

(별지 제4호)

제1기 1분기 투자보고서

건설교통부장관 귀중

부동산투자회사법 제37조, 시행령 제40조, 부동산투자회사감독규정 제7조의 규정에 의하여 투자보고서를 제출합니다.

2008 년 2 월 14 일

회 사 명 : (주)맥쿼리NPS위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 손 재 영 (인)

본 점 소 재 지 : 서울특별시 중구 소공동 110 한화빌딩 6층

(전화번호) 02-3705-8710

작 성 책 임 자 : 외환펀드서비스(주)

팀장 서 정 익 (인)

(전화번호) 02-3671-1295

매분기말 현재 당해 분기동안의 현황만을 기재. 다만 결산기가 속한 분기의 경우에는 당해 분기의 투자보고서 및 당해 연도 결산기의 투자보고서를 각각 작성

제 1 부 회사의 개황

I. 회사의 개황

1. 회사의 개요

- 1) 회사명 : (주)맥쿼리NPS위탁관리부동산투자회사
- 2) 설립일 : 2007년 9월 19일
- 3) 소재지 : 서울시 중구 소공동 110 한화빌딩 6층
- 4) 사업목적

회사는 부동산투자회사법에 따라 설립된 회사로서, 다수의 기관 및 개인 투자자들로부터 자금을 확보하여 대상 부동산을 취득하고, 취득부동산의 안정적 임대(임대, 관리, 처분)를 통하여 투자자들에게 일정 수준 이상의 투자수익을 제공하며, 부동산 직접 투자로 인한 위험회피가 가능하게 함을 목적으로 함

5) 자산 및 자본금 규모(2007.12.31기준)

- 자산총액 : 2,232억원
- 자본금 : 267.5억원

6) 상장 및 등록여부 : 비상장

7) 회사의 존속기간 및 해산사유

회사는 주주총회의 결의로 존속기간을 연장하지 않는 한 존속기간은 설립등기일로부터 10년인 한시적인 법인으로 다음 각각의 사유에 해당하는 경우에 해산하게 된다.

- ① 정관에서 정한 존속기간의 만료
 - 주주총회의 결의
 - 합병
 - 파산
- ② 법원의 해산명령 또는 해산판결
- ③ 건설교통부장관의 설립인가의 취소

2. 회사의 연혁

1) 당해회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2007.8.16 : 설립예비인가(건교부)
- 2007.9.7 : 일반공모(모집규모:321억원)
- 2007.9.12 : 창립총회
- 2007.9.19 : 회사 설립(자본금 1,070억원)
- 2007.9.21 : 설립본인가(건교부)

자산관리계약 체결 : (주)맥쿼리리얼에스테이트 코리아

(구,(주)맥쿼리프로퍼티어드바이저스코리아)

자산보관위탁계약 체결: (주)국민은행

일반사무위탁계약 체결: 외환펀드서비스(주)

나) 상호의 변경 : 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 해당사항 없음

2) 회사가 속해있는 기업집단

가) 기업집단의 개요 : 해당사항 없음

나) 기업집단에 소속된 회사 : 해당사항 없음

다) 관련법령상의 규제내용 등 : 해당사항 없음

3. 자본금 변동상황

1) 자본금 변동상황

일자	원인	증가한 주식의 내용				자본금	증자 비율
		종류	수량	주 당 액면가액	주 당 발행가액		
2007.9.19	유상증 (일반공모)	기명식 보통주	5,350,000주	5,000원	20,000원	267.5억원	설립시 자본금

2) 자본금 변동예정 등 : 보고서일 현재 자본금 변동예정이 없음

3) 현물출자 현황 : 해당사항 없음

6. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

당해 회사는 당해 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 현금으로 배당하여야 합니다. 또한 당해 회사는 관련법령이 허용하는 범위 내에서 당해 사업연도 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 매사업연도별 초과배당액은 당해 사업연도 감가상각비이내로 하되, 기본적으로 당해 사업연도 감가상각비의 100% 전액을 배당하며, 필요시 이사회가 당해 사업연도의 감가상각비 내에서 조정할 수 있습니다. 다만 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정시 이를 포함하지 않습니다.

