

금융전문지원센터 운영규정

한국리츠협회

제정 2016. 9. 27

(국토교통부 운영승인 2016. 9. 27)

개정 2016. 12. 9

개정 2018. 1. 8

개정 2019. 9. 24

제1조(목적)

이 규정은 한국리츠협회(이하 “협회”라 한다)가 「국토교통부고시 제2018-77호, 정비사업 연계 기업형임대사업자 선정기준」(이하 “기업형임대사업자 선정기준”이라 한다) 제13조에 따른 금융전문지원기관으로서 제안서평가 수행에 필요한 세부사항을 규정하는 것을 목적으로 한다.

제2조(정의)

이 규정에서 사용하는 용어의 뜻은 「기업형임대사업자 선정기준」에 따른다.

제3조(금융전문지원센터 구성 및 운영)

- ① 협회는 기업형임대사업자 선정기준에 따른 금융전문지원기관으로서 사업시행자의 제안서 평가 대행 업무를 수행하기 위하여 금융전문지원센터(이하 “금융지원센터”라 한다)를 둔다.
- ② 금융지원센터는 제1항의 평가 대행 업무 수행시 사업시행자를 대행하여 기업형임대사업자의 제안서를 평가하며, 이를 위해 평가업무 전반에 대한 자문 및 심의 기능을 수행한다.
- ③ 금융지원센터는 협회 내부의 전담인력과 외부의 전문검토위원을 두어 제안서평가의 정량평가 및 정성평가를 수행한다.

제4조(제안서평가 대행 절차)

- ① 금융지원센터에 제안서 평가업무 대행을 신청하기 위한 제출자료는 [별표 1]에서 정하는 바와 같다.
- ② 사업시행자는 제안서 평가 절차를 진행하기 앞서 한국감정원으로부터 사업지의 인근시세조사를 의뢰하여야 한다.
- ③ 협회는 한국감정원이 수행하는 인근시세조사에 대해 사업시행자로부터 그

의뢰를 대행한다. 이 때, 협회는 한국감정원과 별도의 업무협약을 체결하며 업무수행에 관한 세부사항 및 서식은 [별지 6]에 따른다.

④ 사업시행자는 제안서 평가업무 대행에 있어 협회에게 수수료를 지급하여야 하며, 수수료 징수의 방법·수수료 산정 기준 등은 [별표 2]와 같다.

⑤ 협회는 사업시행자로부터 제안서 평가 대행 업무 의뢰가 접수되면, 접수 사항에 대해 공문으로 회신하여야 한다.

⑥ 제안서 평가는 협회 내부의 전담인력이 정량 평가를 실시하며, 금융지원센터는 전문검토위원을 소집하여 [별지 10]에 따라 정량평가의 확인 및 정성평가를 실시한다.

⑦ 협회는 제안서 평가 대행 의뢰 접수일로부터 3주 내에 사업시행자에게 기업형임대사업자 제안서 평가 결과를 회신하여야 한다.

⑧ 사업시행자로부터 제안서 평가의 세부내역을 요청하는 경우, 전담인력의 정량평가 및 전문검토위원의 정성평가 내역을 붙임으로 하여 회신하도록 한다.

제5조(제안서 평가 대행 신청시 제출 자료)

① 사업시행자는 제4조제4항에 따른 제안서 평가 업무 대행을 위해 [별지 1~4]의 자료를 협회로 제출하여야 하며, 아래의 내용을 반드시 포함하여 작성하여야 한다.

1. 정비구역 내 기업형임대주택 도입을 위한 사업계획
2. 사업계획에 반영된 용적률 인센티브의 종류 및 범위
3. 기업형임대주택 도입 시 적정 비례율 및 추정분담금의 범위
4. 일반분양분 매도의향서 및 매도가격 범위
5. 기타 금융전문지원기관이 요청하는 자료

② 기업형임대사업자는 제4조 제4항에 따른 제안서 평가 업무 대행을 위해 [별지 5]의 자료를 협회로 반드시 제출하여야 한다.

제6조(전문검토위원의 구성 및 운영)

① 전문검토위원은 제안서 평가 업무 대행시 정량평가 확인 및 정성평가를 실시한다.

② 전문검토위원은 제안서 평가대행을 수행하기 위한 도시 및 주거환경정비법의 전문가로서 업계전문가, 변호사, 회계사, 감정평가사, 연구원 및 교수, 공공기관 6개의 분야로 구성되며 4배수 이상의 인력풀을 구성한다.

③ 전문검토위원의 소집인원은 5명 내외이며 제안서 최종 평가(정량평가)로부터 5일 전 소집 안내를 원칙으로 한다.

④ 협회는 [별지 7]의 위촉계약서를 받아 전문검토위원을 위촉하며, 상호 1부씩

위촉계약서를 교부한다.

⑤ 기업형임대사업자 선정기준 제4조 제1항에 따라 전문검토위원회는 이해 충돌 방지에 관한 컴플라이언스 관련 서류를 [별지 8]와 같이 제출하여야 한다.

1. 청렴서약서
2. 보안서약서
3. 이행충돌방지 확인서

② 협회는 최종평가에 출석한 전문검토위원회에 대하여 소정의 평가비용을 지급하며 이는 [별지 7]의 위촉계약서에 기재하도록 한다.

제5조(평가항목 및 평가요소별 배점기준)

제안서 평가의 정량평가 및 정성평가는 [별표 3]의 평가항목 및 배점, 항목별 평가지표에 근거하여 실시하며, 전문검토위원회는 심사평가표를 작성하여 금융지원센터에 제출하여야 한다.

제6조(평가결과서의 통보)

금융지원센터는 제안서 최종평가 종료 후 즉시 사업시행자에게 [별지 9]와 같이 평가결과서를 통보한다.

부 칙 (2016. 9. 27.)

제1조(시행일) 이 규정은 국토교통부의 운영승인일인 2016년 9월 27일부터 즉시 시행한다.

부 칙 (2016. 12. 9.)

제1조(시행일) 이 규정은 2016년 12월 9일부터 즉시 시행한다.

부 칙 (2018. 1. 8.)

제1조(시행일) 이 규정은 국토교통부의 변경승인을 받은 날로부터 시행한다.

부 칙 (2019. 9. 24.)

제1조(시행일) 이 규정은 국토교통부의 변경승인을 받은 날로부터 시행한다.

