

「PF 선진화 마중물 개발앵커리츠」 자산관리회사(AMC) 선정 공고

2025년도 한국토지주택공사의 「PF 선진화 마중물 개발앵커리츠」 자산관리회사(AMC) 선정계획을 아래와 같이 공고합니다.

1. 배경 및 목적

- PF 시장 위축과 금융당국의 리스크 관리 규제 추세(자기자본 확충 등)로 사업성이 있는 경우에도 신규 브릿지론 취급이 제한되는 등 일시적 유동성 위기 상황의 해결을 위한 선제 대응 방안 필요
- 공공(LH)이 선투자하여 설립한 앵커리츠가 초기 자금 조달에 어려움을 겪는 부동산 개발사업에 자본성 자금을 투자하여 민간 조달 마중물 역할 수행

2. AMC 선정 개요

구분	내용
운용 방식	■ 블라인드 리츠(Blind REITs)
선정 방식	■ 공개모집 공고를 통해 공사가 정한 절차에 따라 선정
선정 AMC 수	■ 2개社 이상 * LH 출자 가능 금액(2천억 원)에 맞추어 유동적 선정
접수 일시	■ 2025년 9월 30일 13:00 ~ 17:00 (限)
결과 발표	■ 2025년 11월 중(예정)
리츠 설립	■ 2025년 12월 중(추후 협의 가능)

3. 투자 대상

(사업장) 부동산 개발사업의 본PF 전환 전 단계의 사업장

- 토지매입 단계에서 브릿지론 자금 조달에 어려움이 있는 사업장 중 아래 가이드 라인을 충족하는 사업장

【사업장 선정 가이드라인 (세부내용 붙임3 참조)】

평가분야	평가항목	세부항목
필수사항 (안정성)	사업성	토지 원가 및 개발계획의 적정성
	토지확보	토지 계약 및 확보율
	인허가	인허가 현황
	자본 안정성	해당 사업의 Equity 규모가 토지비의 20% 이상
우대사항	정부 중점사업	정부 중점사업 및 지자체 역점사업 등
	사회적 기여	산업업무시설 유치, 주거안정 기여도
	PF 사업구조 선진화	기존 브릿지론 대주 출자전환, 토지비 대비 출자 비율 일정 기준 이상 사업장 등

(투자 방식) 메자닌 방식의 증권투자(사모사채 등) 등 AMC 자율 결정

(투자 한도) 사업장별 토지 매입비의 50% 이내(최대 1천억 원)

(투자 기간) 투자 실행 후 본PF 실행 시 회수하며, 1년 6개월 이내 본PF 미실행 시 토지매각 등 절차 이행하여 투자금 회수

* 투자집행 시 사업약정 체결 등 투자금 회수에 대한 안전장치 마련 필요

(AMC 제안) 공모에 참여하는 AMC는 위 가이드 라인에 부합하는 사업장을 1개 이상 제안

* AMC 선정과 제안 사업장에 대한 투자 결정은 별개로, 사업장 선정 여부는 리츠 설립 이후 투자심의회 등 별도의 평가 절차를 거쳐 최종 결정 예정

** 리츠 설립 이후부터는 '공모 또는 제안 접수' → '사전 심사 및 현장실사' → '평가 심사(투자심의회위원회) 방법 등으로 사업장 선정 예정

4. 리츠 개요

구분	내용
투자약정 총액	<ul style="list-style-type: none"> 1개 리츠별 1천억 원 이상(LH출자 포함)
LH 출자	<ul style="list-style-type: none"> 1개 리츠별 1천억 원 이내(50% 미만, 우선주/동순위)
납입 방식	<ul style="list-style-type: none"> 수시납 방식(Capital Call)
AMC 출자	<ul style="list-style-type: none"> 투자약정 총액의 1% 이상 의무 출자(후순위)
투자자 모집 및 투자약정 규모	<ul style="list-style-type: none"> 국내 기관투자자, 집합투자기구(사모신탁 등), 법인 등을 대상으로 하되, 금액은 투자약정 총액의 50%를 초과*해야 함. * AMC 출자금액 포함
차입 방식	<ul style="list-style-type: none"> 회사채 발행 시 자본금의 1배 내 HUG 보증 가능
리츠 존속기간	<ul style="list-style-type: none"> 리츠 설립일로부터 5년(10년까지 연장 가능)
위탁 계약기간	<ul style="list-style-type: none"> 5년(성과 평가 후 연장 가능)
목표 수익률	<ul style="list-style-type: none"> 5~6% 수준
LH 수익률	<ul style="list-style-type: none"> (선순위 참여) 기준금리 수준 (동순위 참여) 동 수익률
AMC 보수 (VAT 제외)	<ul style="list-style-type: none"> (기본보수) 투자약정 총액의 0.3% 이내 (성과보수) 투자집행 금액의 0.4% 이내 * 투자성사 시 0.1%, 투자금 회수 시 0.3% 각각 지급 ** 투자금 회수에 대한 성과보수는 목표 기간(1년 6개월) 이내 회수 시 지급 *** 보수 수준은 상기 상한 내 AMC가 제안하며, 투자자 간 협의로 결정
기타	<ul style="list-style-type: none"> 제안서 제출 시 투자대상 사업장을 포함하여 제안 <서식9> 본 공고에 의한 AMC 제안 조건(투자내용, 목표 수익률, 운용 전략 등)의 적용 여부는 선정 이후 최종 결정 예정 본 공고문에 포함되지 않은 사항은 공사와 개별 협의하여 결정

5. 신청 자격 : 아래 3가지 요건 모두 충족 필요

구분	내용
AMC 자격	<ul style="list-style-type: none"> ■ 본 건 사업을 수행할 적절한 경험과 인력을 갖추고, 「부동산투자회사법」에 의한 위탁관리 부동산투자회사를 운용할 자격을 보유한 회사로서 아래 조건에 적격한 회사 - 2025년 6월 30일 현재 수탁액 기준 합계 1,000억원 이상 국내 부동산개발 집합투자(리츠, 펀드)를 운용 중이어야 함. * (수탁액) 리츠는 납입자본금, 펀드는 NAV 기준으로 계산
핵심운용인력	<ul style="list-style-type: none"> ■ 핵심운용인력 총 2인 이상 참여 - 부동산개발 및 PF 금융 유관 경력 5년 이상 경력자 1명 - 리츠 또는 부동산펀드 투자 경력 5년 이상 경력자 1명
투자자 확보	<ul style="list-style-type: none"> ■ 신청자가 제안하는 투자약정 금액(LH 출자액 제외)의 30% 이상의 LOC(우협 선정 조건부 LOC 포함)를 제출(9.30.)하는 회사 (제출 서류 상 기재 금액 기준) * 상기 요건은 지원 자격에 대한 최소 금액 기준이며, 제출 LOC는 2차 평가에도 활용