2) 최근 5사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000]

(단위:천원,%)

구 분	제 1 기반기	제 XX 기	제 1 기
당기순이익	1,181,880	-	-
주당순이익 (원)	221	-	-
이익배당한도	-	-	-
배당금총액	-	-	-
배당성향	-	-	-
배당수익률	-	-	-
연환산배당수익률	-	-	-

※ 이익배당한도, 배당성향, 배당수익률 등의 산출근거를 별도 기재

이익배당한도 : 당기순이익-법정적립금-전기이월결손금-주식할인발행차금 상각액

배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익

※ 배당수익율은 “배당액 / [(기초납입자본금+ 기말납입자본금)/2]” 로 계산(백분율로 표시)

※ 1기의 사업연도가 1년미만일경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재

연환산배당율 = 배당수익율 * 365 일 / (해당사업연도의일수)

※ 제1기 분기보고이므로 해당사항 없음.

제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

I. 총자산의 구성현황

1. 부동산투자회사

1) 총자산의 구성현황 (모든 자산을 포함하여 작성)

(단위:백만원,%)

항 목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	-	-	219,315	97.91	97.91	97.91
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-	-	-	-	-	
	부동산개발사업	-	-	-	-	-	
부동산관련유가증권		-	-	-	-	-	
유가증권		-	-	-	-	-	
금융기관 예치		-	-	4,659	2.08	2.08	
기타 자산		-	-	22	0.01	0.01	
총 자산	자기자본	-	-	108,830	-	48.59	100%
	부채	-	-	115,166	-	51.41	

1. 시행령제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 정한다.

설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황, 신주발행으로 조성된 자금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황도 포함하여 작성한다.

2. 총자산 (2년 이내의 회사설립시 납입된 자금 및 신주발행으로 통하여 모집한 자금도포함)을 기준으로 하여 비율을 작성한다.

3. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성한다.

4. 그래프나 도표로 표시하는 것은 가능하다

2. 설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 보유하고 있는 자산의 현황

(단위;백만원,%)

항 목		전분기		당분기		총자산대비	
		자산총액	비율	자산총액	비율	구성비율	
부동산	토지 및 그 정착물	-	-	219,315	97.91	97.91	97.91
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-	-	-	-	-	
	부동산개발사업	-	-	-	-	-	
부동산관련유가증권		-	-	-	-	-	
유가증권		-	-	-	-	-	
금융기관 예치		-	-	4,659	2.08	2.08	
기타 자산		-	-	22	0.01	0.01	
총 자산	자기자본	-	-	108,830	-	48.59	100%
	부채	-	-	115,166	-	51.41	

3. 설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 보유하고 있는 자산의 현황

(단위: 천원)

구 분	위 치	용 도	매입대상	매입가격
ING Center	서울특별시 중구 순화동53	사무용	대지/건물	156,544,163
RS Building	서울특별시 영등포 양평동3가 60	사무용	대지/건물	62,771,072
총 자산가격				219,315,235

4. 신주발행으로 조성한 자금 및 이를 투자하여 보유하고 있는 자산의 현황

신주발행을 하지않아 해당사항 없음

II. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역

1) 매입 부동산

(단위: 천원)

구 분	위 치	용 도	매입대상	매입가격
ING Center	서울시 중구 순화동 53	사무용	대지/건물	156,544,163
RS Building	서울시 영등포구 양평동3가 60	사무용	대지/건물	62,771,072
총 자산가격				219,315,235

-시행령제27조의 규정에 의한 구체적인 자산가액

2) 매각 부동산 : 당분기동안 매각 부동산 없음

2. 부동산관련 유가증권 거래내역

해당사항 없음

3. 유가증권 거래내역

해당사항 없음

4. 금융기관 예치내역

구 분	예치기관	예치금액(원)	예치일	금 리	만 기	비 고
MMDA (수시입출식예금)	국민은행	4,659,061,868	2007.9.21.	4.5%	수시입 출식	

주)총자산의 구성현황의'금융기관예치에는 위 금액에 미수이자를 포함한 금액을 기재

5.순자산가치추이

(단위:백만원)

	2007.12.31
부동산투자회사법 시행령 제27조3항의 총자산가액(A)	223,996
대차대조표상의 부채총액(B)	115,166
순자산가치가액(A-B)	108,830
발행주식총수(주)	5,350,000
주당순자산가치(원)	20,342

