

사업 보고서

(2)

사업연도 2008년 04월 01일 부터
2008년 09월 30일 까지

186 2

2008

: () NPS
: ()
: 110
() 02- 3705- 8710
: ()
()
() 02- 729- 8721

목 차

대표이사등의 확인·서명

우리는 당사의 대표이사 및 신고업무담당이사로서 이 사업보고서의 기재내용에 대해 상당한 주의를 다하여 직접 확인·검토한 결과, 중요한 기재사항의 기재 또는 표시의 누락이나 허위의 기재 또는 표시가 없고, 이 사업보고서에 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. .

【(주)맥쿼리NPS위탁관리부동산투자회사】

대표이사	손재영	(서명)
신고업무담당	일반사무관리회사 외환펀드서비스(주) 대리정은옥	(서명)

I. 회사의 개황

1. 회사의 목적

가. 회사가 영위하는 목적사업

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

나. 자회사가 영위하는 목적사업

목 적 사 업	비 고
-	-

다. 향후 추진하고자 하는 사업

2

2. 회사의 연혁

가. 당해 회사의 연혁

(1)

- 2007.8.16 : ()
- 2007.9.7 : (:321)
- 2007.9.12 :
- 2007.9.21 : (1,070)
- 2007.9.21 : ()

:

:

:

(2)

(3) , (), ,

(4)

(5)

나. 회사가 속해 있는 기업집단

(1)

(2)

3. 자본금 변동상황

가. 자본금 변동상황

(1)

(단위 : 원, 주)

주식발행일자	발행형태	발행한 주식의 내용				
		종류	수량	주당 액면 가액	주당 발행가액	비고
-	-	-	-	-	-	-

(2)

(단위 : 원, 주)

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

나. 자본금 변동예정내용 등

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	-	-	-	-
비 고		-	-	-	-

*

라. 신주인수권부사채

(단위 : 원, 주)

구 분		제XX회 XX 신주인수권 부사채	...	...	합 계
발행일자		-	-	-	-
만기일		-	-	-	-
권면총액		-	-	-	-
사채배정방법		-	-	-	-
신주인수권 행사가능기간		-	-	-	-
행사조건	행사비율(액면대비)	-	-	-	-
	행사가액	-	-	-	-
행사대상주식의 종류		-	-	-	-

구 분		제XX회 XX 신주인수권 부사채	...	...	합 계
기행사신주 인수권부사채	권면총액	-	-	-	-
	기행사주식수	-	-	-	-
미행사신주 인수권부사채	권면총액	-	-	-	-
	행사가능주식수	-	-	-	-
비 고		-	-	-	-

*

마. 현물출자

4. 주식의 총수 등

가. 주식의 총수

(2008.09.30현재)

(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	3,350,000	-	3,350,000	-
1. 감자	3,350,000	-	3,350,000	-
	-	-	-	-
	-	-	-	-
	-	-	-	-
IV. 발행주식의 총수 (II-III)	2,000,000	-	2,000,000	-
V. 자기주식수	-	-	-	-
VI. 유통주식수 (IV-V)	2,000,000	-	2,000,000	-

나. 자본금 및 1주당가액

(2008. 9. 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 액면가 액 (B)	자본금÷ 발행주식의 총수 (A÷ '가'의 IV)	자본금÷ 유통주식수 (A÷ '가'의 VI)	
기명식	보통주	10,000,000	10,000,000	10,000,000	5	5	5	-
합 계		10,000,000	10,000,000	10,000,000	5	5	5	-

다. 자기주식의 취득 및 처분

(1)

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)

(단위 : 원, 주)

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

*

(3)

(단위 : 원)

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

*

라. 우리사주조합의 지분현황

(1)

(2)

(3)

(단위 : 주)

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

*

마. 보통주 외 주식에 관한 사항

(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

(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

(단위 : 주, 원)

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

*

5. 의결권 현황

[2008. 9. 30 현재]

(단위 : 주)

구 분		제1기	제2기	
주식배당금총액 (백만원)		-	-	-
현금배당성향 (%)		182.32	162.80	-
현금배당수익률 (%)	보통주	12.72	39.82	-
	우선주	-	-	-
주식배당수익률 (%)	보통주	-	-	-
	우선주	-	-	-
주당 현금배당금 (원)	보통주	636	1,991	-
	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

	2008 9 30	7
(7	,	8
, NPS 1	,	NPS 1
, NPS	,	14
2)	.
13	(	1
,	3	,
,	4	,
5	,	6
,	NPS 2	,
, 11	,	1
,	,	1
()	.
		1
1	,	2
		.

