

투 자 설 명 서

이 회사의 존속기한은 5년으로 설정되어 있어 2009년 이전에 해산할 예정입니다. 따라서 보유 부동산의 매각 지연 등으로 인하여 적기에 해산할 수 없거나 저가 매각으로 인한 투자위험이 있습니다.

1. 회 사 명 : 주식회사 맥쿼리 센트럴 오피스 기업구조조정 부동산투자회사
본 점 소 재 지 : 서울시 중구 소공동 110 한화빌딩 7층
전 화 : 02-3782-2800 (FAX) 02-3782-2888
발 기 인 대 표 : 맥쿼리은행

2. 모 집 가 액 : 76,303,000,000원 (주당 액면가 5,000원)
(일반공모금액 35,151,500,000원)

3. 모집하고자 하는

주식의 종류 및 수 : 기명식 보통주 15,260,600주(일반공모주 7,030,300주)

4. 청 약 기 간 : 2003년 12월 2일 ~ 3일 (2일간)

5. 청 약 장 소 : 대우증권(주), 삼성증권(주), SK증권(주) 본·지점

6. 납 입 기 일 : 2003년 12월 9일

7. 납 입 장 소 : (주)우리은행 증권수탁팀

8. 투자설명서 비치 및 공시장소 :

대우증권(주) 본·지점 (지점별첨) : 서울특별시 영등포구 여의도동 34-3 (www.bestez.com)

삼성증권(주) 본·지점 (지점별첨) : 서울특별시 종로구 종로2가 6 (www.samsungfn.com)

SK증권(주) 본·지점 (지점별첨) : 서울특별시 영등포구 여의도동 23-10 (www.priden.com)

(주)우리은행 본점 : 서울특별시 중구 회현동1가 203 (www.wooribank.com)

건설교통부 : 경기도 과천시 중앙동 1 (www.moct.go.kr)

(주)맥쿼리인터내셔널자산관리 : 서울특별시 중구 소공동 110 한화빌딩 7층 (www.macquarie.co.kr/property)

이 투자설명서는 건설교통부장관이 그 내용이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 당해 주식의 가치를 보증 또는 승인하는 것이 아니며, 투자원금도 보장되지 않기 때문에 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.

청약취급처 : 길을 아는 사람들
공동주관회사 : **대우증권**

SAMSUNG
삼성증권

SK 증권

이 투자설명서는 맥쿼리 센트럴 오피스 기업구조조정부동산투자회사 (Macquarie Central Office CR REIT)에 대한 투자의 주요사항에 대해 안내할 목적으로 준비된 자료입니다. 이 펀드에 투자하는 것은 맥쿼리그룹과 관련된 회사에 예금을 하거나 기타 채권을 갖게 되는 것이 아니며, 투자원리금 회수 및 상황에 있어서의 지연이나 손실 등 투자위험이 발생 할 수 있습니다. 맥쿼리그룹은 맥쿼리 센트럴 오피스 기업구조조정부동산투자회사와 관련해서 투자 성과나 자금상황을 보장하지 않으며 또한, 맥쿼리센트럴 오피스 기업구조조정부동산투자회사나 (주)맥쿼리인터내셔널자산관리의 의무에 대해서 보증을 하지 않습니다.

고 지 사 항

본 고지사항은 투자설명서 제공의 의미를 제시하는 것이며 투자자는 이하투자설명서를 읽기 전에 본 고지사항을 숙지하여야 합니다.

맥쿼리 센트럴 오피스 기업구조조정부동산투자회사에 대한 투자는 투자자가 투자금의 일부 혹은 전부를 잃을 수 있는 고도의 위험을 수반하며 특히 제2부 III “투자과 관련된 투자위험”을 참고하시기 바랍니다. 맥쿼리 센트럴 오피스 기업구조조정부동산투자회사에 대한 투자를 고려하는 투자자들은 그 내용과 이러한 위험요소들을 수용할 수 있을지 여부 등에 대해 충분히 인지를 하여야 합니다.

이 투자설명서는 신용 평가 기타 평가의 근거로 쓰여지도록 만들어진 것이 아니며, 또한 당 회사 주식에 대한 매수추천으로 받아들여져서도 안됩니다. 맥쿼리 센트럴 오피스 기업구조조정부동산투자회사, 맥쿼리, 또는 그와 관련된 어느 누구도 이 투자와 관련해서 명시적 또는 묵시적인 추천을 하지 않으며 투자자는 이 투자에 대하여 독립적인 검토를 해야 합니다.

개 요

이 투자설명서는 부동산투자회사법에 의해 기업구조조정부동산투자회사로 설립될 맥쿼리 센트럴 오피스 기업구조조정부동산투자주식회사(이하 “회사”라 한다)의 정보를 제공하기 위해 준비되었습니다.

회사의 개요 및 목적

회사는 상법에 따라 설립되는 주식회사로서 부동산투자회사법에 따라 기업구조조정부동산투자회사의 자격요건을 갖추고자 합니다. 회사는 서울 도시에 위치한 극동빌딩을 취득하여 운영하는 것을 사업목적으로 하고 있습니다. 부동산투자회사로서 회사는 주로 취득한 빌딩의 임대를 통해 발생하는 배당가능이익의 90% 이상을 배당할 예정입니다.

회사의 설립자문

회사의 발기인조합은 회사의 설립을 위해 법률자문은 법무법인 태평양, 세무 및 회계자문은 KPMG 삼정회계법인과 삼일회계법인, 부동산의 감정평가는 존스랑라살과 (주)네오 감정평가법인, 그리고 해당 부동산의 물리적, 기술적인 중대하자 여부를 검토하기 위한 물리적 실사(Physical Due Diligence)는 한미파슨즈(주)가 실시하도록 하였으며, 이러한 외부 전문가로부터 자문을 받아 설립을 추진하였습니다.

자산운용방침

당 회사는 투자자들에게 최대한의 수익이 돌아갈 수 있도록 두 가지 투자전략을 구사할 것입니다. 첫째로, 회사는 3년 내지 5년 정도의 중장기 보유기간 동안 안정적인 고수익과 자본적 이득의 가능성이 있는 서울 도심의 우량 상업용 빌딩인 극동빌딩을 매입하는 것입니다. 둘째로, 회사는 국제적인 기준에 부합하는 형태로 안정적인 임대수익 창출, 양질의 포트폴리오 확보 및 주식시장에의 상장을 통해 유동성이 확보될 수 있도록 할 것입니다.

자본금 모집

회사는 본 주식 모집을 통해 투자자들로부터 발기인 및 기타주주 주금(41,151,500,000원)을 제외한 35,151,500,000원의 투자자금을 모집할 것을 목표로 하고 있습니다. 주식의 발행가액은 액면가 5,000원으로 하며 청약의 최소단위는 100주로 하고 청약자의 1인당 청약한도는 공모주식수 7,030,300주의 범위 내로 하며 일반투자자군(일반법인 포함)에게 60.17%(4,230,300주)를, 기관투자자군(유가증권인수업무에관한규칙 제2조 제9항의 기관투자자 및 그들이 운영하는 증권투자신탁업법상의 증권투자신탁등, 신탁업법상의 은행신탁등을 포함한다.)에게 39.83%(2,800,000주)를 우선 배정합니다.

투 자 위 험

다른 주식 관련 투자와 같이, 회사주식에 대한 투자는 투자원금에 대하여 손실이 발생할 위험 등 다양한 위험을 수반합니다. 또한, 회사주식의 가치는 보장되지 아니하며 회사주식에 대한 투자로 인하여 투자자에게 발생가능한 손실은 어떠한 방법으로도 보상되지 아니합니다. 따라서, 당 회사의 주식에 투자하고자 하는 투자자들은 아래의 투자위험요인들을 주의깊게 고려하시기 바랍니다. (본 항에서 언급되지 않은 위험요소는 본 투자설명서 제2부에 기재된 “투자방침 및 이익 등의 분배방법”을 참조하시기 바랍니다.)

● 제시된 예상배당률을 지급하지 않을 수 있는 위험

당 회사의 예상배당률은 미래 운영과 관련된 가정에 근거하여 제시되었습니다. 이러한 가정은 부동산의 공실, 임차인의 신용도, 향후 지출될 자본적 지출액 및 당 회사의 투자대상부동산과 관련된 비용 및 임대차 마케팅비용, 미래 임대료 및 서울 오피스 시장의 수급상황, 경쟁, 환경 및 기타 관련법상의 법적요인과 관련된 비용 및 보증되지 않은 손실과 관련이 있습니다. 대부분의 가정은 회사의 운영자가 정확하게 예상할 수 없거나 제어할 수 없는 상황과 관련되어 있으며, 따라서 회사가 제시된 예상배당률을 지급 할 수 있다는 보장은 할 수 없습니다.

● 상업용 부동산 시장위험

1) 일반위험

당 회사의 투자는 부동산소유 및 운영과 관련된 일반적인 위험, 경기의 변동, 시장상황의 변화, 임대시장의 상황, 시장임대료의 변화, 임차인의 자금경색에 따른 임대료 미지급, 주기적인 보수, 수선 및 임대에 따른 비용의 지출에 영향을 받으며, 추가적으로 경기 변동 및 기타 상황 변화에 따라 신속하게 현금화하지 못할 수 있는 위험이 있습니다.

2) 임차인 신용위험

회사 수입의 대부분은 부동산 임대료에서 발생되며 이에 따라 회사의 배당 가능 현금흐름 및 배당여부는 임차인이 계약을 이행하지 못하는 경우에는 영향을 받을 수 있습니다. 회사의 임차인은 파산법의 보호를 구할 수 있으며 이에 따라 임대료의 지급이 지체되거나 거절되거나 임대차계약이 종료될 수 있습니다. 임차인은 사업상의 위험에 노출되어 있으며 이로 인해 임대료 지급의 의무를 성실히 이행하지 못할 위험이 있습니다.

3) 임대차계약 종료의 위험

당 회사는 임대부동산의 일반적인 위험 즉, 임대차계약 만료, 갱신거절, 현재의 임대료보다 낮은 계약의 가능성, 임대차 활동을 위한 비용의 지출 위험 등에 노출되어 있습니다. 회사의 임대계약 중 약 82%가 2004년 이전에 만료될 예정입니다만, 자산관리회사는 위험을 최소화하고 공실로 초래될 수입의 감소를 최소화하도록 노력 할 것입니다.

4) 자산가치의 하락

당 회사가 보유한 빌딩의 처분 시 경기의 하락, 부동산시장의 경쟁상황, 이자율의 변동, 융자상황의 변동, 세제의 변화, 규제에 변화 및 제어할 수 없는 여러 이유로 자산가치의 하락 가능성이 있으며, 자산가치에 대한 어떠한 확신도 제공할 수 없습니다.

● 자산처분 외 대안이 실행가능하지 않을 수 있는 위험

회사의 존속기간내에 CR REIT의 일반 REIT 전환을 가능하게 하는 법률 개정이 이루어지지 않거나 회사 존속기간 중 다른 CR REIT와의 합병이 불가능 한 경우, 회사의 처분전략은 시장에서의 매각으로 제한될 수 있습니다.

● 재해 등 불가항력에 대한 위험

당 회사는 화재를 포함하여 빌딩의 물리적 손실을 보상 할 수 있는 빌딩의 보험에 가입 할 예정입니다. 그러나, 일정한 손실은 불가항력적인 경우로 기인하며 이러한 경우는 보험으로서 보상되지 않습니다. 인플레이션, 빌딩관리규정의 변동, 환경관련 규정의 변동 등도 이로 인해 빌딩의 가치가 하락하거나 손실되더라도 보상되지 않는 요인이 될 가능성이 있습니다.

● 역 부채효과의 가능성

당 회사는 부채조달에 따른 위험에 노출됩니다. 즉, 회사의 현금흐름이 용자의 원리금 상환에 부족하거나 자본적 지출 또는 임대를 위한 비용 조달을 위한 용자가 우호적인 조건으로 이루어지지 않을 수 있습니다. 해당부동산은 용자에 의한 저당권이 설정되어 상황이 이루어지지 않거나 경매가 실행되거나 저당권자에게 권리가 이양될 가능성이 있으며 이는 회사의 수입 및 가치를 하락 시킬 수도 있습니다. 또한 회계법인의 독립적인 실사보고서에 따르면, 공실율이 24.6%까지 상승하게 되면 대출기관과 약정되어 있는 이자보장율을 지키지 못하게 되어 역 부채효과의 가능성이 있습니다.

● 세제혜택을 받을 수 있는 CR-REIT 성격의 변동

CR-REIT의 자격을 지니고 수입에 대한 세제 혜택을 향유하기 위해서는 관련 법

에 따라 자산요건을 충족하여야 하며 배당가능이익의 최소 90%을 배당하여야 합니다. 그러나 이러한 요건을 충족하지 못하는 경우 당해회사는 일반 법인과 동일한 세제를 납부하여야 하며 이에 따라 당해회사의 주주들에게 배당되어야 하는 현금배당액은 감소하게됩니다. 이는 당해회사의 내재가치와 주가의 하락을 초래 할 수 있습니다

- **유동성 위험**

당 회사의 주식이 증권거래소에 상장이 되더라도 거래량이 매도를 원하는 시기에 충분한 유동성을 부여한다는 확신은 없습니다.

- **기업구조조정부동산투자회사의 면세 변경에 대한 가능성**

현행 ‘조세특례제한법’ 제 119 조 제 6 항 및 제 120 조 제 4 항의 규정에 의하여 기업구조조정부동산투자회사는 대상자산의 취득세 및 등록세 전액을 면제받고 있습니다. 국회는 현재 “조세특례제한법”의 개정을 검토중에 있는바 그 개정안에 따르면 2004 년 1 월 1 일 기업구조조정부동산투자회사의 대상자산이 해당자산의 취득세 및 등록세에 대하여 50%만을 면제 받을 수 있습니다. 당 회사는 2003 년 말 이전에 매매완료를 예상하고 있지만, 만일 대상자산의 매매가 2003 년 말 이후에 완료된다면 대상자산의 취득세, 등록세에 대하여 약 46 억원 가량 추가 소요할 것으로 예상되며, 이러한 경우에는 투자자의 기대수익률이 하락할 수도 있고, 이로 인하여 회사의 경영판단에 영향을 미칠 수 있습니다.

- **[기타 위험]**

성호건설(주)와 (주)창일커뮤니케이션이 2003. 6. 26.경 극동건설(주)를 상대로 금 22,480,000,000원의 부당이득금반환청구소송을 제기한 바 있습니다.

성호건설(주) 등은 정리회사이던 극동건설(주)의 인수를 위하여 2002. 7. 22.

극동건설(주)와 투자계약을 체결하였고, 동 계약에 따라 극동건설(주)에게 인수대금의 10%에 해당하는 금 28,166,846,300원을 계약금으로 지급하였습니다.

성호건설(주) 등은 그 후 투자계약상 정해진 기한 내에 잔금을 납부하지 못하였고, 이에 극동건설(주)는 위 투자계약을 해지하고 위 계약금을 위약금으로

몰취하였습니다. 성호건설(주) 등은 위와 같이 몰취한 금액이 부당하게 과다하여 감액하여야 한다고 주장하면서 극동건설(주)를 상대로 위와 같은 소송을 제기한

것입니다. 2003. 8. 14. 현재로서는 취득대상 부동산에 위 소송과 관련한 가압류 등 제한물권이 설정되어 있지 않습니다만, 향후 성호건설(주) 등이 취득대상

부동산에 대해 제한물권을 설정하거나 이에 대해 강제집행에 착수할 가능성도

배제하기는 어렵습니다. 만일 본 소송이 매도에 영향을 미치는 경우에는 매도자와 협의하여 이를 해결할 수 있는 조취를 취할 것입니다.

비 용

회사는 일반사무수탁회사에 대하여는 총자산을 기준으로 연 0.05%를 지급하며, 자산보관회사에 대하여는 총자산을 기준으로 연 0.03%, 공동주관회사(인수인)에 대하여는 받기인을 제외한 일반모집금액에 대하여 2.3%인 808,484,500원의 비용을 지급합니다. 자산관리회사에 대하여는 아래의 별표와 같이 지급하며, 또한 회사의 이사 및 감사에 대한 인건비와 기타 설립 및 운영을 위한 필요경비를 추가로 지급합니다.

※ 자산관리회사에 대한 수수료

위 탁 수 수 료	자문수수료	<ul style="list-style-type: none"> ● 자산매입가격의 0.55% ● 지급시기 : 매입 완료시 ● 자문내역 : 당 회사를 대신한 투자대상 자산을 확보 및 확보를 위한 계약금 선급, 투자대상 자산 취득을 위한 자본 구조에 대한 자문, 건설교통부 승인 획득 및 투자대상 자산 부채 구조에 대한 자문 											
	관리 수수료	<ul style="list-style-type: none"> ● 자산관리수수료 차감전 세전순이익을 기준으로 다음과 같이 지급함 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>1기</td> <td>2기</td> <td>3기 및 4기</td> <td>5기부터 10기까지</td> </tr> <tr> <td>기별 0.0%</td> <td>기별 17.0%</td> <td>기별 11.0%</td> <td>기별 11.3%</td> </tr> </table>				1기	2기	3기 및 4기	5기부터 10기까지	기별 0.0%	기별 17.0%	기별 11.0%	기별 11.3%
	1기	2기	3기 및 4기	5기부터 10기까지									
	기별 0.0%	기별 17.0%	기별 11.0%	기별 11.3%									
매각수수료	<ul style="list-style-type: none"> ● 매각 잉여금액의 25% <p>매각잉여금액 : 매각비용을 공제한 매각대금에서 취득비용을 포함한 취득가액 및 기간중의 자본적지출액을 공제한 금액</p> <p>매각수수료는 매각잉여금이 발생하고 5년간 투자자 내부수익률이 11.5%초과인 경우 지급</p>												
성과수수료	<ul style="list-style-type: none"> ● 매각비용을 공제한 매각대금에서 5년간 11.5%의 투자자 내부수익률을 보장하는 매각대금을 초과하는 매각잉여금의 40% 												

* 상기의 매각 및 성과수수료는 당 회사의 청산, 타 기업구조조정부동산투자회사와의 합병 및 부동산투자회사로의 전환시 적용되며, 청산, 합병 및 전환시의 가격을 근거로 매각 및 성과수수료가 산출됩니다. 매각 및 성과수수료의 지급 시점은 당 회사의 청산 또는 부동산투자회사로의 합병 및 전환시점입니다. 이와 같은 성과수수료 구조는 자산관리회사로 하여금 당 회사의 수익 및 자산가치 상승을 독려기 위한 것 입니다.

관계회사

회사의 자산은 자산관리회사인 (주)맥쿼리인터내셔널자산관리에 의하여 운용될 것이고, (주)우리은행이 자산보관회사로서 현금 및 유가증권의 보관, 부동산의 등기부상 소유권의 보전관리업무, 현금자산운용지시 이행 등의 업무를 수행할 것이며, 또한 일반사무수탁회사로서 회사의 운영 및 계산에 관한 사무 등을 수행할 것입니다. 그리고, 대우증권(주), 삼성증권(주), SK증권(주)가 공동주관사회사로서 모집업무를 담당하게 됩니다.

상장 등

회사는 한국증권거래소의 유가증권시장 상장기준요건을 갖추게 된 때에는 지체 없이 유가증권시장에 주식의 상장을 추진하여 주식이 한국증권거래소의 유가증권시장에서 거래 되도록 할 것입니다.

※ 부동산투자회사주권의 신규상장심사요건

(발행인 요건)	↔ 부동산투자회사법상 부동산투자회사로서 건설교통부장관의 설립인가를 받았을 것
(규모 요건)	● 상장신청일 현재 자본금이 500억원 이상일 것
(주식의 분산요건)	● 주주수가 100명 이상일 것
(자산의 구성요건)	● 상장신청일 현재 총자산중 부동산의 비중이 100분의 70이상일 것
(기타)	● 회사경영에 중대한 영향을 미치는 소송 등이 없을 것 ● 정관으로 주식양도에 대하여 제한하지 아니할 것 ● 당해 주권이 통일규격주권일 것 등

기타 정보사항

회사에 대한 추가적인 정보는 본 투자설명서 및 정관에 기재되어 있으며, 정관 또는 회사에 대한 기타 정보는 아래 주소로 서면으로 요청하면 수령할 수 있습니다.

