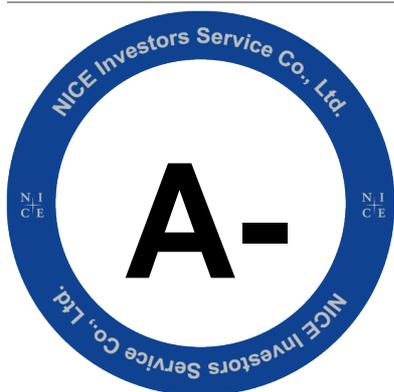
# 가

( )

가

( / )

( )



2022 12 31

2023 05 11

2024 05 11

Stable

) 가 ( : 2023- -65-1) 가

가 가

) 1) ( )

2) " " 335 11

3) NICE 가( ) (www.nicerating.com) ( 02-2014-6289, 6325)

4)

| 2023- -65-1

| 2023.05.11

NICE신용평가주식회사  
대표이사 김명수



## □ 등급의 정의

### 【개별 신용등급별 정의】

기업신용등급	정의
AAA	전반적인 채무상환능력이 최고수준이며, 현단계에서 합리적으로 예측가능한 장래의 어떠한 환경변화에도 영향을 받지 않을 만큼 안정적임.
AA	전반적인 채무상환능력이 매우 높지만 AAA등급에 비해 다소 열등한 요소가 있음.
A	전반적인 채무상환능력이 높지만 장래 급격한 환경변화에 따라 다소 영향을 받을 가능성이 있음.
BBB	전반적인 채무상환능력은 인정되지만 장래 환경변화로 전반적인 채무상환능력이 저하될 가능성이 있음.
BB	전반적인 채무상환능력에 당면 문제는 없지만 장래의 안정성 면에서는 투기적 요소가 내포되어 있음.
B	전반적인 채무상환능력이 부족하여 투기적이며, 장래의 안정성에 대해서는 현단계에서 단언할 수 없음.
CCC	채무불이행이 발생할 가능성을 내포하고 있어 매우 투기적임.
CC	채무불이행이 발생할 가능성이 높아 상위등급에 비해 불안요소가 더욱 많음.
C	채무불이행이 발생할 가능성이 극히 높고 현단계에서는 장래 회복될 가능성이 없을 것으로 판단됨.
D	채무 지급불능상태에 있음.

주1: AA등급에서 CCC등급까지는 그 상대적 우열 정도에 따라 +, -기호를 첨부할 수 있음.

주2: 구조화금융 관련 평가의 경우 등급기호 뒤에 "(sf)"를 부기함.

□ 등급전망(Rating Outlook) : 등급의 방향성에 대한 당사의 의견을 기호로 표시한 것입니다.

- Positive : 중기적으로 등급의 상향가능성이 있음
- Negative : 중기적으로 등급의 하향가능성이 있음
- Stable : 등급의 중기적인 변동가능성이 낮음. 사업의 안정성을 의미하는 것은 아님
- Developing : 불확실성이 높아 등급의 중기적인 변동 방향을 단정하기 어려움

□ 등급감시(Credit Watch) 기호 : 등급감시기호는 등급에 영향을 미치는 특정 사건이나 환경의 변화가 발생하여 기존등급을 재검토할 필요가 있다고 판단될 때 부여됩니다.

- ↑(상향) : 등급상향검토   ↓(하향) : 등급하향검토   ◆(불확실) : 불확실검토

## □ 유의사항

NICE신용평가(주)가 제공하는 신용등급은 특정 금융투자상품, 금융계약 또는 발행주체의 상대적인 신용위험에 대한 NICE신용평가(주) 고유의 평가기준에 따른 독자적인 의견입니다. NICE신용평가(주)는 신용위험을 미래의 채무불이행 및 손실 가능성으로 정의하고 있습니다. 따라서 NICE신용평가(주)의 신용등급은 금리나 환율변동 등에 따른 시장가치 변동위험, 해당 증권의 유동성위험, 내부절차나 시스템으로 인해 발생하는 운영위험을 표현하지는 않습니다.

NICE신용평가(주)의 신용등급은 미래의 채무불이행 및 손실 가능성에 대한 현재 시점에서의 의견으로 예측정보를 중심으로 분석, 평가되고 있으며, 예측정보는 예상치 못한 환경변화 등에 따라 실제 결과치와 다르게 나타날 수 있습니다. 또한, 신용등급은 사실의 진술이 아니라, 미래의 신용위험에 대한 NICE신용평가(주)의 독자적인 의견으로, 특정 유가증권의 투자이사결정(매매, 보유 등)을 권고하는 것이 아닙니다. 즉, 신용등급은 정보이용자의 투자결정을 대신할 수 없으며, 어떠한 경우에도 정보이용자의 투자결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 이에 정보이용자들은 각자 유가증권, 발행자, 보증기관 등에 대해 자체적인 분석과 평가를 통해 투자에 대한 의사결정을 해야 한다는 점을 강조합니다.

NICE신용평가(주)는 신용등급 결정에 활용하고 보고서에 주요 판단근거로서 제시하는 정보를 신뢰할 만하다고 판단하는 회사 제시자료 및 각종 공시자료 등의 자료원으로부터 수집하여 분석, 인용하고 있으며, 발행주체로부터 제출자료에 거짓이 없고 중요사항이 누락되지 않았으며 중대한 오해를 일으키는 내용이 없다는 확인을 받고 있습니다. 그러나, NICE신용평가(주)는 자료원의 정확성 및 완전성에 대해 자체적인 실사를 하지는 않고 있습니다. 또한, 신용평가의 특성 및 자료원의 제한성, 인간적, 기계적 또는 기타 요인에 의한 오류의 가능성이 있습니다.

이에 NICE신용평가(주)는 신용등급 결정 시 활용된 또는 평가보고서에 주요 판단근거로서 제시된 어떠한 정보에 대해서도 그 정확성, 적합성 또는 충분성을 보증하지 않으며, 정보의 오류, 사기 및 허위, 미제공 등과 관련한 어떠한 형태의 책임도 부담하지 않습니다. 또한, NICE신용평가(주)는 고의 또는 중대한 과실에 기인한 사항을 제외하고 신용등급 및 평가보고서상 정보의 이용으로 발생하는 어떠한 손해 및 결과에 대해서도 책임지지 않습니다.

NICE신용평가(주)에서 작성한 보고서에 수록된 모든 정보의 저작권은 NICE신용평가(주)의 소유입니다. 따라서 NICE신용평가(주)의 사전 서면동의 없이는 본 정보의 무단 전재, 복사, 유포(재배포), 인용, 가공(재가공), 인쇄(제인쇄), 재판매 등 어떠한 형태든 저작권에 위배되는 모든 행위를 금합니다.

