

경영유의사항 등 공개안

1. 금융회사명 : 비엔케이캐피탈(주) 서울산업금융지점

2. 조치일 : 2026. 5. 29.

3. 조치내용

대상	내용
기관	경영유의 4건

4. 조치대상사실

가. 경영유의사항

(1) 부동산 PF대출 리스크관리 강화

(가) 부동산 PF대출 부문별 한도 관리 강화

비엔케이캐피탈(주) 서울산업금융지점(이하 “회사”)은 「여신전문금융업감독규정」 등에 따라 부동산 PF대출의 총 익스포저를 여신성 자산의 100분의 30 이내로 설정해야 하고 매년 지주사로부터 회사의 부동산 PF 익스포저를 배분받아 부동산 PF대출의 총 익스포저를 설정하고 있습니다.

하지만 세부적인 자산 부문별 포트폴리오 한도를 설정하고 있지 않음으로써 2024년말 현재 경기 변동성에 민감한 브릿지 대출과 물류센터 대출 비중 및 채권 변제순위가 열위한 중·후순위 대출 비중이 전체 PF대출 대비 높은 비중을 차지하고 있어 부동산 경기 침체가 지속될수록 대손부담으로 이어질 우려가 있습니다.

<조치할 사항>

따라서 회사는 부동산 PF대출 익스포저가 위험한 자산에 편중되지 않도록 PF대출 자산의 부문별 포트폴리오 한도를 구체적으로 마련하여 PF대출의 손실위험을 선제적으로 관리하시기 바랍니다.

(나) 부동산 PF대출 부실자산에 대한 손실흡수능력 강화

회사는 「여신전문금융업감독규정」 등에 따라 부동산 PF대출에 대하여 대손충당금 (대손준비금 포함) 적립기준을 충족(요적립률 100% 이상)하고 있으나

부동산 PF대출의 고정이하여신 잔액(비율)이 증가하여 PF대출의 자산건전성이 악화 되었음에도 부실자산 대비 대손충당금 적립률(커버리지율)은 오히려 감소하여 부실자산에 대한 손실흡수능력이 저하된 것으로 나타났습니다.

<조치할 사항>

따라서 회사는 부동산 경기 침체의 장기화로 부동산 PF대출의 고정이하여신 규모가 증가하고 있으므로 부실자산의 손실위험에 적절히 대비할 수 있도록 대손충당금 적립률 (커버리지율)을 제고하시기 바랍니다.

(다) 부동산 PF대출 사업장 점검 실효성 제고

회사는 여신전문금융업협회 「여신금융회사의 부동산PF 리스크관리 모범규준」 및 회사 내규 「부동산 프로젝트파이낸싱취급지침」 등에 따라 매 분기별로 부동산 PF대출 사업장 점검을 통해 충당금 적립 및 사후관리에 사업장 점검 결과를 활용하고 있으나

최근 건설사의 법정관리 증가로 시공사의 리스크가 증가하고 있는데도 관련 점검 항목이 일부 누락된 체크리스트를 사용하였으며, 체크리스트의 일부 점검 결과에 오류가 발생하였는데도 내부 결재 과정에서 이를 제대로 검증하지 못하는 등 사업장 점검 업무가 미흡하고, 점검 보고서의 종합의견도 현재 사업진행 상황을 나열하는 수준으로 부동산 시장의 위험요소를 적절히 반영하고 있지 못하고 있습니다.

<조치할 사항>

따라서 회사는 PF 개별 사업장에 대한 실효성 있는 점검이 이뤄질 수 있도록 다양한 방식을 활용하여 사업성 평가를 하고, 점검 결과의 오류를 검증할 수 있는 방안을 마련하여 정확한 평가가 이뤄질 수 있도록 부동산 PF 사업장 관리 체계를 강화하시기 바랍니다.

