

## 글로벌 부동산 펀드 해외 위탁운용사 선정 계획 공고

공무원연금공단 글로벌 부동산 펀드 투자를 위한 위탁운용사 선정 계획을 아래와 같이 공고합니다. 참여를 원하는 기관은 아래 내용을 준수하여 기한 내 제안서를 제출하여 주시기 바랍니다.

### 1 선정 개요

구 분	주 요 내 용
운용 방식	• 개별합동펀드(Blind형)
선정 방식	• 공개 모집을 통한 일괄 심사(정량·정성평가)방식으로 선정
위탁 운용금액	• 운용사당 35mn 이내(USD 또는 EUR)
선정 운용사	• 2개사
투자 대상	• 글로벌 부동산 펀드(Fund of Funds는 제외)

※ 선정된 펀드는 국내 위탁운용사(이지스자산운용)의 재간접 펀드 구조로 운용 예정임

### 2 주요 선정 조건

구 분	주 요 내 용
펀드 유형	• Commingled형, Closed-End형
대상 전략	• Value-added 및 Opportunistic 전략
투자 지역	• 글로벌(북미, 유럽 60% 이상 투자)
자금 납입	• Capital Call 방식
투자 기간	• 최대 6년 내외(연장옵션 포함)
펀드 만기	• 최대 15년 내외(연장옵션 포함)
목표 수익률	• IRR 10% 이상(비용 및 수수료 차감 후 내부수익률 기준)
투자대상 기준 등	• 투자적격 미만(BB+ 이하, S&P 또는 Fitch 기준) 및 OECD 외 국가 비중 30% 미만 투자 • 단일 섹터 투자 펀드 제외, 오피스 섹터 비중 40% 미만 • 펀드 레버리지 비중 75% 미만 • 개발자산 비중 40% 미만 • Securities 및 상장 REITs 등 유동성 자산 50% 미만 • 부동산 관련 기업 등 기업의 지분 투자 30% 미만
보수 제한	• 운용보수 : 약정 금액의 연 2% 이내

### 3 지원 자격

- (운용 경력) 운용사 설립 후 5년 이상 경과
- (운용 규모) 부동산 AUM USD 10bn 이상
- (펀드 규모) 최종 모집금액 기준 USD 500mn 이상
- (운용 실적) 모집 대상 전략의 누적 투자규모 USD 3bn 이상일 것
- (운용 인력 등) 부동산 운용 10년 이상 경력의 운용인력 5인 이상 보유하고, 리스크관리 및 컴플라이언스 인력, 내부통제 시스템을 구비하고 있을 것
- (기타) 공고일 현재 모집 중이거나 모집 계획이 있는 운용사로서 국내 금융감독기관에 등록이 완료되었거나 완료 예정인 펀드

※ 공고일 현재 모집 중이거나 모집 계획이 있는 펀드로서 최종 모집 마감 기한이 2024년 9월 이후인 펀드를 대상으로 하며 1개 운용사당 1개의 펀드만 제출 가능함

### 4 선정 절차 및 일정

- (선정 절차) 공고 → 제안서 접수 → 1차 정량평가 및 결과 통보 → 2차 기술심사 및 결과통보 → 현장실사 → 최종 선정
- (추진 일정)

일 자	내 용	비 고
2024.07.12	• 공고문 게시	공단 및 금융투자협회 홈페이지
2024.07.25.	• 제안서 접수 마감	오후 15시 마감, 한국 시간
2024.8월 중	• 1차 정량평가 - 2차 기술심사 대상 선정	개별 통지
2024.8월 중	• 2차 기술심사(PT) 실시	개별 통지
2024.00.00.	• 위탁운용사 후보사 실사	
2024.00.00.	• 최종 선정결과 발표	공단 홈페이지 게재 및 개별 통보

※ 실제 진행일정은 내부 사정에 따라 조정될 수 있음

## 5

## 지원 및 제출 방법

- (지원방법) 제안서 요청내용에 따라 작성하여 지정된 접수처에 제출  
 - Soft Copy(담당자 e-mail) 및 Hard Copy(방문 또는 우편) 함께 제출

- (접수마감일) 2024.07.25. (목), 15:00 <한국시간>

※ 접수마감일 15:00 이전 도착분에 한함

- (제출 서류)

① 1차 심사(정량평가) 제출 서류

- 붙임 제안서 양식의 제출서류 목록 참조

② 2차 심사(구술심사) 제출 서류

- 제안서 내용에 기반한 국문 및 영문 PT 자료

※ 2차 구술심사 대상으로 선정된 운용사에 한하여 구술심사 방법 별도 안내 예정

- (제출 및 문의처)

제출처	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soft Copy : e-mail 송부 (공단 및 평가기관에 공동 제출)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- (공단) 최지원 과장 : chjiwo0131@geps.or.kr</li> <li>- (평가기관) 김태동 회계사 : tdk@nexiasamduk.kr</li> </ul> </li> <li>• Hard Copy : 직접방문 제출 또는 등기우편 발송               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주 소 : 서울 강남구 언주로 508(서울상록회관) 공무원연금공단 10층 자금운용단 대체투자부 실물금융팀 (우: 06152)</li> </ul> </li> </ul>
문의처	<p>(공단) 자금운용단 대체투자부 ☎ 02-560-2198, 2190, 2533</p> <p>(평가기관) 삼덕회계법인 김태동 회계사 ☎ 010-8874-0244 / tdk@nexiasamduk.kr</p>

< 제출 시 유의사항 >

- 제출서류는 반환하지 않으며, 제안서 접수단계에서는 비밀준수 약정을 제공하지 못하므로, 사업상 비밀에 해당하는 사항은 익명으로 표기하여 주시기 바랍니다.
- 국문본과 영문본 간에 상이한 내용이 있는 경우 국문본의 내용을 기준으로 평가합니다.

## 6

## 선정 취소 및 제재 사항

### ○ (선정 취소)

- 투자 제반 조건을 해외 위탁운용사 후보사가 수용하지 않아 약관 협의 등 후속 업무를 진행할 수 없는 경우
- 제안서 내용이 허위 또는 의도적인 누락 또는 조작으로 밝혀질 경우
- 위탁운용사 선정 후 출자계약 체결 시점까지 당해 펀드의 운용에 중대한 영향을 미칠 사유가 발생할 경우
- 그 밖에 공단 투자규정에 부합하지 않은 경우

※ 선정 취소 조건의 판단 권한은 공단에 있으며, 운용사는 제안서를 제출함과 동시에 이를 동의한 것으로 간주함

### ○ (제재 사항)

- 선정 취소 혹은 제안서 내용이 허위 또는 의도적인 조작으로 밝혀질 경우, 사유 발생일로부터 3년간 출자 제한

### ○ (기타 사항)

- 공단 투자 정책 등 내부 사정에 따라 자금 집행이 되지 않을 수 있으며, 펀드 출자가 불가한 경우 선정이 취소될 수 있습니다.

2024. 07. 12.

공무원연금공단 이사장