4

제안서 평가 대행 신청시 제출 자료

[별표 1] <개정 2019.9.24.>

□ 사업시행자 제출자료

번호	제출자료	제출서식	제출부수	비고
1	제안서 평가 대행 신청서	별지 제1호	2부	
2	서약서	별지 제2호	2부	
3	사업시행자의 사업계획 등	별지 제3호	2부	
4	제안서 평가대상	별지 제4호	2부	
5	기업형임대사업자 선정 입찰 자료		2부	
6	인근사업장 시세조사 자료		2부	2개월 이내

※ 정비사업계획서, 건축계획, 지자체 의견서, 법인인감증명서, 사업자등록증 사본 첨부

※ 사업시행계획 수립 인가 후 평가의뢰시에는, 사업시행계획 인가일 시점의 시세조사 자료를 제출

□ 기업형임대사업자 제출자료

번호	제출자료	제출서식	제출부수	비고
1	입찰참여 신청서	별지 제5호(서식1)	10부	
2	사업신청서	별지 제5호(서식2)	10부	
3	법인등기부 등본		10부	출자자별
4	법인인감증명서		10부	출자자별
5	사업자등록증 사본		10부	출자자별
6	서약서	별지 제5호(서식3)	10부	
7	청렴서약서	별지 제5호(서식4)	10부	
8	출자확약서	별지 제5호(서식5)	10부	
9	출자의향서	별지 제5호(서식5-1)	10부	
10	출자자 구성 및 지분을 계획	별지 제5호(서식5-2)	10부	
11	기업형 임대주택 매입가격 제안서	별지 제5호(서식6)	10부	
12	일반분양분 매입확약서	별지 제5호(서식6-1)	10부	
13	법인 일반현황	별지 제5호(서식7)	10부	
14	최근 3년간 재무제표 등	별지 제5호(서식8)	10부	
15	신용평가 현황	별지 제5호(서식9)	10부	
16	주택도시기금 내부수익률	별지 제5호(서식10)	10부	
17	기금 투자조건 선택 확인서	별지 제5호(서식10-1)	10부	
18	사업완충률	별지 제5호(서식11)	10부	
19	리츠 운용실적	별지 제5호(서식12)	10부	
20	펀드 운용실적	별지 제5호(서식12-1)	10부	
21	투자회사(PFV) 운용실적	별지 제5호(서식12-2)	10부	
22	자산운용 전문인력	별지 제5호(서식12-3)	10부	
23	임대조건율	별지 제5호(서식13)	10부	
24	특별공급비율	별지 제5호(서식13-1)		
25	임대유지기간 및 주거서비스계획	별지 제5호(서식14)	10부	
26	사업수지 및 현금흐름표	별지 제5호(서식15)	10부	
27	재무모델 수지분석	별지 제5호(서식16)	10부	
28	사업제안서 작성방법	별지 제5호(서식17)	10부	
29	제출자료 전체가 수록된 전산파일 및 기타 협회가 필요하다고 인정하는 서류			

※ 별지 제5호 : 입찰 참여 관련 각종서식

[별표 2]

제안서 평가 대행 수수료 기준

1개 정비구역 기준 입찰 참여 사업자 수	수수료 금액 (VAT 별도)
1개 사업자	600만원
2개 사업자	800만원
3개 사업자 이상	1,000만원

※ 사업시행자는 협회가 지정하는 거래은행 계좌에 평가 대행수수료를 전액 입금하여야 함

[별지 1]

제안서 평가 대행 신청서			
조 합 명		사업자등록번호	
대표자명		연 락 처	
주 소			
<p>본 _____조합은 「도시 및 주거환경정비법」 제46조의2에 의거하여 _____정비구역의 사업시행자로서 기업형임대사업자를 선정하기 위한 제안서 평가 대행을 귀회에 신청하고자 합니다.</p>			
년 월 일			
사업시행자 ○○○○ 조합 (인)			
한국리츠협회 귀중			

※ 사업시행자의 (인)에는 법인인감을 날인하여야 함

[별지 2]

서 약 서

본 _____조합은 귀 협회에 신청한 _____정비
구역 기업형임대사업자의 제안서 평가절차 및 평가결과와 관련하여
협회에 이의를 제기하지 않을 것임을 서약합니다.

년 월 일

사업시행자 ○○○○ 조합 (인)

한국리츠협회 귀중

※ 사업시행자의 (인)에는 법인인감을 날인하여야 함

[별지 3] <개정 2019.9.24.>

사업시행자의 사업계획 등

1. 정비구역 내 기업형임대주택 도입을 위한 사업계획

구 분		내 용		비 고	
사업시행자명					
소재지					
부지개요	대지면적(m ²)				
	건축면적(m ²)				
	지역지구				
건축개요	연면적(m ²)	지상층			
		지하층			
		합계			
	건폐율(%)				
	용적률(지상연면적)(%)				
	도로율(주차장포함)(%)				
	녹지율(조경면적)(%)				
	건축규모				
	구조				
	세대수	아파트 00m ² 형(세대)	조합원분양분		전용면적 기준
			일반분양분		
			공공임대분		
		아파트 00m ² 형(세대)	조합원분양분		전용면적 기준
			일반분양분		
			공공임대분		
아파트 00m ² 형(세대)		조합원분양분		전용면적 기준	
		일반분양분			
		공공임대분			
주차대수					
주용도					
세부사업계획		자유 형식으로 작성			

* 해당 사업시행자의 정비사업계획서 및 건축계획 첨부 필요

2. 사업계획에 반영된 용적률 인센티브의 종류 및 범위

구분	기업형임대주택 도입전 용적률	기업형임대주택 도입후	
		용적률	용적률 인센티브
용적률 비교			-(종류) -(범위)
해당지자체의 용적률 인센티브 관련 사항			

* 해당 지자체의 자치법규(조례 등)에 따른 용적률 인센티브의 종류 및 범위를 기재

** 지자체의 의견서 첨부 필요

3. 기업형임대주택 도입 시 적정 비례율 및 추정분담금의 범위

구분	기업형 임대주택 도입전	기업형 임대주택 도입후	산정근거
적정비례율			
추정분담금			

4. 일반분양분 매도의향서 및 매도가격 범위

일반분양분 매도의향서			
사업시행자명			
대표자명		제출자명	
연 락 처		주 소	
매도가격 범위			
<p>_____는 기업형 임대주택도입을 목적으로 일반분양분을 임대사업자에게 적정한 가격에 매도하기 위하여 매도의향서를 제출합니다.</p> <p style="text-align: right;">년 월 일</p> <p style="text-align: center;">사업시행자 (인)</p> <p style="text-align: right;">_____귀하</p>			

* 사업시행자의 (인)에는 법인인감을 날인하고 법인인감증명서 및 사업자등록증 사본 각 1부를 같이 제출하여야 함

[별지 4]

제안서 평가대상

회사명	사업자등록번호	대표자명	제출자명	연락처	비고

년 월 일

사업시행자 ○○○○ 조합 (인)

입찰 참여 관련 각종 서식

- (서식1) 입찰참여 신청서
- (서식2) 사업신청서
- (서식3) 서약서
- (서식4) 청렴서약서
- (서식5) 출자확약서
- (서식5-1) 출자의향서
- (서식5-2) 출자자 구성 및 지분율 계획
- (서식6) 기업형 임대주택 매입가격 제안서
- (서식6-1) 일반분양분 매입확약서
- (서식7) 법인 일반현황
- (서식8) 최근 3년간 재무제표 등
 - 손익계산서
 - 재무상태표
 - 재무비율표
 - 감사보고서 의견
- (서식9) 신용평가 현황
- (서식10) 주택도시기금 내부수익률
- (서식10-1) 기금 투자조건 선택 확인서
- (서식11) 사업완충률
- (서식12) 리츠 운용실적
- (서식12-1) 펀드 운용실적
- (서식12-2) 투자회사(PFV) 운용실적
- (서식12-3) 자산운용 전문인력
- (서식13) 임대조건율
- (서식13-1) 특별공급비율
- (서식14) 임대유지기간 및 주거서비스계획
- (서식15) 사업수지 및 현금흐름표
- (서식16) 재무모델 수지분석
- (서식17) 사업제안서 작성방법