6. 선정 평가

□ 평가 항목 및 배점 기준

구분	항목	세부항목	배점	
계량 (상대 평가)	재무 현황	· 자기자본이익률 (ROE)	3.5	10
		· 자기자본 (자본총계)	3.5	
		· 자기자본 비율	3	
	운용 조직	· 리츠 운용 인력 수	8	20
		· 운용 관련 업계 경력 가중인원 수	7	
		· 위험관리 인력 수	5	
	운용 성과	· 리츠 운용 실적 (수익률)	10	20
· AMC 운용 규모 (수탁 규모)		10		
계량 부문 소계				50
비계량 (상대 평가)	운용 전략	· 자금의 특성을 반영한 운용 목표 및 전략 수립	5	20
		· 핵심운용인력 전문성	5	
		· 리츠 운용 경험과 운용 성과 (실적)	5	
		· 경쟁사 대비 강점	5	
	투자자 모집 역량	· 출자자 모집 계획의 구체성 및 실현 가능성	10	15
		· 투자유치 실적 및 네트워크 구축 현황	5	
	투자 대상 발굴 역량	· 제안된 투자대상사업(1곳 이상)의 적정성	10	35
		· 딜 소싱을 위한 네트워크 구축 현황 및 계획	10	
		· 투자 대상 후보지에 대한 투자 계획과 EXIT 전략	10	
		· 투자 대상 이해 상충 이슈 및 해소 방안	5	
	운용 프로세스	· 의사결정체계 (투자심의위원회 운영방안 등)	10	15
		· 투자 의사결정 시 주주와 AMC 간의 유기성	5	
	인력 관리 및 내부통제	· 매니저 보상 체계	8	15
· 인력 운영 계획		5		
· 위험관리 및 컴플라이언스 체계		2		
비계량 부문 소계				100
1차 평가 소계				150
계량 (절대 평가)	투자약정 규모	· 신청자 제안 투자약정 규모(LH 출자액 제외)	50	50
2차 평가 소계				50
합 계				200

□ (평가 방법) 신청 자격을 충족하는 AMC를 대상으로 1차(계량, 비계량) 및 2차(계량) 평가를 시행하여 합계 점수 고득점순으로 우선협상대상자 선정

구분	1차 평가		2차 평가	최종 결과
	계량	비계량		
평가주체	LH 담당부서	평가위원회	LH 담당부서	⇒ <ul style="list-style-type: none"> 평가점수 합계로 순위(1~8위) 부여 LH 출자 가능 금액(2천억 원) 내 우협 선정
평가방법	서류 평가 (상대평가)	제안서 평가 (상대평가)	서류 평가 (절대평가)	
평가점수	50점	100점	50점	

○ (1차 평가 - 계량) 신청자의 제출 서류와 공시자료 등을 기반으로 평가

- 각 평가 세부항목별 평균값과 표준편차를 계산하여 표준화 값을 산출한 후 점수를 부여하며(표준화점수법), 모든 신청에 배점의 80%를 기본 점수로 부여(단, 자료 미제출, 허위자료 제출 시에는 0점)

○ (1차 평가 - 비계량) 신청자는 각 평가 세부항목별로 제안서를 작성하여 제출하며, 공사가 지정하는 기일에 대면 평가(프레젠테이션) 시행

- 대면 평가에서는 제안서 내용을 바탕으로 평가위원회에 직접 설명하고 질의응답 진행(프레젠테이션 일정은 추후 별도 안내)
- 제출된 제안서와 대면 평가 내용을 바탕으로 평가위원회를 통해 공정한 심사를 진행하며, 평가위원회의 심사 결과에 따라 각 평가 항목별 점수가 부여
- 평가 세부항목별로 가장 우수한 신청자부터 수, 우, 미, 양, 가 등급으로 나누고, 각 등급별 신청자 수는 수 10%, 우 20%, 미 40%, 양 20%, 가 10%로 배분하되, 평가대상자 수가 5개사 이하인 경우 위 등급별 배분율에도 불구하고, 아래와 같이 수, 우, 미, 양, 가 순으로 1개 사씩 배분

※ 등급별 배점 기준

평가 등급		수	우	미	양	가
배점	10점	10.0	9.0	8.0	7.0	6.0
	8점	8.0	7.2	6.4	5.6	4.8
	5점	5.0	4.5	4.0	3.5	3.0
	2점	2.0	1.8	1.6	1.4	1.2

※ 평가대상 신청자수 등급 배분표

신청자 수	수	우	미	양	가
2	1	1	-	-	-
3	1	1	1	-	-
4	1	1	1	1	-
5	1	1	1	1	1
6	1	2	1	1	1
7	1	2	2	1	1
8	1	2	3	1	1
9	1	2	3	2	1
10	1	2	4	2	1
11	1	2	5	2	1
12	1	3	5	2	1

○ (2차 평가 - 계량) 신청자의 제안서 상 투자약정 규모(LH 출자액 제외)로 평가

○ 기타사항

- 평가 결과 최고 점수를 얻은 신청자가 둘 이상인 경우, 투자약정 규모가 높은 자를 우선순위로 선정. 투자약정 규모도 동일한 경우, 비계량평가 중 운용 전략 → 투자자 모집 역량 → 투자 대상 발굴 역량 → 운용 프로세스 → 인력 관리 및 내부통제 순으로 높은 점수를 얻은 신청자를 우선순위로 선정

- 제안서에 필요한 서류가 첨부되어 있지 않거나 제출된 서류가 불명확하여 인지할 수 없는 경우, 제안서 내용의 변경이 없는 경미한 사항에 한하여 기한을 정해 보완을 요구할 수 있으며, 기한까지 보완 요구한 서류가 불명확하여 심사가 불가능한 경우 평가에서 제외 처리
- 제안서에 기재되지 않은 사항은 평가하지 않으며, 평가항목에 관련 되는 근거자료를 제시하지 않는 경우는 해당 사항이 없는 것으로 간주
- 1차, 2차 평가점수의 소수점 처리는 소수점 다섯째 자리에서 반올림
- 평가 결과 관련 근거 및 세부 사항에 대해 신청자에게 답변 의무 없음.

