

(별지 제 4 호)

투 자 보 고 서

건설교통부장관 귀중

부동산투자회사법 제 37 조, 시행령 제 40 조, 부동산투자회사감독규정 제 7 조의 규정에
의하여 투자보고서를 제출합니다.

2005 년 11 월 14 일

회사명 : (주)맥쿼리센트럴오피스기업구조조정부동산투자회사
대표이사 : 김관영, 조주현 (인)
본점소재지 : 서울시 중구 소공동 110
(전화번호) 02-3705-8710
작성책임자 : 우리은행 과장 양승미 (인)
(전화번호) 02-2130-5652

매분기말 현재 당해 분기동안의 현황만을 기재. 다만, 결산기가 속한 분기의 경우에는 당해 분기의 투자보고서 및 당해 연도 결산기의 투자보고서를 각각 작성

제 1 부 회사의 개황

I. 회사의 개황

1. 회사의 개요

- 1) 회사명: 주식회사맥쿼리센트럴오피스기업구조조정부동산투자회사
- 2) 설립일: 2003.12.12
- 3) 소재지: 서울특별시 중구 소공동 110 번지
- 4) 사업목적: 회사는 부동산투자회사법의 규정에 따라 회사의 자산을 다음 각 호의 1 에 해당하는 방법으로 투자·운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 합니다.
 - 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
- 5) 자산 및 자본금 규모(2005.09.30 기준): 총자산 1,676 억원, 자본금 763.03 억원
- 6) 상장 및 등록여부: 2004.01.08 증권선물거래소 상장 (표준코드 : KR707685000)
- 7) 회사의 존속기간 및 해산사유 (정관에 정한 경우)
 - 존속기간 : 이 회사의 존립기간은 설립등기일로부터 5 년으로 한다.
 - 해산사유 :
 - ① 존립기간의 만료
 - ② 주주총회의 결의
 - ③ 합병
 - ④ 파산
 - ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결
 - ⑥ 부동산투자회사법 제 42 조의 규정에 의한 설립인가 취소 통지

2. 회사의 연혁

1) 당해회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2003.09.30 발기인총회
- 2003.11.10 건설교통부의 설립 예비인가 승인
- 2003.12.02~2003.12.03 일반공모(모집규모 : 35,151,500,000 원)
- 2003.12.12 창립총회
자산관리계약체결(주)맥쿼리프로퍼티어드바이저스코리아)
자산보관계약체결(주식회사 우리은행)
일반사무위탁계약체결(주식회사 우리은행)
- 2003.12.12 회사설립(자본금 : 76,303,000,000 원)
- 2003.12.23 건설교통부의 설립인가 승인
- 2004.01.08 증권선물거래소 상장

나) 상호의 변경: 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 해당사항 없음

2) 회사가 속해있는 기업집단

가) 기업집단의 개요: 해당사항 없음

나) 기업집단에 소속된 회사: 해당사항 없음

다) 관련법령상의 규제내용 등: 해당사항 없음

3. 자본금 변동상황

- 1) 자본금 변동상황 : 설립이후 자본금 변동사실이 없음
- 2) 자본금 변동예정 등 : 보고서일 현재 자본금 변동예정이 없음
- 3) 현물출자 현황 : 해당사항 없음

4. 주식에 관한 사항

1) 주식의 총수

【2005년 09월 30일 현재】

발행할 주식의 총수	발행한 주식의 총수	미발행주식의 총수
61,042,400	15,260,600	45,781,800

2) 발행한 주식의 내용

【 2005 년 09 월 30 일 현재 】

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위:원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	15,260,600	76,303,000,000	
합 계		15,260,600	76,303,000,000	

3) 자기주식 취득현황

(단위:원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
-	-	-	-	
합 계		-	-	

4) 주식매수선택권

(단위:원, 주)

부여일	관계	부여 받은자	주식의 종류	부여 주식수	행사 주식수	미행사 주식수	행사 기간	행사 가격	최근주가 (공모가격)
-	임원	-	-	-	-	-	-	-	-
-	직원	-	-	-	-	-	-	-	-
합 계		-	-	-	-	-	-	-	-

5. 의결권현황

(단위 : 주)