나. 회사의 현황

(1)

()

(Paper Company) ,

(, ,)

()

94% 2,195 ,
(, ,)

2008 9

(2)

(3)

(4)

다. 자회사의 사업현황

2. 사업의 현황

가. 자산운용의 기본방침(투자방침)

PK1

RS Building

ING Center

(

) ,
()

CB Richard Ellis Ltd.

, , ,
, ,
,
,
10

나. 자산의 구성현황 및 자산가치 변동추이

(1)

(단위 : 백만원, %)

구 분		부동산	부동산관련 유가증권	유가증권	현금	기타	자산총액
제2기	자산가액	216,243			6,764	104	223,111
	비율	96.92			3.03	0.05	100.00
제1기	자산가액	219,315			6,476	15	225,806
	비율	97.12			2.87	0.01	100.00

*

, ()

(2)

() 1

(단위 : 백만원)

분 기	제 1 기 1분기 (2007.9.19 ~ 2007.12.31)	제 1 기 2분기 (2008.1.1 ~ 2008.3.31)	제 2 기 1분기 (2008.4.1 ~ 2008.6.30)	제 2 기 2분기 (2008.7.1 ~ 2008.9.30)
자산가치	223,996	225,806	224,191	226,183

() 5

(단위 : 백만원)

사업연도	제 1 기 결산 (2007.9.19 ~ 2008.3.31)	제 2 기 결산 (2008.4.1 ~ 2008.9.30)
자산가치	225,806	226,183

(3)

(단위 : 주, 백만원)

	제 1 기 (2008.3.31)	제 2 기 (2008.9.30)
부동산투자회사법 시행령 27조 3항에 따른 총자산가액(I)	225,806	226,183
대차대조표상 부채 총액(II)	115,524	115,678
순자산가치 가액(III=I-II)	110,282	110,505
발행주식총수	5,350,000	2,000,000
주당 순자산가치(원)	20,613	55,252

다. 주요 투자현황

(1)

(단위 : 백만원, %)

구 분	부동산명	소재지	용도	취득가액	평가액	자산구성비	
당기	부동산	ING Center	중구 순화동 53번지	사무용	156,544	156,544	69.21
		RS Building	영등포구 양평동3가 60번지	사무용	62,771	62,771	27.75
	계	계			219,315	219,315	96.96

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

(2)

(3)

라. 부동산개발사업 현황

마. 부동산임대사업 현황

부동산명	임대가능면적(㎡)	임대면적(㎡)	임대율(임대면적/임대가능면적)	연간총임대료(백만원)	임대차계약수	임대면적단위(평)당 연 임대료(천원)
ING Center	34,173	34,173	100	8,254	5	242
RS Building	21,415	21,415	100	4,281	1	200
합계	55,588	55,588	100	12,535	6	225

바. 투자 계획

(1)

사. 운용실적

(1)

(단위 : 백만원, %)

구분		평가손익			운영(처분)손익			부동산 임대료 수익	기타손익	계
		부동산	부동산관련 유가증권	유가증권	부동산	부동산관련 유가증권	유가증권			
제2기 결산	금액	-	-	-	-	-	-	6,573	(-)1,159	5,414
	비율	-	-	-	-	-	-	121.41	(-)21.41	100
제1기 결산	금액	-	-	-	-	-	-	5,672	(-)740	4,932
	비율	-	-	-	-	-	-	115.00	(-)15.00	100

)

*

*

(2)

()

*

/

(단위 : %)

구분	제 1 기 (2007.9.19 ~ 2008.3.31)	제 2 기 (2008.4.1 ~ 2008.9.30)
당해 부동산투자회사	3.49	4.59
비교지수	-	-

*

()

(단위 : %)

구분	제1기 (2007.9.19 ~ 2008.3.31)	제 2 기 (2007.9.19 ~ 2008.9.30)
당해 부동산투자회사	3.49	4.04
비교지수	-	-