□ 평가항목 세부내용

○ 1차 계량 평가

가. (재무 현황) 최근 결산일로부터 3개년 평균치를 사용하며, 전자
공시 시스템 공시자료 및 외부 감사보고서 제출본을 활용

세부항목	내용	배점	비고
자기자본이익률	당기순이익/자기자본	3.5	▶ 당기순이익 : 당기순이익 ▶ 자기자본 : 자본총계
자기자본	자기자본	3.5	▶ 자기자본 : 자본총계
자기자본 비율	자기자본/총자산	3	▶ 자기자본 : 자본총계 ▶ 총자산 : 자산총계-예수부채

* 자료 기준일 : 2024년 12월말 기준

- 신청자를 대상으로 표준화한 후 표준화점수법을 적용하여 점수 부여(배점의 20%를 만점으로 하여 산정한 표준화점수에 배점의 80%를 가산), 지표 값이 높은 순서대로 배점

나. (운용 조직) 공고일 기준 해당 인력 재직증명서 제출

세부항목	내용	배점	비고
리츠 운용 인력 수	운용 관련 인원수	8	자산운용전문인력 및 투자자산운용사
운용 관련 업계 경력 가중인원 수	$\sum_{i=1}^{\text{운용 관련인원수}} \text{업계경력가중치}_i$	7	▶ 경력 가중치 10년 미만 : 해당 경력 10년 이상: 10.0
위험관리 인력수	위험관리 인원수	5	재무위험관리사 등 관련 자격 보유

* 자료 기준일 : 공고일 기준

- 리츠 운용 인력은 자산운용전문인력 및 투자자산운용사 자격으로 한정(해외지사 근무인력 제외)하며, 해당 자격과 관련한 증명서를 제출

- 운용 관련 업계 가중인원 수는 리츠 운용 인력을 대상으로 자본 시장법 및 부동산투자회사법에 따른 금융투자인가업자, 금융투자등록업자, 겸영금융투자업자, 자산관리회사, 일반사무관리회사, 집합투자기구평가회사, 채권평가회사에 근무한 경력에 한함
 - 해당 경력과 관련한 국민연금가입증명서(혹은 경력증명서)를 제출
 - 업계 경력이 10년 미만인 경우 해당 경력 년수(월단위까지 계산)로 가중하며, 10년 이상인 경우에는 가중치를 10.0으로 함(해당 경력이 3년 6개월인 경우 가중치로 3.5를 부여)
- 위험관리 인력은 재무위험관리사, FRM, 변호사, 회계사(AICPA 포함) 자격으로 한정하며, 해당 자격과 관련한 증명서를 제출
- 신청자를 대상으로 표준화한 후 표준화점수법을 적용하여 점수 부여(배점의 20%를 만점으로 하여 산정한 표준화점수에 배점의 80%를 가산), 지표 값이 높은 순서대로 배점

다. (운용 성과) 최근 3개년(2022.1월~2024.12월) 평가 기간 내 운용 중인 리츠를 대상으로 평가하며, 전자공시 시스템 및 리츠정보시스템 공시자료 활용

세부항목	내용	배점	비고
리츠 운용 실적 (수익률)	$\frac{\text{배당금}}{(\text{기초} + \text{기말납입자본금})/2}$ * 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금	10	평가대상을 시점별로 가중평균하여 누적수익률 계산
AMC 운용 규모 (수탁 규모)	납입자본금	10	2024.12월말 기준

* 자료 기준일 : 2024년 12월말 기준

- 리츠 운용 실적은 평가대상 시점별 배당 수익률을 운용 규모로 가중평균하여 수익률 계산

- 신청자를 대상으로 표준화한 후 표준화점수법을 적용하여 점수 부여(배점의 20%를 만점으로 하여 산정한 표준화점수에 배점의 80%를 가산), 지표 값이 높은 순서대로 배점
- AMC 운용 규모는 기준일에 운용 중인 리츠 수탁 규모로서 해당 리츠의 납입자본금을 기준으로 평가

○ 1차 비계량 평가

가. 운용 전략

- (자금의 특성을 반영한 운용 목표 및 전략 수립) 리츠 설립 목적 (정책 이해도) 및 자금의 특성을 반영한 운용 목표와 운용 전략
- (핵심운용인력 전문성) 핵심운용인력 프로필(업무경력 상세 기재), 운용 인력별 운용 리츠 현황과 실적, 성과 등
- (리츠 운용 경험과 운용 성과) 부동산개발 관련 운용 중인(실적 포함) 주요 리츠의 운용 기간, 투자 자산, 운용 규모, 투자 방식 및 운용 성과(누적 수익률, 배당 수익률 등)
- (경쟁사 대비 강점) 의무 출자금 규모 및 이행 계획, AMC 보수 수준, 시장 변동성 증가 및 유동성 이슈 발생 시 대응 전략과 관련 사례 등 경쟁사 대비 비교 우위

나. 투자자 모집 역량

- (출자자 모집 계획의 구체성 및 실현 가능성) 목표 투자 금액 달성을 위한 타겟 투자자(금융기관, 연기금 등) 유형, 투자유치를 위한 모집 전략, 투자금 회수 이후 재투자 전략 등

- (투자유치 실적 및 네트워크 구축 현황) 기존 투자유치 실적(개발형 리츠 또는 부동산펀드) 및 현재 구축하고 있는 투자자 네트워크의 양적 및 질적 수준(IR 활동, 투자자 관리 능력, AMC와의 장기적인 파트너십 등)

다. 투자 대상 발굴 역량

- (제안된 투자대상사업의 적정성) 신청자가 제안한 투자 대상 사업의 사업내용과 사업장 선정 가이드 라인(붙임3)과의 부합성
- (딜 소싱을 위한 네트워크 구축 현황 및 계획) 딜 소싱 채널의 다양성, 외부 네트워크 및 공공기관 협력 관계 등을 통한 투자 사업장 발굴 역량
- (투자 대상 후보지에 대한 투자 계획과 EXIT 전략) 신청자가 제안하는 투자 사업장에 대한 신속하고 안정적인 투자집행을 위한 계획과 EXIT 전략 등
- (투자 대상 이해 상충 이슈 및 해소 방안) 딜 소싱 우선 순위 충돌, 특수관계 거래, 불공정 이용(미공개 정보 이용 등) 등 투자 대상에 대한 이해 상충 이슈 사전 방지를 위한 내부 절차(규정, 의사 결정 프로세스, 시스템 등)와 이해 상충 발생 시 해소 방안

