

공무원연금공단
글로벌 부동산 대출 펀드 제안서

(펀드명 :)

제출서류 목록

구분	부수	제출처
1. 제안서 공문 [첨부1, 날인]	1	공단(필수)
2. 제출 서류(필수)		
• 국문 및 영문 제안서(자유형식, 공단 양식)	각 2	공단, 평가기관
• 정량자료(Excel 파일, 공단 양식)	각 1	공단, 평가기관
• USB(공단으로 제출하는 모든 자료)	1	공단
• 서약서(날인) [첨부2]	1	공단
• 제안펀드 PPM(Private Placement Memorandum)	1	공단, 평가기관
• UN PRI Assessment Report (2022)	1	공단, 평가기관
3. 기타 제출서류		
※ 기타 제출 서류를 사전 제출할 수 없는 경우 현장 실사 시 관련 내용을 증빙하여 주시기 바랍니다.		
• 회사 재무 보고서(최근 3년)	각 1	공단, 평가기관
• 회사 설립 인가 증빙서류	1	공단, 평가기관
• 펀드 설립 인가증 또는 LPA 등 증빙 서류	각 1	공단, 평가기관
• 제안회사의 금융감독기관 등록 증빙 서류	1	공단, 평가기관
• 금융감독기관 제재 내역 증빙서류 (제재내역이 없을 경우 CCO 날인 확인서 제출)	1	공단, 평가기관
• 주요 주주 및 특수 관계인 증빙 서류	1	공단
• 주요 운용인력 경력 현황 증빙 서류(날인)	각 1	공단, 평가기관
• 입·퇴사자 현황 증빙 서류(날인)	각 1	공단, 평가기관

[첨부 1]

공무원연금 글로벌 대출 펀드 제안서

회사현황	회 사 명			
	대 표 자			
	설립년도			
	주 소			
	담당자	부서/직위	이 름	
		연락처	핸드폰	
		이메일		
	한국사무소(유/무)		(주소)	
	임 직 원 수			
	운영자산 규모			
	부동산 대출 펀드 운용규모			
투자자 구성 현황		예) 연기금 0% 등		
제안 펀드 주요 조건	펀 드 명			
	펀드결성규모		USD or EUR []mil (전체 모집금액 기준)	
	기 모집 약정금액		USD or EUR []mil (제안서 제출일 기준)	
	투자기구		예) Delaware Limited Partnership, 별도 feeder 펀드 설립 여부 등	
	목표 수익률		Both gross and net IRR	
	관리 보수			
	성과 보수			
	참여인력 수		대표펀드매니저 0명, 전담운용인력0명, 운용지원인력0명	
	운용사 출자액			
	주요출자자		기관명(출자예정금액)	
	펀드 만기		투 자 기 간	
	모집마감 예상시기		(1차 모집마감 여부 포함)	
	운용 인력	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 펀드 운용인력 0명(핵심운용인력 0명) ▪ 핵심운용인력 평균 투자경력 : 0년 		
판매사 (없는 경우 제외)	회 사 명			
	주 소			
	대 표 자			
	담당자	소속부서	전 화	
		직 위	휴대폰	
성 명		E-mail		
공무원연금공단이 모집중인 글로벌 부동산 대출 펀드 해외 운용사 선정을 위해 제안서를 제출합니다.				
2023 년 월 일				
제안회사 대표자 : (인)				
판 매 사 대표자 : (인)				
공무원연금공단 이사장 귀하				

서 약 서

당사는 공무원연금공단 글로벌 대출 펀드 해외 위탁운용사 선정관련 공고 내용을 충분히 숙지하고, 사실에 근거하여 본 제안서를 제출함을 확인합니다. 제안내용과 관련하여 공무원연금공단의 사실관계 확인 및 자료 요청에 성실히 응할 것이며, 공무원연금공단이 사실 여부를 확인하기 위해 관련기관 또는 단체 등에 제안사의 운용성과, 법규준수 여부 등을 조회하는 것에 동의합니다.

또한 위탁운용사의 선정 평가방법 및 평가결과 등은 공무원연금공단의 재량적 판단에 따르고 이와 관련한 어떠한 이의나 청구도 제기하지 않을 것임을 확약합니다.

제안서의 모든 내용은 당사 임의로 수정하지 않으며 추후 허위사실이 발견되거나 자료요청에 협조하지 않는 경우, 공고의 내용을 성실히 이행하지 않을 경우 선정 취소, 향후 펀드 결성 참여 제한, 손해배상 등 어떠한 처분도 감수할 것임을 서약합니다.

2023 년 월 일

제안회사 대표 : (인)

판 매 사 대표 : (인)

공무원연금공단 이사장 귀하

제안서 작성 항목

아래의 작성 항목을 포함하여 제안서를 자유롭게 기술하여 주시기 바라며, 추가 정보 제공을 목적으로 작성 내용을 추가할 수 있습니다.

I. 회사 현황

1. 회사 개요

구 분	내 용
회 사 명	
설립일자	
소재지 (도시명)	본사 및 지사
대 표 자	
임직원수	
회사연혁	부동산 대출 비즈니스 시작연도 포함
회사 전체 AUM	
부동산 펀드 AUM	
부동산 대출 펀드 AUM	

2. 회사 조직도

--

II. 경영 안정성

1. 지배구조 (주요 주주 현황)

주요주주	성명	지분율(%)	비고
1			
2			
3			

2. 특수 관계인 현황

특수관계인	지분율(%)	비고
Employees		
Partners(Executives)		
기타		

3. 기타 사항

- 최근 10년내 회사 대주주 변경 사항 및 지배구조와 관련 추가로 기술할 사항
- 최근 10년내 회사의 주요 M&A 관련 사항
- 최근 10년내 회사와 관련한 소송 등 주요 이슈

4. 경영승계 계획

※ 회사의 현재 및 미래 경영승계 계획에 대하여 기재하여 주시기 바랍니다.

