

반기보고서

(제 10 기 반기)

사업연도 2008년 07월 01일 부터
2008년 09월 30일 까지

증권선물거래소, 금융감독원 귀중

증권거래법 제186조의3의 규정에 의하여 반기보고서를 제출합니다.

2008년 11월 14일

회 사 명 : (주)맥쿼리센트럴오피스기업구조조정부동산투자회사

대 표 이 사 : 김 관 영 , 조 주 현 (인)

본점소재지 : 서울시 중구 소공동 110

(전화번호)02-3705-8724

작성책임자 : 일반사무수탁회사 우리은행 과장 정광호 (인)

(전화번호)02-2002-5413

목 차

대표이사등의 확인·서명	-----	1 page
I. 회사의 개황	-----	3 page
II. 사업의 내용(부동산업)	-----	10 page
III. 재무에 관한 사항	-----	44 page
IV. 감사인의 감사의견 등	-----	54 page
V. 이사회등 회사의 기관및 계열회사에 관한 사항	-----	56 page
VI. 주주에 관한 사항	-----	61 page
VII. 임원 및 직원 등에 관한 사항	-----	64 page
VIII. 이해관계자와의 거래내용	-----	65 page
IX. 부속명세서	-----	67 page
X. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항	-----	68 page

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)

2008.11.14

(주)맥쿼리센트럴오피스기업구조조정부동산투자회사
대표이사 김관영 (서명) (서명)
조주현
신고업무담당 일반사무수탁회사 (서명)
우리은행
과장 정광호

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)

2008.11.14

(주)에릭리센트럴오피스기업구조조정업무담당사무자회사
대표이사 김관영 (서명) 조주연 (서명)
신고업무담당 원만사무수탁회사 무인은행 (서명)
과장 정광호

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 부동산사용에 관한 권리의 취득·관리·처분	

나. 자회사가 영위하는 목적사업

해당사항 없습니다.

다. 향후 추진하고자 하는 사업

해당사항 없습니다.

2. 회사의 연혁

가. 당해 회사의 연혁

(1) 설립 이후의 변동상황

-2003.09.30 발기인총회

-2003.11.10 건설교통부의 설립 예비인가 승인

-2003.12.02~2003.12.03 일반공모(모집규모 : 35,151,500,000원)

-2003.12.12 창립총회

자산관리계약 체결(주식회사 맥쿼리리얼에스테이트코리아)

(2008.01.30 주식회사 맥쿼리프로퍼티어드바이저스코리아에서
사명변경함.)

자산보관계약 체결(주식회사 우리은행)

일반사무위탁계약 체결(주식회사 우리은행)

-2003.12.12 회사설립(자본금 76,303,000,000원)

-2003.12.23 건설교통부의 설립인가 승인

-2004.01.08 한국증권선물거래소 상장

(2) 상호의 변경

상호변경 사실 없습니다.

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

해당사항 없습니다.

(4) 생산설비의 변동

해당사항 없습니다.

(5) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

해당사항 없습니다.

나. 회사가 속해 있는 기업집단

(1) 기업집단의 명칭

해당사항 없습니다.

(2) 기업집단에 소속된 회사

해당사항 없습니다.

3. 자본금 변동상황

가. 자본금 변동상황

(1) 증자현황

(단위 : 원, 주)

주식발행일자	발행형태	발행한 주식의 내용				
		종류	수량	주당 액면가액	주당 발행가액	비고
-	-	-	-	-	-	-

(2) 감자현황

(단위 : 원, 주)

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

나. 자본금 변동예정내용 등

해당사항 없습니다.

다. 전환사채

(단위 : 원, 주)

구 분		제XX회 XX 전환사채	합 계
발행일자		-	-	-	-
만기일		-	-	-	-
권면총액		-	-	-	-
사채배정방법		-	-	-	-
전환청구가능기간		-	-	-	-
전환조건	전환비율(%)	-	-	-	-
	전환가액	-	-	-	-
전환대상주식의 종류		-	-	-	-
기전환사채	권면총액	-	-	-	-
	기전환주식수	-	-	-	-
미전환사채	권면총액	-	-	-	-
	전환가능주식수	-	-	-	-
비고		-	-	-	-

라. 신주인수권부사채

(2008.09.30현재)

(단위 : 원, 주)

구 분		제XX회 XX 신주인수권부사채	합 계
발행일자		-	-	-	-
만기일		-	-	-	-
권면총액		-	-	-	-
사채배정방법		-	-	-	-
신주인수권 행사가능기간		-	-	-	-
행사조건	행사비율(액면대비)	-	-	-	-
	행사가액	-	-	-	-
행사대상주식의 종류		-	-	-	-
기행사신주 인수권부사채	권면총액	-	-	-	-
	기행사주식수	-	-	-	-
미행사신주 인수권부사채	권면총액	-	-	-	-
	행사가액주식수	-	-	-	-

구분	제XX회 XX 신주인수권부사채	합계
비고	-	-	-	-

마. 현물출자

해당사항 없습니다.

4. 주식의 총수 등

가. 주식의 총수

(2008.09.30 현재)

(단위 : 주)

구분	주식의 종류			비고
	보통주		합계	
I. 발행할 주식의 총수	61,042,400	-	61,042,400	
II. 현재까지 발행한 주식의 총수	15,260,600	-	15,260,600	
III. 현재까지 감소한 주식의 총수	-	-	-	
	1. 감자	-	-	
	2. 이익소각	-	-	
	3. 상환주식의 상환	-	-	
	4. 기타	-	-	
IV. 발행주식의 총수 (II-III)	15,260,600	-	15,260,600	
V. 자기주식수	-	-	-	
VI. 유통주식수 (IV-V)	15,260,600	-	15,260,600	

나. 자본금 및 1주당가액

(2008.09.30 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	76,303,000	76,303,000	76,303,000	5	5	5	
합계		76,303,000	76,303,000	76,303,000	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)	-	-	-	-	-	-
소계	보통주 (주)	-	-	-	-	-	-
	우선주 (주)	-	-	-	-	-	-
신탁계약등을 통한 간접취득	보통주 (주)	-	-	-	-	-	-
	우선주 (주)	-	-	-	-	-	-
총계	보통주 (주)	-	-	-	-	-	-
	우선주 (주)	-	-	-	-	-	-

(2) 이익소각 현황

(단위 : 원, 주)

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

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

해당사항 없습니다.

마. 보통주 외 주식에 관한 사항

해당사항 없습니다.

바. 상환주식에 관한 사항

해당사항 없습니다.

사. 전환주식에 관한 사항

해당사항 없습니다.

5. 의결권 현황

[2008.09.30 현재]

(단위 : 주)

구 분	주식수	비고
발행주식총수(A)	보통주	15,260,600
	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	15,260,600
	우선주	-

6. 배당에 관한 사항 등

가. 배당에 관한 사항

당 회사의 당기배당금액은 기본적으로 6개월 단위 사업연도별 당기 배당가능 이익의100%를 현금 배당할 계획으로 있으며, 실질적인 배당금액의 확정은 상법에 따라 주주총회의 결의를 받아 결정할 것입니다. 회사는 부동산투자회사법 제 28조 제3항의 규정에 의하여 당해 사업연도의 감가상각비를 한도로 초과 배당을 할 수 있습니다. 매 사업연도별 초과 배당액은 각 사업연도별로 당기순이익 및 세무상 과세소득, 자본적지출계획을 포함한 당해 사업계획, 당해 사업연도말의 현금 잔액등을 종합적으로 고려하여 이사회에서 결정합니다. 회사의 정관상 존립기간은 설립등기일인 2003년 12월 12일로부터 5년간이며, 통상적인 사업연도는 6개월(매년 1월 1일과 7월 1일에 개시하고 6월 30일과 12월 31에 종료)입니다. 다만, 최초 사업연도는 설립일로부터 2004년 6월 30일까지이며, 총자산의 50%이상에 해당하는 부동산이

매각되는 경우에는 당해자산 매각대금 회수 완료일을 기준으로 사업연도를 종료하며 해당 자산매각이익을 배당할 계획입니다. 배당금은 정기주주총회의 결의로 승인을 받아 매 회계연도 종료일 현재 주주명부에 적법히 등재된 당 회사의 주주에게 지급되며, 배당금은 배당금 승인을 한 정기주주총회에서 달리 결정되지 않는 한 정기주주총회의 승인일로부터 1주 이내에 지급할 계획입니다.

나. 최근 3사업연도 배당에 관한 사항

구 분		제10기 반기	제9기	제8기
주당액면가액 (원)		5,000	5,000	5,000
당기순이익 (백만원)		2,997	6,299	5,524
주당순이익 (원)		196	413	362
배당가능이익 (백만원)		-	5,478	4,703
현금배당금총액 (백만원)		-	6,957	5,524
주식배당금총액 (백만원)		-	-	-
현금배당성향 (%)		-	110.45	100.00
현금배당수익률 (%)	보통주	-	4.59	4.53
	우선주	-	-	-
주식배당수익률 (%)	보통주	-	-	-
	우선주	-	-	-
주당 현금배당금 (원)	보통주	-	456	362
	우선주	-	-	-
주당 주식배당금 (주)	보통주	-	-	-
	우선주	-	-	-

다. 이익참가부사채에 관한 사항

해당사항 없습니다.

II. 사업의 내용(부동산업)

1. 사업의 개요

가. 업계의 현황

회사는 기업구조조정부동산투자회사로서 제10기 반기말(2008년 9월 30일) 현재 동 업계내에는 당해 회사를 포함, 13개의

기업구조조정부동산투자회사(유레스메리츠제1호기업구조조정부동산투자회사,코크렙제3호기업구조조정부동산투자회사, 맥쿼리센트럴오피스기업구조조정부동산투자회사,코크렙제4호기업구조조정부동산투자회사, 코크렙제5호기업구조조정부동산투자회사, 코크렙제6호기업구조조정부동산투자회사,씨나인인피니티기업구조조정부동산투자회사,코크렙NPS제2호기업구조조정부 및 오스타라씨나인기업구조조정부동산투자회사)와 청산중인

리얼티코리아1호기업구조조정부동산투자회사가 있으며 케이원기업구조조정부동산투자회사,

코크렙제1호기업구조조정부동산투자회사, 코크렙제2호기업구조조정부동산투자회사 및

교보메리츠퍼스트기업구조조정부동산투자회사는 청산이 종료되었습니다. 또한 7개의

위탁관리부동산투자회사(코크렙제7호위탁관리부동산투자회사,코크렙제8호위탁관리부동산투자회사,

코크렙NPS제1호위탁관리부동산투자회사,맥쿼리NPS위탁관리부동산투자회사,인피니티NPS1호위탁관리부동산투자회사

및 자기관리부동산투자회사 1개(다산자기관리부동산투자회사)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 투자자들로부터 자금을 확보하여 기업의 재무구조 개선 및 구조조정목적으로 매각하는 부동산을 취득함으로써 대상기업의 재무구조 개선 및 구조조정 원활히 함을 근본적 목적으로 하고 있습니다. 또한 취득부동산의 안정적 운용을 통하여 투자자들에게 일정수준 이상의 투자수익을 제공할 수 있도록 함으로써 부동산 직접투자로 인한 위험 회피가 가능하도록 할 것입니다. 당해 회사는 상기와 같은 목적으로 대상기업에는 재무적 안정성을, 투자자들에게는 높은 수익성을 제공할 것입니다.

(나) 공시대상 사업부문의 구분

부동산임대업회사는 총자산의 94%에 상당하는 약 1600억여원을 극동빌딩 부동산매입에 사용하였으며, 취득 부동산의 운용(임대,관리,처분)을 통하여 투자자들에게 투자수익을 제공하는 부동산 임대업을 영위하고 있습니다. 따라서 대부분의 자금은 부동산에 투자하고 있으며 추가적으로 투자 이후 발생하는 잉여자금을 재원으로 현금 및 유가증권을 운용하게 됩니다. 회사는 2008년 09월말 현재 부동산임대업 이외의신규사업 계획은 없습니다.