라. 운용 프로세스

- (의사결정 체계) 적정 투자 사업장 선정을 위한 효율적 투자심의위원회 운영 방안(위원 구성 및 역할 등), 투자 운용 업무흐름도
- (투자 의사 결정 시 주주와 AMC 간의 유기성) 주주의 중요 의견이나 요구사항 등의 수렴 채널과 주주 간 이해 상충 발생 시 해소 방안 및 의사결정 반영 프로세스, 투자 진행 상황, 운용 성과, 주요 이슈 등에 대한 정보 공유 및 보고 체계(정기 운용 보고서 등)

마. 인력 관리 및 내부통제

- (매니저 보상 체계) 리츠 운용 성과와 운용 인력 간의 성과 연동, 장기근속 유도 방안, 경쟁사 대비 경쟁력 있는 보상 체계 등 인력의 장기적 성과와 전문성 강화를 기준으로 한 적정 보상 체계
- (인력 운영 계획) 조직 및 인력 구성계획, 인력 이탈 방지 및 업무 연속성 확보 방안, 전문인력 확보 전략 등 조직 운용의 안정성
- (위험관리 및 컴플라이언스 체계) 위험관리위원회, 준법감시인, 내부감사팀 등 독립 조직구조 활용계획(관련 위원회 구성 및 역할), 컴플라이언스 조직, 내부통제시스템 등

○ 2차 계량 평가

가. 투자약정 규모

구분	세부 내용	배점	비고
투자약정 규모	$50\text{점} \times \frac{\text{투자약정 금액}}{3\text{천억원}}$	50	약정 규모가 3천억원 이상 시 50점 부여

- 신청자가 제안하는 투자약정 규모로 평가(절대평가)
- 투자약정 금액은 신청자가 모집한 투자자의 출자 금액(기관투자자 등, LH 출자액 제외)의 합계이며, AMC 의무 출자금과 투자자의 LOC를 증빙으로 제출
- 조건부 LOC의 경우, 우선협상대상자 선정 조건에 한해 증빙으로 인정
- 신청 서류 제출 시 신청자가 제안하는 투자약정액 전부에 대한 LOC 제출이 이루어지지 않은 경우, 우선협상대상자 선정 통보일로부터 25영업일 이내에 미제출분에 대한 LOC를 추가로 제출하여야 함.

7. 선정 절차 및 일정

□ (선정 절차) 공고 → 질의답변 → 서류 제출 → 평가 → 우선협상 대상자 선정 → 최종 선정

○ (질의답변) 전용 웹하드를 통해서만 실시하며 질의는 올리기 ID를 통해 게재하고, 답변은 내리기 전용 폴더에서 확인 가능

- 질의는 「부동산투자회사법」에 의한 위탁관리 부동산투자회사를 운용할 자격을 보유한 회사에 한정하고, <서식 10> 양식으로 게재

웹하드 주소	http://user-lhcloud.lh.or.kr
올리기(질의)	ID : anchor1@lh.or.kr, PW : lhanchor1 (게스트로 로그인)
내리기(답변)	ID : anchor2@lh.or.kr, PW : lhanchor2 (게스트로 로그인)

* 추가 공지사항 등은 별도 안내 없이 웹하드(내리기 ID)를 통하여 게시하며, 신청자가 웹하드를 확인하지 않아 발생한 불이익은 공사가 책임지지 않음.

○ (서류 제출) 1, 2차 평가에 대한 모든 제반 서류를 제출

○ (평가) 계량 평가는 제출한 서류로 심사하며, 비계량 평가는 공사에서 구성하는 평가위원회의 신청자 대면 심사(PT)로 진행

○ (우선협상대상자) 1·2차 평가 합계 고득점순으로 우선협상대상자를 선정하고, 득점순으로 후보군 관리(~8위)

- 고득점순 AMC가 제안한 LH 출자금액이 2천억 원에 달하는 순위까지 우선협상대상자로 선정

- 우선협상대상자는 선정 통보일로부터 25영업일 이내에 제안 투자 약정 금액(LH 출자 제외)에 대한 모든 LOC를 제출하여야 하며, 기한 내 LOC를 미제출하거나 요건을 충족하지 못한 경우 자격은 취소되고 차순위자에게 협상 기회 순차적으로 부여

- 우선협상대상자 선정 또는 최종 위탁 AMC 선정 전 실사를 통해 제안 내용과 일치 여부 확인할 수 있음.

□ 선정 일정

일정		내용	비고
2025	7. 31.	AMC 선정 공고	공사 홈페이지
	8. 4 ~ 8. 5	질의 접수	전용 웹하드
	~ 8. 12.	질의 답변	전용 웹하드
	9. 30.	제출서류 접수	방문 접수
	10월 중	서류 및 대면 평가	대면 평가일정 추후 통지
		현장 실사	필요 시
		우선협상대상자 선정	개별통보 및 홈페이지 게시
	11월 중	최종 선정 결과 발표	개별통보 및 홈페이지 게시

* 상기 일정은 상황에 따라 변동될 수 있음.

8. 신청 방법 및 제출 서류

□ 신청 방법

- 신청자는 지정된 접수처에 접수기간 내 방문하여 제출

접수처	한국토지주택공사 부동산금융사업처 개발앵커리츠 TFT (경기도 성남시 분당구 성남대로54번길 3, LH 경기남부지역본부 6층)
접수기간	2025년 9월 30일(화) 13:00~17:00

※ 접수기간을 경과한 서류는 일절 접수하지 않으며, 또한 접수 이후 제안 사항 변경 및 추가 자료 제출 등은 허용하지 않음.