(서식 2) <개정 2018.1.8., 2019.9.24.>

사업신청서			
회사명		사업자등록번호	
대표자명		전화번호	
주소			
본사는 귀 _____가 사업시행자로서 추진하고 있는 _____정비구역 기업형 임대주택 인수자로서 참여하기 위하여 관련 법령 및 제반 규정을 준수 하여 사업신청서를 제출합니다.			
년 월 일 대표자 (인)			
(사업시행자 명) 귀하			
※ 첨부서류 <ul style="list-style-type: none"> 법인등기부 등본 법인인감증명서 사업자등록증 사본 서약서 (서식 3) 청렴서약서 (서식 4) 출자확약서 (서식 5) 출자의향서 (서식 5-1) 출자자 구성 및 지분을 계획 (서식 5-2) 기업형 임대주택 매입가격 제안서 (서식 6) 일반분양분 매입확약서 (서식 6-1) 법인 일반현황 (서식 7) 최근 3년간 재무제표 등 (서식 8) 신용평가현황 (서식 9) 주택도시기금 내부수익률 (서식 10) 기금 투자조건 선택 확인서 (서식 10-1) 사업완충률 (서식 11) 리츠 운용실적 (서식 12) 펀드 운용실적 (서식 12-1) 투자회사(PFV) 운용실적 (서식 12-2) 자산운용 전문인력 (서식 12-3) 임대조건율 (서식 13) 특별공급비율 (서식 13-1) 임대유지기간 및 주거서비스계획 (서식 14) 사업수지 및 현금흐름표 (서식 15) 재무모델 수지분석 (서식 16) 사업제안서 작성방법 (서식 17) 기타 협회가 필요하다고 인정하는 서류 			
※ 대표자(인)에는 법인인감을 날인하여야 함			

(서식 3)

서 약 서

사업명 : _____정비구역 기업형 임대주택사업

본 사는 상기 사업의 참여를 위하여 제출하는 기업형 임대주택사업 신청서류 및 증빙자료를 관련 법령 및 제반 규정을 위반하지 아니하고, 신의성실의 원칙에 입각하여 작성·제출하며, 만일 제출한 자료가 부정한 방법으로 작성되었거나 허위 기재사항 등이 확인될 경우에는 기업형 임대사업자(우선협상대상자) 선정 무효와 법적 불이익 등 어떠한 처분도 감수할 것임을 서약합니다.

년 월 일

회 사 명 :

대 표 자 : (인)

※ 대표자(인)에는 법인인감을 날인하여야 함

(서식 4)

청 령 서 약 서

본 사는 _____가 사업시행자로서 추진하고 있는 _____정비구역
기업형임대사업자 입찰에 참가함에 있어 부패 없는 깨끗한 사업 문화를 조성하고
청렴사업 시행취지에 적극 부응하기 위하여

1. 매입가격의 유지나 특정인의 선정을 위한 담합을 하거나 다른 업체와 협정,
결의, 합의하여 공모의 자유경쟁을 부당하게 저해하는 일체의 불공정한 행위를
하지 않겠습니다.
2. 사업과 관련하여 담당 직원 및 평가위원 등 입찰 관련자에게 직·간접적으로
금품, 향응 등의 부당한 이익을 제공하지 않겠습니다.
3. 사업과 관련하여 담당 직원 및 평가위원 등 입찰 관련자에게 금품, 향응 등을
제공한 사실이 드러날 경우 사업약정체결 이전의 경우에는 우선협상대상자 선정
취소, 약정체결 이후에는 당해 약정의 전부 또는 일부를 해제 또는 해지하여도
감수하겠습니다, 민·형사상 이의를 제기하지 않겠습니다.

위 청렴사업 서약은 상호신뢰를 바탕으로 한 약속으로서 반드시 지킬 것이며,
우선협상대상자로 선정될 시 본 서약내용을 그대로 이행하고, 불이행시 약정해지 등의
조치와 관련하여 당사가 조합을 상대로 손해배상을 청구하거나 민·형사상 어떠한
이의도 제기하지 않을 것을 서약합니다.

년 월 일

회 사 명 :

대 표 자 : (인)

※ 대표자(인)에는 법인인감을 날인하여야 함

(서식 5)

출 자 확 약 서

사업명 : _____정비구역 기업형 임대주택사업

본 사는 상기 사업의 기업형임대사업자로 선정되는 경우 사업의 성공적인 수행을 위하여 사업신청시 제출한 사업제안서의 내용에 따라 사업을 수행하고 다음과 같이 출자의무를 성실하게 이행할 것을 확약합니다.

출자자명	주요업태 및 업종	사업자등록번호	출자주식수	출자금(원)

년 월 일

출자자 (인)
출자자 (인)
출자자 (인)
출자자 (인)
출자자 (인)

주) 1. 각 출자자(인)에는 법인인감을 날인하여야 하며, 출자자별 법인등기부 등본, 법인인감증명서, 사업자등록증 사본을 첨부하여야 함

(서식 5-1)

출 자 의 향 서

사업명 : _____ 정비구역 기업형 임대주택사업

본 사는 상기 사업의 기업형임대사업자로 선정되는 경우 사업의 성공적인 수행을 위하여 사업신청시 제출한 사업제안서의 내용에 따라 본 사의 최종 승인을 전제로 출자의향이 있음을 제출합니다.

출자자명	주요업태 및 업종	사업자등록번호	출자주식수	출자금(원)

년 월 일

출자자 (인)

출자자 (인)

출자자 (인)

출자자 (인)

출자자 (인)

주) 1. 각 출자자(인)에는 법인인감을 날인하여야 하며, 출자자별 법인등기부 등본, 법인인감 증명서, 사업자등록증 사본을 첨부하여야 함

(서식 5-2)

출자자 구성 및 지분율 계획

□ 주택도시기금을 제외한 지분율 계획

(단위 : 백만원, 주, %)

구 분	출자자명	출자주식수	출자금	지분율(%)	총매입금액 대비 출자비율(%)
출자확약서					
소 계	-				
출자의향서					
소 계	-				
합 계	-			100%	%

□ 주택도시기금을 포함한 지분율 계획

(단위 : 백만원, 주, %)

구 분	출자자명	출자주식수	출자금	지분율(%)	총매입금액 대비 출자비율(%)
출자확약서					
소 계	-				
출자의향서					
소 계	-				
주택도시기금					
합 계	-			100%	%