(2) 시장점유율 등

시장이 아직 초기단계로서 전체 유효시장규모를 파악하기 어려우며 시장점유율 파악도 의미가 없습니다.

(3) 시장의 특성

기업구조조정부동산투자회사 시장은 모집된 자금을 통해 기업의 구조조정용 부동산을 매입하여 해당 기업의 재무구조를 개선함과 동시에 저금리 상황에서 안정적이고 수익성있는 부동산 금융상품의 출시를 통해 일반투자자들의 부동산 직접투자위험을 회피케 하는 등 부동산 간접투자제도의 활성화 및 투명화를 추구한다는 특성이 있습니다.

(4) 신규사업 등의 내용 및 전망

해당사항 없습니다.

다. 자회사의 사업현황

해당사항 없습니다.

2. 사업의 현황

가. 자산운용의 기본방침(투자방침)

(1) 자산관리회사는 투자자들에게 제공된 투자설명서에 반영된 배당 수익 이상을 달성하기 위해 노력합니다. 자산관리회사는 회사의 투자자들에 대한 투자기간 동안의 배당금을 최대화하기 위해 노력합니다.

(2) 부동산에 대한 매입 여부는 자산관리회사의 자산실사보고서, 필요한 경우 제3의 독립적인 부동산투자자문회사로부터 자산실사보고서, 감정평가법인의 감정평가서를 기초로 회사의 주주총회 또는 이사회에서 결정합니다. 자산관리회사는 필요한 경우 사전에 독립적인 부동산투자자문회사와 협의하여 적격 협력업체를 감정평가법인으로 선정하고 그 회사와 거래해야 합니다. 위 내용은 회사가 장차 취득하는 자산을 평가하는 데에도 적용됩니다.

(3) 부동산에 대한 구조적인 안전성과 내구성 등을 파악하기 위한 물리적 자산실사는 매입 이전에 실시해야 합니다. 위 내용은 회사가 장차 취득하는 자산을 평가하는 데에도 적용됩니다.

당해 회사는 상기와 같은 투자자들의 수익을 극대화하기 위한 투자의 기본방침하에 다음과 같은 투자전략을 구사하고 있습니다.

첫째, 당해 회사는 자산 운영기간중 안정적인 고수익과 자본적 이득을 창출할 수 있는 잠재력이 있는 서울 중심지의 빌딩을 3년에서 5년 정도의 중기 목표보유기간을 설정하여 매입합니다.

둘째, 회사는 투자자에게 안정적인 수익을 제공하고 양질의 자산가치를 유지할 수 있는 구조를 갖는데 집중하며, 증권선물거래소 등에 회사의 주식을 상장함을 통해 투자자들에게 유동성을 제공합니다.

나. 자산의 구성현황 및 자산가치 변동추이

(1) 자산의 구성현황

(단위 :백만원)

구 분		부동산	부동산관련 유가증권	유가증권	현금	기타	자산총액
제10기 반기	자산가액	168,384			8,575	206	177,165
	비율	95.04			4.84	0.12	100.00
제9기 연간	자산가액	168,199			11,988	298	180,485
	비율	93.19			6.64	0.17	100.00
제8기 연간	자산가액	167,684			9,999	348	178,031
	비율	94.19			5.61	0.20	100.00

* 부동산의 경우 취득가액을 기준으로 작성되었으므로 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)

분 기	제10기 1분기	제9기 2분기	제9기 1분기	제8기 2분기
자산가치	177,165	180,485	176,459	178,031

(나) 최근 5사업연도 자산가치 추이

(단위 :백만원)

사업연도	제 10기 반기 (2008.07.01~2008.2008.07.01)	제 9 기 (2008.01.01~2008.2008.01.01)	제8기 (2007.07.01~2007.2007.07.01)	제7기 (2007.01.01 ~ 2007.2007.06.30)	제6기 (2006.07.01 ~ 2006.2006.12.31)
자산가치	177,165	180,485	178,031	177,535	175,469

3) 순자산가치 추이

(단위 :주, 백만원)

	2008.09.30	2008.06.30	2008.03.31	2007.12.31
부동산투자회사법 시행령 27조 3항에 따른 총자산가액(I)	177,165	180,485	176,459	178,031
대차대조표상 부채 총액 (II)	92,579	92,271	91,618	91,250
순자산가치 가액 (III=I-II)	84,586	88,214	84,841	86,781
발행주식총수	15,260,600	15,260,600	15,260,600	15,260,600

	2008.09.30	2008.06.30	2008.03.31	2007.12.31
주당 순자산가치(원)	5,543	5,781	5,559	5,687

다. 주요 투자현황

(1) 부동산

(단위 : 백만원, %)

구분	부동산명	소재지	용도	취득가액	평가액	자산구성비	
당분기	부동산	극동빌딩	서울시 중구 충무로 3가 60-1	업무시설	168,384	168,384	95.04
전분기	부동산	극동빌딩	서울시 중구 충무로 3가 60-1	업무시설	168,199	168,199	93.19

*평가액은 취득가액으로 기재하였고, 자산구성비의 기준인 자산총액은 나.(1)자산의 구성현황에서 산출된 금액으로 하였습니다.

(2) 유가증권

해당사항 없습니다.

(3) 기타자산

당사의 기타자산은 유동자산으로 미수금, 선급비용 및 미수법인세환급액 등입니다.

라. 부동산개발사업 현황

해당사항 없습니다.

마. 부동산임대사업 현황

부동산명	임대가능 면적(평)	임대면적	임대율(임대면적 /임대가능면적)	연간 총임대료	임대차 계약수	임대면적단위 (평)당 연 임대료
극동빌딩	62,344	62,344	100.0%	17,625	65개	282,713
	공실	0	0.0%			
합계	62,344	62,344	100.0%			

* 연간총임대료 17,625,483,115원 = 1,468,790,260원(관리비 제외;rent roll 기준)*
12개월 (연간 총관리비수입 7,413,536,760원 = 617,794,730원*12개월)

* 임대차계약수 : 간판, 자판기 포함, 기타계약(우유, 야쿠르트, 구두 등) 제외

* 임대면적단위당 연임대료 = 17,625,483,115원 ÷ 62,344㎡

<공실률 추이>

2007-10	2007-11	2007-12	2008-01	2008-02	2008-03	2008-04	2008-05	2008-06	2008-07	2008-08	2008-09
2.6%	2.6%	0.4%	1.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

바. 투자 계획

(1) 극동빌딩에 대한 자본적 지출 계획

회사는 극동빌딩 인수 단계에서 부동산실사전문업체인 한미파슨즈의 실사보고서 등 부동산 실사를 통해 계획한 노후설비 교체 및 신규설비 설치 등을 위하여 창립총회로부터 극동빌딩 금융종결후 운영기간 5년간 부동산에 대한 자본적 지출 예산으로 약 57억원을 승인받았습니다.

회사의 자산관리회사는 회사설립시 창립총회에서 승인받은 최초사업계획을 현재 부동산관리용역사(Property Management Company)인 (주)샘스의 매년 Engineering Due Diligence결과 및 최초 부동산 실사보고서를 바탕으로 매년 실행할 구체적 자본적지출 계획을 이사회에 제출하여 승인받아 체계적으로 수행 하였습니다.

사. 운용실적

(1) 총손익

(단위 : 백만원, %)

구분	평가손익			운영(처분)손익			부동산 임대료 수익	기타손익	계
	부동산	부동산관련 유가증권	유가증권	부동산	부동산관련 유가증권	유가증권			
제10기 반기	금액	-	-	-	-	-	4,397	△205	4,192
	비율	-	-	-	-	-	104.89	4.89	100.00
제9기 연간	금액	-	-	-	-	-	8,610	△44	8,566
	비율	-	-	-	-	-	100.51	0.51	100.00
제8기 연간	금액	-	-	-	-	-	7,979	△219	7,760
	비율	-	-	-	-	-	102.82	2.82	100.00

참고)

- * 기타손익은 영업수익 중 관리수익, 주차수익, 입주사부담관리비수익, 기타운용수익의 합계에서 영업비용을 차감한 금액으로 총 손익의 합계는 영업이익을 기준으로 작성하였습니다.
- * 영업비용인 부동산운영비용 및 일반운영비용의 구성내역은 재무정보란의 손익계산서에 기재되어 있습니다.

(2) 수익률

(가) 연평균수익률

- * 하기 수익율은 당기순이익/납입자본금으로 측정한 연환산 자기자본수익율입니다.

(단위 %)

	제10기 반기 (2008.07.01~ 2008.09.30)	제9기 (2008.01.01~ 2008.06.30)	제8기 (2007.07.01~ 2007.12.31)
당해 부동산투자회사	15.58	16.51	14.48
비교지수	-	-	-

(나) 누적수익률

(단위 :%)

	제10기 반기 말 현재 (2003.12.12~ 2008.09.30)	제9기 현재 (2003.12.12~ 2008.06.30)	제8기말 현재 (2003.12.12~ 2007.12.31)
당해 부동산투자회사	13.02	12.87	12.42
비교지수	-	-	-

아. 투자전략

(1) 투자 및 자산의 운용

당해 회사는 투자자들의 수익을 극대화하기 위한 투자전략하에 다음과 같은 투자방침을 가지고 있습니다.

- 첫째, 당해 회사는 자산 운영기간중 안정적인 고수익과 자본적 이득을 창출할 수 있는 잠재력이 있는 서울 중심지의 빌딩을 매입합니다.
- 둘째, 회사는 기업구조조정 중이거나 매각대금으로 부채를 상환할 것을 목적으로 기업들이 매각하는 상업용 오피스 빌딩 등 수익성 부동산에 주로 투자하며, 대체가격에 하회하는 저평가된 부동산을 매입하는 것을 추진합니다.
- 셋째, 매입한 부동산이 노후화된 경우 회사는 리모델링을 통해서 임대료 인상을 가능케하여 현금 유입을 늘리고 부동산 가치를 상승시키도록 노력합니다.

당해 회사의 위와 같은 투자전략 하에 투자 부동산에 대하여 다음과 같은 자산운용전략을 통해 투자자들에게 귀속될 수익율의 극대화를 추진하고 있습니다.

- 첫째, CBD내에서 현재 A등급 빌딩에 임차중인 국내기업 또는 외국기업중 비용절감 계획을 가지고 있는 임차수요와 사업확장을 계획중인 현재 C등급 빌딩 임차인에게 차별화된 마케팅을 구사하여 임대율을 제고하고 안정적인 임대기반을 구축합니다.
- 둘째, 빌딩의 공간활용을 최적화하고 편리성 제고를 통해 이전임차인을 최소화하고 임차인 만족도를 높여

질적으로 우수한 임차인을 유치하는 등 체계적인 임차인 관리전략을 통해 임대료 및 임대조건의 수준을 개선합니다.

세째, 자산의 물리적 수준 향상을 통해 임대수입을 더욱 강화하며 임대율의 상승을 꾀하기 위한 다양한 마케팅을 전개합니다.

넷째, 임차인의 만족을 유지시키는 범위에서 효율적인 비용관리를 포함하는 부동산의 체계적이고 투명한 관리시스템으로 자산의 수익가치를 향상시키기 위하여 노력합니다.

(2) 자산의 처분

당해 회사는 5년 청산형의 한시적 명목회사로서 존속기간 동안 효율적인 자산관리와 함께 청산시점에서의 용이한 부동산 처분이 매우 중요합니다.

회사는 그 존속기간의 범위 내에서 투자자들에게 귀속될 수익율을 극대화시키는 방식으로 보유 부동산 매각을 추진합니다. 이를 위해 회사는 그 존속기간 만료 전이라도 계속적으로 부동산의 조기매각 가능성을 검토하며, 그러한 조기매각이 투자자들에게 중요한 수익을 창출할 수 있다고 믿는 경우 자산관리회사는 회사에게 이를 추천합니다.

회사는 청산시점에 보유 부동산인 극동빌딩을 적절한 투자회수전략을 통해 시장에서 성공적으로 매각하여 투자자에게 자본적 이득을 제공하는 것을 처분원칙으로 하고 있습니다.