제 3 부 자산 유형별 현황

I. 분기말 현재 부동산별 현황·가격·임대료 및 주요 임차인의 현황

1. 소유 부동산별 개요

부동산명	위치	완공(개축) 연도	취득일자	담보 및 부채 내역(천원)
ING Center	서울특별시 중구 순화동 53	2006	2007.10.1.	임대차보증금; 7,227,714 담보제공 ; 105,944,016
RS Building	서울특별시 영등포구 양평동3가60	1996	2007.10.1.	임대차보증금; 1,042,774 담보제공 ; 40,042,773

-채권최고액은 대주단의 차입금 및 일부 임차인의 전세권등에 담보제공된 것임

2. 소유 부동산별 가격현황

(단위: 천원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		기말잔액		총액	감가 상각 누계액	장부 가액
	토지	빌딩	토지	빌딩	토지	빌딩	토지	빌딩			
ING Center	66,283, 560	90,260, 603					66,283, 560	90,260, 603	156,544, 163	548,155	155,996, 008
RS Building	30,159, 152	32,611, 920					30,159, 152	32,611, 920	62,771, 072	219,798	62,551, 274
합계	96,442, 712	122,872, 523					96,442, 712	122,87 2,523	219,315, 235	767,953	218,547, 282

3. 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적(m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적/ 임대가능면적)	연간 총임대료 (천원)	임대차계약수	임대면적단위 (m ²) 당 연 임대료 (천원)
ING Center	34,172	34,172	100%	8,673,257	4(ING생명외)	254
RS Building	21,466	21,466	100%	4,077,253	1(르노삼성자동차)	190
합 계	55,638	55,638		12,750,510		444

II. 부동산개발사업의 현황

보고서 기준일 현재 개발사업을 영위하지 않으므로 해당사항 없음

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

구 분		금 액 (백만원)	비 율(%)	비 고
부동산	임대료	3,188	73.86	
	매매손익	-	-	
	기타 수익	968	22.43	
유가증권	매매손익	-	-	
	평가손익	-	-	
	이자, 배당금 등	-	-	
기타 수익		160	3.71	
총 수 익		4,316	100.00%	

II. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익

구 분	임대료 (백만원)	비율 (%)	비 고
1. ING Center	2,168	68.03	
2. RS Building	1,020	31.97	
임대료 수익 계	3,188	100.00%	

2) 부동산 매매손익

-부동산 매매를 하지 않아 해당사항 없음

3) 기타 수익

구 분	금 액 (백만원)	비율 (%)	비 고
ING Center	968	100	

- 기타수익 : 관리수익, 주차료수익, 입주사부담관리비, 기타운용수익으로 구성

2. 유가증권

보고서 기준일 현재 유가증권 거래를 하지않아 해당사항없음

3. 기타의 수익

구 분	금 액 (백만원)	비 고
이자수익	160	

Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제1기 1분기
당해회사수익률(A)	4.5
산업평균수익률(B)	-
초과수익률	-

※작성일 현재 비교수익률(산업평균수익률) 없음

※수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

1 사분기수익률 = $\{1 + (\text{당분기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2])\}^4 - 1$

2 사분기수익률 = $\{1 + (\text{당반기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2])\}^2 - 1$

3 사분기수익률 = $\{1 + (1 \text{ 분기부터 } 3 \text{ 분기까지의 순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2])\}^{4/3} - 1$

4 사분기수익률 = $(\text{당기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2]) \times 4 - 1$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 1 기사업연도가 12 개월일 경우를 가정한 것으로, 1 기의 사업연도가 6 개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1 년간의 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것

※ 산업평균수익률은 이용가능한 동일한 분기의 부동산투자회사의 평균 수익률로 비교표시

※ 상기 표와 더불어 그래프나 도표로 표시 가능함

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

I. 부동산 영업경비

1) 부동산 운용비용

(단위: 백만원)

구 분	ING Center	RS Building
부동산일반관리비	24	0
시설관리위탁비	221	0
수도광열비	117	0
수선유지비	3	0
합 계	365	0

2) 일반 운용비용

(단위 : 백만원)

구 분	ING Center	RS Building
임원보수	1	1
감가상각비	564	204
보험료	21	1
세금과 공과	66	1
창업비	115	40
합 계	767	247

