

반기 보고서

(제 2기 반기)

사업연도 2008년 04월 01일 부터
2008년 06월 30일 까지

증권선물거래소, 금융위원회 귀중

증권거래법 제186조의3의 규정에 의하여 반기보고서를 제출합니다.

2008년 8월 14일

회 사 명 : (주)맥쿼리NPS위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 손 재 영 (인)

본점소재지 : 서울시 중구 소공동 110번지
(전화번호)02-3705-8710

작성책임자 : 일반사무관리회사 외환펀드서비스(주) 대리 정은옥 (인)
(전화번호) 02-729-0559

목 차

대표이사등의 확인·서명

확 인 서

우리는 당사의 대표이사 및 신고업무담당이사로서 이 반기보고서의 기재내용에 대해 상당한 주의를 다하여 직접 확인·검토한 결과, 중요한 기재사항의 기재 또는 표시의 누락이나 허위의 기재 또는 표시가 없고, 이 반기보고서에 표시된 기재 또는 표시사항을 이용하는 자의 중대한 오해를 유발하는 내용이 기재 또는 표시되지 아니하였음을 확인합니다.

또한, 당사는 「주식회사의외부감사에관한법률」 제2조의2 및 제2조의3의 규정에 따라 내부 회계관리제도를 마련하여 운영하고 있음을 확인합니다.(「주식회사의외부감사에관한법률」 제2조에 의한 외감대상법인에 한함)

2008. 08. 14

【(주)맥쿼리NPS위탁관리부동산투자회사】

대표이사	손 재 영	(서명)
신고업무담당이사	일반사무관리회사 외환펀드서비스(주) 대리 정은옥	(서명)

I. 회사의 개황

1. 회사의 목적

가. 회사가 영위하는 목적사업

목 적 사 업	비 고
1. 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분 2. 부동산의 개발 3. 부동산의 임대차 4. 유가증권의 매매 5. 금융기관에의 예치 6. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리 및 처분	-

나. 자회사가 영위하는 목적사업

목 적 사 업	비 고
-	-

※ 해당사항 없음

다. 향후 추진하고자 하는 사업

당사는 제2기 반기보고서 제출일 현재까지 향후 새롭게 추진하고자 하는 사업은 없습니다

2. 회사의 연혁

가. 당해 회사의 연혁

(1) 설립 이후의 변동사항

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

자산관리계약 체결 : (주)맥쿼리리얼에스테이트코리아

자산보관위탁계약 체결: (주)국민은행,

일반사무위탁계약 체결: 외환펀드서비스(주)

(2) 상호의 변경

해당사항 없음

(3) 합병, 분할(합병), 포괄적 주식교환·이전, 중요한 영업의 양수·도 등

해당사항 없음

(4) 생산설비의 변동

해당사항 없음

(5) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

해당사항 없음

나. 회사가 속해 있는 기업집단

(1) 기업집단의 명칭

해당사항 없음

(2) 기업집단에 소속된 회사

해당사항 없음

3. 자본금 변동상황

가. 자본금 변동상황

(1) 증자현황

(단위 : 원, 주)

주식발행일자	발행형태	발행한 주식의 내용				
		종류	수량	주당 액면가액	주당 발행가액	비고
2007년 09월 21일	유상증자(일반공모)	보통주				-

해당사항없음

(2) 감자현황

(단위 : 원, 주)

감자일자	감자형태	감자목적	감자한 주식의 내용				
			종류	수량	주당 액면가액	주당 취득가액 (유상감자의 경우)	비고
2008년 05월 27일	유상감자	자본 효율화	보통주	17,850	5,000	20,000	-
2008년 05월 27일	무상감자	자본 효율화	보통주	3,332,150	5,000	-	-

나. 자본금 변동예정내용 등

해당사항 없음

다. 전환사채

(단위 : 원, 주)

구 분		제XX회 XX 전환사채	...	...	합 계
발 행 일 자		-	-	-	-
만 기 일		-	-	-	-
권 면 총 액		-	-	-	-
사채배정방법		-	-	-	-
전환청구가능기간		-	-	-	-
전환조건	전환비율(%)	-	-	-	-
	전환가액	-	-	-	-
전환대상주식의 종류		-	-	-	-
기전환사채	권면총액	-	-	-	-
	기전환주식수	-	-	-	-
미전환사채	권면총액	-	-	-	-
	전환가능주식수	-	-	-	-
비 고		-	-	-	-

라. 신주인수권부사채

(단위 : 원, 주)

구 분		제XX회 XX 신주인수권부사채	...	...	합 계
발 행 일 자		-	-	-	-
만 기 일		-	-	-	-
권 면 총 액		-	-	-	-
사채배정방법		-	-	-	-
신주인수권 행사가능기간		-	-	-	-
행사조건	행사비율(액면대비)	-	-	-	-
	행사가액	-	-	-	-
행사대상주식의 종류		-	-	-	-
기행사신주 인수권부사채	권면총액	-	-	-	-
	기행사주식수	-	-	-	-

구분		제XX회 XX 신주인수권부사채	...	...	합계
미행사신주 인수권부사채	권면총액	-	-	-	-
	행사가능주식수	-	-	-	-
비고		-	-	-	-

마. 현물출자

해당사항 없음

4. 주식의 총수 등

가. 주식의 총수

(2008.6.30 현재)

(단위 : 주)

구분	주식의 종류			비고	
	보통주		합계		
I. 발행할 주식의 총수	21,400,000	-	21,400,000	-	
II. 현재까지 발행한 주식의 총수	5,350,000	-	5,350,000	-	
III. 현재까지 감소한 주식의 총수	3,350,000	-	3,350,000	-	
	1. 감자	3,350,000	-	3,350,000	-
	2. 이익소각	-	-	-	-
	3. 상환주식의 상환	-	-	-	-
	4. 기타	-	-	-	-
IV. 발행주식의 총수 (II-III)	2,000,000	-	2,000,000	-	
V. 자기주식수	-	-	-	-	
VI. 유통주식수 (IV-V)	2,000,000	-	2,000,000	-	

나. 자본금 및 1주당가액

(2008.06.30 현재)

(단위 : 천원, 주)

구분	종류	자본금(액면총액)			1주당가액			비고
		재무제표상 자본금 (A)	발행주식의 액면총액 ('가'의 IV×B)	유통주식의 액면총액 ('가'의 VI×B)	1주당 액면가액 (B)	자본금÷ 발행주식의 총수 (A÷ '가'의 IV)	자본금÷ 유통주식수 (A÷ '가'의 VI)	
기명식	보통주	10,000,000	10,000,000	10,000,000	5	5	5	-
합계		10,000,000	10,000,000	10,000,000	5	5	5	-

다. 자기주식의 취득 및 처분

(1) 자기주식 취득·처분 현황

취득방법	주식의 종류	기초	취득(+)	처분(-)	소각(-)	기말	비고
법 제189조의2제1항에 의한 직접취득	보통주 (주)	-	-	-	-	-	-
	우선주 (주)	-	-	-	-	-	-
법 제189조의2제1항 이외의 사유에 의한 직접취득	보통주 (주)	-	-	-	-	-	-
	우선주 (주)	-	-	-	-	-	-
소 계	보통주 (주)	-	-	-	-	-	-
	우선주 (주)	-	-	-	-	-	-
신탁계약등을 통한 간접취득	보통주 (주)	-	-	-	-	-	-
	우선주 (주)	-	-	-	-	-	-
총 계	보통주 (주)	-	-	-	-	-	-
	우선주 (주)	-	-	-	-	-	-

(2) 이익소각 현황

(단위 : 원, 주)