당해 회사의 투자회수는 다음의 방법중 매각시점에 가장 적절한 방식으로 이루어질 것입니다.

- ① 당해 회사 청산시 시장에서의 부동산의 성공적인 매각
- ② 타 기업구조조정부동산투자회사와 합병
- ③ 일반 부동산투자회사로의 변경

자. 투자제한

(1) 자산의 투자, 운용에 관한 일반원칙

당해 회사는 법령 및 정관의 규정에 따라 자산을 부동산 및 부동산관련유가증권에의 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 총자산의 100분의 70이상을 다음 각호의 부동산으로 구성해야 합니다.

- ① 기업이 채권금융기관에 대한 부채 등 채무를 상환하기 위하여 매각하는 부동산
- ② 채권금융기관과 재무구조개선을 위한 약정을 체결하고 당해 약정 이행 등을 위하여 매각하는 부동산
- ③ 채무자 회생 및 파산에 관한 법률'에 의한 회생절차에 따라 매각하는 부동산
- ④ 그 밖에 기업의 구조조정을 지원하기 위하여 금융감독위원회가 필요하다고 인정하는 부동산

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

① 건축중인 건축물의 개발사업을 제외한 부동산개발사업에 투자한 모든 금액. 이 경우 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 투자금액을 포함합니다.

가. 건축물의 개발사업과 관련하여 인접도로의 개설, 주차장 부지확보 등 당해 건축물에 부속된 토지 및 정착물에 대한 투자금액

나. 부동산개발을 위하여 설립되고 법인세법 제51조의2제1항제6호의 요건에 해당하는 법인의 주식 및 사채(당해 법인의 담보부사채에 한합니다.)의 매입금액

다. 사회기반시설에 대한 민간투자법 제41조의 규정에 의하여 설립된 사회기반시설투융자회사의 주식 및 사채(당해 회사의 담보부 또는 보증사채에 한합니다.)의 매입금액

② 부동산의 소유권 및 지상권·전세권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리를 취득하기 위하여 투자한 모든 금액

3) 회사가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우에는 자산운용사에서 실사보고서를 작성하게 될 것이며, 취득 또는 처분의 결정은 이사회 및 주주총회를 통하여 이루어질 것입니다.

4) 회사는 자기자본의 100분의 30을 초과하여 부동산개발사업에 투자하여서는 아니됩니다.

부동산개발사업에 투자하고자 하는 경우에는 사업계획서를 작성하여야 합니다

(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

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 부동산투자회사법 시행령이 정하는 유가증권에 대하여는 그러하지 않습니다.

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

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

(4)거래의 제한

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

- ① 회사의 임원·직원 및 그 특별관계자
- ② 회사의 주식을 100분의 10이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

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

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

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

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

(5)차입등의 제한

당해 회사는 자산의 투자 및 운용 또는 기존 차입금 및 발행사채의 상환을 위하여 부동산투자회사법 제29조에서 정하는 바에 따라 자기자본의 2배를 초과하지 않는 범위내에서 자금을 차입하거나 사채를 발행할 수 있습니다. 다만, 상법 제434조의 결의방법에 따른 주주총회의 특별결의를 한 경우에는 자기자본의 10배 범위 안에서 자금차입을 할수 있습니다.

차. 투자와 관련된 위험

가. 상업용 부동산 시장위험

1) 일반위험

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

2) 임차인 신용위험

회사 수입의 대부분은 부동산 임대료에서 발생되며 이에 따라 회사의 배당 가능 현금흐름 및 배당여부는 임차인이 계약을 이행하지 못하는 경우에는 영향을 받을 수 있습니다. 회사의 임차인은 파산법등의 보호를

구할 수 있으며 이에 따라 임대료의 지급이 지체되거나 거절되거나 임대차계약이 종료 될 수 있습니다. 임차인은 사업상의 위험에 노출되어 있으며 이로 인해 임대료 지급의 의무를 성실히 이행하지 못할 위험이 있습니다.

3) 임대차계약 종료의 위험

당 회사는 임대부동산의 일반적인 위험 즉, 임대차계약 만료, 갱신거절, 현재의 임대료보다 낮은 계약의 가능성, 임대차 활동을 위한 비용의 지출 위험 등에 노출되어 있습니다.

4) 자산가치의 하락

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

나. 투자원금에 대한 손실의 위험

관계법령은 당 회사와 같은 기업구조조정부동산투자회사에 대한 투자에 대하여 원리금을 보장하거나 보호하지 않습니다. 따라서, 회사의 주식에 투자하는 경우 투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다. 이와 같이 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 회사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

다. 제시된 예상배당률을 지급하지 않을 수 있는 위험

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

라. 재해 등 불가항력에 대한 위험

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

마. 자산처분 외 대안이 실행가능하지 않을 수 있는 위험

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

바. 역 부채효과의 가능성

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

사. 관련법령 및 세법의 개정으로 인한 부동산투자회사 성격의 변동

회사관련법, 부동산투자회사법 및 부동산 관련 법규 등의 변화는 당해 회사의 자산운용정책에 변화를 가져올 수 있으며 이에 따라 배당률과 수익률도 변동 할 수 있습니다. 기업구조조정부동산투자회사에게 세제 혜택을 부여하고 있는 세법이 개정될 경우에도 투자자들의 배당수익율이 변동될 수 있습니다.

아. 유동성 위험

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

자. 주식, 주주의 의사결정 등과 관련된 위험

1) 주식관련 위험

당 회사는 존속기간 동안 기존 보유부동산의 처분 등으로 신규 부동산의 편입시 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 의사결정의 한계와 관련된 위험

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

가. 이익 등의 배당방법

(1) 배당정책

당해 회사는 2004년 10월 22일 개정된 부동산투자회사법에의해 2005년 4월 23일 이후 잉여금을 처분하는 회계연도인 제3기부터 이익준비금적립의무가 배제되고, 부동산투자회사법 제28조 3항 및 개정된 당사의 정관 제56조 제3항에 따라 당기의 감가상각비 한도내에서 초과배당을 할 수 있습니다. 당 회사의 운영기간 당기순이익에 대한 배당금액은 기본적으로 6개월 단위 사업연도별 당기배당가능이익의 100%를 현금배당할 계획으로 있으며 실질적인 배당금액의 확정은 상법에 따라 주주총회의 결의를 받아 결정할 것입니다.

회사의 설립시 사업계획서상 제시했던 연도별 배당율은 다음과 같습니다.

	2004-06	2004-12	2005-06	2005-12	2006-06	2006-12	2007-06	2007-12	2008-06	2008-12
	FY1	FY2	FY3	FY4	FY5	FY6	FY7	FY8	FY9	FY10
액면 배당율	3.38%	3.58%	4.18%	3.81%	4.53%	4.15%	5.21%	4.81%	5.76%	17.48%
연환산 액면배당율	6.75%	7.15%	8.36%	7.62%	9.07%	8.30%	10.42%	9.62%	11.52%	34.95%
연환산 배당률 5년 단순평균	11.38%									

회사의 현행 회계정책 하에서 2005년 4월 이후의 부동산투자회사법 개정효과를 반영후 제9기까지의 배당을 실적 및 제 10기 이후 사업계획상 연도별 예상배당율은 다음과 같습니다.

	2004-06	2004-12	2005-06	2005-12	2006-06	2006-12	2007-06	2007-12	2008-06	2008-12
	FY1	FY2	FY3	FY4	FY5	FY6	FY7	FY8	FY9	FY10
액면 배당율	4.59%	4.83%	6.09%	6.31%	6.44%	6.57%	7.19%	7.24%	9.12%	15.59%
연환산 액면배당율	8.29%	9.65%	12.27%	12.52%	12.99%	13.04%	14.50%	14.36%	18.29%	31.20%
연환산 배당률 5년 단순평균	14.71%									

당 회사의 예상배당률은 최초 사업계획서 작성 당시의 부동산의 공실, 임차인의 신용도, 향후 지출될 자본적 지출액 및 당 회사의 투자대상부동산과 관련된 비용 및 임대차 마케팅비용, 미래 임대료 및 서울 오피스 시장의 수급상황, 경쟁, 환경 및 기타 관련법상의 법적요인에 대한 추정치에 기반하고 있습니다. 회사에 대한 투자자는 경제환경 변화 및 기타 제반 요인에 따라서 실제 배당율은 상기 예상배당율과 달라질 수 있다는 점을 유념하여 투자자의사결정을 신중히 하여야 합니다. 회사는 예상배당을 추정치에 대해서 주주에게 어떠한 보증이나 확신을 제공할 수는 없습니다. MCO CR REIT에 대한 주주의 투자는 확정금리보장 상품이나 예금이 아니며, 따라서 회사 및 회사의 수탁기관들은 상기 배당율에 대해서 어떠한 보증이나 책임을 부담할 수 없습니다.

실제 배당금은 각 사업연도의 경영성과 및 결산 결과에 따라 각 결산기별로 이사회에서 제출한 배당계획을 정기주주총회에서 승인하는 상법상 배당절차를 통해서 확정됩니다.

(2) 배당금 지급시기 및 결정방법

회사의 정관상 존립기간은 설립등기일인 2003년 12월 12일로부터 5년간이며, 통상적인 사업연도는 6개월(매년 1월 1일과 7월 1일에 개시하고 6월 30일과 12월 31에 종료)입니다. 다만, 최초 사업연도는 설립일로부터 2004년 6월 30일까지이며, 총자산의 50%이상에 해당하는 부동산이 매각되는 경우에는 당해자산 매각대금회수완료일을 기준으로 사업연도를 종료하며 해당 자산매각이익을 배당할 계획입니다. 배당금은 정기주주총회의 결의로 승인을 받아 매 회계연도 종료일 현재 주주명부에 적법히 등재된 당해 회사의 주주에게 지급되며, 배당금은 배당금 승인을 한 정기주주총회에서 달리 결정되지 않는 한 정기주주총회의 승인일로부터 1주일내에 지급할 계획입니다. 배당금 지급청구권은 5년간 이를 행사하지 않으면 소멸시효가 완성되며, 이러한 시효의 완성으로 인한 배당금은 회사에 귀속됩니다.

다. 자산평가 및 공시방법

(1) 자산평가 방법

당해 회사의 자산은 다음 각 호에서 규정한 방법으로 평가한 개별자산의 가치합계액에서 산정기준일 현재의 부채를 공제하는 방법으로 평가합니다.

가) 부동산의 경우는 취득가액에 의한 방법. 다만, 부동산의 취득 후 1년이 경과한 경우에는 "부동산가격공시및감정평가에관한법률"에 의한 감정평가업자가 부동산투자회사법시행령 제16조의 규정에 의하여 평가한 가액으로 할 수 있습니다.

나) 유가증권의 경우에는 간접투자자산운용업법 시행령 제82조의 규정을 준용하여 산정합니다. 이 경우 "평가기준일"은 "산정기준일"로 봅니다.

다) 금융기관에의 예치금의 경우는 원금과 평가기준일까지의 이자를 가산하는 방법으로 합니다.

라) 그 밖의 자산의 경우에는 평가기준일 현재 대차대조표상에 나타난 금액을 기준으로 합니다.

(2) 공시 방법

1) 산출주기 : 부동산에 대한 자체평가는 매년 1회 실시할 수 있으며, 주당순자산가치는 매분기별로 계산합니다.

2) 공시시기 : 공시는 투자보고서를 통해 매 분기별 공시하는 것을 원칙으로 하나 자산가치의 현저한 변화 등 필요 시에는 즉시 공시합니다.

3) 공시방법 및 장소

○ 투자보고서: 자산관리회사, 일반사무관리회사의 본점 및 인터넷홈페이지, 건교부 인터넷 홈페이지에 공시됩니다.

○ 사업보고서 등: 사업보고서 등은 금융감독원 인터넷 공시사이트(www.dart.fss.or.kr) 및 자산관리회사의 홈페이지(www.macquarie.com/kr), 일반사무관리회사의 인터넷 홈페이지 (www.woorisamu.com) 등에 공시됩니다.