주식회사 맥쿼리인터내셔널자산관리

주 소: 서울시 중구 소공동 110 한화빌딩 7층

전화번호: 02-3782-2800

F A X: 02-3782-2888

목 차

제1부 모집의 개요	1
I. 모집의 요령	1
1. 모집주식의 내용	1
2. 모집의 방법	1
3. 인수에 관한 사항	2
4. 모집의 조건	2
5. 모집의 절차	3
6. 기타 모집에 관한 사항	4
II. 기타 투자자보호에 필요한 사항	6
1. 주식의 상장 또는 거래에 관한 사항	6
2. 기타 중요한 사항	6
제2부 발행인에 관한 사항	8
I. 회사의 개황	8
1. 회사의 사업목적	8
2. 회사의 설립취지	8
3. 회사의 구조	9
5. 주식사무에 관한 사항	10
6. 정관에 정한 존속기간 및 해산사유	10
7. 주식환매에 관한 사항	11
II. 발기인·이사 및 감사에 관한 사항	12
1 발기인에 관한 사항	12
2. 이사 및 감사후보자에 관한 사항	12
3. 임원의 보수지급기준	13
III. 투자방침 및 이익 등의 분배방법	14
1. 자산운용의 기본방침	18
2. 주요 투자대상 및 투자계획	20
3. 투자와 관련된 위험	24
4. 투자제한	28
5. 이익 등의 배당방법	31

6. 자산평가 및 공시방법	33
----------------	----

제3부 업무위탁에 관한 사항 **35**

I. 자산관리회사에 관한 사항	35
1. 회사의 개요	35
2. 요약재무내용*	36
3. 회사가 속해 있는 기업집단의 개요	37
4. 운용자산규모	37
5. 운용자산실적	37
6. 자산운용전문인력에 관한 사항	38
7. 자산운용위탁계약의 개요	39
II. 판매회사에 관한 사항	42
III. 자산보관기관에 관한 사항	48
1. 자산보관기관의 개요	48
2. 자산보관위탁계약의 개요 및 주요 업무내용	48
IV. 일반사무수탁회사에 관한 사항	50
1. 일반사무수탁회사의 개요	50
2. 일반사무위탁의 개요 및 주요 업무내용	50
V. 위탁보수 등에 관한 사항	52

제4부 기타 필요한 사항 **54**

1. 주주의 권리에 관한 사항	54
2. 과세처리에 관한 사항	55
3. 재판관할에 관한 사항	60
4. 손해배상책임에 관한 사항	60
5. 투자자금의 회수방법	60
6. 기타 공시관련사항	61

제1부 모집의 개요

I. 모집의 요령

1. 모집주식의 내용

주식의 종류	액면가	모 집 주 수	주당발행가액	모 집 총 액	비고
기명식 보통주	5,000	15,260,600주	5,000원	76,303,000,000원	

2. 모집의 방법

모집대상	주 수 (%)	주당모집가액	모 집 총 액	비고
일반모집	7,030,300주 (46.07%)	액면5,000원	35,151,500,000원	
발기인 출자	7,774,010주 (50.94%)	액면5,000원	38,870,050,000원	주1)
기타	456,290주 (2.99%)	액면5,000원	2,281,450,000원	주2)
합계	15,260,600주 (100%)		76,303,000,000원	

주1) 발기인 출자

발 기 인	주 수 (지분율 %)	주당금액	출 자 액	비고
맥쿼리은행	2,742,098주 (17.97%)	5,000원	13,710,490,000원	현금
슈로더아시아 프라퍼티 펀드- 아본라 코리아 I 홀딩스*	1,695,622주 (11.11%)	5,000원	8,478,110,000원	"
삼성생명보험(주)	1,520,000주 (9.96%)	5,000원	7,600,000,000원	"
삼성화재해상보험(주)	760,000주 (4.98%)	5,000원	3,800,000,000원	"
LG화재해상보험(주)	600,000주 (3.93%)	5,000원	3,000,000,000원	
(주)맥쿼리인터내셔널 자산관리	456,290주 (2.99%)	5,000원	2,281,450,000원	"
합 계	7,774,010주 (50.94%)	5,000원	38,870,050,000원	

* 아본라 I 홀딩스는 슈로더 아시안 프러퍼티 펀드와 맥쿼리은행이 각각 90%와 10%씩의 비율로 공유하고 있는 회사입니다 따라서 당 회사에 대한 맥쿼리은행의 궁극적인 소유비율은 19.08%이며 슈로더 아시안 프러퍼티 펀드의 소유비율은 10%입니다.

주2) 기타주주인 극동건설(주)는 받기인 납입일에 주금을 납입할 예정입니다.

3. 인수에 관한 사항

인수방법 : 총액인수

인수인		인수주식의 종류 및 수	인수조건
명칭	주소		
대우증권(주)	서울시 영등포구 여의도동 34-3	기명식 보통주식 7,030,300주	<ul style="list-style-type: none"> 모집금액의 100% 인수 (35,151,500,000원) 수수료: 모집금액의 2.3% (808,484,500원)
삼성증권(주)	서울시 종로구 종로2가 6		
SK증권(주)	서울시 영등포구 여의도동 23-10		

4. 모집의 조건

항목	내용
모집주식의 수	7,030,300주
주당모집가액	5,000원 (액면가 5,000원)
청약단위	2,000주 이하 : 100주 단위 2,000주 초과 ~ 5,000주 이하 : 200주 단위 5,000주 초과 ~ 10,000주 이하 : 500주 단위 10,000주 초과 ~ 20,000주 이하: 1,000주 단위 20,000주 초과 ~ 50,000주 이하 2,000주 단위 50,000주 초과 10,000주 단위
청약기일	2003년 12월 2일 ~ 3일 (2일간)
청약증거금	모집가액의 100%
납입기일	2003년 12월 9일
배당기산일 (결산일)	매년 1월 1일 (6월 30일) / 매년 7월 1일 (12월 31일)

* 당해 회사의 최초 설립일은 2003년 12월 예정이며, 창립총회의 의결을 거쳐 제1기 회계연도는 2004년 6월 30일까지로 할 계획입니다.

5. 모집의 절차

가. 공고의 일자 및 방법

청약기일 1일 전 신문에 공고합니다.

공 고 일 자	공 고 방 법	비 고
2003년 12월 1일 (예정)	서울지역에서 발행하는 일간신문에 1회 이상 공고	유가증권신고서 제출 후

나. 청약취급처

대우증권(주) 본·지점, 삼성증권(주) 본·지점, SK증권(주) 본·지점 (각 증권사 지점망은 별첨 참조)

다. 청약방법

- 1) 청약증거금은 청약금액의 100%로 합니다.
- 2) 청약의 최소단위는 100주로 하며 청약자의 1인당 청약한도는 공모주식수 7,030,300주의 범위내로 합니다.
- 3) 청약자는 금융실명거래및비밀보장에관한법률에 의한 실명자이어야 합니다.
- 4) 청약자는 소정의 청약서 2통에 필요한 사항을 기재한 후 기명날인 또는 서명날인을 하여 청약증거금과 함께 청약취급처에 제출하는 방법으로 청약합니다.
- 5) 청약자는 주식청약서에 기명날인 또는 서명날인하여야 하며, 각 청약자는 회사 주식에 투자함에 따르는 위험을 고려하고 인식한 후에 투자결정을 하여야 합니다. (투자위험에 대하여는 본 투자설명서 제2부 III.투자방침 및 이익 등의 분배방법 3.투자와 관련된 위험을 참조하시기 바랍니다.)
- 6) 청약자는 각 청약취급처의 본점 및 지점에 계좌가 개설되어 있어야 하며, 계좌개설 시에는 실명확인증표와 도장을 지참하시면 됩니다.

라. 청약결과 배정방법

- 1) 총 공모주식수 7,030,300주를 일반투자자군(일반법인 포함)에게 4,230,300주 (21,151,500,000원), 기관투자자군(유가증권인수업무에관한규칙 제2조 제9항의 기관투자자 및 그들이 운영하는 증권투자신탁업법상의 증권투자신탁등, 신탁업법상의 은행신탁등을 포함한다)에게 2,800,000주(14,000,000,000원)를 우선 배정합니다.

- 2) 각 그룹별 배정시에는 모든 청약취급처의 총 청약수량을 합산하여 동일한 비율로 배정합니다.
- 3) 기관투자자배정과 개인투자자 배정분에 대하여 기관투자자청약분이 미달하고 개인투자자 배정이 초과한 경우, 개인투자자 초과배정분에서 기관투자자 미달분을 추가 배정하며 그 반대의 경우도 그러합니다. 총 청약주식수가 공모주식수를 초과하는 경우에는 청약주식수에 비례하여 배정하되 잔여주식이 최소화되도록 합니다.
- 4) 상기한 배정결과 발생한 최종 잔여주식은 대우증권(주), 삼성증권(주), SK증권(주)이 자기계산으로 인수합니다.

마. 주권교부에 관한 사항

- 1) 주권교부예정일 : 배정결과 확정 시 공고
- 2) 주권교부장소 : (주)하나은행 증권대행부
- 3) 전1)항과 전2)항에 불구하고 청약자 또는 인수단이 증권거래법 제174조 제5항의 규정에 의하여 증권거래법 제173조의 증권예탁원을 명의인으로 하여 주식의 발행을 신청한 경우에는 당해 청약자에게 배정된 주식은 증권예탁원의 명의로 일괄 발행되고 동 주권은 각 청약취급처의 청약자 계좌에 자동으로 입고됩니다.

※ 증권거래법 제174조 (예탁원예의 예탁등) ⑤예탁자 또는 그 고객이 유가증권을 인수 또는 청약하거나 기타의 사유로 새로이 유가증권의 발행을 청구하는 경우에 당해 유가증권의 발행인은 예탁자 또는 그 고객의 신청에 의하여 이들에 갈음하여 예탁원을 명의인으로 하여 당해 유가증권을 발행 또는 등록(국채법 또는 공사채등록법에 의한 등록을 말한다. 이하 같다)할 수 있다. [신설 91.12.31, 94.1.5, 97.1.13]

6. 기타 모집에 관한 사항

가. 주권교부일 이전의 주식양도의 효력

- 1) 고객계좌부와 예탁자계좌부에 기재될 자는 각각 그 유가증권을 점유하는 것으로 봅니다.
- 2) 고객계좌부와 예탁계좌부에 대체의 기재가 유가증권의 양도 또는 질권설정을 목적으로 하는 경우에는 유가증권의 교부가 있었던 것과 동일한 효력을 가집니다.
- 3) 예탁유가증권의 신탁은 신탁법 제3조제2항의 규정에 불구하고 예탁자계좌부 또는 고객계좌부에 신탁재산인 뜻을 기재함으로써 제3자에게 대항할 수 있습니다.
- 4) 주식발행 전에 한국증권거래소 유가증권시장에서의 매매거래 중 고객계좌부 또는 예탁자계좌부상 계좌간 대체의 방법으로 결제하는 경우에는 상법 제335조제3항의 규정에도 불구하고 발행회사에 대하여 그 효력이 있습니다.

- ※ **신탁법 제3조 (신탁의 공시)** ②유가증권에 관하여는 신탁은 **대통령령의 정하는 바에** 의하여 증권에 신탁재산인 사실을 표시하고 주권과 사채권에 관하여는 또한 주주명부 또는 사채원부에 신탁재산인 사실을 기재함으로써 제삼자에게 대항할 수 있다. [개정 97.12.13]
- ※ **신탁법시행령 제1조 (신탁재산의 표시)** 신탁법 제3조제2항의 규정에 의한 신탁재산의 표시는 위탁자 또는 수탁자의 청구에 의하여 국채·지방채·사채 또는 주식에 관하여는 발행자·공증인 또는 공증인의 직무를 행하는 공무원이, 기타의 유가증권에 관하여는 공증인 또는 공증인의 직무를 행하는 공무원이 한다.
- ※ **상법 제335조 (주식의 양도성)** ③주권발행전에 한 주식의 양도는 회사에 대하여 효력이 없다. 그러나 회사성립후 또는 신주의 납입기일후 6월이 경과한 때에는 그러하지 아니하다. [개정 84.4.10]

나. 청약증거금의 대체 및 반환 등에 관한 사항

- 1) 청약증거금은 주금납입기일에 주금납입금으로 대체하며, 청약증거금에 대해서는 무이자로 합니다.
- 2) 청약증거금이 납입금을 초과하는 경우에는 이를 2003년 12월 8일에 해당 청약취급처에서 환불합니다. 상기 초과금을 청약자에게 지급할 때까지 유치하는 기간에 대한 이자는 지급하지 않습니다.
- 3) 초과청약증거금의 환불통지는 2003년 12월 8일자 서울시내에서 발행하는 일간신문에 1회 이상 공고함으로써 개별통지에 갈음합니다.
- 4) 환 불 일 : 2003년 12월 8일
- 5) 환불방법 : 배정 후 환불금 발생시에는 청약계좌에 자동 입금됩니다.

다. 주금납입장소 및 납입일

- 1) 주금납입장소 : (주)우리은행 증권수탁팀
- 2) 주금납입일 : 2003년 12월 9일

라. 기타의 사항

- 1) 일반공모의 경우 배정을 함에 있어 이중청약이 있는 경우에는 그 전부를 청약으로 보지 않으며, 한도초과 청약분에 대하여는 그 초과분을 무효로 합니다.
- 2) 무자격청약은 무효로 하고, 청약자가 “금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률”에 의거 실지명의로 인해 청약을 하지 않았을 경우에도 무효로 합니다.

II. 기타 투자자보호에 필요한 사항

1. 주식의 상장 또는 거래에 관한 사항

당 회사는 증권거래법 제71조의 규정에 의한 한국증권거래소 유가증권시장의 **상장기** **주요조건**을 갖추게 된 때에는 지체 없이 유가증권시장에 주식의 상장을 추진하여 주식이 한국증권거래소의 유가증권시장에서 거래되도록 할 것이며, 당 회사가 주식을 한국증권거래소에 상장하는 경우 상장일 이후 한국증권거래소에서 매매할 수 있습니다.

※ 부동산투자회사주권의 상장심사요건

(발행인 요건)	● 부동산투자회사법상 부동산투자회사로서 건설교통부장관의 설립 인가를 받았을 것
(규모 요건)	● 상장신청일 현재 자본금이 500억원 이상일 것
(주식의 분산요건)	● 주주수가 100명 이상일 것
(자산의 구성요건)	● 상장신청일 현재 총자산중 부동산의 비중이 100분의 70이상일 것
(기타)	● 회사경영에 중대한 영향을 미치는 소송 등이 없을 것 ● 정관으로 주식양도에 대하여 제한하지 아니할 것 ● 당해 주권이 통일규격주권일 것 등

2. 기타 중요한 사항

- 가. 당 회사는 모집이 완료된 후 지체없이 건설교통부장관에 본인가신청을 할 예정이며 건설교통부장관의 인가 거부 시에는 해산할 것입니다.
- 나. 2004년 4월 30일까지 회사가 설립되지 아니하는 경우에는 주식의 인수청약자는 당해 청약을 취소할 수 있습니다.
- 다. 인수청약이 있는 주식의 수가 회사 설립 시에 발행할 계획인 주식의 수에 미달하는 때에는 설립은 취소될 수 있으나 당해 회사는 대우증권(주), 삼성증권(주), SK증권(주)가 총액인수의 방법으로 주식을 인수함에 따라 이러한 위험은 없습니다.
- 라. 당 회사의 주식에 대한 투자는 관련 법령상 원리금 보호대상이 아니므로 투자자는 투자원금에 대한 손실을 입을 위험이 있습니다. 투자에서 발생하는 손실은 주주인 투자자가 전적으로 책임을 져야 하고 투자자 이외의 어떠한 자도 투자손실에 대한 책임을 지지 아니합니다.

마. 당 회사에 투자를 함에 있어서 유의하여야 할 중요한 사항으로는 다음과 같은 사항이 있습니다.

- 1) 자산의 투자와 관련된 위험 (신용위험, 환금성 위험, 유동성위험 및 투자원금의 미보장, 자산처분위험, 대리인 위험 및 이해상충위험)
- 2) 주식, 주주의 의사결정, 관계회사 등과 관련된 위험 (주식관련 위험, 주주의 의사결정에 대한 제한 위험 및 이해상충의 위험)
- 3) 부동산 관련 위험 (경기위험 및 시장위험, 부동산투자의 위험, 부동산운용의 위험, 재해 등 불가항력에 대한 위험)
- 4) 제도변화 위험

상기한 투자와 관련하여 고려하여야 하는 사항에 대한 자세한 설명은 본 투자설명서 『제2부의 III. 투자방침 및 이익 등의 분배방법』의 『3. 투자와 관련된 위험』을 참조하시기 바랍니다.

제2부 발행인에 관한 사항

I. 회사의 개황

1. 회사의 사업목적

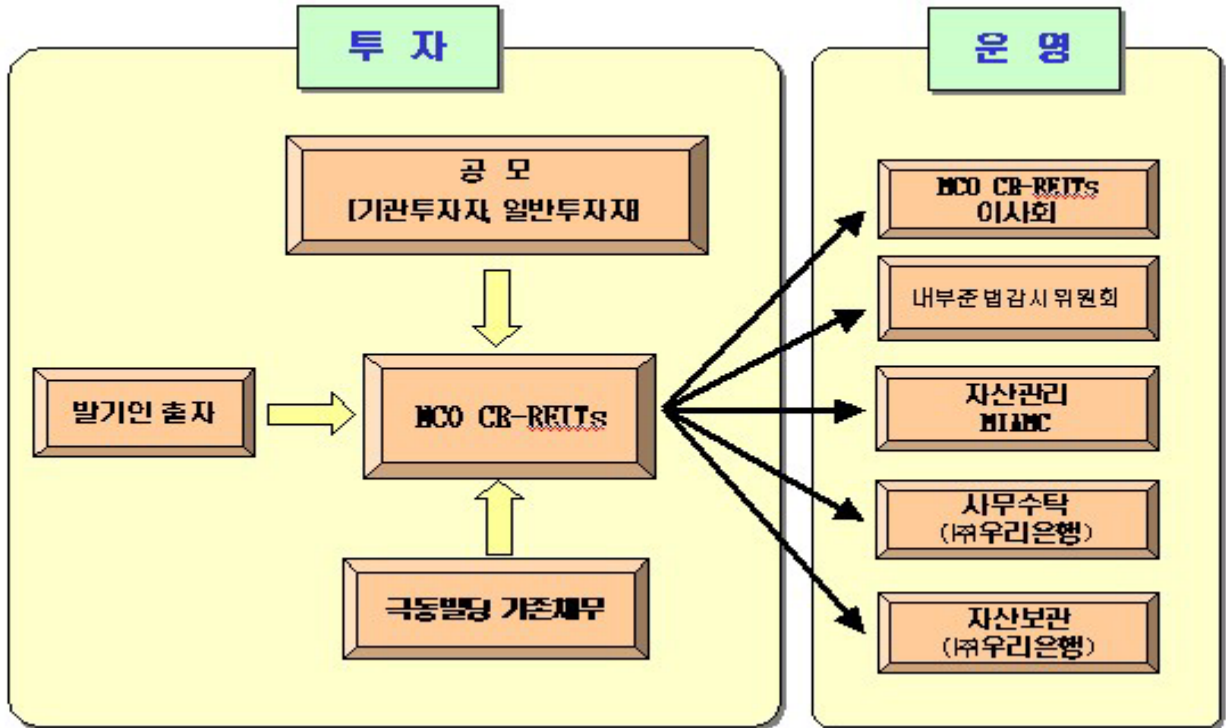
당 회사는 부동산투자회사법에 따라 설립되는 명목회사(paper company)로서, 다수의 기관 및 공모를 통한 개인투자자의 자금을 확보하여 기업이 보유하고 있는 구조 조정용 부동산을 신속하게 매입하여 대상기업의 구조조정을 원활히 하는데 1차적인 목적을 두고 있으며, 부동산 자산에 과학적이고 선진적인 자산관리시스템을 도입하여 자산의 부가가치를 제고하고, 이에 따라 투자자들에게 안정적이고 높은 수준의 배당을 실시하여, 부동산 간접투자제도의 정착 및 활성화에 이바지함을 또한 목적으로 하고 있습니다. 상기와 같은 사업목적으로 대상기업에는 재무적 안정성을, 투자자들에게는 높은 수익성을 제공할 것입니다.

2. 회사의 설립취지

당 회사는 다음과 같은 기업구조조정부동산투자회사의 설립취지를 실현하고자 합니다.

- 1) 부동산 투자회사제도의 조기정착과 활성화
- 2) 부동산시장과 금융시장의 결합을 통한 자본시장의 다각화
- 3) 부동산 시장의 투명화·선진화 유도
- 4) 부동산의 유동화, 증권화를 활성화하고 기관투자자에게 다양한 투자 포트폴리오를 제공하여 위험의 헷지기능 강화
- 5) 건설 및 부동산 경기의 활성화
- 6) 일반국민의 부동산 직접투자로 인한 위험회피 및 소액 투자기회 제공

3. 회사의 구조



당 회사의 업무는 서울 중심사무지역에 위치한 극동빌딩을 취득, 운용하는 것입니다. CR REIT로서 당 회사는 배당가능이익의 전부 또는 대부분을 배당금으로 지급할 것이며, 이익은 주로 건물 임대료 수익으로부터 발생합니다.

당 회사의 자산은 자산관리회사인 (주)맥쿼리인터내셔널자산관리에 의하여 운용될 것이고, (주)우리은행이 현금및유가증권의 자산보관회사로서 현금및유가증권의 보관, 현금자산운용 지시 이행, 부동산의 등기부상 소유권의 보전관리업무를 수행할 것입니다. 또한, (주)우리은행이 일반사무수탁회사로서 회사의 운영 및 계산에 관한 사무, 상장업무, 주식발행사무 등을 수행할 것이고 대우증권(주), 삼성증권(주), SK증권(주)가 주관회사 및 인수인으로서 모집업무 및 청약업무를 담당하게 됩니다.