*

()

아. 투자전략

100 10

6

1)

3)

100 5

4)

3)

6

3)

5)

(4)

1)

, 2 1

100 10

2)

차. 투자와 관련된 위험

(1)

ING Center RS Building

(2)

1)

2)

ING Center 2017 2 28
 ()
), ING (1 ~ 19)
 2017 2 28

1 Retail 2012 2 ~ 3

RS Building
 (triple net lease) 2012 6 30
 ()
 2012 6 30

3)

4)

() 52.27%
 ING Center RS Building

5)

3

6)

(5)

1)

2007 6 20 , 2006 10 23 , 10 24
2007 10 14

(Legal Risk)

2)

카. 이익 등의 배당방법

(1)

.

(2)

100 90

0% , 10

(3)

4 1 9 30 , 10 1
3 31
2008 3 31

1

타. 자산평가 및 공시방법

(1)

1. () , 1

9

2.

82

3.

4.

(2)

1) : 1 ,

2) :

3) : , ,

4) : (www.macquarie.co.kr),

(), (www.kbstar.com)

3. 자금 조달내역

가. 자금조달의 기본방침

106,970

30 107,000

, 2008 5

(357) .

나. 외부자금조달 요약표

[국내조달]

(단위 : 백만원)

조달원천	기초잔액	신규조달	상환등감소	기말잔액	비고
은행	-	-	-	-	-
보험회사	-	-	-	-	-
종합금융회사	-	-	-	-	-
여신전문금융회사	-	-	-	-	-
상호저축은행	-	-	-	-	-
기타금융기관	-	-	-	-	-
금융기관 합계	-	-	-	-	-

조달원천	기초잔액	신규조달	상환등감소	기말잔액	비고
회사채(공모)	-	-	-	-	-
회사채(사모)	-	-	-	-	-
유상증자(공모)	30	-	-	30	일반공모
유상증자(사모)	-	-	-	-	-
자산유동화(공모)	-	-	-	-	-
자산유동화(사모)	-	-	-	-	-
기타	106,970	-	-357	106,613	발기인 및 기타주주
자본시장 합계	107,000	-	-357	106,643	-
주주·임원·계열회사차입금	-	-	-	-	-
기타	-	-	-	-	-
총계	107,000	-	-357	106,643	-

[해외조달]

(단위 : 백만원)

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

*

다. 차입에 관한 사항

[차입내역]

(단위 : 백만원)

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

[차입처]

(단위 : 백만원, %)

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

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

4. 경영상의 주요계약 등

가. 경영상의 주요계약

나. 영업양수 · 도계약

다. 업무위탁계약

(1)

1)

)

)

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

처분보수	- 처분가의0.7%에 해당하는 금액	처분 완료시 지급
인센티브 처분보수	- 자본이익 (자본지출 및 처분비용 차감 후 이익)의 10%(RS빌딩은 제외됨)에 해당하는 금액을 지급	처분 완료시 지급

)

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)

2)

· :
 (: Macquarie Real Estate Korea Ltd.)
 · : 110 6 ()
 · : 2003 6 30
 · :

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

3

2

(:)

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

(:)

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

2008 9 30 ()

(:1,711)

2008 6 30 ()

12.69%

()

9

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

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

(2)

()

1,605,000

, 100

()

< >

. :

. :

2 6 ()

구분	지점
국내	86개
국외	1개
계	87개

()

(:)

연도	2004	2005	2006	2007
금액	196,979	193,427	161,683	182,194

(3)

()

) :

) : 0.02% . ,

) :
7 (6)

)
1)

3

2)

3)

()

1)

) : ()

) : 2 9-1

2)

(4)

()

)

:

) : 0.015% . ,

) :
7 (6)

)
1)

, ,

2)

3)

, ,

4)

(, ,
)

5)

, ,

6)

()

- :
- :
-

2 181

(: ,)

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%

(5)

(6)

(단위 : 백만원)