3. 자금 조달내역

가. 자금조달의 기본방침

당사는 설립시 받기인 및 기타주주의 41,151백만원 현금출자와 일반공모 투자자의 주식모집을 통한 35,152백만원의 현금출자를 합하여 총 763억 3백만원의 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)	35,152	-	-	35,152	일반 공모
유상증자 (사모)	-	-	-	-	
자산유동화 (공모)	-	-	-	-	

조달원천	기초잔액	신규조달	상환등감소	기말잔액	비고
자산유동화(사모)	-	-	-	-	
기타	41,151	-	-	41,151	발기인 및 기타주주
자본시장 합계	76,303	-	-	76,303	
주주·임원·계열회사차입금	-	-	-	-	
기타	-	-	-	-	
총계	76,303	-	-	76,303	

[해외조달] (단위 : 백만원)

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

다. 차입에 관한 사항

[차입내역] (단위 : 백만원)

구분(차입목적)	기초잔액	증가	감소(상환)	기말잔액	비고
운영자금의 차입액	-	-	-	-	
부동산관련 부채인수	75,244	-	-	75,244	
국민주택기금 등 기금 수용액	-	-	-	-	
주식의 매수청구 또는 환매청구 등에 의한 차입액	-	-	-	-	

[차입처] (단위 : 원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조정	기말잔액
1. 삼성생명	2003.12.26	45,898,840,000	6.9%	만기일시상환	45,898,840,000
2. 삼성화재	2003.12.26	12,791,480,000	6.9%	만기일시상환	12,791,480,000
3. LIG손해보험	2003.12.26	10,534,160,000	6.9%	만기일시상환	10,534,160,000
4. 대한생명	2003.12.26	6,019,520,000	6.9%	만기일시상환	6,019,520,000
		75,244,000,000			75,244,000,000

주) 장기차입의 경우 5년간 차입을 하였으며 차입일로부터 1년이 경과한 뒤의 이자율은 6.03%에서 6.90%로 변경됨.

4. 경영상의 주요계약 등

가. 경영상의 주요계약

해당사항 없습니다.

나. 영업양수·도계약

해당사항 없습니다.

다. 업무위탁계약

1) 위탁계약의 개요

가) 계약기간

계약체결일로부터 당해 회사의 청산일까지로 합니다.

나) 자산관리위탁보수

(주)맥쿼리리얼에스테이트코리아 (구,(주)맥쿼리프로퍼티어드바이저스코리아)에 지급하게 될 수수료의 내역은 다음과 같습니다.

지급내역			지급시기
위탁수수료	자문수수료	자산매입가격의 0.55%, 회사설립후 취득부동산 순매매대금의 1%이하	본인가직후
	기본수수료	기본수수료를 반영하지 않은 경상이익의 11.3%(제5기부터) (단, 제1기는 0%, 제2기는 17%, 제3기 및 제4기는 11%이며, 경상이익은 매각차익을 포함함).	매6개월
	매각수수료	매각비용을 공제한 매각대금에서 취득비용을 포함한 취득가액 및 기간 중의 자본적지출액을 공제한 금액의 25% (단,매각수수료는 매각잉여금이 발생하고 5년간 투자자 내부수익률이 11.5% 초과인 경우 지급함).	회사청산시
	성과수수료	11.5%의 투자자 내부 수익률을 보장하는 현금흐름을 초과하는 잉여현금의 40%에서 기산정된 매각수수료를공제하고 지급함.	회사청산시

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

다) 자산관리위탁보수의 지급방식

- 기본보수 : 매 사업년도별 6개월로 후급으로 지급하며, 6개월에 미달하는 경우 당해 분기수수료는 실제 업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 합니다.
- 성과보수 : 청산시에 지급합니다.

라) 주요업무

(주)맥쿼리리얼에스테이트코리아 (구,(주)맥쿼리프로퍼티어드바이저스코리아)는 당해 회사로부터 그 자산의 투자운용업무를 위탁받아 다음 각호에 해당하는 방법으로 운용하게 됩니다.

- 1) 부동산 취득·관리·개량 및 처분업무
- 2) 부동산 개발 및 임대차업무
- 3) 유가증권 매매업무
- 4) 금융기관에의 예치업무
- 5) 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리의 취득·관리·처분업무
- 6) 기타 상기 각항과 관련하여 필요한 사항 또는 당해 회사를 대행하는 업무
 - ① 당해 회사의 투자관리업무
 - ② 부동산투자자와 관련된 위험관리시스템의 구축 및 위험평가업무
 - ③ 관련 인가관청의 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

마) 자산관리회사의 경영 업무

당해 회사의 자산관리회사인 (주)맥쿼리리얼에스테이트코리아 (구,(주)맥쿼리프로퍼티어드바이저스코리아)는 2005년 4월 23일에 효력을 발생하는 개정부동산투자회사법으로 인하여 부동산투자회사법 제22조의 3의 제3항 및 시행령 제22조 1항에 의거하여 당해 맥쿼리센트럴오피스 기업구조조정 부동산투자회사의 자산관리 및 타 위탁관리부동산투자회사의 투자 및 자산운용에 관한 자산관리업무외에도 다음의 업무를 겸영하고 있습니다.

① 겸영하는 업무의 종류

업무 종류	부동산투자회사법상 겸영 업무 근거	타 법령
(1). 다른 법인으로부터 위탁받은 부동산의 취득, 관리 및 처분과 관련된 업무	시행령 제22조 1항 3호	상법
(2). 부동산의 취득, 관리, 처분 및 개발에 대한 자문업무	시행령 제22조 1항 4호	상법

② 업무 겸영의 개시 : 2005년 4월 29일부터

2) 자산관리회사에 관한 사항

① 회사의 개요

가. 명 칭: 주식회사맥쿼리리얼에스테이트코리아 (구,(주)맥쿼리프로퍼티어드바이저스코리아) (영문: Macquarie Real Estate Korea Ltd.)

나. 주 소: 서울특별시 중구 소공동 110번지 한화빌딩 6층

다. 건설교통부 자산관리회사 인가: 2003년 6 월 30 일

라. 주주현황:

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

마. 업무수행의 방법

부동산투자회사의 위탁을 받아 부동산투자회사법 제21조 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. 자 산	9,875,130	19,551,273
1. 유동자산	6,377,819	15,325,604
2. 고정자산	3,497,311	4,225,669
II. 부 채	1,515,194	5,952,965
III. 자 본	8,359,936	13,598,308
IV. 자본 및 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

구분	2007.03.31	2008.03.31
경상손익	(-)198,663	7,183,935
법인세	(-)7,692	2,071,277
당기순이익	(-)190,971	5,112,658

③ 회사가 속해있는 기업집단의 개요
해당사항 없습니다.

④ 운용자산규모

2008년 09월 30일 현재 당해회사 외에 맥쿼리NPS위탁관리부동산투자회사(2008년 09월 30일 현재 : 2,231억원)를 운용하고 있습니다.

⑤ 자문 및 자산운용 등과 관련한 주요실적

2008년 09월 30일 현재 맥쿼리NPS위탁관리부동산투자회사는 제2기 결산일이며, 액면배당수익률은 39.82%입니다.

⑥ 자산운용전문인력에 관한 사항

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

⑦ 손해배상책임에 관한 사항
해당사항 없습니다.

⑧ 기타 투자자에게 필요한 사항
해당사항 없습니다.

2) 판매회사에 관한 사항

<대우증권>

① 판매회사의 개요

가. 명 칭: 대우증권주식회사

나. 주 소: 서울특별시 영등포구 여의도동 34-3 (본점 소재지)

② 영업점포현황

구분	지점
국내	117개
국외	3개
계	120개

③ 주요 판매실적

1) 수익증권 판매실적

연도	2006	2005	2004	2003
금액	63,402억	58,280억	43,748억	26,400억

2) 부동산투자회사 주식 판매금액

연도	2006	2005	2004	2003
금액	0억	0억	85억	107.5억

<삼성증권>

① 판매회사의 개요

가. 명 칭: 삼성증권주식회사

나. 주 소: 서울특별시 종로구 종로2가 6번지 (본점 소재지)

② 영업점포현황

(단위: 개)

구분	지점	영업소	사무소	계
국내	79	7	-	86
국외	-	-	1	1
계	79	7	1	87

③ 주요 판매실적

1) 수익증권 판매실적

(단위: 억좌)

기준일	2002. 12. 31	2003. 12. 31	2004. 12. 31	2005. 12. 31	2006. 12. 31
판매잔고	246,172	180,321	196,979	193,427	161,683

주) 기준일말잔고 기준

2) 주식 총액인수 및 판매실적

(단위: 백만원)

구분	2006. 4. 1 ~ 2007.03.31		
	주관회사실적	인수실적	인수수수료
기업공개	148,998	108,791	2,207
주식	32,965	32,965	505

3) 회사채 인수실적

(단위: 백만원)

구분	2006. 4. 1 ~ 2007.03.31		
	주관회사실적	인수실적	인수수수료
회사채	1,558,836	757,817	1,704

<SK증권>

가. 명 칭: SK증권주식회사

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

② 영업점포현황

(단위 : 개)

구분	지점	영업소	기타 사무소	계
국내	50	-	-	50
국외	-	-	-	-
계	50	-	-	50

③ 주요 판매실적

1) 수익증권 판매실적

(단위: 억좌)

기준일	2002.12.31	2003.12.31	2004.12.31	2005.12.31	2006.12.31
판매잔고	24,710	18,393	21,833	22,163	24,221

주) 기준일말잔고 기준 (Mutual Fund 포함)

2) 주식 총액인수 및 판매실적

(단위: 백만원)

구분	2002. 4. 1 - 2006. 12. 31		
	주관회사실적	인수실적	인수수료
기업공개	143,154	141,659	2,398
C R리츠	68,402	37,950	931

3) 회사채 인수실적

(단위: 백만원)

구분	2002.4.1~2006.12.31		
	주관회사실적	인수실적	인수수료
회사채	15,126,700	14,629,700	33,559

④ 기타 투자자에게 필요한 사항

해당사항 없습니다.

(3) 자산보관계약

1) 위탁계약의 개요

가) 계약기간 : 계약체결일로부터 당해 회사의 청산일까지로 합니다.

나) 위탁보수 : 당해 회사 총자산의 연0.03%를 지급합니다.

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

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

2) 자산보관회사에 관한 사항

① 자산보관회사의 개요

가. 명 칭: 주식회사 우리은행

나. 주 소: 서울특별시 중구 회현동 1가 203번지

다. 회사의 현황

설립일	자본금	종업원수
1899년 1월 30일	31,798억원	12,884명

② 기타 투자자에게 필요한 사항

해당사항 없습니다.

(4) 일반사무위탁계약

1) 위탁계약의 개요

가) 계약기간: 계약체결일로부터 당해 회사의 청산일까지로 합니다.

나) 위탁보수: 당해 회사 총자산의연0.05%를 지급합니다.

다) 보수의 지급방식: 매 분기별 3개월로 후급으로 지급하며, 업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우 당해분기수수는 실제 업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 합니다.