4. 주식에 관한 사항

발행할 주식의 총수	설립 시 발행하는 주식의 총수	주당발행가액
61,042,400주	15,260,600주	5,000원

5. 주식사무에 관한 사항

결산일	매년 6월 30일 및 12월 31일 (단1기는 2004년 6월 30일)
주권의 종류	기명식 보통주
정기주주총회	매회계년도 종료 후 3개월 이내
공고게재 신문	서울시내에서 발행하는 일간신문

6. 정관에 정한 존속기간 및 해산사유

가. 존속기간

당 회사의 존속기간은 회사의 설립등기일로부터 5년으로 합니다. 이사회 결의에 따라 회사가 그 존속기간을 연장하고자 하는 경우에는 건설교통부의 승인을 획득하여야만 합니다.

나. 해산사유

당 회사는 회사의 정관 제57조(해산 등)에 의거하여 다음 각각의 사유에 해당하는 경우에는 해산하게 됩니다.

- 1) 존립기간의 만료
- 2) 주주총회의 결의
- 3) 합병
- 4) 파산
- 5) 법원의 해산명령 또는 해산판결
- 6) 부동산투자회사법 제42조에 의한 설립인가의 취소

건설교통부장관의 설립인가를 받은 후에도 다음 각항의 사유에 해당하게 될 경우에는 설립인가를 취소 받을 수 있습니다. 다만, 1)항 또는 2)항에 해당하는 경우에는 그 설립인가를 취소 받게 됩니다.

- 1) 속임수 그 밖의 부정한 방법으로 건설교통부장관으로부터 설립인가를 받는 경우
- 2) 건설교통부장관이 설립인가를 하는 경우에 붙일 수 있는 경영의 건전성확보 및 투자자보호에 필요한 조건을 위반한 경우
- 3) 건설교통부장관은 부동산투자회사법 또는 동 법에 의한 명령이나 처분에 위반한 사실이 있는 때에는 부동산투자회사, 부동산투자자문회사, 자산의 투자·운영업무를

위탁받은 자 또는 자산보관기관에 대하여 다음 각호의 1의 조치를 취할 수 있는데, 이러한 조치를 정당한 사유없이 이행하지 아니한 경우

- ① 부동산투자회사 또는 부동산투자자문회사에 대한 업무의 전부 또는 일부의 정지
- ② 부동산투자회사 또는 부동산투자자문회사의 임원·직원의 해임 또는 징계의 요구
- ③ 당 회사에 대한 경고 또는 주의
- ④ 보유자산의 처분명령 등 시정 또는 변상의 요구

4) 부동산투자회사법 또는 동법에 의한 명령이나 처분을 위반하여 공익 또는 주주의 이익을 해할 우려가 있는 경우

건설교통부장관은 상기한 규정에 의하여 설립인가를 취소한 경우에는 건설교통부령이 정하는 바에 따라 그 내용을 관보에 공고하고 컴퓨터통신 등을 이용하여 일반인에게 알릴 것입니다.

7. 주식환매에 관한 사항

당 회사의 주주는 부동산투자회사법 제49조의5제1항에 따라 당해 주식의 판매회사에 대하여 당해 주식의 환매를 청구할 수 없습니다. 다만, 주주의 이익을 보호하기 위하여 불가피한 경우로서 부동산투자회사법시행령 제40조의 규정에 의하여 다음 각항에 해당하는 경우에는 환매가 허용됩니다.

- 1) 기업구조조정부동산투자회사가 설립 후 2년이 경과한 경우로서 주주총회의 결의를 거친 경우 (정관에 기재된 경우에 한함)
- 2) 기업구조조정부동산투자회사의 발행주식이 유가증권시장에 상장되거나 한국증권업 협회에 등록되기 전에 주주가 사망하거나 파산, 이민 등으로 인하여 환매가 불가피한 경우

상기한 사항에 해당하여 주주가 환매청구를 하는 경우 매수가격 및 매수대금의 지급방법 등에 관한 사항은 증권투자회사법 제50조제2항 내지 제9항의 규정을 준용합니다.

II. 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

1 발기인에 관한 사항

기관명	대표자	법인등록번호	비고
맥쿼리은행	알란 모스	-	부동산투자회사법 제7조제1항에 해당하는 결격사항 없음
슈로더아시아 프라퍼티펀드- 아본라 코리아 I 홀딩스	피터 에버슨	-	상 동
삼성생명보험(주)	배정충	110111-0005953	상 동
삼성화재해상보험(주)	이수창	110111-0005078	상 동
LG화재해상보험(주)	구자준	110111-0017859	상 동
(주)맥쿼리인터내셔널 자산관리	Graham Sugden	110111-2598328	상 동

2. 이사 및 감사후보자에 관한 사항

당 회사의 이사는 3인으로 하며, 감사는 1인 이상으로 공인회계사법에 의한 회계법인에 소속된 공인회계사로 정할 예정입니다. 이사와 감사는 모두 비상근으로 할 것이며, 3인 이상의 이사와 1인 이상의 감사는 발기인들이 지명한 자를 선임할 계획입니다. 당 회사의 정관 제32조에 따라 이사와 감사는 주주총회에서 선임할 것이며, 출석한 주주의 의결권의 과반수로 하되 발행주식 총수의 4분의 1이상의 수로 할 예정입니다. 단, 감사의 선임에는 의결권 있는 발행주식총수의 100분의 3을 초과하는 수의 주식을 가진 주주는 그 초과하는 주식에 관하여 의결권을 행사하지 못합니다. 2인 이상의 이사를 선임하는 경우 상법 제382조의2에서 규정하는 집중투표제는 적용하지 않습니다. 또한 이사 및 감사는 부동산투자회사법에 따른 임원의 결격사유(동법에 따라 준용되는 경우 포함)에 해당하지 않는 자로 선임할 것입니다. 다음은 당 회사의 이사후보자 명단이며 창립총회의 의결을 거쳐 추가 및 변동될 가능성이 있습니다.

직명	성명	주민등록번호	현소속 및 직책
대표이사	Matthew Banks		Macquarie Bank Ltd Executive Director
대표이사	김지홍	560608-1000517	한국개발연구원 (KDI) 교수
이사	정기춘	620507-1046716	CDP Properties L. P. 대표
이사	이상철	560630-1671413	삼성생명보험(주) 부동산사업부부장
이사	노태오	610310-1279418	삼성화재해상보험(주) 부동산 파트장
이사	조광룡	560330-1025411	LG화재해상보험(주) 용자팀 팀장
감사	노대섭	600701-1925115	안전회계법인 전무이사

3. 임원의 보수지급기준

이사와 감사의 보수와 퇴직금에 관한 기준은 주주총회의 결의로 정하고, 이사와 감사의 보수 결정을 위한 의안은 구분하여 의결할 것입니다.

III. 투자방침 및 이익 등의 분배방법

당 회사의 총 투자액 규모는 164,908백만원으로 다음과 같이 구성되어 있습니다.

(단위: 백만원)

투자금액	부동산 투자액 ¹⁾	창업비 및 신주발행비 ²⁾	현금유보액 ³⁾
		160,716	2,122
총 투자액: 164,908			
재원조달 금액	자기자본: 76,303 ⁴⁾		타인자본: 88,605
	현금출자		임대보증금 ⁵⁾
		76,303	11,668
			장단기차입금 ⁶⁾
			76,937

운용대상 자산은 극동빌딩, 단일 부동산으로 구성되어 있고, 매매계약서는 서명되었으며 실제 매입은 건교부로부터의 본인가 취득시 완결될 것입니다.

● 운용대상자산

구 분	소재지	용 도	면 적(평)		감정평가액 (백만원)
			토지	건물	
극동빌딩	서울시 중구 충무로 3가 60-1	업무용	2,402.6	22,764	167,000* 170,000**

* Jones Lang LaSalle 평가액

** (주)네오감정평가법인 평가액

상기한 투자금액 및 재원조달금액의 상세내역은 다음과 같습니다.

1) 부동산 투자액(160,716백만원)

부동산에 대한 투자액(취득원가)은 사업개시시점의 부동산 매입금액과 국민주택채권 매입할인액, 부동산취득과 관련된 자본화할 비용으로 구성되며 그 내역은 다음과 같습니다. 자본화할 비용에는 공제받지 못하는 부가가치세 매입세액이 포함되어 있습니다.

(단위: 백만원)

구 분	건 물	토 지	합 계
매입금액(*)	57,029	101,341	158,370
국민주택채권매입할인액 (**)	299	532	831
중개수수료	54	106	160
소유권이전비용/ 권원보험	90	163	253
투자자문 수수료	314	613	927
감정평가 수수료	19	37	56
물리적실사 수수료	27	-	27
환경평가 수수료	2	5	7
부동산 법무비용	29	56	85
합 계	57,863	102,853	160,716

(*) 사업개시시점의 부동산 매입가액(예정)은 계약당사자 사이에 상호합의에 의하여 결정된 금액입니다.

(**) 채권할인액은 부동산 등기시에 매입하는 국민주택채권에 대하여 액면금액 대비 15%의 할인율을 적용하여 산출한 할인료입니다. 국민주택채권의 할인율은 약 15% 내외로 시장상황에 따라 변동하나 본 분석에서는 제반수수료 등을 포함하여 15%로 가정하였습니다. 채권할인액은 매입금액 비율로 토지와 건물에 안분하였으며 안분내역은 다음과 같습니다.

(단위: 백만원)

구 분	건 물	토 지
과 세 표 준	39,920	70,939
적 용 율	5%	5%
채 권 매 입 액	1,996	3,547
할 인 율	15%	15%
할 인 액	299	532

창업이전에 발생하는 비용으로서 회사가 부동산의 취득과 직접적으로 관련이 있다고

제시한 비용들을 자본화 비용으로 하였으며, 이에 대하여 별도의 회계감사 절차를 수행하지 않았으므로, 창업비와 자본화 비용의 구분은 실제와 차이가 있을 수 있습니다. 또한, 건물의 재산가치를 증가시키기 위한 자본적 지출에 해당하는 금액은 전액 건물의 취득원가에 반영하였고 나머지 자본화 할 비용은 매입가액 비율로 토지와 건물에 안분하였습니다.

2) 창업비 및 신주발행비 (2,122백만원)

창업비는 법률자문수수료, 재무자문수수료 및 회사 설립과정에서 지출되는 비용으로 구성되며 기업회계기준에 따라 발생 즉시 상각하는 방법을 취하였습니다.

창업비 항목별 추정금액은 다음과 같습니다.

(단위: 백만원)

구 분	금 액	비 고
재무자문수수료	97	재무적 실사, 재무타당성 분석 및 설립자문 수수료
법인설립등기비	366	자본금 × 0.48%
법률자문수수료	176	계약검토 등 설립시의 법률자문 수수료
저당권 이전비용	20	법무사비용포함
매도자금융비(*)	424	매도자 금융비용 부담분
합 계	1,083	

(*) 회사 설립시 매도자의 부채인수에 대한 이자 부담액을 창업에 수반되는 비용으로 보아 창업비로 계상하였습니다.

신주발행비는 주권발행과 관련되는 비용으로 구성되어 있으며 종전 기업회계기준에 따르면 설립시 주식발행비로 창업비에 해당되었으나, 개정 기업회계기준서 제 3호 무형자산규정에 따라 창업비의 자산화가 인정되지 않음으로써 기업회계기준 제 31조(자본잉여금)에 따라 동 금액을 발행가액에서 차감하여 액면가액에 미달하는 주식할인발행차금으로 계상하였습니다. 동 주식할인발행차금은 기업회계기준 제 72조(자본조정정리)에 따라 향후 3년에 걸쳐 이익잉여금의 처분으로 처리할 예정입니다.

신주발행비의 추정금액은 다음과 같습니다.

(단위: 백만원)

구 분	금 액	비 고
신 주 발 행 비	1,039	주관사수수료, 상장수수료 등

신주발행비는 주권발행과 관련되는 비용으로서 구성되어 있으며 기업회계기준에 따라

주식할인발행차금으로 처리하여 향후 3년에 걸쳐 균등상각 할 예정입니다.

3) 현금 유보액(2,070백만원)

자본적 지출을 위해 유보한 금액입니다.

4) 자기자본 (76,303백만원)

자기자본 76,303백만원은 당 회사의 설립자본금으로 전액 현금출자에 의해 조달됩니다. 현금출자는 발기인 및 기타주주에 의하여 41,152백만원이 조달되며, 잔여금액인 35,151백만원은 일반공모에 의하여 조달할 계획입니다. 상세 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원, %)

구 분	출자금액	출자비율	비 고
발 기 인:			
맥 퀴 리 은 행	13,710,490,000	17.97	현금출자
슈로더아시안프라퍼티펀드- 아본라 코리아I 홀딩스	8,478,110,000	11.11	"
삼성생명보험(주)	7,600,000,000	9.96	"
삼성화재해상보험(주)	3,800,000,000	4.98	"
LG화재해상보험(주)	3,000,000,000	3.93	"
(주)맥쿼리인터내셔널자산관리	2,281,450,000	2.99	"
발 기 인 합 계	38,870,050,000	50.94	
기 타 주 주:	2,281,450,000	2.99	
일 반 공 모:	35,151,500,000	46.07	
합 계	76,303,000,000	100.00	

*아본라 I 홀딩스는 슈로더 아시안 프러퍼티 펀드와 맥쿼리은행이 각각 90%와 10%씩의 비율로 공유하고 있는 회사입니다 따라서 당 회사에 대한 맥쿼리은행의 궁극적인 소유비율은 19.08%이며 슈로더 아시안 프러퍼티 펀드의 소유비율은 10%입니다.

*기타주주인 극동건설(주)는 발기인 납입일에 주금을 납입할 예정입니다.

5) 임대보증금

당 회사의 예비인가 신청일 현재의 임대보증금 현황은 다음과 같습니다.

(단위: 백만원, %)

구 분	예비인가 신청일 현재 임대보증금	비 율
극동빌딩외	11,668	
합 계	11,668	100.0

6) 차입금

당 회사는 매도자로부터 만기 5년, 만기 일시상환, 평균금리 6.7% (취득후 1년 : 6.03%, 이후 : 6.9%)의 조건으로 75,232백만원의 장기부채를 인수할 것이며, 또한 자산으로부터의 수익 발생전 설립비용 지급의 목적으로 17억원의 단기운전자금 차입을 할 예정입니다.

(단위: 백만원)

구 분	차입 금액	연 이자율	차입 기간	원금 및 이자 상환조건
장기차입금	75,232	6.03%(취득후1년) 6.9%(이후)	5년	원금:만기일시상환 이자:분기별 지급
단기차입금	1,705	6.03%	6개월	원금:만기일시상환 이자:분기별 지급
합 계	76,937			

1. 자산운용의 기본방침

당 회사의 자산운용은 부동산과 현금 및 유가증권으로 구분되어 운용될 계획이며, 부동산은 임대차관리와 처분업무 등을 자산관리회사인 (주)맥쿼리인테리어내셔널자산관리에 위탁하고 현금 및 유가증권은 당 회사의 이사회에서 운용방침을 정하여 (주)맥쿼리인테리어내셔널자산관리를 통해 운용할 계획입니다.

부동산 자산운용의 기본 방침은 매입, 운용, 처분으로 대별되는 바,

첫째, 매입 시 3년에서 5년 정도의 기간을 보유하는 동안 안정적인 수익과 자본적 이득을 창출할 수 있는 잠재력이 있는 서울 중심상업지역의 부동산을 매입 할 계획입니다.

둘째, 운영기간 중에는 체계적인 임차인 관리 및 임대 전략을 통한 다양한 수익원 발굴과 함께 효율적인 비용 관리를 포함한 부동산의 체계적이고 투명한 시스템 관리로 자산가치를 향상시킬 것입니다.

셋째, 회사 청산 시 모든 부동산을 시장에서의 매각을 원칙으로 하고 있습니다.

당 회사는 상기한 구조로 부동산의 매입, 운용 및 처분 계획을 수행함으로써 안정적인 미래의 현금흐름 및 투자수익율을 실현 할 계획입니다.

가. 자산의 매입

당 회사가 편입할 부동산은 기업구조조정용 부동산으로 극동건설(주) 소유의 극동빌딩입니다.

당 회사가 편입할 부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 백만원)

구 분	소 재 지	용 도	매입가액	임대보증금
극동빌딩	서울시 중구 충무로 3가 60-1	업무용	158,370	11,668
합 계			158,370	11,668

자산 매입가액의 기초가 되는 감정평가액은 다음과 같습니다.

빌딩명	감정기관	평가금액 (백만원)
극동빌딩	(주)네오감정평가법인	170,000
	Jones Lang LaSalle	167,000

나. 자산의 관리

당 회사의 자산관리는 부동산투자회사법에 의거하여 인가 받은 (주)맥쿼리인터내셔널자산관리에 위탁할 계획입니다.

다. 자산의 처분

당 회사는 한시적 명목회사로서 존속기간(5년) 동안 효율적인 자산관리와 함께 청산 시점에서의 용이한 부동산 처분이 매우 중요합니다. 따라서, 당 회사는 만기인 5년 차에 보유빌딩을 단기간에 처리할 경우 매각이 어려울 뿐만 아니라 매각협상에서 우위를 점하기 힘들어 저가 매각 가능성이 있으므로, 만기 이전이라도 시장상황, 원매자의 유무, 가능매각가 등을 복합적으로 고려하여 매각결정을 수행함으로써 자본 이득을 얻을 수 있도록 할 계획입니다. 또한, 시장상황에 따라서는 다른 기업구조조정부동산투자회사와의 합병도 고려될 수 있으며, 부동산투자회사법의 개정될 경우 영속적으로 존속할 수 있는 일반 부동산투자회사로의 전환도 고려될 수 있습니다.

라. 현금 및 유가증권의 운용

현금 및 유가증권은 임대료수입누적액과 예비비, 감가상각누적액, 이익준비금 등 기타 내부유보금으로 구성되며 당 회사 이사회에서 그 운용방침을 정하고 (주)맥쿼리인터내셔널자산관리를 통해 운용할 계획입니다.

운용원칙은 당 회사가 사업연도말 배당지급 의무를 성실히 수행할 수 있도록 안정성과 수익률 극대화를 꾀하는 방향으로 추진할 계획입니다. 이를 위해서 당 회사는 운용위탁기관으로 하여금 장기상품과 단기상품을 적절히 혼합하여 운용토록 하고 주요 운용대상으로서 고정금리부 예금자산을 기본으로 하되, 금리하락이 일정기간 예상될 때는 국공채, 금리상승이 일정기간 예상될 때는 변동금리부 예금자산 등을 활용할 계획입니다.

2. 주요 투자대상 및 투자계획

당 회사의 초기 자본금 규모는 76,303백만원이며 이중 94.51%에 해당하는 72,111백만원은 부동산 자산에 투자하게 되며, 나머지는 창업비용 등 초기 설립시 필요한 소요자금에 사용하게 됩니다. 따라서 당 회사는 설립과 동시에 대부분의 자금을 부동산에 투자하게 되며 추가적으로 투자 이후에 발생하는 현금 및 유가증권은 자산관리회사인(주)맥쿼리인터내셔널자산관리를 통하여 자산보관회사인 (주)우리은행에 위탁되어 운용될 것입니다.

투자 이후에 발생하는 현금 및 유가증권으로는 누적임대료수입, 현금으로 유출되지 않는 감가상각비 및 내부적으로 유보된 이익준비금 등과 기타 내부유보금 및 이를 채원으로 취득한 유가증권이 있고, 자산운용의 지침은 이사회를 통하여 결정될 것이며 매기 말 배당지급의 의무를 성실히 수행하기 위해 안정성에 중점을 두어 장기상품과 단기상품을 적절히 이용하여 운용될 것입니다.

가. 투자대상 자산의 종류

당 회사의 주요 투자대상자산은 극동건설(주) 소유의 극동빌딩이며, 개별 자산에 대한 상세내역은 다음과 같습니다.

① 일반현황

위 치	서울시 중구 충무로 3가 60-1
소 유 자	극동건설 주식회사
준 공 일	1978년 12월
주용도 및 지역	업무시설, 상업지구
대 지 면 적	7,942.5m ² (2,402.6평)

건물연면적	75,121.2 m ² (22,764평)
층 수	지하 3층, 지상 23층
건물구조	철골/철근 콘크리트
용적률	763%
건폐율	33.58%

② 상세내역

층		건축면적 (공부)	
		(m ²)	(평)
지 상	1층	2,826.21	854.93
	2층	1,891.7	572.24
	3층	2,768.96	837.61
	4층	2,768.96	837.61
	5층	2,768.96	837.61
	6층	2,768.96	837.61
	7층	2,768.96	837.61
	8층	2,768.96	837.61
	9층	2,768.96	837.61
	10층	2,768.96	837.61
	11층	2,768.96	837.61
	12층	2,768.96	837.61
	13층	2,768.96	837.61
	14층	2,768.96	837.61
	15층	2,768.96	837.61
	16층	2,768.96	837.61
	17층	2,768.96	837.61
	18층	2,768.96	837.61
	19층	2,768.96	837.61
	20층	2,768.96	837.61

	21층	2,768.96	837.61
	22층	2,768.96	837.61
	23층	507.74	153.51
	옥탑	143.34	43.36
지상소계		63,748.19	18,376.24
지 하	1층	5,965.49	1,804.55
	2층	5,760.56	1,742.56
	3층	2,778.21	840.41
지하소계		14,504.26	4,387.52
합 계		75,252.45	22,763.76

구 분		면 적(m ²)	비 율
지 상	임 대	54,123(***)	86.8%
	공 실(*)	5,512	8.8%
	소 합계	59,635	95.6%
지하층	임 대	2,119	3.4%
	공 실(*)	591	1.0%
	소 합계	2,710	4.4%
합 계	임 대	56,242(***)	90.2%
	공 실(*)	6,103	9.8%(****)/ 5.3%(*****)
	합 계	62,345(**)	100%

(*) 공실 면적의 경우 전체면적(등기부등본상 면적)에서 회사가 제시한 주차장면적과 임대중인 면적을 제외한 면적입니다.