□ 총매입금액 산정

(단위 : 백만원)

구 분	금 액	비 고
실매입금액		
제세공과금		
각종 용역비용		
건설기간 동안의 금융비용		
건설기간 동안의 보증료		
임대분양관련비용		
예비비		
총매입금액		

주) 1. 총매입금액 대비 출자비율 : 총매입금액 대비 주택도시기금을 제외한 출자자(주택도시기금 보다 선순위 출자 제외)의 총 출자* 금액 비율(출자의향서 또는 출자확약서가 있는 경우에 한함)

* 출자확약자가 금융기관인 경우에는 최근 사업연도말 기준 자본잠식 상태가 아니어야 하고, 그 외 법인인 경우에는 최근 사업연도말 기준 자본잠식 상태가 아니며, 제안서 제출일 현재 유효한 신용평가등급이 BBB⁻ 이상이어야 함

2. 총매입금액 : 실매입금액(<서식6>의 제안가격 범위의 중간값 기준, 부가세 포함), 취득세 등 제세공과금, 각종 용역비용(감정평가, 회계, 법률 등), 건설기간 동안의 금융비용, 건설기간 동안의 보증료, 임대분양관련 비용(모델하우스 비용 등), 예비비

3. 출자확약자가 금융기관인 경우 최근 사업연도말 자본잠식 상태가 아님을 확인할 수 있는 자료, 그 외 법인인 경우 최근 사업연도말 자본잠식 상태가 아님을 확인할 수 있는 자료 및 제안서 제출일 현재 유효한 신용평가등급을 확인할 수 있는 증빙자료 제출

4. 세부산출 근거에 대한 EXCEL 계산자료 첨부

년 월 일

회 사 명 :

대 표 자 :

(인)

※ 대표자(인)에는 법인인감을 날인하여야 함

(서식 6)

기업형 임대주택 매입가격 제안서

(_____ 정비구역)

□ 기업형 임대주택 매입가격

최고금액	금 (₩	원
중간값	금 (₩	원
최저금액	금 (₩	원

□ 기업형 임대주택 매입가격 세부내역

구분 (평형)	세대수(호)		세대 당 면적(m ²)			m ² 당 매입가격(천원)				총매입가격 (백만원)		
	총 세대수	매입 세대수	전용 면적	공급 면적	계약 면적	전용면적		공급면적		최고	최저	
						최고	최저	최고	최저			
합계			-	-	-	-	-	-	-	-		

(서식 6-1)

일반분양분 매입확약서

사업명 : _____정비구역 기업형 임대주택사업

본 사는 상기 사업의 기업형임대사업자로 선정되는 경우 일반분양분 전체(조합원 분양 포기물량 포함. 단, 의무임대주택, 조합원 보류지 등은 제외)를 매입할 것을 확약합니다.

년 월 일

회 사 명 :

대 표 자 : (인)

※ 대표자(인)에는 법인인감을 날인하여야 함

(서식 7)

법인 일반현황

회 사 명		사업자등록번호	
대 표 자		주요업태 및 업종	
본 사		결 산 월 일	
자 본 금	백만원	설 립 일 자	
종 업 원 수	명	주 거 래 은 행	
매 출 액	백만원	총 자 산	백만원

주) 1. 매출액, 총자산 및 종업원수는 가장 최근 회계연도의 재무제표 상 내용을 기재

년 월 일

회 사 명 :

대 표 자 : (인)

※ 대표자(인)에는 법인인감을 날인하여야 함

(서식 8)

최근 3년간 재무제표 등

<손익계산서>

회사명 : _____

(단위 : 백만원, %)

과 목	〇〇년		〇〇년		〇〇년	
	금액	구성비	금액	구성비	금액	구성비
매 출 액						
매 출 원 가						
매 출 총 이 익						
판매비와관리비						
영 업 이 익						
영 업 외 수 익						
영 업 외 비 용						
(이 자 비 용)						
법인세차감전순이익						
법인세비용						
당기순이익						

- 주) 1. 모든 금액은 십만원 자리에서 반올림하여 기재
 2. 구성비는 매출액 대비 구성비를 기재하되 최근년도를 가장 왼쪽에 기재
 3. 감사의견이 적정의견이 아닌 경우에는 수정후 재무제표를 기준으로 작성
 4. 본 서식을 사용하기에 적합하지 않은 업종인 경우에는 동 업계에서 인정되는 서식을 이용하여 작성하되, 주요 항목 위주로 작성
 5. 감사보고서 제출시 회계법인 직인 생략 가능

상기의 내용은 회사의 감사보고서(결산서)와 일치함을 확인함

년 월 일

주 소 :

전화번호 :

〇〇회계법인 :

(인)

〈재무상태표〉

회사명 : _____

(단위 : 백만원, %)

과 목	〇〇년		〇〇년		〇〇년	
	금액	구성비	금액	구성비	금액	구성비
자 산						
유동자산						
당좌자산 (매출채권)						
채고자산						
임대자산						
비유동자산						
투자자산						
유형자산						
무형자산						
기타비유동자산						
자 산 총 계		100		100		100
부 채						
유동부채						
비유동부채						
부 채 총 계						
자 본						
자본금						
자본잉여금						
자본조정						
기타포괄손익누계액						
이익잉여금 (당기순이익)						
자본조정항목						
자 본 총 계						
부 채·자 본 총 계		100		100		100

- 주) 1. 구성비는 자산총액, 부채·자본총액 대비 구성비를 기재하되, 최근년도를 가장 왼쪽에 기재
 2. 모든 금액은 십만원 자리에서 반올림하여 기재
 3. 상기내용 작성시, 해당과목의 차감계정은 순액으로 기재
 4. 감사의견이 적정의견이 아닌 경우에는 수정후 재무제표를 기준으로 작성
 5. 본 서식을 사용하기에 적합하지 않은 업종인 경우에는 동 업계에서 인정되는 서식을 이용하여 작성하되, 주요 항목 위주로 작성
 6. 감사보고서 제출시 회계법인 직인 생략 가능

상기의 내용은 회사의 감사보고서(결산서)와 일치함을 확인함

년 월 일

주 소 :
 전화번호 :
 ○○회계법인 : (인)

〈재무비율표〉

회사명 : _____

(단위 : %, 배)

구 분	〇〇년	〇〇년	〇〇년	가중 평균
1. 수익성비율 · 매출액영업이익률(영업이익/매출액×100) · 총자산세전순이익률(법인세차감전순이익/총자산×100) · 자기자본순이익률(당기순이익/자기자본×100)				
2. 안정성비율 · 유동비율(유동자산/유동부채×100) · 부채비율(부채/자기자본×100) · 이자보상비율(영업이익/이자비용)				
3. 활동성비율 · 총자산회전율(매출액/총자산×100) · 매출채권회전율(매출액/매출채권×100) · 재고자산회전율(매출액/재고자산×100)				
4. 성장성비율 · 매출액증가율(당기매출액/전기매출액×100-100) · 영업이익증가율(당기영업이익/전기영업이익×100-100) · 당기순이익증가율(당기순이익/전기순이익×100-100)				