라) 주요업무

(1) 발행주식의 명의개서에 관한 업무

① 주주명부 및 이에 부수되는 장부의 작성 및 관리

② 발행주식의 명의개서, 질권의 등록 또는 말소, 신탁재산의 표시 또는 말소

③ 주주에 대한 제반 통지

(2) 주식발행에 관한 사무

① 주식의 발행 및 교부

② 예비증권 등의 보관 및 관리

(3) 당 회사의 운영에 관한 사무

① 이사회 및 주주총회의 소집, 회의의 준비·진행협조 및 그 결과의 조치 등을 포함하여 이사회 및 주주총회의 운영과 관련하여 필요한 제반 사무

② "감"의 이사회 및 감사의 업무수행과 관련하여 필요한 실무업무의 보조

③ 관련 수탁회사에 대한 보수의 계산

④ 발행주식의 거래소시장 상장이 필요한 경우 그 업무와 상장이후에 필요한 제반업무

(4) 계산에 관한 사무

① 가. "감"의 매결산기 재무제표 및 투자보고서 작성

② 나. "감"의 매분기 재무제표 및 투자보고서 작성

③ 다. "감" 운용자산의 순자산가치 및 신주 발행가액의 산정

④ 회계법인을 통한 "감"의 세무의 계산 및 신고 업무

⑤ "감"의 회계감사 수검 업무

(5) 법령 및 정관에 의한 통지 및 공고업무

① 관련법령 또는 정관에 의한 주주, 채권자, 감독기관 등에 대한 통지 및 공고업무

② "감"의 주식이 증권선물거래소에 상장 또는 증권업협회에 등록되었을 때 공시의무자인 "감"의 공시업무

③ 매분기 및 결산기의 재무제표 및 투자보고서의 비치 및 열람 제공

④ "감"의 업무에 관한 장부 및 서류의 관계법령에 따른 작성 및 비치

⑤ 감독기관 등이 법령에 의거하여 요구하는 보고서 또는 자료의 제출

⑥ "감"의 해산시 청산인 및 청산감독인의 지시에 따라 행하는 일반사무에 관한 업무

2) 일반사무수탁기관에 관한 사항

① 일반사무수탁회사의 개요

가. 명 칭: 주식회사 우리은행

나. 주 소: 서울특별시 중구 회현동 1가 203번지

다. 회사의 현황

설립일	자본금	종업원수
1899년 1월 30일	31,798억원	12,884명

② 기타 투자자에게 필요한 사항

해당사항 없습니다.

(5) 기타 업무수탁기관에 관한 사항

해당사항 없습니다,

(6) 관리보수 등에 관한 사항

구 분	지급대상	지급금액	지급시기	비 고	
운 용 수 수 료	㈜맥쿼리리얼에스티	자산매입가격의 0.55%, 회사설립후 취득부동산 순매매대금의 1% 이하			
		기본수수료	기본수수료를 반영하지 않은 경상이익의 11.3% (제5기부터) (단, 제1기는 0%, 제2기는 17%, 제3기 및 4기는 11%이며, 경상이익은 매각차익을 포함함).		매6개월
		매각수수료	매각비용을 공제한 매각대금에서 취득비용을포함한 취득가액 및 기간중의 자본적지출액을 공제한 금액의 25% (단,매각수수료는 매각잉여금이 발생하고 5년간 투자자 내부수익률이 11.5% 초과인 경우 지급함).		회사청산시
		성과수수료	11.5%의 투자자 내부 수익률을 보장하는 현금흐름을 초과하는 잉여현금의 40%에서 기산정된 매각수수료를 공제하고 지급함.		회사청산시
보 관 수 수 료	㈜우리은행	총자산의 연0.03%	매3개월	영업일	
판 매 수 수 료	대우증권(주) 삼성증권(주) SK증권(주)	수수료: 모집금액의 2.3%(808,484,500원)	법인설립등기의		
일 반 사 무 위 탁 수 수 료	㈜우리은행	총자산의 연0.05%	매3개월		

5. 기타 투자자의사결정에 필요한 사항

가. 주주의 권리에 관한 사항

(1) 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.

(2) 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 의결권행사에 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.

(3) 잔여재산 분배에 관한 사항

회사의 만기가 도래하여 청산하는 시점에는 청산일 직전 사업년도의 이익금과 자본금은 잔여재산 분배시에 합산하여 지급하며 이 경우 잔여재산은 여러회에 걸쳐 분배될 수 있습니다.

(4) 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

가) 부동산 취득에 대한 취득·등록세

기업구조조정부동산투자회사가 2009년 12월 31일까지 취득한 부동산에 대해서는 그 소유권이전에 관한 등기에 대한 등록세는 조세특례제한법1) 제119조 제6항의 규정에 의하여 50% 감면되고, 취득하는

부동산에 대한 취득세는 조세특례제한법 제120조 제4항의 규정에 의하여 50% 감면되며, 이와 같이 감면된 등록세와 취득세에 대하여 농어촌특별세법 제4조 제12호 및 동법 시행령 제4조 제6항 제1호의 규정에 의하여 농어촌특별세가 과세되지 아니하였습니다. 그러나 당사의 보유부동산은 조세특례제한법 개정(2004년 1월 1일) 이전에 취득한 부동산으로 구법에 따라 취득세 및 등록세가 면제되었습니다.

나) 법인설립등기에 대한 등록세

2009년 12월 31일까지 기업구조조정부동산투자회사의 설립에 관한 등기(설립후 5년 이내에 자본 또는 출자액을 증가하는 경우를 포함)에 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 지방교육세를 부담하여야 합니다.

다) 법인세

기업구조조정부동산투자회사는 법인세법 제51조의2 제1항 제4호 및 동법시행령 제86조의2 제1항의 규정에 의하여 재무제표상의 법인세비용 차감후 당기순이익에 이월이익잉여금을 가산하거나 이월결손금을 공제하고, 상법 제458조의 규정에 의하여 적립한 이익준비금을 차감한 금액(이를 "배당가능이익"이라고 함)의 100분의 90이상을 배당한 경우 그 금액은 당해 사업연도의 소득금액계산에 있어서 이를 공제합니다.따라서, 기업구조조정부동산투자회사의 회계 및 세무상소득금액의 차이가 발생하지않음을 전제로, 배당가능이익을 전액 배당할 경우 법인세가 발생하지 않습니다. 다만, 부동산투자회사법 개정(2005.04.22) 이전의 잉여금처분에 대해서는 배당액의 10%에 해당하는 이익준비금 적립의무가 있어, 이익준비금 적립액에 해당하는 법인세만 발생되었습니다.

라) 부동산 보유에 대해 부과되는 조세

① 종합부동산세

기업구조조정부동산투자회사가 매년 6월 1일 현재 보유하고 있는 토지에 대하여는 지방세법제182조 1항 3호 가목 및 동법 시행령 제132조 제4항 23목의 규정에 의하여 분리과세 되므로 종합부동산세법 제11조에 따라 과세대상에 포함되지 않습니다.

② 재산세

기업구조조정부동산투자회사가 매년 6월 1일 현재 보유하고 있는 토지에 대하여는 지방세법 제182조 1항 3호 가목 및 동법 시행령 제132조 제4항 23목의 규정에 의하여 분리과세 되며 지방세법 제188조에 따라 1000분의 2의 세율을 적용하여 산출된 재산세를 부담하여야 합니다.

또한 기업구조조정부동산투자회사가 매년 6월 1일 현재 보유하고 있는 건물에 대하여는 지방세법 제188조 제1항 제2호 2목의 규정에 의하여 1,000분의 2.5의 세율을 적용하여 산출된 재산세를 부담하여야 합니다.

③ 지방교육세

기업구조조정부동산투자회사가 재산세를 납부하는 경우 지방세법 제260조의2의 규정에 의하여 지방교육세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제260조의3 제1항 제4호의 규정에 의하여 재산세액에 100분의 20의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

④ 도시계획세

기업구조조정부동산투자회사가 재산세 과세대상 부동산 중 지방세법 시행령 195조의 토지 및 건축물을 보유하고 있는 경우 지방세법 제235조의2의 규정에 의하여 도시계획세 납세 의무가 발생하며, 지방세법 제237조의 규정에 의하여 부동산가액에 1,000분의 1.5의 세율을 적용하여 산출된 도시계획세를 납부하여야 합니다.

⑤ 공동시설세

기업구조조정부동산투자회사가 보유하고 있는 건물에 대하여는 지방세법 제 239조의 규정에 의하여 공동시설세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제240조 제1항의 규정에 의하여 건물가액에 초과누진세율을 적용하여 산출된 공동시설세를 납부하여야 합니다.

(2) 주주에 대한 과세

가) 배당소득

거주자가 기업구조조정부동산투자회사로부터 2004년 1월 1일 이후에 받는 배당소득에 대하여는

종합소득과세표준에 합산해야 합니다. 다만, 2003년 12월 31일 이전에 기업구조조정부동산투자회사로부터 지급받는 배당소득에 대하여는 조세특례제한법 제55조의2 제5항 구법 규정에 의하여 소득세법 제14조 제4항의 종합소득과세표준에 합산하지 아니 하고 15.4%의 세율(주민세 포함)을 적용하여 산출된 원천징수세액을 납부하는 것으로 납세의무가 종결되었습니다.(다만, 이자소득 등의 종합과세기준금액이 4천만원 이하인 경우에 한합니다.)

거주자가 장기증권저축에 가입하여 증권거래법에 의한 유가증권시장에 상장되거나 협회중개시장에 거래되는 기업구조조정부동산투자회사주식에 투자하여 발생하는 배당소득에 대하여는 조세특례제한법 제87조의3 제2항의 규정에 의하여 배당소득세가 과세되지 아니하며(다만, 저축금불입일부터 2년(2년이상 저축을 유지하는 경우 3년)이 경과하여 발생한 배당소득에 대하여는 그러하지 아니합니다.), 동 감면세액에 대하여 농어촌특별세법 제4조 제4호의 규정에 의하여 농특세가 과세되지 않습니다.

2) 양도소득

거주자가 기업구조조정부동산투자회사에 2006년 12월 31일 이전에 출자함으로써 최초로 취득하는 주식을 양도하여 발생하는 양도소득에 대하여는 조세특례제한법 제55조의2 제5항의 규정에 의하여 소득세법 제94조 제1항 제3호의 규정에 의한 양도소득세가 적용되지 아니합니다. 다만, 동 감면세액에 대하여 농어촌특별세법 제5조 제1항 제1호의 규정에 의하여 100분의 20의 세율을 적용하여 산출된 농어촌특별세는 납부하여야 합니다.

거주자가 증권거래법에 의한 주권상장법인 또는 협회등록법인인 기업구조조정부동산투자회사의 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

(3) 기타 계열회사 또는 자회사에 대한 과세

해당사항 없습니다.

(4) 기타사항

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

기업구조조정부동산투자회사는 지방세법 제173조 제1항의 규정에 의하여 시·군 내에 사무소 또는 사업소를 둔 법인에 해당하지 아니하므로, 동법 제177조 제2항에 의한 법인 균등할 주민세 신고·납부의무가 발생하지 아니합니다.

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

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

다. 재판관할에 관한 사항

당 회사의 운영과 관련된 분쟁 발생 시 관할법원은

(주)맥쿼리리얼에스테이트코리아(구,(주)맥쿼리프론티어드바이저스코리아) 주소지의 관할 법원인 서울지방법원으로합니다.

서울지방법원

주 소: 137-737 서울시 서초구 서초3동 1701-1

연락처:교환 (02) 530-1114, 530-2609 (민원안내)

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

라. 손해배상책임에 관한 사항

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

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

마. 이해관계의 충돌에 관한 사항

당해 회사는 서류상의 회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하기때문에 대리인위험에 노출되어 있습니다. 자산관리회사와 자산보관회사, 일반사무수탁회사는 성실하게 계약내용을 수행할 것으로 여겨지나 만일 이들의 역량이 부족하거나 업무에 태만하면 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있습니다. 그리고 이들은 독자적인 업무영역을 지고 있는 독립법인으로 독자적인 업무 및 이익창출활동이 당해 회사의 이해와 상충될 수도 있습니다.

바. 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)

회사의 존속기간은 회사의 설립등기일로부터 5년으로 하며, 회사의 정관에 의거하여다음 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 않으나 현재 증권선물거래소에 상장되어 있으므로 투자기간 만료전에는 보유주식을 매도함으로써 투자자금을 회수할 수 있습니다.

아. 기타 공시관련사항

(1) 투자보고서 및 사업보고서 등

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

(2) 정관

당해 회사는 정관을 자산관리회사 본점과 일반사무수탁회사의 본점에 비치할 것입니다.

