



# 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 내부회계관리제도를 마련하여 운영하고 있음을 확인합니다.(「주식회사의외부감사에관한법률」 제2조에 의한 외감대상법인에 한함)

2008. 02. 14

【(주)맥쿼리NPS위탁관리부동산투자회사】

대 표 이 사	손 재 영	(서명)
신고업무 담당	일반사무관리회사	(서명)
	외환펀드서비스(주)	
	팀장 서 정 익	

## 1. 회사의 개황

### 1. 회사의 목적

#### 가. 회사가 영위하는 목적사업

목적 사업	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

목적 사업	비 고
-	-

※ 해당사항 없음

## 다. 향후 추진하고자 하는 사업

당사는 제1기 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
- 2007.9.19 : 회사 설립(자본금 267.5억원)
- 2007.9.21 : 자산관리계약 체결- (주)맥쿼리프로퍼티어드바이저스코리아  
자산보관위탁계약 체결- (주)국민은행,  
일반사무위탁계약 체결- 외환펀드서비스(주)
- 2007.9.21 : 설립본인가(건교부)

#### (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 19일	유상증자(일반 공모)	보통주	5,350,000	5,000	20,000	-

(2) 감자현황

(단위 : 원, 주)

감자일자	감자형태	감자목적	감자한 주식의 내용				
			종류	수량	주당 액면가액	주당 취득가액 (유상감자의 경우)	비고
-	-	-	-	-	-	-	-

\* 해당사항 없음

## 나. 자본금 변동예정내용 등

- 해당사항 없음 -

## 다. 전환사채

(단위 : 원, 주)

구분		제XX회 XX 전환사채	...	...	합계
발행일자		-	-	-	-
만기일		-	-	-	-
권면총액		-	-	-	-
사채배정방법		-	-	-	-
전환청구가능기간		-	-	-	-
전환조건	전환비율(%)	-	-	-	-
	전환가액	-	-	-	-
전환대상주식의 종류		-	-	-	-
기전환사채	권면총액	-	-	-	-
	기전환주식수	-	-	-	-
미전환사채	권면총액	-	-	-	-
	전환가능주식수	-	-	-	-
비고		-	-	-	-

## 라. 신주인수권부사채

(2007.12.31 현재)

(단위 : 원, 주)

구분		제XX회 XX 신주인수권부사채	...	...	합계
발행일자		-	-	-	-
만기일		-	-	-	-
권면총액		-	-	-	-
사채배정방법		-	-	-	-
신주인수권 행사가능기간		-	-	-	-
행사조건	행사비율(액면대비)	-	-	-	-
	행사가액	-	-	-	-

행사대상주식의 종류		-	-	-	-
기행사신주	권면총액	-	-	-	-
인수권부사채	기행사주식수	-	-	-	-
미행사신주	권면총액	-	-	-	-
인수권부사채	행사가능주식수	-	-	-	-
비 고		-	-	-	-

#### 마. 현물출자

- 해당사항 없음 -

### 4. 주식의 총수 등

#### 가. 주식의 총수

(2007.12.31 현재)

(단위 : 주)

구 분	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	-	-	-	-
1. 감자 2. 이익소각 3. 상환주식의 상환 4. 기타	-	-	-	-
	-	-	-	-
	-	-	-	-
	-	-	-	-
IV. 발행주식의 총수 (II-III)	5,350,000	-	5,350,000	-
V. 자기주식수	-	-	-	-
VI. 유통주식수 (IV-V)	5,350,000	-	5,350,000	-

#### 나. 자본금 및 1주당가액

(2007.12.31 현재)

(단위 : 원)

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	26,750,000,000	26,750,000,000	26,750,000,000	5,000	5,000	5,000	-

합 계	26,750,000,000	26,750,000,000	26,750,000,000	5,000	5,000	5,000	-
-----	----------------	----------------	----------------	-------	-------	-------	---

## 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 체결 한 주식 취득계약	-	-	-	-	-	-	-	-	-

계	-	-	-	-	-	-	-	-	-
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

## 라. 우리사주조합의 지분현황

### (1) 우리사주조합과의 거래내역

- 해당사항 없음 -

### (2) 우리사주조합의 의결권행사기준

- 해당사항 없음 -

### (3) 우리사주조합 주식보유내역

(단위 : 주)

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

## 마. 보통주 외 주식에 관한 사항

[2007. 12. 31 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

[2007. 12. 31 현재]

(단위 : 주, 원)

구 분	XXX우선주	...	...
발행일자	-	-	-

주당 발행가액		-	-	-
발행총액		-	-	-
상환조건 등	상환조건	-	-	-
	상환방법	-	-	-
	상환기간	-	-	-
	주당 상환가액	-	-	-
1년이내 상환예정	상환예정주식수	-	-	-
	상환예정금액	-	-	-
기 타		-	-	-

#### 사. 전환주식에 관한 사항

[2007. 12. 31 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

[2007. 12. 31 현재]

(단위 : 주)

구 분		주식수	비고
발행주식총수(A)	보통주	5,350,000	
	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	5,350,000	

우선주

-

## 6. 배당에 관한 사항 등

### 가. 배당에 관한 사항

당 회사는 기본적으로 6개월 단위 사업연도별로 당기 배당가능이익의 100%를 현금배당할 계획으로 있으며, 실질적인 배당금액의 확정에는 상법에 따라 주주총회의 결의를 받아 결정할 계획입니다. 또한, 당 회사는 관계법령이 허용하는 범위 내에서 당해 사업연도 배당가능이익을 초과하여 배당할 수도 있습니다. 매사업연도 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 산정시 이를 포함하지 않습니다.

### 나. 최근 3사업연도 배당에 관한 사항

구 분		제1기 반기	제××기	제××기
주당액면가액 (원)		5,000	-	-
당기순이익 (백만원)		1,181,880	-	-
주당순이익 (원)		221	-	-
배당가능이익 (백만원)		-	-	-
현금배당금총액 (백만원)		-	-	-
주식배당금총액 (백만원)		-	-	-
현금배당성향 (%)		-	-	-
현금배당수익률 (%)	보통주	-	-	-
	우선주	-	-	-
주식배당수익률 (%)	보통주	-	-	-
	우선주	-	-	-
주당 현금배당금 (원)	보통주	-	-	-
	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 제1기 반기말(2007년 12월 31일) 현재 동 업계내에는 당해회사를 포함, 4개 회사(코크랩제7호위탁관리부동산투자회사, 코크랩제8호위탁관리부동산투자회사, 코크랩NPS제1호위탁관리부동산투자회사, 맥쿼리NPS위탁관리부동산투자회사)와 기업구조조정부동산투자회사로 14개(맥쿼리센트럴 오피스기업구조조정부동산투자회사, 코크랩제3호기업구조조정부동산투자회사, 리얼티코리아1호기업구조조정부동산투자회사, 유레스메리츠제1호기업구조조정부동산투자회사, 코크랩제4호기업구조조정부동산투자회사, 코크랩제5호기업구조조정부동산투자회사, 코크랩제6호기업구조조정부동산투자회사, 코크랩제11호기업구조조정부동산투자회사, 코크랩NPS제2호기업구조조정부동산투자회사, 코크랩아리프 코리아제1호기업구조조정부동산투자회사, 씨나인인피니티기업구조조정부동산투자회사, 케이알원기업구조조정부동산투자회사, 웹코리아테일제1호기업구조조정부동산투자회사, 오스타라씨나인기업구조조정부동산투자회사)가 영업을 하고 있습니다.

#### 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 투자수익을 제공하며, 부동산 직접 투자로 인한 위험회피가 가능하게 함을 목적으로 하고 있습니다.

##### (나) 공시대상 사업부문의 구분

###### · 부동산임대업

회사는 총자산의 98%에 상당하는 약 2,185억원을 부동산매입에 사용하였으며, 취득부동산의 운용(임대, 관리, 처분)을 통하여 투자자에게 투자수익을 제공하는 부동산 임대업을 영위하고 있습니다. 따라서 대부분의 자금은 부동산에 투자하고 있으며 추 가적으로 투자이후 발생하는 잉여자금을 재원으로 현금 및 유가증권을 운용하게

됩니다. 회사는 2007년 12월말 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 -

# 2. 사업의 현황

## 가. 자산운용의 기본방침(투자방침)

당해 회사가 편입한 부동산은 엠타워유동화전문유한회사 소유의 ING Center와PK 1유동화전문유한회사 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 운용될 계획이며, 부동산은 임대차관리와 처분업무 등을 자산관리회사인 (주)맥쿼리프로퍼티어드바이저스코리아에 위탁하고 현금 및 유가증권은 당해 회사의 이사회에서 운용방침을 정하여 (주)국민은행을 통해 운용할 계획입니다. 또한, 동 부동산의 예상 매입금액 산정을 위해서 자산관리를 위탁받을 (주)맥쿼리프로퍼티어드바이저스코리아는 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)맥쿼리프로퍼티어드바이저스코리아에 의한 임차인 관리를 수행할 예정입니다. 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
제1기 반기	자산가액	219,315			4,650	31	223,996
	비율	98			2	-	100.00
제X2기 연간	자산가액						
	비율						100.00
제X1기 연간	자산가액						
	비율						100.00

- 부동산의 경우 취득가액을 기준으로 작성 되었으므로 감가상각누계액이 차감되지 않았으며, 현금에는 금융기관의 예금을 포함하므로 이에 대한 원금과 이자를 합산하여 표시합니다.