구 분	주식수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[15,260,600]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	15,260,600	
나. 의결권 없는 주식	-	
2. 의결권이 제한된 주식 [가+나+다+라+마]	[-]	
가. 상법상의 제한	-	
나. 증권거래법상의 제한	-	
다. 독점규제및공정거래에관한법률상의제한	-	
라. 부동산투자회사법상의 제한	-	
마. 기타 법률에 의한 제한	-	
3. 의결권이 부활된 주식	[-]	

의결권을 행사할 수 있는 주식 [1-2+3]	[15,260,600]	
※ 정기총회 참석주식수 (참석률:- %): - 주		

6. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

당 회사의 당기배당금액은 기본적으로 6 개월 단위 사업연도별 당기배당가능이익의 100%를 현금배당할 계획으로 있으며 실질적인 배당금액의 확정방법에 따라 주주총회의 결의를 받아 결정할 것입니다. 회사의 정관상 존립기간은 설립등기일인 2003년 12월 12일로부터 5년간이며, 통상적인 사업연도는 6개월(매년 1월 1일과 7월 1일에 개시하고 6월 30일과 12월 31일에 종료)입니다. 다만, 최초 사업연도는 설립일로부터 2004년 6월 30일까지이며, 총자산의 50%이상에 해당하는 부동산이 매각되는 경우에는 당해자산매각대금 회수완료일을 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.

2) 최근 5 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위:천원, %)

구 분	제 X 기	제 X 기	제 3 기	제 2 기	제 1 기
당기순이익	-	-	4,494,286	4,240,681	4,042,491
주당순이익 (원)	-	-	294.50	277.88	264.90
이익배당한도	-	-	4,304,407	3,682,547	3,502,374
배당금총액	-	-	4,643,142	3,682,547	3,502,374
배당성향	-	-	1.03	0.87	0.87
배당수익률	-	-	6.09%	4.83%	4.56%
연환산배당수익률	-	-	12.27%	9.57%	8.29%

※ 이익배당한도, 배당성향, 배당수익률 등의 산출근거를 별도기재

이익배당한도 : 당기순이익-법정적립금-전기이월결손금-주식할인발행차금 상각액

배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익

※ 배당수익율은 “배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2]” 로 계산(백분율로 표시)

※ 1기의 사업연도가 1년미만일경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
연환산배당율 = 배당수익율 * 365 일 / (해당사업연도의일수)

※ 제 3기부터는 개정정관에 따라 당기감가상각비 금액한도 내에서 초과배당이 가능하여 '이익배당한도<배당금총액' 및 '배당성향>1' 이 될 수 있음.

제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

I. 총자산의 구성현황

1. 부동산투자회사

해당사항 없음

2. 기업구조조정부동산투자회사

1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기 (2005.06.30)		당분기 (2005.09.30)		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
구조조정 부동산	토지 및 그 정착물	163,654	95.07	163,944	96.56	96.56	96.56
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-	-	-	-	-	
	부동산개발사업	-	-	-	-	-	
기 타 부동산	토지 및 그 정착물	-	-	-	-	-	-
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-	-	-	-	-	-
	부동산개발사업	-	-	-	-	-	-
부동산관련유가증권		-	-	-	-	-	-
유가증권		-	-	-	-	-	-
금융기관 예치		8,373	4.86	5,727	3.37	3.37	
기타 자산		114	0.07	115	0.07	0.07	
총 자산	자기자본	82,830	48.12	80,647	47.50	47.50	100.00
	부채	89,312	51.88	89,139	52.50	52.50	

- ※ 1. 구조조정 부동산이란 법 제 49 조의 2 제 1 항제 1 호 각목의 1 에 해당하는 부동산을 말한다.
 2. 시행령 제 27 조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정한다.
 3. 총자산(2 년 이내의 회사설립시 납입된 자금 및 신주발행으로 통하여 모집한 자금도 포함)을 기준으로 하여 비율을 작성한다.
 4. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성한다.
 5. 그래프나 도표로 표시하는 것은 가능하다.

