

정 관

주식회사 맥쿼리 센트럴 오피스
기업구조조정부동산투자회사

제 1 장 총칙

제 1 조(상호)

회사의 상호는 국문으로는 주식회사 맥쿼리 센트럴 오피스 기업구조조정부동산투자회사(이하 “회사”라 한다)라 칭하며, 영문으로는 Macquarie Central Office Corporate Restructuring Real Estate Investment Trust 라 한다.

제 2 조(목적)

회사는 부동산투자회사법의 규정에 따라 회사의 자산을 다음 각 호의 1 에 해당하는 방법으로 투자·운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 한다.

1. 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
2. 부동산의 개발
3. 부동산의 임대차
4. 유가증권의 매매
5. 금융기관에의 예치
6. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리의 취득·관리·처분

제 3 조(본점의 소재지 및 지점 등의 설치)

회사는 본점을 서울특별시에 두며, 본점 이외의 별도의 지점이나 영업소는 두지 아니한다.

제 4 조(회사의 존립기간) <변경 2008.12.4>

이 회사의 존립기간은 설립등기일로부터 7 년이 만료되는 날까지로 한다.

제 5 조(직원의 채용)

회사는 직원 및 상근임원을 두지 아니한다.

제 6 조(광고방법)

회사의 광고는 전국을 보급지역으로 하고 서울특별시에서 발행되는 매일경제신문과 한국경제신문에 게재한다.

제 2 장 주식

제 7 조(발행예정주식의 총수)

회사가 발행할 주식의 총수는 육천일백사만이천사백주로 한다.

제 8 조(1 주의 액면가)

회사가 발행하는 주식 1 주의 액면가는 금 5,000 원으로 한다.

제 9 조(설립시에 발행하는 주식의 총수 및 발행가액)

회사가 설립시에 발행하는 주식의 총수는 일천오백이십육만육백주로 하며, 그 발행가액의 총액은 칠백육십삼억삼백만원으로 한다.

제 10 조(주식의 종류)

회사가 발행할 주식은 기명식 보통주식으로 한다.

제 11 조(주권의 종류)

회사가 발행할 주권은 1 주권, 5 주권, 10 주권, 50 주권, 100 주권, 500 주권, 1,000 주권, 10,000 주권의 8 종으로 한다.

제 12 조(주식의 상장 등)

회사는 증권거래법 제 71 조의 규정에 의한 한국증권거래소의 유가증권시장의 상장기준이나 동법 제 162 조의 규정에 의한 한국증권업협회의 등록요건을 갖추게 된 때에는 지체없이 유가증권시장에 주식을 상장하거나 한국증권업협회에 등록하여 주식이 한국증권거래소의 유가증권시장이나 한국증권업협회의 협회중개시장에서 거래되도록 하여야 한다.

제 13 조(신주인수권)

①회사의 주주는 그가 가진 주식의 수에 비례하여 신주를 배정받을 권리를 가진다. 그러나 주주가 신주인수권을 포기 또는 상실하거나 신주배정에서 단주가 발생하는 경우에 그 처리방법은 이사회가 결의로 정한다.

②제 1 항의 규정에 불구하고 다음 각호의 경우에는 이사회가 결의로 기존 주주의 신주인수권을 배제하거나 제한할 수 있다.

1. 발행주식 총수의 100 분의 30 을 초과하지 않는 범위 내에서 주권을 신규상장하거나 협회등록하기 위하여 신주를 모집하는 경우
2. 발행주식 총수의 100 분의 30 을 초과하지 않는 범위 내에서 증권거래법 제 189 조의 3 의 규정에 의하여 일반공모증자 방식으로 신주를 발행하는 경우

3. 발행주식 총수의 100 분의 30 을 초과하지 않는 범위 내에서 외국인투자촉진법에 의한 외국
인투자를 위하여 신주를 발행하는 경우
4. 발행주식 총수의 100 분의 30 을 초과하지 않는 범위 내에서 긴급한 자금의 조달을 위하여
국내외 금융기관 등에게 신주를 발행하는 경우
5. 현물출자자에게 신주를 발행하는 경우

제 14 조(신주의 배당기산일)

회사가 신주를 발행하는 경우 신주에 대한 이익의 배당에 관하여는 신주를 발행한 때가 속하
는 사업년도의 직전 사업년도 말에 발행된 것으로 본다.

제 15 조(주식의 명의개서)

회사의 명의개서 업무는 회사가 위탁한 일반사무수탁회사에서 수행한다.

제 16 조(주주 등의 주소, 성명, 인감 또는 서명 등의 신고)

- ① 주주와 등록질권자는 그 성명, 주소, 인감 또는 서명 등을 일반사무수탁회사에 신고하여야
한다.
- ② 외국에 거주하는 주주와 등록질권자는 대한민국 내에 통지를 받을 장소와 대리인을 정하여
일반사무수탁회사에 신고하여야 한다.
- ③ 제 1 항 및 제 2 항의 신고사항 중 변동이 생긴 경우에도 같다.