소각일	소각목적	소각주식의 종류	소각주식의 수량	소각금액	소각대상 주식의 취득기간	법적 근거
-	-	-	-	-	-	-
계		보통주	-	-	-	-
		우선주	-	-	-	-

(3) 자기주식 신탁계약등 체결·해지현황

(단위 : 원)

구 분	기초		체결(+)		해지(-)		기말		비고
	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	
특정금전신탁	-	-	-	-	-	-	-	-	-
자산운용회사와 체결한 신탁계약	-	-	-	-	-	-	-	-	-
투자회사와 체결한 주식 취득계약	-	-	-	-	-	-	-	-	-
계	-	-	-	-	-	-	-	-	-

라. 우리사주조합의 지분현황

(1) 우리사주조합과의 거래내역

해당사항 없음

(2) 우리사주조합의 의결권행사기준

해당사항 없음

해당사항 없음

(3) 우리사주조합 주식보유내역

(단위 : 주)

계좌구분	주식의 종류	기초잔고	기말잔고
조합계좌	-	-	-
	-	-	-
조합원계좌	-	-	-
	-	-	-

마. 보통주 외 주식에 관한 사항

[2008. 6. 30 현재]

(단위 : 주)

구 분		XXX우선주	...	...
발행주식수		-	-	-
주식의 내용	이익배당에 관한 사항	-	-	-
	잔여재산분배에 관한 사항	-	-	-
	상환에 관한 사항	-	-	-
	전환에 관한 사항	-	-	-
기 타		-	-	-

바. 상환주식에 관한 사항

[2008. 6. 30 현재]

(단위 : 주, 원)

구 분		XXX우선주	...	...
발행일자		-	-	-
주당 발행가액		-	-	-
발행총액		-	-	-
상환조건 등	상환조건	-	-	-
	상환방법	-	-	-
	상환기간	-	-	-
	주당 상환가액	-	-	-
1년 이내 상환예정	상환예정주식수	-	-	-
	상환예정금액	-	-	-
기 타		-	-	-

사. 전환주식에 관한 사항

[2008. 6. 30 현재]

(단위 : 주, 원)

구 분	XXX우선주	...	...
발행일자	-	-	-
주당 발행가액	-	-	-
발행총액	-	-	-
전환조건 등	전환조건	-	-
	전환청구기간	-	-
	주당 전환가액	-	-
	전환으로 발행할 주식의 종류	-	-
	전환으로 발행할 주식수	-	-
기 타	-	-	-

5. 의결권 현황

[2008. 6. 30 현재]

(단위 : 주)

구 분		주식수	비고
발행주식총수(A)	보통주	2,000,000	
	우선주	-	
의결권없는 주식수(B)	보통주	-	
	우선주	-	
증권거래법 기타 법률에 의하여 의결권 행사가 제한된 주식수(C)	-	-	
의결권이 부활된 주식수(D)	-	-	
의결권을 행사할 수 있는 주식수 (E = A - B - C + D)	보통주	2,000,000	
	우선주	-	

6. 배당에 관한 사항 등

가. 배당에 관한 사항

당 회사는 기본적으로 6개월 단위 사업연도별로 당기 배당가능이익의 100%를 현금 배당할 계획으로 있으며, 실질적인 배당금액의 확정은 상법에 따라 주주총회의 결의를 받아 결정할 것입니다. 당사의 정관상 존립기간은 설립등기일로부터 10년간이며, 통상적인 사업연도는 6개월 (매년 4월 1일과 10월 1일에 개시하고 9월 30일과 3월 31일에 종료)입니다. 당 회사는 관계법령이 허용하는 범위 내에서 당해 사업연도 배당가능이익을 초과하여 배당할수도 있습니다. 매사업연도 초과배당액은 각 사업연도

별로 당기순이익 및 세무상 과세소득, 자본적지출계획을 포함한 당해 사업계획, 당해 사업연도말의 현금 잔액등을 종합적으로 고려하여 이사회에서 결정합니다. 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.

나. 최근 3사업연도 배당에 관한 사항

구 분	제1기	제××기	제××기
주당액면가액 (원)	5,000	-	-
당기순이익 (백만원)	1,866	-	-
주당순이익 (원)	349	-	-
배당가능이익 (백만원)	3,402	-	-
현금배당금총액 (백만원)	3,402	-	-
주식배당금총액 (백만원)	-	-	-
현금배당성향 (%)	182.32%	-	-
현금배당수익률 (%)	보통주	12.72%	-
	우선주	-	-
주식배당수익률 (%)	보통주	-	-
	우선주	-	-
주당 현금배당금 (원)	보통주	636	-
	우선주	-	-
주당 주식배당금 (주)	보통주	-	-
	우선주	-	-

다. 이익참가부사채에 관한 사항

종 류	발행일자	권면총액	사채배정방법	이익배당참가의 조건 및 내용
-	-	-	-	-

II. 사업의 내용(부동산업)

1. 사업의 개요

가. 업계의 현황

회사는 위탁관리부동산투자회사로서 2008년 6월 30일 현재 7개의 위탁관리부동산투자회사(코크랩제7호위탁관리부동산투자회사, 코크랩제8호위탁관리부동산투자회사, 코크랩NPS제1호위탁관리부동산투자회사, 인피니티NPS제1호위탁관리부동산투자회사, 맥쿼리NPS위탁관리부동산투자회사, 코크랩제14호위탁관리부동산투자회사 및 케이알제2호개발전문위탁관리부동산투자회사)가 영업을 하고 있습니다.

또 유사한 업종으로 13개의 기업구조조정부동산투자회사(유레스메리츠제1호기업구조조정부동산투자회사, 코크랩제3호기업구조조정부동산투자회사, 맥쿼리센트럴오피스기업구조조정부동산투자회사, 코크랩제4호기업구조조정부동산투자회사, 코크랩제5호기업구조조정부동산투자회사, 코크랩제6호기업구조조정부동산투자회사, 씨나인인피니티기업구조조정부동산투자회사, 코크랩NPS제2호기업구조조정부동산투자회사, 코크랩제11호기업구조조정부동산투자회사, 코크랩아리프코리아제1호기업구조조정부동산투자회사, 이알원기업구조조정부동산투자회사, 웹코리테일제1호기업구조조정부동산투자회사 및 오스타라씨나인기업구조조정부동산투자회사)와 자기관리부동산투자회사(다산자기관리부동산투자회사)가 있습니다. 리얼티코리아1호기업구조조정부동산투자회사는 청산중에 있으며, 케이원기업구조조정부동산투자회사, 코크랩제1호기업구조조정부동산투자회사, 코크랩제2호기업구조조정부동산투자회사 및 교보메리츠퍼스트기업구조조정부동산투자회사는 청산이 종료되었습니다.

나. 회사의 현황

(1) 영업개황 및 사업부문의 구분

(가) 영업개황

당해 회사는 부동산투자회사법에 따라 설립된 명목회사(Paper Company)로서, 다수의 기관 및 개인 투자 자들로부터 자금을 확보하여 대상 부동산을 취득하고, 취득 부동산의 안정적 임대(임대, 관리, 처분)을 통하여 투자자들에게 일정 수준 이상의 투자 수익을 제공하며, 부동산 직접 투자로 인한 위험회피가 가능하게 함을 목적으로 하고 있습니다.

(나) 공시대상 사업부문의 구분

· 부동산임대업

회사는 총자산의 94%에 상당하는 약 2,195억원을 부동산매입에 사용하였으며, 취득부동산의 운용(임대, 관리, 처분)을 통하여 투자자에게 투자수익을 제공하는 부동산 임대업을 영위하고 있습니다. 따라서 대부분의 자금은 부동산에 투자하고 있으며 추가적으로 투자이후 발생하는 잉여자금을 재원으로 현금 및 유가증권을 운용하게 됩니다. 회사는 2008년 6월말 현재 부동산임대업 이외의 신규사업 계획은 없습니다.