□ 제출 서류

- 제출 서류는 신청 서류, 평가 관련 서류로 구성되며, Hard Copy와 함께 USB에 파일형태로 제출

구분		제출자료 목록	기타
신청 서류		1. 신청서	서식 1
		2. 준수확약서	서식 2
		3. 청렴서약서	서식 3
		4. 사전설명 금지 각서	서식 4
		5. 개인정보 및 민감정보 수집·이용 동의서	서식 5
		6. 신청사 현황	서식 6
		7. 사용인감계	서식 7
		8. 위임장	서식 8
		9. 투자대상 사업장 후보지	서식 9
		10. 법인인감증명서	공고일 기준 3개월 이내
		11. 법인등기부등본 (말소사항 포함)	공고일 기준 3개월 이내
1차 평가	계량	12. 계량 평가 첨부서류 ¹⁾ (감사보고서, 이력서, 자격증명서, 업계경력증명서)	1부
		13. 인적자원 현황 자료 ²⁾	Excel 파일 * 웹하드에서 다운로드
	비계량	14. 제안서 ³⁾ (자유양식, 60쪽 이내)	정본 1부, 사본 19부
2차 평가		15. LOC ⁴⁾	원본/사본(원본대조필)

1) 1차 계량 평가 첨부서류

- 자료 제출 시 첨부서류의 순서에 따르며, 인별 자료의 경우 “인적자원 현황 자료”의 인력 기재 번호에 따라 제출

- 감사보고서 및 영업보고서(2022, 2023, 2024년 회계연도)
- (개인별 이력서) 재직증명서(대표이사 확인필, 공고일 기준)
- (자격증명서) 확인 서류 및 자격증(등록증) 사본
- (업계경력증명서) 국민연금가입증명서(발급불가인력에 한해 경력증명서)
- (관련자료 및 증빙자료) 필요한 경우에 한함
- 계량평가 항목에 대한 자료를 제출하지 않거나 고의 또는 과실로 명확히 오류가 있는 자료를 제출한 경우에는 0점(표준화 점수 산출 시 배제) 처리
- * 제출자료에 대한 허위 기재 판단은 공사의 해석을 따름

2) (인적자원 현황 자료) 별도의 Excel 양식 참고(웹하드에서 다운로드 가능)

3) 2차 비계량 평가 제안서 Hard Copy 20부(법인인감 날인된 정본 1부와 사본 19부)

- 제안서는 [6. 선정 평가 - 평가 항목 및 배점 기준]의 내용이 포함 되도록 자유 양식(PPT 양식 포함)으로 작성하되, 총 매수는 60쪽 이내 (표지 및 간지 미포함)로 제한

* 제안서 분량 60쪽 초과 시 쪽당 1점 감점

** 작성 권고사항 : 양면인쇄, A4 가로상철, 링 제본

- 제출된 제안서의 내용에 대한 신청자의 추가적인 수정은 허용되지 않음. 단, 제안서 제출 마감 후에 공사가 필요하다고 판단하여 전체 신청자에게 추가적인 정보나 제안을 요청하는 경우는 예외

4) LOC는 자유 양식으로 하되, 투자약정 금액은 숫자와 한글로 명확하게 기재되어야 하며, 불분명한 범위(최대, 최소 등의 표현)는 지양하고 통화 단위는 원 단위로 기재

- LOC를 발행하는 투자 의향 업체(기관, 법인 등)의 정식 명칭과

사업자등록번호 또는 법인등록번호를 명확히 기재하여야 하며, 대표자의 법인인감 날인, 투자 주체를 확인할 수 있도록 담당자 및 연락처를 필수로 기재

- 조건부 LOC의 경우 구체적이고 명료하게 기술되어야 하며, ‘우선 협상대상자 선정 시 투자 확정’의 내용으로 한정
- LOC의 발행일자 및 유효기간을 명시하여야 하며, 리츠 설립 후 출자 실행 시점까지 투자 의향이 유효함을 확인할 수 있어야 함.

9. 선정 취소

- 자산 건전성이 취약하거나, 회사 운영 및 리츠 운용상 도덕적 해이 등으로 사회적 물의를 일으켜 성실한 운용이 곤란하다고 판단되는 경우
- 고의적 또는 중대한 오류 누락 등으로 중요한 제안 내용이 사실과 다르거나 허위 사실이 기재된 것으로 판단되는 경우
- 공고일 이후 투자자의 선정 절차 등에 영향력을 행사하고자 「부정 청탁 및 금품 등 수수의 금지에 관한 법률」에 위반하는 행위를 하는 경우
- 합리적인 범위 내에서 공사가 요청하는 투자 조건을 수용하지 않아 투자계약서 협의 등 후속 업무를 진행할 수 없는 경우
- 선정 이후 제안 내용이 허위 또는 의도적인 조작으로 밝혀지거나 제안서 내용과 다르게 운용할 경우
- 선정 이후 투자계약 체결 시점까지 본 리츠의 운용에 중대하게 부정적 영향을 미칠 사유가 발생할 경우
- 자격에 부합되는 신청자가 없다고 판단하거나 사업 추진이 어려울 경우

- 본 사업 관련 공사는 리츠에 투자(출자) 계획이 있으나, 관련 법령 및 지침에 의거 정부 사전협의 등이 수반됨에 따라, 사업 일정의 지연 또는 사업 추진 불가능한 경우 등

10. 기타사항

- 본 공고의 요청 내용을 충분히 이해하지 못하여 발생하는 모든 위험과 손실에 대한 책임은 신청자에게 있으며, 제출자료의 법적 타당성 및 해석상의 차이 등을 이유로 이의를 제기하거나 소송을 제기할 수 없음.
- 자격에 부합되는 신청자가 없다고 판단하거나 사업 추진이 어려울 시 공고 이후에도 선정을 철회할 수 있으며, 이러한 철회에 대하여 공사는 어떠한 법적인 책임도 지지 않음.
- 본 사업 관련 공사는 리츠에 투자(출자) 계획이 있으나, 관련 법령 및 지침에 의거 정부 사전협의 등이 수반됨에 따라, 사업 일정의 지연 또는 사업 추진 불가 등의 경우가 있을 수 있으며 이 경우 공사는 어떠한 법적 책임을 지지 않음.
- 제출자료에 대한 허위 기재, 증빙자료의 미비 등에 대한 해석 및 판단에 대해 이의를 제기할 수 없음.
- 신청자는 공고 내용에 관하여 일체의 방문 및 전화 질의는 불허하며 공사가 운영하는 웹하드를 통해서만 질의할 수 있음.
- 질의답변 및 추가 공지 사항 등은 별도 안내 없이 웹하드에 게시하며, 웹하드를 확인하지 않아 발생한 불이익은 공사가 책임지지 않음.
- 질의에 대한 답변이 공고문과 상이한 경우 질의답변서(공지사항 포함)가 공고문에 우선함.
- 신청자는 본 공고문 내용에 대하여 사전 질의하지 않은 내용에 대해서 해석이 불분명할 경우 공사의 해석 및 의견에 따라야 함.