- 2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금 및 신주발행을 통하여 모집한 자금은 당해연도 및 그 다음해에 제외하고 산정)

해당사항 없음

- 3) 설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

해당사항 없음

- 4) 신주발행으로 조성한 자금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

신주발행을 하지 않아 해당사항 없음

II. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역

당분기 동안에 취득 또는 매각한 부동산이 없음

2. 부동산관련 유가증권 거래내역

부동산 관련 유가증권 거래내역이 없음

3. 유가증권 거래내역

유가증권 거래내역이 없음

4. 금융기관 예치내역

(단위 : 백만원)

금융기관명	예치 금융상품	이자율	전분기말	당분기말
우리은행	MMDA	0~2.85	5,030	1,372
우리은행	정기예금	3.60~4.20	1,273	1,273
국민은행	정기예금	3.27~3.55	2,000	3,000
합 계			8,303	5,645

5. 순자산가치 추이

(단위 : 백만원, 주)

	2005.09.30	2005.06.30	2005.03.31	2004.12.31
부동산투자회사법 시행령 제 27 조 3 항에 따른 총자산가액(Ⅰ)	169,786	172,142	168,327	169,611
대차대조표상 부채총액(Ⅱ)	89,139	89,312	88,159	88,207
순자산가치 가액(Ⅲ=Ⅰ-Ⅱ)	80,647	82,830	80,168	81,404
발행주식총수	15,260,600	15,260,600	15,260,600	15,260,600
주당 순자산가치(원)	5,285	5,428	5,253	5,334

제 3 부 자산 유형별 현황

I. 분기말 현재 부동산별 현황·가격·임대료 및 주요 임차인의 현황(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함하여 작성)

1. 소유 부동산별 개요

부동산명	위치	완공(개축) 연도	취득일자	담보 및 부채 내역
극동빌딩	서울시 중구 충무로 3가 60-1	1978년	2003.12.26	부채 : 75,244,000,000 원 담보:(채권최고액)101,026,123,400 원

※ 채권최고액은 대주단의 차입금 및 일부 임차인의 전세권등에 담보제공된 것입니다.

2. 소유 부동산별 가격현황

(단위: 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		기말잔액		총액	감가상각누계액	장부가액
	토지	빌딩	토지	빌딩	토지	빌딩	토지	빌딩			
극동빌딩	102,398	57,641	-	3,905	-	-	102,398	61,546	163,944	2,193	161,751

※ 투자부동산의 취득후 자본적지출은 건물에 부속된 기계설비 60 백만원 투자액 및 진행중인 공사금액을 포함하여 표시한 것입니다.

3. 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능면적(평)	임대면적	임대율 (임대면적/임대가능면적)	연간총임대료 (백만원)	임대차계약수	임대면적단위(평)당 연 임대료 (천원)
극동빌딩	18,859	18,329	97.2%	14,703	92개	802
	공실	530	2.8%			
합계	18,859	18,859	100.0%			

* 연간총임대료 원 14,703,219,984 = 1,225,268,332원(관리비 제외;rent roll 기준)*12개월
(연간총관리비수입 5,806,808,760원=483,900,730원*12개월)

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

* 임대면적단위당 연임대료 = 14,703,219,984원 ÷ 18,329평

<공실률 추이>

2005-01	2005-02	2005-03	2005-04	2005-05	2005-06	2005-07	2005-08	2005-09
11.9%	9.4%	8.8%	7.1%	3.6%	4.5%	3.8%	4.8%	2.8%

II. 부동산개발사업의 현황

보고서 기준일 현재 개발사업을 영위하지 않으므로 해당사항 없음.

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

구 분		금 액 (백만원)	비 율(%)	비 고
부동산	임대료	3,476	63.56	
	매매손익	-	-	
	기타 수익	1,904	34.81	
유가증권	매매손익	-	-	
	평가손익	-	-	
	이자, 배당금 등	-	-	
기타 수익		89	1.63	
총 수 익		5,469	100.00	

※ 유가증권평가손익은 당기손익에 반영되는 평가손익만 포함함

II. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익

	임대료 (백만원)	비율 (%)	비 고
극동빌딩	3,476	100.00	

2) 부동산 매매손익

부동산 매매를 하지 않아 해당사항 없음.

