

글로벌 부동산 대출펀드 해외 위탁운용사 선정 계획 공고

공무원연금공단 글로벌 부동산 대출펀드 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 대출펀드(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 |
| 자금 납입 | • Capital Call 방식 |
| 투자 기간 | • 최대 6년 내외(연장옵션 포함) |
| 펀드 만기 | • 최대 15년 내외(연장옵션 포함) |
| 목표 수익률 | • IRR 7~12%(비용 및 수수료 차감 후 내부수익률 기준) |
| 투자자산/전략 | • 상업용 부동산 대출 및 해당 자산을 기초로 하는 부동산 담보부 채권 등 - 북미 및 유럽 지역 80% 이상 투자 - Distressed 전략 등 NPL 위주의 투자 펀드 제외 - 단일 섹터에 투자하는 펀드 제외 - 부동산 대출 관련 증권에 50% 이상 투자 펀드 제외 |
| 투자 지역 | • 글로벌(북미, 유럽 등 선진국 중심) |
| 보수 제한 | • 운용보수 : 약정 금액의 연 2% 이내 |

3 지원 자격

- 운용사 설립 후 5년 경과하고, 운용조직과 별도의 리스크관리, 컴플라이언스 조직 등 내부위험 통제시스템을 갖추고 있을 것
 - (운용 규모) 대출펀드 운용규모 USD 10bn 이상일 것
 - (운용 실적) 모집 대상 전략의 누적 투자규모 USD 5bn 이상일 것
 - (펀드 규모) 최종 모집금액 기준 USD 500mn 이상일 것
 - (운용 인력) 부동산 대출 운용 10년 이상 경력의 운용인력 5인 이상 보유
- 공고일 현재 모집 중이거나 모집 계획이 있는 운용사로서 국내 금융감독기관에 등록이 완료되었거나 완료 예정인 펀드 대상
 - ※ 단, 공고일 현재 모집 중 펀드는 최종 모집 마감일이 '23.9.30. 이후일 것

4 선정 절차 및 일정

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

| 일 자 | 내 용 | 비 고 |
|-------------|------------------------------|--------------------|
| 2023.06.29. | • 공고문 게시 | 공단 및 금융투자협회 홈페이지 |
| 2023.07.12. | • 제안서 접수 마감 | 오후 15시 마감, 한국 시간 |
| 2023.07.00. | • 1차 정량평가 - 2차 구술심사 대상 선정 | 개별 통지 |
| 2023.07.00. | • 2차 구술심사(PT) 실시 | 개별 통지 |
| 2023.08.00. | • 위탁운용사 후보사 실사 | |
| 2023.08.00. | • 최종 선정 결과 발표 | 공단 홈페이지 게재 및 개별 통보 |

※ 실제 진행일정은 개별 통지 없이 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) 2023.07.12. (수), 15:00 <한국시간>

※ 접수마감일 15:00 이전 도착분에 한함

- (제출 서류)

① 1차 심사(정량평가) 제출 서류

- 펀드제안서(별첨 양식) 국문본·영문본 각 2부
- 정량자료(별첨자료 Excel 파일) 1부
- PPM(Private Placement Memorandum) 영문 1부
 - 제출 기준일까지 PPM 관련 개정사항(Amendment) 포함 제출
- UN PRI Assessment Report(2022년 기준 평가 자료) 1부
 - 해당사항 없는 경우 미제출

※ 이동식저장매체(USB)에 펀드제안서, 정량자료, PPM, UN PRI Assessment Report 저장하여 Hard Copy와 함께 제출

※ 파일명(예시)

- 국문 펀드제안서 : [날짜(20230000)][기관명][펀드명] 제안서_korean
- 영문 펀드제안서 : [날짜(20230000)][기관명][펀드명] 제안서_english
- 정량자료 : [날짜(20230000)][기관명][펀드명]_data
- PPM 영문본 : [날짜(20230000)][기관명][펀드명]_PPM
- UN PRI Report : [날짜(20230000)][기관명][펀드명]_PRI

② 2차 심사(구술심사) 제출 서류

- 제안서 내용에 기반한 한국어 및 영문 PT 자료(자율양식)

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

- (제출 및 문의처)

| | |
|-----|---|
| 제출처 | <ul style="list-style-type: none"> • Soft Copy : e-mail 송부(최지원 대리 : chjiwo0131@geps.or.kr) <ul style="list-style-type: none"> - 정량평가 관련 서류는 아래 평가기관에 공동 제출(제안서 양식 “제출 서류 목록” 참조) • Hard Copy : 직접방문 제출 또는 등기우편 발송 <ul style="list-style-type: none"> - 주 소 : 서울 강남구 언주로 508(서울상록회관) 공무원연금공단 10층 자금운용단 대체투자부 실물금융팀 (우: 06152) |
| 문의처 | (공단) 실물금융팀 최지원 대리 (chjiwo0131@geps.or.kr) ☎ 02-560-2190, 2198, 2533 (평가기관) 안창윤 회계사(changyoon.an@liancg.com) ☎ 010-6479-4783 |

< 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.

2023. 06. 29.

공무원연금공단 이사장