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

구 분	지급대상	지급금액		지급시기	비 고
운 용 수 수 료	(주)맥쿼리리얼에스테이트코리아		득수수료에포함함. - 동 부동산투자회사가 추 가 취득하는 취득가격에 0.5%.	지 매월지급	
		운영성과수수료	- 성과수수료는 잉여수익 의 15%이며, 잉여수익은 (RS빌딩은 제외됨) 사 업계획서상 각1년단위로 제시한 예상배당금액을 초과하여 배당한 배당금 액. 단 운영 성과수수료 는 한 연도당 취득가격 의 0.4%를 초과할 수 없 음.	2 결산기 단위 로 수수료를 계산하여 짝 수 결산기에 주주총회 승 인일 이후 10 일 이내 지급	
		처분보수	- 처분가의0.7%에 해당하 는 금액	처분 완료시 지급	
		인센티브 처분보수	- 자본이익 (자본지출 및 처분비용 차감 후 이익) 의 10%(RS빌딩은 제외 됨)에 해당하는 금액을 지급	처분 완료시 지급	
보 관 수 수 료	(주)국민은행	취득가액의 연 0.02%		매6개월	일할 계 산 후불
판 매 수 수 료	삼성증권(주)	100 백만원		설립시	일시불
일반사무위탁 수수료	외환펀드 서비스(주)	취득가액의 연0.015%		매6개월	일할 계 산 후불

5. 기타 투자의사결정에 필요한 사항

가. 주주의 권리에 관한 사항

)

()

)

)

)

나. 과세처리에 관한 사항

(1)

1)

	119	6		50%	
			120	4	50%
					4
12		4	6	1	
					2007 6 1

2)

	119	7		137	1	1
(		)	1,000	4		,
	260	3	1	1		20%

235 2
, 237 1,000 1.5

239
, 240 1 1

6 1
182 1 3 132 4 23
11

(2)

94 1 3
55 2 5)
(2006 12 30

, 94 1 3

157 4

1)

100 3

2)

100

.

14 4

15.4% ()

4

(3)

(4)

13 1

2 12 1

1,000

1

95 1

173 1

177 2

1

172 7

"

"

172- 1

172- 2

,

244

250 3

, 244 1 206

2

50 249 1
250 2

243 6 1

11 2

다. 재판관할에 관한 사항

: 137- 737 100
: (02) 530- 1114 ()
(02) 530- 1707 / FAX (02)3477- 8102 / (02) 533- 6850

라. 손해배상책임에 관한 사항

, , , ()
)

3

(2)

(3)

(4)

1) : 1 ,

2) :

3) :

4) : , (),

(www.kbstar.com)

자. 기타 중요한 사항

III. 재무에 관한 사항

1. 요약재무정보

(단위 : 백만원)

구분	제2기 결산 (2008. 9. 30)	제1기 결산 (2008. 3. 31)
[유동자산]	6,868	6,491
· 당좌자산	6,868	6,491
· 채고자산	-	-
[비유동자산]	216,243	217,779
· 투자자산	-	-
· 유형자산	216,243	217,779
· 무형자산	-	-
· 기타비유동자산	-	-
자산총계	223,111	224,270
[유동부채]	2,151	2,014
[비유동부채]	113,527	113,510
부채총계	115,678	115,524
[자본금]	10,000	26,750
[자본잉여금]	96,523	80,130
[자본조정]		
[기타포괄손익누계액]		
[이익잉여금]	910	1,866
자본총계	107,433	108,746
매출액	8,669	7,664
영업이익	5,414	4,932
계속사업이익	2,446	1,866
당기순이익	2,446	1,866

[(-)]

2. 재무제표 이용상의 유의점

가. 재무제표 작성기준

(1)

(2)

3

()

(3)

자 산	내용연수
건물	40년

(4)

(5)

(6)

나. 기업회계기준 등의 위반사항

(1)

(2)

다. 기타 유의하여야 할 사항

3. 회계정보에 관한 사항

가. 대손충당금 설정현황

(1) 3

(2) 3

(3)

(4)

나. 재고자산의 보유 및 실사내역 등

(1) 3

(2)

다. 최근 5사업연도의 회계기준 변경내용 및 그 사유

라. 최근 5사업연도 중 당기순손실이 발생한 사업연도와 그 주요원인

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

바. 결산실적의 확정절차 및 공시내용

(1)