제 17 조(주주명부의 폐쇄 및 기준일)

- ① 회사는 매년 1 월 1 일부터 1 월 10 일까지, 매년 7 월 1 일부터 7 월 10 일까지 및 총자산의
100 분의 50 이상에 해당하는 부동산의 매각과 관련하여 매각대금의 잔금지급일 익일부터 10
일 후(초일 산입)까지 권리에 관한 주주명부의 기재변경을 정지한다.<2008.3.18 변경>
- ② 회사는 매 결산기 최종일 주주명부에 기재되어 있는 주주를 그 결산기에 관한 정기주주총회
에서 권리를 행사할 주주로 한다.
- ③ 회사는 임시주주총회의 소집 기타 필요한 경우 이사회의 결의로 3 월을 경과하지 아니하는
범위 내에서 일정기간 주주명부의 기재변경을 정지하거나 권리행사주주로서의 기준일을 지
정할 수 있으며, 이사회가 필요하다고 인정하는 경우에는 주주명부의 기재변경 정지와 기준
일의 지정을 함께 할 수 있다.
- ④ 제 3 항의 경우 이를 2 주간 전에 공고한다.

제 3 장 주주총회

제 18 조(소집시기)

- ① 회사의 주주총회는 정기주주총회와 임시주주총회로 한다.

②정기주주총회는 매 사업년도 종료 후 3월 이내에, 임시주주총회는 필요에 따라 소집한다.

제 19 조(소집권자)

주주총회의 소집은 법령에 다른 규정이 있는 경우를 제외하고는 이사회회의 결의에 따라 대표이사가 소집한다.

제 20 조(소집통지 및 공고)

①주주총회를 소집함에는 그 일시, 장소 및 회의의 목적사항 등을 총회일 2주간 전에 주주에게 서면으로 통지한다.

②회사 발행주식총수의 100분의 1 이하의 주식을 소유한 주주에 대한 소집통지는 2주간 전에 주주총회를 소집한다는 뜻과 회의의 일시·장소 및 목적사항을 회의 2주간 전에 전국에서 발행하는 2개 이상의 일간신문에 2회 이상 공고함으로써 소집통지에 갈음할 수 있다.

제 21 조(소집지)

주주총회는 본점 소재지에서 개최하되 이사회회의 결정에 따라 기타 지역에서도 개최할 수 있다.

제 22 조(의장)

①주주총회의 의장은 대표이사로 한다.

②대표이사가 불출석하거나 주주총회의 의장직을 수행할 수 없는 경우 이사회에서 정한 직무대행순위에 따라 이사 중 1인이 의장직을 수행한다.

제 23 조(의장의 질서유지권)

①주주총회의 의장은 그 주주총회에서 고의로 의사진행을 방해하기 위한 언행을 하거나 질서를 문란케 하는 자에 대하여 그 발언의 정지, 취소 또는 퇴장을 명할 수 있으며 그 명을 받은 자는 이에 응하여야 한다.

②주주총회의 의장은 의사진행의 원활을 기하기 위하여 필요하다고 인정할 때에는 주주의 발언의 시간 및 회수를 제한할 수 있다.

제 24 조(주주의 의결권)

주주의 의결권은 1주마다 1개로 한다.

제 25 조(의결권의 불통일행사)

①2 이상의 의결권을 가지고 있는 주주가 의결권의 불통일행사를 하고자 할 때에는 회일의 3일전에 회사에 대하여 서면으로 그 뜻과 이유를 통지하여야 한다.

②회사는 주주의 의결권의 불통일행사를 거부할 수 있다. 그러나 주주가 주식의 신탁을 인수하였거나 기타 타인을 위하여 주식을 가지고 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

제 26 조(의결권의 대리행사)

- ① 주주는 대리인으로 하여금 그 의결권을 행사할 수 있다.
- ② 제 2 항의 대리인은 주주총회 개시 전에 그 대리권을 증명하는 서면(위임장)을 제출하여야 한다.

제 27 조(주주총회의 결의방법)

- ① 주주총회의 결의는 법령 및 이 정관에 다른 정함이 있는 경우를 제외하고는 출석한 주주의 의결권의 과반수로 하되, 발행주식총수의 4분의 1 이상의 수로 하여야 한다.
- ② 총회의 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 주주는 의결권을 행사하지 못한다.

제 28 조(서면에 의한 의결권행사)

- ① 주주는 총회에 출석하지 아니하고 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있다.
- ② 회사는 주주총회의 소집을 통지하거나 주주의 청구가 있는 때에는 서면에 의한 의결권 행사에 필요한 서면을 송부하여야 한다.
- ③ 서면에 의하여 의결권을 행사하고자 하는 주주는 제 2 항의 규정에 의한 서면에 의한 의결권행사의 내용을 기재하여 주주총회 회일 전일까지 제출하여야 한다.
- ④ 서면에 의하여 행사한 의결권의 수는 출석한 주주의 의결권 수에 산입한다.