5. 최근 5년간 국내·외 감독기관으로부터의 제재 내역(기관)

※ 제재내역이 있는 경우 구체적인 내용을 별도로 제출하며, 제재 내역이 없는 경우에도 CCO(또는 담당업무 책임자) 서명 날인된 확인서를 제출하여야 합니다.

감독기관명	국가	규제법률	제재사항	비고

6. ESG관련 투자 정책 및 관련 2022년 PRI 등급

※ PRI 보고서가 없는 경우 “등급 없음” 명시

III. 회사 재무현황 (최근 3년)

※ 회사 재무보고서상 주요 내용을 기재하여 주시기 바랍니다.

IV. 운용 현황 및 투자 성과

○ 펀드의 운용 성과

- 제안펀드 및 선행펀드(청산 및 미청산 펀드 포함), 설정연도(청산연도), AUM, 투자지역, 투자자산(섹터), IRR 및 Multiple 등 포함

V. 투자 전략 및 운용 역량

※ 다음의 내용을 포함하여 기재하기 바랍니다.

[운용 전략]

- 포트폴리오 운용 전략
 - 포트폴리오 구성 원칙 및 선정 기준(내부 가이드라인)
 - 포트폴리오 구성 계획 및 분산 전략(지역, 섹터, 자산 등)
- 딜소싱 역량(경쟁 우위 및 차별성 등), 딜소싱 경로, 자산 실사 및 평가 역량 등
- 투자 및 회수 전략의 차별성, 수익률 제고 방안
- 레버리지 활용 정책(자산 및 펀드 레버리지 수준, 레버리지 조달 방식, 가이드라인 등)
- 모집 중인 펀드의 딜 플로우 현황(상세 기술)

[투자 프로세스]

- 투자관련 위원회 구성 현황 및 역할
- 투자 의사결정 방법 및 체계
- 투자 과정의 투명성 및 전문성, 독립성

[사후관리 역량]

- 투자 자산(대출 채권) 소싱 및 관리 현황
 - 대출약정상 주요 커버넌트 현황
 - 대출 자산 내부 관리 기준(모니터링 주기 및 내용, 부실자산 관리 기준 등)
- 워크아웃 대출 자산 현황
- 투자자산 손실률 및 손실자산 내역, 회수 사례 등

VI. 운용 조직 및 업력

※ 다음의 내용을 참고하여 기재하기 바랍니다.

- 팀 연혁 및 핵심 운용인력의 업력, 운용팀의 전문성
- 운용팀 경쟁우위 요소 및 운용 경험으로부터 축적된 노하우 또는 교훈
 - 운용 사례 및 손실 자산의 회수 전략 등 포함
- 투자팀과 지원·리스크 등의 부서 간 유기적 협업 체계
- 운용팀 및 운용지원 인력 규모와 역할
- 제안 펀드 전담 인력당 운용 규모
- 운용팀 이직현황(최근 10년), 인력 유지방안 및 보상 체계
- 전담 인력의 금융감독기관 제재 내역(최근 5년)

VII. 리스크 관리 및 컴플라이언스, 오퍼레이션

※ 다음의 내용을 참고하여 기재하기 바랍니다.

[리스크관리 및 컴플라이언스]

- 리스크 관리 및 컴플라이언스 조직 현황
- 리스크 관리 및 컴플라이언스 정책 및 시스템
- 투자자산 모니터링 체계, 이슈 발생 시 리스크 관리 방안(사례 등)
- 도덕적 해이 방지위한 내부통제 시스템
- 리스크관리위원회 구성 및 역할

[오퍼레이션]

- 가치 평가 정책 및 프로세스, 평가기관 현황
- 자금관리 프로세스(내부 결재 체계 포함) 및 투명성
- 비상 사태 및 위기 상황 발생 시의 회사 및 펀드 운용 시스템

VIII. 주요 계약 조건

※ 다음의 내용을 참고하여 기재하기 바랍니다.

- 투자 전략 및 대상 / 펀드 구조
- 펀드 목표 규모 및 최대 모집 규모(자금 모집 현황 및 계획 포함)
- 투자 기간 및 펀드 만기
- 분배 주기 및 시기, 배당수익률 및 목표 IRR
- 보수 체계, Catch up 및 Clawback 적용 조건 등
- 운용사 출자 규모 및 출자 기반
- 기 모집 LP 및 예상 LP 현황, 한국투자자 있을 경우 현황 별도 명시
- 투자자와의 이해상충 방지 장치

IX. 고객지원서비스 등

※ 다음의 내용을 참고하여 기재하기 바랍니다.

- 운용 보고 주기 및 주요 내용
- 회사 투자자(LP) 구성 기반(주요 기관투자자 현황, 투자자 형태 및 지역 등)
- 글로벌 플랫폼(한국 사무소 및 한국어 사용 인력 별도 명시)
- 한국 사업실적 및 계획
- LP에 대한 공동 투자 기회 제공
- 공단에 대한 교육제공 방안(구체적)
- 기타 투자자 서비스 등