글로벌 REITs SMA 펀드 위탁운용사 Pool 선정 공고

대한지방행정공제회(이하 '행정공제회')는 글로벌 REITs SMA 펀드 위탁운용사 Pool 선정 계획을 아래와 같이 공고하오니, 참여를 희망하는 기관은 본 내용을 숙지하여 성실히 작성 및 제출하여 주시기 바랍니다.

1 선정개요

구 분	내 용
선정 기관수	· 1개 기관(해외운용사, 제한경쟁)
투자 대상	· 해외 상장 REITs (부동산회사 관련 주식 포함)
투자 지역	· 미국, 유럽, 영국, 일본 등 글로벌 대상
약정 금액[1]	· USD 100Mil ***시장상황 고려 분할 집행**
운용 전략	· 포트폴리오 구성을 통한 분산 투자를 중심으로, 시장상황에 따라 운용사 재량으로 국가/섹터별 비중 조정 가능
평가 방법	· 정량평가(1차) 및 정성평가(2차, PT 발표)
BM 지수	· FTSE EPRA/NAREIT Developed Index (USD, Total Return 기준)
투자 유형	· 개방형[2], 재간접, 단독 사모펀드(SMA)[3]
투자 기간	· 10년(본회 결정에 따라 환매 및 연장 가능)
성과 보수	· 8% 초과 수익의 15%

2 지원자격

○ 해당 투자업자 소재 국가에서 외국 금융감독기관의 허가 · 인가 · 등록을 받아 글로벌 REITs를 운용하고 있는 **해외 운용사**로써,

1) 정기적인 현황 점검 및 실시간 피드백을 위해 **국내 사무소가 있으며,**

2) 선정공고일 현재 **행정공제회 글로벌 리츠 운용사에 포함되지 않은 기관**

1) 향후 운용 성과에 따라 추가 집행/회수 가능
2) 운용 기간 내 투자성과에 따라 추가투자 및 회수 가능
3) 국내 펀드 및 해외펀드 모두 해당

3 선정 기준

가. 정량평가(1차평가, 60%)

○ 평가일정 : 2020. 12. 29.(예정)

○ 평가기준

평가항목	배점	평가기준
1. 운용규모	20	· 현재 운용중인 REITs 총 AUM
2. 전문인력수	10	· REITs 운용 인력
3. 운용기간	20	· 글로벌 전략 REITs 총 운용기간
4. 수익률	25	· 글로벌 REITs 3년간 BM대비 성과
5. 보수	25	· REITs 총보수[4]

주1) 운용규모, 기간, 전문인력수, 수익률은 2020. 9월말 기준
(자료제시 어려울 경우 타당한 근거 제시 후 가능한 최근일 기준 제출)

주2) 보수 = 해당기간 일평잔 NAV 기준

주3) BM = FTSE EPRA/NAREIT Developed Index (USD, Total return 기준)

주4) 항목별 평가근거를 제시하지 못할 경우 최저점 평가

나. 정성평가(2차평가, 40%)

○ 평가대상 : 1차평가를 통과한 기관(선정대상 기관의 3배수)

○ 평가방법 : 제안사 구술(프레젠테이션) 평가 (한국어로 진행)

- 제안서는 1차평가 내용을 포함한 2차 정성평가 항목으로 구성

○ 평가기준

평가항목	배점	평가기준
1. 경영안정성	**10**	· 회사의 안정성, 경영전반의 경쟁력, 소유구조 등
2. 운용 전략	**35**	
- 운용철학	5	· 운용철학, 도덕성 및 평판
- 투자 프로세스	10	· 자산배분방법, 종목선정 등 투자프로세스의 체계성
- 포트폴리오 운용전략 및 실효성	20	· 시장환경을 반영한 운용전략 및 타당성 평가
3. 운용역 전문성	**25**	
- 담당 매니저의 운용경험 등	15	· 운용경험, 경력 등 평판 평가
- 리서치 역량	10	· 리서치 조직 및 역량 평가
4. 위험관리방안	**20**	
- 리스크 관리체계	10	· 위험관리방안의 합리성, 절차 등
- 컴플라이언스 관리체계	10	· 컴플라이언스 절차, 기준의 합리성 등
5. 서비스 수준	**10**	
- 대고객 서비스	10	· 서비스 수준 등

4) 관리보수 기준 (국내 운용사 및 신탁보수 등 제외)

다. 최종 선정

○ 선정기준 : 정량평가 + 정성평가 합산 점수 기준 고득점 순으로 운용사 선정

※ 합산점수가 동점인 경우 1)정량평가 점수, 2)운용규모 순으로 순위 선정

4 주요 일정

구 분	일 정
제안서 접수	▪ '20. 12. 7.(월) ~ '20. 12. 23.(수) 16:00 까지
1차 평가 및 선정	▪ '20. 12. 29.(화)
2차 평가 자료접수	▪ '20. 12. 31(수) ~ '21. 1. 13.(수)
2차 평가	▪ '21. 1. 20.(수)
최종 선정	▪ '21. 1월말 內

※ 현장 실사는 대내외 상황에 따라 실시 여부 추후 확정

※ 상기일정은 변동 가능

5 제출서류 및 방법

가. 제출서류

○ 국문 제안서(양식) 및 서약서(양식) 각 1부 **※ 별첨1, 2 참고**

○ 제안설명서(RFP) 자료(PPT or PDF, 한국어로 작성) **※ 2차평가 대상자에 한함**

나. 유의사항

○ 제안요청서 상의 순서대로 작성하되, 임의로 수정 · 누락 · 삭제 불가

○ 기타 제안내용은 자유롭게 기재 가능, 제안서 작성은 한글/엑셀로 작성

※ 허위사실 기재 또는 고의적 누락 시, 평가대상에서 제외될 수 있으며 선정 이후에도 선정 취소함

다. 문의 및 접수처

담 당 자	연 락 처	이메일
신경선 과장	02-3781-2844	greatsks@poba.or.kr
정서환 과장	02-3781-0919	shjhong@poba.or.kr
김유환 사원	02-3781-0921	kimyuhwan@poba.or.kr

○ 접수처 : 서울시 용산구 한강대로 140 대한지방행정공제회 6층 해외부동산팀

※ 상세내용은 제안요청서 파일을 참조하시기 바랍니다.