(2) 시장점유율 등

전체 유효시장규모를 파악하기 어려우며, 각 회사는 독립적으로 운용되어 시장점유율 파악도 의미가 없습니다.

(3) 시장의 특성

위탁관리부동산투자회사 시장은 모집된 자금을 통해 저금리 상황에서 부동산시장에 안정적이고 수익성있는 부동산 금융상품의 출시를 통해 일반투자자들의 부동산 직접 투자위험을 회피케 하는 등 부동산 간접투자제도의 활성화 및 투명화를 추구한다는 특성이 있습니다.

(4) 신규사업 등의 내용 및 전망

해당사항 없음

다. 자회사의 사업현황

해당사항 없음

2. 사업의 현황

가. 자산운용의 기본방침(투자방침)

당해 회사가 매입한 부동산은 엠타워유동화전문유한회사 소유의 ING Center와 PK1유동화전문유한회사 소유의 RS Building입니다. 하지만, 당해 회사는 운영을 해나감에 따라 계속해서 추가로 부동산을 편입해 나갈 계획입니다. 당해 회사의 자산운용은 부동산과 현금(투자 이후에 발생하는 임대료 수입 및 내부유보에 따른 누적현금

) 및 유가증권으로 구분되어 운용하고 있으며, 부동산은 임대차관리와 처분업무 등을 자산관리회사인 (주)맥쿼리리얼에스테이트코리아에 위탁하고 현금 및 유가증권은 당해 회사의 이사회에서 운용방침을 정하여 (주)국민은행을 통해 운용하고 있습니다. 또한, 동 부동산의 예상 매입금액 산정을 위해서 자산관리를 위탁받은 (주)맥쿼리리얼에스테이트코리아는 CB Richard Ellis Ltd. 및 중앙코리아감정평가법인을 선정하여 감정평가금액을 산출케 하였습니다.

부동산 자산운용의 기본 방침은 매입, 운영, 처분으로 대별되는 바,

첫째, 사업개시시점에 대상 부동산을 매입할 계획입니다.

둘째, 운영기간 중에는 동 임차인들에 대한 자산관리회사인 (주)맥쿼리리얼에스테이트코리아에 의한 임차인 관리를 수행하고 있습니다. 또한 향후 부동산의 추가 편입을 모색할 예정입니다.

셋째, 대상 부동산의 처분에 대해서는 당해 회사는 최초 10년 후 청산예정인 투자기구로서 이사회 및 주주총회 등 적절한 절차를 통해 시장 매각하는 것을 원칙으로 하고 있습니다.

당해 회사는 상기 구조로 부동산의 매입, 운용 및 처분 계획을 수행함으로써 안정적인 미래의 현금흐름 및 투자수익률을 실현할 계획입니다.

나. 자산의 구성현황 및 자산가치 변동추이

(1) 자산의 구성현황

(단위 : 백만원, %)

구 분		부동산	부동산관련 유가증권	유가증권	현금	기타	자산총액
제2기 반기	자산가액	219,315	-	-	4,849	27	224,191
	비율	97.83	-	-	2.16	0.01	100.00
제1기 연간	자산가액	219,315	-	-	6,476	15	225,806
	비율	97.12	-	-	2.87	0.01	100.00

* 부동산의 경우 취득가액을 기준으로 작성 되었으므로 감가상각누계액이 차감되지 않았으며, 현금(단기금융상품 포함)에는 금융기관의 예금을 포함하므로 이에 대한 원금과 이자를 합산하여 표시합니다.

(2) 자산가치 변동 추이

(가) 최근 1년간 분기별 자산가치 추이

(단위 : 백만원)

분 기	제1기1 분기 (2007.9.19~2007.12.31)	제1기2 분기 (2008.1.1~2008.3.31)	제2기1분기 (2008.4.1~2008.6.30)
자산가치	223,996	225,806	224,191

(나) 최근 5사업연도 자산가치 추이

(단위 : 백만원)

사업연도	제 1 기 결산 (2007.9.19 ~ 2008.3.31)	제2기 1분기 (2008.4.1~2008.6.30)
자산가치	225,806	224,191

(3) 순자산 가치 추이

(단위 : 주, 백만원)

	제 1 기 (2008.3.31)	제2기 1분기 (2008.6.30)
부동산투자회사법 시행령 27조 3항에 따른 총자산가액(I)	225,806	224,191
대차대조표상 부채 총액(II)	115,524	115,615
순자산가치 가액(III=I-II)	110,282	108,576
발행주식총수	5,350,000	2,000,000
주당 순자산가치(원)	20,613	54,288

*유상, 무상감자로 인하여 발행주식총수가 2008년 5월 27일자로 5,350,000주에서 2,000,000주로 감소되었습니다.

다. 주요 투자현황

(1) 부동산

(단위 : 백만원, %)

구 분	부동산명	소재지	용도	취득가액	평가액	자산구성비	
당분기	부동산	ING Center	중구 순화동 53번지	사무용	156,544	156,544	69.83
		RS Building	영등포구 양평동3가 60번지	사무용	62,771	62,771	28.00

구분	부동산명	소재지	용도	취득가액	평가액	자산구성비	
계				219,315	219,315	97.83	
전분기	부동산	ING Center	중구 순화동 53번지	사무용	156,544	156,544	69.32
		RS Building	영등포구 양평동3가 60번지	사무용	62,771	62,771	27.80
	계			219,315	219,315	97.12	

(2) 유가증권

당사는 설립일이후 현재까지 유가증권을 운용하지 않았으므로 해당사항이 없습니다.

(3) 기타자산

당사의 기타자산은 유동자산 중 선급비용 및 선급법인세로 이루어져 있습니다.

라. 부동산개발사업 현황

당사는 개발사업을 영위하지 않으므로 해당사항이 없습니다.

마. 부동산임대사업 현황

부동산명	임대가능면적(㎡)	임대면적(㎡)	임대율(임대면적/임대가능면적)	연간총임대료(백만원)	임대차계약수	임대면적단위(평)당 연 임대료(원)
ING Center	34,172	34,172	100	8,234	5	240,944
RS Building	21,466	21,466	100	4,077	1	189,940
합계	55,638	55,638	100	12,311	6	221,266

바. 투자 계획

(1) 향후 투자계획

당사는 위탁관리부동산투자회사로써 향후 추가 부동산의 편입을 예상하고 있습니다.

사. 운용실적

(1) 총손익

(단위 : 백만원, %)

구분	평가손익			운영(처분)손익			부동산 임대료 수익	기타손익	계
	부동산	부동산관련 유가증권	유가증권	부동산	부동산관련 유가증권	유가증권			
제2기 반기	금액	-	-	-	-	-	3,260	(-)492	2,768
	비율	-	-	-	-	-	117.77	(-)17.77	100.00
제1기 연간	금액	-	-	-	-	-	5,672	(-)740	4,932
	비율	-	-	-	-	-	115.00	(-)15.00	100.00

참고)

* 기타손익은 영업수익 중 관리수익, 주차수익 및 기타운용수익의 합계에서 영업비용을 차감한 금액으로 총 손익의 합계는 영업이익을 기준으로 작성하였습니다.

* 영업비용인 부동산운용비용 및 일반운영비용의 구성내역은 재무정보란의 손익계산서에 기재되어 있습니다.

(2) 수익률

* 하기 수익율은 당기순이익/납입자본금으로 측정한 연환산 자기자본수익율입니다.