※ 영업비용 중 업무위탁비용에 해당되는 내용은 기재하지 않음. 아래 II. 업무위탁비용

참조

II. 업무위탁비용

구 분	지급 대상	지급 금액		지급 시기	비고
자산관리 수수료	(주)맥쿼리 리얼에스테이트 코리아 (구,(주)맥쿼리 프로퍼티 어드바이저스 코리아)	취득수수료	- ING Center 및 RS 빌딩의 경우는 취득가격의 1.5%에 해당하는 금액 - 추가 취득 자산에 대해서는 취득가격의 0.7%에 해당하는 금액	취득 완료시	
		기본자산운용보수	- ING Center 의 취득가격에 0.5%에 해당하는 금액(매 5 년후 재평가)과 르노삼성빌딩의 취득가격에 0.35%에 해당하는 금액. 단 초기 6 개월에 해당하는 보수는 취득수수료에 포함함. - 동 부동산투자회사가 추가 취득하는 취득가격에 0.5%.	수수료가 발생한 달의 다음달 10 일까지 매월 지급	
		운영 성과수수료	- 성과수수료는(RS 빌딩은 제외됨) 잉여수익의 15%이며, 잉여수익은 사업계획서상 각 1 년 단위로 제시한 예상배당금액을 초과하여 배당한 배당금액. 단 운영 성과수수료는 한 연도당 취득가격의 0.4%를 초과할 수 없음.	2 결산기 단위로 수수료를 계산하여 작성 결산기에 주주 총회 승인일 이후 10 일 이내 지급	
		처분보수	- 처분가의 0.7%에 해당하는 금액	처분 완료시 지급	
		인센티브 처분보수	- 자본이익 (자본지출 및 처분비용 차감 후 이익)의 10%(RS 빌딩은 제외됨)에 해당하는 금액을 지급	처분 완료시 지급	
보 관 수 수 료	(주)국민은행	매입금액의 연 0.02%		매 6 개월	일할계산 후불
판 매 수 수 료	삼성증권 (주)	100		설립시	일시불
일반사무위탁수수료	외환펀드서비스(주)	매입금액의 연 0.015%		매 6 개월	일할계산 후불

제 6 부 차입에 관한 사항

I. 차입내역

(단위;백만원)

구 분	기초	증가	상환	기말	비 고
운영자금의 차입액	116,420	-	11,420	105,000	
부동산관련 부채 인수					
국민주택기금 등 기금수용액					
주식의 매수청구 또는 환매청구 등에 의한 차입액					

II. 차입처 등

(단위;백만원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
1.국민연금	2007.10.1	73,500	5.9%	5년만기후일시상환	73,500
2.교보생명	2007.10.1	31,500	5.9%	5년만기후일시상환	31,500
3.교보생명	2007.10.1	11,420	6.3%	부가세환급후상환	0
합 계		116,420			105,000

제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

I. 주주현황(매 결산기에 한한다)

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 (2007 년 12 월 31 일 현재) 】

성 명	관 계	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
			기초	증가	감소	기말	
국민연금	최대주주	보통주	4,814,035 주 (89.98%)	0 주	0 주	4,814,035 주 (89.98%)	
계			4,814,035 주 (89.98%)	0 주	0 주	4,814,035 주 (89.98%)	

2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유현황

【 (2007 년 12 월 31 일 현재) 】

성 명	주식의 종류	소유주식수 (주)	지 분 율 (%)	비 고
Macquarie Bank Limited	보통주	534,465	9.99	

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포(매 결산기 항목)

(2007년 12월 31일 현재)

구 분	주주수	비 율	주식수	비 율	비 고
최대주주					
주요주주					
소액주주					
- 개인					
- 법인					
합 계					

- 분기보고서이므로 해당사항 없음

4. 주식사무

결 산 일	3 월 31 일, 9 월 30 일	정기주주총회	매 회계년도 종료후 3 개월 이내
주권의 종류	1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권의 8종	공고게재신문	머니투데이
명의개서대리인	외환펀드서비스(주)		

5. 주가변동상황

[거래시장 :]

월 별	월	월	월	평 균
최고가(일자)				
최저가(일자)				
월간 거래량				
일평균 거래량				

- 비상장이므로 해당사항 없음

제 8 부 요약된 대차대조표와 손익계산서

I. 요약재무제표 작성기준

1. 요약 대차대조표의 과목별 구성 세부과목

- 1)유동 자산 : 현금 및 현금등가물, 단기투자자산, 미수금, 미수수익, 선급비용 및 미수법인세환급액으로 구성
- 2)비유동 자산: 장기선급비용 및 당사가 보유한 부동산에 대한 계정으로 토지, 건물, 기계장치, 건물 및 기계장치에 대한 감가상각누계액, 그리고 건설중인 자산으로 구성
- 3)유동 부채 : 미지급금, 미지급비용, 선수금, 예수금, 부가세예수금 등으로 구성
- 4)비유동 부채: 장기차입금 및 임대보증금으로 구성
- 5)이익잉여금 : 이익준비금 및 미처분이익잉여금으로 구성
- 6)자본 조정 : 주식할인발행차금