- 질의 등록은 지정기간에만 가능하며, 질의 내용에 대해서는 부득이한 경우를 제외하고 지정일 마감일로부터 7일 이내(주말 및 공휴일 포함)에 답변하는 것을 원칙으로 함.
- 익명 등 질의 자격을 갖추지 않은 자의 질의나 사업의 원활한 추진을 위하여 필요하다고 판단하는 경우 특정 질의에 대하여 답변하지 않을 수 있음. 이 경우 질의자는 이의를 제기할 수 없으며, 공사는 어떠한 법적인 책임도 지지 않음.
- 모든 신청자가 제출한 제안서 및 관련 자료의 소유권은 공사 소유로 하며 일절 반환하지 않음. 공사는 신청자의 제안 내용에 대해 상호 합의 하에 향후 자산운용에 참조 또는 활용할 수 있음. 단, 신청자가 제안한 내용을 다른 신청자에게 공개하지 않음.
- 제안서 작성 및 제출 등에 소모되는 모든 비용은 신청자가 부담하며, 공사는 신청자 제안과 관련된 어떠한 비용도 보상하지 않음.
- 사업자가 투자약정 총액 규모를 이행하지 못할 경우, 당 리츠 AMC 지위를 취소할 수 있음. 이 경우 신청자는 이의를 제기할 수 없으며, 공사는 어떠한 법적인 책임도 지지 않음.

11. 문의처

□ LH 부동산금융사업처 개발앵커리츠TFT : ☎ 031)738-5081~2, 5084

- 붙임 1. 각종 서식
 2. 표준화 접수법
 3. 사업장 선정 가이드 라인

서식 1. 신청서

서식 2. 준수확약서

서식 3. 청렴서약서

서식 4. 사전설명 금지 각서

서식 5. 개인정보 및 민감정보 수집·이용 동의서

서식 6. 신청사 현황

서식 7. 사용인감계

서식 8. 위임장

서식 9. 사업장 제안서

서식 10. 질의서

신 청 서

신청자	회사명		법인등록번호	
	대표자		사업자등록번호	
	주소			
	담당자	소속부서 / 직위 / 이름 (연락처)		
투자 내용	투자 약정 총액	(예시) 2,000억원	L H	(예시) 980억원
			A 社	(예시) 억원
			B 社	
			AMC	(예시) 20억원
	투자 계약 금액 (제출 LOC 기준)	계약 총액		
		기관별 계약 금액	1. 연기금 : 500억원, 2. 공제회 : 20억원	
	투자 순위	(예시) 1. (선순위) LH, (중순위) 기관투자자 등, (후순위) AMC 또는 2. (우선주) LH, 기관투자자 등, (보통주) AMC 등		
	투자자 수익률	(예시 : 투자순위에 따라 적의 제안) LH 2%, 기관투자자 9% 등		
AMC 운용	보수	(기본보수) 투자약정 총액의 **%, (성과보수) 투자집행 금액의 **%		
	참여 인력	핵심운용인력 0명, 일반운용인력 0명, 관리인력 0명		

본 사는 한국토지주택공사에서 주관하여 공고하는 『PF 선진화 마중물 개발앵커리츠』 사업의 자산관리회사(AMC)로 선정되고자 신청서 및 부속서류를 다음과 같이 제출합니다.

- | | | |
|----|---------------------------------|----|
| 첨부 | 1. 준수계약서 <서식 2> | 1부 |
| | 2. 청렴서약서 <서식 3> | 1부 |
| | 3. 사전설명 금지 각서 <서식 4> | 1부 |
| | 4. 개인정보 및 민감정보 수집·이용 동의서 <서식 5> | 1부 |
| | 5. 신청사 현황 <서식 6> | 1부 |
| | 6. 사용인감계 <서식 7> | 1부 |
| | 7. 위임장 <서식 8> | 1부 |
| | 8. 투자대상 사업장 제안서 <서식 9> | 1부 |
| | 9. 법인인감증명서 및 법인등기부등본 | 1부 |

2025년 월 일

신청자 _____(인)

한국토지주택공사 귀중

준 수 확 약 서

당사는 한국토지주택공사 앞 신청서를 제출함에 있어 관련 자료를 ____년__월__일 기준으로 정확하게 작성하였으며, 사실과 다른 내용이나 오류가 포함되어 있지 아니함을 확약합니다.

또한 선정 절차와 관련한 심의 중 귀 공사의 자료 요청에 성실히 협조할 것이며, 제출자료의 사실 여부를 확인하기 위해 귀 공사가 관련 기관 또는 단체 등에 운용성과 정보 등을 조회하는 것에 동의합니다.

만약 제안서에 허위 사실 또는 중대한 오류가 발견되거나 고의로 자료를 누락한 것이 발견된 경우, 자료 요청에 성실히 협조하지 않을 때는 선정 취소 및 향후 타 사업에의 참여 제한·손해배상 등 어떠한 처분도 감수하겠습니다.

제안서 제출 이후 리츠 설립 및 운용에 중대한 영향을 미칠 수 있는 변동 사항이 발생하는 경우에는 귀 공사와 우선으로 협의할 것이며, 귀 공사가 이를 이유로 선정 취소 및 제반 검토 비용을 청구하더라도 이의를 제기하지 않을 것임을 확약합니다.

년 월 일

신청회사

(인감)

대표이사

(서명 또는 인감)

한국토지주택공사 귀중

청 럽 서 약 서

당사는 「PF 선진화 마중물 개발앵커리츠」 자산관리회사 선정 공고와 관련, 공명정대하고 청렴하게 임하여 다음 사항을 준수하겠습니다.

하나, 당사는 제안 및 심의 등 선정 공모 과정에서 담합, 압력, 청탁, 배임, 불공정거래 등 일체의 비윤리적 행위를 하지 않겠습니다.

