

KB복미대출3호 (페어몬트 오스틴)

Forbearance Request 관련 내용 요약의 건

협상 이해관계자 목록

차주 :

구분	기관명	협상담당자	법무법인
차주	Manchester Financial	-	Cooley

대주 :

구분	기관명	협상 담당자	법무법인
선순위	CMBS	Situs AMC	-
선순위 메자닌	KB복미3호	JLL	Cleary Gottlieb
후순위 메자닌	Rockwood	Rockwood	-

미국 내 COVID-19 확진자 수 급증에 따라 차주는 4월 7일(화)부터 5월 31일(일)까지 임시 폐쇄를 결정하였음. COVID-19 확산이 장기 화됨에 따라 차주는 대주단에게 운영 실적 악화에 따른 Forbearance Request Letter를 4월 30일(수) 송부함. Forbearance Request Letter의 주요 내용은 아래와 같음.

Forbearance Request Letter 요약

- 1) 이자 유예 1년 ('20년 4월 15일 ~ '21년 4월 14일까지)
- 2) 최초 대출 만기일(Initial Maturity Date) 1년 연장을 요청하며 연장 옵션은 기존과 동일하게 3회 1년씩 연장(+1+1+1)
(최초 대출 만기일을 '21년 9월 -> '22년 9월)
- 3) 위 2번 항목에서 요청한 연장된 1년의 기간 동안 원리금 균등 상환 (상환 금액은 30년 기준)
- 4) Ground Rent Reserve Trigger Period 및 Cash Sweep Period를 선언하지 않을 것
- 5) Loan Agreement 내 차주의 보증에 대한 개정 및 waiver 요청
 - a) 현 COVID-19로 인해 마지막 제공한 차주의 재무 상태가 Material Adverse Effect를 구성하지 않는다는 것에 대한 수정
(Loan Agreement 내 Section 4.14 Financial Information)
 - b) '20년 4월 26일 차주는 COVID-19로 인해 발생한 보험금을 수령하였으며 Loan Agreement Section 4.19 Insurance 항목 내 보험금 수령 내용에 대한 waiver 및 수정
 - c) COVID-19로 인해 향후 대주에게 제공되는 예상 재무 정보가 부정확 할 수 있음
(Loan Agreement Section 4.36 No Changes in Facts or Circumstances; Disclosure)

협상 진행 과정 요약

- 4월 30일(목) Forbearance Request를 수취 후 선순위 CBMS 대주단은 Situs AMC(이하 “Situs”)를 Special Servicer로 선임하였으며 당사는 JLL을 협상자문사, Cleary Gottlieb를 법률 자문사로 선임함. 후순위 메자닌 대주 Rockwood는 현지 운용사로써 운영역이 직접 협상자로 참여하였음
- 5월 15일(금) KB는 차주와 Pre Negotiation Agreement(이하 “PNA”)를 체결하였으며 대주단 PNA는 5월 29일(금) 체결함
 - ※ Pre Negotiation Agreement는 협상 당사자들간 협상 과정상 전달된 당사자들의 모든 내용과 주장사항은 언제나 철회가 가능하며 당사자 상호간에 불리하게 작용하지 않고 (대출약정서 변경 등)계약서상 체결된 경우에만 법적 효력이 발생되며 confidentiality를 유지하겠다는 Agreement임.
- 이후 메자닌 대주단은 차주가 본건 리파이낸싱 시 Cash out(약 USD 85mn)을 한점을 감안하여 위 Forbearance Request에 동의하지 못한다는 의견을 Situs에게 전달함.
- 협상 과정 중 본건 자산은 6월 1일(월) 영업재개를 하였음
- 대주단은 7월 2일(목) 6개월치 이자 유예를 해주는 대신 해당 금액에 상응하는 Letter of Credit을 발급해오는 조건으로 동의하겠다고 차주에게 제안함
- 7월 21일(화) 차주는 협상을 종결하겠다는 공문을 대주단에게 송부하였으며 향후 이자를 납입하고 자산 운영 정상화에 기여하겠다는 긍정적인 의견을 표현함
- 위 협상 과정 중 차주는 4~7월 이자를 납기일에 맞춰 납입함

협상 종결 통지서 내용

대주단은 7월 21일(화) 협상 종결 통지서를 수취하였으며 해당 공문에는 현재까지 협의된 모든 Forbearance 요청 관련 협의 내용을 철회하겠다는 내용을 포함하고 있음.

향후 예상 시나리오

- Forbearance 요청이 철회되었으며 차주가 향후 자산 운영 정상화에 기여하겠다는 긍정적인 의견을 전달해온 바 향후 이자 납입을 지속적으로 할 것으로 예상됨
- 단, COVID-19가 장기화 된다면 차주 측에서는 또 다시 유사 요청을 할 수 있음
- 이를 대비하여 KB운용은 COVID-19에 따른 자산 운영 실적 동향 및 시장 상황 모니터링을 지속적으로 할 것이며 추후 이슈 발생 시 상황에 따라 자문사와 즉시 협업하여 대출 채권 매각도 고려할 예정임