### (2) 자산가치 변동 추이

#### (가) 최근 1년간 분기별 자산가치 추이

(단위 : 백만원 )

사업연도	제 1 기 반기 (2007.9.19 ~ 2007.12.31 )
자산가치	223,996

#### (나) 최근 5사업연도 자산가치 추이

(단위 : 백만원 )

사업연도	제 1 기 반기 (2007.9.19 ~ 2007.12.31 )
자산가치	223,996

### (3) 순자산 가치 추이

(단위 : 주, 백만원)

	2007-12
부동산투자회사법 시행령 27조 3항에 따른 총자산가액(I)	223,996
대차대조표상 부채 총액(II)	115,166

순자산가치 가액(III-I-II)	108,830
발행주식총수	5,350,000
주당 순자산가치(원)	20,342

## 다. 주요 투자현황

### (1) 부동산

(단위 : 백만원, %)

구분	부동산명	소재지	용도	취득가액	평가액	자산구성비	
당기	부동산	ING Center	중구순화동	사무용	156,544	156,544	71
		RSBuilding	영등포구 양평동	사무용	62,771	62,771	29
	건축중인 건축물						
	부동산 개발사업						
	부동산 권리						
	· · ·						
	계						
전기	부동산						
	건축중인 건축물						
	부동산 개발사업						
	부동산 권리						
	·						

	·						
	·						
	계						

### (2) 유가증권

당사는 설립일이후 현재까지 유가증권을 운용하지 않았으므로 해당사항이 없습니다.

### (3) 기타자산

당사의 기타자산은 유동자산으로 미수수익과 선급비용으로 이루어져있습니다.

## 라. 부동산개발사업 현황

당사는 개발사업을 영위하지 않으므로 해당사항이 없습니다.

## 마. 부동산임대사업 현황

부동산명	임대가능 면적(㎡)	임대면적	임대율(임대면적 /임대가능면적)	연간 총임대료 (백만원)	임대차 계약수	임대면적단위 (㎡당 연 임대료 (원))
ING Center	34,172	34,172	100	8,673	7	253,812
RS Building	21,466	21,466	100	4,077	1	189,940
합계	55,638	55,638	100	12,750	8	

## 바. 투자 계획

### (1) 향후 투자계획

당사는 위탁관리부동산투자회사로써 향후 추가 부동산의 추가 편입을 예상하고 있습니다.

## 사. 운용실적

### (1) 총손익

(단위 : 백만원, %)

	평가손익		운영(처분)손익		부동산

구분		부동산	부동산관련 유가증권	유가증권	부동산	부동산관련 유가증권	유가증권	임대료 수익	기타손익
제1기 반기	금액	-	-	-	-	-	-	3,188	(-) 428
	비율							115	(-) 15

## (2) 수익률

## (가) 연평균수익률

(단위 : %)

제1기반기 (2007.9.19 ~ 2007.12.31)	
당해 부동산투자회사	4.4
비교지수	-

## (나) 누적수익률

(단위 : %)

제1기반기 (2007.9.19 ~ 2007.12.31)	
당해 부동산투자회사	4.4
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 투자하게 되며, 나머지는 창업비용 등 초기 설립 시 필요한 소요자금에 사용하게 됩니다. 따라서 당 해 회사는 설립과 동시에 대부분의 자금을 부동산에 투자하게 되며 추가적으로 투자 이후에 발생하는 현금 및 유가증권은 자산관리회사인 (주)맥쿼리프로퍼티 어드바이저 스코리아를 통하여 자산보관회사인 (주)국민은행 위탁되어 운용될 것입니다.

투자 이후에 발생하는 현금 및 유가증권으로는 누적임대료수입 및 이를 재원으로 취득 득한 유가증권이 있고, 자산운용의 지침은 이사회를 통하여 결정될 것이며 매회계년 도 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 유가증권에

의 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)맥쿼리프로퍼티어드바이저스 코리아에서 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 현금 등으로 구성되도록 하며, 총 자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축중인 건축물을 포함한다)으로 구성되도록 하되, 자산의 구체적인 내용 및 산정기준 등은 부동산투자회사법 제25조 및 관련 시행령에 의합니다.

4) 회사는 부동산을 취득한 후 5년 이내에 부동산투자회사법 시행령이 정하는 기간 이내에는 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 총 자산의 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 발행 주식의 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 당사는 설립 후 매입 예정인 ING Center 및 RS Building 이외에도 향후 추가적으로 다른 부동산 자산을 매입할 가능성이 있으며, 해당 자산에 대해서도 위와 같은 위험요소는 동일하게 적용됩니다. 이와 같이 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 당사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

#### (2) 부동산자산 매입 관련 위험

당해 회사가 대상 부동산인 ING Center 및 RS Building을 매입하는 과정에서 고려할 수 있는 위험으로는 i)부동산 권리관계 및 이해관계자(채권자 등 제3자)의 이의 제기 등으로 인한 법률적 하자로 인하여 완전한 소유권의 이전 및 권리 행사에 제약 을 받을 수 있는 위험과 ii)부동산의 물리적, 기술적 하자로 인하여 매입검토시에 예상하지 못하였던 일정금액 이상의 추가 자본 지출을 발생시킬 수 있는 위험, iii) 운영과 관련한 자료의 불충분이나 분석의 착오로 인한 사업 수익성 검토상의 매입가 격 추정오류의 위험 등을 들 수 있습니다. 다만, 실제 위험 발생가능성 및 그 결과에 대해 사전 분석을 통한 위험 최소화 방안을 마련하고, 재산인수계약 및 임대차계약 체결 등에서 이러한 위험을 적극적으로 회피하도록 만전을 기할 것입니다. 하지만 그럼에도 불구하고 추정의 오류가 있거나, 제반 사항의 변동으로 부동산 자산 매입 관련 위험은 발생할 수 있습니다.

### 1) 소유권(이용 및 처분의 권리) 제한의 위험

소유권의 하자로 인한 이용 및 처분의 제한 위험을 분석하기 위해 당해 회사에는 머그린법률사무소에게 법률 실사를 실시하도록 하였고 그 결과를 각종 계약에 반영하여 동 위험의 최소화를 도모하였습니다. 당해 회사는 엠타워유동화전문유 한회사 소유의 ING Center 및 PK1유동화전문유한회사 소유의 RS Building을 매 매의 방식으로 취득하며, 취득시점에서의 매매대상 부동산에 설정된 담보물권 중 당해 회사가 승계하기로 상호 합의된 근저당권 및 임차권, 전세권을 제외하고 기타 가압류, 가처분 등 부동산에 대한 모든 부담은 소유권 이전등기 이전에 말소된 상태에서 매입할 예정입니다. 그럼에도 불구하고 부동산 권리관계 및 이해관계자( 채권자 등 제3자)의 이의 제기 등으로 인한 법률적하자로 인하여 완전한 소유권의 이전 및 권리 행사에 제약을 받을 가능성은 존재합니다. 또한 당해 회사가 대상자 산인 RS Building을 취득할 시 매도인인 PK1유동화전문유한회사는 원매도인인 삼성전자의 매도 승인을 필요로하나, (PK1유동화전문유한회사가 RS Building을 매입한 시점으로부터 2년간 원매도인인 삼성전자의 매도 승인이 필요함) 매도 승 인을 받지 못하는 경우 이는 전적으로 PK1유동화전문유한회사의 책임임과 동시에 원매도인으로부터 PK1유동화전문유한회사에 대한 손해 배상 청구가 있을 수 도 있습니다. 이에 따라 당해회사는 대상자산의 취득에 제한이 있을 수 있습니다.

### 2) 물리적, 기술적 하자로 인한 추가 비용 부담의 위험

당해 회사는 매입할 부동산의 물리적, 기술적 위험 최소화를 위해 안전진단 및 시설물 관리 전문 업체인 한미파슨스(주)를 통해 대상 부동산에 대한 물건 실사를 실시하였습니다. 실사 결과 매입 부동산의 가치를 하락 시킬만한 중대한 물리적 하 자가 발견되지는 않았으나 부동산의 매입 후에 예상치 못했던 부동산의 물리적, 기술적 하자가 발생할 가능성은 존재합니다. 이럴 경우 일정 금액 이상의 추가 자본 지출이 발생할 수 있습니다.