## (주)이지스레지던스위탁관리부동산투자회사 IGIS RESIDENCE REIT Co., Ltd.

수석연구원 이동선 02.2014.6248 dslee@nicerating.com 기업평가3실장 박세영 02.2014.6246 sympark@nicerating.com

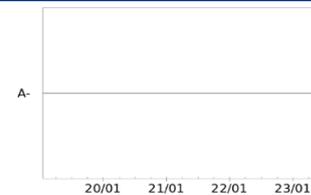
## 평가등급

A-/Stable	평가내역		유효등급	
	평가대상	기업신용등급(원화 및 외화)	기업신용등급(원화/외화)	A-/Stable
	평가종류	본평가		
	등급확정일	2023.05.11		

## PROFILE

구 분	실 적	전 망
사업위험	A	BBB
재무위험	AA	A
전망/기타고려요인	+ 0	-
계열관계요인	+ 0	-

## 평가등급 추이



## 주요 재무지표

단위: 억원

회계기준 재무제표기준 구 분	K-IFRS 개별	K-IFRS 개별	K-IFRS 연결
	2020.12	2021.12	2022.12
매출액	77	121	977
당기순이익	73	107	869
EBITDA	73	115	909
자산총계	1,082	1,682	3,538
총차입금	0	544	1,138
EBIT/매출액(%)	94.4	94.8	93.0
EBITDA/금융비용(배)	-	15.9	22.6
총차입금/EBITDA(배)	-	4.7	1.3
부채비율(%)	0.1	48.2	47.5

주1: 현금흐름표 중 이자, 배당수취, 법인세 관련은 영업현금흐름으로, 배당지급은 재무현금흐름으로 분류

주2: 회사는 결산주기가 6개월이며, 2021년 이후 손익 지표는 연간 합산 실적임

## 평가 근거

- |                  |  |
|------------------|--|
| 등 급              | <ul style="list-style-type: none"> <li>임대주택, 코리빙, 기숙사 등 주거부동산에 투자하는 위탁관리 리츠</li> <li>보유 자산의 양호한 입지 및 높은 임대율 수준</li> <li>금융비용 충당능력은 양호한 수준</li> <li>주요 투자 부동산펀드의 장기차입금 위주 안정적인 만기구조 및 현금성자산 보유</li> <li>금리 상승 등에 따른 보유자산의 가치 변동 가능성 존재</li> </ul> |
| 전 망<br>(Outlook) | <ul style="list-style-type: none"> <li>지역별로 다각화된 보유자산, 비교적 높은 임대율 등을 감안 시 중기적으로 우수한 사업 및 재무안정성 유지가 가능할 것으로 예상되는 점 등을 감안</li> </ul>   |

## 평가 등급

NICE신용평가(주)는 (주)이지스레지던스위탁관리부동산투자회사(이하 '회사')의 기업신용등급(원화 및 외화 기준)을 **A-/Stable**로 평가한다. 회사의 기업신용등급을 결정함에 있어, 자체신용도에서 별도의 notch 조정은 이루어지지 않았다.

## 평가등급 및 핵심논거 : A-

회사는 2020년 3월 설립된 위탁관리부동산투자회사(리츠)이며, 2020년 8월 한국거래소에 상장되었다. 2022년 12월말 최대주주인 (주)코람코주택도시금융위탁관리부동산투자회사가 회사 지분의 15.8%를 소유하고 있다.

**부동산펀드를 통해 주거용 부동산에 투자하는 리츠이다.** 회사는 부동산펀드의 수익증권 투자를 통해 간접적으로 주거용 부동산에 투자하고 있다. 인천 더샵부평센트럴시티(공공지원 민간임대주택), 루프스테이션 홍대, 디어스 명동(코리빙), 디어스 판교(기업형 임대주택), 뉴욕 SCTs(임대주택), Illini Tower(기숙사)에 투자하고 있으며, 지분율을 감안한 투자자산의 감정평가액 규모(AUM)는 약 1.2조원에 이르고 있다.

**임대주택, 코리빙, 기숙사 등에 투자하고 있으며 보유자산이 지역별로 다각화되어 있다.** 회사는 부동산펀드를 통해 임대주택(인천부평, 판교, 뉴욕), 코리빙(홍대, 명동), 기숙사(일리노이주)에 투자하고 있다. 보유 자산이 국내의 경우 서울 및 수도권에, 미국의 경우 뉴욕 등 대도시에 위치해 있는 가운데 용도별로 다각화되어 있는 점은 자산포트폴리오의 안정성에 긍정적인 요소이다.

**임대율은 전반적으로 우수한 수준을 유지하고 있다.** 회사가 매입한 기초자산들의 임대율은 전반적으로 높은 수준을 나타내고 있다. 2022년 12월말 기준 임대주택인 더샵부평센트럴시티 100%, SCTs 98%의 임대율을 나타냈으며, 디어스 판교의 경우 80% 초반의 임대율을 보이고 있다. 코리빙의 경우 책임임대차계약을 통해 디어스명동 100%, 루프스테이션 홍대 87%(준공전 사전 임대계약)의 임대율을 기록하고 있으며, 기숙사인 Illini Tower의 경우 2022년 12월말 기준 88%의 임대율을 보이고 있다.

**배당수익 등을 통해 양호한 금융비용 충당능력을 보유하고 있다.** 2022년 12월말 회사의 연결기준 EBITDA/금융비용 배수는 22.6 배로 매우 우수한 수준을 나타냈다. 이는 회사의 EBITDA에 부동산펀드 수익증권의 평가이익이 포함되어 있고, 부동산펀드를 통해 조달한 차입금의 경우 회사의 연결기준 차입금으로 반영되지 않아 연결기준 재무제표 상 금융비용이 낮게 나타나기 때문이다. 향후 투자지분의 평가이익 규모는 2022년 수준을 하회할 것으로 예상되며, 2023년 만기 도래하는 연결기준 차입금에 대한 조달금리가 이전 대비 상승할 것으로 보여 EBITDA/금융비용 배수는 이전 대비 하향될 것으로 전망된다. 다만, 보유 부동산 펀드로부터의 배당수익 등을 통해 금융비용의 충당에는 무리가 없을 것으로 판단된다.

### 등급전망 : Stable

등급전망은 지역별 다각화된 보유자산, 비교적 높은 임대율 등을 감안 시 중기적으로 우수한 사업 및 재무안정성 유지가 가능할 것으로 예상되는 점 등을 감안한 것이다.