(**) 회사의 사업계획에 따르면, 극동빌딩의 임대가능면적의 합은 62,345 m²입니다. 이는 임차인이 실제 사용하는 전용면적에 대해 빌딩 적용 전용율 76%를 적용해서 산출한 수치로 준공 이후 유사빌딩과 전용율 수준을 맞추기 위해 자체적으로 산출한 숫자이며 이후 62,345 m²에 근거하여 임대활동이 이루어지고 있습니다.

따라서, 등기부등본상의 건물의 연면적과 위표의 임대가능면적에는 차이가 있습니다. (***)실사 기준일 현재 계약해지의사를 밝힌 임차인들을 제외하였으며, 극동건설과 새롭게 체결할 임대차계약면적을 포함하였습니다.

(****) 위의 공실률은, 기존에 극동건설이 사용하고 있던 임대면적 중 임대계약을 체결하지 않는 면적에 대하여, 회사가 새로운 임차인과 임대차계약을 체결하지 못할 경우 사업개시일 이후 3개월간 그 임대면적에 대한 임대료, 관리비를 보전할 예정인 면적을 포함하여 산출하였습니다.

(*****) 실사기준일 현재 공실로 되어 있는 9층은 물리적 상태는 공실이나 채무적으로는 2003.12월까지 극동건설에 의하여 임대료, 관리비가 보전될 예정입니다. 따라서, 이면적을 공실로 간주하지 않을 경우 공실률은 5.3%입니다

현재 10층 임차인인 삼성생명보험(주)은 당 회사 주식을 3%이상 소유한 주주로서 법 제30조 거래의 제한규정에 해당되어 부동산투자회사법시행령 제 23조에 의거 이사회가 정한 가격이상으로 임대차 거래를 체결할 예정이며 향후 지속적으로 이사회에서 본 임대차 거래를 확인 할 예정입니다.

나. 감정평가내역

당 회사의 부동산자산에 대한 평가는 수익환원법, 거래사례비교법, 원가법을 적절히 사용하여 평가하였습니다. 다음은 매입대상자산의 감정평가내역입니다.

감정평가금액(*)		170,000백만원
장부가액(**)	토 지	73,071백만원
	건 물	49,692백만원

(*) 감정평가금액은 (주)네오감정평가법인이 2003년 7월 15일을 기준으로 DCF방식에 의해서 평가한 감정 가액(수익가격)입니다.

(**) 장부가액은 취득원가에서 감가상각 누계액을 차감한 금액으로 2002년 12월 31일 현재 극동건설의 장부 가액입니다.

다. 투자기준 및 계획

당 회사는 동 부동산을 매입 후 공실을 저감, 안정적인 임대기반 구축, 물건의 효율적인 관리 및 임차인과 임대료 및 임대조건의 개선을 통해 배당수익을 확보할 계획입니다.

당 회사의 자산운용은 부동산과 현금 및 유가증권으로 구분되어 운용될 계획이며, 부동산은 임대차관리와 처분업무 등을 (주)맥쿼리인터내셔널자산관리에 위탁하고 현금 및

유가증권은 당 회사의 이사회에서 운용방침을 정하여 (주)맥쿼리인터내셔널자산관리를 통해 운용할 계획입니다. 현금 및 유가증권의 운용원칙은 매회계연도 말 배당지급의 의무를 성실히 수행하기 위해 안정성에 중점을 두어 장기상품과 단기상품을 적절히 이용하여 운용될 것 입니다.

라. 초기자본금 소요내역

당 회사의 초기 자본금 규모는 76,303백만원이며, 이 중 94.51%에 해당하는 약 72,111백만원은 부동산 자산에 투자하게 되며, 나머지는 창업비용 등 설립 시 필요한 소요자금에 사용하게 됩니다. 따라서 당 회사는 설립과 동시에 대부분의 자금을 부동산에 투자하게 되며 부동산을 제외한 기타 자산에 대한 투자는 향후 회사의 운영과 함께 발생하게 되는 현금 및 여유자금에 따라 적절히 운용될 계획입니다. 다음은 초기 자본금의 소요 내역입니다.

(단위: 백만원)

구 분	자본금 소요내역	비 율
창업비 등 초기소요자금 ^{주)}	4,192	5.49
부동산자산 매입	72,111	94.51
계	76,303	100.0%

주) 법인등록세, 도시철도채권매입할인액, 주관사수수료, 모집관련비용, 주권발행비용 등

3. 투자와 관련된 위험

당 회사는 투자부동산의 매입 및 운영, 처분 및 기타 다양한 위험이 발생할 수 있으나, 다양한 위험회피 전략을 수립하여 위험최소화 방안을 강구하였습니다. 다만, 투자자산에 대한 위험 이외에도 투자 시 고려해야 할 여러 가지의 위험 요소들이 있다는 것과, 위험회피 전략 수립에도 불구하고 분석 및 추정의 오류가 있거나 제반사항의 변동으로 인하여 위험이 발생할 가능성이 있음을 알려드립니다. 다음은 투자와 관련된 위험 요소들이므로 투자결정 시 충분히 숙지하시기 바랍니다.

가. 투자원금에 대한 손실의 위험

관계법령은 당 회사와 같은 기업구조조정부동산투자회사에 대한 투자에 대하여 원리금을 보장하거나 보호하지 않습니다. 따라서, 회사의 주식에 투자하는 경우 투자원금

의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다. 이와 같이 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 회사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

나. 제시된 예상배당률을 지급하지 않을 수 있는 위험

당 회사의 예상배당률은 미래 운영과 관련된 가정에 근거하여 제시되었습니다. 이러한 가정은 부동산의 공실, 임차인의 신용도, 향후 지출될 자본적 지출액 및 당 회사의 투자대상부동산과 관련된 비용 및 임대차 마케팅비용, 미래 임대료 및 서울 오피스 시장의 수급상황, 경쟁, 환경 및 기타 관련법상의 법적요인과 관련된 비용 및 보증되지 않은 손실과 관련이 있습니다. 대부분의 가정은 회사의 운영자가 정확하게 예상할 수 없거나 제어할 수 없는 상황과 관련되어 있으며, 따라서 회사가 제시된 예상배당률을 지급할 수 있다는 보장은 할 수 없습니다.

다. 상업용 부동산 시장위험

1) 일반위험

당 회사의 투자는 부동산소유 및 운영과 관련된 일반적인 위험, 경기의 변동, 시장상황의 변화, 임대시장의 상황, 시장임대료의 변화, 임대료 손실, 임차인의 자금경색에 따른 임대료 미지급, 주기적인 보수, 수선 및 임대에 따른 비용의 지출에 영향을 받으며, 유동성이 떨어지는 부동산시장의 특성상 경기 변동 및 기타 상황 변화에 따라 신속하게 현금화하지 못할 수 있는 위험이 있습니다.

2) 임차인 신용위험

회사 수입의 대부분은 부동산 임대료에서 발생되며 이에 따라 회사의 배당 가능 현금흐름 및 배당여부는 임차인이 계약을 이행하지 못하는 경우에는 영향을 받을 수 있습니다. 회사의 임차인은 파산법등의 보호를 구할 수 있으며 이에 따라 임대료의 지급이 지체되거나 거절되거나 임대차계약이 종료 될 수 있습니다. 임차인은 사업상의 위험에 노출되어 있으며 이로 인해 임대료 지급의 의무를 성실히 이행하지 못할 위험이 있습니다.

3) 임대차계약 종료의 위험

당 회사는 임대부동산의 일반적인 위험 즉, 임대차계약 만료, 갱신거절, 현재의 임대료보다 낮은 계약의 가능성, 임대차 활동을 위한 비용의 지출 위험 등에 노출되어 있습니다. 회사의 임대계약 중 82%가 2004년 이전에 만료될 예정입니다만, 자산관리회사는 위험을 최소화하고 공실로 초래될 수입의 감소를 최소화하도록 노력 할 것입니다.

4) 자산가치의 하락

당 회사가 보유한 빌딩의 처분 시 경기의 하락, 부동산시장의 경쟁상황, 이자율의 변동, 용자상황의 변동, 세제의 변화, 규제에 변화 및 제어할 수 없는 여러 이유로 자산가치의 하락 가능성이 있으며, 자산가치에 대한 어떠한 확신도 제공할 수 없습니다.

라. 재해 등 불가항력에 대한 위험

당 회사는 화재 보험을 포함하여 빌딩의 물리적 손실을 보상 할 수 있는 빌딩의 보험에 가입 할 예정입니다. 그러나, 일정한 손실은 불가항력적인 경우로 기인하며 이러한 경우는 보험으로 보상되지 않습니다. 인플레이션, 빌딩관리규정의 변동, 환경관련 규정의 변동 등도 이로 인해 빌딩의 가치가 하락하거나 손실되더라도 보상되지 않는 요인이 될 가능성이 있습니다.

마. 자산처분 외 대안이 실행가능하지 않을 수 있는 위험

당 회사의 존속기간내에 CR REIT의 일반 REIT 전환을 가능하게 하는 법률 개정이 이루어지지 않거나 당 회사 존속기간 중 다른 CR REIT와의 합병이 불가능한 경우, 당 회사의 처분전략은 시장에서의 매각으로 제한될 수 있습니다.

바. 역 부채효과의 가능성

당 회사는 부채조달에 따른 위험에 노출됩니다. 즉, 회사의 현금흐름이 용자의 원리금 상환에 부족하거나 자본적 지출 또는 임대를 위한 비용 조달을 위한 용자가 우호적인 조건으로 이루어지지 않을 수 있습니다. 해당부동산은 용자에 의한 저당권이 설정되어 상황이 이루어지지 않는 경우와, 경매가 실행되거나 저당권자에게 권리가 이양될 가능성이 있으며 이는 회사의 수입 및 가치를 하락 시킬 수도 있습니다. 또한 회계법인의 독립적인 실사보고서에 따르면 공실율이 24.6%까지 상승하게 되면 대출기관과 약정되어 있는 이자보장율을 지키지 못하게 되어 역 부채효과의 가능성이 있습니다.

사. 세제혜택을 받을 수 있는 기업구조조정부동산투자회사 성격의 변동

기업구조조정부동산투자회사의 자격을 지니고 수입에 대한 세제 혜택을 향유하기 위해서 관련 법에 따라 자산요건을 충족하여야 하며 현금배당가능금액의 최소 90%을 배당해야 합니다. 그러나 이러한 요건을 충족하지 못하는 경우, 일반 법인과 동일한 세금을 납부하여야 하며 이는 회사의 주주들에게 배당되어야 하는 현금배당액을 감소

하게 합니다. 이는 회사의 주식가치 하락을 초래 할 수 있습니다.

아. 유동성 위험

당 회사의 주식이 증권거래소에 상장이 되더라도 거래량이 매도를 원하는 어떠한 시기에 충분한 유동성을 부여한다는 확신은 없습니다.

자. 주식, 주주의 의사결정 등과 관련된 위험

1) 주식관련 위험

당 회사는 존속기간 동안 기존 보유부동산의 처분 등으로 신규 부동산의 편입시 편입 대상 상품의 확정 등에 관해서는 주주총회의 결정사항으로 기본적으로 투자자의 입장에서 의사결정이 이루어 질 것입니다. 만일 신규 편입될 투자대상 상품이 기 확보된 부동산보다 안정성이 떨어지고 위험도가 높을 경우 주가하락의 위험이 있을 수 있습니다.

2) 주주의 의사결정의 한계와 관련환 위험

주주는 당 회사의 경영과 관련한 자신의 의견 반영에 실패할 수 있습니다. 회사의 경영권 행사는 주주들의 의결권을 보유한 주식수에 따라 달라지므로 소액 주주들의 경우 자신의 의견을 경영에 충분히 반영시키지 못할 수도 있습니다.

차. 기업구조조정부동산투자회사의 면세 변경에 대한 가능성

현행 ‘조세특례제한법’ 제 119 조 제 6 항 및 제 120 조 제 4 항의 규정에 의하여 기업구조조정부동산투자회사는 대상자산의 취득세 및 등록세 전액을 면제받고 있습니다. 국회는 현재 “조세특례제한법”의 개정을 검토중에 있는 바 그 개정안에 따르면 2004 년 1 월 1 일 기업구조조정부동산투자회사의 대상자산이 해당자산의 취득세 및 등록세에 대하여 50%만을 면제 받을 수 있습니다. 당 회사는 2003 년 말 이전에 매매완료를 예상하고 있지만, 만일 대상자산의 매매가 2003 년 말 이후에 완료된다면 대상자산의 취득세, 등록세에 대하여 약 46 억원 가량 추가 소요할 것으로 예상되며, 이러한 경우에는 투자자의 기대수익률이 하락할 수도 있고, 이로 인하여 회사의 경영판단에 영향을 미칠 수 있습니다.

● [기타 위험]

성호건설(주)와 (주)창일커뮤니케이션이 2003. 6. 26.경 극동건설(주)를 상대로 금 22,480,000,000원의 부당이득금반환청구소송을 제기한 바 있습니다. 성호건설(주) 등은 정리회사이던 극동건설(주)의 인수를 위하여 2002. 7. 22. 극동건설(주)와

투자계약을 체결하였고, 동 계약에 따라 극동건설(주)에게 인수대금의 10%에 해당하는 금 28,166,846,300원을 계약금으로 지급하였습니다. 성호건설(주) 등은 그 후 투자계약상 정해진 기한 내에 잔금을 납부하지 못하였고, 이에 극동건설(주)는 위 투자계약을 해지하고 위 계약금을 위약금으로 몰취하였습니다. 성호건설(주) 등은 위와 같이 몰취한 금액이 부당하게 과다하여 감액하여야 한다고 주장하면서 극동건설(주)를 상대로 위와 같은 소송을 제기한 것입니다. 2003. 8. 14. 현재로서는 취득대상 부동산에 위 소송과 관련한 가압류 등 제한물권이 설정되어 있지 않습니다만, 향후 성호건설(주) 등이 취득대상 부동산에 대해 제한물권을 설정하거나 이에 대해 강제집행에 착수할 가능성도 배제하기는 어렵습니다. 만일 본 소송이 매도에 영향을 미치는 경우에는 매도자와 협의하여 이를 해결할 수 있는 조취를 취할 것입니다.

4. 투자제한

가. 자산의 투자, 운용에 관한 일반원칙

당 회사는 법 및 정관의 규정에 따라 자산을 운용하게 됩니다. 다음은 참고를 위하여 관련 규정들을 발췌한 것입니다.

나. 자산의 투자 및 운용

1) 당 회사의 자산은 다음 각호의 1에 해당하는 방법으로 투자·운용합니다.

- 부동산 취득·관리·개량 및 처분
- 부동산 개발 및 임대차
- 유가증권의 매매
- 금융기관에의 예치
- 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리의 취득·관리·처분

2) 당 회사는 총자산의 100분의 70이상을 다음 각호의 부동산으로 구성해야 합니다.

- ① 기업이 채권금융기관에 대한 부채 등 채무를 상환하기 위하여 매각하는 부동산
- ② 채권금융기관과 채무구조개선을 위한 약정을 체결하고 당해 약정 이행 등을 위하여 매각하는 부동산
- ③ 회사정리법에 의한 회사정리절차 및 화의법에 의한 화의 계획에 따라 매각하는 부동산
- ④ 그 밖에 기업의 구조조정을 지원하기 위하여 금융감독위원회가 필요하다고 인정하는 부동산

3) 다음 각 호에 해당하는 금액은 전1)항의 총자산의 100분의 70이상을 구성하는 부동산에 포함되는 것으로 봅니다.

- ① 건축중인 건축물에 투자한 금액
- ② 건축중인 건축물의 개발사업을 제외한 부동산개발사업에 투자한 모든 금액
- ③ 부동산의 소유권 및 지상권, 임차권 등 부동산사용에 관한 권리를 취득하기 위하여 투자한 모든 금액

※ 당 회사는 설립 시 총자산의 94.51%가 부동산으로 구성됩니다.

4) 회사가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우에는 (주)맥쿼리인터내셔널자산관리에서 실사보고서를 작성하게 될 것이며, 취득 또는 처분의 결정은 이사회 및 주주총회를 통하여 이루어질 것입니다.

다. 유가증권에의 투자 및 운용

1) 회사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득할 수 없습니다. 다만, 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 그러하지 않습니다.

- ① 특정한 부동산의 개발을 위하여 존립기간을 정하여 설립된 회사의 주식을 취득하는 경우
- ② 다른 회사와 합병하는 경우
- ③ 다른 회사의 영업전부를 양수하는 경우
- ④ 부동산투자회사의 권리를 실행함에 있어서 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우

2) 회사는 전1)항 제②호 내지 제④호의 규정에 따라 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하게 된 때에는 초과취득하게 된 날부터 6월 이내에 전1)항의 규정에 의한 투자한도에 적합하도록 하여야 합니다.

3) 회사는 동일인이 발행한 유가증권을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득할 수 없습니다. 다만, 국채·지방채, 그 밖에 부동산투자회사법시행령이 정하는 유가증권에 대하여는 그러하지 않습니다.

4) 회사는 보유하고 있는 유가증권이 전3)항의 규정에 의한 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과취득하게 된 날부터 6월 이내에 전3)항의 규정에 의한 투자한도에 적합하도록 하여야 합니다.

법규를 준수하고 주주를 보호하기 위하여 회사는 회사자산 투자 및 운용시 직원이 준

수하여야 할 기준과 절차를 정할 것입니다.

라. 거래의 제한

1) 회사는 다음 각 호에 해당하는 자와 부동산투자회사법 제21조에서 정하는 자산의 투자·운용방법(부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차, 유가증권의 매매, 금융기관에의 예치, 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리의 취득·관리·처분)에 해당하는 거래를 할 수 없습니다.

- ① 회사의 임원 및 그 특별관계자
- ② 회사의 주식을 100분의 3이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

2) 전1)항의 제한은 다음 각 호에 해당하는 거래에는 적용되지 않습니다.

- ① 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
- ② 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래 (전1)항 제①호에 해당하는 자를 제외)
- ③ 회사의 합병, 해산, 분할 또는 분할합병에 의하여 불가피한 경우

3) 회사는 업무를 위탁한 자산관리회사와 부동산이나 유가증권의 거래행위를 할 수 없습니다. 다만, 다음 각호의 경우에는 그렇지 않습니다.

- ① 주주로부터 주식의 매수청구 또는 환매청구가 대량으로 발생하여 일시적으로 매수대금 또는 환매대금의 지급이 곤란하여 보유하고 있는 유가증권(주식을 제외한다)을 매도하는 것이 불가피한 경우
- ② 일반분양·경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
- ③ 부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래 (당해 부동산투자회사의 임원·직원 및 그 특별관계자를 제외)
- ④ 부동산투자회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 의한 불가피한 거래

4) 회사는 자기자본의 100분의 30을 초과하여 부동산개발사업에 투자하여서는 안되며, 부동산개발사업에 투자하고자 하는 경우에는 증권거래법 제71조에 따라 주권을 상장하거나 동법 제162조에 따라 한국증권업협회에 등록하여야 합니다.

마. 차입 등의 제한

당 회사는 자금을 차입하지 못하게 되어있습니다. 다만, 운영자금을 일시적으로 차입하는 경우 등 투자목적이 아닌 경우로서 다음 각 사항에 해당하는 경우 중 주주총회 및 이사회 의 결의를 거친 때에는 예외로 합니다.

- 1) 운영자금을 일시적으로 차입하는 경우
- 2) 부동산을 취득함에 있어 보증금 등 당 부동산이 담보된 부채를 불가피하게 인수하는 경우
- 3) 주택건설촉진법 제10조의 규정에 의한 국민주택기금 등 공공목적에 사용되도록 조성된 기금으로부터 자금을 일시적으로 차입하는 경우
- 4) 부동산투자회사법 제49조의4의 규정에 의한 주식의 매수청구 또는 동법 제49조의5의 규정에 의한 환매청구가 대량으로 발생하여 일시적으로 매수대금 또는 환매대금의 지급이 곤란한 경우

5. 이익 등의 배당방법

당 회사의 배당정책은 부동산투자회사법, 법인세법 및 상법의 규율을 받습니다. 배당에 관한 규정 중 몇몇 중요사항에 대하여 요약하면 다음과 같습니다:

- CR REIT의 배당의무가 부동산투자회사법에 규정되어 있지는 않지만, 법인세 면세혜택(즉 현금배당액이 당기중 과세대상이익에서 공제되는 비용으로 간주되기 위한)을 받기 위하여서는 배당가능이익의 최소한 90%를 배당하여야 합니다.
- 주식회사인 당 회사는 회계기간중 분배될 것으로 결의된 현금배당액의 10% 이상을, 자기자본 총액의 50%에 이를 때까지, 법정준비금으로 적립하여야 하며, 이렇게 적립된 법정준비금은 청산 또는 합병시 주주에게 전액 분배되어야 합니다.
- 당 회사 존속기간 내 회계기간중 분배가능한 순이익은 당기중 순이익에 전기에서 이월된 이익잉여금을 더하고(또는 이월된 누적결손금을 차감하고) 법정준비금으로 유보될 금액을 차감한 금액입니다.
- 주주에 대한 배당금 지급은 당 회사 정관에 따라 반기 1회 이루어집니다. 실제 지급될 금액은 상법 규정에 따라 정기주주총회의 결의에 의하여 승인되어야 합니다.
- 당 회사는 회사 존속기간 종료시 모든 준비금을 청산배당금으로 지급할 것입니다.