(3) 계약서

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

(4) 주당 순자산가치

- 1) 산출주기 : 부동산에 대한 평가는 매년 1회 실시할 수 있으며, 주당순자산가치는 매분기별로 계산합니다.
- 2) 공시시기 : 매분기별 공시를 원칙으로 하나 자산의 가치가 현저히 변화하여 필요로 하는 경우에는 즉시 공시합니다.
- 3) 공시방법 : 자산관리회사와 일반사무수탁회사 본점 및 자산관리회사, 건설교통부의 인터넷 홈페이지에 투자보고서를 통해 공시됩니다.
- 4) 공시장소 : (주)맥쿼리리얼에스테이트코리아(구,(주)맥쿼리프로퍼티어드바이저스코리아) 본사 및 인터넷홈페이지(www.macquarie.com/kr), (주)우리은행 본점 및 인터넷 홈페이지 (www.woorisamu.com)

자. 기타 중요한 사항

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

III. 재무에 관한 사항

1. 요약재무정보

(단위 :백만원)

구분	제 10 반기	제 9 기	제 8 기	제 7 기	제 6 기	제 5 기
[유동자산]	8,781	12,286	10,347	12,108	10,279	8,246
· 당좌자산	8,781	12,286	10,347	12,108	10,279	8,246
· 재고자산	-	-	-	-	-	-
[비유동자산]	162,337	162,484	162,628	161,029	161,421	162,542
· 투자자산	-	-	-	-	-	-
· 유형자산	162,337	162,484	162,628	160,893	161,025	161,600
· 무형자산	-	-	-	-	-	-
· 기타비유동자산	-	-	-	136	396	942
자산총계	171,118	174,770	172,975	173,137	171,700	170,788
[유동부채]	77,290	77,156	76,804	1,804	1,412	1,604
[비유동부채]	15,289	15,115	14,446	89,646	88,891	88,145
부채총계	92,579	92,271	91,250	91,450	90,303	89,749
[자본금]	76,303	76,303	76,303	76,303	76,303	76,303
[자본잉여금]	-	-	-	-	-	-
[자본조정]	-	-	-	-	-	△190
[기타포괄손익누계액]	-	-	-	-	-	-
[이익잉여금]	2,236	6,196	5,422	5,384	5,094	4,926
자본총계	78,539	82,499	81,725	81,687	81,397	81,039
매출액	6,674	13,195	12,023	11,738	11,059	11,318
영업이익	4,192	8,566	7,760	7,661	7,438	7,071
계속사업이익	3,044	6,299	5,524	5,305	5,273	4,736
당기순이익	2,997	6,299	5,524	5,305	5,273	4,736

[△는 부(-)의 수치임]

2. 재무제표 이용상의 유의점

가. 재무제표 작성기준

- (1) 당사의 재무제표의 작성은 발생주의를 기초로 하였습니다.
- (2) 당사는 위원회로부터 시정요구, 정정명령들을 받은 사실이 없습니다.
- (3) 당사는 감사인의 반기재무제표에 대한 검토결과 지적사항, 위원회의 시정요구, 정정명령, 기타 수정사항이 발생하지 않았습니다.
- (4) 요약재무제표 및 재무제표에 기재된 내용은 기업회계기준과 합치하도록 작성하고 있습니다.

나. 기업회계기준 등의 위반사항

- (1) 재무제표를 수정하여야 하는 위반사항
해당사항 없습니다.
- (2) 재무제표 수정과 관련없는 위반사항
해당사항 없습니다.

다. 기타 유의하여야 할 사항

해당사항 없습니다.

3. 회계정보에 관한 사항

가. 대손충당금 설정현황

- (1) 최근 3사업연도의 계정과목별 대손충당금 설정내역
해당사항 없습니다.
- (2) 최근 3사업연도의 대손충당금 변동현황
해당사항 없습니다.

(3) 매출채권관련 대손충당금 설정방침

회사는 미수금 등의 잔액에 대하여 개별분석의 방법으로 회수가능성이 없거나 회수가 의문시되는 대손 추산액을 대손충당금으로 설정합니다.

(4) 당해 사업연도말 현재 경과기간별 매출채권잔액 현황

해당사항 없습니다.

나. 재고자산의 보유 및 실사내역 등

해당사항 없습니다.

다. 최근 5사업연도의 회계기준 변경내용 및 그 사유

해당사항 없습니다.

라. 최근 5사업연도 중 당기순손실이 발생한 사업연도와 그 주요원인

해당사항 없습니다.

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

해당사항 없습니다.

바. 당해 사업연도의 시장성없는 지분성증권 평가 현황

해당사항 없습니다.

4. 재무제표

가. 대차대조표

대차대조표

제10기 반기 2008년 09월 30일 현재
 제9기 2008년 06월 30일 현재
 제8기 2007년 12월 31일 현재

(단위 : 원)

과 목	제10기 반기말	제9기말	제8기말
자산			
유동자산		12,286,351,444	10,346,816,867
당좌자산		12,286,351,444	10,346,816,867
현금및현금성자산		10,185,568,090	7,935,583,819
단기투자자산		1,721,919,518	1,931,892,860
미수금		0	13,724,082
미수수익		80,062,791	131,708,303
선급비용		266,569,645	303,613,593
선급법인세		32,231,400	30,294,210
비유동자산		162,484,150,080	162,628,217,124
유형자산		162,484,150,080	162,628,217,124
토지		102,397,913,098	102,397,913,098
건물		65,226,707,214	65,221,407,214
감가상각누계액		(5,665,470,232)	(5,013,203,188)
기계장치		60,000,000	60,000,000
감가상각누계액		(49,200,000)	(43,200,000)
건설중인자산		514,200,000	5,300,000
기타비유동자산		0	
장기선급비용		0	
자산총계		174,770,501,524	172,975,033,991
부채			
유동부채		77,155,534,840	76,803,782,117
미지급금		1,055,693,393	1,047,582,487
미지급비용		266,379,865	85,345,247

과 목	제10기 반기말	제9기말	제8기말
선수금		76,282,532	320,493
예수금		28,900,000	28,900,000
부가세예수금		484,279,050	397,633,890
유동성장기부채		75,244,000,000	75,244,000,000
비유동부채		29,562,205,453	14,446,660,717
장기차입금		14,446,660,717	14,446,660,717
임대보증금		15,115,544,736	
부채총계		92,271,079,576	91,250,442,834
자본			
자본금		76,303,000,000	76,303,000,000
보통주자본금		76,303,000,000	76,303,000,000
이익잉여금(결손금)		6,196,421,948	5,421,591,157
법정적립금		718,492,192	718,492,192
미처분이익잉여금(미처리결손금)		5,477,929,756	4,703,098,965
자본총계		82,499,421,948	81,724,591,157
부채와자본총계		174,770,501,524	172,975,033,991

나. 손익계산서

손익계산서

제10기 반기 2008년 07월 01일 부터 2008년 09월 30일 까지

제9기 반기 2008년 01월 01일 부터 2008년 03월 31일 까지

제9기 2008년 01월 01일 부터 2008년 06월 30일 까지

제8기 2007년 07월 01일 부터 2007년 12월 31일 까지

(단위 : 원)

과 목	제10기 반기		제9기 반기		제9기 연간	제8기 연간
	3개월	누적	3개월	누적		
영업수익			6,580,370,115	6,580,370,115	13,195,539,766	12,023,465,354
임대수익			4,278,839,059	4,278,839,059	8,609,879,412	7,979,845,305
관리수익			1,844,053,878	1,844,053,878	3,697,437,978	3,170,483,187
주차료수익			354,899,579	354,899,579	695,237,951	702,610,207
입주사부담관리비			63,099,164	63,099,164	129,535,027	124,802,168
기타운용수익			39,478,435	39,478,435	63,449,398	45,724,487
영업비용			2,163,422,015	2,163,422,015	4,629,383,545	4,263,152,093
부동산일반관리비			151,192,794	151,192,794	326,007,347	228,014,190
시설관리위탁비			451,702,500	451,702,500	985,870,000	934,870,500
수도광열비			466,202,834	466,202,834	791,828,831	780,606,982
수선유지비			118,229,792	118,229,792	623,115,828	521,761,610
제세공과금			139,256,293	139,256,293	236,885,706	277,821,784
임원보수			4,000,000	4,000,000	7,000,000	6,000,000
감가상각비			329,107,023	329,107,023	658,267,044	658,214,046
보험료			10,263,256	10,263,256	25,135,401	16,784,649
세금과공과			18,547,530	18,547,530	37,475,304	35,626,614
일반관리비			12,163,450	12,163,450	15,414,691	11,421,359
지급수수료			13,850,000	13,850,000	50,727,000	19,731,000
자산관리수수료			414,691,853	414,691,853	802,487,604	703,777,481
자산보관수수료			12,830,509	12,830,509	25,938,296	25,695,704
일반사무수탁수수료			21,384,181	21,384,181	43,230,493	42,826,174
영업이익(손실)			4,416,948,100	4,416,948,100	8,566,156,221	7,760,313,261
영업외수익			132,602,402	132,602,402	321,822,292	381,282,877
이자수익			131,518,736	131,518,736	240,516,542	180,082,025
연체료			1,082,724	1,082,724	2,138,832	2,617,843
손해배상금					79,015,967	195,919,878

과 목	제10기 반기		제9기 반기		제9기 연간	제8기 연간
	3개월	누적	3개월	누적		
기타영업외수익			942	942	150,951	2,663,131
영업외비용			1,294,402,948	1,294,402,948	2,588,805,896	2,617,254,312
이자비용			1,294,402,948	1,294,402,948	2,588,805,896	2,617,254,312
법인세비용차감전순이익(손실)			3,255,147,554	3,255,147,554	6,299,172,617	5,524,341,826
법인세비용						
당기순이익(손실)			3,255,147,554	3,255,147,554	6,299,172,617	5,524,341,826
주당순익						
기본주당순이익(손실)			213원	213원	413원	362원

다. 이익잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서

이익잉여금처분계산서/결손금처리계산서

제9기 2008년 01월 01일 부터 2008년 06월 30일 까지 (처분확정일 : 2008년 09월 23일)

제8기 2007년 07월 01일 부터 2007년 12월 31일 까지 (처분확정일 : 2008년 03월 18일)

(단위 : 원)

과 목	제9기	제8기
미처분이익잉여금(미처리결손금)	5,477,929,756	4,703,098,965
전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(821,242,861)	(821,242,861)
당기순이익(손실)	6,299,172,617	5,524,341,826
이익잉여금처분액	6,957,439,661	5,524,341,826
배당금	6,957,439,661	5,524,341,826
현금배당	6,957,439,661	5,524,341,826
주당배당금(률) 제9기:456원(9.12%) 제8기:362원(7.24%)		
차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	9,509,905	(821,242,861)

라. 현금흐름표

현금흐름표

제10기 반기 2008년 07월 01일 부터 2008년 09월 30일 까지

제9기 반기 2008년 01월 01일 부터 2008년 03월 31일 까지

제9기 2008년 01월 01일 부터 2008년 06월 30일 까지

제8기 2007년 07월 01일 부터 2007년 12월 31일 까지

(단위 : 원)

과 목	제10기 반기	제9기 반기	제9기 연간	제8기 연간
영업활동으로인한현금흐름		3,930,243,027	8,078,552,755	6,063,205,447
당기순이익(손실)		3,255,147,554	6,299,172,617	5,524,341,826
현금의유출이없는비용등의가산		329,107,023	658,267,044	658,214,046
감가상각비		329,107,023	658,267,044	658,214,046
영업활동으로인한자산·부채의변동		345,988,450	1,121,113,094	(119,350,425)
미수금의감소(증가)		12,622,870	13,724,082	31,246,586
미수수익의감소(증가)		15,436,028	51,645,512	36,305,596
선급비용의감소(증가)		(37,777,450)	37,043,948	18,366,558
선급법인세의감소(증가)		(11,902,400)	(1,937,190)	(5,988,000)
미지급금의증가(감소)		(596,413,944)	8,110,906	13,888,439
미지급비용의증가(감소)		97,629,413	181,034,618	(178,218,918)
선수금의증가(감소)		(320,493)	75,962,039	(4,251,111)
예수금의증가(감소)		0	0	0
부가세예수금의증가(감소)		85,290,532	86,645,160	(75,535,065)
임대보증금의증가		781,423,894	668,884,019	44,835,490
투자활동으로인한현금흐름		47,715,465	(304,226,658)	(1,809,761,490)