- 주) 1. 재무비율은 <손익계산서>와 <재무상태표>에 기재한 수치를 이용하여 산정
 2. 수익성비율 및 활동성비율에 사용되는 자산, 부채, 자본은 기초와 기말의 평균치이며, 안정성비율에 사용된 자산, 부채, 자본은 기말잔액임.
 3. 직전 3개년도 중 전액자본잠식이 있는 회사는 자기자본순이익률과 부채비율 작성시 해당연도에 '자본잠식'으로 기재
 4. 수익성비율, 활동성비율, 성장성비율의 가중평균은 다음 산식에 의해 작성
 ■ (직전연도 비율 × 3 + 2년 전 비율 × 2 + 3년 전 비율 × 1) ÷ 6
 ※ 각 연도의 비율계산시 부(-)의 값이 나올 경우 가중평균은 그 수치 그대로 합산(절대값이나 0으로 계산하지 말 것)
 ※ 분모가 0이 되거나 법인신설, 자본잠식 등의 사유로 해당연도의 비율이 없거나 계산할 수 없는 경우 해당연도의 비율을 0으로 하여 위 산식에 대입하여 산정
 5. 안정성비율의 가중평균은 최근년도의 수치만 기재
 6. 모든 비율은 소수점이하 셋째자리에서 반올림한 수치로 작성
 7. 최근년도를 가장 왼쪽에 기재
 8. 감사보고서 제출시 회계법인 직인 생략 가능

년 월 일

주 소 :
전화번호 :
○○회계법인 :

(인)

〈감사보고서 의견〉

회사명 : _____

회계년도	감사의견	변형된 감사보고서인 경우 그 사유와 해소 여부
〇〇년		
〇〇년		
〇〇년		

- 주) 1. 손익계산서, 재무상태표, 재무비율표를 확인 후 감사의견 작성
 2. 감사보고서 제출시 회계법인 직인 생략 가능

년 월 일

주 소 :
 전화번호 :
 〇〇회계법인 : (인)

(서식 9)

신용평가 현황

□ 출자의향서 및 출자확약서 기준 (주택도시기금 제외)

구 분		출자자A	출자자B	출자자C	출자자D	출자자E
출자자	출자자명					
	출자주식수(주)					
	출자금(원)					
	지분율 ① (주택도시기금제외)					
신용평가	신용평가기관					
	평가기준일					
신용평가 결과	회사채					
	기업어음					
	기업신용					
	보험금지급능력					
신용도 평가	등급환산점수 ②					
	가중평균환산점수 (①×②)	③	④	⑤	⑥	⑦
환산점수	합계	③+④+⑤+⑥+⑦				

□ 출자확약서 기준 (주택도시기금 제외)

구 분		출자자A	출자자B	출자자C	출자자D	출자자E
출자자	출자자명					
	출자주식수(주)					
	출자금(원)					
	지분율 ① (주택도시기금제외)					
신용평가	신용평가기관					
	평가기준일					
신용평가 결과	회사채					
	기업어음					
	기업신용					
	보험금지급능력					
신용도 평가	등급환산점수 ②					
	가중평균환산점수 (①×②)	③	④	⑤	⑥	⑦
환산점수	합계	③+④+⑤+⑥+⑦				

주) 1. 출자의향서 및 출자확약서 기준 : 주택도시기금 외 총출자금액(100%)을 기준으로 출자자의 신용도를 가중평균 (출자의향서 또는 출자확약서가 있는 경우에 한함)

* 신용평가등급은 ‘신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률’ 제4조제1항제1호의 신용조회사 또는 ‘자본시장과 금융투자업에 관한 법률’ 제9조 제26항의 업무를 영위하는 신용평가사가 평가한 사업신청서 접수일 현재 유효기간 내에 있는 회사채에 대한 신용평가등급, 기업어음에 대한 신용평가등급, 기업신용평가등급, 보험금지급능력평가등급을 기준으로 아래 ‘신용등급표’에 따라 점수를 부여하고 출자지분율(주택도시기금을 제외)에 따라 가중평균하여 산출된 점수를 반영 (출자자별로 가장 최근의 유효한 신용평가등급을 제출)

회사채	기업어음	기업신용평가등급	보험금지급능력	점수
AA- 이상	A10 이상	AA- 이상	AA- 이상	5
A+~A-	A2+~A2-	A+~A-	A+~A-	4
BBB+, BBB0	A3+, A30	BBB+, BBB0	BBB+, BBB0	3
BBB-	A3-	BBB-	BBB-	2
BBB- 미만	A3- 미만	BBB- 미만	BBB- 미만	1
신용평가등급이 없는 경우				

* 점수는 소수점 이하 둘째 자리에서 반올림

2. 출자확약서 기준 : 주택도시기금 외 출자자 중 출자확약서를 제출한 출자자의 총 출자금액(100%)을 기준으로 해당 출자자의 출자비율에 따라 신용도를 가중평균 (출자확약서가 있는 경우에 한함)

* 신용평가등급은 ‘신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률’ 제4조제1항제1호의 신용조회사 또는 ‘자본시장과 금융투자업에 관한 법률’ 제9조 제26항의 업무를 영위하는 신용평가사가 평가한 사업신청서 접수일 현재 유효기간 내에 있는 회사채에 대한 신용평가등급, 기업어음에 대한 신용평가등급, 기업신용평가등급, 보험금지급능력평가등급을 기준으로 아래 ‘신용등급표’에 따라 점수를 부여하고 출자지분율(주택도시기금을 제외)에 따라 가중평균하여 산출된 점수를 반영(출자자별로 가장 최근의 유효한 신용평가등급을 제출)

회사채	기업어음	기업신용평가등급	보험금지급능력	점수
AA- 이상	A10 이상	AA- 이상	AA- 이상	2
A+~A-	A2+~A2-	A+~A-	A+~A-	1.75
BBB+, BBB0	A3+, A30	BBB+, BBB0	BBB+, BBB0	1.5
BBB-	A3-	BBB-	BBB-	1.25
BBB- 미만	A3- 미만	BBB- 미만	BBB- 미만	1
신용평가등급이 없는 경우				

* 점수는 소수점 이하 둘째 자리에서 반올림

3. 신용등급을 확인할 수 있는 증빙자료 첨부

4. 세부 산출근거(EXCEL 계산자료) 첨부

년 월 일

회 사 명 :

대 표 자 :

(인)

※ 대표자(인)에는 법인인감을 날인하여야 함

(서식 10)

주택도시기금 내부수익률

(단위 : 백만원, %)

구분	D	D+1	D+2	D+3	D+4	D+5	D+6	...	비고
출자금									
배당금									
처분이익									
출자반환금									
내부수익률									