가. 배당가능이익

일반적으로 투자자에 대한 배당가능이익은 자산운용으로부터 발생하는 수입에서 부동산운영관련 비용 및 부동산투자회사운영관련 비용을 차감한 금액과 일치하게 됩니다.

그러나, 현행 부동산투자회사법에 의하면 자산의 운용기간 동안 부동산의 건물부분에 대한 감가상각비를 회사 내부에서 유보토록 한 후 청산시점에서 유보된 금액의 합계가를 투자자에게 배당 가능토록 되어 있습니다. 또한, 당 회사는 기업구조조정부동산투자회사로서 일반부동산투자회사에 적용되는 부동산투자회사법 제28조 배당의 규정을 적용 받지 않음으로써 상법에 의해 이익배당금의 100분의10에 해당하는 금액을 이익준비금으로 적립하여야 하며 청산 시 배당가능토록 되어 있습니다. 따라서, 당 회사의 당기배당가능이익은 기업회계기준에 의한 당기순이익에서 이익준비금을 차감한 금액으로 규정됩니다.

나. 배당정책

당 회사의 당기배당금액은 기본적으로 당기배당가능이익의 100%를 현금배당할 계획으로 있으며 실질적인 배당금액의 확정은 상법에 따라 주주총회의 결의를 받아 결정할 것입니다. 따라서 투자자금에 대한 배당은 매 6개월 결산 시 상기한 정책에 따라 배당할 것이며 청산 시에는 적립된 이익준비금과 감가상각적립금을 함께 배당할 것입니다. 당 회사는 투자대상부동산을 통해 발생한 임대료 등을 기초로 당 회사의 일반관리비용, 각종 위탁수수료 등을 합리적으로 조정하여 존속기간동안 매6개월 결산에 따른 배당으로 투자자들의 실효수익률을 제고할 계획이며, 이러한 배당정책으로 투자자들에게 연평균 11% 이상의 안정적인 배당수익률 실현을 목표로 하고 있습니다.

1) 예상 이익배당율

(단위 :%)

구분	단순평균	1기	2기	3기	4기	5기	6기	7기	8기	9기	10기
이익배당율	11.38	6.75	7.15	8.36	7.62	9.07	8.30	10.42	9.62	11.52	34.95

* 이익배당율은 매 회계기간의 이익배당액을 자기자본투자액으로 나눈 매 회계기간별 수익율에 2(기)를 곱하여 연간 이익배당율로 환산하였습니다.

** 부동산의 처분이익에 따른 배당 및 청산배당은 10기의 이익배당율에 포함되어 있습니다.

*** 연평균 이익배당율은 매 회계기간별 이익배당액의 합계를 자본금으로 나눈 값을 다시 5년으로 나눈 수치입니다.

**** 현행 ‘조세특례제한법’ 제 119 조 제 6 항 및 제 120 조 제 4 항의 규정에 의하여 기업구조조정부동산투자회사는 대상자산의 취득세 및 등록세 전액을 면제받고 있습니다. 국회는 현재 “조세특례제한법”의 개정을 검토중에 있는바 그 개정안에 따르면 2004년 1월 1일 기업구조조정부동산투자회사의 대상자산이 해당자산의 취득세 및 등록세에 대하여 50%만을 면제 받을 수 있습니다. 당 회사는 2003년 말 이전에 매매완료율을 예상하고 있지만, 만일 대상자산의 매매가 2003년 말 이후에 완료된다면 대상자산의 취득세, 등록세에 대하여 약 46억원 가량 추가 소요할 것으로 예상되며, 이러한 경우에는 투자자의 기대수익률이 하락할 수도 있고, 이로 인하여 회사의 경영판단에 영향을 미칠 수 있습니다.

2) 현금흐름 및 자기자본수익율

(단위 :백만원)

구분	단순평균	1기	2기	3기	4기	5기	6기	7기	8기	9기	10기
현금 흐름	(76,303)	2,577	2,729	3,191	2,908	3,460	3,168	3,974	3,670	4,394	80,249
자기자본 수익율	10.93%										

* 자기자본수익율은 주주현금흐름에 대한 내부수익율이며 연간수익율(복리)로 환산한 것입니다.

** 청산배당시의 현금흐름은 자기자본 투자액의 회수를 포함한 금액입니다

다. 배당금 지급 및 결정방법

당 회사의 회계연도는 매년 1월 1일에 개시하여 6월 30일에 종료하고, 7월1일에 개시하여 12월 31일에 종료합니다. 단, 최초 회계연도는 회사의 설립등기일에 개시하여 도래하는 2004년 6월 30일에 할 계획입니다. 배당금은 정기주주총회의 결의로 승인을 받아 매 회계연도 종료일 현재 주주명부에 적법히 등재된 당 회사의 주주에게 지급되며, 배당금은 배당금 승인을 한 정기주주총회에서 달리 결정되지 않는 한 정기주주총회의 승인일로부터 1개월 이내에 지급할 계획입니다.

라. 재투자 계획 및 내부유보 이익의 운용방안

당 회사는 운영개시일로부터 5년 후 모든 자산을 처분함과 동시에 법인을 청산할 계획이나, 기간중 부동산의 취득 등 재투자도 이루어질 수 있습니다. 내부유보이익의 기본적인 운용방침은 이사회를 통하여 마련되며 자산보관기관과의 업무위탁 계약 시 투자대상, 투자기간 등에 대한 세부사항을 결정할 것입니다. 매 6개월 결산기마다 배당을 지급하는 정책을 성실히 이행할 수 있도록 안정성에 중점을 두고 운용되어질 것이며 자산의 내부 유보기간에 따라 단기와 장기투자수단을 적절히 활용할 것입니다.

6. 자산평가 및 공시방법

가. 자산평가방법

당 회사의 자산은 다음 각 호의 방법에 따라 자산의 종류별로 산정한 개별자산의 가치를 합산하는 방법에 의합니다.

1. 부동산의 경우는 지가공시및토지등의평가에관한법률에 의한 감정평가업자가 부동산투자회사법시행령 제12조의 규정에 의하여 평가한 가액으로 합니다. 다만, 취득 후 1년 이내의 경우에는 장부가액(취득가액)을 기준으로 할 수 있습니다.
2. 유가증권의 경우에는 증권투자회사법시행령 제29조제2항 및 제3항의 규정을 준용하여 산정합니다.
3. 금융기관에의 예치금의 경우는 원금과 평가기준일까지의 이자를 가산한 금액으로 합니다.
4. 기타 자산의 가액은 평가기준일 현재 대차대조표상에 나타난 금액을 기준으로 합니다.

나. 공시방법

- 1) 산출주기 : 부동산에 대한 자체평가는 매년 1회 실시하며, 주당순자산가치는 매분기별로 계산합니다.
- 2) 공시시기 : 공시는 투자보고서를 통해 매분기별 공시하는 것을 원칙으로 하나 자산가치의 현저한 변화 등 필요시에는 즉시 공시합니다.
- 3) 공시방법 : 자산관리회사, 일반사무수탁회사, 자산보관기관의 본점과 인터넷 홈페이지에 공시됩니다.
- 4) 공시장소 : 주식회사 맥쿼리인터내셔널자산관리 (www.macquarie.co.kr/property)
주식회사 우리은행 (www.wooribank.com)

제3부 업무위탁에 관한 사항

I. 자산관리회사에 관한 사항

1. 회사의 개요

가. 명 칭 : 주식회사 맥쿼리인터내셔널자산관리

(영문: Macquarie International Asset Management Company Limited)

나. 주 소 : 서울특별시 중구 소공동 110번지 한화빌딩 7층

다. 업무개시일 : 2002년 7월 1일

라. 주주현황 :

구 분	출자금 (원)	인수주식수 (주)	지분율 (%)
맥쿼리 은행	7,000,000,000	1,400,000	100.00
계	7,000,000,000	1,400,000	100.00

마. 업무수행의 방법

기업구조조정부동산투자회사의 위탁을 받아 부동산투자회사법 제21조 및 제49조의3에서 정하는 바에 따라 그 자산의 투자·운용업무를 수행하고자 합니다.

2. 요약재무내용*

가. 추정 대차대조표

(단위: 천원)

구 분	2003. 12. 31	2004. 12. 31	2005. 12. 31
I. 자 산	7,408,000	8,104,705	10,039,475
1. 유동자산	2,208,000	2,504,705	4,039,475
2. 고정자산	5,200,000	5,600,000	6,000,000
II. 부 채	200,000	400,000	600,000
III. 자 본	7,208,000	7,704,705	9,439,475
자본금	7,000,000	7,208,000	7,704,705
이익잉여금	208,000	496,705	1,734,770
IV. 자본 및 부채 계	7,408,000	8,104,705	10,039,475

나. 추정 손익계산서

(단위: 천원)

구 분	2003년	2004년	2005년
영업수익	1,800,000	2,800,000	5,355,200
영업비용	1,815,491	2,388,171	3,138,234
인건비	863,472	1,214,234	1,526,160
임대료	98,182	101,127	156,242
감가상각비	78,933	78,933	87,967
일반관리비	98,200	147,300	196,400
차량유지비	90,800	95,340	100,107
직원교육비	25,904	36,427	45,785
마케팅비	130,000	166,800	203,654
기타	430,000	548,000	821,920
영업이익(손실)	(15,491)	411,829	2,246,966
영업외수익	298,307	286,877	270,852
영업외비용	-	-	-
경상손익	282,816	698,706	2,487,818
법인세	73,907	202,001	753,048
당기순이익	208,909	496,705	1,734,770

* 건교부에 자산관리회사 인가 신청서 제출한 자료임

3. 회사가 속해 있는 기업집단의 개요

Macquarie Group 에 관한 사항

맥쿼리는 호주 최대의 투자은행으로서, 세계 18개국에서 5,000명의 직원이 다양한 특수금융 및 투자은행서비스를 제공하고 있습니다.

맥쿼리는 지난 10여년동안 세계 유수의 투자은행중 가장 안정적이고도 지속적인 이익 증가세를 시현하고 있으며, 또한 이들 유수의 투자은행들이 대부분해외사업을 축소하는 가운데 유럽 및 북미 특히 싱가포르, 홍콩, 중국, 일본 및 한국 등 아시아 각국에의 투자를 공격적으로 확대하고 있습니다.

특히 아시아 각국 중에서도 한국에서의 사업확장은 괄목할만하여 국내 유수 금융기관과의 업무제휴를 통하여 외환·금리파생상품(국민은행과의 업무제휴), 주식파생상품(우리은행과의 업무제휴), 프로젝트 파이낸싱 및 기업금융 자문(신한은행과의 합작)을 하고 있으며, 또한 뮤추얼펀드 자산운용사(맥쿼리-IMM 자산운용)를 설립하는 등 업무영역을 지속적으로 확대하고 있습니다.

4. 운용자산규모

해당사항 없음

5. 운용자산실적

해당사항 없음

6. 자산운용전문인력에 관한 사항

성명	직위	학력사항 (전공)	주요경력
그라함섹텐	대표이사	캠브리지대학교 석사 (토지경제학)	씨비리차드엘리스(CB Richard Ellis) 시드니호주 맥쿼리은행 시드니 본사 부동산투자관리부문임원
한진수	이사	일리노이대학교 석사 (경영학)	굿모닝증권 국제조사부 선임연구원 맥쿼리인터내셔널서울지점 부동산자문부문 이사
문성식	부장	루이지애나주립대학교 학사	주)대우 해외부동산투자실 과장 주)대우 호주지점 과장 맥쿼리인터내셔널 서울지점부동산자문 부문 부지점장
김태형	부장	텍사스대학교 박사 (법학)	체이스은행 서울지점 기업고객관리부문 체이스증권 부동산투자부문 맥쿼리인터내셔널 서울지점 부동산자문 부문
이영현	부장	건국대학교 석사 (부동산학)	신영증권 국제부/금융상품부 근무 삼정 KPMG FAS

* 기타 전문인력

김제석	과장	서울대학교 학사 (경제학)	삼일회계법인 FAS근무 스타프로퍼티 매니지먼트 근무 주식회사 맥쿼리인터내셔널자산관리 공인회계사 / Certified Property Manager
데이비드 쉐이퍼	비상근 이사	미국 코넬 대학교 학사 및 석사 (경영학)	맥쿼리 아시아 부동산투자금융 및 부동산 펀드매니 지먼트 부문장 에스캇 그룹 리미티드 이사 실버링크 홀딩스 리미티드 이사 퍼스트 차이나 프라퍼티 그룹 리미티드 이사
사이먼 존스	비상근 이사	호주 NSW대학 경영학	프라이스 워터하우스 야스다 신탁은행 부동산부문 현 맥쿼리은행 부동산 투자 운용 부문 공동부문장

7. 자산운용위탁계약의 개요

가. 계약기간

당 회사가 부동산투자회사법 등 법규에 의거 CR REIT로 설립된 날로부터 당 회사의 청산등기일 또는 다음과 같은 사유로 조기해지될 때까지로 합니다.

- 어느 한 당사자가 의무를 불이행하고 소정기일내에 그 의무를 이행치 않는 경우
- 자산관리회사가 지급불능, 파산하거나 또는 더 이상 부동산투자회사법에 의거한 자산관리회사로 활동할 수 없거나 그렇게 될 것으로 합리적으로 판단할 수 있는 경우, 또는 자산관리회사로 기능할 수 없게 하는 다른 사정이 발생하는 경우
- 3개월 전의 사전통지하에 자산관리회사 업무를 포기하는 경우

나. 자산관리위탁보수

당 회사가 (주)맥쿼리인터내셔널자산관리에 지급하게 될 수수료의 내역은 다음과 같습니다.

위 탁 수 수 료	자문수수료	<ul style="list-style-type: none"> ● 자산매입가격의 0.55% ● 지급시기 : 매입 완료시 ● 자문내역 : 당 회사를 대신한 투자대상 자산을 확보 및 확보를 위한 계약금 선급, 투자대상 자산 취득을 위한 자본 구조에 대한 자문, 건설교통부 승인 획득 및 투자대상 자산에 부채 구조에 대한 자문 											
	관리 수수료	<ul style="list-style-type: none"> ● 자산관리수수료 차감전 세전순이익을 기준으로 각 기별로 다음과 같이 지급함 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>1기</td> <td>2기</td> <td>3기 및 4기</td> <td>5기 부터 10기까지</td> </tr> <tr> <td>기별 0.0%</td> <td>기별 17.0%</td> <td>기별 11.0%</td> <td>기별 11.3%</td> </tr> </table>				1기	2기	3기 및 4기	5기 부터 10기까지	기별 0.0%	기별 17.0%	기별 11.0%	기별 11.3%
	1기	2기	3기 및 4기	5기 부터 10기까지									
	기별 0.0%	기별 17.0%	기별 11.0%	기별 11.3%									
매각수수료	<ul style="list-style-type: none"> ● 매각 잉여금액의 25% <p>매각잉여금액 : 매각비용을 공제한 매각대금에서 취득비용을 포함한 취득가액 및 기간중의 자본적지출액을 합한금액을 공제한 금액</p> <p>매각수수료는 매각잉여금이 발생하고 5년간 투자자 내부수익률이 11.5% 초과인 경우 지급</p>												
성과수수료	<ul style="list-style-type: none"> ● 매각비용을 공제한 매각대금에서 5년간 11.5%의 투자자 내부수익률을 보장하는 매각대금을 초과하는 매각잉여금의 40% 												

* 상기의 매각 및 성과수수료는 당 회사의 청산, 타 기업구조조정부동산투자회사와의 합병 및 부동산투자회사로의 전환시 적용되며, 청산, 합병 및 전환시의 가격을 근거로 매각 및 성과수수료가 산출됩니다. 매각 및 성과수수료의 지급 시점은 당 회사의 청산 또는 부동산투자회사로의 합병 및 전환시점입니다. 이와 같은 성과수수료 구조는 자산관리회사로 하여금 당 회사의 수익 및 자산가치 상승을 독려키 위한 것 입니다.

다. 자산관리위탁보수의 지급방식

매 사업년도별 6개월로 후급으로 지급하며, 6개월에 미달하는 경우 당해 분기수수료는 실제 업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 합니다.

라. 주요업무

(주)맥쿼리인터내셔널자산관리은 당 회사로부터 그 자산의 투자운용업무를 위탁받아 다음 각호에 해당하는 방법으로 운용하게 됩니다.

- 1) 부동산 취득·관리·개량 및 처분업무
- 2) 부동산 개발 및 임대차업무
- 3) 유가증권 매매업무
- 4) 금융기관에의 예치업무
- 5) 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리의 취득·관리·처분업무

6) 기타 상기 각항과 관련하여 필요한 사항 또는 당 회사를 대행하는 업무

- ① 관련인가관청의 인가와 관련된 업무
- ② 부동산투자회사법 및 동법시행령, 시행규칙 및 감독규정에 따른 당 회사와 관련된 각종 보고업무
- ③ 유가증권시장규정에 따른 각종공시업무
- ④ 당 회사의 각종 규정 및 세부규정 작성 및 제공 업무

II. 판매회사에 관한 사항

당 회사는 공개모집하는 기명식 보통주식 7,030,300주를 발행함에 있어 공동주관회사(인수인)로서 대우증권(주), 삼성증권(주), SK증권(주)에 총액인수 및 모집을 위탁하여 인수업무를 수행합니다. 계약기간은 계약체결일로부터 법인설립등기 및 공증일까지로 하며, 위탁보수는 공개모집금액인 35,151,500,000원의 2.3%인 808,484,500원으로 합니다. 판매회사의 주요 업무는 주식 인수 및 공모, 잉여청약금 환급 등입니다.

인수청약이 있는 주식의 수가 회사 설립 시에 발행할 계획인 주식의 수에 미달하는 때에는 설립은 취소될 수 있으나 당해 회사는 대우증권(주), 삼성증권(주), SK증권(주)가 총액인수의 방법으로 주식을 인수함에 따라 이러한 위험은 없습니다.