### (3) 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 보증 되지 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 현금 흐름 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 지급 불능 상황에 대한 위험 고려), 주요 임차인인 ING생명보험(지상1층~ 지상19층)과의 임대차계약은 임대차 계약 만료일인 2017년 2월 28일까지는 비교적 적으로 안정적인 임대수익이 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 임대료 수입을 주요한 수입원으로 하고 있기 때문에 배당수익률이 하락할 위험이 있습니다.

당해 회사의 대상부동산 중 RS Building의 경우 르노삼성자동차주식회사와 비용 부담부 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 제세공과금 등의 관리비용이 사업계획비용보다 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 조달할 예정이며, 타인 자본은 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 보험을 확보하고 있다고 생각하고 있습니다. 그러나, 당해 회사가 적절히 보험을 통해 보장받을 수 없는 사고가 발생할 수 있는 위험은 있습니다.

"보장의 내용은 투자부동산에 발생하는 화재는 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 인해 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 위에서 언급한 보험에서 보상 받을 수 없는 손해로 인하여 투자부동산의 직접손해후 발생하는 영업이익의 손실은 역시 보험으로 담보 할 수 없으므로 이것으로 인한 수익감소 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

있 습니다.

#### (4) 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 R S Building의 경우 르노삼성자동차(주)와의 임대차계약 기간 중 매각 시 임차인 인 르노삼성자동차(주)가 우선매입권을 가집니다. 그러므로 보유부동산의 적기 매각의 가능성과 매각가액에 대한 위험이 존재합니다. 즉, 매각 시점의 시장상황 의 악화 등으로 인하여 적절한 매수처를 찾지 못하거나 낮은 가격으로 매각된다 면, 사업계획서상의 배당수익률을 달성하지 못할 가능성이 있습니다. 이와 관련 하여 당해 회사는 우량 임차인에 대한 임대를 지속적으로 유지하고 신규 임차인 유치시 임차인의 신용도를 확인하여 건전한 재무구조를 확보한 임차인 위주로 임 차인을 구성하고, 매각시점의 공실을 최소한으로 유지하며, 시설 및 건물의 관리 를 주기적으로 실시하는 등 건물의 가치를 최상으로 유지하도록 노력할 것입니다.

#### (5) 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%이상 일 것, 주주수가 100명 이상일 것)을 충족하지 못하거나, 충족하더라도 심사가 유예되는 경우 상장까지 예상보다 많은 기간이 소요되며 이로 인해 지연되는 기 간에 상당 하는 만큼 환금성에 제약을 받을 수 있습니다. 또한 당해 회사는 위탁 관리형 부동산투자회사로서 원칙상 환매가 제한되므로 상장 이후에도 환금성의 제약이 있을 수 있습니다. 특히, 당해 회사는 모집주선 방식으로 일반 공모를 진 행하므로, 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 투자의사결정 이전에 이 점 유의하시 기 바랍니다.

##### 2) 유동성 관련 위험

당해 회사의 주식은 한국증권선물거래소 유가증권시장의 신규상장요건을 충족할 시 즉시 상장을 추진할 계획입니다. 하지만, 당해 회사는 모집주선 방식으로 일반 공모를 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 부 동산투자회사 주식의 경우 유통시장에서의 주식 거래량이 적으며, 당해 회사의 주식도 상장된 이후 거래량이 적어 유동성이 낮아질 가능성이 있습니다. 본 주식 에 대한 매수 수요가 충분하지 않을 경우, 기대하는 가격에 매각되기까지 장시간 이 소요될 수 있으며 단시일 내에 매각을 원하는 경우 기대하는 가격보다 낮은 가 격으로 매각하게 될 위험이 있는 등 투자자가 적기에 매매하지 못함으로써 환금 성에 제약을 받을 수 있는 위험이 있습니다.

## (6) 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 10월 14일부터 시행될 예정인 부동산투자회사법 일부개정법률안이 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 존속기간동안 간접투자의 활성화라는 법률안의 개정 취지에 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 자산운용에 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 이루어질 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 소액주주들의 경우 자신의 의견을 경영에 충분히 반영시키지 못할 수도 있습니다.

## (8) Refinancing과 관련된 위험

당해 회사는 사업계획에 따라 총 투자금액 중 일부를 장기차입금으로 조달할 예

정이며, 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 위험 없이 고정금리를 통한 안정적인 자금 조달이 가능할 것으로 예상됩니다. 하지만 장기차입금의 만기가 돌아오는 시점에서 당해 회사는 장기차입금의 차환을 통한 rollover를 계획하고 있는 바, 차환 시점에서 시장금리의 급격한 변동에 따른 Refinancing Risk가 존재합니다. 즉, 장기차입금의 차환 시점에서 시장금리의 상승은 당해 회사의 자금조달비용(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 사업계획 상의 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 됩니다.

### (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 종료할 계획입니다. 또한, 배당금은 정기주주총회의 결의로 승인을 받아 매 회계연도 종료일 현재 주주명부에 등재된 당해 회사의 주주에게 지급되며, 배당금은 배당금 승인을 한 정기주주총회에서 달리 결정되지 않는한 정기주주총회의 승인일로부터 1개월 내에 지급할 계획입니다.

## 타. 자산평가 및 공시방법

### (1) 자산평가방법

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

- 부동산의 경우는 취득가액(장부가액)을 기준으로 합니다. 다만, 취득 후 1년이 경과한 경우에는 「부동산가격 공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의한 감정

평가업자가 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) 공시방법

- 1) 산출주기 : 부동산에 대한 자체평가는 매년 1회 실시하며, 주당순자산가치는 매 분기별로 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)맥쿼리프로퍼티어드바이저스코리아 ([www.macquarie.com/kr](http://www.macquarie.com/kr)), (주) 국민은행 ([www.kbstar.com](http://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 조달하였습니다.

### 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	
유상증자 (사모)	-	-	-	-	-
자산유동화 (공모)	-	-	-	-	-

자산유동화 (사모)	-	-	-	-	-
기 타	-	96,281	-	96,281	-
자본시장 합계	-	96,311	-	96,311	-
주주·임원·계열회사차입금	-	-	-	-	-
기 타	-	-	-	-	-
총 계	-	96,311	-	96,311	-

[해외조달]

(단위 : 백만원)

조달원천	기초잔액	신규조달	상환등감소	기말잔액	비고
금융기관	-	10,689	-	10,689	-
해외증권(회사채)	-	-	-	-	-
해외증권(주식등)	-	-	-	-	-
자산유동화	-	-	-	-	-
기 타	-	-	-	-	-
총 계	-	10,689	-	10,689	-

#### 다. 차입에 관한 사항

[차입내역]

(단위 : 백만원)

구분(차입목적)	기초잔액	증가	감소(상환)	기말잔액	비고
운영자금의 차입액	116,775		11,775	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.교보생명	2007.10.1	11,775	6.3	부가세환급후 상환	0
3.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)맥쿼리프로퍼티어드바이저스코리아에 지급하게 될 수수료의 내역은 다음과 같습니다.

취득수수료	- ING Center 및 RS 빌딩의 경우는 취득가격의 1.5%에 해당하는 금액 (르노삼성 빌딩의 경우 중개수수료 포함) - 추가 취득 자산에 대해서는 취득가격의 0.7%에 해당하는 금액
연간 기본 자산운용보수	- ING Center의 취득가격에 0.5%에 해당하는 금액(매 5년 후 재평가)과 르노삼성빌딩의 취득가격에 0.35%에 해당하는 금액. 단 초기 6개월에 해당하는 보수는 취득수수료에 포함 하였습니다. - 동 부동산투자회사가 추가 취득하는 취득가격에 0.5%.
운영 성과 수수료	- 성과수수료는 잉여수익의 15%이며, 잉여수익은 사업계획서상 각 1년단위로 제시한 예상배당금액을 초과하여 배당한 배당금액-- 단 운영 성과수수료는 한 연도당 취득가격의 0.4%를 초과할 수 없음.
처분보수	- 처분가의 0.7%에 해당하는 금액
인센티브 처분보수	- 자본이익 (자본지출 및 처분비용 차감 후 이익)의 10%에 해당하는 금액을 지급

#### 다) 자산관리위탁보수의 지급방식

매 결산기단위로 결산보고서에 대한 감사인의견 제출 후 10일 이내(업무수

행 기간이 6개월 미만일 경우 일할계산)

라) 주요업무

(주)맥쿼리프로퍼티어드바이저스코리아는 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, 시, 통지 등의 업무를 수행하는데 필요한 자산운용 자료의 제공
  - ⑤ 상기 각호 이외에 당해 회사를 대행하여 수행하도록 별도 계약을 맺은 업무

공  
업

2) 자산관리회사에 관한 사항

① 회사의 개요

가. 명 칭: (주)맥쿼리 프로퍼티 어드바이저스 코리아

(영문 : Macquarie Property Advisors 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 제21조에서 정하는 바에 따라 그 자산의 투자·운용업무를 수행하고자 합니다.