제 29 조(주주총회의 의결사항)

- ① 다음 각 호의 사항은 관계법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식 총수의 4분의 1 이상의 승인에 의해서 채택된다.
 - 1. 당해 사업년도의 사업계획의 확정
 - 2. 당해 사업년도의 차입계획 및 각 차입
 - 3. 자산의 투자, 운용에 관한 중요한 계약의 체결 또는 변경에 관한 사항
 - 4. 자산관리위탁계약 및 자산보관계약의 체결 또는 변경에 관한 사항
 - 5. 배당에 관한 사항
 - 6. 이사 및 감사의 선임
 - 7. 이사 및 감사의 보수에 관한 사항
- ② 다음 각 호의 사항은 출석한 주주의 의결권의 3분의 2 이상의 수와 발행주식 총수의 3분의 1 이상의 승인에 의하여 채택된다.
 - 1. 회사의 정관의 변경
 - 2. 액면가 미만으로 주식발행
 - 3. 회사의 자본감소
 - 4. 사후설립
 - 5. 존립기간만료 이외의 사유로 인한 회사의 해산
 - 6. 다른 부동산투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사와의 합병

7. 회사의 분할 또는 분할합병
8. 회사의 사업이나 자산의 전부 또는 중요한 부분의 양도
9. 다른 기업구조조정부동산투자회사의 영업의 전부의 양수
10. 회사의 영업에 중대한 영향을 미치는 다른 부동산투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사의 영업 일부의 양수
11. 이사 또는 감사의 해임
12. 기타 상법상 주주총회의 특별결의를 요하는 사항
13. 부동산개발사업계획의 확정
14. 부동산투자회사법 제 19 조의 규정에 의한 부동산의 현물출자에 관한 사항

제 30 조(주주총회의 의사록)

주주총회의 의사는 그 경과의 요령과 결과를 의사록에 기재하고 의장과 출석한 이사가 기명날인 또는 서명하고, 회사의 본점에 비치하여야 한다.

제 4 장 이사 · 이사회 · 감사

제 31 조(이사 및 감사의 수)

- ①회사의 이사는 3 인 이상으로 한다.
- ②회사의 감사는 1 명으로 하며 공인회계사법에 의한 공인회계사로 한다.
- ③제 1 항 및 제 2 항의 이사 및 감사는 모두 비상근으로 한다.

제 32 조(이사 및 감사의 선임)

- ①이사와 감사는 주주총회에서 선임한다. 단, 회사 설립 시에는 주식청약서에 기재된 이사회 후보자 및 감사후보자가 주식의 배정이 종료된 때에 각각 이사 및 감사로 선임된 것으로 본다.
- ②이사와 감사의 선임을 위한 의안은 구분하여 의결하여야 한다.
- ③이사와 감사의 선임은 출석한 주주의 의결권의 과반수로 하되 발행주식총수의 4 분의 1 이상의 수로써 하여야 한다.
- ④감사의 선임에 있어서는 의결권있는 발행주식총수의 100 분의 3 을 초과하는 수의 주식을 가진 주주는 그 초과하는 주식에 관하여 의결권을 행사하지 못한다. 다만, 소유주식수의 산정에 있어 최대주주와 그 특수관계인, 최대주주 또는 그 특수관계인의 계산으로 주식을 보유하는 자, 최대주주 또는 그 특수관계인에게 의결권을 위임한 자가 소유하는 의결권있는 주식의 수는 합산한다.
- ⑤2 인 이상의 이사를 선임하는 경우 상법 제 382 조의 2 에서 규정하는 집중투표제는 적용하지 아니한다.

제 33 조(결격사유)

회사의 이사 및 감사는 부동산투자회사법에 따른 임원의 결격사유에 해당되지 않는 자이어야 한다.

제 34 조(이사 및 감사의 임기)

- ①이사의 임기는 3 년으로 한다. 그러나 그 임기가 최종의 결산기 종료 후 당해 결산기에 관한 정기주주총회 전에 만료될 경우에는 그 총회의 종결시까지 임기를 연장한다.
- ②감사의 임기는 취임 후 3년 내의 최종의 결산기에 관한 정기주주총회 종결시까지로 한다.
- ③결원을 보충하기 위하여 선임된 이사 및 감사의 임기는 전임이사 및 감사의 잔여임기로 한다.

제 35 조(이사 및 감사의 보선)

이어나 감사 중 결원이 생긴 때에는 주주총회에서 이를 선임한다. 그러나, 이 정관 제 31 조에서 정한 원수를 결하지 아니하고 업무 수행상 지장이 없는 때에는 그러하지 아니하다.

제 36 조(대표이사의 선임)

회사는 이사회 결의로 공동대표이사 2 인을 선임한다.