### 전망 및 주요 모니터링요인

#### 사업 및 재무전망

회사는 입지 및 용도 측면에서 다각화된 사업포트폴리오를 보유하고 있다. 주요 더샵부평센트럴시티, SCTs(뉴욕), Illini Tower의 높은 임대율을 감안할 때 비교적 안정적인 임대수의 창출이 가능할 전망이다. 보유 자산이 대부분 최근 준공하였거나 리모델링이 이루어져 단기간내 대규모 시설보수비용 발생 가능성은 낮은 편이며, 주요 임대주택의 경우 계약기간이 통상적으로 1~2년 단위로 이루어져 있어 물가상승 혹은 주변 임대료 상승에 따른 임대료수의 증가가 예상된다. 다만, 홍대('23.06), 명동('24.05), 판교('24.05) 부동산의 경우 담보대출 차입금의 차환 시 금융비용 증가가 예상되는 점은 향후 배당 수익 측면에서 부정적 요인으로 작용할 수 있다.

회사는 보유 자산 가운데 디어스 명동 및 루프스테이션 홍대 경우 향후 자산가치가 상승할 경우 자산매각을 통해 매각차익을 배당수익률 개선의 재원으로 이용할 계획이다. 이에 따라 일부 보유자산의 매각 및 신규자산의 편입이 발생할 수 있으며, 이와 관련한 자금조달 방법과 관련 수익·비용 변동에 따라 주요 재무지표가 영향을 받을 수 있다. 최근 시중금리 상승 추세 등을 감안할 때 일부 기존 차입금의 경우 만기연장 과정에서 조달금리 상승으로 인해 금융비용 부담이 증가할 것으로 예상되나, 주요 자산인 더샵부평센트럴시티, 뉴욕 SCTs, Illini Tower의 경우 만기가 27년 이후 도래하는 장기 고정금리의 차입금으로 이루어져 있어 금리상승 위험의 상당부분을 완화하고 있다. 한편, 회사의 지분율을 감안한 부동산 평가액 대비 차입금 비중이 부동산별로 48.8~70.1% 수준을 나타내고 있어 기존 차입금의 원활한 차환이 가능할 것으로 전망된다. 다만, 금리 상승 및 경기둔화에 따른 보유자산의 가치의 하락이 발생할 경우 실질적인 재무적 융통성이 저하될 가능성이 존재한다.

#### 주요 모니터링요인

운용자산 추가 편입 및 자산확대 과정에서의 재무부담 증감, 신규 편입 자산의 경쟁력 및 임대차 구조, 보유자산의 임대수의 증감 추이, 금리 및 임대율 변동 등에 따른 보유자산 가치 변동 등이 회사의 신용도와 관련한 주요 모니터링 요인이며, 고정경비커버리지 및 조정차입금의준도 등의 핵심적인 지표 변화 등을 종합적으로 고려하여 향후 등급 결정에 반영할 계획이다.

**등급변동 검토요인**

구분	등급변동 검토 요인
상향조정 검토	<ul style="list-style-type: none"> <li>자기자본 중심의 재원 조달 및 시설 경쟁력이 우수한 신규자산 편입으로 사업기반이 더욱 제고되고,</li> <li>고정경비커버리지, 조정차입금의존도를 비롯한 주요 재무안정성 지표가 지속적으로 향상될 경우</li> </ul>
하향조정 검토	<ul style="list-style-type: none"> <li>주요 임차인의 임차료 지급능력, 주요 자산별 임대율 등 임대의 질적 수준이 하락하는 가운데</li> <li>고정경비커버리지, 조정차입금의존도를 비롯한 주요 재무안정성 지표가 지속적으로 저하되거나,</li> <li>보유자산 가치의 하락 등으로 인해 회사의 실질적인 재무적 융통성이 저하될 것으로 예상되는 경우</li> </ul>

주: 등급변동 검토는 상기 요인·지표가 절대적인 것은 아니며 기타 요인을 종합적으로 고려하여 수행됨.

**회사개요**

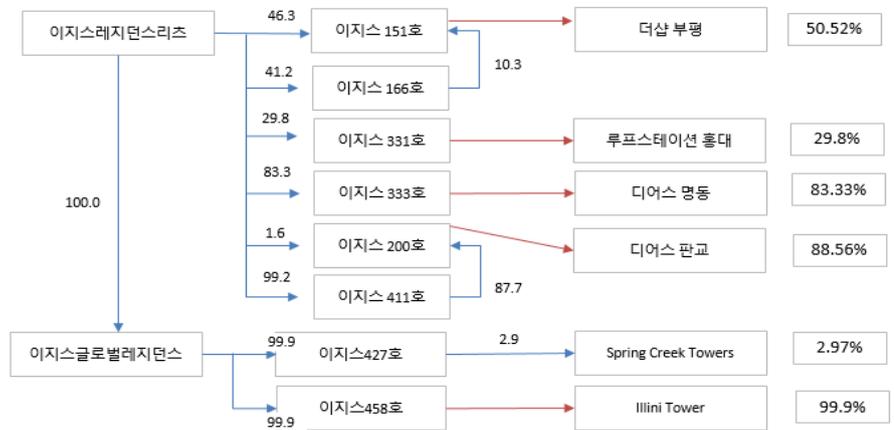
회사는 2020년 2월 설립된 위탁관리리츠로, 2020년 8월 한국거래소에 상장되었다. 2022년 12월말 기준 (주)코람코주택도시금융위탁관리부동산투자회사가 지분 15.8%를 보유한 최대주주이다. 회사는 부동산 취득 및 임대사업을 위한 특수목적법인으로서 실질적인 자산관리를 수행하는 이지스자산운용(주)가 투자 검토, 집행 등 일체의 절차를 수행하고 있다.

**사업위험**

**부동산펀드를 통해 주거용 부동산에 투자하는 리츠**

회사는 부동산펀드의 수익증권 투자를 통해 간접적으로 주거용 부동산에 투자하고 있다. 인천 더샵부평센트럴시티(공공지원 민간임대주택), 루프스테이션 흥대, 디어스 명동(코리빙), 디어스 판교(기업형임대주택), 뉴욕 Spring Creek Towers(임대주택), Illini Tower(기숙사)에 투자하고 있으며, 지분율을 감안한 투자자산의 감정평가액 규모(AUM)는 약 1.2조원에 이르고 있다.