② 최근 2사업연도의 요약재무내용

가. 대차대조표

(단위:천

원)

구 분	2006.03.31	2007.03.31

I. 자산	18,338,531	9,875,130
유동자산	14,903,578	6,377,818
고정자산	3,434,953	3,497,312
II. 부채	10,039,040	1,515,194
III. 자본	8,299,491	8,359,936
VI. 자본및 부채 계	18,338,531	9,875,130

## 나. 손익계산서

(단위 :

천원)

구 분	2006.03.31	2007.03.31
영업수익	3,171,456	2,390,414
영업비용	1,690,924	3,156,604
영업이익(손실)	1,480,532	(-)766,190
영업외수익	411,167	1,084,325
영업외비용	38,083	516,798
경상손익	1,853,616	(-)198,633
법인세	432,769	(-)7692
당기순이익	1420,847	(-)190,971

## ③ 회사가 속해있는 기업집단의 개요

- 해당사항 없음 -

## ④ 운용자산규모

2007년 12월 31일 현재 당해회사 외에 (주)맥쿼리센트럴오피스기업구조조정  
부 동산투자회사(자산규모:1,740억원)를 운용하고 있습니다.

## ⑤ 자문 및 자산운용 등과 관련한 주요실적

실질적인 운용은 2007년 10월에 시작하였으므로 실적내용은 생략함.

## ⑥ 자산운용전문인력에 관한 사항

성명	직위	경력
문성식	상무	맥쿼리 프로퍼티 어드바이저스 코리아 맥쿼리인터내셔널 서울지점 부동산자문 (주)대우 호주지점, (주)대우건설 해외부동산투자실 등
		미국공인회계사

이상호	이사	맥쿼리 프로퍼티 어드바이저스 코리아 (주)코람코 자산관리팀 (주)대우건설 해외자산관리팀
이윤주	부장	연세대학교 MBA / 미국공인회계사 맥쿼리 프로퍼티 어드바이저스 코리아 삼일회계법인 KPMG Financial Services Inc.
오정혜	부장	서울대학교 도시공학 석사 맥쿼리 프로퍼티 어드바이저스 코리아 존스랭라살코리아 한화투자신탁운용(주)
김형주	부장	미국공인회계사 맥쿼리 프로퍼티 어드바이저스 코리아 모건스탠리프로퍼티즈코리아(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 100백만 원으로 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

구분	지점
국내	86개

국 외	1개
계	87개

## ③ 주요 판매실적(수익증권)

(단위 :

억좌)

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

## 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 지급합니

다.

## 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) 계약기간: 계약체결일로부터 당해 회사의 청산일까지로 합니다.

나) 위탁보수: 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  
7 일 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 말

소

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 조치를 포함하여 이사회 및 주주총회의 운영과 관련하여 필요한 제반사

등  
무

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 금  
전  
분배에 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 열람제

공

③ 당해 회사의 업무에 관한 장부 및 서류의 관계법령에 따른 작성 및 비

치

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 실무사무를 수행

를

## (나) 일반사무수탁기관에 관한 사항

## ① 일반사무수탁회사의 개요

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

(단위:억

원,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
		기본운용수수료는 연간으로 ING Center의 취득금액의 0.5%(매5년후 재평가)에 해당하는 금액과 르노삼성 빌딩의 취득가격의0.35%에 해당하는 금액을 기본으로 하되, 자산관리위탁 계약서에서 세부조건 및 수수료율을		

운 용 수 수 료	(주)맥쿼리프로퍼티어 드바이저스코리아	<p>별도로 정할 수 있습니다. 단, 초기 6개월에 해당하는 수수료는 취득수수료에 포함하였습니다. 동 부동산투자회사가 추가로 취득하는 부동산에 대해서는 취득가격의 0.5%를 기본 운용 수수료로 합니다.</p> <p>운용성과수수료(RS Building의 경우 해당없음)는 매 결산기별 사업계획대비 초과이익의 15%(단, 매입금액의 0.4%를 한도로 한다)를 기본으로 하며, 잉여이익은 사업계획서상 각1년단위로 제시한 예상배당금액을 초과하여 배당한 배당금액입니다. 단, 자산관리위탁계약서에서 세부조건 및 수수료율을 별도로 정할 수 있습니다.</p>	매6개월	일할계산 후불
		<p>매각기본수수료는 매각금액의 0.7%를 기본으로 하되, 자산관리위탁계약서에서 세부조건 및 수수료율을 별도로 정할 수 있습니다.</p> <p>매각성과수수료(RS Building의 경우 해당없음)는 각 부동산별로 자본이익(자본지출 및 처분비용 차감 후 이익)의 10%를 기본으로 하되, 자산관리위탁계약서에서 세부조건 및 수수료율을 별도로 정할 수 있습니다. 매각성과수수료는 매각이 속한 결산기에 감사인이 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 7일 이내에 지급해야 합니다.</p> <p>취득수수료는 취득가격의 1.5%를 기본으로 하며(RS Building의 경우 중개수수료 포함), 추가 취득 자산에 대해서는 취득가격의 0.7%에 해당하는 금액을 수수료로 하되, 자산관리위탁계약서에서 세부조건 및 수수료율을 별도로 정할 수 있습니다. 매입수수료는 부동산을 매입한 날로부터 7일 이내에 지급해야 합니다.</p>	자산 매각시	-
보 관 수 수 료	(주)국민은행	매입금액의 연 0.02%	매6개월	일할계산 후불
판 매 수 수 료	삼성증권(주)	100	설립시	일시불
일반사무위탁수수료	외환펀드서비스(주)	매입금액의 연0.015%	매6개월	일할계산 후불

## 5. 기타 투자의사결정에 필요한 사항

## 가. 주주의 권리에 관한 사항

### 가) 주주의 의결권

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

### 나) 서면에 의한 의결권 행사

주주는 총회에 출석하지 아니하고 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있으며, 당해 회사는 주주총회의 소집을 통지하거나 주주의 청구가 있는 때에는 총회의 소집통지서에 주주의 서면에 의한 의결권 행사에 필요한 서면과 참고자료를 첨부할 것입니다. 서면에 의하여 의결권을 행사하고자 하는 주주는 당해 회사에 의해 송부된 서면에 필요한 사항을 기재하여 회일 전일까지 회사에 제출하여야 합니다. 서면에 의하여 행사한 의결권의 수는 주주총회에 출석하여 행사한 의결권의 수에 산입하게 됩니다.

### 다) 잔여재산 분배에 관한 사항

회사가 청산하게 되면 청산일 직전 사업년도의 이익금과 자본금은 잔여재산 분배시에 합산하여 지급하며 이 경우 잔여재산은 여러 회에 걸쳐 분배될 수 있습니다.

### 라) 장부·서류의 열람 및 등·초본 교부청구권에 관한 사항

당해 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.

## 나. 과세처리에 관한 사항

### (1) 발행회사에 대한 과세

#### 1) 부동산 취득에 대한 취·등록세

위탁관리투자회사가 취득하는 부동산의 소유권이전에 관한 등기에 대한 등록세는 조세특례제한법 제119조 제6항의 규정에 의하여 50% 감면되고, 취득하는 부동산에 대한 취득세는 조세특례제한법 제120조 제4항의 규정에 의하여 50% 감면되며, 이와 같이 면제된 등록세와 취득세에 대하여 농어촌특별세법 제4조 제1 2호 및 동법 시행령 제4조 제6항 제1호의 규정에 의하여 농어촌특별세가 과세되지 아니합니다.

※이하에서 인용되는 조세특례제한법 근거규정은 2007년 6월 1일 개정공포된 조세특례제한법을 인용하는 것입니다

#### 2) 법인설립등기에 대한 등록세

위탁관리부동산투자회사의 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 제260조의3 제1항 제1호의 규정에 의하여 20%의 세율을 적용하여 산출된

지방 교육세를 부담하여야 합니다.

### 3) 법인세

위탁관리부동산투자회사는 법인세법 제51조의2 제1항 제6호 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 부동산투자회사법 제28조 규정에 따라 상법 제458조의 규정에 의한 이익준비금 적립할 필요가 없으며 상법 제462조의 규정에 불구하고 이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 사실상 법인세는 발생하지 않게 됩니다.

### 4) 부동산 보유에 대해 부과되는 조세

#### ① 토지분재산세

위탁관리부동산투자회사가 매년 6월 1일 현재 보유하고 있는 토지에 대하여는 지방세법 시행령 제132조제4항23조의 규정에 의하여 분리과세되면 1000분의 2의 세율을 적용하게 됩니다.

#### ② 건물분재산세

위탁관리부동산투자회사가 매년 6월 1일 현재 보유하고 있는 건물에 대하여는 지방세법 시행령 제80조 제1항에 의거 국세청장이 고시하는 소득세법상 건물건축가격기준액을 사용해 계산하게 됩니다. 건물 재산세의 과세표준 요소인 시가표준액은 건축물 기준가격에 각종 적용지수를 고려하여 지방자치단체의 장이 결정한 가액입니다.