제 37 조(이사의 직무)

- ①대표이사는 회사를 대표하고 업무를 총괄한다.
- ②이사는 대표이사를 보좌하고, 이사회에서 정하는 바에 따라 이 회사의 업무를 분장 집행하며, 대표이사 유고시에는 이사회에서 정하는 바에 따라 그 직무를 대행한다.
- ③이사는 회사에 현저하게 손해를 미칠 염려가 있는 사실을 발견할 때에는 즉시 감사에게 이를 보고하여야 한다.

제 38 조(감사의 직무)

- ①감사는 회사의 회계와 업무를 감사한다.
- ②감사는 이사회에 출석하여 의견을 진술할 수 있다.
- ③감사는 회의의 목적사항과 소집의 이유를 기재한 서면을 이사회에 제출하여 임시총회의 소집을 청구할 수 있다.
- ④감사는 직무수행상 필요시에는 회사의 업무를 위탁받은 자산관리회사, 자산보관기관, 판매회사 또는 일반사무수탁회사에 대하여 회사의 업무와 관련된 회계에 관한 보고를 요구할 수 있다.

제 39 조(이사회 구성과 소집)

- ①이사회는 이사로 구성한다.

②이사회는 대표이사가 회일 7 일전까지 개최일시, 장소 및 안건 등을 각 이사 및 감사에게 통지하여 소집한다. 그러나 이사 및 감사 전원의 동의를 있을 때에는 소집절차를 생략할 수 있다.

③이사회 의장은 대표이사로 한다.

제 40 조(이사회 의결사항)

이사회는 다음 각호의 사항을 결의하며, 3 개월마다 자산관리회사로부터 보고 받은 자산의 투자·운용내역 등을 평가하고 그 결과를 매 사업년도 별로 1 회 이상 주주총회에 보고한다.

1. 주주총회의 소집
2. 부동산의 취득 또는 처분 등 운용에 관한 사항
3. 부동산투자회사법시행령이 정하는 일정금액 이상의 유가증권의 취득 또는 처분에 관한 사항
4. 차입 및 사채발행에 관한 사항
5. 부동산개발사업에 관한 투자결정 및 사업계획서 승인
6. 부동산개발사업에 관한 공사시공자의 선정 또는 변경에 관한 사항
7. 일반사무수탁회사와의 위탁계약 체결 및 변경에 관한 사항
8. 판매회사와의 주식판매위탁계약의 체결 및 변경에 관한 사항
9. 주주가 신주인수권을 포기하거나 상실할 경우, 또는 신주배정시에 단주가 발생할 경우 그 처리방법
10. 증권거래법 제 189 조의 3 에 따른 일반공모증자
11. 신주의 발행
12. 주식의 이익소각
13. 내부통제기준의 제정 또는 개정 및 준법감시인의 임면에 관한 사항
14. 회사의 대표이사의 선임 및 해임
15. 이사회 의장의 선임 및 해임
16. 부동산관리용역회사와의 용역계약 체결 및 변경에 관한 사항
17. 연간자본적 지출 계획 또는 1 건의 총 공사금액 또는 지출금액(수익적 지출의 경우)이 1 억 원 이상인 보수공사비 또는 수익적 지출안의 각 승인
18. 기타 회사의 경영에 관한 중요 사항

제 41 조(이사회 결의방법)

①이사회 결의는 이사 4 분의 3 의 출석과 출석이사의 4 분의 3 의 찬성으로 한다.

②이사회는 이사의 전부 또는 일부가 직접 회의에 출석하지 아니하고 서면 또는 동영상 및 음성 등의 통신수단에 의하여 결의에 참가하는 것을 허용하며, 이 경우 당해 이사는 이사회에 출석한 것으로 본다.

③이사회 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 이사는 의결권을 행사하지 못한다.

제 42 조(이사회 의의사록)

이사회 의의사에 관하여 의의사록을 작성하고 출석한 이사 및 감사가 기명날인 또는 서명을 하여 회사의 본점에 이를 비치한다.

제 43 조(이사 및 감사의 보수)

① 이사 및 감사의 보수에 관한 기준은 정기주주총회에서 매 사업년도 별로 결정한다. 설립 후 최초의 사업년도에 대하여는 창립총회에서 결정한다.

② 이사와 감사의 보수결정을 위한 의안은 구분하여 의결하여야 한다.

③ 이사의 보수는 없으며 감사의 보수는 1인당 월별로 100 만원을 초과하지 못한다.

제 5 장 업무

제 44 조(자산의 투자·운용)

① 회사의 자산은 다음 각호의 1에 해당하는 방법으로 투자·운용하여야 한다.

1. 부동산의 취득·관리·개발 및 처분

2. 부동산의 개발

3. 부동산의 임대차

4. 유가증권의 매매

5. 금융기관에의 예치

6. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리의 취득·관리·처분

② 회사 총자산의 100분의 70 이상은 다음 각호의 부동산으로 구성되어야 한다.