하나, 당사는 제안 및 심의 등 선정 공모 과정에서 거래 당사자인 귀사의 담당자에게 직·간접적으로 금품·향응 등(친인척 등에 대한 부정확한 취업 제공 포함) 접대나 관행적·사소한 편의일지라도 일체의 부당한 편의를 제공하지 않겠습니다.

하나, 당사는 귀사의 청렴서약제도의 취지를 이해하고 제안 및 심의 등 선정 공모 과정에서 당사자 간의 비윤리적 행위뿐만 아니라, 귀사의 담당자 등이 관행적·사소한 편의 제공일지라도 이를 요구한 경우 즉시 신고하겠습니다.

하나, 당사는 공정하고 청렴한 거래질서 확립을 위하여 귀사 또는 국가 기관에서 실시하는 설문조사에 개인 및 거래정보를 제공함에 동의하고 이에 적극 참여하겠습니다.

이를 위반하는 경우 선정 전에는 선정 절차의 취소, 선정 이후에는 선정의 취소도 감수하겠으며, 민·형사상 어떠한 이의도 제기하지 않을 것임을 서약합니다.

2025. . .

서약자 : ○○○ 대표 (인)

한국토지주택공사 사장 귀하

<서식 4>

사전설명 금지 각서

상기 본인은 「PF 선진화 마중물 개발앵커리츠 사업」 자산관리회사 (AMC) 선정 공고와 관련하여 평가위원회에 사전 접촉한 것이 사실로 확인 된 경우 관계 법령에 따라 처벌하여도 감수할 것을 서약합니다.

2025. . .

주 소 :

업 체 명 :

대 표 자 : (인)

한국토지주택공사 사장 귀하

「PF 선진화 마중물 개발앵커리츠」 신청사 현황

2025. . .

회 사 명

1 기본 현황

회사명					
주소					
법인등록번호		사업자등록번호			
대표이사		설립일			
리츠 운용 업무 시작일		운용 리츠 최초 결성일			
인 력 수	전체 임직원 수			성명/직위	
	리츠 운용 담당			전화/팩스	
	리츠 관리 담당			E-mail	
회사 주요 연혁					

- 주) 1. 리츠 운용 업무 시작일 : 리츠 운용 관련 자격취득일자. 자격 취득이 불필요한 경우 해당 리츠에 대한 운용 업무 시작일자
 2. 운용 리츠 최초 결성일 : 최초 운용 리츠의 감독기관 영업인가일
 3. 담당자 : 제안서 관련 내용에 대한 확인이 가능한 담당자
 4. 주요 회사 연혁 : 대표자 및 납입자본금 등의 변동 내역과, 리츠 운영 관련 주요 사항을 신청서 작성기준일 기준으로 기재

② 재무 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	2022년	2023년	2024년	평균
자 산 총 계 (A)				
부 채 총 계 (B)				
자 본 금 (C)				
자 본 총 계 (D)				
영 업 수 익 (E)				
영 업 비 용 (F)				
당 기 순 이 익 (G)				
부 채 비 율 (H = B / D)				
자기자본이익율 (I = G / D)				

- 주) 1. 최근 3개 결산연도의 감사보고서 자료를 기준으로 최근 연도 순으로 기재. 최근 연도의 결산일에 대한 감사보고서가 제출되지 않은 경우 대표이사의 확인을 득한 가결산 자료를 사용
 2. 비율은 소수 첫째자리까지 기재
 3. 부채비율 및 자기자본 이익율을 반드시 기재

③ 최대주주 개요 및 약력

구분	내용
성명(회사명)	
출생(설립)연도	
재무상황	
약력(연혁)	
수상경력	

주) 재무상황은 추가 투자 여력 등을 중심으로 기재

4 주요주주 현황

주주명	지분율(%)	최대주주와의 관계	비고

- 주) 1. 신청서 작성 기준일 기준 지분율 3%이상 주주는 모두 기재 (3%미만은 기타로 분류하여 기재)
 2. 특수관계인 여부 등은 반드시 기재

5 주요주주 지분율 변동 내역

연도	변동내역	비고

주) 설립 이후 지분율 3% 이상 주주 변동 모두 기재

6 경영진 약력

직위	성명	출생년도	학력	주요경력

7 대표이사의 경영철학 등

구분	내용
성명	
경영철학	
자산운용경력	
주요투자분야	
수상경력	

8 조직도

주) 본 사업을 담당하는 조직에 대해서는 조직별 담당자의 성명, 직위, 주요담당업무 등을 상세 기재(모든 부서의 담당자 성명을 쓸 필요는 없음)

9 운용인력 현황

성명	소속	직위	현재 운용 중인 리츠	리츠상태	본건리츠 참여여부
1			① 리츠명	운용중	-
			② 리츠명	리츠설립	
2				운용중	핵심
				영업인가	
3				운용중	-
				투자종료	
4				운용중	핵심
				투자종료	
5				운용중	일반
				결성중	
6					-

주) 1. 본 제안 리츠에 핵심운용인력으로 참여하는 운용인력은 음영으로 표시

2. 리츠상태 : 리츠설립(영업인가 전)/운용 중(영업인가 후)/투자종료(청산중/청산완료) 등으로 리츠별로 각각 기재

<서식 8>

위 임 장

1. 위임업무

공고명	PF 선진화 마중물 개발앵커리츠 자산관리회사 선정 공고
건 명	(예시) 제안서 등 제출, 질의응답 참석 등

2. 수임자 기본사항

업 체 명			
사업자등록번호			
대 표 명			
성 명		연락처	
대표 전화			
본사 주소			

상기 수임자는 귀사에서 시행하는 공고 위건명의 업무에 대하여 본사에서 단독 위임받은 자이며, 관련된 일체의 권한을 상기 수임자에게 위임합니다.