(가) 연평균수익률

(단위 : %)

	제2기 반기 (2008.4.1 ~ 2008.6.30)	제1기 (2007.9.19 ~ 2008.3.31)
당해 부동산투자회사	4.82	3.49
비교지수	-	-

(나) 누적수익률

(단위 : %)

	제2기 반기 (2007.9.19 ~ 2008.6.30)	제1기 (2007.9.19 ~ 2008.3.31)
당해 부동산투자회사	3.93	3.49
비교지수	-	-

(다) 연도별 수익률

해당사항 없음

아. 투자전략

당해 회사는 조달자금 2,202.7억원(자기자본 1,070억원 및 타인자본 1,132.7억원) 중 약 2,195.65억원을 부동산 자산(ING Center 및 RS Building)에 투자하였으며, 나머지는 창업비용 등 초기 설립 시 필요한 소요자금에 사용하였습니다. 따라서 당해

회사는 설립과 동시에 대부분의 자금을 부동산에 투자하였으며, 추가적으로 투자 이후에 발생하는 현금 및 유가증권은 자산관리회사인 (주)맥쿼리리얼에스테이트코리아를 통하여 자산보관회사인 (주)국민은행에 위탁되어 운용되고 있습니다.

투자 이후에 발생하는 현금 및 유가증권으로는 누적임대료수입 및 이를 재원으로 유가증권에 투자할 수 있으며, 자산운용의 지침은 이사회를 통하여 결정될 것이며 매회계년도 말 배당지급의 의무를 성실히 수행하기 위해 안정성에 중점을 두어 장기상품과 단기상품을 적절히 이용하여 운용될 것입니다.

자. 투자제한

(1) 자산의 투자, 운용에 관한 일반원칙

당해 회사는 법령 및 정관의 규정에 따라 자산을 부동산 및 부동산관련 유가증권에의 투자, 예금기관에 예금 등의 방법으로 운용하게 됩니다. 또한, 당해 회사는 법령을 준수하고 주주를 보호하기 위하여 그 자산을 투자·운용함에 있어 소속 임원이 따라야 할 기본적인 절차와 기준 등을 제정, 시행할 것입니다.

(2) 부동산에의 투자 및 운용

1) 당해 회사는 총자산을 다음 각 호의 방법으로 투자 및 운용해야 합니다.

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

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

3) 매분기말 현재 총자산의 100분의 80 이상이 부동산, 부동산 관련 유가증권 및 현금으로 구성되도록 하며, 총 자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축중인 건축물을 포함한다)으로 구성되도록 하되, 자산의 구체적인 내용 및 산정기준 등은 부동산투자

회사법 제25조 및 관련 시행령에 의합니다.

4) 회사는 부동산을 취득한 후 3년 이내에는 부동산투자회사법에 의하여 이를 처분할 수 없습니다. 단 부동산개발사업에 따라 조성하거나 설치한 토지, 건축물 등을 분양하는 경우 그 밖에 투자자 보호를 위하여 부동산투자회사법 시행령이 정하는 경우에는 그렇지 않습니다.

5) 회사는 회사의 주식이 유가증권시장 또는 코스닥시장에 상장된 후가 아니면 부동산개발사업에 투자하여서는 아니되며, 다음 각 목에 해당하는 경우를 제외하고는 총자산의 100분의 30을 초과하여 부동산개발사업에 투자하여서는 아니 된다.

- ① 임대주택법 제2조 제2호의 규정에 의한 건설임대주택사업
- ② 도시개발법 제2조 제1항 제2호의 규정에 의한 도시개발사업
- ③ 투자자보호나 자산의 안정적 운용을 해할 염려가 없는 사업으로서 부동산투자회사법 시행령이 정하는 사업

(3) 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
- ⑤ 기타 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 경우로서 부동산투자회사법 시행령 제31조가 정하는 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 유가증권은 위에 해당하지 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.

5) 기타 여유자금의 유가증권 투자는 당해 회사 정관의 규정에서 정한 범위 내에서 운용하도록 합니다.

(4) 거래의 제한

1) 이 회사는 이 회사의 임원 및 그 특별관계자, 이 회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 제2조 각호의 1에 해당하는 거래를 하여서는 아니 됩니다. 다만, 부동산투자회사법 시행령에서 정하는 다음의 경우에는 그러하지 아니합니다.

- ① 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
- ② 이 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래
- ③ 회사의 합병, 해산, 분할 또는 분할합병에 의하여 불가피한 거래

2) 이 회사는 부동산투자회사법 시행령에서 정하는 경우를 제외하고는 자산의 투자, 운용을 위탁한 자산관리회사 및 그 특별관계자와 부동산이나 유가증권의 거래행위를 할 수 없습니다.

차. 투자와 관련된 위험

(1) 투자원금에 대한 손실의 위험

관계법령은 당해 회사와 같은 위탁관리부동산투자회사에 대한 투자에 대하여 원리금을 보장하거나 보호하지 않습니다. 따라서, 전반적인 국가경제 및 부동산 시장의 상황에 따라 보유자산의 가치가 하락하는 경우에는 주식의 가치는 모집가액 이하로 하락할 수 있고, 매각 시 부동산의 시장가격이 최초 매입가보다 현저히 하락하는 경우에는 투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다. 또한 당사 설립 후 매입완료된 ING Center 및 RS Building 이외에도 향후 추가적으로 다른 부동산 자산을 매입할 가능성이 있으며, 해당 자산에 대해서도 위와 같은 위험 요소는 동

일하게 적용됩니다. 이와 같이 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 당사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

(2) 부동산자산 운용관련 위험

당해 회사의 예상배당률은 미래 운영과 관련된 가정에 근거하여 제시되었습니다. 이러한 가정은 부동산의 공실, 임차인의 신용도, 향후 지출될 자본적 지출액 및 당해 회사의 투자대상부동산과 관련된 비용 및 임대차 마케팅비용, 미래 임대료 및 오피스 시장의 수급상황, 경쟁, 환경 및 기타 관련법상의 법적 요인과 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 없습니다. 예상된 배당률을 제시하지 못하는 위험은 다음과 같이 세분될 수 있습니다.

1) 임차인의 신용위험

당해 회사는 대상부동산 보유기간 동안 임차인과의 임대차 계약을 통한 임대료 수입을 주요한 수입원으로 하고 있습니다. 따라서 임차인이 자금경색, 파산 등의 이유로 임대료 및 관리비를 제때 지급하지 못하거나 지급불능 상태에 빠지게 되면 회사의 배당수익이 하락할 위험이 있습니다. 이에 따라 회사의 배당가능 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 있으며, 이에 따라 명시된 예상배당률을 달성하지 못할 위험이 있습니다. 또한 임차인은 사업상의 위험에 노출되어 있으며 이로 인해 임대료 지급의 의무를 성실히 이행하지 못할 위험이 있습니다.

2) 임대차계약 종료의 위험

당해 회사는 임대부동산의 일반적인 위험, 즉, 임대차계약 만료, 갱신거절, 현재의 임대료보다 낮은 계약의 가능성, 임대차 활동을 위한 비용의 지출 위험 등에 노출되어 있습니다. 당해 회사의 대상부동산 중 ING Center의 경우 2017년 2월 28일까지 현재의 임대차 계약이 지속될 것이라는 현재의 가정에 근거하여(상기 언급된 지급불능 상황에 대한 위험 고려), 주요 임차인인 ING생명보험(지상1층~지상19층)과의 임대차계약은 임대차 계약 만료일인 2017년 2월 28일까지는 비교적으로 안정적인 임

대수익이 예상되나, 그 이후 시점에서 임대차계약 종료의 위험이 존재하며, 특히 지하1층 Retail 부분은 2012년 2월~3월 중으로 예정된 계약 만료 시 계약 갱신거절 또는 새로운 임차인과의 임대차계약체결에 어려움이 따를 수 있습니다. 따라서 운용기간 중 보유빌딩의 공실률이 사업계획의 공실률보다 높을 수 있으며, 이러한 경우 당해 회사가 운용기간 동안 임대료수입을 주요한 수입원으로 하고 있기 때문에 배당수익률이 하락할 위험이 있습니다.

