경영유의사항 공개안

1. 금융회사명 : 한국투자부동산신탁㈜

2. 제재조치일 : 2024. 7. 24.

3. 제재조치내용

제재대상	제재내용
기 관	경영유의사항 5건

4. 제재대상사실

가. 경영유의사항

(1) 경영실태평가 계량지표 관리 강화

경영실태평가 계량지표는 금융회사의 재무건전성을 나타내는 척도로 선제적 지표 관리가 필요함에도, '23년 중 고정이하자산비율 등 계량지표가 하락하는 추세에서도 동 지표 및 대응방안을 리스크관리위원회 등에 보고하지 않은바,

경영실태평가 계량지표 및 대응방안(지표 하락시)을 리스크관리위원회에 주기적으로 보고하는 등 경영실태평가 계량지표 관리를 강화할 필요가 있음

(2) 대손충당금 등 자산건전성 관리 강화

(가) 자산건전성 분류 기준 정비

회사는 내규「자산건전성 분류 등에 관한 지침」등에 따라 분양률·공정률 등을 중심으로 신탁계정대여금의 자산건전성을 분류하고 있는데, 다음과 같이 세부 지침이 필요한 사항에 대해 명확한 내규가 마련되어 있지 않으므로 자산건전성 분류 기준을 정비할 필요가 있음

① 분양률 및 공정률 차이(계획 대비 공정률 미달) 산정 방법에 대한 명확한 내부규정이 마련되어 있지 않아 자의적으로 자산건전성을 분류할 우려가 있는바,

분양률은 분양가의 일정 비율 이상을 수취한 계약만을 포함하도록 하고, 계획 공정률은 입주 연기 등 회사의 위험(공정 관련)이 경감되는 경우에만 변경하도록 자산건전성 분류 기준을 마련할 필요가 있음

② 분양연기, 관리형 토지신탁(책임준공확약), 매입확약 사업장 등 잠재적 위험을 보유한 사업장에 대한 자산건전성 관리 기준이 미비하므로 동 사업장의 잠재위험이 자산건전성에 충분히 반영되지 못할 우려가 있는바,

부동산 경기 침체로 인한 분양 일정 연기 등 사업장의 잠재적 위험을 고려한 자산건전성 분류 기준을 마련할 필요가 있음

(나) 신탁계정대여금 회수예상가액 산정 방식 개선

회사는 내규「자산건전성 분류 등에 관한 지침」등에 따라 고정 이하 신탁계정대여금의 회수예상가액을 산정하고 있으나, 외부감정평가 의뢰 없이 자체평가만을 수행하며, 자체평가 방법(추정치 산정)에 대한 세부 기준이 마련되어 있지 않은바,

신탁계정대여금의 금액 중요성 및 이전 외부감정평가 수행 시기 등을 고려하여 외부감정평가를 수행하고, 자체평가시 사용되는 추정치 산정 방법 등에 대한 기준을 마련할 필요가 있음

(다) 신탁계정대여금 대손충당금 산정방식 개선

회사는 대손충당금 집합평가시 PD(부도율) 등을 사용하여 충당금을 산정하고 있으나 시공사의 신용등급만으로 PD값을 적용하고 있어 분양 위험 등을 적절히 반영하지 못하고 있는바,

분양 위험, 시공사 위험 등을 종합적으로 감안하여 PD값을 적용할 수 있도록 대손충당금 집합평가 방식을 개선할 필요가 있음

(3) 위험사업장에 대한 리스크 관리 강화

'22년말 이후 회사의 토지신탁 규모가 크게 증가한데 반해, 부동산 경기 침체로 분양률이 하락하는 등 부동산 리스크가 증가하고 있으므로, 다음과 같이 위험사업장에 대한 리스크 관리를 강화할 필요가 있음

① 부동산 경기 침체로 인한 자산건전성 하락 추세에도 리스크 관리위원회는 평시와 동일하게 분기별 개최를 원칙으로 하고 있어, 위기 대응의 적시성 확보가 어려울 수 있는바,

부동산 경기 하락 및 요주의 이하 비율 상승 등을 고려하여 리스크관리위원회 보고 주기를 단축(예: 매분기 → 매월)할 필요가 있음

② 공정률이 계획 대비 미달하는 사업장은 공정 지연을 만회하기 위한 신탁계정대여금 추가 투입 가능성이 있는바,

공정률 차이로 인해 추가 발생 가능한 신탁계정대여금을 리스크 한도(신용위험액 등)에 선제적으로 반영할 필요가 있음

③ 시공사 책임준공기간 연장은 공정 지연으로 인한 신탁사의 책임준공기간 미준수 위험을 수반함에도, 시공사 책임준공기간 연장시 수주심의위원회 의결을 거치지 않고 있는바,

시공사 책임준공기간 연장은 수주심의위원회의 심의를 거치도록 하고, 회사의 책임준공기간 경과가 예상되는 경우에는 사전에 이해관계자들과 대출 연장 협의하는 등 리스크 관리를 강화할 필요가 있음

(4) 내부감사 사후관리 강화

회사는 내부감사 결과 향후 조치가 필요한 사항을 현업부서에 요구하였음에도 현업부서에서 이의 시정을 소홀히 하고 감사부서에서는 조치 이행여부에 대해 확인하지 않는 등 감사 사후관리가 부실한 사례가 있는바,

감사부서에서는 내부감사 종료 후 현업부서의 조치요구 이행여부를 확인하는 등 내부감사 사후관리를 강화할 필요가 있음

(5) 임직원 성과급 지급 기준 내실화

회사는 「급여규정」에 임직원을 대상으로 성과급 지급시 성과평가 결과 등을 감안토록 규정하고 있으나 구체적인 평가 기준이 없고, 연도별 직원대상 성과급 재원 중 대표이사 재량으로 별도 배분할 수 있는 비중을 산정한 사실이 있는바,

향후 내규 보완을 통해 성과급 산정에 대한 구체적인 기준 및 대표이사가 배분하는 재원 산정에 대한 근거 등을 마련할 필요가 있음