3) 기타 수익

	수익내용(백만원)	비 율(%)	비 고
극동빌딩	1,904	100.00	

※ 기타수익 : 관리수익, 주차료수익, 입주사부담관리비, 기타운용수익으로 구성

2. 유가증권

보고서 기준일 현재 유가증권 거래를 하지 않아 해당사항 없음

3. 기타의 수익

구 분	금 액 (백만원)	비율 (%)	비 고
이자수익	85	95.51	
연체료	4	4.49	
손해배상금	-	-	
기타영업외수익	-	-	
기타 수익 계	89	100.00	

Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 4 기 1 분기	제 3 기 2 분기	제 3 기 1 분기	제 2 기 2 분기
당해회사수익률(A)	11.76	12.13	11.71	11.42
산업평균수익률(B)	-	-	-	-
초과수익률	-	-	-	-

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

$$1 \text{ 사분기수익률} = \{1 + (\text{당분기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2])\}^4 - 1$$

$$2 \text{ 사분기수익률} = \{1 + (\text{당반기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2])\}^2 - 1$$

$$3 \text{ 사분기수익률} = \{1 + (\text{1 분기부터 3 분기까지의 순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2])\}^{4/3} - 1$$

$$4 \text{ 사분기수익률} = (\text{당기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2])$$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 1기사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간의 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것

※ 산업평균수익률은 이용가능한 동일한 분기의 부동산투자회사의 평균 수익률로 비교표시

※ 상기 표와 더불어 그래프나 도표로 표시 가능함

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

I. 부동산 영업경비

1) 부동산운용비용

(단위 : 백만원)

구 분	극동빌딩
부동산일반관리비	91
시설관리위탁비	421
수도광열비	448
수선유지비	239
제세공과금	150
합 계	1,349

2) 일반운용비용

(단위 : 백만원)

구 분	금 액
임원보수	3
감가상각비	309
보험료	15
세금과 공과	12
일반관리비	10
지급수수료	13
합 계	362

※ 영업비용 중 업무위탁비용에 해당되는 내용은 기재하지 않음. 아래 II. 업무위탁 비용 참조

II. 업무위탁비용

구분	지급기관	지급금액 및 계산방법		지급 시기	비고
자산 관리 수수료	(주)맥쿼리 프로퍼티 어드바이	설립 자문 수수료	자산매입가격의 0.55%, 회사설립후 취득 부동산 순매매대금의 1% 이하	본인가 직후	일할 계산 후불

구분	지급기관	지급금액 및 계산방법				지급 시기	비고	
	저스코리아	관리 수수료	자산관리수수료 차감전 세전순이익을 기준으로 다음과 같이 지급함				매6개월	
			1기	2기	3기,4 기	5기이후 청산예 정일까지		
			기별 0.0%	기별 17.0%	기별 11.0%	기별11.3%		
		매각 수수료	매각잉여금액의 25% -매각잉여금액 : 매각비용을 공제한 매각대 금에서 취득비용을 포함한 취득가액 및 기 간중의 자본적지출액을 합한 금액을 공제한 금액 매각수수료는 매각잉여금이 발생하고 5년간 투자자내부수익률이 11.5%초과인 경우 지급				매각시	
		성과 수수료	매각비용을 공제한 매각대금에서 5년간 11.5%의 투자자내부수익률을 보장하는 매각대금을 초과하는 매각잉여금의 40%				회사 청산시	
판매 수수료	대우증권 삼성증권 SK증권	수수료: 모집금액의 2.3% (808,484,500원)				법인 설립등 기억영 업일	일 시 불	
자산 보관 수수료	우리은행	총자산의 연0.03%				매3개월	일할 계산 후불	
일반사 무수탁 수수료	우리은행	총자산의 연0.05%				매3개월		

※ 위탁보수 : 부동산투자회사가 부동산투자자문회사·자산보관기관 등에 대하여 지급하는 위탁보수율, 보수산정방법, 보수지급시기, 보수지급방법 등을 기재. 성과보수제를 적용하는 경우 성과보수 지급시기, 성과보수율, 성과보수산정방법 등을 구체적으로 기재

제 6 부 차입에 관한 사항

I. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기초	증가	상환	기말	비 고
운영자금의 차입액	-	-	-	-	
부동산관련 부채 인수	75,244	-	-	75,244	
국민주택기금 등 기금수용액	-	-	-	-	
주식의 매수청구 또는 환매청구 등에 의한 차입액	-	-	-	-	

II. 차입처 등

(단위: 원)

차입처	차입일	차입금	이자율	종류	상환조건	기말잔액
삼성생명	2003.12.26	45,898,840,000	6.90%	장기	만기일시상환	45,898,840,000
삼성화재	2003.12.26	12,791,480,000	6.90%	장기	만기일시상환	12,791,480,000
LG 화재	2003.12.26	10,534,160,000	6.90%	장기	만기일시상환	10,534,160,000
대한생명	2003.12.26	6,019,520,000	6.90%	장기	만기일시상환	6,019,520,000
합 계		75,244,000,000				75,244,000,000

※ 장기차입의 경우 5 년간 차입을 하였으며 차입일로부터 1 년경과시 이자율이 6.03%로부터 6.90%로 변경됨.