1. 기업이 채권금융기관에 대한 부채 등 채무를 상환하기 위하여 매각하는 부동산

2. 채권금융기관과 재무구조개선을 위한 약정을 체결하고 당해 약정 이행 등을 위해 매각하는 부동산

3. 회사정리법에 의한 회사정리절차 및 화의법에 의한 화의계획에 따라 매각하는 부동산

4. 그밖에 기업의 구조조정을 지원하기 위하여 금융감독위원회가 필요하다고 인정하는 부동산

제 45 조(자산운용의 제한사항 및 투자비율 등)

① 회사는 다음 각 호의 1에 해당하는 자와 부동산투자회사법 제 21 조 각 호의 1에 해당하는 거래를 하여서는 아니 된다.

1. 회사의 임원, 직원 및 그 특별관계자

2. 회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

다만, 동법 시행령 제 34 조에 해당하는 다음 경우에는 그러하지 아니한다.

1. 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래

2. 부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자에게 임대하는 거래.

3. 부동산투자회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 의한 불가피한 거래

- ② 부동산개발사업에 투자하고자 하는 경우에는 다음 각호의 사항을 준수하여야 한다.
1. 회사의 주식이 증권거래법 제 71 조의 규정에 의한 한국증권거래소의 유가증권시장에 상장되거나 동법 제 162 조의 규정에 의한 한국증권업협회에 등록된 후이어야 한다.
 2. 회사는 총자산의 100분의 30을 초과하여 부동산개발사업에 투자하여서는 아니된다. 다만, 다음 각호의 1에 해당하는 부동산개발사업에 투자하는 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 가. 임대주택법 제 2조제 2호의 규정에 의한 건설임대주택사업
 - 나. 도시개발법 제 2조제 1항제 2호의 규정에 의한 도시개발사업
 - 다. 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 사업으로서 부동산투자회사법 시행령 제 29조가 정하는 사업
- ③ 유가증권에 투자하고자 하는 경우에는 다음 각호의 사항을 준수하여야 한다.
1. 다음 각목의 1에 해당하는 경우를 제외하고는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하여서는 아니 된다.
 - 가. 특정한 부동산의 개발을 위하여 존립기간을 정하여 설립된 회사의 주식을 취득하는 경우
 - 나. 다른 회사와 합병하는 경우
 - 다. 다른 회사의 영업전부를 양수하는 경우
 - 라. 회사의 권리를 실행함에 있어서 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
 2. 제 1호 나목 내지 라목의 규정에 따라 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하게 된 때에는 초과 취득하게 된 날로부터 6월 이내에 제 1호의 규정에 의한 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.
 3. 동일인이 발행한 유가증권을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 국채·지방채 기타 부동산투자회사법시행령이 정하는 유가증권에 대하여는 그러하지 아니하다.
 4. 회사가 보유하고 있는 유가증권이 제 3호의 규정에 의한 투자한도를 초과하게 될 경우에는 초과 취득하게 된 날로부터 6월 이내에 제 3호의 규정에 의한 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.
- ④ 회사는 법령을 준수하고 자산운용을 건전하게 하며 주주를 보호하기 위하여 임·직원이 따라야 할 기본적인 절차와 기준(“내부통제기준”)을 제정, 시행하여야 한다.

제 46 조(업무의 위탁)

- ① 회사는 보유자산의 운용, 보관, 발행주식의 모집·판매 및 일반사무처리에 관한 업무를 관

런 수탁회사에 위탁하여야 한다.

② 자산의 투자, 운용에 관한 업무는 제 62 조에 정한 바에 따라 위탁하도록 하여 위탁계약의 개요는 다음과 같다.

1. 회사의 자산을 위탁받아 투자, 운용한다는 내용
2. 자산투자, 운용규모 및 그 대상 등 제반투자, 운용조건에 관한 내용
3. 연간 지급할 수수료 및 계약기간
4. 부동산투자회사법령에 의한 회사와 관련된 각종 보고 업무
5. 운용시 지켜야 할 의무사항 및 책임에 관한 내용
6. 관련인가관청의 인가와 관련된 업무

③ 자산의 보관에 관한 업무의 위탁계약의 개요는 다음과 같다.

1. 자산운용에 따라 이 회사가 보유하게 되는 자산의 보관 및 기타 이와 관련된 업무를 수행한다는 내용
2. 연간 지급할 수수료 및 계약기간
3. 유가증권 등 매매대금의 결제 및 당해 증권의 인수도
4. 투자유가증권 등의 이자와 배당의 수령
5. 주식 환매대금 및 이익분배금의 지급
6. 무상으로 발행되는 신주의 인수
7. 공사채 상환금의 수입
8. 여유자금 운용이자의 수입
9. 유가증권의 보관 및 관리
10. 기타 자산보관업무와 관련하여 필요하다고 인정하는 사무
11. 업무수행시 지켜야 할 의무사항 및 책임에 관한 내용

④ 주식판매에 관한 업무의 위탁계약의 개요는 다음과 같다.