**| 그림 | 회사 보유자산 구조**



자료: 회사 공시/제시자료

주: 가장 우측 지분율이 투자자산에 대한 회사의 지분율임

**임대주택, 코리빙, 기숙사 등에 투자하는 리츠로 보유자산의 지역별 다각화 우수**

회사는 부동산펀드를 통해 임대주택(인천부평, 판교, 뉴욕), 코리빙(홍대, 명동), 기숙사(일리노이주 샴페인)에 투자하고 있다. 보유 자산이 국내의 경우 서울 및 수도권 대도시, 미국의 경우 뉴욕시 및 일리노이주 샴페인에 위치해 있는 가운데 용도별로 다각화되어 있는 점은 자산포트폴리오의 안정성에 긍정적인 요소이다.

**전반적인 임대율은 우수한 수준**

회사가 매입한 기초자산들의 임대율은 전반적으로 높은 수준을 나타내고 있다. 2022년 12월말 기준 임대주택인 더샵부평센트럴시티 100%, SCTs 98%의 임대율을 나타냈으며, 디어스 판교의 경우 83%의 임대율을 보이고 있다. 코리빙의 경우 책임임대차계약을 통해 디어스명동 100%, 루프스테이션 홍대 87%(준공전 사전 임대계약)의 임대율을 기록하고 있으며, 기숙사인 Illini Tower의 경우 2022년 12월말 기준 88%의 임대율을 보이고 있다.

임대주택의 경우 주로 1~2년단위의 계약으로 갱신 시 물가 및 시장임대료를 연동하여 임대료 조정이 이루어진다. 주변 주택공급 상황에 따라 향후 임대율에 영향이 있을 수 있으나, 상대적으로 저렴한 임대료 등을 감안할 경우 인천부평 및 뉴욕의 임대주택은 향후에도 높은 임대율을 유지할 것으로 예상된다.

**자산규모 대비 수익성 지표가 높은 수준**

2022년 EBITDA/총자산이 25%를 상회하는 등 전체자산 규모 대비 수익성 지표가 높은 수준이다. 이는 회사의 EBITDA에 부동산펀드로부터 발생하는 배당수익뿐만 아니라 매년 부동산펀드 수익증권의 평가손익 또한 반영되어 있으며, 부동산펀드를 통해 투자한 부동산의 경우 지분율을 감안한 부동산펀드 수익증권 평가액만이 연결기준 총자산에 반영되기 때문이다. 2022년의 경우 더샵부평센트럴시티의 지분평가액 상승으로 인해 EBITDA/총자산이 크게 상승하였으나, 최근 금리상승 및 주택가격 추이 등을 감안할 때에는 일시적인 요인으로 판단된다. 수익증권 평가손익을 제외할 경우 회사의 EBITDA/총자산은 3% 중반 수준을 유지할 것으로 예상된다.

| 표 | 영업수익성 추이

단위: 억원

구분	2020.12	2021.12	2022.12
매출액	77	121	977
평가이익	60	72	897
EBIT	73	115	909
EBITDA	73	115	909
EBIT/매출액(%)	94.4	94.8	93.0
EBITDA/매출액(%)	94.4	94.8	93.0
EBIT/총자산(%)	6.7	6.8	25.7
EBITDA/총자산(%)	6.7	6.8	25.7

자료: 회사 공시자료 등을 바탕으로 NICE 신용평가 재구성

주 1: 회사는 결산주기가 6개월이며, 2021년 이후 손익 지표는 연간 합산 실적임

주 2: 2021.12까지는 별도기준, 2022.12 실적은 연결기준임

**재무위험**

**배당수익 등을 통해 중단기적으로 금융비용 충당 가능할 전망**

2022년 12월말 회사의 연결기준 EBITDA/금융비용 배수는 22.6 배로 매우 우수한 수준을 나타냈다. 이는 회사의 EBITDA에 부동산펀드 수익증권의 평가이익이 포함(자산 매입 이후 부동산 감정평가액 상승)되어 있고, 부동산펀드를 통해 조달한 차입금의 경우 회사의 연결기준 재무제표상 차입금으로 반영되지 않아 금융비용이 낮게 나타나기 때문이다. 향후 투자지분의 평가이익 규모는 2022년 수준을 하회할 것으로 예상되며, 2023년 만기 도래하는 연결기준 차입금에 대한 조달금리가 이전 대비 상승할 것으로 보여 EBITDA/금융비용 배수는 이전 대비 하향될 것으로 전망된다. 다만, 보유 부동산 펀드로부터의 배당수익 등을 통해 금융비용의 충당에는 무리가 없을 것으로 판단된다.

한편, 회사는 부동산투자회사법에 근거한 리츠로서 법규에 의거 배당가능이익의 90% 이상을 의무적으로 배당해야 한다. 지속적인 배당으로 인해 구조적으로 자금의 사내유보에 제약이 존재하는 상황으로, 추가적인 자산 매입 진행 시 유상증자, 외부차입 등을 통한 자금 조달이 수행되어야 한다. 차입금의 신규조달 및 차환 시 금리 수준 등에 따라 향후 회사의 금융비용 충당능력은 영향을 받을 수 있다.

| 표 | 고정비부담능력 추이

단위: 억원

구분	2020.12	2021.12	2022.12
EBIT	73	115	909
EBITDA	73	115	909
금융비용	0	7	40
EBIT/금융비용(배)	-	15.9	22.6
EBITDA/금융비용(배)	-	15.9	22.6

자료: 회사 공시자료 등을 바탕으로 NICE 신용평가 재구성

주 1: 회사는 결산주기가 6개월이며, 2021년 이후 손익 지표는 연간 합산 실적임

주 2: 2021.12까지는 별도기준, 2022.12은 연결기준임

**재무안정성 지표는 현재 수준을 유지할 전망**

2022년 12월말 연결 기준 회사의 차입금은 1,138 억원으로 보유 부동산펀드 지분 담보 차입금으로 구성되어 있다. 단기적으로 추가적인 부동산 편입 계획은 없는 상황으로 차입금의존도를 비롯한 전반적인 재무안정성 지표는 현재의 수준을 유지할 전망이다. 향후 신규 부동산 투자 시 유상증자 및 외부차입금의 조달 비중과 보유 부동산의 매각 여부 등에 따라 연결기준 재무안정성 지표가 영향을 받을 수 있다.