(2) 대체투자 관련 리스크관리 체계 강화

부동산 경기 침체 등으로 회사가 투자한 대체 자산의 부실 우려가 있으며 회사는 대체투자와 관련하여 회사가 준수해야 할 투자원칙 및 위험관리기준 등 내부통제 체계를 갖추고 있으나, 다음과 같이 일부 미흡한 점이 있으므로 이를 개선하고 리스크관리를 보다 강화할 필요가 있습니다.

(가) 정기적 점검체계 강화

회사 내규 「대체투자 리스크관리 지침」에 따라 소관부서는 대체투자 절차, 투자 한도, 자금집행 및 관리 등에 대해 반기 1회 이상 이를 점검하도록 하고 있고 이러한 사후 점검이 리스크관리에 효과적으로 작용하고 점검의 적정성·객관성이 확보되기 위해서는 사후 점검 전담부서를 운영하는 등 집행부서(영업업무)와 분리된 독립적인 부서에서 점검을 수행하는 것이 바람직하지만 A부서는 동일 부서 내에서 영업과 사후 점검 업무를 모두 수행하고 있어 점검이 소홀해지고 책임소재가 불분명해질 가능성이 있습니다.

(나) 자산운용사 선정 기준 강화

회사 내규 「투자금융취급규정」 제14조 제2항에서는 자산운용사 선정에 대한 객관적인 기준 없이 펀드 투자 시 자산운용회사 또는 자산운용 담당자의 기존 자산운용 규모, 투자 실적 등을 고려한다고만 정하고 있으나

통상 대체투자 자산은 구조가 복잡하고 회수 리스크가 크기 때문에 자산운용사 선정의 타당성을 소명하기 어렵고, 자산운용사가 제공하는 자료에 의존하는 여신전문 금융업권의 특성상 자산가치 평가의 적정성을 담보하기 어려울 수 있습니다.

(다) 현지실사 체크리스트 마련 필요

회사 내규 「대체투자 리스크관리 지침」에서는 대체투자 시 충분하고 적합한 현지 실사의 과정을 거쳐 투자 여부를 결정하도록 하고 있으나

이에 따른 체크리스트를 마련하지 않아 실사 담당자에 따라 평가내용이 상이하고 담당자의 경험이나 직관에 의존해 중요한 요소를 누락할 가능성이 있으며 문제 발생 시 책임소재가 불분명해질 소지가 있습니다.

(라) 외부전문가 자격 기준 마련 필요

금융회사는 외부전문가(회계·법률 자문사, 감정평가기관 등)를 활용할 때 신뢰성, 전문성 및 책임성을 확보하기 위해 외부전문가 자격 기준을 마련할 필요가 있습니다. 이에 따라 회사는 내규 「대체투자 리스크관리 지침」에 외부전문가는 회사가 정한 자격을 모두 충족하고 절차에 따라 심사 부서 등에 의해 승인을 얻은 기관이라고 명시하고 있으나, 회사가 정한 자격 기준과 절차가 없어 경력 부족, 전문성 미흡, 실적이 부족한 전문가를 선정할 가능성이 존재하며 외부전문가 평가의견 반영 시 투명성 및 신뢰성이 저하될 우려가 있습니다.

(마) 스트레스 테스트(Stress Test) 점검 결과 보고 절차 마련 필요

B부서는 매 반기 대체투자 관련 주요 변수를 반영한 스트레스 테스트 등을 통해 단계별 비상대응 계획을 수립하고 있으나

점검 결과에 대한 보고 절차를 마련하고 있지 않아 경영진 보고가 누락될 우려가 있으며 위기 가능성을 제때 인식하지 못해 대응이 지연될 소지가 있습니다.

(바) 투자정보 관리체계 강화

회사는 해외 오피스 투자와 관련하여 매년 1회 이상 감정평가를 진행하면서도 내규 등에 근거를 마련하고 있지 않아 감정평가의 정당성 및 일관성이 부족해질 우려가 있습니다.