과 목	제10기 반기	제9기 반기	제9기 연간	제8기 연간
투자활동으로인한현금유입액		787,628,275	954,198,438	682,817,515
단기금융상품의감소		787,628,275	954,198,438	682,817,515
장기선급비용의감소		0	0	0
투자활동으로인한현금유출액		(739,912,810)	(1,258,425,096)	(2,492,579,005)
단기금융상품의증가		739,912,810	744,225,096	64,283,199
장기선급비용의증가		0		34,895,806
건물의취득		0		153,000,000
건설중인자산의취득		0	514,200,000	2,240,400,000
재무활동으로인한현금흐름		(5,524,341,826)	(5,524,341,826)	(5,487,042,245)
재무활동으로인한현금유출액		(5,524,341,826)	(5,524,341,826)	(5,487,042,245)
배당금의지급		5,524,341,826	5,524,341,826	5,487,042,245
현금의증가(감소)		(1,546,383,334)	2,249,984,271	(1,233,598,288)
기초의현금		7,935,583,819	7,935,583,819	9,169,182,107
기말의현금		6,389,200,485	10,185,568,090	7,935,583,819

마. 자본변동표

자본변동표

제10기 반기 2008년 07월 01일 부터 2008년 09월 30일 까지

제9기 반기 2008년 01월 01일 부터 2008년 03월 31일 까지

제9기 2008년 01월 01일 부터 2008년 06월 30일 까지

(단위 : 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄손익누계액	이익잉여금	총 계
2008.01.01 (제9기초)	76,303,000,000				5,421,591,157	81,724,591,157
연차배당					(5,524,341,826)	(5,524,341,826)
처분후이익잉여금					(102,750,669)	76,200,249,331
당기순이익(손실)					6,299,172,617	6,299,172,617
2008.06.30 (제9기말)					6,196,421,948	82,499,421,948
2008.01.01 (제9기초)	76,303,000,000				5,421,591,157	81,724,591,157
연차배당					(5,524,341,826)	(5,524,341,826)
처분후이익잉여금					(102,750,669)	76,200,249,331
당기순이익(손실)					3,255,147,554	3,255,147,554
2008.03.31 (제9기반기말)					3,152,396,885	79,455,396,885
2008.07.01 (제10기초)	76,303,000,000					
연차배당						
처분후이익잉여금						
당기순이익(손실)						
2008.09.30 (제10기반기말)	76,303,000,000					

바. 당해 사업연도의 재무제표에 대한 주석

외부감사인(삼일회계법인)의 제10기 반기 재무제표에 대한 검토보고서상의 주석과 동일합니다.

사. 당해 사업연도의 수정 전·후의 재무제표

해당사항 없습니다.

5. 연결재무제표

가. 요약연결재무정보

해당사항 없습니다.

나. 연결재무제표 이용상의 유의점

해당사항 없습니다.

다. 연결재무제표

해당사항 없습니다.

6. 부문별 재무 현황

가. 사업부문별 재무정보

해당사항 없습니다.

나. 지역별 재무 정보

해당사항 없습니다.

7. 합병 전·후의 재무제표

가. 합병의 개요

해당사항 없습니다.

나. 합병 전·후의 재무제표

해당사항 없습니다.

다. 합병관련사항

해당사항 없습니다.

IV. 감사인의 감사의견 등

1. 감사인(공인회계사)의 감사의견 등

가. 감사인

제 10 기 반기	제 9 기 반기	제 9 기 연간	제 8기 연간
삼일회계법인	삼일회계법인	삼일회계법인	삼일회계법인

나. 당해 사업연도의 반기감사(또는 검토)절차 요약

1. 감사절차의 개요

삼일회계법인은 당사의 일반사무수탁회사인 우리은행에서 감사를 실행하였으며 회계자료뿐만 아니라 부동산의 담보내역을 파악하기 위한 자료, 계약서, 통장거래내역 등을 자산관리회사 및 자산보관회사에서 자료를 제공하였습니다.

2. 감사일정

-반기검토 : 2008.10.08~2008.10.10 (3일간 출장감사)

다. 감사(또는 검토)의견

사 업 연 도	감사(또는 검토)의견	지적사항 등 요약
제 10 기 반기	-	-
제 9 기 반기	-	-
제 9 기 연간	적정	-
제 8 기 연간	적정	-

라. 특기사항 요약

사 업 연 도	특 기 사 항
제 10 기 반기	-
제 9 기 반기	-
제 9 기 연간	-
제 8 기 연간	-

2. 최근 3사업연도의 외부감사인에게 지급한 보수 등에 관한 사항

가. 감사용역계약 체결현황

(단위 :백만원, 시간)

사업연도	감사인	내 용	보수	총소요시간
제10반기	삼일회계법인	반기검토 및 결산기 감사	15.0	289
제9기	삼일회계법인	반기검토 및 결산기 감사	15.0	550
제8기	안진회계법인	반기검토 및 결산기 감사	15.0	599

나. 외부감사인과의 비감사용역계약 체결현황

해당사항 없습니다.

3. 기타

해당사항 없습니다.

V. 이사회 등 회사의 기관 및 계열회사에 관한 사항

1. 이사회 등 회사의 기관의 개요

가. 이사회제도에 관한 사항

(1) 이사회 구성에 관한 사항

(가) 이사회 권한 내용

- 주주총회의 소집
- 부동산의 취득 또는 처분 등 운용에 관한 사항
- 부동산투자회사법시행령이 정하는 일정금액 이상의 유가증권의 취득 또는 처분에 관한 사항
- 차입에 관한 사항
- 부동산개발사업에 관한 투자결정 및 사업계획서 승인
- 부동산개발사업에 관한 공사시공자의 선정 또는 변경에 관한 사항
- 일반사무수탁회사와의 위탁계약 체결 및 변경에 관한 사항
- 판매회사와의 주식판매위탁계약의 체결 및 변경에 관한 사항
- 주주가 신주인수권을 포기하거나 상실할 경우, 또는 신주배정시에 단주가 발생할 경우 그 처리방법
- 증권거래법 제189조의 3에 따른 일반공모증자
- 신주의 발행
- 주식의 이익소각
- 내부통제기준의 제정 또는 개정
- 회사의 대표이사의 선임 및 해임
- 이사회 의장의 선임 및 해임
- 부동산관리용역회사와의 용역계약 체결 및 변경에 관한 사항
- 연간자본적 지출 계획 또는 1건의 총 공사금액 또는 지출금액(수익적 지출의 경우) 이 1억 원 이상인 보수공사비 또는 수익적 지출안의 각 승인
- 기타 회사의 경영에 관한 중요 사항

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

- 공시여부 : 공시
- 추천여부 : 주요 기관주주의 추천

(다) 사외이사후보추천위원회 설치 및 구성 현황

해당사항 없습니다.

(라) 사외이사 현황

해당사항 없습니다.

(2) 이사회 운영에 관한 사항

(가) 이사회 운영규정의 주요내용

- 이사회 회의는 대표이사가 소집할 수 있습니다. 이사회 회의개최 시간 및 장소는 대표이사가 정합니다.
- 대표이사는 늦어도 회일 예정일 1주전에 각 이사 및 감사에게 개별통지에 의하여 이사회 회의에 관하여 통지하여야 하고, 위 통지에는 회의에서 심의될 의안과 사안을 상세하게 명기합니다. 단, 위 기간은 회의 전에 이사 및 감사전원의 동의를 얻어 단축하거나 생략할 수 있습니다.
- 이사회 회의 성립을 위한 정족수는 재직이사 전원의 4분의 3이상이어야 합니다.
- 부동산투자회사법, 상법 등 관련법률이나 본 정관에 의거하여 달리 요구되지 않는 한, 이사회 모든 조치와 결의는 출석이사의 4분의 3의 찬성투표에 의하여 채택 됩니다.
- 결의할 사항에 관하여 이해관계가 있는 이사는 그 사항에 관하여 의결권을 행사하지 못합니다.

(나) 이사회 주요활동내역

회 차	개최일자	의 안 내 용	가결여부	비 고
2008년 7회차	2008.07.02	1.극동빌딩 매각절차 재개 승인의 건	가결	
2008년 8회차	2008.08.14	1.제9기 재무제표 초안 및 2008년 2분기 분기투자보고서 승인의 건	가결	
2008년 9회차	2008.08.25	1.극동빌딩 우선매수협상자 선정의 건 2.법무법인 태평양 자문료 지급의 건	가결 가결	
2008년 10회차	2008.09.02	1.제 9기 외부감사후 재무제표, 사업보고서 및 투자보고서의	가결	

회 차	개최일자	의 안 내 용	가결여부	비 고
		승인의 건 2.제9기 배당(안) 승인의 건 3.임기만료에 따른 이사 선임의 건 4.정기주주총회 소집의 건	가결 가결 가결	
2008년 11회차	2008.09.18	1.보유자산 매각승인 목적 임시주주총회 소집을 위한 권리주주기준일(2008.10.06) 및 명의개서정지일 (2008.10.07) 지정	가결	
2008년 12회차	2008.09.19	1.자산관리위탁계약 변경의 건	가결	
2008년 13회차	2008.09.23	1.공동대표이사 재선임의 건	가결	
2008년 14회차	2008.09.30	1.보유부동산(극동빌딩) 매각 승인의 건 2.수수료를 공시 승인의 건	가결 가결	
2008년 15회차	2008.10.09	1. 임시주주총회소집 및 부의안건 결정의 건	가결	

(다) 이사회에서의 사외이사의 주요활동내역
해당사항 없습니다.

(라) 이사회내의 위원회 구성현황
해당사항 없습니다.

(마) 이사회내의 위원회 활동내역
해당사항 없습니다.

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 대하여 이 회사 업무와 관련된 회계에 관한 보고를 요구할 수 있습니다.

(나) 감사위원회(감사)의 감사업무에 필요한 경영정보접근을 위한 내부장치 마련 여부

감사는 그 직무를 수행하기 위하여 필요한 때에는 이 회사의 업무를 위탁받은 자산관리회사, 자산보관기관, 판매회사 또는 일반사무수탁회사에 대하여 이 회사 업무와 관련된 회계에 관한 보고를 요구할 수 있습니다.

(다) 감사위원회(감사)의 인적사항

성명	주요경력	비고
이종희	인덕회계법인 공인회계사	-

(2) 감사위원회(감사)의 주요활동내역

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

다. 주주의 의결권행사에 관한 사항

(1) 집중투표제의 채택여부

당사정관 제24조에 의거 집중투표제를 채택하고 있지 않습니다.

(2) 서면투표제 또는 전자투표제의 채택여부

당사 정관 제28조에 의거 서면에 의한 의결권을 행사할 수 있습니다.

(3) 소수주주권의 행사여부

행사자	소수주주권	행사 사유	진행 경과	비고
-	-	-	-	

라. 임원의 보수 등

(1) 이사(사외이사 포함) 및 감사위원회 위원(감사)의 보수현황

구분	지급 총액	주총승인 금액	1인당 평균 지급액	주식매수선택권의 공정가치 총액	비중	비고
감사	3,000,000원	1,000,000원/월	1,000,000원/월	-	-	

(2) 주식매수선택권 부여·행사현황

[2008년 09월 30일 현재]

(단위 : 원, 주)

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

[미행사 주식매수선택권의 가중평균행사가격 : 원]

마. 임원배상책임보험 가입 현황

(1) 보험의 개요

해당사항 없습니다

(2) 보험가입 근거 및 절차

해당사항 없습니다

(3) 피보험자

해당사항 없습니다.

(4) 보상하는 손해

해당사항 없습니다.

(5) 보험회사의 면책사항

해당사항 없습니다.

2. 계열회사에 관한 사항

해당사항 없습니다.

3. 타법인출자 현황

해당사항 없습니다.