- 주) 1. 작성대상 : 주택도시기금의 출·용자를 받는 계획이 포함되어 있는 경우
2. 주택도시기금 내부수익률 : 주택도시기금이 투자로 연계 되는 기대수익률로서 주택 도시기금 출자금의 현재가치 총액과 미래수익(배당금, 분양전환 또는 청산하는 경우에 처분이익, 출자반환금)의 현재가치 총액을 동일하게 하는 할인율
- * $출자금/(1+내부수익률)^0 = 배당금/(1+내부수익률)^1 + 배당금/(1+내부수익률)^2 + \dots + (처분이익 + 원본)/(1+내부수익률)^{출자기간^*}$
- * 주택가격 상승률(11년 : 건설기간 3년 + 의무임대기간 8년) 기준
- 아파트 및 공공택지지구에 소재한 연립주택
: 연 1.5%(수도권), 연 1.3% (지방광역시), 연 1.1%(그 밖의 지역), 연 1.5%(공공택지지구)
- 도시형생활주택·오피스텔, 공공택지지구 이외에 소재한 연립주택
: 0%
3. 중간배당이 있는 경우에는 해당내역을 알 수 있도록 기재
4. 세부 산출근거(EXCEL 계산자료) 첨부

년 월 일

회 사 명 :

대 표 자 : (인)

※ 대표자(인)에는 법인인감을 날인하여야 함

기금 투자조건 선택 확인서

사업명 : 정비구역 기업형 임대주택사업

본 사는 상기 사업의 참여에 대하여 주택도시기금 출자를 신청함에 있어 기금 투자조건을 아래와 같이 선택하였음을 확인합니다.

구 분	기금 투자조건	선택안에 ○표기
임대주택리츠 기금출자업무 취급규정 시행세칙 제9조제2항제1호	기금내부수익률은 보통주내부수익률이 6% 이하인 경우에는 3%(중간배당이 가능한 경우에는 2.7%)로 하고, 보통주내부수익률이 1%p 상승시마다 기금내부수익률도 0.2%p가 상향되도록 하며, 기금출자 실행연도부터 임대주택 처분연도까지의 주택가격상승률이 주택도시보증공사 내규에서 정한 기준 이상인 경우에는 초과상승분으로 인한 처분이익의 30%를 기금에 추가 배당 ※ 주택도시보증공사 내규에서 정한 주택가격상승률 적용 기준 ○ 아파트 및 공공택지지구에 소재한 연립주택 - 수도권(연 1.5%), 지방광역시(연 1.3%), 그 밖의 지역(연 1.1%), 공공택지지구(연 1.5%) ○ 도시형생활주택/오피스텔/공공택지지구 이외에 소재한 연립주택 : 0%	<input type="checkbox"/>
임대주택리츠 기금출자업무 취급규정 시행세칙 제9조제2항제2호	기금내부수익률은 3.5%(중간 배당이 가능한 경우에는 3%)로 하고, 기금출자 실행연도부터 임대주택 처분연도까지의 주택가격상승률이 0%를 초과한 경우에는 초과상승분으로 인한 처분이익의 50%에 기금출자지분율을 곱한 금액을 기금에 추가 배당. 다만, 주택가격상승률의 0% 초과상승분으로 인한 처분이익을 기금에 배당하여 발생하는 보통주 원본 손실금액은 기금 배당금액에서 공제할 수 있음	<input type="checkbox"/>

주) 작성대상 : 주택도시기금의 출·용자를 받는 계획이 포함되어 있는 경우

 년 월 일

회 사 명 :

대 표 자 : (인)

※ 대표자(인)에는 법인인감을 날인하여야 함

(서식 11)

사업완충률

□ 사업완충률

(단위 : 백만원, %)

구 분		산출내역	
자본이득 확보율	부동산 매입가	실매입금액	
		제세공과금	
		각종 용역비용	
		건설기간 동안의 금융비용	
		건설기간 동안의 보증료	
		총매입금액	
	인근사업장 시세 자본이득확보율	%	
후순위 출자율	사업자의 주택도시기금 후순위 참여금액		
	인근사업장 시세 후순위출자율		%
	사업완충률		%

□ 인근사업장 시세 세부내역

(단위 : 백만원, %)

구분 (평형)	매입 세대수	세대당 전용면적(m ²)	인근사업장 시세	
			m ² 당 매매시세 (천원)	총 매매시세 (백만원)
합계				

- 주) 1. 작성대상 : 주택도시기금의 출·융자를 받는 계획이 포함되어 있는 경우
 2. 사업완충률 : 자본이득확보율 + 후순위출자율
 3. 자본이득확보율 : $(1 - \text{부동산매입가} / \text{인근사업장 시세}) \times 100$
 * 부동산매입가 : 실매입금액(<서식6>의 제안가격 범위의 중간값 기준, 부가세 포함), 취득세 등 제세공과금, 각종 용역비용(감정평가, 회계, 법률 등), 건설기간 동안의 금융비용, 건설기간 동안의 보증료
 * 인근사업장 시세는 한국감정원에서 제공하는 시세자료 범위의 중간값을 적용
 4. 후순위출자율 : $(\text{사업자의 주택도시기금후순위 참여금액} / \text{인근사업장 시세}) \times 100$
 5. 세부 산출근거(EXCEL 계산자료) 첨부

년 월 일

회 사 명 :

대 표 자 : (인)

※ 대표자(인)에는 법인인감을 날인하여야 함

(서식 12-1)

펀드 운용실적

(단위 : 백만원, 건)

기준일	운용자산규모			운용펀드건수		
	펀드운용 자산 규모	계약체결 규모	합계	펀드 운용건수	계약체결 건수	합계

주) 1. 작성대상 : 펀드

2. 운용자산규모 : 자산운용사의 펀드 운용자산(순자산) 규모를 제안서 제출일로부터 최근 3년간 분기별 실적 중 최고금액 기준으로 산출 (금융투자협회의 공시자료 적용)

3. 운용펀드건수 : 자산운용사의 펀드 운용건수 규모를 제안서 제출일로부터 최근 3년간 분기별 실적 중 최고금액 기준으로 산출 (금융투자협회의 공시자료 적용)

* 자산운용사가 기업형임대주택사업자로 선정(우선협상대상자 포함)되어 계약체결이 이루어진 경우에는 해당 계약 체결분(매입금액) 및 계약건수를 포함한다.

** 자산운용사가 기업형임대주택사업자(우선협상대상자 포함)로 선정된 자와 설립 또는 설립 예정인 부동산집합투자기구로 기업형임대사업자(우선협상대상자 포함)의 지위를 이전하기로 한 경우에는 해당 계약 체결분(매입금액) 및 계약건수를 자산운용사의 실적에 포함한다.