결산실적 확정·공시 절차	일 자	비 고
---------------	-----	-----

결산실적 공시 사전 예고일	-	-
결산실적에 대한 이사회 승인일	2008년 04월 25일	-
결산실적 공시일	-	-
외부감사인의 감사보고서 제출일	2008년 04월 25일	-
외부감사 결과가 반영된 재무제표에 대한 이사회 재승인일	2008년 04월 25일	-
결산실적 정정공시일	-	-
주주총회일	2008년 05월 15일	-
사업보고서 제출일	2008년 06월 27일	-

(2)

(단위 : 원)

계정과목	최초공시(A)	정정공시(B)	정정비율 ((B-A)/A)	정정 사유
	-	-		
매출액	-	-	-	-
영업이익	-	-	-	-
법인세비용차감전 계속사업이익	-	-	-	-
당기순이익	-	-	-	-

사. 당해 사업연도의 시장성없는 지분성증권 평가 현황

(1)

(단위 :)

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

(2)

4. 재무제표

가. 대차대조표

대 차 대 조 표

제 2 기 2008. 09.30 현재

제 1 기 2008. 03.31 현재

(단위 : 원)

과 목	제 2 기	제 1 기
유동자산	6,867,720,372	6,491,078,380
당좌자산	6,867,720,372	6,491,078,380
1.현금 및 현금성자산	4,363,856,491	6,462,955,813
2.단기금융상품	2,400,000,000	-
3.미수수익	62,377,281	13,312,706
4.선급비용	30,640,420	14,569,861
5.선급금	-	240,000
6.선급법인세	10,846,180	-
비유동자산	216,243,422,154	217,779,328,692
1.토지	96,442,712,170	96,442,712,170
2.건물	122,872,523,060	122,872,523,060
3.감가상각누계액	(3,071,813,076)	(1,535,906,538)
자산총계	223,111,142,526	224,270,407,072
부채		
유동부채	2,151,082,699	2,013,527,305
1.미지급금	160,573,446	13,000,000
2.미지급비용	1,580,005,319	1,651,032,270
3.선수금	20,192,251	31,116,945
4.부가세예수금	390,311,683	318,378,090
비유동부채	113,527,184,182	113,510,438,230
1.장기차입금	105,000,000,000	105,000,000,000
2.임대보증금	8,527,184,182	8,510,438,230
부채총계	115,678,266,881	115,523,965,535
자본		
1.자본금	10,000,000,000	26,750,000,000
2.주식발행초과금	80,130,740,000	80,130,740,000
3.감자차익	16,392,162,973	-
4.미처분이익잉여금	909,972,672	1,865,701,537
자본총계	107,432,875,645	108,746,441,537
부채와자본총계	223,111,142,526	224,270,407,072

나. 손익계산서

손 익 계 산 서

제 2 기 (2008. 4. 1 부터 2008. 9. 30 까지)

제 1 기 (2007. 9. 19 부터 2008. 3. 31 까지)

(단위 : 원)

과 목	제 2 기	제 1 기
영업수익	8,669,497,896	7,663,599,960
1.임대료수익	6,572,848,220	5,671,587,510
2.관리비수익	1,890,326,220	1,839,344,520
3.주차수익	61,461,819	40,855,453
4.기타수익	144,861,637	111,812,477
영업비용	3,255,360,138	2,731,813,728
부동산운용비용	1,016,692,475	948,590,228
1.PM관리비	48,000,000	48,000,000
2.FM관리비	409,028,556	425,502,138
3.수도광열비	416,315,272	323,917,083
4.수선유지비	3,740,000	3,240,000
5.부동산제세공과금	125,038,786	118,847,030
6.보험료	14,569,861	29,083,977
일반운용비용	2,238,667,663	1,783,223,500
1.임원보수	3,600,000	3,600,000
2.감가상각비	1,535,906,538	1,535,906,538
3.자산운용사수수료	481,315,064	-
4.인센티브자산운용수수료	128,148,790	-
5.자산보관수수료	21,057,533	21,057,534
6.사무수탁수수료	15,793,150	15,793,150
7.세금과공과금	21,349,547	36,027,128
8.창업비	-	154,639,150
9.지급수수료	28,466,358	16,200,000
10.기타비용	3,030,683	-
영업이익	5,414,137,758	4,931,786,232
영업외이익	137,732,853	215,615,423
이자수익	126,537,923	215,615,423
잡이익	11,194,930	-
영업외비용	3,105,991,401	3,281,700,118
1.이자비용	3,105,986,301	3,277,473,868
2.잡손실	5,100	4,226,250
당기순이익	2,445,8789,210	1,865,701,537