당해 회사의 대상부동산 중 RS Building의 경우 르노삼성자동차주식회사와 비용부담부 임대(triple net lease)계약이 유효한 2012년 6월 30일까지는 임대차계약 종료의 위험이 매우 낮을 것으로 예상되나(상기 언급된 지급 불능 상황에 대한 위험 고려), 책임임대차계약이 종료하는 2012년 6월 30일 이후에는 기존 책임임대차계약이 연장된다고 보증할 수 없으며 따라서 운용기간 중 보유빌딩의 공실률이 사업계획의 공실률보다 높을 수 있으며, 이러한 경우 당해 회사가 운용기간 동안 임대료수입을 주요한 수입원으로 하고 있기 때문에 배당수익률이 하락할 위험이 있습니다.

3) 관리비용증가 위험

당해 회사는 재무실사를 통해 운용상의 각종 제비용에 대해서 면밀히 검토하여 사업계획에 반영하였으나 수도광열비 및 체세공과금 등의 관리비용이 사업계획 비용보다 높은 수준으로 변동할 경우, 배당수익이 하락할 위험이 있습니다.

4) 역부채효과 위험

당해 회사는 사업계획에 따라 총 투자금액 (상장을 위한 마케팅 비용 및 운전자본 비용 제외) 중 약 52.27%에 해당하는 금액을 타인자본으로 조달하였으며, 타인자본은 ING Center 및 RS Building 취득 시 함께 인수한 임대보증금과 부동산 취득을 위해 조달한 장기차입금으로 구성되어 있습니다.

또한, 향후 편입될 부동산에도 장기차입금을 통해 자금을 조달할 가능성이 있습니다. 신규 차입금에 대한 조건 및 이자율은 현재의 사업계획서 상에 있는 차입금의 조건 및 이자율과 상이할 수 있습니다. 또한 장기 차입금 부분에 대하여는 대규모 공실의 발생으로 임대수익이 사업계획대비 현저히 미달할 경우 역부채 효과가 발생하여 부채가 전혀 없었을 경우보다 손실이 확대될 수 있는 위험이 있습니다.

5) 재해 등 불가항력에 대한 위험

당해 회사는 우연한 사고로 인해 발생하는 손해를 보장받을 수 있는 충분한 보험

을 확보하고 있다고 생각하고 있습니다. 그러나, 당해 회사가 적절히 보험을 통해 보장받을 수 없는 사고가 발생할 수 있는 위험은 있습니다.

보장의 내용은 투자부동산에 발생하는 화지는 물론 폭발, 도난, 파손, 풍수해, 지진등의 자연재해를 포함하는 거의 모든 형태의 물적 손해를 담보하는 전위험담보입니다.

그리고 투자부동산에 부착되어 있는 기계장치의 재질, 설계, 건설, 조립상의 결함, 기술부족 또는 종업원의 부주의 등의 원인으로 발생한 부보된 기계장치의 파손사고 등도 담보하고 있습니다.

투자부동산의 운영시 발생하는 제3자의 물적, 인적 손해에 대한 법률상 배상책임 또한 면책위험을 제외한 약관이 준하는 한도내에서 배상할 수 있는 보험에 가입하고 있습니다.

다만 보험약관상 가 부문별로 표기된 보상되지 않는 손해(전쟁, 테러, 오염, 마모 등 면책위험)는 제외 됩니다. 또한 보험에서 보상할 수 없는 손해로 인하여 투자부동산이 일부, 혹은 전부가 손상되고 그 복구가 투자자의 비용으로 처리되었을 경우, 투자자의 수익에 직접적으로 영향을 미치게 되면 그 결과로 배당이 감소될 수도 있음을 인지하시기 바랍니다.

위에서 표기된 바와 같이 보험에서 담보되는 사고에 인하여 투자부동산의 물적 손해가 발생하고 그 복구기간 동안 영업이익의 감소가 있을시 보험약관에 정하여진 보상기간을 한도로 하여 영업이익의 손실을 보험으로 보상받습니다. 따라서 투자자에게 발생할 수 있는 수익감소 및 배당감소 가능성도 감소되었다고 할수 있습니다. 그러나 위 에서 언급한 보험에서 보상 받을 수 없는 손해로 인한 투자부동산의 직접손해후 발생하는 영업이익의 손실은 역시 보험으로 담보 할 수 없으므로 이것으로 인한 수익 감소 및 배당감소의 가능성에 관한 부분도 투자시 참고하시기 바랍니다.

6) 새로운 부동산 자산 신규편입에 대한 위험

당해 회사는 향후 계속해서 부동산 자산을 추가적으로 편입할 계획을 하고 있으며, 추가 편입될 부동산자산이 사업계획서에 기재되어있는 예상치 보다 상대적으로 낮은 수익률이 나올 수 있으므로 전체 배당수익이 감소할 수 있는 위험이 있습니다.

(3) 부동산자산 처분관련 위험

당해 회사는 ING Center 및 RS Building의 매각을 고려할 수 있고, 추가로 편입할 부동산도 부동산투자법상 최소 보유기간인 3년후 매각할 수 있습니다. 특히 RS B

uilding의 경우 르노삼성자동차(주)와의 임대차계약 기간 중 매각 시 임차인인 르노삼성자동차(주)가 우선매입권을 가집니다. 그러므로 보유부동산의 적기 매각의 가능성과 매각가액에 대한 위험이 존재합니다. 즉, 매각 시점의 시장상황의 악화 등으로 인하여 적절한 매수처를 찾지 못하거나 낮은 가격으로 매각된다면, 사업계획서상의 배당수익률을 달성하지 못할 가능성이 있습니다. 이와 관련하여 당해 회사는 우량 임차인에 대한 임대를 지속적으로 유지하고 신규 임차인 유치시 임차인의 신용도를 확인하여 건전한 재무구조를 확보한 임차인 위주로 임차인을 구성하고, 매각시점의 공실을 최소한으로 유지하며, 시설 및 건물의 관리를 주기적으로 실시하는 등 건물의 가치를 최상으로 유지하도록 노력할 것입니다.

(4) 환금성 및 유동성 관련 위험

1) 환금성 등 주식관련 위험

당해 회사의 주식은 한국증권선물거래소 유가증권시장의 신규상장요건을 충족할 시 즉시 상장을 추진할 계획입니다. 그러나 일부 요건(공모주식수가 30% 이상일 것, 주주수가 100명 이상일 것)을 충족하지 못하거나, 충족하더라도 심사가 유예되는 경우 상장까지 예상보다 많은 기간이 소요되며 이로 인해 지연되는 기간에 상당 하는 만큼 환금성에 제약을 받을 수 있습니다. 또한 당해 회사는 위탁관리형 부동산투자회사로서 원칙상 환매가 제한되므로 상장 이후에도 환금성의 제약이 있을 수 있습니다. 특히, 당해 회사는 모집주선 방식으로 일반공모를 진행하므로, 주요 상장요건(공모주식수가 30% 이상일 것, 주주수가 100명 이상일 것)에 부합하지 못하여 상장이 되지 못할 위험성이 있으며, 이럴 경우 당해 회사 주식의 환금성에 상당한 제약이 따르므로 투자이사결정 이전에 이 점 유의하시기 바랍니다.