4. 공시자료, 계약서, 기타 실적을 증명할 수 있는 자료 첨부

년 월 일

회 사 명 :

대 표 자 : (인)

※ 대표자(인)에는 법인인감을 날인하여야 함

(서식 12-2) <신설 2019.9.24.>

투자회사(PFV) 운용실적

(단위 : 백만원, 건)

기준일	운용자산규모	운용건수

- 주) 1. 작성대상 : 투자회사(PFV)
2. 운용자산규모 : 자산관리회사의 투자회사(PFV) 운용자산(총자산) 규모를 제안서 제출일로부터 최근 3년간 분기별 실적 중 최고금액 기준으로 산출(감사보고서 등 적용)
 3. 운용건수 : 자산관리회사의 투자회사(PFV) 운용건수 규모를 제안서 제출일로부터 최근 3년간 분기별 실적 중 최고금액 기준으로 산출(감사보고서 등 적용)
 4. 공시자료, 계약서, 기타 실적을 증명할 수 있는 자료 첨부

년 월 일

회 사 명 :

대 표 자 : (인)

※ 대표자(인)에는 법인인감을 날인하여야 함

(서식 12-3)

자산운용 전문인력 현황

(단위 : 명)

기준일	자산운용 전문인력수

- 주) 1. 작성대상 : 리츠
2. 부동산투자회사법 제22조제1항 및 동법시행령 제18조제2항에 따른 자산운용 전문인력
3. 부동산투자회사 등에 관한 감독규정 제6조제2항 제3호에 따른 ‘자산운용 전문인력의 현황 및 경력증명서’ 또는 동 규정 제12조에 따른 ‘영업보고서’ 중 ‘자산운용 전문인력 현황’ 등 세부 증빙자료 첨부

년 월 일

회 사 명 :

대 표 자 : (인)

※ 대표자(인)에는 법인인감을 날인하여야 함

(서식 13) <개정 2018.1.8., 2019.9.24.>

임대조건율

1. 일반공급

□ 전세환산가

(단위 : m², 천원)

구 분	당해사업장						인근사업장 전세환산가 (m ² 당)(D)
	세대당 전용면적 (m ²)(A)	임대조건			전세환산가		
		월 임대료	전세환산 이율	보증금	호당 (B)	m ² 당 (C=B/A)	
소 형							
중 형							

□ 임대조건율

(단위 : m², 천원)

구 분	세대당 전용면적 (m ²)(A)	세대수 (E)	총 전용면적 (m ²) (F=E*A)	전세환산가(m ² 당)		임대 조건율 (C/D)	가중평균 임대조건율 (총전용면적)
				당해 사업장 (C)	인근 사업장 (D)		
소 형							
중 형							

2. 특별공급

□ 전세환산가

(단위 : m², 천원)

구 분	당해사업장						인근사업장 전세환산가 (m ² 당)(D)
	세대당 전용면적 (m ²)(A)	임대조건			전세환산가		
		월 임대료	전세환산 이율	보증금	호당 (B)	m ² 당 (C=B/A)	
소 형							
중 형							

□ 임대조건율

(단위 : m², 천원)

구 분	세대당 전용면적 (m ²)(A)	세대수 (E)	총 전용면적 (m ²) (F=E*A)	전세환산가(m ² 당)		임대 조건율 (C/D)	가중평균 임대조건율 (총전용면적)
				당해 사업장 (C)	인근 사업장 (D)		
소 형							
중 형							

주) 1. 임대조건율 : (당해사업장 전세환산가 / 인근사업장 전세환산가) × 100

* 인근사업장 전세환산가는 한국감정원에서 제공하는 시세자료 범위의 중간값을 적용

※ 일반공급의 경우 청년주택(만 19세 이상 39세 이하 무주택자로서 1인가구 또는 혼인기간 7년 이내의 신혼부부를 대상으로 특별공급하는 주택)을 제외한 주택을 대상으로 산정

2. 전세환산가 : (월임대료 × 12 / 전세환산이율) × 100 + 보증금

* 전세환산이율 : 한국감정원에서 제공하는 시세자료 상의 전세환산이율 적용

(서식 13-1) <신설 2019.9.24.>

특별공급비율

(단위 : 세대(호), %)

구 분 (평형)	전체 임대주택 공급세대수 (A)	일반공급 세대수 (B)	특별공급 세대수 (C)	특별공급비율 (C/A)
합계				

- 주) 1. 특별공급비율 = 특별공급세대수 / 전체 임대주택 공급세대수
 2. 특별공급 세대수는 특별공급 대상자에게 공급하는 세대수의 합계, 전체 임대주택 공급세대수는 특별공급을 포함하여 임대주택으로 공급하는 총 세대수로 작성
 * “실” 기준이 아닌 “세대(호)”기준으로 산정

년 월 일

회 사 명 :

대 표 자 : (인)

※ 대표자(인)에는 법인인감을 날인하여야 함

(서식 14)

임대 유지기간 및 주거서비스 계획

□ 의무임대기간 종료 후 임대 유지기간

의무 임대기간 종료 후 임대 유지기간		년
임대유지 세대수 비율	총 매입세대수	
	의무 임대기간 종료 후 임대유지 세대수	
	비율	

□ 주거서비스 계획

- 주) 1. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조에 따른 의무 임대기간(8년) 종료 이후의 임대 유지기간 (임대유지 세대수 비율은 매입세대수 대비 최소 50% 이상이어야 함)
2. 주거서비스계획 : 입주자 편의 및 삶의 질 향상을 위한 주거서비스 제공계획 작성

년 월 일

회 사 명 :

대 표 자 : (인)

※ 대표자(인)에는 법인인감을 날인하여야 함

(서식 15)

사업수지 및 현금흐름표

(단위 : 백만원)

구분	항목	비목	계	D+1	D+2	D+3	D+4	...
현금유입	수입금(A)	예정입대울						
		임대수입	임대료					
			임대보증금					
		분양전환수입(매각수입)						
		기타수입	관리비					
	이자수익							
	수입금 계(A)							
	재원조달	차입금	민간용자					
			기금용자					
		자본금	민간출자					
기금출자								
재원조달 계								
현금유입 합계								
현금유출	지출금(B)	부동산매입비						
		임대보증금						
		임차인모집비						
		임대운영비						
		제세금						
		리츠·펀드 일반관리비						
		기타비용	자산관리수수료					
			자산운용수수료					
			자산보관수수료					
			사무수탁수수료					
	처분수수료							
	기타수수료							
	예비비							
	지출금 계(B)							
	재무유출	원금상환	민간용자					
			기금용자					
		이자비용	민간용자이자					
기금용자이자								
배당 및 원본		운영배당(민간)						
		운영배당(기금)						
청산배당(민간)								
청산배당(기금)								
재무유출 계								
현금유출 합계								
영업이익(A-B)								

- 주) 1. 본 서식에 포함된 항목 외에 업계에서 일반적으로 인정되는 비목을 추가하는 경우에는 주석으로 해당 내용을 설명
 2. 세부 산출근거(EXCEL 계산자료) 첨부

(서식 16)

재무모델 수지분석

(단위 : 백만원, %)

구 분	출 자				용 자			
	기금		기금 외		기금		기금 외	
조달금액								
수 익	배당금	배당률	배당금	배당률	이자액	이자율	이자액	이자율
1기								
2기								
3기								
4기								
5기								
6기								
7기								
8기								
9기								
10기								
...								
운영 배당계								
매각이익 배당액								
투자자 IRR	처분익 제외							
	처분익 포함							