#### ③ 지방교육세

위탁관리부동산투자회사가 위 종합토지세와 재산세를 납부하는 경우 지방세법 제260조의2의 규정에 의하여 지방교육세를 납세의무가 발생하며, 지방세법 제260조의3 제1항 제4호의 규정에 의하여 종합토지세액 또는 재산세액에 100분의 20의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

#### ④ 도시계획세

위탁관리부동산투자회사가 종합토지세 또는 재산세 과세대상 부동산을 보유하고 있는 경우 지방세법 제235조의2의 규정에 의하여 도시계획세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제237조의 규정에 의하여 부동산가액에 1,000분의 1.5의 세율을 적용하여 산출된 도시계획세를 납부하여야 합니다.

※ 도시계획세의 경우 표준세율로서 부동산이 소재하고 있는 각 자치단체의 조례에 규정된 세율을 적용하여야 하나, 본 건 대상 부동산이 소재하고 있는 자치단체의 조례에 의한 세율은 지방세법상 표준세율과 동일합니다

#### ⑤ 공동시설세

위탁관리부동산투자회사가 보유하고 있는 건물에 대하여는 지방세법 제239조의 규정에 의하여 공동시설세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제240조 제1항 제1호의 규정에 의하여 건물가액에 초과누진세율을 적용하여 산출된 공동시설세를

납 부하여야 합니다.공동시설세의 경우 표준세율로서 건물이 소재하고 있는 각 자치 단체의 조례에 규정된 세율을 적용하여야 하나, 본 건 대상 건물이 소재하고 있는 자치단체의 조례에 의한 세율은 지방세법상 표준세율과 동일합니다.

#### ⑥종합부동산세

부동산투자회사가 매년 6월 1일 현재 보유하고 있는 토지에 대하여는 지방세법 제 182조 1항 3호 가목 및 동법 시행령 제132조 제4항 23목의 규정에 의하여 분리과 세 되므로 종합부동산세법 제11조에 따라 과세대상에 포함되지 않습니다.

#### (2) 주주에 대한 과세

거주자가 위탁관리부동산투자회사에 출자함으로써 취득하는 주식을 양도하여 발생하는 양도소득에 대하여는 소득세법 제94조 제1항 제3호의 규정에 의한 양도소득세가 적용됩니다.(2006년 12월 30일자로 기존 과세특례 조항인 조세특례제한법 제55조의2의 제5항 삭제)

거주자가 증권거래법에 의한 주권상장법인 또는 협회등록법인인 위탁관리부동산투자회사의 주식을 동법에 의한 유가증권시장 또는 협회중개시장을 통하여 양도하며, 동 거주자가 동 법인의 대주주가 아닌 경우에 발생하는 양도소득에 대하여는 소득세법 제94조 제1항 제3호 가목 및 나목의 규정에 의하여 양도소득세가 과세되지 않습니다.

※소득세법 시행령 제157조 제4항의 규정에 의하면 대주주란 다음에 해당하는 자를 의미합니다.

- 1)주주와 그와 특수관계에 해당하는 자가 주식 양도일이 속한 사업연도의 직전 사업연도종료일 현재 위탁관리부동산투자회사의 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 위탁관리부동산투자회사 주식 등의 시가총액이 100억원 이상인 경우의 주주 및 그 특수관계자.

거주자가 부동산투자회사로부터 받는 배당소득에 대해서는 종합소득과세표준에 합산해야합니다. 다만 소득세법 제14조 제4항에 의하여 배당소득이 4천만원이하의 경우에는 종합소득과세표준에 합산하지 아니하고 15.4%의 세율(주민세 포함)을 적용하여 산출된 원천징수세액을 납부하는 것으로 납세의무가 종결됩니다.

#### (3) 기타 계열회사 또는 자회사에 대한 과세

- 해당사항 없음 -

#### (4) 기타사항

위탁관리부동산투자회사는 법인설립등기에 대하여 도시철도법 제13조 제1항 제

2 호 및 동법 시행령 제12조 제1항의 규정에 의하여 자본금액의 1,000분의 1에 상당 하는 도시철도채권을 매입하여야 합니다

위탁관리부동산투자회사는 부동산 소유권 이전등기에 대하여 주택법 시행령 제95조 1에 의하여 국민주택채권 매입의무가 면제됩니다.

위탁관리부동산투자회사는 지방세법 제173조 제1항의 규정에 의하여 시·군 내에 사무소 또는 사업소를 둔 법인에 해당하지 아니하므로 동법 제177조의2 제1항 에 의한 법인 균등할 주민세 신고·납부의무가 발생하지 아니합니다.

※지방세법 제172조 제7호의 규정에 의하면 "사무소 또는 사업소"라 함은 인적 및 물적설비를 갖추고 계속하여 사업 또는 사무가 이루어지는 장소를 의미하는 것으로 규정하고 있고 동법세칙 172-1에서 인적설비라함은 그 계약형태나 형식에 불구하고 당해 장소에서 그 사업에 종사 또는 근로를 제공하는 자를 의미하며 동 법 세칙 172-2에서 물적설비라함은 허가와 관계없이 현실적으로 사업이 이루어 지고 있는 건축물 기계장치 등이 있고, 이러한 설비들이 지상에 고착되어 현실적 으로 사무·사업에 이용되는 것을 의미하는 것으로 하고 있습니다. 결국 위 인적 설비와 물적설비를 동시에 구비하지 않은 곳은 사무소 또는 사업소에 해당하지 아니하는 것입니다

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

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

위탁관리부동산투자회사는 지방세법 제249조 제1항의 규정에 의하여 종업원수가 50인 이하인 경우에 해당하여 동법 제250조 제2항의 규정에 의한 종업원할 사업소 세 신고·납부의무가 발생하지 아니합니다.

※지방세법 제243조 제6호 및 동법 시행령 제1항에서 종업원이라함은 급여의 지급 여부에 불 구하고 사업주 또는 그 위임을 받은 자와의 계약에 의하여 당해 사업에 종사하는 자를 의미하는 것입니다. 한편, 부동산투자회사법 제 11조의 2에 의하면 위탁관리부동산투자회사는 직원을 고용하거나 상근인 임원을 둘 수 없는 것으로 규정하고 있어 이사회를 구성하는 이사 및 감사 외에 일반사무를 위한 직 원을 고용할 수 없어 종업원할 사업소세 납부의무가 발생하지 아니할 것입니다.

#### 다. 재판관할에 관한 사항

당해 회사의 운영과 관련된 분쟁 발생 시 관할법원은 (주)맥쿼리프로퍼티어드바이 저스코리아 주소지의 관할 법원인 서울중앙지방법원으로 합니다.

- 서울중앙지방법원

주 소: 137-737 서울특별시 서초구 우면로 100

연락처: 교환 (02) 530-1114 (민원안내)

공탁소 민원 (02) 530-1707 / FAX (02)3477-8102 / 안내 (02) 533-6850

## 라. 손해배상책임에 관한 사항

자산관리회사, 판매회사, 보관 및 일반사무수탁회사, 시설물관리전문업체(이하 관련수탁회사)가 업무를 소홀히 하여 업무를 위탁한 위탁관리부동산투자회사에 손해를 발생시킨 때에는 당해 위탁관리 부동산투자회사에 대하여 손해를 배상할 책임이 있습니다. 관련수탁회사가 위탁관리부동산투자회사 또는 제3자에게 손해배상 책임을 부담하는 경우 이사, 감사 또는 다른 관련수탁회사에게도 귀책사유가 있는 때에는 이들이 연대하여 손해를 배상할 책임이 있습니다.

## 마. 이해관계의 충돌에 관한 사항

당해 회사는 서류상의 회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하기 때문에 대리인 위험에 노출될 수 있습니다. 업무위탁회사는 성실하게 계약내용을 수행할 것으로 여겨지나 만일 이들의 역량이 부족하거나 업무에 태만하면 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있습니다. 또한 이들은 독자적인 업무영역을 지니고 있어 독립법인으로 독자적인 업무 및 이익창출활동이 당해 회사의 이해와 상충될 수도 있습니다.

## 바. 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)

회사의 존속기간은 회사의 설립등기일로부터 10년으로 하며, 회사의 정관에 의거하여 다음 각각의 사유에 해당하는 경우에는 해산하게 됩니다.

- (1) 정관에서 정한 존속기간의 만료
- (2) 주주총회의 결의
- (3) 합병
- (4) 파산
- (5) 법원의 해산명령 또는 해산판결
- (6) 건설교통부장관의 설립인가의 취소

## 사. 투자자금의 회수방법

당해 회사는 원칙상 환매가 되지 않으며, 현재 증권선물거래소에 상장되어 있지 않습니다. 따라서, 장외거래를 통한 지분의 양도로 투자자금을 회수할 수 있습니다.

## 아. 기타 공시관련사항

### (1) 투자보고서

자산운용과 관련된 중요한 사항(회사의 개황, 자산의 구성현황 및 변경내역, 총 수입금액·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 제3

0조 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.