한편, 대부분의 자산을 직접 소유하는 일반적인 리츠와 달리 회사의 경우 부동산펀드를 통해 보유한 부동산 자산에 대해 실질적인 선순위 성격의 담보대출채권(더샵부평센트럴 시티 3,842 억원, Illini Tower 891 원 등 회사 지분을 감안 차입금 6,595 억원)이 존재한다. 다만, 더샵부평센트럴시티, 뉴욕 SCTs, Illini Tower의 경우 차입금 만기가 2027년 이후 도래하는 고정금리의 장기차입금으로 구성되어 있어 차입금의 차환위험을 낮추고 있는 것으로 판단된다.

| 표 | 재무안정성 지표 추이

단위: 억원

구분	2020.12	2021.12	2022.12
자산총계	1,082	1,682	3,538
부채총계	1	547	1,140
자본총계	1,082	1,135	2,398
총차입금	0	544	1,138
순차입금	-115	492	1,024
부채비율(%)	0.1	48.2	47.5
차입금의존도(%)	0.0	32.3	32.2
순차입금의존도(%)	-10.6	29.3	28.9
총차입금/EBITDA(배)	0.0	4.7	1.3
순차입금/EBITDA(배)	0.0	4.3	1.1

자료: 회사 공시자료 등을 바탕으로 NICE 신용평가 재구성

주 1: 회사는 결산주기가 6개월이며, 2021년 이후 EBITDA 지표는 연간 합산 실적임

주 2: 2021.12까지는 별도기준, 2022.12은 연결기준임

### 계열 관계

#### 자체신용도에서 notch 조정은 이루어지지 않음

회사의 주요 주주는 (주)코람코주택도시금융위탁관리부동산투자회사(15.8%), 미래에셋증권(신탁) (5.1%) 등 재무적투자자로 구성되어 있으며, 소액주주(지분율 1% 미만)의 지분도 2022년 12월말 기준 56%에 이르고 있다. 대부분 주주가 투자 수익 확보에 주력하는 재무적투자자인 점 등을 감안 하여 회사의 최종신용등급을 결정함에 있어, 자체신용도에서 notch 조정은 이루어지지 않았다.

### 유동성 분석

회사의 2022년 12월말 연결기준 차입금은 1,138 억원으로 전액 단기차입금으로 구성되어 있다. 시기별 자금유출 규모와 관련한 예측가능성이 높은 가운데 회사는 2022년 12월말 연결기준 현금성자산 114 억원을 보유하고 있다. 연결기준 차입금의 경우 보유 부동산펀드 지분(더샵부평센트럴시티, 뉴욕 SCTs, Illini Tower 투자지분 장부가액 2,718 억원)을 담보로 제공하고 있으며, 보유 부동산펀드의 경우 자산평가액 대비 LTV가 48.8%~70.1% 수준을 유지하고 있는 점 등을 감안할 때 만기 도래 차입금의 원활한 차환이 가능할 것으로 예상된다. 다만, 금리 상승 지속으로 인해 경기둔화 가능성이 존재하고 있어 보유자산의 가치가 하락할 경우에는 실질적인 재무적용통성이 저하될 수 있다.

### 평가방법론 적용

본 평가에 적용된 주요 평가방법론은 리츠 평가방법론(2022), 산업별 평가방법론-총론 1(2022), 산업별 평가방법론-총론 2(2022), 신용평가일반론이다. 당사의 공시된 신용평가방법론은 "www.nicerating.com > 리서치/평가방법론"에서 찾아볼 수 있다.

표 | 평가방법론 범주별 적용 결과

구 분	실적						전망					
	AAA	AA	A	BBB	BB	B	AAA	AA	A	BBB	BB	B
<b>1. 사업위험</b>			●							●		
(총자산규모)					○						○	
(입지위험)			○					○				
(자산경쟁력)			○					○				
(임대의 질적수준)			○					○				
(EBITDA/총자산)	●										●	
<b>2. 재무위험</b>		●						●				
(고정경비커버리지)	●										●	
(총차입금/EBITDA)	●								●			
(조정차입금의존도)			○					○				
(부채비율)		○						○				
(재무적 융통성)			○					○				
<b>3. 전망/기타고려요인</b>					+	0			-			
<b>4. 계열관계요인</b>					+	0			-			

주 1) ●는 실적과 전망간에 차이가 발생한 지표의 의미

주 2) 회사는 결산주기가 6개월로 연결기준 실적이 존재하는 2개 회계연도의 실적을 합산한 연간 수치를 기준으로 평가함

주 3) 실적의 경우 연결재무제표 적용 가능 기간인 1년을 적용하였음

본 건 신용평가등급 산정에 이용한 중요자료는 감사보고서, 경영공시자료, 차입금현황 및 기타 제공받은 자료 등입니다.

■ 회사채 개별 신용등급별 정의 및 부도율

기준년도: 1998 ~ 2022년, 단위: %

회사채 신용등급	정의	연간부도율		평균누적부도율	
		협의	광의	협의	광의
AAA	원리금 지급확실성이 최고수준이며, 현단계에서 합리적으로 예측가능한 장래의 어떠한 환경변화에도 영향을 받지 않을 만큼 안정적인임.	0.00	0.00	0.00	0.00
AA	원리금 지급확실성이 매우 높지만 AAA등급에 비해 다소 열등한 요소가 있음.	0.00	0.00	0.00	0.00
A	원리금 지급확실성이 높지만 장래 급격한 환경변화에 따라 다소 영향을 받을 가능성이 있음.	0.00	0.00	0.44	1.63
BBB	원리금 지급확실성은 인정되지만 장래 환경변화로 원리금 지급확실성이 저하될 가능성이 있음.	0.00	0.00	1.64	5.07
BB	원리금 지급확실성에 당면 문제는 없지만 장래의 안정성 면에서는 투기적 요소가 내포되어 있음.	0.00	0.00	6.63	9.86
B	원리금 지급확실성이 부족하여 투기적이며, 장래의 안정성에 대해서는 현단계에서 단언할 수 없음.	5.26	5.26	15.04	18.29
CCC	채무불이행이 발생할 가능성을 내포하고 있어 매우 투기적임.	0.00	0.00	11.76	20.72
CC	채무불이행이 발생할 가능성이 높아 상위등급에 비해 불안요소가 더욱 많음.	-	-	13.43	34.91
C	채무불이행이 발생할 가능성이 극히 높고 현단계에서는 장래 회복될 가능성이 없을 것으로 판단됨.	-	-	41.59	36.84
D	원금 또는 이자가 지급불능상태에 있음.	0.00	0.00	-	-

주1: AA등급에서 CCC등급까지는 그 상대적 우열 정도에 따라 +, -기호를 첨부할 수 있음. 주2: 구조화금융 관련 평가의 경우 등급기호 뒤에 "(sf)"를 부기함. 주3: 연간부도율은 2022년 기준이며, 평균누적부도율은 1998~2022년을 기준으로 한 3년차 평균누적부도율임. 주4: 협의 부도율은 금융투자업규정 제8-19조의9 제3항 제2호의 부도 정의에 의해 산정한 부도율임. 주5: 광의 부도율은 신용평가회사 표준내부통제기준 제3조 제1항 제9호의 광의의 부도 정의에 의해 산정한 부도율임.