다. 이익잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서

제2기	2008년 4월 1일 부터 2008년 9월 30일 까지
처분예정일	2008년 11월 14일
제1기	2007년 9월 19일 부터 2008년 3월 31일 까지

처분예정일 2008년 5월 15일

(단위 : 원)

과 목	제 2 기		제 1 기	
I. 미처분이익잉여금		909,972,672		1,865,701,537
1. 당기순이익	(1,535,906,538)		1,865,701,537	
II. 이익잉여금 처분액	2,445,879,210			3,401,608,075
1. 배당금		3,981,785,748	3,401,608,075	
현금배당	3,981,785,748		3,401,608,075	
(주당배당금(율):	3,981,785,748			
제1기 : 636원(12.72%) 제2기 : 1,991원(39.82%)				
III. 차기이월결손금		(3,071,813,076)		(1,535,906,538)

라. 현금흐름표

제 2 기 2008년 4월 1일부터 2008년 9월 30일까지

제 1 기 2007년 9월 19일부터 2008년 3월 31일까지

(단위 : 원)

과 목	제 2 기		제 1 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		4,043,599,828		5,387,012,813
1. 당기순이익	2,445,879,210		1,865,701,537	
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	1,535,906,538		1,535,906,538	
감가상각비	1,535,906,538		1,535,906,538	
3. 현금의 유입이 없는 수익등의 차감	-		-	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	61,814,080		1,985,404,738	
미수수익의 증가	(49,064,575)		(13,312,706)	
선급비용의 증가	(16,070,559)		(14,569,861)	
선급금의 증가	240,000		(240,000)	
선급법인세의 증가	(10,846,180)		-	
미지급금의 증가	147,573,446		13,000,000	
미지급비용의 증가	(71,026,951)		1,651,032,270	
선수금의 증가	(10,924,694)		31,116,945	
부가세예수금의 증가	71,933,593		318,378,090	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(2,400,000,000)		(219,315,235,230)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(2,400,000,000)		219,315,235,230	
단기금융상품의 취득	2,400,000,000		-	
토지의 취득	-		96,442,712,170	
건물의 취득	-		122,872,523,060	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(3,742,699,150)		220,391,178,230
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	16,745,952		231,811,178,230	
임대보증금의 증가	16,745,952		8,510,438,230	
장기차입금의 증가	-		116,420,000,000	
주식의 발행	-		106,880,740,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(3,759,445,102)		11,420,000,000	
차입금의 상환	-		11,420,000,000	
배당금의 지급	3,401,608,075		-	

과 목	제 2 기		제 1 기	
유상감자	357,837,027		-	
IV.현금의 증가(I+II+III)		(2,099,099,322)		6,462,955,813
V.기초의 현금		6,462,955,813		-
VI.기말의 현금		4,363,856,491		6,462,955,813

마. 자본변동표

제 2 기 2008년 4월 1일부터 2008년 9월 30일까지
제 1 기 2007년 9월 19일부터 2008년 3월 31일까지

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	자 본 조 정	기타포괄 손익누계액	이 익 잉여금	총 계
I. 2007.9.19(설립시)	-	-	-	-	-	-
주식 발행	26,750,000,000	80,130,740,000	-	-	-	106,880,740,000
당기순이익	-	-	-	-	1,865,701,537	1,865,701,537
II. 2008.3.31(전기말)	26,750,000,000	80,130,740,000	-	-	1,865,701,537	108,746,441,537
III. 2008.4.1 (당기초)	26,750,000,000	80,130,740,000	-	-	1,865,701,537	108,746,441,537
연차배당	-	-	-	-	(3,401,608,075)	(3,401,608,075)
처분후이익잉여금	-	-	-	-	(1,535,906,538)	(1,535,906,538)
감자	(16,750,000,000)	16,392,162,973	-	-	-	(357,837,027)
당기순이익	-	-	-	-	2,445,879,210	2,445,879,210
IV. 2008.9.30 (당기말)	10,000,000,000	96,522,902,973	-	-	909,972,672	107,432,875,645