- 주) 1. 배당주기는 6개월 또는 1년 중 선택
 2. 세부 산출근거(EXCEL 계산자료) 첨부

사업제안서 작성방법

1. 일반사항

가. 적용원칙

- ① 기업형임대사업자는 사업제안서 등 작성 시 본 작성방법을 준수하되, 본 작성방법에서 제시되지 않은 사항은 기업형임대사업자의 판단에 따른다.
- ② 사업신청시 제출하는 서류 중 각종 서식 및 증빙서류 누락, 재무자료의 회계법인 확인 누락, 열거된 항목의 기재 누락, 붙임 또는 첨부자료의 제출 누락 등으로 공정한 평가가 불가능하다고 판단될 경우, 해당항목을 “0” 점으로 처리하거나 평가등급을 부여하지 않을 수 있다.
- ③ 표기는 한글과 아라비아 숫자를 원칙으로 하되 필요한 경우 영문 표기도 가능하다.
- ④ 기간 계산은 다른 규정이 없는 한 제안서 제출일을 기준으로 한다.
- ⑤ 금액 계산은 별도의 작성지침이 없는 경우 백만원 단위로 표기한다.
- ⑥ 모든 제출도서의 종이는 백색으로 한다.
- ⑦ 제출된 내용은 원칙적으로 수정, 변경 및 보완할 수 없다. 다만, 협회가 요청하는 경우 그러하지 아니한다.

나. 제출서류의 규격

- ① 별도의 규격을 제시하지 않는 한 A4(210× 297mm)용지를 좌철(책자식, 양면인쇄, 접착제본)하고 전체 쪽수는 40쪽 이내로 제한하며 통합권으로 작성한다. 단, 표지, 목차, 간지는 쪽수 산정에서 제외한다.
- ② “2. 사업제안서 작성방법” 에서 별도 서식을 통해 요구하는 자료는 사업제안서와 별도로 제출하고, 해당자료는 제1항의 쪽수 산정에서 제외한다.
- ③ 사업제안서 작성과정에서 필요한 증빙내용은 본문에 요약하여 작성하고, 세부 증빙자료는 별도 제출한다.
- ④ 제출서류는 한글(한글 2007 이하 버전)을 사용하여 본문기준 12포인트의 크기 이하로 작성하되, 제목 또는 강조가 필요한 부분은 기업형임대사업자가 임의로 정할 수 있다. 표와 그림 등은 jpg형식으로 제출 가능하다.

2. 사업제안서 작성방법

가. 주택도시기금의 출·용자를 받는 계획이 포함된 경우

□ 사업제안서는 “사업계획”, “재무계획”, “제안가격” 등으로 구분하여 작성한다.

□ 사업계획

① 기업형임대주택 공급 물량

② 사업계획에 반영된 용적률 인센티브 수준

③ 의무임대기간 동안 연평균 임대료 상승률 및 임대료 수준

- 임대조건율은 <서식13>, 특별공급비율은 <서식13-1>에 의거하여 작성한다.

④ 기업형임대주택 공급 시 임대계획(임대유지기간 및 주거서비스 계획 포함)

- 의무임대기간 종료 후 임대유지기간 및 주거서비스 계획은 <서식14>에 의거하여 작성한다.

□ 재무계획

① 재무상태, 신용도, 사업수행실적

- 재무상태는 <서식8>에 의거하여 작성한다.

- 신용도는 <서식9>에 의거하여 작성한다.

- 리츠 운용실적은 <서식12>, 펀드 운용실적은 <서식12-1>, 투자회사(PFV) 운용실적은 <서식12-2>, 자산운용 전문인력은 <서식12-3>에 의거하여 작성한다.

② 사업성분석, 사업구조 및 위험관리 계획

- 주택도시기금 내부수익률은 <서식10>, <서식10-1>에 의거하여 작성한다.

- 사업완충률은 <서식11>에 의거하여 작성한다.

③ 자원조달·운용계획

- 출자비율은 <서식5>, <서식5-1>, <서식5-2>에 의거하여 작성한다.

- 사업수지 및 현금흐름표는 <서식15>에 의거하여 작성한다.

- 재무모델 수지분석은 <서식16>에 의거하여 작성한다.

□ 제안가격

① 제안 매입가격 범위 (중간값 기준 상하 10% 이내)

- 매입가격은 <서식6>에 의거하여 작성한다.

② 예상 운영수익률(예상 내부수익률)

나. 주택도시보증공사의 보증만을 이용하는 계획이 포함된 경우

□ 사업제안서는 “사업계획”, “재무계획”, “제안가격” 등으로 구분하여 작성한다.

□ 사업계획

- ① 기업형임대주택 공급 물량
- ② 사업계획에 반영된 용적률 인센티브 수준
- ③ 의무임대기간 동안 연평균 임대료 상승률 및 임대료 수준
 - 임대조건율은 <서식13>, 특별공급비율은 <서식13-1>에 의거하여 작성한다.
- ④ 기업형임대주택 공급 시 임대계획(임대유지기간 및 주거서비스 계획 포함)
 - 의무임대기간 종료 후 임대유지기간 및 주거서비스 계획은 <서식14>에 의거하여 작성한다.

□ 재무계획

- ① 재무상태, 신용도, 사업수행실적
 - 재무상태는 <서식8>에 의거하여 작성한다.
 - 신용도는 <서식9>에 의거하여 작성한다.
 - 리츠 운용실적은 <서식12>, 펀드 운용실적은 <서식12-1>, 투자회사(PFV) 운용실적은 <서식12-2>에 의거하여 작성한다.
- ② 사업성분석, 사업구조 및 위험관리 계획
- ③ 재원조달·운용계획
 - 출자비율은 <서식5>, <서식5-1>, <서식5-2>에 의거하여 작성한다.
 - 사업수지 및 현금흐름표는 <서식15>에 의거하여 작성한다.
 - 재무모델 수지분석은 <서식16>에 의거하여 작성한다.

□ 제안가격

- ① 제안 매입가격 범위 (중간값 기준 상하 10% 이내)
 - 매입가격은 <서식6>에 의거하여 작성한다.
- ② 예상 운영수익률(예상 내부수익률)

3. 프리젠테이션 파일 작성지침

- ① File은 ppt 확장자 형식의 파일로 작성(배경은 그림이 없는 백색)하고, 제출된 사업제안서에 포함되지 않은 내용은 사용할 수 없다.
- ② 20페이지 이내(표지, 목차, 간지 제외)로 작성하고 평가시 원활한 진행을 위하여 ppt 확장자 형식의 파일과 함께 PDF 변환파일을 제출하여야 한다.(평가시 PDF파일을 제공하므로 색변경, 음영, 동영상, 애니메이션, 플래시, 소리추가 등 불필요한 편집은 생략)
- ③ 발표는 제출한 사업제안의 내용에 한정하며, 타 사업제안 등과 비교설명은 금지한다.