## (2) 정관

당해 회사는 정관을 자산관리회사 본점과 보관 및 일반사무수탁회사의 본점에 비치할 것입니다.

## (3) 계약서

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

## (4) 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 보관 및 일반사무수탁회사 본점 및 각 기관의 인터넷 홈페이지에 공시됩니다.
- 4) 공시장소 : (주)백쿼리프로퍼티어드바이저스코리아 본점  
(주)국민은행 본점 및 인터넷 홈페이지(www.kbstar.com)

## 자. 기타 중요한 사항

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

## III. 재무에 관한 사항

### 1. 요약재무정보

(단위 :백만원)

구분	제1기 반기
[유동자산]	4,681
· 당좌자산	4,681
· 재고자산	-

[비유동자산]	218,547
· 투자자산	-
· 유형자산	218,547
· 무형자산	-
· 기타비유동자산	-
자산총계	223,228
[유동부채]	1,895
[비유동부채]	113,270
부채총계	115,165
[자본금]	26,750
[자본잉여금]	80,131
[자본조정]	
[기타포괄손익누계액]	
[이익잉여금]	1,182
자본총계	108,063
매출액	4,156
영업이익	2,760
계속사업이익	1,182
당기순이익	1,182

[Δ는 부(-)의 수치

임]

## 2. 재무제표 이용상의 유의점

### 가. 재무제표 작성기준

#### (1) 수익의 인식

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

#### (2) 현금성자산의 분류

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

#### (3) 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 비용으로 처리하고 있습니다.

유형자산에 대한 감가상각은 다음의 경제적 내용연수에 따라 정액법으로 계산하고 있습니다.

자 산	내용연수
건물	40년

(4) 당사는 위원회로부터 시정요구, 정정명령을 받은 사실이 없습니다.

(5) 당사는 감사인의 반기재무제표에 대한 검토결과 지적사항, 위원회의 시정요구, 정정명령, 기타 수정사항이 발생하지 않았습니다.

(6) 요약재무제표 및 재무제표에 기재된 내용은 기업회계기준과 합치하도록 작성하였습니다.

#### 나. 기업회계기준 등의 위반사항

(1) 재무제표를 수정하여야 하는 위반사항

- 해당사항 없음 -

(2) 재무제표 수정과 관련없는 위반사항

- 해당사항 없음 -

#### 다. 기타 유의하여야 할 사항

- 해당사항 없음 -

### 3. 회계정보에 관한 사항

#### 가. 대손충당금 설정현황

(1) 최근 3사업연도의 계정과목별 대손충당금 설정내역

- 해당사항 없음 -

(2) 최근 3사업연도의 대손충당금 변동현황

- 해당사항 없음 -

## (3) 매출채권관련 대손충당금 설정방침

- 해당사항 없음 -

## (4) 당해 사업연도말 현재 경과기간별 매출채권잔액 현황

- 해당사항 없음 -

## 나. 재고자산의 보유 및 실사내역 등

## (1) 최근 3사업연도의 재고자산의 사업부문별 보유현황

- 해당사항 없음 -

## (2) 재고자산의 실사내역 등

- 해당사항 없음 -

## 다. 최근 5사업연도의 회계기준 변경내용 및 그 사유

- 해당사항 없음 -

## 라. 최근 5사업연도 중 당기순손실이 발생한 사업연도와 그 주요원인

- 해당사항 없음 -

## 마. 최근 5사업연도 중 직전사업연도대비 당기순이익 증감율이 30% 이상이거나 흑자전환인 사업연도와 그 주요원인

- 해당사항 없음 -

## 바. 당해 사업연도의 시장성없는 지분성증권 평가 현황

## (1) 공정가액으로 평가한 시장성없는 지분성증권 내역

(단위 : )

종류	발행회사	수량	취득원가	장부가액	공정가액	평가손익	
						당기손익	자본조정
-	-	-	-	-	-	-	-
합 계			-	-	-	-	-

- 해당사항 없음 -

## (2) 시장성없는 지분성증권의 평가방법등

- 해당사항 없음 -

## 4. 재무제표

## 가. 대차대조표

## 대 차 대 조 표

제 1 기 반기 2007. 12. 21 현재

(단위 :원)

과 목	제1기 반기말
유동자산	
당좌자산	4,680,882,200
1.현금 및 현금성자산	4,650,111,234
2.미수수익	8,950,634
3.선급비용	21,820,332
비유동자산	218,547,281,961
1.토지	96,442,712,170
2.건물	122,872,523,060
3.감가상각누계액	(767,953,269)
자산총계	223,228,164,161
부채	
유동부채	1,895,056,695
1.단기차입금	1,587,827,040
2.선수금	14,190,392
3.부가세예수금	293,039,263
비유동부채	113,270,487,460
1.장기차입금	105,000,000,000
2.임대보증금	8,270,487,460
부채총계	115,165,544,155
자본	
1.자본금	26,750,000,000
2.주식발행초과금	80,130,740,000
3.당기순이익	1,181,880,006
자본총계	108,062,620,006
부채와자본총계	223,228,164,161

## 나. 손익계산서

## 손익계산서

제 1 기 반기 (2007. 9. 19 부터 2007. 12. 31 까지)

(단위 : )

과 목	제1기 반기	
	3개월	누적
영업수익	4,156,028,842	4,156,028,842
1.임대료수익	3,187,627,740	3,187,627,740
2.관리비수익	913,995,930	913,995,930
3.주차수익	18,925,454	18,925,454
4.기타수익	35,479,718	35,479,718
영업비용	1,396,465,223	1,396,465,223
부동산운용비용	364,751,918	364,751,918
1.PM관리비	24,000,000	24,000,000
2.FM관리비	220,987,860	220,987,860
3.수도광열비	116,524,058	116,524,058
4.수선비	3,240,000	3,240,000
일반운용비용	1,031,713,305	1,031,713,305
1.임원보수	1,800,000	1,800,000
2.감가상각비	767,953,269	767,953,269
3.보험료	21,833,506	21,833,506
4.자산보관수수료	10,586,301	10,586,301
5.사무수탁수수료	7,939,726	7,939,726
6.세금과공과금	66,961,353	66,961,353
7.창업비	154,639,150	154,639,150
영업이익	2,759,563,619	2,759,563,619
영업외이익		
이자수익	159,509,644	159,509,644
영업외비용	1,737,193,257	1,737,193,257
1.지급이자	1,732,967,018	1,732,967,018
2.잡손실	4,226,239	4,226,239
당기분순이익	1,181,880,006	1,181,880,006

## 다. 이익잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서

## 이 익 잉 여 금 처 분 계 산 서

제 XX 기 (XXXX. XX. XX 부터 XXXX. XX. XX 까지)

제 XX 기 (XXXX. XX. XX 부터 XXXX. XX. XX 까지)

제 XX 기 (XXXX. XX. XX 부터 XXXX. XX. XX 까지)

(단위 :원 )

과 목	제 XX 기	제 XX 기	제 XX 기
-	-	-	-

- 해당사항 없음 -

## 라. 현금흐름표

## 현금흐름표

제 1 기 반기 (2007. 9. 19 부터 2007. 12. 31 까지)

(단위 :원)

과 목	제1기 반기	
	3개월	누적
1.영업활동으로 인한 현금흐름	3,814,119,004	
1.반기순이익	1,181,880,006	
2.현금유출이 없는 비용등의 가산 감가상각비	767,953,269	
3.현금유입이 없는 수익등의 차감	-	
4.영업활동으로 인한 자산/부채의 변동	1,864,285,729	
미수수익증가	(8,950,634)	
선급비용증가	(21,820,332)	
미지급비용증가	1,587,827,040	
선수금증가	14,190,392	
부가세예수금증가	293,039,263	
2.투자활동으로 인한 현금흐름	(219,315,235,230)	
1.투자활동으로 인한 현금유입액	-	
2.투자활동으로 인한 현금유출액	219,315,235,230	
토지취득	96,442,712,710	
건물취득	122,872,523,060	
3.재무활동으로 인한 현금흐름	220,151,227,460	
1.재무활동으로 인한 현금유입	231,517,227,460	
임대보증금	8,270,487,460	
차입금	116,420,000,000	
주식발행	106,880,740,000	
2.재무활동으로 인한 현금유출	11,420,000,000	
차입금상환	11,420,000,000	
4.현금증가(1+2+3)	4,650,111,234	
5.기초현금	-	
6.반기말 현금	4,650,111,234	

## 마. 자본변동표

## 자본변동표

제 1 기 반기 (2007. 9. 19 부터 2007. 12. 31 까지)

(단위 :원)

--	--	--	--

과 목	자 본 금	자본잉여금	이익잉여금	총 계
1.설립시 (2007.9.19)	-	-	-	-
주식발행	26,750,000,000	80,130,740,000	-	106,880,740,000
반기순이익	-	-	1,181,880,006	1,181,880,006
2.반기말 (2007.12.31)	26,750,000,000	80,130,740,000	1,181,880,006	108,062,620,006

## 바. 당해 사업연도의 재무제표에 대한 주석

외부감사인(안진회계법인)의 제1기반기 재무제표에 대한 검토보고서에 기재된 주석사항과 동일합니다.