또한, 해외 현지 부동산 감정가 등 핵심 투자정보를 적시에 입수하고 관리하는 체계가 없어 사후 대응이 지연될 우려가 있으며, 운용사 및 외부평가사가 제공하는 감정가가 현실보다 과도하게 부풀려질 위험이 있는 등 잠재 부실을 적시에 파악하지 못할 가능성이 존재합니다.

<조치할 사항>

따라서 ①회사는 대체투자 관련 점검 기능의 독립성을 확보할 수 있도록 집행부서와 사후 점검 부서의 분리 운영 방안을 마련하고, ②자산운용사 선정 기준, ③현지실사 체크리스트, ④외부전문가 자격 기준 및 ⑤스트레스 테스트 점검 결과 보고 절차를 마련하여 내규에 반영하시기 바랍니다. 아울러 ⑥해외 부동산 평가의 주기, 대상, 방법 등을 포함한

명문화된 규정을 마련하여 안정적으로 관리하는 한편 해외 현지 부동산 시세 등 핵심 투자정보의 적시 입수 등을 위한 투자정보 관리체계를 구축하여 리스크관리를 강화하시기 바랍니다.

(3) 부동산 PF대출 자문용역 관련 내부통제 강화

회사는 금융자문 용역계약을 체결하고 부동산 PF대출 차주로부터 수수료를 수취하고 있으나 자문용역의 내용 및 범위, 수수료의 수취 근거 및 산정기준 등에 대한 내부기준이 마련되어 있지 않아 담당자의 판단에 따라 수수료 항목이 결정될 우려가 있으며, 계약서에 용역 범위 및 수행기간 등이 명시되지 않고 대부분의 자문업무가 유선 등 비정형적인 방식으로 이루어져 결과물에 대한 증빙자료가 보관되지 않아 향후 민원이나 법적 분쟁 발생 시 용역수행 여부를 입증하지 못해 회사에 불이익이 발생할 소지가 있습니다.

<조치할 사항>

따라서 회사는 자문수수료의 수취 근거 및 자문업무의 범위·절차·기록관리 등에 관한 내부기준을 마련하고 용역 결과물의 보존·관리를 의무화하는 등 부동산 PF 관련 자문업무에 대한 내부통제를 강화하시기 바랍니다.

(4) 지주회사와 자회사간 주요 경영의사결정 운영 체계 미흡

내규 「지주회사 사전협의 및 보고사항 업무처리규정」 제3조 및 제4조 등에 따르면 회사는 그룹경영에 영향을 미치는 의사결정 사항에 대하여 시행 5영업일(시행일 미포함) 전까지 지주회사에 공식문서를 통해 사전협의를 요청하고, 경영관리를 위한 중요한 경영사항에 대해서는 시행 3영업일(시행일 미포함) 전까지 지주회사에 공식문서를 통해 사전보고를 하여야 함에도

회사는 지주회사에 사전협의 신청 건 중 일부를 지연하고, 시행 3영업일 전까지 보고해야 하는 사전보고 안건 일부를 의결직전 또는 이후에 보고하였으며, 사전협의 요청 후 지주회사로부터 의견을 회신받기 전 일부 건에 대해 독자적으로 의사결정을 하는 등 사전협의·보고 관련 그룹 내 의사전달체계의 운영이 미흡하였습니다.

<조치할 사항>

따라서 회사는 그룹경영에 영향을 미치는 의사결정 사항에 대하여 내규에서 정한 기한 내에 지주회사에 사전협의를 요청하고, 지주회사의 의견 회신 전에는 독자적으로 의사결정을 하지 않도록 관련 임직원에게 대한 교육 및 내부 준수 여부 점검을 강화하시기 바랍니다.

아울러 반복 미준수 사례에 대하여는 관리감독 책임을 명확히 하고 주기적인 모니터링을 통해 사전협의·보고 절차 준수의 실효성을 높이기 바랍니다.