제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

I. 주주현황(매 결산기에 한한다)

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2005년 09월 30일 현재 】

성명	관계	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동 원인
			기초	증가	감소	기말	
Avonla Korea I Holdings (Luxembourg) S.A.R.L.	최대주주	보통주	1,695,622 주 (11.11%)	-주	-주	1,695,622 주 (11.11%)	
계			1,695,622 주 (11.11%)	-주	-주	1,695,622 주 (11.11%)	

2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유현황

분기보고서 이므로 해당사항 없음.

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포(매 결산기 항목)

분기보고서 이므로 해당사항 없음.

4. 주식사무

결산일	06월 30일, 12월 31일 ¹⁾	정기 주주총회	9월 또는 3월중
주권의 종류	1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권의 8종	공고계재신문	매일경제 한국경제신문
명의개서대리인	하나은행		

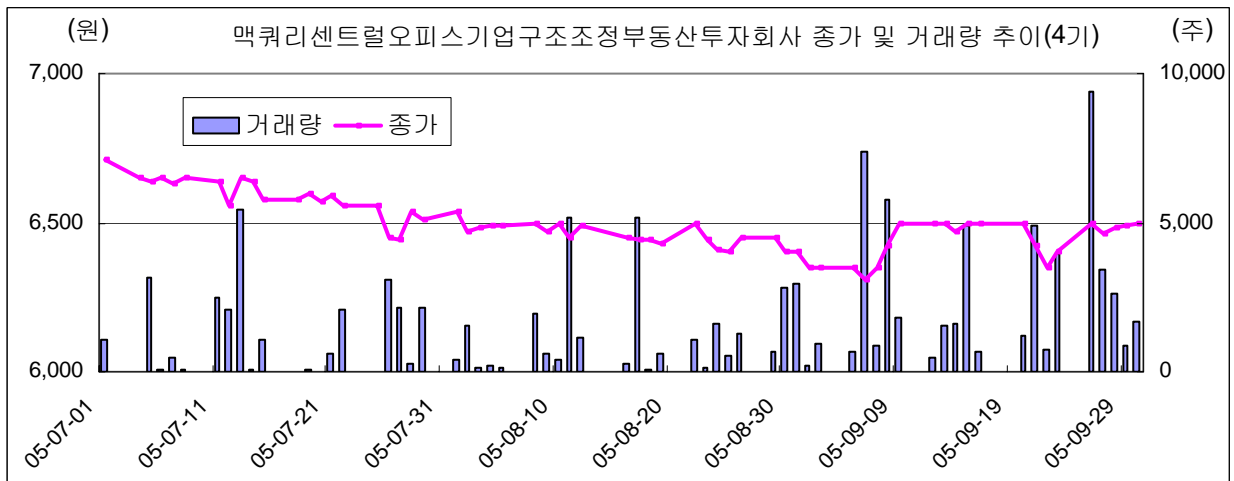
주 1) 설립후 최초의 결산일은 2004년 6월 30일입니다.