## 사. 당해 사업연도의 수정 전 · 후의 재무제표

- 해당사항 없음 -

## 5. 연결재무제표

### 가. 요약연결재무정보

- 해당사항 없음 -

### 나. 연결재무제표 이용상의 유의점

- 해당사항 없음 -

### 다. 연결재무제표

- 해당사항 없음 -

## 6. 부문별 재무 현황

### 가. 사업부문별 재무정보

- 해당사항 없음 -

### 나. 지역별 재무 정보

- 해당사항 없음 -

## 7. 합병 전 · 후의 재무제표

## 가. 합병의 개요

- 해당사항 없음 -

## 나. 합병 전·후의 재무제표

- 해당사항 없음 -

## 다. 합병관련사항

- 해당사항 없음 -

# IV. 감사인의 감사의견 등

## 1. 감사인(공인회계사)의 감사의견 등

### 가. 감사인

제 1 기 반기
안진회계법인

### 나. 당해 사업연도의 반기감사(또는 검토)절차 요약

안진회계법인은 당사의 일반사무관리회사인 외환펀드서비스에서 감사를 실시하였으며, 회계자료 뿐만아니라 부동산의 담보내역을 파악하기 위한 자료, 계약서, 통장거래내역 등을 자산관리회사 및 자산보관회사로부터 제공받았습니다.

### 다. 감사(또는 검토)의견

사업연도	감사(또는 검토)의견	지적사항 등 요약
제 1 기 반기	적정	해당사항 없음
제 X2 기 반기	-	-
제 X2 기 연간	-	-
제 X1 기 연간	-	-

### 라. 특기사항 요약

- 해당사항 없음 -

## 2. 최근 3사업연도의 외부감사인에게 지급한 보수 등에 관한 사항

### 가. 감사용역계약 체결현황

(단위 : 백만원,시간)

사업연도	감사인	내 용	보수	총소요시간
제1기반기	안진회계법인	반기검토	7	64

### 나. 외부감사인과의 비감사용역계약 체결현황

- 해당사항 없음 -

## 3. 기타

- 해당사항 없음 -

## V. 이사회 등 회사의 기관 및 계열회사에 관한 사항

### 1. 이사회 등 회사의 기관의 개요

#### 가. 이사회제도에 관한 사항

##### (1) 이사회의 구성에 관한 사항

##### (가) 이사회의 권한 내용

- 1) 부동산의 취득 또는 처분 등 운용에 관한 사항
- 2) 회사 총자산의 100분의 10 이상 금액의 유가증권의 취득 또는 처분에 관한 사항
- 3) 차입에 관한 사항
- 4) 부동산개발사업에 관한 투자결정 및 사업계획서 승인
- 5) 부동산개발사업에 관한 공사시공자의 선정 또는 변경에 관한 사항
- 6) 일반사무수탁회사와의 위탁계약 체결 및 변경에 관한 사항
- 7) 판매회사와의 주식판매위탁계약의 체결 및 변경에 관한 사항
- 8) 주주가 신주인수권을 포기하거나 상실할 경우, 또는 신주배정시에 단주가  
발생할 경우 그 처리방법
- 9) 증권거래법 제189조의 3에 따른 일반공모증자
- 10) 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 제3자에게 신주

를 발행하는 경우

- 11) 주식의 이익소각
- 12) 내부통제기준의 제정 또는 개정
- 13) 회사의 대표이사의 선임 및 해임
- 14) 이사회 의장의 선임 및 해임
- 15) 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안

(나) 이사후보의 인적사항에 관한 주총 전 공시여부 및 주주의 추천여부

- 공시여부 : 공시
- 추천여부 : 주요 기관주주의 추천

(다) 사외이사후보추천위원회 설치 및 구성 현황

- 해당사항 없음 -

(라) 사외이사 현황

- 해당사항 없음 -

(2) 이사회의 운영에 관한 사항

(가) 이사회 운영규정의 주요내용

1)이사회 구성

회사의 이사들은 회사의 이사회를 구성합니다.

2)회의의 소집

① 이사회의 회의는 대표이사가 소집할 수 있습니다. 이사회의 회의개최 시간 및 장소는 대표이사가 정합니다.

② 대표이사는 늦어도 회일 예정일 1주전에 각 이사 및 감사에게 개별통지에 의하여 이사회의 회의에 관하여 통지하여야 하고, 위 통지에는 회의에서 심의 될 의안과 사안을 상세하게 명기합니다. 단, 위 기간은 회의 전에 이사 및 감사 전원의 동의를 얻어 단축하거나 생략할 수 있습니다.

③ 이사회 회의는 화상회의에 의해 개최될 수 있습니다.

3)의 장

① 이사회의 의장은 이사회의 회의를 주재합니다.

② 의장이 불참하거나 이사회를 주재할 수 없는 경우, 이사회가 정한 이사직무 대행순서에 따라 이사중의 1인이 의장직을 수행합니다.

4)결의의 채택

① 이사회의 회의 성립을 위한 정족수는 재직이사 전원의 과반수이어야 합니다

② 부동산투자회사법, 상법 등 관련법률이나 본 정관에 의거하여 달리 요구되지 않는 한, 이사회의 모든 조치와 결의는 재직이사 전원의 과반수의 찬성투표에 의하여 채택됩니다.

③ 결의할 사항에 관하여 이해관계가 있는 이사는 그 사항에 관하여 의결권을 행사하지 못합니다. 단, 어느 이사도 그가 어느 주주의 피지명인이라는 이유로 어떠한 사항에 관하여 이해관계가 있는 것으로 간주되거나 의결권을

박 탈당하지 않습니다.

#### 5)이사회의 의사록

이사회 의사의 안건, 경과요령, 그 결과, 반대하는 자와 그 반대이유를 의사록에 기록하고 그 회의에 출석한 이사 및 감사가 기명날인 또는 서명하여 회사의 본점에 이를 비치합니다.

#### (나) 이사회의 주요활동내역

회 차	개최일자	의 안 내 용	가결여부	비 고
2007년 1차	2007.9.12	제1호 안건: 대표이사 선임의 건 제2호 안건: 본점설치장소 결정의 건 제3호 안건: 내부통제기준 제정의 건 제4호 안건: 주요계약 승인의 건 제5호 안건: 차입 승인의 건 제6호 안건: 자산관리세부지침(Operati on Manual) 승인의 건 제7호 안건: 부동산관리용역회사와의 용역계약 체결의 건	가결	

#### (다) 이사회에서의 사외이사의 주요활동내역

- 해당사항 없음 -

#### (라) 이사회내의 위원회 구성현황

- 해당사항 없음 -

#### (마) 이사회내의 위원회 활동내역

- 해당사항 없음 -

### 나. 감사제도에 관한 사항

#### (1) 감사기구 관련 사항

##### (가) 감사위원회(감사) 설치여부, 구성방법 등

- 1인의 비상근 감사 선임
- 감사의 책임 : 감사는 이 회사의 회계와 업무를 감사합니다.
- 감사의 권한
  - ① 감사는 이사회에 출석하여 의견을 진술할 수 있습니다.
  - ② 감사는 회의의 목적사항과 소집의 이유를 기재한 서면을 이사회에 제출하여 임시총회의 소집을 청구할 수 있습니다.
  - ③ 감사는 그 직무를 수행하기 위하여 필요한 때에는 이 회사의 업무를 위탁받은 자산관리회사, 자산보관기관, 판매회사 또는 일반사무수탁회사에 대하

여 이 회사의 업무와 관련된 회계에 관한 보고를 요구할 수 있습니다.

(나) 감사위원회(감사)의 업무에 필요한 경영정보접근을 위한 내부장치 마련여부  
감사는 그 직무를 수행하기 위하여 필요한 때에는 이 회사의 업무를 위탁받은  
자산관리회사, 자산보관기관, 판매회사 또는 일반사무수탁회사에 대하여 이  
회사업무와 관련된 회계에 관한 보고를 요구할 수 있습니다.

(다) 감사위원회(감사)의 인적사항

성명	주요경력	비고
김홍구	서울대 대학원 경영학 석사, 공인회계사 세동회계법인, 삼화회계법인 근무 현) 오성회계법인 대표이사	

(2) 감사위원회(감사)의 주요활동내역

당 회사의 감사 김홍구는 각 이사회 참석과 함께 분기별 사무수탁사와 재무제표  
및 투자보고서에 대한 검토를 하고 있습니다.

#### 다. 주주의 의결권행사에 관한 사항

(1) 집중투표제의 채택여부

당사 정관 제24조에 의거 집중투표제를 채택하고 있지 않습니다

(2) 서면투표제 또는 전자투표제의 채택여부

당사 정관 제28조에 의거 서면에 의한 의결권을 행사할 수 있습니다.