2. 요약 손익계산서의 과목별 구성 세부과목

- 1)영업수익 : 임대료수익, 관리수익, 주차료수익, 입주사부담관리비 및 기타운용수익으로 구성
- 2)영업비용 : 크게 부동산운용비용과 일반운용비용으로 구별되며, 부동산운용비용은 부동산일반관리비, 시설관리위탁비, 수도광열비, 수선유지비 및 제세공과금으로 구성되며, 일반운용비용은 임원보수, 감가상각비, 보험료, 세금과 공과금, 일반관리비, 지급수수료, 자산관리수수료, 자산보관수수료 및 일반사무수탁수수료로 구성
- 3)영업외수익 : 이자수익, 연체료, 손해배상금 및 기타영업외수익으로 구성
- 4)영업외비용 : 장기차입금에 대한 이자비용 및 기타영업외손실로 구성

3. 요약 현금흐름표의 과목별 구성 세부과목

- 1)현금의 유출이 없는 비용등의 가산 : 감가상각비
- 2)영업활동으로 인한 자산부채의 변동 : 미수금, 미수수익, 선급비용, 미수법인세환급액, 미지급금, 미지급비용, 선수금, 예수금, 부가세예수금, 미지급법인세, 임대보증금 및 이연법인세대의 증가(감소)로 구성
- 3)투자활동으로 인한 현금유입액 : 단기투자자산의 감소
- 4)투자활동으로 인한 현금유출액 : 장/단기투자자산의 증가, 토지/건물/기계장치/건설중인자산의 취득
- 5) 재무활동으로 인한 현금유출액 : 배당금의 지급으로 구성

Ⅱ. 기업회계기준 등의 위반사항

해당사항 없음

Ⅲ. 기타 유의하여야 할 사항

해당사항 없음

IV. 대차대조표

(단위:원)

과 목	제 1기 반기(2007.12.31현재)
유 동 자 산	4,680,882,200
현금 및 현금 성 자 산	4,650,111,234
미 수 수 익	8,950,634
선 급 비 용	21,820,332
비 유 동 자 산	218,547,281,961
토 지	96,442,712,170
건 물	122,872,523,060
감 가 상 각 누 계	767,953,269
자 산 총 계	223,228,164,161
유 동 부 채	1,895,056,695
미 지 급 비 용	1,587,827,040
선 수 금	14,190,392
부 가 세 예 수 금	293,039,263
비 유 동 부 채	113,270,487,460
장 기 차 입 금	105,000,000,000
임 대 보 증 금	8,270,487,460
부 채 총 계	115,165,544,155
자 본 금	26,750,000,000
자 본 잉 여 금(주식발행초과금)	80,130,740,000
당 기 순 이 익	1,181,880,006
자 본 총 계	108,062,620,006
부채와 자본총계	223,228,164,161

V. 손익계산서

(단위:원)

과 목	제 1 기 반기(07.9.19-12.31)
영 업 수 익	4,156,028,842
임대료수익	3,187,627,740
관리수익	913,995,930
주차수익	18,925,454
기타수익	35,479,718
영 업 비 용	1,396,465,223
부동산 운용비용	364,751,918
PM위탁관리비	24,000,000
FM위탁관리비	220,987,860
수도광열비	116,524,058
수선비	3,240,000
일반운용비용	1,031,713,305
임원보수	1,800,000
감가상각비	767,953,269
보험료	21,833,506
자산보관수수료	10,586,301
사무수탁수수료	7,939,726
세금과 공과금	66,961,353
창업비	154,639,150
영 업 이 익	2,759,563,619
영 업 외 수 익	159,509,644
이자수익	159,509,644
영 업 외 비 용	1,737,193,257
지급이자	1,732,967,018
잡손실	4,226,239
당 분 기 순 이 익	1,181,880,006

VII. 현금흐름표(매연도말 1회작성에 한한다)

VIII. 재무제표에 대한 주석

1. 일반사항

주식회사 맥쿼리NPS위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2007년 9월 19일 설립되었으며 9월 21일 대한민국 건설교통부의 본인가를 취득하였습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의취득·관리·개발 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산의 개발 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점소재지는 서울시 중구 소공동 110번지 이고, 최대주주는 국민연금(보유주식수 4,814,035주/ 지분율 89.98%)이며 당반기말 현재 자본금은 26,750백만원입니다.