■ 기업신용등급(ICR) 개별 신용등급별 정의

기업신용등급	정의
AAA	전반적인 채무상환능력이 최고수준이며, 현단계에서 합리적으로 예측가능한 장래의 어떠한 환경변화에도 영향을 받지 않을 만큼 안정적인임.
AA	전반적인 채무상환능력이 매우 높지만 AAA등급에 비해 다소 열등한 요소가 있음.
A	전반적인 채무상환능력이 높지만 장래 급격한 환경변화에 따라 다소 영향을 받을 가능성이 있음.
BBB	전반적인 채무상환능력은 인정되지만 장래 환경변화로 전반적인 채무상환능력이 저하될 가능성이 있음.
BB	전반적인 채무상환능력에 당면 문제는 없지만 장래의 안정성 면에서는 투기적 요소가 내포되어 있음.
B	전반적인 채무상환능력이 부족하여 투기적이며, 장래의 안정성에 대해서는 현단계에서 단언할 수 없음.
CCC	채무불이행이 발생할 가능성을 내포하고 있어 매우 투기적임.
CC	채무불이행이 발생할 가능성이 높아 상위등급에 비해 불안요소가 더욱 많음.
C	채무불이행이 발생할 가능성이 극히 높고 현단계에서는 장래 회복될 가능성이 없을 것으로 판단됨.
D	채무 지급불능상태에 있음.

주1: AA등급에서 CCC등급까지는 그 상대적 우열 정도에 따라 +, -기호를 첨부할 수 있음. 주2: 구조화금융 관련 평가의 경우 등급기호 뒤에 "(sf)"를 부기함.

■ 단기등급 개별 신용등급별 정의

단기신용등급	정의
A1	적기상환능력이 최고수준이며, 현단계에서 합리적으로 예측가능한 장래의 어떠한 환경변화에도 영향을 받지 않을 만큼 안정적인임.
A2	적기상환능력이 우수하지만 A1 등급에 비해 다소 열등한 요소가 있음.
A3	적기상환능력이 양호하지만 장래 급격한 환경변화에 따라 다소 영향을 받을 가능성이 있음.
B	적기상환능력은 인정되지만 투기적 요소가 내재되어 있음.
C	적기상환능력이 의문시됨.
D	지급불능상태에 있음.

주1: A2 등급에서 B 등급까지는 그 상대적 우열 정도에 따라 +, -기호를 첨부할 수 있음. 주2: 구조화금융 관련 평가의 경우 등급기호 뒤에 "(sf)"를 부기함.

○ 유의사항

NICE 신용평가사가 제공하는 신용등급은 특정 금융투자상품, 금융계약 또는 발행주체의 상대적인 신용위험에 대한 NICE 신용평가사 고유의 평가기준에 따른 독자적인 의견이며, NICE 신용평가사가 외부에 제공하는 보고서 및 연구자료(이하 "발간물")는 상대적인 신용위험 현황 및 전망에 대한 견해를 포함할 수 있습니다. NICE 신용평가사는 신용위험을 미래의 채무불이행 및 손실 가능성으로 정의하고 있습니다. 따라서 NICE 신용평가사의 신용등급과 발간물은 금리나 환율변동 등에 따른 시장가치 변동위험, 해당 증권의 유동성위험, 내부절차나 시스템으로 인해 발생하는 운영위험을 표현하지는 않습니다.

NICE 신용평가사의 신용등급과 발간물은 미래의 채무불이행 및 손실 가능성에 대한 현재 시점에서의 의견으로 예측정보를 중심으로 분석, 평가되고 있으며, 예측정보는 예상치 못한 환경변화 등에 따라 실제 결과치와 다르게 나타날 수 있습니다. 또한, 신용등급과 발간물은 사실의 진술이 아니라, 미래의 신용위험에 대한 NICE 신용평가사의 독자적인 의견으로, 특정 유가증권의 투자사결정(매매, 보유 등)을 권고하는 것이 아닙니다. 즉, 신용등급과 발간물은 정보이용자의 투자결정을 대신할 수 없으며, 어떠한 경우에도 정보이용자의 투자결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 이에 정보이용자들은 각자 유가증권, 발행자, 보증기관 등에 대한 자체적인 분석과 평가를 수행하여야 하며, 개인투자자의 경우 외부 전문가의 도움을 통해 투자에 대한 의사결정을 해야 한다는 점을 강조합니다.

NICE 신용평가사는 신용등급 결정에 활용하고 발간물에 주요 판단근거로서 제시하는 정보를 신뢰할 만하다고 판단하는 회사 제시자료 및 각종 공시자료 등의 자료원으로부터 수집하여 분석, 인용하고 있으며, 발행주체로부터 제출 자료에 거짓이 없고 중요사항이 누락되지 않았으며 중대한 오해를 일으키는 내용이 없다는 확인을 받고 있습니다. 따라서 NICE 신용평가사는 신용평가 대상인 발행주체와 그의 대리인이 정확하고 완전한 정보를 적시에 제공한다는 전제하에 신용평가업무를 수행하고 있습니다. 그러나, NICE 신용평가사는 자료원의 정확성 및 완전성에 대해 자체적인 실사를 하지는 않고 있습니다. 또한, 신용 평가의 특성 및 자료원의 제한성, 인간적, 기계적 또는 기타 요인에 의한 오류의 가능성이 있습니다.

이에 NICE 신용평가사는 신용등급 결정 시 활용된 또는 발간물에 주요 판단근거로서 제시된 어떠한 정보에 대해서도 그 정확성, 적합성 또는 충분성을 보증하지 않으며, 정보의 오류, 사기 및 허위, 미제공 등과 관련한 어떠한 형태의 책임도 부담하지 않습니다. 또한, NICE 신용평가사는 고의 또는 중대한 과실에 기인한 사항을 제외하고 신용등급 및 발간물 정보의 이용으로 발생하는 어떠한 손해 및 결과에 대해서도 책임지지 않습니다.

NICE 신용평가사에서 작성한 발간물에 수록된 모든 정보의 저작권은 NICE 신용평가사의 소유입니다. 따라서 NICE 신용평가사의 사전 서면동의 없이는 본 정보의 무단 전재, 복사, 유포(재배포), 인용, 가공(재가공), 인쇄(재인쇄), 재판매 등 어떠한 형태든 저작권에 위배되는 모든 행위를 금합니다.