1. 대우증권 (공동주관회사 – 인수인 및 판매회사)

가. 명 칭 : 대우증권주식회사

나. 주 소 : 서울특별시 영등포구 여의도동 34-3 (본점 소재지)

다. 주요주주

2003년 3월말 기준

주 주 명	소 유 주 식 수	소 유 비 율	비 고
한국산업은행	74,309,252주	38.44%	
시 중 은 행	21,680,000주	11.21%	
외 국 인	6,944,792주	3.59%	
우리사주조합	2,712,203주	1.40%	
기 타	87,687,536주	45.36%	
계	193,333,783주	100.00%	

라. 영업점포현황

(단위: 개)

구분	지점	영업소	기타 사무소	계
국내	119	1	-	120
국외	-	-	현지법인 3 사무소 1 투자자문 1 은행 1	6
계	119	1	6	126

주) 지점은 본점, PB 포함, 국외의 기타사무소는 현지법인과 사무소, 투자자문, 은행 포함

마. 주요판매실적

1) 수익증권 판매실적

(단위: 억좌)

기준일	1998. 12. 31	1999. 12. 31	2000. 12. 31	2001.12. 31	2002. 12. 31
판매잔고	168,296	97,668	78,535	49,844	45,775

주) 기준일말잔고 기준 (Mutual Fund 포함)

2) 주식 총액인수 및 판매실적

(단위: 백만원)

구분	2002. 4. 1 ~ 2003. 3. 31	
	주관회사실적	인수수료
기업공개	597,265	13,531

3) 회사채 인수실적

(단위: 백만원)

구분	2002. 1. 1 ~ 2002. 12. 31		
	주관회사실적	인수실적	인수수료
회사채	1,549,506	2,082,500	3,560

4) 부동산투자회사주식 인수실적(인수금액)

(단위: 백만원)

구분	부동산투자회사주식
코크렙 제2호	7,600
유레스메리츠 제1호	5,000
코크렙 제3호	5,750

2. 삼성증권(공동주관회사 - 인수인 및 판매회사)

가. 명 칭 : 삼성증권주식회사

나. 주 소 : 서울특별시 종로구 종로2가 6번지 (본점 소재지)

다. 최대주주 등

(2003년 7월 31일 현재)

주주명	소유주식수	소유비율	비고
삼성생명보험(주)	7,603,659주	11.38%	
삼성화재해상보험(주)	5,163,442주	7.73%	
삼성카드(주)	2,386,898주	3.57%	
삼성캐피탈(주)	756,296주	1.13%	
삼성문화재단	192,641주	0.29%	
삼성물산(주)	180,172주	0.27%	
이건희	67,347주	0.10%	
황영기	26,462주	0.04%	
반용음	9,394주	0.01%	
계	16,386,311주	24.52%	

라. 영업점포현황(2003.7.31 현재)

(단위: 개)

구분	지점	출장소	현지법인	사무소	계
국내	114	2	-	-	116
국외	-	-	3	2	5
계	114	2	3	2	121

마. 주요판매실적

1) 수익증권 판매실적

(단위: 억좌)

기준일	1998.12.31	1999.12.31	2000.12.31	2001.12.31	2002.12.31
판매잔고	182,170	155,768	187,489	191,372	246,172

주) 기준일말잔고 기준 (Mutual Fund 포함)

2) 주식 총액인수 및 판매실적

(단위: 백만원)

구 분	2002. 4. 1 ~ 2003. 3. 31		
	주관회사실적	인수실적	인수수수료
기 업 공 개	701,918	499,278	7,433
주 식	5,200	5,200	50

3) 회사채 인수실적

(단위: 백만원)

구 분	2002. 4. 1 ~ 2003. 3. 31		
	주관회사실적	인수실적	인수수수료
회 사 채	9,164,132	7,483,097	8,412

3. SK증권(공동주관회사 - 인수인 및 판매회사)

가. 명 칭 : SK증권주식회사

나. 주 소 : 서울특별시 영등포구 여의도동 23-10 (본점 소재지)

다. 주요주주

(2003년 9월 30일 현재)

주주명	소유주식수	소유비율	비고
최재원	88,481주	0.03%	
SK건설(주)	46,378,750주	14.31%	
SK네트웍스(주)	46,306,000주	14.29%	
SKC(주)	39,733,451주	12.26%	
(주)위커텔	20,450,188주	6.31%	
SK캐피탈(주)	3,608,856주	1.11%	
SK증권 자사주	8,084,013주	2.49%	
SK증권 우리사주조합	1,804,689주	0.56%	
계	166,454,428주	51.37%	

라. 영업점포현황

(단위: 개)

구분	지점	영업소	기타 사무소	계
국내	53	-	-	53
국외	-	-	-	
계	53	-	-	53

마. 주요판매실적

1) 수익증권 판매실적

(단위: 억좌)

기준일	1999.12.31	2000.12.31	2001.12.31	2002.12.31	2003.06.30
판매잔고	16,423	34,078	25,381	24,710	19,731

주) 기준일말 잔고 기준(Mutual Fund 포함)

2) 주식 총액인수 및 판매실적

(단위: 백만원)

구 분	2002. 1. 1 - 2003. 7. 31		
	주관회사실적	인수실적	인수수수료
기업공개	5,375	5,613	338
C R리츠	33,250	29,450	730

3) 회사채 인수실적

(단위 : 백만원)

구 분	2002. 4. 1 - 2003. 7. 31		
	주관회사실적	인수실적	인수수수료
회 사 채	3,764,600	3,448,100	9,320
A B S	1,544,100	1,324,100	897

III. 자산보관기관에 관한 사항

1. 자산보관기관의 개요

가. 명 칭 : 주식회사 우리은행

나. 주 소 : 서울특별시 중구 회현동 1가 203번지

다. 회사의 현황

설 립 일	자 본 금	종 업 원 수
1899년 1월 30일	27,644억원	10,200명

라. 수탁고 현황

(단위: 억원,)

구 분		연 도		
		2000년말	2001년말	2002년말
자산보관	수 탁 고	169,532	164,067	209,300

2. 자산보관위탁계약의 개요 및 주요 업무내용

가. 계약기간

계약의 시행일로부터 당 회사의 청산등기일까지로 합니다.

나. 위탁보수

보수는 매 분기 3개월 단위로 당 회사 직전 분기말 총자산에 대하여 연0.03%에 상당하는 금액을 지급합니다.

다. 보수의 지급방식

매 분기별(3개월)로 후급으로 지급하며, 3개월에 미달하는 경우 당해 분기수수료는 실제 업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 합니다.

라. 주요업무

- 1) 수입계정 및 운영계정의 관리
- 2) 수입계정 인출요청서 및 운영계정 인출요청서에 따른 처리
- 3) 유가증권의 보관 및 인수도
- 4) 투자유가증권 등의 이자와 배당의 수령
- 5) 주식 환매대금, 감자대금 및 배당금의 지급
- 6) 유·무상으로 발행되는 신주의 인수
- 7) 공사채 상환금의 수입
- 8) 자금 운용이자의 수입
- 9) 기타 당 회사의 자산보관업무와 관련하여 필요하다고 인정하는 사무 및 관계법령에서 정한 사무

IV. 일반사무수탁회사에 관한 사항

1. 일반사무수탁회사의 개요

가. 명 칭 : 주식회사 우리은행

나. 주 소 : 서울특별시 중구 회현동1가 203번지

다. 고객 및 수탁고 현황

(단위: 억좌, 개)

구 분		연 도		
		2000년말	2001년말	2002년말
일반사무수탁	수탁고	4,583	14,415	20,700

2. 일반사무위탁의 개요 및 주요 업무내용

가. 계약기간

계약의 효력발생일로부터 당 회사의 청산 등기일까지로 합니다.

나. 위탁보수

보수는 매 분기3개월 단위로 당 회사 직전 분기말 총자산액에 대하여 연0.05%에 상당하는 금액을 지급합니다.

다. 보수의 지급방식

매 분기별 3개월로 후급으로 지급하며, 업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우 당해 분기수수료는 실제 업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 합니다.

라. 주요업무

1) 발행주식의 명의개서에 관한 업무

- ① 주주명부 및 이에 부수되는 장부의 작성 및 관리

- ② 발행주식의 명의개서, 질권의 등록 또는 말소, 신탁재산의 표시 또는 말소
- ③ 주주에 대한 제반 통지

2) 주식발행에 관한 사무

- ① 주식의 발행 및 교부
- ② 예비증권 등의 보관 및 관리

3) 당 회사의 운영에 관한 사무

- ① 이사회 및 주주총회의 소집, 회의의 준비, 진행협조 및 그 결과의 조치 등을 포함하여 이사회 및 주주총회의 운영과 관련하여 필요한 제반사무
- ② 이사회 및 감사의 업무수행과 관련하여 필요한 실무업무의 보조관련 수탁회사에 대한 보수 지급에 대한 관리
- ③ 당 회사의 영업외 비용(건물임차료, 장비 및 설비비용, 인건비, 시설비, 제세공과금 등)의 지급과 관련된 제반업무
- ④ 등기관관련 지원업무
- ⑤ 발행주식의 거래소시장 상장 및 협회중개시장에의 등록이 필요한 경우 그 업무와 상장 또는 등록 이후에 필요한 제반업무
- ⑥ 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

4) 계산에 관한 사무

- ① 당 회사의 결산서류(대차대조표, 손익계산서, 자산운용보고서 및 금전분배에 관한 계산서 등) 및 그 부속명세서의 작성
- ② 당 회사의 매분기 영업보고서 및 매사업년도 사업보고서 작성업무 지원
- ③ 당 회사의 운용자산의 순자산가치 및 신주 발행가액의 산정

5) 법령 및 정관에 의한 통지 및 공고업무

- ① 관련법령 또는 정관에 의한 주주, 채권자, 감독기관 등에 대한 통지 및 공고업무
- ② 매 분기 및 결산기의 재무제표 및 투자보고서의 비치·공시 및 열람제공
- ③ 당 회사의 업무에 관한 장부 및 서류의 관계법령에 따른 작성 및 비치
- ④ 감독기관 등이 법령에 의거하여 요구하는 보고서 또는 자료의 제출

6) 이사회 또는 주주총회의 소집 및 운영에 관한 사무

- ① 이사회 및 주주총회의 소집
- ② 회의의 준비, 진행협조 및 그 결과의 조치 등을 포함하여 이사회 및 주주총회의 운영과 관련하여 필요한 제반사무

7) 다음과 같은 업무 및 기타 당 회사로부터 위탁 받은 사무

- 당 회사의 해산 시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 필요한 실무사무를 수행

V. 위탁보수 등에 관한 사항

구 분	지 급 대 상	지 급 금 액				지급 시기	비 고	
자산관리 수수료	(주)맥쿼리인터내셔널 자산관리	설립자문 수수료	자산매입가격의 0.55%					일할계 산후불
		관리 수수료	자산관리수수료 차감전 세전순이익을 기준으로 다음과 같이 지급함				매6개월	
			1기	2기	3기 및 4기	5기 이후 청 산예정일까지		
			기별0.0%	기별17.0%	기별11.0%	기별11.3%		
매각 수수료	매각잉여금액의 25% 매각잉여금액 : 매각비용을 공제한 매각대금 에서 취득비용을 포함한 취득가액 및 기간중 의 자본적지출액을 합한 금액을 공제한 금액 매각수수료는 매각잉여금이 발생하고 5년간 투자자내부수익률이 11.5%초과인 경우 지급				매각시			
성과 수수료	매각비용을 공제한 매각대금에서 5년간 11.5%의 투자자내부수익률을 보장하는 매각 대금을 초과하는 매각잉여금의 40%				회사청 산시			
판매 수수료	대우증권(주) 삼성증권(주) SK증권(주)	수수료: 모집금액의 2.3% (808,484,500원)				법인설 립등기 익영업 일	일시불	
자산보관 수수료	(주)우리은행	총자산의 연0.03%				매3개월	일할계 산후불	
일반사무 수탁 수수료	(주)우리은행	총자산의 연0.05%				매3개월	일할계 산후불	
법률자문 수수료	태평양법률사무소	176,000,000원				설립시	일시불	
회계자문 수수료	삼일회계법인	97,000,000원				설립시	일시불	
자산실사 수수료	한미파슨즈(주)	27,000,000원				설립시	일시불	

구 분	지 급 대 상	지 급 금 액	지 급 시 기	비 고
감정평가 수수료	(주)네오감정평가법인 Jones Lang LaSalle	56,000,000원	설립시	일시불
등기 수수료	법원 및 법무사비용	366,000,000원	설립시	일시불

제4부 기타 필요한 사항

1. 주주의 권리에 관한 사항

가. 의결권에 관한 사항

1) 주주의 의결권

주주는 그가 소유하는 각 주식에 대하여 하나의 의결권을 가지며, 그 의결권을 대리인에 의하여 행사할 수 있습니다. 대리인은 주주총회 개시전에 그 대리권을 증명하는 서면(위임장)을 회사에 제출하여야 합니다.

2) 서면에 의한 의결권 행사

주주는 총회에 출석하지 아니하고 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있으며, 당 회사는 주주총회의 소집을 통지하거나 주주의 청구가 있는 때에는 총회의 소집통지서에 주주의 서면에 의한 의결권행사에 필요한 서면과 참고자료를 첨부할 것입니다. 서면에 의하여 의결권을 행사하고자 하는 주주는 당 회사에 의해 송부된 서면에 필요한 사항을 기재하여 회일 전일까지 회사에 제출하여야 합니다. 서면에 의하여 행사한 의결권의 수는 주주총회에 출석하여 행사한 의결권의 수에 산입하게 됩니다. 이 경우 제출 서면은 주주총회일로부터 6개월간 본점에 비치 공시됩니다.

나. 배당에 관한 사항

당 회사의 당기배당금액은 기본적으로 당기배당가능이익의 100%를 현금배당할 계획으로 있으며 실질적인 배당금액의 확정은 상법에 따라 주주총회의 결의를 받아 결정할 것입니다. 따라서 투자자금에 대한 배당은 매 6개월 결산 시 상기한 정책에 따라 배당할 것이며 청산 시에는 적립된 이익준비금과 감가상각적립금을 함께 배당할 것입니다. 당 회사의 회계연도는 매년 1월 1일에 개시하여 6월 30일에 종료하고 7월 1일 개시하여 12월 31일. 단, 최초 회계연도는 회사의 설립등기일에 개시하여 최초 도래하는 6월 30일에 종료할 계획입니다. 배당금은 정기주주총회의 결의로 승인을 받아 매 회계연도 종료일 현재 주주명부에 적법히 등재된 당 회사의 주주에게 지급되며, 배당금은 배당금 승인을 한 정기주주총회에서 달리 결정되지 않는 한 정기주주총회의 승인일로부터 1개월 이내에 지급할 계획입니다.

다. 잔여재산 분배에 관한 사항

회사의 만기가 도래하여 청산하는 시점에는 청산일 직전 사업년도의 이익금과 자본금

은 잔여재산 분배시에 합산하여 지급하며 이 경우 잔여재산은 여러 회에 걸쳐 분배될 수 있습니다.

라. 기타사항

1) 장부·서류의 열람 및 등·초본 교부청구권에 관한 사항

당 회사의 주주, 채권자는 결산서류, 감사보고서, 정관, 주주총회 의사록, 주주명부, 이사회 의사록 등을 영업시간 중에 열람할 수 있으며, 그 서류의 등·초본 교부를 청구할 수 있습니다.

2. 과세처리에 관한 사항

가. 발행회사에 대한 과세

1) 부동산 취득에 대한 취·등록세

기업구조조정부동산투자회사가 취득하는 부동산의 소유권이전에 관한 등기에 대한 등록세는 조세특례제한법¹⁾ 제 119 조 제 6 항의 규정에 의하여 면제되고, 취득하는 부동산에 대한 취득세는 조세특례제한법 제 120 조 제 4 항의 규정에 의하여 면제되며, 이와 같이 면제된 등록세와 취득세에 대하여 농어촌특별세법 제 4 조 제 12 호 및 동법 시행령 제 4 조 제 6 항 제 1 호의 규정에 의하여 농어촌특별세가 과세되지 아니합니다. 국회는 현재 조세특례제한법에 대한 개정을 검토 중에 있는바, 그 개정안에 따르면, 건물에 관한 매매가 2004. 1. 1. 이후에 종결되는 경우 회사는 건물의 매수에 따른 등록세의 50% 및 취득세의 50%를 각 납부할 의무를 부담하게 됩니다. 물론 매매가 2004. 1. 1. 이전에 모두 종결되는 경우, 회사는 현행 조세특례제한법에 따라 위 각 세금의 납부 의무를 부담하지 아니합니다. 만일 매매가 2003. 12. 31. 이후에 종결된다면, 본건 건물의 취득과 관련하여 종결시에 납부하여야 할 세금은 도합 46 억원 가량일 것으로 예상됩니다.

2) 법인설립등기에 대한 등록세

기업구조조정부동산투자회사의 설립에 관한 등기에 대한 등록세율은 조세특례제한법 제119조 제7항 및 지방세법 제137조 제1항 제1호의 규정에 의하여 출자금액 (또는 출자가액)의 1,000분의 4의 세율이 적용되며, 이와 같은 등록세에 지방세법

¹⁾ 이하에서 인용되는 조세특례제한법 근거규정은 2002년 12월 11일 개정공포된 조세특례제한법을 인용하는 것입니다.

제260조의3 제1항 제1호의 규정에 의하여 20%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 부담하여야 합니다.

3) 법인세

기업구조조정부동산투자회사는 법인세법 제51조의2 제1항 제4호 및 동법 시행령 제86조의2 제1항의 규정에 의하여 당기순이익에서 이월이익잉여금을 가산하거나 이월결손금을 공제하고 상법 제458조의 규정에 의하여 적립한 이익준비금을 차감한 금액(이를 “배당가능이익”이라고 함)의 100분의 90 이상을 배당한 경우 그 금액은 당해 사업연도의 소득금액계산에서 이를 공제할 수 있습니다. 따라서 기업구조조정부동산투자회사의 회계 및 세무상 소득금액의 차이가 발생하지 않음을 전제로 배당에 따른 이익준비금 적립액을 제외한 배당가능이익 전액을 배당할 경우 이익준비금 적립액에 해당하는 법인세만 발생하게 됩니다.

4) 부동산 보유에 대해 부과되는 조세

① 종합토지세

기업구조조정부동산투자회사가 매년 6월 1일 현재 보유하고 있는 토지에 대하여는 지방세법 시행령 제194조의15제4항제23조의 규정에 의하여 분리과세되면 1000분의 3의 세율을 적용하게 됩니다. 이와 같이 산출된 세액에 대해서는 100분의 15의 세율을 적용하여 산출된 농어촌특별세를 부담하여야 합니다.

② 재산세

기업구조조정부동산투자회사가 매년 6월 1일 현재 보유하고 있는 건물에 대하여는 지방세법 제188조 제1항 제2호²⁾의 규정에 의하여 건물가액의 0.3%의 초과누진세율을 적용하여 산출된 재산세를 부담하여야 합니다.

③ 지방교육세

기업구조조정부동산투자회사가 위 종합토지세와 재산세를 납부하는 경우 지방세법 제260조의2의 규정에 의하여 지방교육세를 납세의무가 발생하며, 지방세법 제260조의3 제1항 제4호 및 제7호의 규정에 의하여 종합토지세액 또는 재산세액에 100분의 20의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

④ 도시계획세

²⁾ 재산세율은 표준세율로 각 건물이 소재하는 자치단체의 조례에 규정된 세율을 적용하여야 하나 본 투자설명서 대상 건물 소재지의 자치단체의 각 조례에서 규정하는 재산세율이 지방세법상 표준세율과 동일합니다.

기업구조조정부동산투자회사가 종합토지세 또는 재산세 과세대상 부동산을 보유하고 있는 경우 지방세법 제235조의2의 규정에 의하여 도시계획세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제237조의 규정에 의하여 부동산가액에 1,000분의 2의 세율³⁾을 적용하여 산출된 도시계획세를 납부하여야 합니다.

⑤ 공동시설세

기업구조조정부동산투자회사가 보유하고 있는 건물에 대하여는 지방세법 제239조의 규정에 의하여 공동시설세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제240조 제1항 제1호의 규정에 의하여 건물가액에 초과누진세율⁴⁾을 적용하여 산출된 공동시설세를 납부하여야 합니다.

나. 주주에 대한 과세

1) 배당소득

거주자가 기업구조조정부동산투자회사로부터 2003년 12월 31일 이전에 받는 배당소득에 대하여는 조세특례제한법 제 55 조의 2 제 5 항의 규정에 의하여 소득세법 제 14 조 제 4 항에 적용받지 아니하여(종합소득과세표준에 비영업대금의 이익, 주권상장법인등의 일정기준 대주주의 배당소득 및 주권상장법인등 외의 내국법인이 받는 배당소득 등도 합산해야 하나, 이 경우에도 합산하지 않도록 특례를 두었음) 그 배당소득에 대하여 종합소득과세표준에 합산하지 아니하고 16.5%의 세율(주민세 포함)을 적용하여 산출된 원천징수세액을 납부하는 것으로 납세의무가 종결됩니다. 다만, 이 경우에도 이자소득 등의 종합과세기준금액이 4 천만원 이하인 경우에 한합니다.

거주자가 기존의 장기증권저축에 가입하여 증권거래법에 의한 유가증권시장에 상장되거나 협회중개시장에 거래되는 기업구조조정부동산투자회사주식에 투자하여 발생하는 배당소득에 대하여는 조세특례제한법 5) 제 87 조의 3 제 2 항의 규정에 의하여 배당소득세가 과세되지 아니하며, 동 감면세액에 대하여 농어촌특별세법 제 4 조 제 4 호의 규정에 의하여 농특세가 과세되지 않습니다.

³⁾ 도시계획세의 경우 표준세율로서 부동산이 소재하고 있는 각 자치단체의 조례에 규정된 세율을 적용하여야 하나, 본 투자설명서 대상 부동산이 소재하고 있는 자치단체의 조례에 의한 세율은 지방세법상 표준세율과 동일합니다.

⁴⁾ 공동시설세의 경우 표준세율로서 건물이 소재하고 있는 각 자치단체의 조례에 규정된 세율을 적용하여야 하나, 본 투자설명서 대상 건물이 소재하고 있는 자치단체의 조례에 의한 세율은 지방세법상 표준세율과 동일합니다.

현재, 국회는 조세특례제한법에 대한 개정을 검토 중에 있는바, 그 개정안에 따르면 상기의 특례는 2003년 12월 31일 이후부터 실효되므로 그 배당소득에 대하여 소득세법 제 14조 제 4항에 적용받게 되어 비상장 또는 비등록 기업구조조정부동산투자회사의 경우 내국법인이 받는 배당소득 등이 종합소득과세표준에 합산되게 되었습니다.

2) 양도소득

거주자가 기업구조조정부동산투자회사에 2003년 12월 31일 이전에 출자함으로써 최초로 취득하는 주식을 양도하여 발생하는 양도소득에 대하여는 조세특례제한법 제 55조의 2 제 5항의 규정에 의하여 소득세법 제 94조 제 1항 제 3호의 규정에 의한 양도소득세가 적용되지 아니하나(장외거래시 발생한 양도소득세의 면제와 소득세법상 대주주의 거래시 등의 경우에도 면제), 동 감면세액에 대하여 농어촌특별세법 제 5조 제 1항 제 1호의 규정에 의하여 100분의 20의 세율을 적용하여 산출된 농어촌특별세를 납부하여야 합니다. 현재, 국회는 조세특례제한법에 대한 개정을 검토 중에 있는바, 그 개정안에 따르면 상기의 특례는 2006년 12월 31일 이전에 출자함으로써 최초로 취득하는 주식을 양도하는 경우까지 동일하게 적용됩니다.