바. 당해 사업연도의 재무제표에 대한 주석

() 2

사. 당해 사업연도의 수정 전·후의 재무제표

5. 연결재무제표

가. 요약연결재무정보

나. 연결재무제표 이용상의 유의점

다. 연결재무제표

라. 연결에서 제외된 회사

6. 부문별 재무 현황

가. 사업부문별 재무정보

나. 지역별 재무 정보

7. 합병전·후의 재무제표

가. 합병의 개요

나. 합병전·후의 재무제표

다. 합병관련사항

라. 우회상장 전후 재무예측치와 실적치 비교

마. 재무예측치와 실적치간 차이발생 원인

IV. 감사인의 감사의견 등

1. 감사인(공인회계사)의 감사의견 등

가. 감사인

제 2 기 결산	제 1 기 결산
안진회계법인	안진회계법인

나. 당해 사업연도의 감사절차 요약

, , .

다. 감사의견

사 업 연 도	감사의견	지적사항 등 요약
제 2 기 결산	적정	해당사항 없음
제 1 기 결산	적정	해당사항 없음
	-	-

라. 특기사항 요약

.

2. 당해 사업연도 감사(내부감사)의 감사의견 등

가. 감사절차 요약

(1)

()

(2)

:

(3)

:

, , , ,

나. 감사의견

(1)

(2)

(3)

다. 참고사항

3. 연결재무제표에 대한 감사인의 감사의견 등

가. 감사인

제 2 기 결산
-

*

나. 당해 사업연도의 감사절차 요약

다. 연결 감사의견

사 업 연 도	감사의견	지적사항 등 요약
제 XX 기	-	-
제 XX 기	-	-
제 XX 기	-	-

*

라. 특기사항 요약

4. 최근 3사업연도의 외부감사인에게 지급한 보수 등에 관한 사항

가. 감사용역계약 체결현황

(단위 :백만원)

사업연도	감사인	내 용	보수	총소요시간
제2기결산	안진회계법인	결산검토	8.6	192
제1기결산	안진회계법인	결산검토	8.6	192

나. 외부감사인과의 비감사용역계약 체결현황

(단위 :백만원)

사업연도	계약체결일	용역내용	용역수행기간	보수	비고
제2기결산	2008.6.30	세무조정, 부가세, 원천징수용역	2008.6-2008.10	5.5	
제1기결산	2008.1.10	세무조정, 부가세, 원천징수용역	2008.1-2008.5	4.4	

5. 기타

()

(2)

()

1)

2)

1

3)

1

4)

5)

()

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 (Operation Manual) 승인 의 건 제7호 안건: 부동산관리용역회사와의 용역계약 체결의 건	가결	
2008년 1차	2008.3.18	제1호 안건: 자본감소(무상감자)승인의건 제2호 안건: 기준일 및 주주명부 폐쇄기간 결정의 건 제3호 안건: 임시주주총회소집 및 부의안 건 결정의 건	가결	
2008년 2차	2008.4. 4	제1호 안건: 유상감자 승인의건 제2호 안건: 무상감자 승인의 건 제3호 안건: 임시주주총회소집 부의 안건 변경의 건	가결	
2008년 3차	2008.4.25	제1호 안건: 제1기 재무제표 승인의건 제2호 안건: 자산운용관리세부지침 승인 의 건 제3호 안건: 정기주주총회소집 및 부의 안건 결정의 건	가결	
2008년 4차	2008.11.6	제1호 안건: 제2기 결산서류 승인의 건 제2호 안건: 부동산관리용역회사와의 재계약 체결 승인의 건 제3호 안건: 정기주주총회 소집 및 부의 안건 결정의 건	가결	
2008년 5차	2008.11.13	제1호 안건: 정기주주총회 소집일 변경의 건	가결	

()

()

()

나. 감사제도에 관한 사항

(1)

() () ,

- 1

-

:

-

() ()

() ()

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

(2) ()