당사의 정관상 존립기간은 설립등기일로부터 10년간이고, 사업연도는 6개월(매년 4월 1일과 10월 1일에 개시하고 9월 30일과 3월 31일에 종료)입니다. 다만 최초 사업연도는 설립일로부터 2008년 3월 31일까지입니다.

2. 중요한 회계처리방침의 요약

당사의 반기재무제표는 대한민국에서 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 작성되었으며, 그 중요한 회계처리 방침은 다음과 같습니다.

(1) 새로운 기업회계기준서의 도입

한국회계기준위원회는 기존의 기업회계기준을 전면적으로 개정하여 기업회계기준서 제1호부터 제25호까지를 당반기말 현재까지 제정하였습니다. 동 기업회계기준서 중 제1호 내지 제20호(제11호는 제외)는 당반기 이전부터 의무적용되고 있으며, 제11호와 제21호 내지 제23호는 당반기부터 의무적용되고 있습니다.

(2) 수익의 인식

당사는 기간의 경과에 따라 발생하는 임대차계약에 의하여 약정된 임대료수익과 관리수익, 주차수익 그리고 기타수익으로 구분하여 인식하고 있습니다.

(3) 현금성자산의 분류

당사는 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동의위험이 중요하지 않은 유가증권 및 단기금융상품으로 취득당시 만기(또는 상환일)가 3개월 이내에 도래하는 것을 현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(4) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

당사는 유형자산을 구입원가 또는 제작원가에 당해 유형자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련된 지출을 합한 금액의 취득원가로 평가하고 있으며, 현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산은 공정가액을 취득원가로 하고 있습니다. 또한, 당사는 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 가장 최근에 평가된 성능수준을 초과하여 실질적으로 미래 경제적효익을 증가시키는 지출은 자본적 지출로 처리하여 당해 자산의 원가에 가산하고 원상을 회복시키거나 능률유지를 위한 지출은 수익적 지출로 보아 당반기비용으로 처리하고 있습니다.

유형자산에 대한 감가상각은 다음의 경제적 내용연수에 따라 정액법으로 계산하고 있습니다.

자 산	내 용 연 수
건 물	40년

(5) 법인세회계

당사는 자산·부채의 장부가액과 세무가액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세 관련 기업회계기준서상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에는 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생이 거의 확실하여 미래의법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다. 이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 대차대조표상 분류에 따라 대차대조표에 당좌자산(유동부채) 또는 투자자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 대차대조표상 자산항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 기타비유동항목으로 분류하고, 동일한 유동·비유동 구분내의 이연법인세자산과 이연법인세부채는 각각 상계하여 표시하고 있습니다. 또한, 손익계산서상의 법인세비용은 당반기

법인세부담액에 이연법인세자산·부채의 변동액을 가감한 가액으로 인식하고 있으며, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 당반기 법인세부담액과 이연법인세는 해당 자본계정에서 직접 가감하고 있습니다.

당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당반기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 당반기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

3. 보유토지의 공시지가

당반기말 현재 당사가 보유하고 있는 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	소재지	면적(m ²)	장부가액	공시지가
ING Center	중구순화동53	2,732	66,283,560	15,354,964
RS Building	영등포구양평동3-60	3,562	30,159,152	10,151,700
		6,294	96,442,712	25,506,664

4. 유형자산

당반기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

과 목	기초 가액	취 득	감가상각비	당반기말가액
토 지		96,442,712		96,442,712
건 물		122,872,523	767,953	122,104,570
합 계		219,315,235	767,953	218,547,282

5. 보험가입현황

당사는 당반기말 현재 ING센터에 대하여 현대해상보험 주식회사의 패키지보험에 가입하고 있으며 그 현황은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

패키지보험	부보자산	부보금액
재산종합보험	ING센터	67,491,122
기업휴지보험	ING센터	10,583,000
소 계	-	78,074,122
영업배상책임보험	시설 소유 1사고당 USD 5,000,000	

상기 보험의 부보금액에 대하여 아래와 같이 질권 설정되어있습니다

(단위;천원)

설 정 권 자	질 권 금 액	관 련 채 무
국민연금관리공단	68,250,000	장기차입금
교보생명보험	29,250,000	장기차입금
합 계	97,500,000	

한편, 회사는 르노삼성빌딩에 대하여 삼성화재해상보험(주)의 가스사고배상책임보험(대물 1사고당 3억원, 대인1인당 8천만원 보상)에 가입하고 있습니다.