3) 주식거래세

기업구조조정부동산투자회사 주식의 매각시 주식거래세가 적용됩니다. 주식매도자가 거래하는 주식매각의 형태에 따라 적용되는 주식거래세는 주식매도자에게 부과됩니다. 증권거래세법 제8조 제1항 및 동법 시행령의 제5조 1항에 따라 한국증권거래소 또는 코스닥증권시장에서 매각시 각각 거래가격의 0.15% 그리고 0.3%가 적용되며 한국증권거래소에서 매각할 경우 농어촌특별세법 제5조 1항에 의거

⁵⁾ 2001년 10월 31일 발표된 개정안에 의하면 동 감면혜택을 위하여는 저축불입일로부터 1년 이상 저축을 유지하여야 하고, 저축액의 평균잔액 70% 이상이 상장주식 또는 협회등록주식에 직·간접적으로 투자하여야 하며 매매회전율이 400%로 제한됩니다. 또한 저축불입일로부터 2년 이내의 배당소득에 대하여 과세되지 아니 합니다.

⁶⁾ 소득세법 시행령 제157조 제4항의 규정에 의하면 대주주란 다음에 해당하는 자를 의미합니다. 1) 주주와 그와 특수관계에 해당하는 자가 주식 양도일이 속한 사업연도의 직전 사업연도종료일 현재 기업구조조정부동산투자회사의 주식 합계액의 100분의 3 이상을 소유한 경우의 주주 및 그 특수관계자. 2) 주식 양도일이 속하는 사업연도의 직전 사업연도 종료일 현재 주주와 그 특수관계자가 소유하고 있는 기업구조조정부동산투자회사 주식 등의 시가총액이 100억원 이상인 경우의 주주 및 그 특수관계자.

0.15%의 농어촌특별세가 부과됩니다. 한국증권거래소 또는 코스닥증권시장이외에서 매각할 경우 0.5%의 증권거래세가 부과됩니다.

* 국외에 거주한 주주인 경우 자국에 과세되는 세금에 대해서는 별도 자문을 받으시기 바랍니다.

다. 기타 사항

기업구조조정부동산투자회사는 법인설립등기에 대하여 도시철도법 제13조 제1항 제2호 및 동법 시행령 제12조 제1항의 규정에 의하여 자본금액의 1,000분의 1에 상당하는 도시철도채권을 매입하여야 합니다.

기업구조조정부동산투자회사는 부동산 소유권 이전등기에 대하여 주택건설촉진법 제16조 제1항 제1호 및 동법 시행령 제17조 제1항의 규정에 의하여 소유권이전 대상 부동산의 시가표준액에 일정한 율을 적용하여 산출된 금액에 상당하는 국민주택채권을 매입하여야 합니다.

기업구조조정부동산투자회사는 지방세법 제173조 제1항의 규정에 의하여 시·군 내에 사무소 또는 사업소⁷⁾를 둔 법인에 해당하지 아니하므로 동법 제177조 제1항에 의한 법인 균등할 주민세 신고·납부의무가 발생하지 아니합니다.

기업구조조정부동산투자회사는 지방세법 제244조의 규정에 의하여 시·군 내에 사업소를 둔 사업자에 해당하지 아니하므로 동법 제250조 제3항의 규정에 의한 재산할 사업소세 신고·납부의무가 발생하지 아니합니다.⁸⁾

기업구조조정부동산투자회사는 지방세법 제249조 제1항의 규정에 의하여 종업원수가

⁷⁾ 지방세법 제172조 제7호의 규정에 의하면 “사무소 또는 사업소”라 함은 인적 및 물적설비를 갖추고 계속하여 사업 또는 사무가 이루어지는 장소를 의미하는 것으로 규정하고 있고 동법 세칙 172-1에서 인적설비라 함은 그 계약형태나 형식에 불구하고 당해 장소에서 그 사업에 종사 또는 근로를 제공하는 자를 의미하며 동법 세칙 172-2에서 물적설비라 함은 허가와 관계없이 현실적으로 사업이 이루어지고 있는 건축물 기계장치 등이 있고, 이러한 설비들이 지상에 고착되어 현실적으로 사무·사업에 이용되는 것을 의미하는 것으로 하고 있습니다. 결국 위 인적설비와 물적설비를 동시에 구비하지 않은 곳은 사무소 또는 사업소에 해당하지 아니하는 것입니다.

⁸⁾ 다만, 지방세법 제244조 제1호 단서 및 동법 시행령 제206조의 규정에 의하여 사업소용 건축물의 소유자가 아닌 사업주의 재산으로 징수하여도 부족한 경우 건축물의 소유자에게 재산할 사업소세에 대하여 제2차 납세의무를 부여할 수 있습니다.

50인 이하인 경우⁹⁾에 해당하여 동법 제250조 제2항의 규정에 의한 종업원할 사업소세 신고·납부의무가 발생하지 아니합니다.

3. 재판관할에 관한 사항

당 회사의 운영과 관련된 분쟁 발생 시 관할법원은 주식회사 (주)백쿼리인터내셔널자산관리 주소지의 관할 법원인 서울지방법원으로 합니다.

서울지방법원

주 소 : 137-737 서울시 서초구 서초3동 1701-1

연락처 : 교환 (02) 530-1114, 530-2609 (민원안내)

공탁소 민원 (02) 530-1707 / FAX (02) 3477-8102

4. 손해배상책임에 관한 사항

자산관리회사, 판매회사, 일반사무수탁회사, 자산보관회사(이하 관련수탁회사)가 업무를 소홀히 하여 업무를 위탁한 기업구조조정부동산투자회사에 손해를 발생시킨 때에는 당해 기업구조조정부동산투자회사에 대하여 손해를 배상할 책임이 있습니다.

관련수탁회사가 기업구조조정부동산투자회사 또는 제3자에게 손해배상 책임을 부담하는 경우 이사, 감사 또는 다른 관련수탁회사에게도 귀책사유가 있는 때에는 이들이 연대하여 손해를 배상할 책임이 있습니다.

5. 투자자금의 회수방법

1) 당 회사의 주식을 상장 후 증권거래소 또는 정관에 정한 방법에 의하여 투자자금을 회수할 수 있습니다.

2) 당 회사가 정관을 변경하여 주식의 매수를 제한하거나 그 존립기한을 연장하고자 하는 이사회 결의가 있는 경우 이에 대하여 반대하는 주주가 주주총회 전에 당 회

⁹⁾ 지방세법 제243조 제6호 및 동법 시행령 제1항에서 종업원이라함은 급여의 지급 여부에 불구하고 사업주 또는 그 위임을 받은 자와의 계약에 의하여 당해 사업에 종사하는 자를 의미하는 것입니다. 한편, 부동산투자회사법 제 49조의2 제2항에 의하면 기업구조조정부동산투자회사는 직원을 고용하거나 상근인 임원을 둘 수 없는 것으로 규정하고 있어 이사회를 구성하는 이사 및 감사 외에 일반사무를 위한 직원을 고용할 수 없어 종업원할 사업소세 납부의무가 발생하지 아니할 것입니다.

사에 대하여 서면으로 그 결의에 반대하는 의사를 통지한 때에는 당해 주주는 그 주주총회의 결의일로부터 20일 이내에 주식의 종류와 수를 기재한 서면으로 자기 가 소유하고 있는 주식의 매수를 청구할 수 있습니다.

3) 당 회사의 주주는 부동산투자회사법 제49조의5제1항에 따라 당해 주식의 판매회사에 대하여 당해 주식의 환매를 청구할 수 없습니다. 다만, 주주의 이익을 보호하기 위하여 불가피한 경우로서 부동산투자회사법시행령 제40조의 규정에 의하여 다음 각항에 해당하는 경우에는 환매가 허용됩니다.

- ① 기업구조조정부동산투자회사가 설립 후 2년이 경과한 경우로서 주주총회의 결의를 거친 경우로서 주주총회의 결의를 거친 경우
- ② 기업구조조정부동산투자회사의 발행 주식이 유가증권시장에 상장되거나 한국증권업협회에 등록되기 전에 주주가 사망하거나 파산, 이민 등으로 인하여 환매가 불가피한 경우

상기한 사항에 해당하여 주주가 환매청구를 하는 경우 매수가격 및 매수대금의 지급 방법 등에 관한 사항은 증권투자회사법 제50조제2항 내지 제9항의 규정을 준용합니다.

6. 기타 공시관련사항

가. 투자보고서

자산운용과 관련된 중요한 사항(회사의 개황, 자산의 구성현황 및 변경내역, 총수입금액·수입구조 및 수익률, 부동산 영업경비 등 지출에 관한 사항, 소유 부동산별 현황·가격·임대료 및 주요 임차인의 현황, 유가증권의 소유현황, 부동산의 개발사업에 관한 사항, 매 결산기에 작성하는 투자보고서에 한하여 주주구성 및 주요주주의 현황, 차입에 관한 사항, 주가변동상황, 요약된 대차대조표와 손익계산서, 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항, 부동산투자회사법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황 등)이 포함되어 있는 매 분기 및 결산기의 재무제표와 투자보고서를 작성하여 자산관리회사, 자산보관 및 일반사무수탁회사 본점 및 각 기관의 인터넷 홈페이지를 통해 비치·공시하고 주주 및 채권자들의 열람에 제공할 것입니다.

상기한 부동산투자회사법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황은 본 투자설명서 『제2부의 III. 투자방침 및 이익 등의 분배방법』의 『4. 투자제한』 중 『라. 거래의 제한』을 참조하시기 바랍니다.

나. 정관

당 회사는 정관을 자산관리회사 본점과 일반사무수탁회사의 본점에 비치할 것입니다.

다. 계약서

자산관리계약서는 자산관리회사 본점, 판매계약서는 판매회사 본점 및 지점, 자산보관 및 일반사무수탁계약서는 자산보관회사 및 일반사무수탁회사 본점에 비치할 것입니다.

라. 주당 순자산가치

1) 산출주기

부동산에 대한 평가는 매년 1회 실시하며, 주당순자산가치는 매분기별로 계산합니다.

2) 공시시기

매분기별 공시를 원칙으로 하나 자산의 가치가 현저히 변화하여 필요로 하는 경우에는 즉시 공시합니다.

3) 공시방법

자산관리회사와 일반사무수탁회사 본점 및 각 기관의 인터넷 홈페이지에 공시됩니다.

4) 공시장소:

(주)맥쿼리인터내셔널자산관리 및 인터넷 홈페이지 (www.macquarie.co.kr/property)

(주)우리은행 본점 및 인터넷 홈페이지 (www.wooribank.com)

마. 기타 장부·서류

회사의 기타 장부 및 서류는 각 업무에 따라 자산관리회사, 자산보관회사, 판매회사 및 일반사무수탁회사에 비치합니다.

<대우증권(주) 본 · 지점망>

지점명	주 소	전화번호
영업부	서울특별시 영등포구 여의도동 34-3(대우증권빌딩1,2층)	02) 768-3114
명동로알	서울특별시 중구 명동1가 53-1번지(조흥은행빌딩 4층)	02) 777-1031
광화문	서울특별시 종로구 당주동 5번지(로알빌딩 2층)	02) 736-9170
광고	서울특별시 종로구 서린동 33번지(영풍빌딩 3층)	02) 734-9944
태평로	서울특별시 중구 서소문동 135 명지빌딩 2층	02) 779-0151
역전	서울특별시 중구 남대문로 5가 541(대우빌딩 2층)	02) 774-1921
충무로	서울특별시 중구 충무로 2가 64-5(한일빌딩 3층)	02) 778-5116
청량리	서울특별시 동대문구 청량리동 317(성일빌딩 1,2층)	02) 962-4911
장한평	서울특별시 동대문구 장안동 464-1(장안빌딩 5층)	02) 2248-8700
마포	서울특별시 마포구 도화동 36(고려아카데미텔Ⅱ 3층)	02) 719-8861
신촌	서울특별시 서대문구 창천동 72-21(거촌빌딩 3,4층)	02) 332-2321
상계	서울특별시 노원구 상계동 724(경서빌딩 6층)	02) 934-2511
세종로	서울특별시 종로구 수송동 146-1(이마빌딩 2층)	02) 735-9961
수유	서울특별시 강북구 미아3동 189-14(운산빌딩 2층)	02) 986-4554
성동	서울특별시 성동구 행당동 267-23 (나래타워 3층)	02) 2297-4466
은평	서울특별시 은평구 갈현동 396-1,2,3(범일빌딩 3층)	02) 383-5500
일산	경기도 고양시 일산구 주엽동 71번지(한빛은행 2,3층)	031) 921-3101
일산마두	경기도 고양시 일산구 마두2동 805(기업은행빌딩 3층)	031) 906-8877
의정부	경기도 의정부시 의정부동 137-7(교보생명빌딩 2층)	031) 877-8772
구리	경기도 구리시 인창동 293,293-5(교보생명빌딩 7층)	031) 569-8855
화정	경기도 고양시 덕양구 화정동 975-1 (삼진빌딩 2층)	031) 938-9911
이촌동	서울특별시 용산구 이촌동 300-15 (명지상가 2층)	02) 797-9696
목동	서울특별시 양천구 목1동 905-27(대우증권빌딩 2,3층)	02) 2649-0568
양천	서울특별시 양천구 신정동 323-4(대우증권빌딩 2층)	02) 2644-1361
강서	서울특별시 강서구 화곡6동 998-9(원풍빌딩 1,2층)	02) 691-5774
목동역	서울특별시 양천구 신정동 994-5 (신정빌딩 4층)	02) 2601-6191
인천	인천광역시 중구 신생동 2-41(대우증권빌딩 1,2,3층)	032) 763-4401
(인천)	인천광역시 중구 사동 2-5 (한일빌딩 1층)	032) 763-4401
주안	인천광역시 남구 주안1동 77-7(대우증권빌딩 3,4층)	032) 423-1100
부평	인천광역시 부평구 부평동 549-5(금남빌딩 5층)	032) 505-8451
연수	인천광역시 연수구 동춘동 932(한화마트 2층)	032) 813-5588

지점명	주 소	전화번호
부천	경기도 부천시 원미구 심곡1동 355-7,1(정보빌딩 3층)	032) 667-7711
상동	경기도 부천시 원미구 상동 544-4(가나베스트타운3층)	032) 329-6633
방배동	서울특별시 서초구 방배동 811-6,10(방배범양빌딩 3층)	02) 3477-2251
서초동	서울특별시 서초구 서초동 1337-20(두루넷빌딩 1층)	02) 3474-8383
테헤란밸리	서울특별시 강남구 대치동 942 (혜성산업빌딩 1,2층)	02) 564-3355
반포	서울특별시 서초구 잠원동 70-2 뉴코아강남점 3층	02) 534-0142
압구정	서울특별시 강남구 신사동 614-3(윙기빌딩 2층)	02) 545-0361
영동	서울특별시 강남구 청담동 41-2,3,4(금하빌딩 4층)	02) 511-9111
개포동	서울특별시 강남구 개포동 186(청송빌딩 1층)	02) 3411-3111
역삼동	서울특별시 강남구 역삼동 823(풍림빌딩 1층)	02) 556-9441
양재동	서울특별시 서초구 양재동 275-2(윈스톤호피스텔 3층)	02) 575-2411
삼풍	서울특별시 서초구 서초동 1693-3(도일빌딩 3층)	02) 592-5959
도곡동	서울특별시 강남구 도곡동 467-14(삼성엔지니어링빌딩3층)	02) 573-5599
관악	서울특별시 관악구 봉천10동 32-8 (동진빌딩 4층)	02) 875-5454
올림픽	서울특별시 송파구 방이동 89-20(올림픽선수촌 C상가 2층)	02) 404-8851
송파	서울특별시 송파구 석촌동 286-5(대준빌딩 3층)	02) 419-5160
잠실	서울특별시 송파구 신천동 7-20(루터회관 1층)	02) 412-5588
길동	서울특별시 강동구 길동 458-5(동우빌딩 2층)	02) 474-1255
가락	서울특별시 송파구 가락본동 98-3(대한소방공제회관 7층)	02) 3401-5544
분당	경기도 성남시 분당구 금곡동 153번지(썬프라자빌딩 2층)	031) 718-3311
서현	경기도 성남시 분당구 서현동 246-6 (서현현대프라자 4층)	031) 708-0528
야탑	경기도 성남시 분당구 야탑동 513-1(농협빌딩2,3층)	031) 702-3232
영등포	서울특별시 영등포구 영등포동 4가 57(조흥은행빌딩 5층)	02) 2632-8741
독산동	서울특별시 금천구 독산동 288-1(건국빌딩 2층)	02) 858-5511
개봉동	서울특별시 구로구 개봉동 157-13(도루코빌딩 2층)	02) 2616-6655
보라매	서울특별시 동작구 신대방동 395-69(아카데미타워빌딩 3층)	02) 836-0141
수원	경기도 수원시 팔달구 구천동 13-2(녹산빌딩 1층)	031) 245-4171
동수원	경기도 수원시 팔달구 인계동 1124(센터빌딩 2층)	031) 224-0123
안양	경기도 안양시 만안구 안양동 627-3 (결혼회관빌딩 1층)	031) 448-2211
산본	경기도 군포시 산본동 1132-2 (주택은행빌딩 3,4층)	031) 394-0940
안산	경기도 안산시 고잔동 717 (강희그랜드빌 2층)	031) 482-0055
평촌	경기도 안양시 동안구 비산동 1108 (금강벤처텔 3층)	031) 389-1414
울산	울산광역시 중구 성남동 53-1,2(대우증권빌딩 2,3층)	052) 244-8441
울산남	울산광역시 남구 달동 1365-7(대우증권빌딩 2,3층)	052) 258-7766

지점명	주 소	전화번호
범일동	부산광역시 동구 범일동 828-1(대우증권빌딩 1,2층)	051) 644-0077
부산	부산광역시 중구 중앙동 2가 50-11(청진빌딩 1,2층)	051) 242-3351
남천동	부산광역시 수영구 남천동 36-7(코오롱빌딩 2층)	051) 625-0120
부전동	부산광역시 부산진구 부전동 255-33(금융플라자빌딩 2층)	051) 806-6001
동래	부산광역시 동래구 수안동 552(대우증권빌딩 2,3,4층)	051) 554-4111
사상	부산광역시 괴법동 546-11(한빛빌딩 2층)	051) 327-8801
해운대	부산광역시 해운대구중1동1394-322,355,356(해운빌딩2층)	051) 743-1211
사하	부산광역시 사하구 하단동 528-11(삼성전자빌딩 2층)	051) 293-6644
연산동	부산광역시 연제구 연산동 1242-8(해암빌딩 6층)	051) 852-8558
구포	부산광역시 북구 덕천동 399-4(구포예식자빌딩 4층)	051) 331-7711
창원	경상남도 창원시 중앙동 94-3(대우증권빌딩 1,2층)	055) 282-6900
마산중앙	경상남도 마산시 회원구 석전동 259-6(무학빌딩 2층)	055) 297-8851
마산	경상남도 마산시 합포구 중성동 69-2(대우증권빌딩 2,3층)	055) 245-3990
진주	경상남도 진주시 동성동 5-7(대우증권빌딩 3,4층)	055) 742-3444
통영	경상남도 통영시 북신동 95-10(알리안츠제일생명빌딩 2,3층)	055) 643-8881
거제	경상남도 거제시 옥포동 241-1(대우종합전시관 2층)	055) 688-0134
김해	경상남도 김해시 부원동 611-5(대광빌딩 2층)	055) 324-2421
대구	대구광역시 중구 남일동 115-1(대우증권빌딩 2,3층)	053) 424-0311
대구중앙	대구광역시 중구 북성로 1가 6-1(대우빌딩 1층)	053) 421-0141
대구서	대구광역시 달서구 두류3동 495-45 (감삼빌딩 3층)	053) 628-1515
범어동	대구광역시 수성구 범어동 177-4(교원공제회관 3층)	053) 751-0345
상인	대구광역시 달서구 상인동 1512(상인프라자 2층)	053) 638-4100
칠곡	대구광역시 북구 관음동 1378-7(동아백화점별관 7층)	053) 325-5533
성서	대구광역시 달서구이곡동1198-5(국민연금관리공단빌딩4층)	053) 582-4567
구미	경상북도 구미시 송정동 441-2(바로크가구빌딩 2,3층)	054) 451-1511
경산	경상북도 경산시 중방동 870-6(종로빌딩 2,3층)	053) 811-2211
포항	경상북도 포항시 죽도동 203-10(대우증권빌딩 1,2층)	054) 277-6655
안동	경상북도 안동시 동부동 85-3 (대우증권빌딩)	054) 841-2266
경주	경상북도 경주시 황오동 203-62,65 (삼광빌딩 2층)	054) 776-5533
춘천	강원도 춘천시 조양동 37-11(대우증권빌딩1,2,3층)	033) 251-8851
원주	강원도 원주시 중앙동 232-1(대우증권빌딩 4,5층)	033) 745-1651
동해	강원도 동해시 천곡동 1078-3(동해빌딩 2층)	033) 532-3340
속초	강원도 속초시 교동 669번지(동신빌딩 1층)	033) 636-3900
홍천영업소	강원도 홍천군 홍천읍 신장대리 4-21 (인창빌딩 2층)	033) 435-3322