다. 주주의 의결권행사에 관한 사항

(1)

24

(2)

28

(3)

라. 임원의 보수 등

(1) () ()

구 분	지급 총액	주총승인금액	1인당 평균 지급액	비 고
감사	3,600,000원	3,600,000원/2기	3,600,000원	

(2)

[2008년 09월 30일 현재]

(단위 : 원, 주)

부여 받은자	관 계	부여일	부여방법	주식의 종류	변동수량			미행사 수량	행사기간	행사 가격	증가
					부여	행사	취소				
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
합 계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

*

마. 임원배상책임보험 가입 현황

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

2. 계열회사에 관한 사항

3. 타법인출자 현황

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	기 말		
			주식수	지분율	주식수	주식수	주식수	지분율	
국민연금	최대주주	보통주	1,799,639	89.98	-	-	1,799,639	89.98	-
계		보통주	1,799,639	89.98	-	-	1,799,639	89.98	
		우선주	-	-	-	-	0	0	
		합계	1,799,639	89.98	-	-	1,799,639	89.98	

최대주주명 : 국민연금공단

특수관계인의 수 : 0 명

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	맥쿼리은행	200,361	10.02	-	-	200,361	10.02
합 계		20,0361	10.02	-	-	200,361	10.02

다. 주주 분포

[2008년 9월 30일 현재]

구 분	주주수	비 율	주식수	비 율	비 고
소액주주 합계	-	-	-	-	-
소액주주(법인)	-	-	-	-	-
소액주주(개인)	-	-	-	-	-
최 대 주 주	1	50.00	1,799,639	89.98	-
주 요 주 주	1	50.00	200,361	10.02	-
기타주주 합계	-	-	-	-	-
기타주주(법인)	-	-	-	-	-
기타주주(개인)	-	-	-	-	-
합 계	2	100.0	2,000,000	100.00	-

라. 최근 3년간 최대주주의 변동 현황

(단위 :)

최대주주명	최대주주 변동일/지분변동일	소유주식수	지분율	비 고
-	-	-	-	-

*

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 이사회 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 이사회 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 4월 10일까지, 10월1일부터 10월 10일까지 주주명부 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

.

나. 해외증권시장

.

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

(2008년 9월 30일 현재)

단위 :)

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

3. 노동조합의 현황

4. 회계 및 공시 전문인력 보유현황

VIII. 이해관계자와의 거래내용

1. 최대주주등과의 거래내용

가. 가지급금 및 대여금(유가증권 대여 포함)내역

나. 담보제공 내역

구 분	담보제공기관	채권채고액(백만원)	차입금(백만원)
ING CENTER	국민연금	68,250	52,500
RS Building	국민연금	27,300	21,000
합 계		95,550	73,500

다. 채무보증 내역

라. 출자 및 출자지분 처분내역

마. 유가증권 매수 또는 매도 내역

바. 부동산 매매 내역

사. 영업 양수 · 도 내역

아. 자산양수 · 도 내역

자. 장기공급계약 등의 내역

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

IX. 부속명세서

(CP)

(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

2. 주주총회의사록 요약

주총일자	안 건	결 의 내 용	비 고
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	-
임시 주주총회 (2008.4.21)	1. 유상감자 승인의 건 2. 무상감자 승인의 건	원안대로 가결	-
제1기정기 주주총회 (2008.5.15)	1. 제1기 결산서류(대차대조표, 손익계산서, 이익잉여금처분 계산서(안))승인의 건 2. 이사보수 결정의 건 3. 감사보수 결정의 건	원안대로 가결	-

3. 우발부채 등

가. 중요한 소송사건 등

나. 견질 또는 담보용 어음·수표 현황

다. 채무보증 현황

라. 채무인수약정 현황

마. 기타의 우발부채 등

4. 제재현황

5. 결산일 이후에 발생한 중요사항

6. 중소기업기준 검토표 등

7. 공모자금 사용내역

(단위 : 백만원)

구분	납입일	납입금액	신고서상 자금사용 계획	실제 자금사용 현황
비상장법인공모증자	2007년 09월 11일	8,028	부동산매입	부동산매입

8. 기타

가. 외국지주회사의 자회사 현황

나. 법적 위험의 변동사항