6. 담보제공현황

당반기말 현재 차입금 및 임대보증금과 관련하여 당사가 담보로 제공한 토지 및 건물의 담보제공내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	설 정 권 자	채 권 최 고 액	관 련 채 무
ING센터	아이앤지생명보험	8,444,016	임대보증금
	국민연금관리공단	68,250,000	장기차입금
	교보생명보험주식회사	29,250,000	장기차입금
르노삼성빌딩	르노삼성자동차	1,042,773	임대보증금
	국민연금관리공단	27,300,000	장기차입금
	교보생명보험주식회사	11,700,000	장기차입금

7. 장기차입금

당반기말 현재 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

차입처	이자율(%)	금액	상환방법	최종만기일
국민연금관리공단	5.90	73,500,000	5년후 일시상환	2012. 10. 1
교보생명보험	5.90	31,500,000	5년후 일시상환	2012. 10. 1
합계		105,000,000		

8. 자본

(1) 자본금

당반기말 현재 당사의 수권주식수는 21,400,000주이며, 발행주식수는 보통주 5,350,000주로서 1주당 금액은 5,000원이며 보통주 자본금은 26,750,000천원입니다.

(2) 자본잉여금

당반기말 현재 당사의 주식발행초과금은 신주발행시 액면가액을 초과하여 발행한 금액으로서 자본전입 및 결손금의 보전에만 사용할 수 있습니다.

9. 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

(1) 당사의 당반기 손익에 반영된 법인세비용의 내역은 다음과 같습니다.

없음

(2) 당반기 중 당사의 회계이익과 과세소득간의 세무조정항목별 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	일시적차이	비일시적차이
(익금산입 및 손금불산입)		
미지급비용	7,822	-
(손금산입 및 익금불산입)		
미수수익	8,951	-
차감계	8,951	

(3) 당반기 중 당사의 일시적차이의 증감내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

계정과목	기초	증가	감소	반기말
미수 수익	-	(8,951)	-	(8,951)
미지급 비용	-	7,822	-	7,822
합 계	-	(1,129)	-	(1,129)
유효세율	27.5%			27.5%
이연법인세자산(부채)	(*) -			(*) -

(*) 당사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제57조 제3항에 따라 당반기의 감가상각비 범위 내에서 당반기순이익 및 과세소득, 자본적지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

(4) 당반기 중 당사에 적용될 법인세 법정세율(주민세 포함)은 27.5%이나 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액은 당해 사업연도 반기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있으므로 당반기에는 법인세비용이 발생하지 아니하여 유효법인세율을 산정하지 아니하였습니다.

10. 임대료수익

당사는 다수의 임차인과 각각 개별 임대차계약에 따라 임차기간과 임차료를 정하고 있으며, 이는 매년 소비자물가상승률에 따라 인상되므로 향후 각 기간별 미래 임대료수익의 합계는 별도로 산정하지 아니합니다.

11. 주요약정사항

당반기말 현재 당사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(1) 자산관리계약

당사는 (주)맥쿼리리얼에스테이트코리아(구,(주)맥쿼리프로퍼티어드바이저스코리아)와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차, 유가증권매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 자산관리수수료를 회계기간별로 지급하고 있습니다.

가. 기본 자산운용수수료

기본 자산운용수수료는 비책임임대조건부임대자산(ING 빌딩) 총 취득가격에 단계별기본 자산운용수수료율 I를 곱한 금액과 책임임대조건부임대자산(르노삼성빌딩) 총취득가격에 단계별 기본 자산운용수수료율 II를 곱한 금액을 합산하여 지급하도록 하고 있습니다.(단, 초기 6개월에 해당하는 보수는 취득수수료에 포함되어 있음.)