II. 주가변동상황

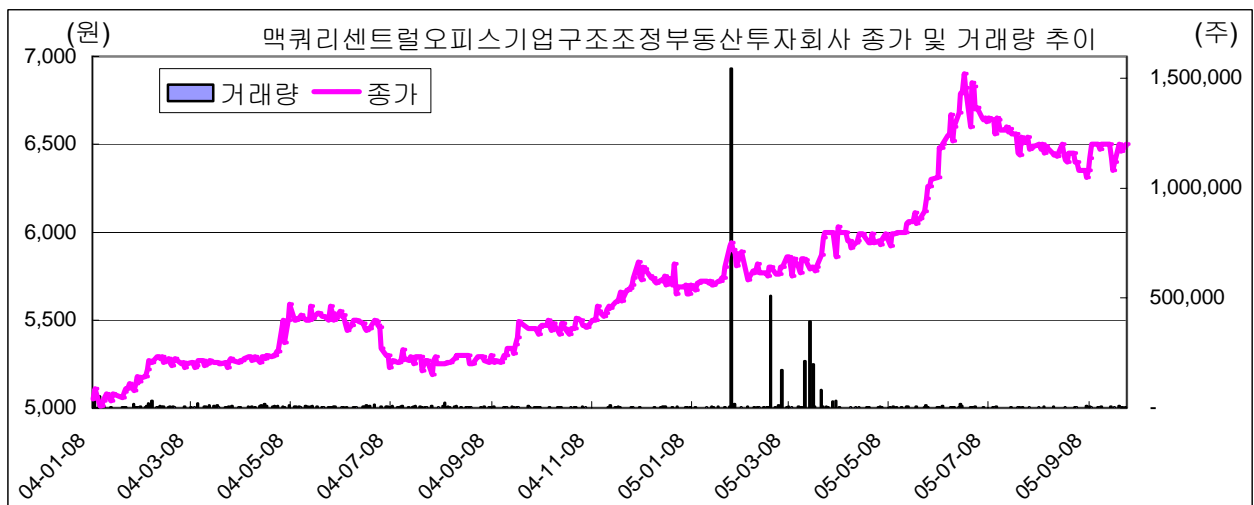
[거래시장 : 증권선물거래소]

월별	4 월	5 월	6 월	7 월	8 월	9 월
최고가(일자)	6,030 (05.04.07)	6,190 (05.05.31)	6,900 (05.06.29)	6,710 (05.07.01)	6,540 (05.08.01)	6,500 (05.09.09)
최저가(일자)	5,860 (05.04.06)	5,920 (05.05.09)	6,260 (05.06.02)	6,440 (05.07.27)	6,400 (05.08.31)	6,310 (05.09.06)
월간 거래량	85,677	53,667	72,630	26,430	28,920	55,610
일평균 거래량	4,284	2,556	3,459	1,259	1,315	2,648

제 4 기(2005.07.01~2005.09.30) 증권선물거래소 증가 및 거래량 추이



전체기간 (2004.01.08~2005.09.30) 증권선물거래소 증가 및 거래량 추이



제 8 부 요약된 대차대조표와 손익계산서

I. 요약재무제표 작성기준

1. 요약 대차대조표의 과목별 구성 세부과목

- 1) 유동 자산 : 현금 및 현금등가물, 단기금융상품, 미수금, 미수수익, 선급비용 및 미수법인세환급액으로 구성
- 2) 고정 자산 : 장기금융상품과 당사가 보유한 부동산에 대한 계정으로 토지, 건물, 건물 및 기계장치에 대한 감가상각누계액, 그리고 건설중인자산으로 구성
- 3) 유동 부채 : 미지급금, 미지급비용, 선수금, 예수금, 부가세예수금으로 구성
- 4) 고정 부채 : 장기차입금 및 임대보증금으로 구성
- 5) 이익잉여금 : 이익준비금 및 처분전이익잉여금으로 구성
- 6) 자본 조정 : 주식할인발행차금

2. 요약 손익계산서의 과목별 구성 세부과목

- 1) 영업수익 : 임대수익, 관리수익, 주차료 수익, 입주사부담관리비 및 기타운용수익으로 구성
- 2) 영업비용 : 크게 부동산운용비용과 일반운용비용으로 구별되며, 부동산운용비용은 부동산일반관리비, 시설관리위탁비, 수도광열비, 수선유지비 및 제세공과금으로 구성되며, 일반운용비용은 임원보수, 감가상각비, 보험료, 세금과 공과금, 일반관리비, 지습수수료, 자산관리수수료, 자산보관수수료 및 일반사무수탁수수료로 구성
- 3) 영업외수익 : 이자수익, 연체료, 손해배상금 및 기타영업외수익으로 구성
- 4) 영업외비용 : 장기차입금에 대한 이자비용 및 기타영업외손실로 구성

3. 요약 현금흐름표의 과목별 구성 세부과목

- 1) 현금의 유출이 없는 비용등의 가산 : 감가상각비
- 2) 영업활동으로 인한 자산부채의 변동 : 미수금, 미수수익, 선급비용, 미수법인세환급액, 미지급금, 미지급비용, 선수금, 예수금, 부가세예수금, 미지급법인세, 임대