2) 유동성 관련 위험

당해 회사의 주식은 한국증권선물거래소 유가증권시장의 신규상장요건을 충족할 시 즉시 상장을 추진할 계획입니다. 하지만, 당해 회사는 모집주선 방식으로 일반공모를 진행하므로 주요 상장요건(공모주식수가 30% 이상일 것, 주주수가 100명 이상일 것)을 충족하지 못할 가능성이 있고, 이럴 경우 비상장 상태가 계속 유지될 가능성도 있으므로 유동성위험에 노출될 가능성이 존재합니다. 또한, 상장요건을 충족하여 유가증권시장에 상장되는 경우에도, 유가증권시장에 상장되어 있는 부동산투자회사 주식의 경우 유통시장에서의 주식 거래량이 적으며, 당해 회사의 주식도 상장된 이후 거래량이 적어 유동성이 낮아질 가능성이 있습니다. 본 주식에 대한 매수 수요

가 충분하지 않을 경우, 기대하는 가격에 매각되기까지 장시간이 소요될 수 있으며 단시일 내에 매각을 원하는 경우 기대하는 가격보다 낮은 가격으로 매각하게 될 위험이 있는 등 투자자가 적기에 매매하지 못함으로써 환금성에 제약을 받을 수 있는 위험이 있습니다.

(5) 회사 경영 및 운영 등 기타 위험

1) 제도변화 관련 위험

향후 부동산투자회사법, 시행령 및 시행규칙의 개정은 당해 회사의 자산운용정책에 큰 변화를 가져올 수 있고 이에 따라 배당률과 수익률이 변동할 위험이 있습니다. 이와 관련하여, 2006년 10월 23일 제출, 동년 10월 24일 재정경제 소위원회에 회부되어 2007년 6월 20일 국회 통과 후 2007년 10월14일부터 시행된 부동산투자회사법 일부개정법률안을 따르면, 부동산투자회사의 설립 및 운영절차가 간소화되고, 최저자본금이 하향 조정되는 등 각종 제한을 완화하는 방향으로 부동산 간접투자의 활성화를 꾀하고 있습니다. 당해 회사의 경우는 부동산투자회사 설립과 관련하여서는 직접적으로 개정법률안의 영향을 받지 않으나, 향후 부동산투자회사의 존속기간 동안 간접투자의 활성화라는 법률안의 개정취지에 따라 특별한 제도 변화와 관련한 법률적 위험(Legal Risk)은 없을 것으로 판단됩니다.

또한 부동산 관련 세제의 변동에 의해 당해 회사의 예상 배당률과 수익률이 하락할 위험이 있습니다. 따라서 당해 회사는 법 개정이 예상된 경우에 사전대비와 이에 대한 영향분석을 철저히 하고 불가피하게 법 개정과 제도변화에 따른 수익률 하락이 예상되는 경우를 상정하여 사업을 효율적으로 운영하고 때에 따라서는 합리적인 투자대상을 선정하여 당초 계획하였던 사업의 수익률을 유지할 계획입니다.

2) 현금 및 유가증권의 운용관련 위험

당해 회사는 현금 및 유가증권의 운용규모를 최소화할 계획이지만, 사내 보유현금과 이를 재원으로 취득하는 유가증권을 보유하게 됩니다. 이러한 현금 및 유가증권의 운용방침은 이사회에서 결정하되, 운용원칙은 배당지급 의무를 성실히 수행할 수 있도록 안정성을 도모함과 동시에 수익률을 극대화하는 방향으로 추진할 계획입니다. 하지만 전반적인 경제상황 및 금융시장의 질적 변화, 정부의 재정 및 금융정책의 변화, 물가상승률 등에 따른 금리의 변동이 있을 경우 자산을 운용에 위험이 수반될 수 있습니다.

(7) 주식, 주주의 의사결정 등과 관련된 위험

1) 주식관련 위험

당해 회사는 ING Center 및 RS Building 외 계속해서 추가로 부동산을 편입할 계획입니다. 신규 부동산의 편입 시 편입대상 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 의사결정에 대한 제한 위험

주주는 당해 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.

(8) Refinancing과 관련된 위험

당해 회사는 사업계획에 따라 총 투자금액 중 일부를 장기차입금으로 조달할 예정이며, 본 투자설명서 작성일 현재 장기차입금의 차입기간은 5년, 이율은 고정금리 5.9%로 예정되어 있습니다. 따라서, 이러한 차입금이 만기까지 이어진다고 가정한다면, 장기차입금의 5년 만기 이전 기간동안 당해 회사는 시장금리상승 위험없이 고정금리를 통한 안정적인 자금 조달이 가능할 것으로 예상됩니다. 하지만 장기차입금의 만기가 돌아오는 시점에서 당해 회사는 장기차입금의 차환을 통한 roll-over를 계획하고 있는 바, 차환 시점에서 시장금리의 급격한 변동에 따른 Refinancing Risk가 존재합니다. 즉, 장기차입금의 차환 시점에서 시장금리의 상승은 당해 회사의 자금조달 비용(Cost of Debt Capital)의 급격한 상승을 초래할 수 있으며, 고정금리를 통한 장기 자금 조달에도 큰 어려움이 있을 수 있습니다. 따라서, 상기의 Refinancing Risk는 당해 회사가 현재 예상하고 있는 사업계획상의 예상 배당수익률에 부정적인 영향을 주어 실제 미래의 배당금 지급 시점에 급격한 배당수익률의 하락이 일어날 수 있음을 주의하시기 바랍니다.

카. 이익 등의 배당방법

(1) 배당가능이익

일반적으로 투자자에 대한 배당가능이익은 자산운영으로부터 발생하는 수입에서 부동산운영관련 비용 및 부동산투자회사운영관련 비용을 차감한 금액과 일치하게 됩

니다.

(2) 배당정책

당해 회사는 당해 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 현금으로 배당할 계획입니다. 또한, 당해 회사는 관련법령이 허용하는 범위 내에서 당해 사업연도 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 매사업연도별 초과배당액은 당해 사업연도 감가상각비 이내로 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 산정 시 이를 포함하지 않습니다.

(3) 배당금 지급 및 결정방법

당해 회사의 회계연도는 매년 4월1일 개시하여 9월 30일에 종료하고, 10월 1일 개시하여 3월 31일 종료할 계획이며, 최초 회계연도는 당해 회사의 영업개시일에 개시하여 2008년 3월 31일 종료하였습니다. 또한, 배당금은 정기주주총회의 결의로 승인을 받아 매 회계연도 종료일 현재 주주명부에 등재된 당해 회사의 주주에게 지급되며, 배당금은 배당금 승인을 한 정기주주총회에서 달리 결정되지 않는 한 정기주주총회의 승인일로부터 1개월 내에 지급할 계획입니다.

타. 자산평가 및 공시방법

(1) 자산평가 방법

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

1. 부동산의 경우는 취득가액(장부가액)을 기준으로 합니다. 다만, 취득 후 1년이 경과한 경우에는 「부동산가격 공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의한 감정평가업자가 부동산투자회사법시행령 제9조의 규정에 의하여 산정한 가액으로 할 수 있습니다
2. 유가증권의 경우에는 간접투자자산 운용업법 시행령 제82조의 규정을 준용하여 산정합니다. 이 경우 "평가기준일"은 "산정기준일"로 봅니다.
3. 금융기관에의 예치금의 경우는 원금과 평가기준일까지의 이자를 가산한 금액으로 합니다.
4. 기타 자산의 가액은 평가기준일 현재 대차대조표상에 나타난 금액을 기준으로

합니다.