총 취득가격	기본 자산운용수수료율 I(년) (비책임임대 조건부자산)	기본 자산운용수수료율 II(년) (책임임대 조건부 임대자산)
5,000 억원 이하	0.5%	0.35%
5,000 억원 초과 10,000 억원 이하	0.475%	0.325%
10,000 억원 초과	0.45%	0.3%

나. 인센티브 자산운용수수료

인센티브 자산운용수수료는 인센티브 자산운용수수료료 차감전 배당액에서 목표배당액을 차감한 금액에 대하여 연 15%를 지급하도록 하고 있습니다. 다만, 인센티브 자산운용수수료는 한 연도당 해당 취득가격의 0.4%를 초과할 수 없습니다.

다. 처분수수료

처분수수료는 처분대금에 단계별 처분 수수료율을 곱한 금액을 지급하도록 하고있습니다.

처분대금	처분기본수수료율
3,000억원 이하 부분금액	0.7%
3,000억원 초과 5,000억원 이하 부분 금액	0.6%
5,000억원 초과 부분 금액	0.5%

라. 인센티브처분수수료

인센티브처분수수료는 매각차익(처분대금-취득가액-자본지출의 합)의 10%를 지급하도록 하고 있습니다. 다만, 책임임대조건부자산의 처분의 경우 인센티브처분수수료는 없습니다.

(2) 일반사무수탁계약

당사는 외환펀드서비스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 당사의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 취득가액에 대해 연 0.015%를 일반사무수탁수수료로 하여 분기별로 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

당사는 (주)국민은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 취득가액에 대해 연 0.02%를 수수료로 하여 분기별로 지급하고 있습니다.

(4) 부동산관리계약(PM) 및 빌딩관리계약(FM)

당사는 쿠시맨&웨이크필드, (주)한불에너지관리 등과 부동산관리위탁계약(임대차관리, 예산 및 재정 관리,관리운영 및 유지 관리 감독 등) 및 빌딩관리계약(시설 관리, 경비 및 보안 관리, 주차관리, 위생관리 등)을 체결하여 일정액의 수수료를 지급하고 있으며 이를 위탁관리비로 분류하고 있습니다.

12. 주당반기순이익

기본주당반기순이익은 보통주 1주에 대한 반기순이익을 계산한 것으로 그 내역은 다음과 같습니다.

구 분	금 액
반기순이익	1,181,880천원
(-)우선주 배당금	-
보통주 반기순이익	1,181,880천원
가중평균 발행보통주식수(주1)	5,350,000
기본주당반기순이익	221원

(주1) 당반기 중 발행보통주식수의 변동이 없으므로 가중평균발행보통주식수는 당사가 발행한 보통주식수와 동일함.

13. 현금흐름표

당사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름표를 간접법으로 작성하였으며, 당반기 중 현금의 유입과 유출이 없는 거래는 없습니다. 한편, 현금흐름표상의 현금은 대차대조표상의 현금및현금성자산입니다.

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

1. 내부감사인의 감사(검토) 의견

대차대조표와 손익계산서는 부동산투자회사법, 회사 정관, 기업회계기준 및 관계규정에 따라 회사의 재산 및 손익상태를 정확하게 표시하고 있으며, 위배사항이나 중요한 예외사항은 없음.

2. 외부감사인의 감사(검토) 의견

대차대조표를 포함한 재무제표는 부동산투자회사법, 회사정관, 기업회계기준 및 관계규정에 따라 회사의 재무상태를 기업회계기준에 위배되어 작성된 부분이 발견되지 아니하였습니다.

내부감사인 김 홍 구

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

해당사항 없음

II. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

해당사항 없음

III. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

해당사항 없음

IV. 제재현황

해당사항 없음

V. 투자제한사항 준수여부

투자제한사항의 내용	준수 여부
1. 총자산의 100분의 80이상을 부동산, 부동산 관련 유가증권 및 현금으로 구성	위반사항 없음
2. 총자산의 100분의 70이상을 부동산으로 구성	위반사항 없음
3. 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10 초과 취득 불가	위반사항 없음
4. 동일인 발행 유가증권을 총자산의 100분의 5 초과 취득 불가	위반사항 없음
5. 회사의 임직원 및 그 특별관계자, 10% 이상 소유 주주 및 그 특별관계자와의 거래 불가	위반사항 없음
6. 자산관리회사 및 그 특별관계자와 부동산이나 유가증권의 거래 불가	위반사항 없음