2025년 월 일

위임자 기관(업체)명 :
 사업자등록번호 :
 법인등록번호 :

대표자 성명 : (인)

한국토지주택공사 사장 귀하

'25년도 「PF 선진화 마중물 개발앵커리츠」 사업장 제안서

사 업 자					
업체명	OO				
담당자명		직위			
전화번호		이메일			
개 발 사 업 개 요					
사업명	OOOOOO 주택건설 사업	우대사항	ex. 도심공공주택 복합사업, 역세권 활성화사업 등		
사업부지	위치	사업장 주소	국공유지 면적	OOm ²	
	대지면적(m ²)				
	소유주	소유권 확보 전일 경우 예정 소유주(시행사, 시공사 등) 및 아래 매매계약 현황 작성			
	계약현황	소유권 확보 / 매매계약 체결 / 토지사용승낙 / 매매예약 등			
건축개요	공급유형 및 세대수	공동주택 OO세대, 오피스 OOm ²	건축면적(m ²)		
			연면적(m ²)		
	단지계획	O개동 지하 O층 ~ 지상 OO층	건폐율	OO% <small>(법정 OO%)</small>	
			용적률	OO% <small>(허용 용적률 OO%)</small>	
	사업일정	- 인허가: 건축허가 또는 사업계획승인 '24.3.29 완료(또는 예정) - 착공: '25.3월 예정 - 준공: '27.3월 예정 등			
시공사					
예상 사업비 (브릿지론 포함) 및 자금조달 계획	구분	총사업비 (A+B+C)	토지비(A)*	건설비(B)	기타(C)
	금액	OO백만원	OO백만원	OO백만원	OO백만원
	* 브릿지론 OO백만원 포함('20.0월 만료 예정, 차주 OO) 등				
	자금조달 계획				
	PFV·프로젝트 리츠 활용, 에퀴티 OO백만원				
기타사항	공공지원 민간임대리츠 민간제안 공모사업 참여시 고려사항 등 자유기재 (EX. 자체 투입 가능 Equity, 사업 시급성 등)				

주) <붙임3. 사업장 선정 가이드라인>에 부합하여야 함.

※ 현장 사진

** 소재 주상복합 A-BL 위치도	** 소재 주상복합 A-BL 토지 현황

<서식 10>

질 의 서			
회 사 명			
대 표 자	(인)	질 의 자	
연 락 처		E-mail	
공고내용 (페이지)	질 의 내 용		
6. 선정 평가 (1page)			

① 각 평가항목별로 평균값과 표준편차를 감안하여 신청자별 표준화 값을 산출

$$- (\text{표준화 값}) = (X - \mu) / \sigma$$

where X : 각 신청자별 평가항목점수

μ : 전체 신청자 평가항목점수 평균값

σ : 전체 신청자 평가항목점수 표준편차 값

② 표준화 값의 구간을 -2.5와 +2.5로 구분하여 표준화 점수를 부여

- 표준화 값 -2.5에서 2.5 사이,

$$(\text{표준화 점수}) = (95/5) \times (\text{표준화 값} + 2.5) + 2.5$$

- 표준화 값 -2.5 미만,

$$(\text{표준화 점수}) = 2.5 / (-2.5 - \text{최소 표준화 값}) \times (\text{표준화 값} + 2.5) + 2.5$$

- 표준화 값 2.5 초과,

$$(\text{표준화 점수}) = 2.5 / (\text{최대 표준화 값} - 2.5) \times (\text{표준화 값} - 2.5) + 97.5$$

③ 표준정규분포(Standard Normal Distribution)에서 신뢰도 99%에 해당하는 Cutoff가 대략 2.53 이므로 표준화 값을 2.5로 나누어 신뢰도 99%를 벗어나는 값을 극단 값으로 처리

④ 특정 평가항목에 있어 해당점수가 없는 신청자를 0점 처리를 하면 이 또한 극단 값이 될 수 있으므로 이 경우에는 평가항목 내 최하점수를 획득한 신청자와 동일한 점수를 부여

평가분야	평가항목	세부내용	적격/ 부적격
안정성	①사업성	▶토지 원가의 적정성 • 토지 매입원가가 과도하지 않았으며, <u>적정 범위</u> * 내에서 산정된 것으로 판단되는 경우 * 감정평가액, 인근 실거래 사례, 시장조사자료 등 비교	
		▶개발계획의 적정성 • 사업계획서의 계획(<u>공급유형, 공급물량 등</u>)이 해당 입지의 수요 및 공급량에 기반하여 합리적으로 산정된 경우	
	②토지확보	▶토지 계약 및 확보율 • <u>토지확보율</u> *이 100% 확보된 경우 * 매매계약 체결, 매수인 변경 확약, 토지사용승낙 등 토지권원확보 ** 인허가 과정에서 국공유지 매입이 함께 협의되는 경우에는 국공유지 제외	
	③인허가	▶인허가 현황 • 도시계획변경 없이 사업계획승인이 <u>12개월</u> 이내 가능한 경우 (단, 도시계획변경 사업의 경우 18개월 이내 가능한 경우)	
	④자본 안정성	▶Equity • 해당 사업의 <u>Equity 규모</u> 가 토지비 대비 <u>20%</u> 이상	

우대사항

① 정부 중점사업

- ☑ 정부 중점사업 및 지자체 역점사업
 - 첨단투자지구/산업융합지구(국가산단, 경제자유구역 등)
 - 지방 성장거점 육성사업(기업혁신파크, 도심융합지구, 캠퍼스혁신파크 등)
 - 도심공공주택 복합사업(역세권, 주거상업고밀지구)
 - 복합개발사업(공간혁신구역, 철도차량기지, GTX환승역, 공공청사 등)
 - 국공유지 또는 유희부지 활용
 - 지자체 역점사업
 - ※지자체 공약문서, 도시계획 등 관련 근거자료 제출 시 우대 인정
- ☑ 청년 선호시설(문화·여가·편의시설 등)이 집적된 대규모 융복합(블록단위) 개발 등

② 사회적 기여

- ☑ 산업·업무시설 유치
 - 오피스, AI 데이터센터 등 핵심 산업·업무시설 유치
 - 국제업무중심 내 산업생태계 조성을 통해 일자리 창출, 직주근접 실현 등 사회적 기여가 확인되는 경우
- ☑ 주거안정 기여도
 - 청년, 신혼부부, 고령자 등 주거지원 계층을 위한 임대주택 계획 및 조건(보증금, 월세, 계약기간 등)이 구체적으로 마련되어 있는 경우

③ 부동산개발사업구조 선진화

- ☑ 기존 브릿지론 대주의 출자(자기자본) 전환
- ☑ 토지비 대비 투자사업자(FI) 출자 비율이 최소 5% 이상 사업장
- ☑ 토지비 대비 시공사 출자(CI) 비율이 최소 5% 이상 사업장
- ☑ 사업의 보유 및 운영관리 연속성
 - 개발 후 보유운영사업 계획이 제시된 경우