지점명	주 소	전화번호
강릉	강원도 강릉시 신교동 1883-4(시티빌딩 2층)	033) 648-8949
제천	충청북도 제천시 청전동 135-6,15(옥란빌딩 2층)	043) 642-6600
제주	제주도 제주시 일도 1동 1431(대우증권빌딩 2층)	064) 755-8851
광주	광주광역시 동구 금남로 5가 62-17(대우증권빌딩 1,2,3층)	062) 227-6605
두암동	광주광역시 북구 두암동 821-2(동강빌딩 5층)	062) 267-8844
상무	광주광역시 서구 치평동 1180 (BYC B/D 3층)	062) 371-7600
전주	전라북도 전주시 덕진구 서노송동 568-95(대우빌딩 1,2층)	063) 288-0011
서신동	전라북도 전주시 완산구서신동 769-1(교원공제회관빌딩 3층)	063) 278-3311
효자동	전라북도 전주시 완산구 효자동 1가 548(동아빌딩 1층)	063) 227-1414
여수	전라남도 여수시 충무동 502-1(동원상호신용금고빌딩 3층)	061) 663-7997
익산	전라북도 익산시 중앙동 1가 57(새난관광빌딩 5층)	063) 857-8811
군산	전라북도 군산시 명산동 7-10(준승빌딩 1,2층)	063) 443-1711
순천	전라남도 순천시 연향동 1324-2(주택은행빌딩 2층)	061) 724-4422
목포	전라남도 목포시 용당동 1081-3(흥국생명빌딩 1층)	061) 276-8850
둔산	대전광역시 서구 둔산동 1277(대우증권빌딩 1층)	042) 483-6555
대전	대전광역시 중구 은행동 139-1(한솔그린타워 2층,중2층)	042) 253-3301
용전동	대전광역시 동구 홍도동 9-5(원림빌딩 2층)	042) 627-4100
청주	충청북도 청주시 북문로 1가 9-3(대우증권빌딩 1,2층)	043) 250-3311
서청주	충청북도 청주시 흥덕구 사창동 261-5(덕우빌딩 2,3층)	043) 268-7711
천안	충청남도 천안시 대흥동 21-1번지(화일빌딩 2층)	041) 562-0311
아산	충청남도 아산시 온천동 94-2(온양신용협동조합빌딩 4층)	041) 549-2233
플랜마스터 강남	서울특별시 강남구 신사동 638-13 (쌍봉빌딩 2층)	02) 541-5151

<삼성증권(주) 본 · 지점망>

지점명	주 소	전화번호
영업부	서울특별시 종로구 종로2가 6번지 (종로타워 2, 3층)	721-7000
압구정지점	서울특별시 강남구 신사동 618-3 (뉴서울빌딩 7층)	511-1212
부산지점	부산광역시 부산진구 부전동 255-1 (동아빌딩 1, 2층)	051-801-0000
명동지점	서울특별시 중구 명동1가 59-1 (증권빌딩 1층)	319-0100
상계지점	서울특별시 노원구 상계동 731번지 (삼성카드빌딩 1, 2층)	950-5800
대구지점	대구광역시 수성구 범어동 190-5 (구/삼성투자신탁빌딩 1층)	053-749-8100
대구중앙지점	대구광역시 중구 덕산동 110번지 (삼성금융플라자 3층)	053-250-2500
반포지점	서울특별시 서초구 잠원동 76-5 (금정빌딩 1, 2층)	590-4800
개포지점	서울특별시 강남구 대치동 630 (동하빌딩 4층)	562-0700
태평로지점	서울특별시 중구 태평로2가 250 (삼성본관 5층)	319-6000
수원지점	경기도 수원시 팔달구 인계동 1114 (신용보증기금빌딩 1층)	031-220-0100
영등포지점	서울특별시 영등포구 영등포동4가441-21(경방필백화점 8층)	670-0100
삼성동지점	서울특별시 강남구 삼성동 142-43 (삼성금융플라자 1, 3층)	3450-0600
광주지점	광주광역시 동구 대의동 75-1 (구/동서증권빌딩 1, 2층)	062-231-0100
범일동지점	부산광역시 동구 범일동 830-138 (신세계중금빌딩 1, 3층)	051-640-8000
창원지점	경남 창원시 상남동 74-1 (삼성생명빌딩 1, 2층)	055-280-3900
광화문지점	서울특별시 종로구 세종로 211 (광화문빌딩 2층)	399-2000
부평지점	인천광역시 부평구 부평1동 543-36 (신광빌딩 2층)	032-500-3000
잠실지점	서울특별시 송파구 신천동 7-25번지 (월드타워빌딩 2층)	3434-0100
둔산지점	대전광역시 서구 둔산동 1032 (동서증권빌딩 1, 2층)	042-480-1700
구미지점	경북 구미시 송정동 441-2	054-450-1700
(인동영업소)	경북 구미시 인의동 368-3 (유수빌딩 3층)	054-474-3050
부산중앙지점	부산광역시 중구 동광동2가 1(한솔중금빌딩 1, 2층)	051-601-3300
일산지점	경기도 고양시 일산구 주엽동 71-1 (동서증권빌딩 1, 2층)	031-919-3100
분당지점	경기도 성남시 분당구 서현동268-1 (블루홀빌딩 2, 3층)	031-780-2700
서초지점	서울특별시 서초구 서초동 1573-1 (서초프라자 1, 2층)	3471-9323
양재지점	서울특별시 서초구 서초동 1337-31(산학협동재단빌딩 2층)	3415-2200
서교지점	서울특별시 마포구 동교동 162-6 (홍창빌딩 2층)	3149-4000
울산지점	울산광역시 남구 신정3동 582-5 (농협빌딩 3층)	052-270-3000
전주지점	전북 전주시 덕진구 금암동 472-1번지 (삼성화재빌딩 2층)	063-270-5100
강남지점	서울특별시 강남구 신사동 581-15 (동양빌딩)	544-6600
포항지점	경북 포항시 북구 죽도2동 67-2 (풍진빌딩 1층)	054-288-5000

지점명	주 소	전화번호
종합운동장지점	서울특별시 송파구 잠실본동 175-2 (위너스빌딩 2층)	3431-3400
마산지점	경남 마산시 합포구 오동동 105-1 (삼성생명빌딩 1, 3층)	055-243-5114
청주지점	충북 청주시 흥덕구 가경동 1449 (시외버스터미널 1, 2층)	043-230-8500
충주영업소	충청북도 충주시 금능동 891 (충북은행금능동점 1층)	043-846-8800
역삼지점	서울특별시 강남구 역삼동 736-1 (한솔빌딩 8층)	3287-0700
서광주지점	광주광역시 서구 치평동 1237-9 (봉령빌딩 1층)	062-380-1500
안양지점	경기도 안양시 만안구 안양5동 627-1 (안양타워빌딩 1, 2층)	031-441-7500
청담지점	서울특별시 강남구 청담동 76-5 (동서증권빌딩 1, 2층)	548-8800
대치지점	서울특별시 강남구 대치동 511번지 (미도상가 2층)	557-9900
제주지점	제주시 일도1동 1476-11 (제일은행빌딩 2, 3층)	064-729-1700
신제주영업소	제주도 제주시 연동 292-41 (삼성화재빌딩 2층)	064-712-7100
동래지점	부산시 동래구 수안동 3-2 (조흥은행빌딩 2, 3층)	051-550-3500
온양지점	충남 아산시 온천동 300-4 (동서증권빌딩 1, 2층)	041-539-3500
여의도지점	서울특별시 영등포구 여의도동 36-1 (삼성생명빌딩 1, 2층)	3787-0800
보라매지점	서울시 동작구 신대방동 395-67 (롯데관악타워 2층)	3289-0700
동수원지점	수원시 권선구 권선동 1023-1 (수원상호신용금고빌딩 1, 2층)	031-220-3700
강릉지점	강원도 강릉시 포남동 1288-1 (신용보증기금빌딩 1층)	033-650-3000
목동지점	서울시 양천구 목동 908-28 (목동부영W그린타운 2층)	3219-4700
익산지점	전북 익산시 창인동 175-6 (SK빌딩 2층)	063-840-7300
영통지점	경기도 수원시 팔달구 영통동 998-5 (센터프라자 1층)	031-201-0300
수유지점	서울특별시 강북구 수유3동 230-11 (학성빌딩 1, 2층)	2000-5500
주안지점	인천광역시 남구 주안6동 1007-4 (신화빌딩 1, 2층)	032-450-3600
신사지점	서울특별시 강남구 논현동 2 (현대씨티탑빌딩 1, 2층)	3438-7000
종로지점	서울특별시 종로구 종로4가 13 (매현빌딩 3, 4, 5층)	2000-5600
부천시점	경기도 부천시 원미구 중4동 1034-4 (드림빌딩 2층)	032-620-3300
장안동지점	서울특별시 성동구 용답동 235-2 (금풍빌딩 1층)	3407-5500
구로지점	서울특별시 구로구 구로동 98 (대림오피스타워빌딩 1층)	3282-4900
방배지점	서울특별시 서초구 방배동 910-14 (청유빌딩 1, 2층)	3415-5400
강서지점	서울특별시 강서구 화곡6동 998-9 (원풍빌딩 1, 2층)	2600-3500
강남역지점	서울특별시 서초구 서초4동 1304-36 (남서울빌딩 1, 2층)	3479-2300
서울대역지점	서울특별시 관악구 봉천4동 869-12 (대연빌딩 1층)	880-9400
천호지점	서울특별시 강동구 성내동 62-5 (태승빌딩 1, 2층)	2225-5000
순천지점	전남 순천시 행동 79-2 (삼성생명빌딩 1, 2층)	061-759-5000
해운대지점	부산광역시 해운대구 좌동 1485-1 (새삶빌딩 1층)	051-609-2300

지점명	주 소	전화번호
제기동지점	서울특별시 동대문구 제기동 1132 (경동대성빌딩 1, 2층)	3299-1500
진주지점	경남 진주시 동성동 9-9 (진주금고 3층)	055-740-4200
광명지점	경기도 광명시 철산3동 260 (삼성생명빌딩 2층)	2610-4600
춘천지점	강원도 춘천시 중앙로2가 96번지 (한빛은행빌딩 2, 3층)	033-240-6800
거제지점	경남 거제시 신현읍 고현리 961-21 (명성빌딩 1, 2층)	055-632-5600
안산지점	경기도 안산시 고잔동 531-2 (에메랄드빌딩 3층)	031-412-6000
군산지점	전북 군산시 중앙로1가 18-1 (군산KT빌딩 1, 2층)	063-460-3600
과천시점	경기도 과천시 별양동 1-9 (구.상업은행빌딩 1층)	509-0800
구포지점	부산광역시 북구 덕천2동 383-1 (부산2상호금고빌딩 3, 4층)	051-600-9400
미금역지점	경기도 성남시 분당구 금곡동 157 (금산잼월드 4층)	031-710-3600
성남지점	경기도 성남시 수정구 신흥1동 5539 (삼성생명빌딩 3층)	031-750-6200
사당지점	서울특별시 서초구 방배2동 3250 (구산타워 2층)	6244-7000
송파지점	서울특별시 송파구 가락본동 8-2 (중앙일보빌딩 2층)	405-3600
(올림픽영업소)	서울특별시 송파구방이동89-11(올림픽선수기자촌아파트상가)	403-3400
대구서지점	대구광역시 달서구 두류3동 495-1 (덕원빌딩 3층)	053-605-7500
이태원지점	서울특별시 용산구 한남2동 736-1 (제일기획빌딩 1층)	3780-4500
평촌지점	경기도 안양시 동안구 호계동 1051 (올림픽스포츠센터 2층)	031-382-2244
명일동지점	서울특별시 강동구 명일2동 48-6 (종로학원빌딩 1, 2층)	440-3300
원주지점	강원도 원주시 인동 182-1 (삼성생명빌딩 1, 2층)	033-760-3400
의정부지점	경기도 의정부시 의정부동 493-1 (삼성생명빌딩 3층)	031-820-4000
도곡지점	서울특별시 강남구 도곡동 467-12 (군인공제회관 2층)	3460-3900
FNHonors 청담점	서울특별시 강남구 청담동 99-20 (퀵빌딩 4. 5층)	2056-2000
CYBER센타점	서울특별시 강남구 역삼동 647-9 (삼성역삼빌딩 11층)	1588-2323
천안지점	충남 천안시 쌍용동 1539번지 (토평빌딩 1, 2층)	041-570-5000
구리지점	경기도 구리시 수택동 526-3호 (우진빌딩 1층)	051-550-6000
수지지점	경기도 용인시 수지읍 풍덕천리지구 3003-5 (초석빌딩2,3층)	031-260-3700
연신내지점	서울특별시 은평구 불광동 350-3 (삼성생명빌딩 1층)	02-380-7800
FNHonors 광화문점	서울특별시 중구무교동63 (SEOUL FINANCE CENTER 20층)	02-3705-0200
가락지점	서울특별시 송파구 문정동 150-2 (LG트윈리젠서 3층)	3401-6611
상인지점	대구광역시 달서구 상인동 1512 (상인플라자 3층)	053-607-3200
지산지점	대구광역시 수성구 지산1동 1276-7	053-780-3300
경주지점	경북 경주시 성동동 186-6 (경주전화국 2층)	054-740-0200

지점명	주 소	전화번호
안동지점	경북 안동시 서부동 88 (안나프라자빌딩 1층)	054-850-0200
성서지점	대구광역시 달서구 이곡동 1220-17 (오성빌딩 2층)	053-609-0200
구의지점	서울특별시 광진구 구의3동 199-18 (삼성쉐르빌 2층)	2204-6800
북광주지점	광주광역시 북구 우산동 555-22 (대영빌딩 2층)	062-607-0200
전주중앙지점	전북 전주시 덕진구서 노송동 635-3 (대륙빌딩 1, 2층)	063-230-4500
남울산지점	울산광역시 남구 삼산동 1474-2 (제일화재빌딩 2층)	052-270-3900
마포지점	서울특별시 마포구 도화동 37번지 (진도빌딩 3층)	704-2800
김해지점	경상남도 김해시 부원동 615-14번지 (삼성생명빌딩 1층)	055)320-7200
목포지점	전라남도 목포시 상동891-2번지(한국직업전문학교빌딩1,2층)	061)281-5544
FNHonors 테헤란점	서울특별시 강남구 역삼동 737번지 (스타타워빌딩 25층)	02)3459-7900
대전지점	대전광역시 중구 은행동 142-2번지 (삼성화재 3층)	042)250-3700
서귀포지점	제주도 서귀포시 서귀포동 274-11 (제주은행 3층)	064-732-2600
독산지점	서울특별시 금천구 독산동 159-23 (영진빌딩 3층)	02-2107-9100
법인지점	서울특별시 중구 을지로2가 6번지 (내외빌딩 10층)	728-8510
FNHonors 영업부	서울특별시 종로구 종로2가 6번지 (종로타워 21층)	2020-6950
마두지점	경기도 고양시 일산구 마두2동 805 (기업은행B/D 4층)	031)909-9600
수원남문지점	경기도 수원시 팔달구 구천동 13-2 (녹산빌딩 4층)	031)259-3000
FNHonors 타워팰리스점	서울특별시 강남구 도곡동 467-12 (군인공제회관 2층)	02)3498-4800
서울주식전문	서울특별시 서초구 서초4동 1304-3,6 남서울빌딩 2층	02)3479-2359
경인주식전문	인천광역시 남구 주안동 1007-4 신화빌딩 3층	031)224-0235
돈암동지점	서울특별시 성북구 동소문동 4-75 부라다 리빙텔 2층	02)920-4300
신목동지점	서울특별시 양천구 신정동 85번지 목동삼성쉐르빌 1차 1층	02)3219-6500
광주주식전문	광주광역시 서구 치평동 1237-9 주차빌딩 1층	054)474-3050
부산주식전문	부산광역시 부산진구 부전동 255-1 동아빌딩 4층	051)801-0010
야탑지점	경기도 성남시 분당구 야탑동 358-2 아미고타워 2층	031)622-0333

<SK증권(주) 본 · 지점망>

지점명	주 소	전화번호
영업부	서울시 영등포구 여의도동 23-10	02)3773-8245
대치역	서울시 강남구 대치동 601-1 대흥B/D 2층	02)562-8245
명 동	서울시 중구 명동1가 59-1호 증권B/D 2층	02)774-8245
압구정	서울시 강남구 신사동 610-14 구정B/D 2층	02)515-8245
목 동	서울시 양천구 목동 907-18 유니아나B/D 2층	02)2649-8245
종 로	서울시 종로구 종로4가 5번지 한일B/D 4층	02)745-8245
상 계	서울시 노원구 상계동 712-1 교보생명B/D 3층	02)951-8245
서 초	서초구 반포동 52-1 반포 쌍동B/D 동관 2층	02)596-8245
삼 성	서울시 강남구 대치동 944-11 삼흥 제2B/D 3,4층	02)569-8245
신 촌	서울시 서대문구 창천동 72-14 캠퍼스플라자B/D 3층	02)323-8245
역삼역	서울시 강남구 역삼동 642 한불빌딩 1층	02)567-8245
신반포	서울시 서초구 잠원동 66-2 한신공영사옥 3층	02)3476-8245
송 파	서울시 송파구 가락동 99-3 제일오피스텔B/D 1층	02)449-8245
방배역	서울시 서초구 방배3동 981-15 양지B/D 1층	02)521-8245
등 촌	서울시 강서구 등촌동 697-1 그랜드종합상가 3층	02)3663-8245
성 남	경기도 성남시 수정구 태평2동 3440번지 대한생명B/D 4층	031)721-8245
파 주	경기도 파주시 금촌동 767-10 세화B/D 4층	031)945-8245
이 천	경기도 이천시 이천읍 창전동 165번지 화창B/D 3층	031)634-8245
안 산	경기도 안산시 본오동 877-8 보노피아B/D 2층	031)416-8245
중 동	경기도 부천시 원미구 상동 446번지 한국산업은행B/D 3층	032)325-8245
수 원	경기도 수원시 팔달구 영통동 998-4 e폴리스상가 5층	031)206-8245
분 당	경기도 성남시 분당구 서현동 246-3 한국학원B/D 2층	031)708-8245
경 안	경기도 광주시 경안동 56-9 하나빌딩 2층	031)797-8245
마 석	경기도 남양주시 화도읍 창현리 494-3 495-14, 2층	031)594-8245
양 주	경기도 양주군 회천읍 덕계리 706-9 국민은행빌딩 3층	031)861-8245
서인천	인천시 서구 심곡동 248 우민빌딩 4층	032)568-8245
대 전	대전시 서구 둔산동 1275 아이B/D 2층	042)472-8245
남 원	전북 남원시 하정동 107-2 유남B/D 3층	063)633-8245
전 주	전북 전주시 완산구 고사동 2가 2-1 대한투자신탁B/D 2층	063)287-8245
광 주	광주시 동구 금남로3가 9-2 제일은행B/D 4층	062)222-8245
상 무	광주시 서구 치평동 1178-6 한산B/D 2층	062)374-8245
청 주	충북 청주시 흥덕구 가경동 1416-2 대우메가폴리스상가 4층	043)268-8245
공 주	충남 공주시 반죽동 1-2 금성빌딩 3층	041)858-8245

지점명	주 소	전화번호
홍 성	충남 홍성군 홍성읍 오관리 311-1(선일B/D 5F)	041)634-8245
금 왕	충북 음성군 금왕읍 무극3리 247-7 삼왕새마을금고빌딩 2층	043)878-8245
고 창	전북 고창군 읍내리 638-1 전북은행B/D 2층	063)562-8245
해 남	전남 해남군 해남읍 평동리 91 평화빌딩 1층	061)537-8245
부 산	부산시 동구 범일동 830-136 SK글로벌B/D	051)633-8245
구 서	부산시 금정구 구서2동 184-3 해강B/D 4층	051)581-8245
대 구	대구시 중구 덕산동 110 삼성생명 B/D 11층	053)254-8245
대구서	대구시 달서구 본동 225-1 송림백화점 3층	053)651-8245
성 서	대구시 달서구 이곡동 1244-4 해일빌딩 3층	053)586-8245
진 주	경남 진주시 상대동 299-4 명신예식장B/D 3층	055)759-8245
삼천포	경남 사천시 동금동 141-7 경남은행B/D 3층	055)834-8245
마 산	경남 마산시 회원구 석전2동 245-12 건설공제조합B/D 4층	055)298-8245
창 원	경남 창원시 상남동 75-3번지 제일생명B/D 3층	055)262-8245
포 향	경북 포항시 북구 남빈동 415-10 대흥B/D 2층	054)249-8245
울 산	울산시 남구 달동 1365-13 중범B/D 2층	052)258-8245
밀 양	경남 밀양시 내이동 1189-2 해송B/D 3층	055)355-8245
신 안	경남 진주시 신안동 582-1번지 신안빌딩 5층	055)744-8245
영 천	경북 영천시 완산동 1056-3 청우빌딩 5층	054)332-8245
왜 관	경북 칠곡군 왜관읍 왜관리 212-25	054)975-8245
영 도	부산시 영도구 대교동 1가 150-3 대교빌딩 1층	051)417-8245

<투자대상자산문의>

**(주)맥쿼리인터내셔널
자산관리**

대표전화 : 02) 3782 - 2800
문의전화 : 02) 3782 - 2805, 2803

<청약안내문의>

대우증권(주)

콜 센터 : 02) 1588 - 3322
문의전화 : 02) 768- 3364, 3320, 3617

삼성증권(주)

콜 센터 : 02) 1588 - 2323, 1544-1544
문의전화 : 02) 2020 - 7580, 7584, 7585

SK증권(주)

콜 센터 : 02) 1588 - 8245
문의전화 : 02) 3773- 8096, 8353, 8082