(2) 공시 방법

- 1) 산출주기 : 부동산에 대한 자체평가는 매년 1회 실시할 수 있으며, 주당순자산가치 매분기별로 계산합니다.
- 2) 공시시기 : 공시는 투자보고서를 통해 매 분기별 공시하는 것을 원칙으로 하나 자산가치의 현저한 변화 등 필요 시에는 즉시 공시합니다.
- 3) 공시방법 : 자산관리회사, 일반사무수탁회사, 자산보관기관의 본점과 인터넷 홈페이지에 공시됩니다.
- 4) 공시장소 : (주)맥쿼리리얼에스테이트코리아 (www.macquarie.co.kr), 외환펀드서비스(주), (주) 국민은행 (www.kbstar.com)

3. 자금 조달내역

가. 자금조달의 기본방침

회사는 설립시 받기인 및 기타주주로부터 106,970백만원 현금출자와 일반공모 투자자의 주식모집을 통하여 30백만원의 현금출자를 합하여 총107,000백만원의 자금을 주주로부터 조달하였으나, 2008년 5월 자본효율화를 위하여 유상감자(357백만원)를 실시하였습니다.

나. 외부자금조달 요약표

[국내조달]

(단위 : 백만원)

조달원천	기초잔액	신규조달	상환등감소	기말잔액	비고
은행	-	-	-	-	-
보험회사	-	-	-	-	-
종합금융회사	-	-	-	-	-
여신전문금융회사	-	-	-	-	-
상호저축은행	-	-	-	-	-
기타금융기관	-	-	-	-	-
금융기관 합계	-	-	-	-	-
회사채 (공모)	-	-	-	-	-
회사채 (사모)	-	-	-	-	-
유상증자 (공모)	-	30	-	30	일반공모
유상증자 (사모)	-	-	-	-	-
자산유동화 (공모)	-	-	-	-	-

조달원천	기초잔액	신규조달	상환등감소	기말잔액	비고
자산유동화(사모)	-	-	-	-	-
기타	-	106,970	(357)	106,613	발기인 및 기타주주
자본시장합계	-	107,000	(357)	106,643	-
주주·임원·계열회사차입금	-	-	-	-	-
기타	-	-	-	-	-
총계	-	107,000	(357)	106,643	-

[해외조달]

(단위 : 백만원)

조달원천	기초잔액	신규조달	상환등감소	기말잔액	비고
금융기관	-	-	-	-	-
해외증권(회사채)	-	-	-	-	-
해외증권(주식등)	-	-	-	-	-
자산유동화	-	-	-	-	-
기타	-	-	-	-	-
총계	-	-	-	-	-

* 해당사항 없음

다. 차입에 관한 사항

[차입내역]

(단위 : 백만원)

구분(차입목적)	기초잔액	증가	감소(상환)	기말잔액	비고
운영자금의 차입액	105,000	-	-	105,000	
부동산관련 부채인수	-	-	-	-	
국민주택기금 등 기금 수용액	-	-	-	-	
주식의 매수청구 또는 환매청구 등에 의한 차입액	-	-	-	-	

[차입처]

(단위 : 백만원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조정	기말잔액
1. 교보생명	2007.10.1	31,500	5.9	5년후만기일시상환	31,500
2. 국민연금	2007.10.1	73,500	5.9	5년후만기일시상환	73,500

4. 경영상의 주요계약 등

가. 경영상의 주요계약

해당사항 없음

나. 영업양수·도계약

해당사항 없음

다. 업무위탁계약

(1) 부동산투자자문계약 또는 자산관리계약

1) 위탁계약의 개요

가) 계약기간

계약체결일로부터 당해 회사의 청산일까지로 합니다.

나) 자산관리위탁보수

(주)맥쿼리리얼에스테이트코리아에 지급하게 될 수수료의 내역은 다음과 같습니다.

구분	지급 금액	지급 시기
취득수수료	- ING Center 및 RS 빌딩의 경우는 취득가격의 1.5%에 해당하는 금액 - 추가 취득 자산에 대해서는 취득가격의 0.7% ~ 1%에 해당하는 금액	취득 완료시
기본 자산운용보수	- ING Center의 취득가격에 0.5%에 해당하는 금액(매5년후 재평가)과 르노삼성빌딩의 취득가격에 연 0.35%에 해당하는 금액. 단 초기 6개월에 해당하는 보수는 취득수수료에 포함함. - 동 부동산투자회사가 추가 취득하는 취득가격에 연 0.5%.	수수료가 발생한 달의 다음달 10일 까지 매월지급
운영 성과 수수료	- 성과수수료는(RS빌딩은 제외됨) 잉여수익의 15%이며, 잉여수익은 사업계획서상 각1년 단위로 제시한 예상배당금액을 초과하여 배당한 배당금액. 단 운영 성과수수료는 한 연도당 취득가격의 0.4%를 초과할 수 없음.	2 결산기 단위로 수수료를 계산하여 짝수 결산기에 주주총회 승인일 이후 10일 이내 지급
처분보수	- 처분가의 0.7%에 해당하는 금액	처분 완료시 지급
인센티브 처분보수	- 자본이익 (자본지출 및 처분비용 차감 후 이익)의 10%(RS빌딩은 제외됨)에 해당하는 금액을 지급	처분 완료시 지급

다) 주요업무

(주)맥쿼리리얼에스테이트코리아는 당해 회사로부터 그 자산의 투자운용업무를 위탁 받아 다음 각 호에 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 당해 회사를 대행하는 업무
 - ① 당해 회사의 투자관리업무
 - ② 부동산투자와 관련된 위험관리시스템의 구축 및 위험평가업무
 - ③ 관련인가관청의 인가와 관련된 업무
 - ④ 관계법령에 의하여 사무수탁회사가 주주, 채권자, 감독기관등에 보고, 공시, 통지 등의 업무를 수행하는데 필요한 자산운용 자료의 제공
 - ⑤ 상기 각호 이외에 당해 회사를 대행하여 수행하도록 별도 계약을 맺은 업무

2) 자산관리회사에 관한 사항

① 회사의 개요

가. 명 칭: (주)맥쿼리리얼에스테이트코리아

(영문 : Macquarie Real Estate Korea Ltd.)

나. 주 소: 서울특별시 중구 소공동 110 한화빌딩6층 (본점 소재지)

다. 설립인가일: 2003년 6월 30일

라. 주 주 현 황:

구 분	출자금 (원)	인수주식수 (주)	지분율 (%)
Macquarie Bank Limited	7,000,000,000	1,400,000	100
계	7,000,000,000	1,400,000	100

마. 업무수행의 방법

위탁관리부동산투자회사의 위탁을 받아 부동산투자회사법 제 21조 및 제22조의3에서 정하는 바에 따라 그 자산의 투자·운용업무를 수행하고자 합니다.

② 최근 2사업연도의 요약재무내용

가. 대차대조표

(단위:천원)

구 분	2007.03.31	2008.03.31
I. 자산	9,875,130	19,551,273
유동자산	6,377,819	15,325,604
고정자산	3,497,311	4,225,669
II. 부채	1,515,194	5,952,965
III. 자본	8,359,936	13,598,308
VI. 자본및 부채 계	9,875,130	19,551,273

나. 손익계산서

(단위 : 천원)

구 분	2007.03.31	2008.03.31
영업수익	2,390,414	12,629,695
영업비용	3,156,604	6,181,312
영업이익(손실)	(-)766,190	6,448,383
영업외수익	1,084,325	774,028
영업외비용	516,798	38,476
경상손익	(-)198,633	7,183,935
법인세	(-)7,692	2,071,277
당기순이익	(-)190,971	5,112,658

③ 회사가 속해있는 기업집단의 개요

해당사항 없음.

④ 운용자산규모

2008년 3월 31일 현재 당해회사 외에 (주)맥쿼리센트럴오피스기업구조조정 부동산투자회사(자산규모:1,711억원)를 운용하고 있습니다.

⑤ 자문 및 자산운용 등과 관련한 주요실적

2008년 3월 31일자로 (주)맥쿼리센트럴오피스기업구조조정부동산투자회사의 누적수익률은 12.69%입니다.