1. 회사가 발행하는 주식의 모집 또는 판매에 관한 업무를 수행한다는 내용
2. 지급할 수수료 및 계약기간
3. 업무수행시 지켜야 할 의무사항 및 책임에 관한 내용 등

⑤ 일반사무에 관한 업무의 위탁계약의 개요는 다음과 같다.

1. 발행주식의 명의개서, 주식발행에 관한 사무, 회사 운영에 대한 사무, 계산에 관한 사무, 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공고 업무, 이사회 또는 주주총회의 소집 및 운영에 관한 사무 등의 업무를 수행한다는 내용
2. 연간 지급할 수수료 및 계약기간
3. 업무수행상 지켜야 할 의무사항 및 책임에 관한 내용

⑥ 자산관리회사의 각종 보고 업무와 일반사무수탁회사의 법령 및 정관에 의한 공고 및 통지 의무의 구분은 다음과 같다

1. 투자보고서 등 각종 보고는 자산관리회사에서 일반사무수탁회사에 자료를 제출하고 일반사무수탁회사에서 보고서를 작성

제 47 조(배당금 지급)

- ① 배당금은 정기주주총회의 결의로 승인을 받아 매 사업년도 종료일 현재 주주명부에 적법하게 등재된 회사의 주주에게 지급된다.
- ② 배당금은 그러한 배당금 승인을 한 정기주주총회에서 달리 결정되지 않는 한 정기주주총회의 승인일로부터 1 개월 이내에 지급되어야 한다.
- ③ 회사가 신주를 발행하는 경우 신주에 대한 이익의 배당에 관여하는 신주를 발행할 때가 속하는 사업년도의 직전 사업년도 말에 발행된 것으로 본다.

제 48 조(위탁계약의 체결 및 해지)

- ① 자산관리위탁계약 및 자산보관계약의 체결, 변경 및 해지는 주주총회의 승인을 얻어야 한다. 회사 설립시에는 자산관리위탁 및 자산보관계약에 대해서 창립총회의 승인을 얻어야 한다. 긴급한 사유가 있는 경우에는 회사는 이사회회의 결의에 의하여 자산관리위탁계약 또는 자산보관계약을 체결, 변경 또는 해지할 수 있으나 최초로 도래하는 주주총회의 승인을 얻지 못하는 경우에는 자산관리위탁계약 또는 자산보관계약의 체결, 변경 또는 해지는 장래에 대하여 효력을 상실한다.
- ② 판매회사 및 일반사무수탁회사와의 계약 체결, 변경 및 해지는 이사회회의 의결을 얻어야 한다.

제 49 조(차입·보증 및 거래의 제한)

- ① 자산의 투자 및 운용 또는 기존 차입금 및 발행사채의 상환을 위하여 부동산투자회사법 제 29 조에 따라 자금을 차입하거나 사채를 발행할 수 있다.
- ② 회사는 부동산투자회사법 시행령 제 20 조에 해당하는 경우를 제외하고는 자산관리회사와 부동산이나 유가증권의 거래행위를 하여서는 아니 된다.

제 50 조(주식 소각)

- ① 회사는 이사회회의 결의로 주주에게 배당할 이익으로서 주식을 소각할 수 있다.
- ② 소각할 주식의 수량 및 소각의 방법 등 이익소각의 구체적인 사항은 이사회회의 결의로써 정한다.

제 51 조(여유자금의 운용계획)

이 회사의 여유자금을 다음 각호의 방법으로 운용할 수 있다.

1. 국채 및 지방채
2. 한국은행이 발행한 통화안정증권의 매입
3. 정부투자기관기본관리법에 규정된 정부투자기관이 발행한 CP 및 채권

4. 신용평가등급 AA 이상인 시중은행 또는 기타 금융기관에의 예치 및 콜론 등 요구 즉시 변제 받을 수 있는 단기 대출
5. 우체국에의 예금 및 적금
6. 신용평가등급 AA 이상인 시중은행 또는 기타 금융기관 또는 우체국이 발행하거나 보증한 채권
7. 양도성 정기예금증서, 신용평가등급이 A 이상인 회사가 발행한 회사채, 신용평가등급이 A2 이상인 회사가 발행한 CP 또는 예금자보호법에 의하여 보호되는 종합금융회사가 발행한 어음
8. 신용평가등급이 AA 이상인 금융기관이 발행한 어음
9. 신용평가등급이 AA 이상인 은행이 판매하는 MMDA
10. 영업용 순자본비율이 300%이상인 증권회사가 판매하는 MMF 또는 공사채형 수익증권
11. 부동산투자회사의 주식
12. 상기 1 호 내지 11 호에 준하는 안정성 및 유동성을 확보할 수 있는 타금융상품중 이사회가 결정하는 금융상품

제 6 장 계산

제 52 조(사업년도)

- ① 회사의 사업년도는 매년 1 월 1 일에 개시하여 같은 해 6 월 30 일에 종료하고, 7 월 1 일에 개시하여 같은 해 12 월 31 일 종료한다.
- ② 단, 회사의 최초 사업년도는 회사 설립등기일에 개시하여 2004 년 6 월 30 일에 종료한다.
- ③ 제 1 항에도 불구하고 사업연도중에 직전 사업연도말 현재 총자산의 100 분의 50 이상에 해당하는 부동산이 매각되어 동 매각대금의 잔금이 납부되는 경우 당해 사업연도는 해당 부동산의 잔금납부일을 종료일로 한다. 이러한 경우 다음 사업연도는 잔금납부일의 익일에 개시하여 그후에 최초로 도래하는 6 월 30 일 또는 12 월 31 일에 종료한다.

