<국민연금 소식>

제목 : 2025년 국민연금기금 국내 부동산투자 위탁운용사 선정계획 공고

2025년 국민연금기금 국내 부동산투자 위탁운용사 선정계획을 아래와 같이 공고합니다.

1. 선정 개요[주)]

항 목	Emerging Manager Program (중소형 위탁운용사)
위탁운용금액	· 5,000억원 이내
선정운용사 수 및 배정금액	· 2개사 이내, 펀드별 2,500억원 이내에서 자율적으로 제안
펀드별 규모	· 각 펀드별 결성총액은 최소 2,950억원, 최대 4,150억원으로, 위탁운용사 제안에 따름
주요 투자대상	· Value-Add 투자전략 실행이 가능한 국내 자산 (단, 주거용 부동산 제외)
투자기구	· 부동산투자회사법 상 부동산투자회사(REITs, 자기관리 부동산투자회사 제외), 자본시장법 상 부동산집합투자기구 등
선정대상 위탁운용사	1) 아래의 펀드 유형 중 하나를 운용할 자격을 갖출 것 - 부동산투자회사법에 의한 부동산투자회사 (REITs) (단, 자기관리 부동산투자회사는 제외) - 자본시장법에 의한 부동산집합투자기구 (부동산펀드) 2) 부동산투자 누적운용규모(Accumulated Net Invested Capital)가 미화 5억 달러[주)] 이상일 것 3) 부동산투자 운용경력이 5년 이상일 것. 단, 5인 이상의 운용 전문인력(부동산투자분야에 7년 이상의 운용경력이 있는 자)으로 구성된 전담조직을 갖추고 목표모집금액의 최소 2% 이상 공동출자하는 경우에는 예외로 함 4) 총수탁자산 중 기관투자자의 수탁자산 비중이 50% 이상일 것 5) 과거 3년간 관련 법령 위반으로 위탁운용사 부동산투자 부문에 대해 기관경고(핵심운용인력의 경우 감봉 또는 문책경고) 이상의 제재 및 제재조치에 따른 징계를 받은 사실이 없을 것 6) '24.12월 말 순자산총액 기준 부동산 운용 규모(AUM)가 원화 5조원 미만일 것 7) 외국 주주의 지분율이 50% 이상이거나, 외국인이 사실상 지배하는 경우가 아닐 것
운용사 선정방식	· 공개모집에 의한 일괄심사방식 * 공동운용사(Co-GP) 제안 금지

주) '25.3월 말 기준 원화 약 7,333억원 이상(1,466원/USD), 실제 적용 환율은 공시일 기준 서울외국환중개 고시 매매기준율을 따름

※ 기타 고려사항

○ 기존 기금 거래 위탁운용사 중 제안서 접수일 현재 투자금액(Invested Capital) 기준으로 기금이 약정한 부동산 펀드/리츠의 투자집행금액 소진율이 약정금액 대비 60% 미만인 위탁운용사는 제안을 제한

* 단, 기존 펀드 운용조직과는 별도의 인력으로 구성된 조직을 통해 본건 위탁운용하는 경우에는 제안 허용

○ 2024년 이후 기금 부동산투자실 공개모집에 의한 일괄심사 방식으로 선정된 위탁운용사의 경우 약정 체결 이전까지 추가 제안을 제한

○ 해외 위탁운용사의 경우 본건 선정 후 약정 체결일 이전에 거주자가 대표로 있는 국내 법인이 존재하는 조건으로 지원 가능

1. 국내법에 의거 설립된 위탁운용사가 국내에 설립하는 투자기구를 원칙으로 하나, 위탁운용사 선정 이후 운용상의 필요에 의한 운용조직 독립, 해외위탁운용사 또는 해외출자자의 세무상 문제로 인한 병행펀드의 설립 등을 포함한 투자기구 및 운용구조의 변경과 관련된 제반 사항은 선정 제안서에 기술된 내용 및 선정 당시의 요건에 실질적으로 위배되지 않는 범위 내에서 출자자간 협의를 거쳐 허용함
2. 선정 이후 타 출자자의 내부 규정 등으로 인해 투자대상 제한 등 불가피한 사유가 발생할 경우 기금의 안정적 운용을 위해 펀드의 분할설정 등 필요한 조치를 취할 수 있음