VI. 주주에 관한 사항

1. 주주의 분포

가. 최대주주 및 그 특수관계인의 주식소유 현황

[2008년 09월 30일 현재]

(단위 : 주, %)

성명	관계	주식의 종류	소유주식수(지분율)						변동 원인
			기 초		증 가	감 소	반 기 말		
			주식수	지분율	주식수	주식수	주식수	지분율	
Macquarie Bank Limited.	최대주주	보통주	1,216,038	7.97	-	-	1,216,038	7.97	-
Macquarie Bank Limited.-BPG	최대주주	보통주	1,369,232	8.97	-	-	1,369,232	8.97	-
(주)맥쿼리리얼에스테이트	특별보통주 관계자	보통주	456,290	2.99	-	-	456,290	2.99	-
계		보통주	3,041,560	19.93	-	-	3,041,560	19.93	-
		우선주	0	0	-	-	0	0	-
		합 계	3,041,560	19.93	-	-	3,041,560	19.93	-

최대주주명 : Macquarie Bank Limited.

특수관계인의 수 : 1명

나. 5%이상 주주의 주식소유 현황

[2008년 09월 30일 현재]

(단위 : 주, %)

순위	성명(명칭)	보통주		우선주		소계	
		주식수	지분율	주식수	지분율	주식수	지분율
1	삼성생명보험(주)	1,520,000	9.96	-	-	1,520,000	9.96
2	AMERICANINTELLASSURANCE	1,000,000	6.55	-	-	1,000,000	6.55
3	신한생명보험	979,810	6.42	-	-	979,810	6.42
합 계		3,499,810	22.93	-	-	3,499,810	22.93

다. 주주 분포

반기보고서이므로 해당사항 없음.

라. 최근 3년간 최대주주의 변동 현황

(단위 : 주, %)

최대주주명	최대주주 변동일/ 지분변동일	소유주식수	지분율	비 고
Macquarie Bank Limited	2007.03.27	3,007,328	19.71	
Avonla Korea I Holdings S.A.R.L	2005.02.03	1,695,622	11.11	
Macquarie Bank Limited	2004.01.08	1,672,328	10.96	상장일

2. 주식사무

정관상 신주인수권의 내용	제13조(신주인수권) ① 회사의 주주는 그가 가진 주식의 수에 비례하여 신주를 배정받을 권리를 가진다. 그러나 주주가 신주인수권을 포기 또는 상실하거나 신주배정에서 단주가 발생하는 경우에 그 처리방법은 이사회의 결의로 정한다. ② 제1항의 규정에 불구하고 다음 각호의 경우에는 이사회의 결의로 기존 주주의 신주인수권을 배제하거나 제한할 수 있다. 1. 발행주식 총수의 100분의30을 초과하지 않는 범위 내에서 주권을 신규상장하거나 협회등록하기 위하여 신주를 모집하는 경우 2. 발행주식 총수의 100분의30을 초과하지 않는 범위 내에서 증권거래법 제189조의 3의 규정에 의하여 일반공모증자 방식으로 신주를 발행하는 경우
------------------	--

	3. 발행주식 총수의 100분의30을 초과하지 않는 범위 내에서 외국인투자촉진법에 의한 외국인투자를 위하여 신주를 발행하는 경우 4. 발행주식 총수의 100분의30을 초과하지 않는 범위 내에서 긴급한 자금의 조달을 위하여 국내외 금융기관 등에게 신주를 발행하는 경우 5. 현물출자자에게 신주를 발행하는 경우 제14조(신주의 배당기산일) 회사가 신주를 발행하는 경우 신주에 대한 이익의 배당에 관하여는 신주를 발행한 때가 속하는 사업년도의 직전 사업년도 말에 발행된 것으로 본다.		
결산일	6월 30일, 12월 31일	정기주주총회	결산일 이후 3개월 내
주주명부폐쇄시기	1월 1일 부터 1월 10일까지, 7월 1일부터 7월 10일까지, 총자산의 100분의 50이상에 해당하는 부동산의 매각과 관련하여 매각대금의 잔금을 지급받은 날부터 10일후까지		
주권의 종류	1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권의 8종		
명의개서대리인	하나은행		
주주의 특전	-	공고게재신문	매일경제신문 한국경제신문

3. 최근 6개월 간의 주가 및 주식 거래실적

가. 국내증권시장

(단위 :원, 주)

종류		4월	5월	6월	7월	8월	9월
보통주	최 고	10,000	9,970	10,300	11,650	12,350	11,950
	최 저	8,760	9,830	9,850	9,780	11,700	10,100
월간거래량		444,161	212,991	394,140	884,569	896,120	1,391,797

나. 해외증권시장

해당사항 없습니다.

Ⅶ. 임원 및 직원 등에 관한 사항

1. 임원의 현황

(단위 : 백만주)

직명 (상근여부)	등기임원 여부	성명	생년월일	약력	담당업무	소유주식수		비고
						보통주	우선주	
대표이사 (비상근)	등기임원	김관영	56.09.01	현) 한양대 경제학부 교수 한국주택협회, 한국주택금융공사 등의 자문위원 중앙부동산평가위원회 위원 등	-	-	-	-
대표이사 (비상근)	등기임원	조주현	53.05.30	현) 건국대학교 부동산학과 교수 한국부동산분석학회 회장 한국지역학회 이사 한국 Facility Management학회 이사등	-	-	-	-
이사 (비상근)	등기임원	김정호	46.06.16	강원발전연구원장	-	-	-	-
이사 (비상근)	등기임원	박종필	65.04.06	삼성생명보험(주)부동산사업부	-	-	-	-
이사 (비상근)	등기임원	최응림	67.01.20	삼성화재해상보험(주)부동산파트	-	-	-	-
이사 (비상근)	등기임원	신창우	68.02.05	LIG손해보험(주)	-	-	-	-
감사 (비상근)	등기임원	이종희	62.12.08	공인회계사	-	-	-	-

2. 직원의 현황

(2008년 09월 30일 현재)

(단위 : -)

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

3. 노동조합의 현황

해당사항 없습니다.

4. 회계 및 공시 전문인력 보유현황

해당사항 없습니다.

VIII. 이해관계자와의 거래내용

1. 최대주주등과의 거래내용

가. 가지급금 및 대여금(유가증권 대여 포함)내역
해당사항 없습니다.

나. 담보제공 내역
해당사항 없습니다.

다. 채무보증 내역
해당사항 없습니다.

라. 출자 및 출자지분 처분내역
해당사항 없습니다.

마. 유가증권 매수 또는 매도 내역
해당사항 없습니다.

바. 부동산 매매 내역
해당사항 없습니다.

사. 영업 양수·도 내역
해당사항 없습니다.

아. 자산양수·도 내역
해당사항 없습니다.

자. 장기공급계약 등의 내역
해당사항 없습니다.

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

(단위 : 천원)

특수관계자(회사)	과목	금 액	
		당반기	전반기
· 당해 기업에 중대한 영향력을 행사하는 회사			
가. 삼성생명보험(주)	이자비용	₩ 798,263	₩ 789,586
	임대료수익	212,046	212,046
	관리수익	83,853	83,853
	주차료수익	23,291	22,091
	입주사부담관리비	170	201
나. 삼성화재해상보험(주)	이자비용	222,467	220,049
	보험료	10,376	10,263
다. LIG손해보험(주)	이자비용	183,208	181,216

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	-	-	-	-	

X. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항

1. 주요경영사항신고내용의 진행상황 등

기 신고한 주요경영사항의 진행상황

신고일자	제 목	신 고 내 용	신고사항의 진행상황
2008.09.26	사업보고서	제9기 사업보고서	증권선물거래소, 금감원
2008.09.23	자산관리위탁계약변경	자산관리위탁계약변경	증권선물거래소, 금감원
2008.09.23	정기주주총회결과	제9기 주주총회 결과 (모든 안건 원안대로 가결)	증권선물거래소, 금감원
2008.09.11	재무제표에 대한 감사보고서	제9기말 재무제표에 대한 감사보고서	증권선물거래소, 금감원
2008.09.08	주주총회 소집통지,공고사항	제9기 정기주주총회 소집통지	증권선물거래소, 금감원
2008.09.02	현금배당결정	제9기말 현금배당 : 주당 약 456원	증권선물거래소, 금감원
2008.09.02	주주총회 소집결의	제9기 정기주주총회 소집통지	증권선물거래소, 금감원

2. 주주총회의사록 요약

주총일자	안 건	결 의 내 용	비 고
임시주주총회 (2004.03.30)	1. 이사선임의 건	김정호, 박종필, 최웅림,정윤종을 이사로 선임	
제1기 주주총회 (2004.09.21)	1. 제1기 대차대조표, 손익계산서 및 이익잉여금처분계산서 승인의 건 2. 이사선임의 건 3. 제2기 사업계획 확정건의 건 4. 이사보수 승인의 건 5. 감사보수 승인의 건	원안대로 가결	
제2기 주주총회 (2005.03.23)	1. 제2기 대차대조표, 손익계산서 및 이익잉여금처분계산서 승인의 건 2. 이사선임의 건 3. 제3기 사업계획 확정건의 건 4. 이사보수 승인의 건 5. 감사보수 승인의 건	원안대로 가결	
임시 주주총회 (2005.06.29)	1. 정관변경의 건	원안대로 가결	
제3기 주주총회 (2005.09.23)	1. 제3기 대차대조표, 손익계산서 및 이익잉여금처분계산서 승인의 건 2. 제4기 사업계획 승인(기승인된 2005년 이월집행) 사업계획의 3. 이사 선임 4. 이사 보수 승인의 건 5. 감사 보수 승인의 건	원안대로 가결	
제4기 주주총회 (2006.03.23)	1. 제4기 대차대조표, 손익계산서 및 이익잉여금처분계산서 승인의 건 2. 제5기 사업계획 확정건의 건 3. 이사 보수 승인의 건 4. 감사 보수 승인의 건	원안대로 가결	
제5기 주주총회 (2006.09.19)	1. 제5기 대차대조표, 손익계산서 및 이익잉여금처분계산서 승인의 건 2. 제6기 사업계획 확정건의 건 3. 이사 보수 승인의 건 4. 감사 보수 승인의 건	원안대로 가결	
제6기 주주총회 (2007.03.15)	1. 제6기 재무제표 및 배당지급계획 승인의 건 2. 제7기 및 제8기 사업계획 승인의 건 3. 정관에 의한 제7기 이사보수 승인의 건 4. 정관에 의한 제7기 감사보수 승인의 건	원안대로 가결	

주총일자	안 건	결 의 내 용	비 고
	5. 이사선임의 건		
제7기 주주총회 (2007.09.14)	1. 제7기 재무제표 및 배당지급계획 승인의 건 2. 2007년 사업계획서의 승인 (제8기) 3. 정관에 의한 제8기 이사보수 승인의 건 4. 정관에 의한 제8기 감사보수 승인의 건 5. 이사선임의 건	원안대로 가결	
제8기 주주총회 (2008.03.18)	1. 제8기 재무제표 및 배당지급계획 승인의 건 2. 제9기 및 제10기 사업계획 승인의 건 3. 정관변경 승인의 건 4. 정관에 의한 제9기 이사보수 승인의 건 5. 정관에 의한 제9기 감사보수 승인의 건 6. 감사선임의 건	원안대로 가결	
제9기 주주총회 (2008.09.23)	1. 제9기 재무제표 및 배당지급계획 승인의 건 2. 이사 재선임 승인의 건 3. 자산관리위탁계약 변경 승인의 건 4. 정관에 의한 제10기 이사보수의 승인의 건 5. 정관에 의한 제10기 감사보수 승인의 건	원안대로 가결	

3. 우발부채 등

가. 중요한 소송사건 등

해당사항 없습니다.

나. 견질 또는 담보용 어음·수표 현황

해당사항 없습니다.

다. 채무보증 현황

해당사항 없습니다.

라. 채무인수약정 현황

해당사항 없습니다.

마. 기타의 우발부채 등

해당사항 없습니다.

4. 제재현황

해당사항 없습니다.

5. 결산일 이후에 발생한 중요사항

해당사항 없습니다.

6. 중소기업기준 검토표 등

해당사항 없습니다.

7. 공모자금 사용내역

(단위 : 원)

구 분	납입일	납입금액	신고서상 자금사용 계획	실제 자금사용 현황
비상장법인공모증자	2003년 12월 09일	35,151,500,000	기업구조조정정부동산매입	기업구조조정정부동산매입