(3) 소수주주권의 행사여부

- 해당사항 없음 -

#### 라. 임원의 보수 등

(1) 이사(사외이사 포함) 및 감사위원회 위원(감사)의 보수현황

구분	지급 총액	주총승인금액	1인당 평균 지급액	비고
감사	1,800,000원	3,600,000원/1기	1,800,000원	

(2) 주식매수선택권 부여 · 행사현황

[ XXXX년 XX월 XX일 현재]

부여 받은자	관계	부여일	부여방법	주식의 종류	변동수량			미행사 수량	행사기간	행사 가격
					부여	행사	취소			
-	-	-	-		-	-	-	-	-	-
합계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### 마. 임원배상책임보험 가입 현황

- 해당사항 없음 -

### 2. 계열회사에 관한 사항

- 해당사항 없음 -

### 3. 타법인출자 현황

- 해당사항 없음 -

## VI. 주주에 관한 사항

### 1. 주주의 분포

#### 가. 최대주주 및 그 특수관계인의 주식소유 현황

[ 2007년 12월 31일 현재]

(단위 : 주, %)

성명	관계	주식의 종류	소유주식수(지분율)						변동 원인
			기초		증가	감소	반기말		
			주식수	지분율	주식수	주식수	주식수	지분율	
국민연금	최대주주	보통주	-	-	4,814,035	-	4,814,035	89.98	
계		보통주	-	-	4,814,035	-	4,814,035	89.98	
		우선주	-	-	-	-	-	-	
		합계	-	-	4,814,035	-	4,814,035	89.98	

최대주주명 : 국민연금공단

특수관계인의 수 :

0명

#### 나. 5%이상 주주의 주식소유 현황

[ 2007년 12월 31일 현재]

(단위 : 주, %)

순위	성명(명칭)	보통주		우선주		소계	
		주식수	지분율	주식수	지분율	주식수	지분율
1	국민연금	4,814,035	89.98	-	-	4,814,035	89.98
2	맥쿼리은행	534,465	9.99	-	-	534,465	9.99
	합 계	5,348,500	99.97	-	-	5,348,500	99.97

## 다. 주주 분포

2007년 12월 31일 현재

구분	주주수	비율	주식수	비율	비고
소액주주 합계	1	33.33	1,500	0.03	
소액주주(법인)		-	-	-	-
소액주주(개인)	1	33.33	1,500	0.03	
최대주주등	1	33.33	4,814,035	89.98	
주요주주	-	-	-	-	-
기타주주 합계	1	33.33	534,465	9.99	-
기타주주(법인)	1	33.33	534,465	9.99	-
기타주주(개인)	-	-	-	-	-
합 계	3	100.0	5,350,000	100.0	-

## 라. 최근 3년간 최대주주의 변동 현황

(단위 : 주, %)

최대주주명	최대주주 변동일/지분변동일	소유주식수	지분율	비고
-	-	-	-	-

## 2. 주식사무

정관상 신주인수권의 내용	<p>제 1 조 (신주인수권)</p> <p>① 회사의 주주는 각자의 소유지분에 비례하여 신주인수권을 가진다. 단, 주주가 신주인수권을 포기하거나 상실할 경우, 또는 신주배정시에 단주가 발생할 경우 그 처리방법은 이사회의 결의에 의한다.</p> <p>② 제1항의 규정에 불구하고 다음 각 호의 경우에는 이사회는 주주 외의 자에게 신주를 배정할 수 있다.</p> <p>1. 발행주식 총수의 100분의 30을 초과하지 않는 범위내에서 증권거래법 제189조의 3의 규정에 의하여 이사회의 결의로 일반공모증자의 방식으로 신주를 발행하는 경우</p>
---------------	---

	2. 발행주식 총수의 100분의 30을 초과하지 않는 범위내에서 현물출자자에게 신주를 발행하는 경우 3. 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우		
결산일	3월 31일, 9월 30일	정기주주총회	매회계년도 종료 후 3개월 이내
주주명부폐쇄시기	회사는 매년 4월 1일부터 1월 10일까지, 10월 1일부터 10월 10일까지 주주명부의 기재변경을 정지한다.		
주권의 종류	1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권 ( 8 종)		
명의개서대리인	일반사무관리회사 외환펀드서비스(주)		
주주의 특전	없음	공고게재신문	머니투데이

### 3. 최근 6개월 간의 주가 및 주식 거래실적

#### 가. 국내증권시장

- 해당사항 없음 -

#### 나. 해외증권시장

- 해당사항 없음 -

## VII. 임원 및 직원 등에 관한 사항

### 1. 임원의 현황

(단위 : 주)

직명 (상근여부)	등기임원 여부	성명	생년월일	약력	담당업무	소유주식수		비고
						보통주	우선주	
대표이사 (비상근)	등기임원	손재영	57.12.3	건국대학교 부동산학과 교수	-	-	-	-
이사 (비상근)	등기임원	김관영	56.1.3	저스트알 대표	-	-	-	-
이사 (비상근)	등기임원	김희석	61.5.20	국민연금공단 대체투자실 실장	-	-	-	-
감사 (비상근)	등기임원	김홍구	62.10.11	오성회계법인 대표이사	-	-	-	-

## 2. 직원의 현황

(XXXX년 XX월 XX일 현재)

(단위 :)

구분	직원 수				평균 근속년수	반기 급여총액	1인평균 급여액	비고
	관리 사무직	생산직	기타	합계				
남	-	-	-	-	-	-	-	-
여	-	-	-	-	-	-	-	-
합계	-	-	-	-	-	-	-	-

## 3. 노동조합의 현황

- 해당사항 없음 -

## 4. 회계 및 공시 전문인력 보유현황

- 해당사항 없음 -

## VIII. 이해관계자와의 거래내용

### 1. 최대주주등과의 거래내용

#### 가. 가지급금 및 대여금(유가증권 대여 포함)내역

- 해당사항 없음 -

#### 나. 담보제공 내역

구분	담보제공기관	채권채고액(백만원)
ING CENTER	국민연금	68,250
RS Building	국민연금	27,300

당사는 최대주주인 국민연금으로부터 525억원을 차입하였으며 이에 따른 차입금의 미지급이자는 780백만원이 계상되어 있습니다.

#### 다. 채무보증 내역

- 해당사항 없음 -

## 라. 출자 및 출자지분 처분내역

- 해당사항 없음 -

## 마. 유가증권 매수 또는 매도 내역

- 해당사항 없음 -

## 바. 부동산 매매 내역

- 해당사항없음 -

## 사. 영업 양수 · 도 내역

- 해당사항 없음 -

## 아. 자산양수 · 도 내역

- 해당사항 없음 -

## 자. 장기공급계약 등의 내역

- 해당사항 없음 -

## 2. 주주(최대주주 등 제외) · 임원 · 직원 및 기타 이해관계자와의 거래내용

- 해당사항 없음 -

## IX. 부속명세서

### 기업어음(CP) 발행 현황

(단위 : 원)

할인(중개)금융기관	기초잔액	증 가	감 소	기말잔액	비고
은 행	-	-	-	-	-
증 권	-	-	-	-	-
보 험	-	-	-	-	-
종합금융	-	-	-	-	-
자산운용회사	-	-	-	-	-
기타금융기관	-	-	-	-	-
합 계	-	-	-	-	-

- 해당사항없음 -

## X. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항

### 1. 주요경영사항신고내용의 진행상황 등

기 신고한 주요경영사항의 진행상황

- 해당사항 없음 -

### 2. 주주총회의사록 요약

주총일자	안건	결의내용	비고
창립총회(2007.9.12)	1. 발기인 보고사항 승인의 건 2. 정관승인의 건 3. 이사 선임의 건 4. 감사 선임의 건 5. 이사보수 결정의 건 6. 감사보수 결정의 건 7. 상법 제313조 소정사항 조사 보고의 건 8. 사업계획 승인의 건 9. 주요 계약서 승인의 건 10. 차입 승인의 건	원안대로 가결	

### 3. 우발부채 등

#### 가. 중요한 소송사건 등

- 해당사항 없음 -

#### 나. 견질 또는 담보용 어음·수표 현황

- 해당사항 없음 -

#### 다. 채무보증 현황

- 해당사항 없음 -

#### 라. 채무인수약정 현황

- 해당사항 없음 -

#### 마. 기타의 우발부채 등

- 해당사항 없음 -

#### 4. 제재현황

- 해당사항 없음 -

#### 5. 결산일 이후에 발생한 중요사항

- 해당사항 없음 -

#### 6. 중소기업기준 검토표 등

- 해당사항 없음 -

#### 7. 공모자금 사용내역

(단위 : 백만원)

구분	납입일	납입금액	신고서상 자금사용 계획	실제 자금사용 현황
비상장법인공모증자	2007년 09월 19일	107,000	부동산매입	부동산매입

#### 8. 기타

- 해당사항 없음 -