○ 선정절차 진행 시 지원 위탁운용사 간 경쟁상황, 적격성 여부, 위탁운용사 제안조건의 공단 투자기준 및 공고 시 제시 기준 부합 여부 등에 따라 각 분야별 선정위탁운용사 수와 약정금액은 축소 가능

2. 주요 출자조건[주1)]

Emerging Manager Program (중소형 위탁운용사)

항 목	내 용
국민연금 출자비율[주2)]	· 각 펀드별 약정총액의 60% 이상 85% 이하의 범위 ※ 펀드 규모 2,950억~4,150억원
위탁운용사 의무출자[주3)]	· 약정총액의 0.9% 이상
펀드만기	· 10년 이내 (2년 이내에서 연장 가능)
투자기간[주4)]	· 설립일로부터 3년 이내 (1년 이내에서 1회 연장 가능)
납입방식	· Capital Call 방식
관리보수[주5)]	· 펀드 설정일로부터 투자기간[주6)] : 약정총액의 0.9% 이하 (수탁/판매/사무관리 포함) · 투자기간 종료 이후 : 투자잔액의 0.9% 이하 (수탁/판매/사무관리 포함)
성과보수	· IRR 11.0% 상회 시 초과수익의 18% 이하, Catch-up 없음
수탁기관[주7)]	· 국민연금이 지정하는 자산보관회사 및 일반사무관리회사
공동출자자 요건	· 위탁운용사 의무투자를 제외하고는 기관투자자, 법인으로 한정
주요조건	· Value-Add 투자전략 실행이 가능한 국내 자산 (단, 주거용 부동산 제외) · 차입한도: 건별 LTV 75% 이내, 전체 LTV 70% 이내 (공정가치평가 반영 가능) · 개발자산 30% 이내, Op-Co 투자 30% 이내 가능 · 국내 소재 자산에 대한 투자 정보 및 추가 투자기회제공, 해외투자 정보 공유 등 최대 출자자 우대조치 제안[주8)] · 기금의 Co-Investment 보수율은 펀드보수율(성과보수 포함)의 50% 이하로 제안 · 재간접투자(기 설정 펀드 수익증권, 리츠 지분 투자) 금지. 단, 개발자산의 경우 제한적 재간접 투자 가능
최소 목표수익률	· Net IRR 11.0% (각 보수 차감 후)
기 타	· 위탁운용사 선정 후 위탁운용약정 체결 이전까지 합병, 조직 변경 등의 사유가 발생하는 경우 제안 당시의 운용인력 및 운용시스템이 유지되어야 함 · 기타 세부 조건은 부동산 투자 일반관행에 따름 · 병행펀드(Parallel Fund) 제안 가능[주2)]

주1) 출자조건 중 위탁운용사 의무출자, 만기, 투자기간, 성과보수는 출자조건에 명시된 각각의 조건 내에서 최종 선정된 위탁운용사가 제안한 조건에 의해 결정하며, 관리보수율의 경우 제안 조건이 상기 조건과 상이할 경우 부동산투자 위탁운용사 선정 및 관리기준에서 정하는 바에 따름. 관리보수율을 제외한 출자조건의 변경이 필요한 경우 위탁운용사가 아닌 타 출자자의 요청에 의한 경우에 한해 적정성 검토 후 투자위원회 의결을 통해 변경 가능

주2) 위탁운용사가 기존에 펀드를 운용하고 있거나 운용 예정인 경우 상기 출자조건을 충족하는 범위에서 병행펀드(Parallel Fund) 형태로 제안 가능(단, 기타 세부 운용조건은 기존 펀드와 최소한 동일하거나 유리한 조건이어야 함)하며, 병행펀드의 경우 이를 합산하여 국민연금 출자비율을 산정함. 다만, 펀드 결성기한까지 국민연금 최대 출자비율을 충족시키지 못할 경우 투자위원회 의결을 통해 선정 재검토 가능