보증금 및 이연법인세대의 증가(감소)로
구성

3) 투자활동으로 인한 현금유입액 : 단기금융상품의 감소

4) 투자활동으로 인한 현금유출액 : 장/단기금융상품의 증가, 토지/건물/기계장치/
건설중인자산의 취득

5) 재무활동으로 인한 현금유출액 : 배당금의 지급으로 구성

II. 기업회계기준 등의 위반사항

해당사항 없음

III. 기타 유의하여야 할 사항

해당사항 없음

IV. 대차대조표

(단위 : 천원)

과 목	제 4 기	제 3 기	제 2 기	제 1 기
자산				
유동자산	5,691,244	8,336,497	7,096,561	7,217,409
고정자산	161,902,109	161,921,464	161,244,737	160,657,896
자산총계	167,593,353	170,257,961	168,341,298	167,875,306
부채				
유동부채	751,316	1,262,446	1,694,241	921,105
고정부채	88,387,632	88,049,373	86,512,653	87,558,104
부채총계	89,138,948	89,311,819	88,206,894	88,479,208
자본				
자본금	76,303,000	76,303,000	76,303,000	76,303,000
이익잉여금	2,531,163	5,212,778	4,590,918	4,042,491
자본조정	△379,757	△569,636	△759,515	△949,393
자본총계	78,454,405	80,946,142	80,134,404	79,396,097
부채와 자본총계	167,593,353	170,257,961	168,341,298	167,875,306

V. 손익계산서

(단위: 천원)

과 목	제 4 기 반 기	제 3 기 하반기	제 3 기 상반기	제 2 기 하반기
영업수익	5,380,738	5,356,027	5,028,345	5,299,864
영업비용	2,009,632	1,778,315	1,724,716	1,847,557
부동산운용비용	1,348,729	1,100,986	1,075,222	987,724
일반운용비용	660,903	677,329	649,495	859,833
영업이익	3,371,106	3,577,712	3,303,629	3,382,307
영업외수익	88,926	69,931	128,376	83,881
영업외비용	1,308,627	1,294,403	1,290,960	1,143,626
법인세비용차감전순이익	2,151,405	2,353,241	2,141,045	2,322,562
법인세비용	0	0	0	97,687
반기순이익	2,151,405	2,353,241	2,141,045	2,224,874

VI. 이익잉여금처분계산서(매연도말 1 회 작성에 한한다. 다만, 중간배당을 할 경우에는 중간배당기에도 작성한다.)

(단위 : 천원)

과 목	제 3 기	제 2 기
처분전이익잉여금	4,494,286	4,240,681
이익잉여금처분액	4,833,021	4,240,681
주식할인발행차금상각	189,879	189,879
이익준비금	0	368,255
배당금	4,643,142	3,682,547
차기이월이익잉여금	△338,735	0

VII. 현금흐름표(매연도말 1 회 작성에 한한다.)

(단위 : 천원)

과 목	제 3 기	제 2 기
I. 영업활동으로인한현금흐름	6,159,122	4,612,999
1. 당기순이익	4,494,286	4,240,681
2. 현금의유출이 없는비용등의가산	613,635	595,429
3. 영업활동으로인한자산부채의변동	1,051,200	△223,111
II. 투자활동으로인한현금흐름	△1,246,488	△984,231
1. 투자활동으로인한현금유입액	43,875	2,201,439
2. 투자활동으로인한현금유출액	△1,290,363	△3,185,670
III. 재무활동으로인한현금흐름	△3,682,548	△3,502,374
1. 재무활동으로인한현금유입액	0	0
2. 재무활동으로인한현금유출액	△3,682,548	△3,502,374
IV. 현금의증가	1,230,086	126,394
V. 기초의현금	5,799,874	5,673,480
VI. 기말의현금	7,029,960	5,799,874

VIII. 재무제표에 대한 주석

1. 회사의 개요

회사는 부동산투자회사법에 의한 기업구조조정부동산투자회사로서 2003 년 12 월 12 일 설립되어 2004 년 1 월 8 일 증권선물거래소에 상장되었습니다. 회사의 주요 사업목적은부동산의 취득·관리·개발 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산의 개발 등의 방법으로자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 회사의 본점소재지는 서울특별시 중구 소공동 110 번지이고, 최대주주는 Avonla Korea I Holdings (Luxembourg) S.A.R.L. (보유주식수 1,695,622 주 / 지분율 11.11%)이며 회사의 당반기말 현재 자본금은 76,303 백만원입니다.