역외기업 및 이와 관련된 유가증권에 대한 신용평가의 경우, 역외기업이 속한 국가의 위험이 향후 신용등급에 영향을 미칠 수 있습니다. 이와 관련된 불확실성을 신용등급에 반영하는 데에는 한계가 있으므로 이에 해당하는 신용등급을 이용하는 데에 특별히 유의하시기 바랍니다. 이러한 위험으로는 외환, 외국인 투자자, 수출입 무역제도, 금융 등과 관련한 법적·제도적 규제 및 그 변화가 있습니다.

본 신용평가의 평가개시일은 2023.03.30 이고, 계약체결일은 2023.03.28 이며, 평가완료일은 2023.05.10 입니다.

최근 2 년간 발행인과 체결한 다른 신용평가용역 건수 및 총액은 각각 0 건, 0.0 백만원입니다. NICE 신용평가사는 평가완료일 현재 발행인의 다른 신용평가 용역을 수행하고 있지 않습니다. 또한 발행인은 독점규제 및 공정거래에 관한 법률에 따른 기업집단에 속하지 않습니다.

최근 2 년간 발행인과 체결한 비신용평가용역계약 체결 건수 및 금액은 0 건, 0.0 백만원입니다. NICE 신용평가사는 평가완료일 현재 발행인의 다른 비신용평가용역을 수행하고 있지 않습니다.

# NICE신용평가(주)의 신용평가실적서 등 연간 부도율

(단위: 개, %)

연도별 등급별	2013년		2014년		2015년		2016년		2017년		2018년		2019년		2020년		2021년		2022년		2023년 1분기	
	부도 업체수	부도율	부도 업체수	부도율	부도 업체수	부도율	부도 업체수	부도율	부도 업체수	부도율	부도 업체수	부도율	부도 업체수	부도율	부도 업체수	부도율	부도 업체수	부도율	부도 업체수	부도율	부도 업체수	부도율
AAA	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
AA	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
A	0	0.00	1	0.93	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
BBB	2	4.26	1	2.38	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
BB	1	4.17	2	7.41	2	6.45	1	3.85	0	0.00	0	0.00	1	5.88	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
B	0	0.00	0	0.00	2	14.29	0	0.00	0	0.00	0	0.00	2	12.50	1	5.26	0	0.00	1	5.26	0	0.00
CCC	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	2	33.33	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
CC	0	-	1	50.00	1	50.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	-	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
C	1	50.00	0	-	0	-	0	-	1	100.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
투자등급	2	0.61	2	0.59	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
투기등급	2	5.71	3	6.52	5	9.80	1	2.44	1	2.44	0	0.00	5	12.50	1	2.27	0	0.00	1	1.20	0	0.00
전체	4	1.10	5	1.30	5	1.27	1	0.26	1	0.27	0	0.00	5	1.35	1	0.26	0	0.00	1	0.22	0	0.00
연초신용등급 보유업체수	362		385		393		384		372		369		371		380		430		462		457	

## 평균누적부도율표 (1998년 ~ 2022년)

(단위: %)

구분	1년차	2년차	3년차	4년차	5년차	6년차	7년차	8년차	9년차	10년차	11년차	12년차	13년차	14년차	15년차	16년차	17년차	18년차	19년차	20년차	21년차	22년차	23년차	24년차	
																									부도 업체수
AAA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
AA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
A	0.09	0.23	0.44	0.70	0.93	1.05	1.18	1.18	1.18	1.18	1.18	1.18	1.18	1.31	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46
BBB	0.61	1.24	1.64	2.04	2.28	2.36	2.53	2.62	2.62	2.80	3.00	3.30	3.51	3.73	3.96	4.20	4.34	4.34	4.34	4.34	4.34	4.34	4.34	4.34	4.34
BB	3.14	5.16	6.63	7.58	8.13	8.55	8.55	8.70	9.02	9.20	9.02	9.38	9.56	9.75	9.95	9.95	9.95	9.95	9.95	9.95	9.95	9.95	9.95	9.95	9.95
B 이하	8.93	13.18	15.73	16.59	16.95	17.13	17.13	17.33	17.55	17.77	17.77	17.77	17.77	17.77	17.77	17.77	17.77	17.77	17.77	17.77	17.77	17.77	17.77	17.77	17.77
투자	0.15	0.33	0.49	0.67	0.81	0.87	0.96	0.99	0.99	1.05	1.11	1.22	1.30	1.43	1.58	1.69	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75
투기	5.48	8.45	10.40	11.31	11.78	12.10	12.10	12.28	12.55	12.64	12.74	12.84	12.95	13.06	13.19	13.19	13.19	13.19	13.19	13.19	13.19	13.19	13.19	13.19	13.19
전체	1.09	1.79	2.28	2.61	2.81	2.93	3.00	3.05	3.12	3.18	3.26	3.36	3.45	3.58	3.72	3.80	3.85	3.85	3.85	3.85	3.85	3.85	3.85	3.85	3.85

## 연간 신용등급변화표

신용등급변화표 (대상기간 : 1998년~2022년)

(단위: %)

구분	연말등급							D	WR
	AAA	AA	A	BBB	BB	B 이하	WR		
연초 등급	AAA	96.36	0.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.44
	AA	0.76	91.37	2.23	0.00	0.00	0.00	0.00	5.63
	A	0.00	4.83	82.68	3.25	0.14	0.27	0.09	8.75
	BBB	0.00	0.00	6.22	70.15	3.22	1.92	0.61	17.88
	BB	0.00	0.00	0.12	3.87	65.05	5.08	3.14	22.73
B 이하	0.00	0.00	0.18	0.18	1.79	63.57	8.93	25.36	

## 3년 신용등급변화표

(단위: %)

구분	3년차말 등급							D	WR
	AAA	AA	A	BBB	BB	B 이하	WR		
연초 등급	AAA	89.34	0.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9.97
	AA	2.52	76.32	5.28	0.12	0.06	0.06	0.00	15.65
	A	0.00	11.82	57.00	4.60	0.30	0.81	0.45	25.01
	BBB	0.00	0.16	13.19	32.90	2.01	2.09	1.69	47.95
	BB	0.00	0.14	0.56	7.48	16.78	3.53	7.48	64.03
B 이하	0.00	0.20	0.39	0.39	0.98	17.97	17.38	62.70	

# NICE신용평가(주)의 발행사에 대한 신용평가 적정여부

(“자본시장과 금융투자업에 관한 법률” 제335조의11)