제 53 조(주주의 주식매수청구권)

- ① 다음의 각호의 1 에 해당하는 이사회 결의가 있는 경우 이에 대하여 반대하는 주주가 주주총회에 회사에 대하여 서면으로 그 결의에 반대하는 의사를 통지한 때에는 당해 주주는 주주총회의 결의일부터 20 일 이내에 주식의 종류와 수를 기재한 서면으로 자기가 소유하고 있는 주식의 매수를 청구할 수 있다.
 1. 주식의 매수를 제한하거나 회사의 존립기간을 연장하는 정관의 변경
 2. 다른 부동산투자회사와의 합병
 3. 제 19 조의 규정에 의한 현물출자에 의한 신주의 발행
- ② 회사가 제 1 항의 규정에 해당하는 정관의 변경을 위하여 주주총회의 소집을 통지 또는 공고하는 경우에는 주식매수청구권의 내용 및 행사방법을 명시하여야 한다. 이 경우 의결

권 없는 주주에게도 그 사항을 통지하거나 공고하여야 한다.

- ③ 회사는 제 1 항의 규정에 의하여 주주로부터 주식의 매수청구를 받은 때에는 주식매수청구 기간이 만료한 날로부터 20 일 이내에 그 주식을 매수하여야 하며, 이에 따라 매수한 주식에 대하여 주주명부에 그 내역을 기재하고 그 주식을 소각하거나 매수한 날로부터 1 년 6 개월 이내에 매각하여야 한다.
- ④ 제 3 항의 규정에 의한 주식의 매수가격의 산정은 부동산투자회사법 제 20 조의 2 제 2 항 및 동 시행령 제 17 조 제 2 항이 정하는 방법에 의한다.

제 54 조(계산서류 및 투자보고서 등의 작성 등)

- ① 회사의 대표이사는 부동산투자회사법 제 37 조 및 제 38 조의 규정에 따라 매 결산기 종료일 후 90 일 이내에 매 결산기의 재무제표(부속명세서를 포함한다. 이하 같다)와 투자보고서를, 매 분기 종료일 후 45 일 이내에 매 분기의 재무제표와 투자보고서를 작성하여 이사회 승인을 얻어야 한다.
- ② 대표이사는 정기주주총회 회일 6 주전에 제 1 항의 규정에 의한 계산서류를 감사에게 제출한다.
- ③ 감사는 정기주주총회 회일 1 주전까지 감사보고서를 작성하여 대표이사에게 각각 제출한다.
- ④ 대표이사는 제 1 항의 서류와 감사보고서를 주주총회에 제출하여 승인을 요구하여야 한다.
- ⑤ 대표이사는 매 결산기 종료일 후 90 일 이내에 매 결산기의 재무제표와 투자보고서를 회사의 주주 및 채권자에게 송부하여야 한다. 다만, 인터넷 등 전자매체를 이용하여 공시하는 경우에는 그러하지 아니한다.
- ⑥ 제 1 항의 재무제표 및 투자보고서는 본점에 비치·공시하고 주주 및 채권자가 열람할 수 있도록 하여야 하며, 제 4 항의 서류는 5 년간 보존하고 대차대조표 및 감사보고서는 공고한다.

제 55 조(자산의 평가)

회사는 본조에 규정한 방법으로 평가한 개별자산의 가치합계액에서 산정기준일 현재의 부채를 공제하는 방법으로 회사의 자산을 평가한다.

- 1. 부동산의 경우에는 취득가액에 의하는 방법, 다만, 부동산의 취득 후 1 년이 경과한 경우에는 감정평가업자가 부동산투자회사법시행령 제 9 조의 규정에 의하여 산정한 가액으로 할 수 있다.
- 2. 유가증권의 경우에는 증권투자회사법시행령 제 29 조 제 2 항 및 제 3 항의 규정을 준용하여 산정하는 방법. 이 경우 “평가기준일”은 “산정기준일”로 본다.
- 3. 금융기관에의 예치금의 경우에는 원금과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법
- 4. 그 밖의 자산의 경우에는 산정기준일 현재 대차대조표상에 나타난 금액에 의하는 방법.