(주)맥쿼리센트럴오피스기업구조조정부동산투자회사의 제 8기까지의 배당률 실적은 다음과 같습니다.

	2004-06	2004-12	2005-06	2005-12	2006-06	2006-12	2007-06	2007-12
	FY1	FY2	FY3	FY4	FY5	FY6	FY7	FY8
액면 배당률	4.59%	4.83%	6.09%	6.31%	6.44%	6.57%	7.19%	7.24%
연환산 액면배당률	8.29%	9.65%	12.27%	12.52%	12.99%	13.04%	14.50%	14.36%

⑥ 자산운용전문인력에 관한 사항

성명	직위	학력 및 자격사항	주요경력
문성식	상무	루이지애나주립대학교 학사	(주)맥쿼리리얼에스테이트코리아 맥쿼리인터내셔널 서울 지정 부동산부문 대우건설 해외부동산투자실 대우 호주지점 등
이상호	이사	홍익대 산업공학 학사 미국공인회계사	(주)맥쿼리리얼에스테이트코리아 맥쿼리인터내셔널 서울 지정 부동산부문 (주) 코람코 자산관리팀 대우건설 해외부동산투자실 등
김형주	부장	오클랜드대 경영학 학사 미국공인회계사	(주)맥쿼리리얼에스테이트코리아 모건스탠리프로퍼티즈코리아(유)
이윤주	부장	연세대학교 MBA 미국공인회계사	(주)맥쿼리리얼에스테이트코리아 삼일회계법인 KPMG Financial Services Inc.
오정혜	부장	서울대학교 도시공학 석사	(주)맥쿼리리얼에스테이트코리아 존스랭라살코리아 한화투자신탁운용(주)
강병호	부장	카네기멜론대 학사	(주)맥쿼리리얼에스테이트코리아 ABN Amro Asia KPMG Financial Advisory Services
이상락	부장	고려대학교 경영학 석사 한국공인회계사	(주)맥쿼리 리얼에스테이트 코리아 디비프로퍼티어드바이저스코리아(유) 한영회계법인
신철우	부장	브리티쉬 콜럼비아대학교 건 축석사	(주)맥쿼리 리얼에스테이트 코리아 에이오엔리얼이스테이트(유) 존스랭라살코리아(유)

⑦ 손해배상책임에 관한 사항

해당사항 없음.

⑧ 기타 투자자에게 필요한 사항

해당사항 없음.

(2) 판매계약

(가) 위탁계약의 개요

당해 회사는 공개모집하는 기명식 보통주식 1,605,000주를 발행함에 있어 대표주관회사로서 삼성증권(주)에 모집주선할 것을 위탁하며, 위탁보수는 100백만원으로 합니다.

판매회사의 주요업무는 주식 인수 및 공모, 잉여청약금 환급 등입니다.

(나) 판매회사에 관한 사항

< 삼성증권 >

① 판매회사의 개요

가. 명 칭: 삼성증권주식회사

나. 주 소: 서울특별시 종로구 종로2가 6번지 (본점 소재지)

② 영업점포현황

구 분	지 점
국 내	86개
국 외	1개
계	87개

③ 주요 판매실적(수익증권)

(단위 : 억좌)

연 도	2004	2005	2006	2007
금 액	196,979	193,427	161,683	182,194

④ 기타 투자자에게 필요한 사항

해당사항 없음.

(3) 자산보관계약

(가) 위탁계약의 개요

가) 계약기간 : 계약체결일로부터 당해 회사의 청산일까지로 합니다.

나) 위탁보수 : 매입금액의 연 0.02%를 지급합니다. 단, 자산보관위탁계약서에서 세부 조건 및 수수료율을 별도로 정할 수 있습니다.

다) 보수의 지급방식 : 매 결산기단위로 결산보고서에 대한 감사인의견 제출 후 7일이내(업무수행기간이 6개월미만일경우 일할계산)에 지급합니다.

라) 주요업무

1) 부동산의 보관

- ① 위탁하는 부동산의 등기부상 소유권의 보존 및 관리
- ② 부동산투자회사의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산의 처분에 관한 계약체결 및 등기명의를 제3자에게 경료하는 업무
- ③ 기타 상기 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

2) 유가증권의 보관 및 관리

- ① 유가증권의 인수, 인도 및 보관
- ② 유가증권 상 인정되는 제반권리의 행사
- ③ 기타 상기 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

3) 현금의 보관 및 관리

- ① 현금의 수령, 지급 및 보관
- ② 제세공과금의 지급
- ③ 관련 수탁기관에 대한 보수, 수수료 및 비용의 지급
- ④ 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

(나) 자산보관회사에 관한 사항

1) 자산보관회사의 개요

가) 명 칭: (주)국민은행

나) 주 소: 서울특별시 중구 남대문로 2가 9-1

2) 기타 투자자에게 필요한 사항

해당사항 없음.

(4) 일반사무위탁계약

(가) 위탁계약의 개요

가) 계약 기간 : 계약체결일로부터 당해 회사의 청산일까지로 합니다.

나) 위 탁 보 수 : 매입금액의 연 0.015%를 지급합니다. 단, 자산보관위탁계약서에 세부조건 및 수수료율을 별도로 정할 수 있습니다.

다) 보수의 지급방식 : 매 결산기단위로 결산보고서에 대한 감사인의견 제출 후 7일 이내(업무수행기간이 6개월미만일 경우 일할계산)에 지급합니다

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) 당해 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 보조 및 관련 수탁회사에 대한 보수 산출에 대한 관리
- ③ 유가증권상장규정에 따른 각종 공시업무
- ④ 등기관련 업무
- 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 당해 회사의 결산서류(대차대조표, 손익계산서, 자산운용보고서 및 금전분배에 관한 계산서 등) 및 그 부속명세서의 작성
- ② 당해 회사의 매분기 투자보고서 및 사업보고서 작성업무
- ③ 당해 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 당해 회사의 업무에 관한 장부 및 서류의 관계법령에 따른 작성 및 비치
- ④ 감독기관등이 법령에 의거하여 요구하는 보고서 또는 자료의 제출

6) 다음과 같은 업무 및 기타 당해 회사로부터 위탁 받은 사무

당해 회사의 해산 시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 필요한 실무 사무를 수행

(나) 일반사무수탁기관에 관한 사항

① 일반사무수탁회사의 개요

- 명 칭: 외환펀드서비스(주)
- 주 소: 서울특별시 중구 을지로2가 181번지
- 주주구성

(단위:억원,주)

구 분	출 자 금	주 식 수	지 분 율
(주)한국외환은행	25.5	510,000	100.00%
계	25.5	510,000	100.00%

② 기타 투자자에게 필요한 사항

해당사항 없음.

(5) 기타 업무수탁기관에 관한 사항

해당사항 없음.

(6) 관리보수 등에 관한 사항

(단위 : 백만원)

구 분	지급대상	지급금액	지급시기	비 고
		취득 수수료 - ING Center 및 RS 빌딩의 경우는 취득가격의 1.5%에 해당하는 금액 - 추가 취득 자산에 대해서는 취득가격의 0.7%~1%에 해당하는 금액	취득 완료시	
		기본자산운용 수수료 - ING Center의 취득가격에 연 0.5%에 해당하는 금액(매5년후 재평가)과 르노삼성빌딩의 취득가격에 연 0.35%에 해당하는 금액. 단 초기 6개월에 해당하는 보수는 취득수수료에 포함함. - 동 부동산투자회사가 추가 취득하는 취득가격에	수수료가 발생한 달의 다음달 10일까지 매월지급	

구 분	지급대상	지급금액	지급시기	비 고
운 용 수 수 료	㈜맥쿼리리얼에 스테이트코리아	0.5%		