1. 신용평가기관과 5% 이상 출자관계 또는 “독점규제 및 공정거래에 관한 법률”에 의한 계열회사의 관계에 있는 법인  
 가. NICE신용평가(주)가 5% 이상 출자한 법인 현황

구 분	소유주식 수	지분율
나이스피앤아이(주)	464,000주	76.8%

- 나. NICE신용평가(주)에 5% 이상 출자한 주주 현황

구 분	소유주식 수	지분율
(주)NICE홀딩스	1,000,000주	100%

- 다. NICE신용평가(주)와 “독점규제 및 공정거래에 관한 법률”에 의한 계열회사의 관계에 있는 법인

- (주)NICE홀딩스, NICE평가정보(주), (주)나이스디앤비, NICE신용정보(주), 나이스피앤아이(주), 나이스투자파트너스(주), 한국전자금융(주), 나이스씨엠에스(주), 나이스정보통신(주), KIS정보통신(주), 나이스디앤알(주), 나이스아이피파트너스(주), 에스투비네트웍(주), 나이스인베스트먼트(주), 서울전자통신(주), (주)지니텍, (주)나이스엘엠에스, (주)아이티엠반도체, SEO KYEONG ELECTRONICS LTD, SEOUL ELECTRONICS(M) SDN.BHD, SET VINA CO.,LTD, ITM-USA Inc., ITM Semiconductor Vietnam Co.,LTD, 나이스인프라(주), (주)리페이퍼, 나이스지니데이터(주), (주)오케이포스, (주)닥터스택, (주)버드뷰, NICE페이먼츠(주), NICE INFO VIETNAM, 나이스에이앤아이(주), LMS VINA COMPANY, LMS SHENZHEN CO.,LTD, (주)모먼츠컴퍼니, 매그넘사모투자합자회사, NICE TECH CENTER VIETNAM LIMITED COMPANY, PT. IONPAY NETWORKS, 디오홀딩스(유), (주)아이티엔씨, LMS TRADING VIETNAM, 나이스파크둔산(주), NICE비즈니스플랫폼(주), NICE LMS Hungary Co.,LTD., (주)씨유엔, 나이스디더블유알(주), (주)엔비모빌리티, 시큐어파킹코리아(주), 포스뱅크솔루션즈(주), (주)리얼허브, 나이스인베스트대부(주)

2. 제 1호의 관계에 있는 법인이 40% 이상 출자하고 있는 법인

출자(지배)회사	피출자(관계)회사	소유주식 수	지분율
(주)NICE홀딩스	NICE신용평가(주)	1,000,000주	100.0%
	KIS정보통신(주)	11,252,940주	91.4%
	나이스정보통신(주)	4,270,000주	42.7%
	나이스인베스트먼트(주)	2,585,000주	100.0%
	나이스아이피파트너스(주)	90,000주	50.0%
	나이스인프라(주)	180,987주	100.0%
	NICE평가정보(주)	26,102,906주	43.0%
	BBS GmbH(독일)	15,700,000주	40.0%
(주)나이스디앤비	NICE비즈니스플랫폼(주)	5,000,000주	80.0%
	나이스디앤알(주)	890,073주	97.9%
한국전자금융(주)	나이스씨엠에스(주)	690,218주	98.6%
	나이스파크둔산(주)	270,000주	90.0%
	시큐어파킹코리아(주)	126,020주	100.0%
	(주)리얼허브	40,000주	75.4%
나이스인베스트먼트(주)	(주)리페이퍼	560,041주	94.1%
	(주)나이스엘엠에스	10,365,605주	49.8%
서울전자통신(주)	SEO KYEONG ELECTRONICS LTD	774,000주	100.0%
	SEOUL ELECTRONICS(M) SDN.BHD	28,471,828주	100.0%
	SET VINA CO.,LTD	1좌	100.0%
(주)아이티엠반도체	ITM-USA Inc.	824,000주	100.0%
	ITM Semiconductor Vietnam Co.,LTD	-	100.0%
	(주)아이티엔씨	100,000주	100.0%
NICE평가정보(주)	NICE신용정보(주)	2,000,000주	100.0%
	NICE INFO VIETNAM	-	100.0%
	나이스지니데이터(주)	2,000,000주	100.0%
	나이스디더블유알(주)	269,445주	41.5%
NICE신용정보(주)	나이스인베스트대부(주)	1,000,000주	100.0%
	나이스에이앤아이(주)	40,000주	40.0%
나이스피앤아이(주)	(주)피치텍	240,000주	40.0%
에스투비네트웍(주)	나이스아이피파트너스(주)	90,000주	50.0%
	나이스투자파트너스(주)	2,100,000주	100.0%
	나이스에이앤아이(주)	60,000주	60.0%
KIS정보통신(주)	(주)닥터스택	46,144주	63.7%
	(주)버드뷰	6,910,800주	51.3%
나이스정보통신(주)	NICE페이먼츠(주)	14,000,000주	100.0%
	(주)씨유엔	20,000,000주	100.0%
	PT. IONPAY NETWORKS	7,340,992주	96.7%
	NICE TECH CENTER VIETNAM LIMITED COMPANY	-	100.0%
(주)나이스엘엠에스	LMS VINA COMPANY	1좌	100.0%
	LMS SHENZHEN CO.,LTD	1좌	100.0%
	LMS TRADING VIETNAM	1좌	100.0%
	NICE LMS Hungary Co., LTD	1좌	100.0%
(주)버드뷰	(주)모먼츠컴퍼니	20,000주	72.0%
매그넘사모투자합자회사	디오홀딩스(유)	-	100.0%
나이스디더블유알(주)	(주)오케이포스	82,762주	53.7%
	포스뱅크솔루션즈(주)	140,000주	70.0%

\*금융감독원 전자공시 기준임.

년 월 일

발행사

신용평가사

서울시 영등포구 은행로17(여의도동) 나이스그룹1사옥  
 N I C E 신 용 평 가 주 식 회 사  
 대 표 이 사 김 명 수



1 NICE 가( )  
 ("NICE 가 Code of Conduct" 3.8)  
 ( : , %, VAT )

()	가	-	-
	가	-	-
		-	-

\* : 2022 04 2023 03

1 가  
 ( : , %, VAT )

()		-	-

\* : 2022 04 2023 03

10%  
 ( : , %, VAT )

	NICE 가	NICE 가	NICE 가
()	-	0.0	44,848,335,175

\* : 2022 04 2023 03

2023 05 11

N I C E 17( ) 1  
 가