제 56 조(이익 배당)

- ① 회사는 당해 결산기 이익배당한도의 100 분의 90 이상을 주주에게 현금으로 배당하여야 한다.
- ② 제 1 항의 경우 매결산기말 현재의 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 배당방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.
- ③ 회사는 부동산투자회사법 제 28 조 제 3 항의 규정에 의하여 당해 사업연도의 감가상각비를 한도로 초과배당을 할 수 있다. 매 사업연도별 초과배당액은 각 사업연도별로 당기순이익 및 세무상 과세소득, 자본적지출계획을 포함한 당해 사업계획, 당해 사업연도말의 현금 잔액 등을 종합적으로 고려하여 이사회에서 결정한다. 이사회는 이익배당을 위한 주주총회 2 주전까지 초과배당액을 포함한 이익배당(안)을 증권거래소 및 금융감독원 전자공시시스템을 통하여 공시한 후, 당해 주주총회의 승인을 득하여야 한다.
- ④ 초과배당액을 포함한 각 사업연도별 이익배당은 이익배당을 위한 정기주주총회의 재무제표 승인일로부터 1 개월 이내에 현금으로 지급되어야 한다.

제 7 장 해산

제 57 조(해산 등)

- ① 회사는 다음 각 호의 1 에 해당하는 경우에는 해산한다.
 1. 존립기간의 만료
 2. 주주총회의 결의
 3. 합병
 4. 파산
 5. 법원의 해산명령 또는 해산판결
 6. 부동산투자회사법 제 42 조의 규정에 의한 설립인가 취소 통지
- ② 회사가 정관변경, 해산, 영업전부의 양수 또는 양도의 경우에는 건설교통부장관의 인가를 받아야 한다.

제 8 장 보칙

제 58 조(자산의 투자, 운용에 관한 업무의 위탁계약의 변경)

제 29 조 1 항에도 불구하고 설립시 체결된 자산의 투자, 운용에 관한 업무의 위탁계약, 즉 자산관리위탁계약의 변경은 출석한 주주의 의결권의 3 분의 2 이상의 수와 발행주식총수의 3 분의 1 이상의 수로써 하며, 다음 중 어느 한 경우에 해당하는 경우여야 한다. 즉, (ㄱ) 자산관리위탁계약의 상대방인 자산관리회사가 채무를 불이행하고 회사가 이 경우 계약에 따라 일정기간 동안 이행을 최고하였는데도 불구하고 자산관리회사가 이를 불이행한 경우, (ㄴ) 자산관리회사가

파산, 부도, 또는 법률상 부동산투자회사법상 자산관리회사로서 존속할 수 없는 경우, (ㄷ) 기타 어떠한 사유로든 자산관리회사가 자산관리위탁계약에서 정한 의무를 불이행할 사정이 발생한 경우

제 59 조(법규 적용 등)

이 정관에 규정되지 아니한 사항은 부동산투자회사법, 동법시행령, 동법시행규칙 및 상법 기타 법률의 관계규정에 의한다.

제 60 조(합병)

회사는 부동산 투자회사가 아닌 회사와는 합병할 수 없다.

제 61 조(각종서류의 비치)

회사는 정관, 주주총회의 의사록, 주주명부, 이사회 의사록, 감사보고서, 제 54 조 제 1 항의 서류를 본점, 자산관리회사에 비치한다.

제 62 조(관련수탁회사)

제 46 조의 규정에 의한 수탁회사는 각각 자산관리위탁계약의 경우 주식회사 맥쿼리 프로퍼티 어드바이저스 코리아로, 자산보관계약의 경우 주식회사 우리은행으로, 일반사무위탁계약의 경우 주식회사 우리은행으로, 주식판매계약의 경우 삼성증권 주식회사, SK 증권 주식회사, 대우증권 주식회사로 하되, 창립총회시 승인을 얻지 못할 경우에는 그러하지 아니한다.

부 칙

제 1 조(시행일)

본 정관은 2003 년 9 월 30 일에 맥쿼리센트럴오피스 기업구조조정 부동산투자회사의 발기인들에 의해 정관(안)이 작성되어 2003 년 12 월 12 일에 창립총회에서 승인을 득하여 효력을 발생하였다.

부동산투자회사법 개정 및 주주의 이익을 보호를 취지로 한 본 정관의 개정은 2005 년 6 월 29 일 임시주주총회에서 승인을 득함으로써 효력을 발생하며, 개정된 정관은 회사의 제 3 기 사업연도로부터 시행한다.

2005 년 6 월 29 일

부 칙

제 1 조(시행일)

본 개정 정관은 2008. 3.18.부터 효력이 발생한다.

2008 년 3 월 18 일

부 칙

제 1 조(시행일)

준립기간을 7 년으로 연장한 개정된 정관은 2008 년 12 월 4 일 임시주주총회에서 승인을 득하고, 국토해양부의 인가를 득함으로써 효력을 발생하며, 2008 년 12 월 12 일부터 시행한다.

2008 년 12 월 4 일

맥쿼리 센트럴 오피스 기업구조조정 부동산투자회사
서울시 중구 소공동 110 번지

공동대표이사 조주현, 김관영