주3) 위탁운용사 의무출자는 위탁운용사, 위탁운용사 임직원의 투자를 원칙으로 함. 단, 위탁운용사의 주주사, 계열사를 합산해야 하는 경우 의무출자 금액의 2.5배 이상을 투자하며 이 경우에도 위탁운용사, 위탁운용사 임직원은 의무출자 금액의 20% 이상 참여함. (즉, 전체 의무출자금액이 5%인 경우 1%, 전체 의무출자금액이 2.5%의 경우 0.5%임) 병행펀드의 형태로 결성되는 경우 위탁운용사 의무출자비율은 국민연금 출자펀드에 한해 적용함

주4) 투자기간 중 자산매입계약(혹은 대출약정)이 체결된 경우, 기투자한 자산에 대한 추가투자(혹은 추가대출)를 위한 경우, 투자자의 승인을 받은 경우 등에는 약정한도 이내에서 투자기간 종료이후 투자 가능

주5) 약정보수를 지급받는 펀드의 경우, 투자집행 저조에 따른 관리보수 Clawback 사유 발생 대비를 위해 약정기준 보수 지급기간 종료 시 출자자간 협의를 통해 해당 시점까지의 투자진척도 등을 감안하여 위탁운용계약상 보수 조건 등 변경 협의 권한 보유

주6) 투자기간을 연장하는 경우, 그 기간은 제외함(약정기준 보수 지급기간 최대 3년)

주7) 수탁기관은 국민연금이 지정하는 회사로 하는 것을 원칙으로 하되, 출자자 협의를 통해 불가피한 경우 변경가능

주8) 국내소재 자산에 대한 추가투자기회 제공은 최대출자자 등에게 해당 펀드의 투자가이드 등에 부합하지 않는 투자 건에 대한 추가적인 투자기회 제공을 의미함. 국민연금에 대한 최대출자자 우대조치 제안 후 다른 출자자 요청에 의거 국민연금과 동일한 우대조치를 적용하게 되는 경우에도 이를 최대출자자 우대조치로 인정함

3. 선정절차

○ 선정공고 → 제안서 접수 및 심사 → 현장실사 → 선정위원회 → 최종선정

일정[주1]	내 용	비 고[주2]
2025년 5월 9일	· 국내 부동산 위탁운용사 선정 일정 및 제안서 제출 요청 공고	· 공단 홈페이지
2025년 5월 30일	· 제안서 접수 마감	
2025년 8월	· Emerging Manager Program (중소형 위탁운용사) 최종 선정: 2개 운용사	· 개별통보

주1) 일정은 업무진행 상황에 따라 변동될 수 있음

주2) 단계별 선정결과 등은 해당 운용사에 개별 통보될 예정임

4. 지원방법 및 접수마감일

○ 지원방법 : **<붙임 2>의 제안서 양식에 따름**

- 제출자료는 Email 및 USB 메모리 1개를 통해 지정된 접수처에 접수 마감일까지 제출

○ 접수마감일 : 2025년 5월 30일(금) 15:00

5. 문의 및 접수처

○ 문의 : 국민연금공단 기금운용본부 부동산투자실 아시아부동산투자팀

이 름	직 급	전 화	E-mail
이단비	책임운용역	063-711-0705	danbee.lee@nps.or.kr
도슬기	전임운용역	063-711-0713	seulki.do@nps.or.kr
김경현	전임운용역	063-711-0724	akim@nps.or.kr
구하영	전임운용역	063-711-0728	koo.hayoung@nps.or.kr

○ 접수처 : 국민연금공단 기금운용본부 부동산투자실

(54870) 전북특별자치도 전주시 덕진구 오공로 131 글로벌기금관 7층

6. 기 타

○ 제안의사가 있는 운용사는 공고 후 1주일 이내에 담당자 연락처(회사명, 이름, 직급, 전화, 이메일)를 위 문의처에 이메일로 송부·등록하여야 함

- 공고 후 공지사항 등이 있는 경우 등록된 이메일로 송부 예정임

○ 제안서의 제반 내용은 제안한 대로 수행하여야 함

○ 사실과 다른 제안내용이나 고의적인 오류, 누락 등의 허위 사실 기재 시 평가 대상에서 제외, 선정 이후에도 선정 취소함

첨부파일 : 제안서 양식, FAQ

2025. 5. 9.

국민연금공단 이 사 장