회사의 정관상 존립기간은 설립등기일인 2003 년 12 월 12 일로부터 5 년간이며, 통상적인 사업연도는 6 개월(매년 1 월 1 일과 7 월 1 일에 개시하고 6 월 30 일과 12 월 31 에 종료)입니다. 다만 최초 사업연도는 설립일로부터 2004 년 6 월 30 일까지이며, 총자산의 50%이상에 해당하는 부동산이 매각되는 경우에는 당해자산 매각대금 회수완료일을 기준으로 사업연도를 종료하며 해당 자산매각이익을 배당할 계획입니다.

2. 중요한 회계처리방침

회사가 반기재무제표를 작성함에 있어서 채택하고 있는 중요한 회계처리방침은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식

회사는 기간의 경과에 따라 발생하는 임대차계약에 의하여 약정된 임대료수익과 관리수익, 주차료수익, 입주사부담관리수익 그리고 기타운용수익으로 구분하여 인식하고있습니다.

(2) 대손충당금

회사는 미수금 등의 잔액에 대하여 개별분석의 방법으로 회수가능성이 없거나 회수가 의문시되는 대손추산액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다.

(3) 유형자산

유형자산의 취득원가는 매입원가 또는 제작원가에 취득부대비용을 가산한 가액으로계상하며 교환, 현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산의 가액은 공정가액을 취득원가로 하고 있습니다. 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 수익적지출로 보아 당반기비용으로 처리됩니다.

한편, 유형자산에 대한 감가상각은 다음의 경제적 내용연수에 따라 정액법으로 계산하고 있습니다.

자 산	내용연수
건물	50
기계장치	5

(4) 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당반기에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당반기 이연법인세 변동액을 가감한 금액으로 계상하고 있습니다. 회사는 회계상 자산·부채의 장부가액과 세무가액의 차이인 일시적차이에 대한 법인세효과를 이연법인세자산 또는 이연법인세부채로 인식하고 있으며, 관련 자산항목 또는 부채항목의 대차대조표상 분류에 따라 유동자산(부채) 또는 비

유동자산(부채)로 분류하여 동일한 과세당국과 관련된 이연법인세자산과 이연법인세부채를각각 상계하여 대차대조표에 표시하고 있습니다.

회사는 법인세법 제 51 조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100 분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 반기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 당반기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

(5) 주당반기경상이익 및 주당반기순이익의 산정기준

주당반기경상이익 및 주당반기순이익은 보통주 1 주에 대한 경상이익 및 당반기순이익을 계산한 것으로서 보통주 당반기 경상이익 및 당반기순이익을 기중 가중평균한 발행주식수 (당반기 및 전반기: 15,260,600 주)로 나누어 산정된 것입니다. 한편, 전기의 주당경상이익 및 주당순이익은 295 원입니다.

3. 사용이 제한된 금융자산

당반기말과 전기말 현재 사용이 제한되어 있는 금융자산의 내용은 다음과 같습니다. (단위: 천원)

예금의 종류	은행명	금액		제한내용
		2005. 9. 30	2005. 6. 30	
단기금융상품:				
정기예금	우리은행	700,000	700,000	조흥은행 임대보증금 지급담보
"	"	62,500	62,500	에스원 임대보증금 지급담보
"	"	359,580	359,580	엘지전자 임대보증금 지급담보
소 계		1,122,080	1,122,080	
장기금융상품:				
정기예금	우리은행	151,085	151,085	LG텔레콤 임대보증금 지급담보
		1,273,165	1,273,165	

4. 보유토지의 공시지가

당반기말 현재 회사가 보유하고 있는 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다 (단위 : 천원).

소재지	면적(m ²)	장부가액	공시지가
서울특별시 중구 충무로	7,942.5	102,397,913	68,226,075

5. 유형자산

(1) 당반기 중 유형자산의 변동내용은 다음과 같습니다 (단위 : 천원).

과목	기초가액	취득	대체	감가상각비	당반기말가액
토지	102,397,913	-	-	-	102,397,913
건물	59,325,666	-	75,000	(-306,355)	59,094,311
기계장치	46,800	-	-	(-3,000)	43,800
건설중인자산	-	290,000	(-75,000)	-	215,000
	161,770,379	290,000	-	(-309,355)	161,751,024

(2) 전기 중 유형자산의 변동내용은 다음과 같습니다 (단위 : 천원).

과목	기초가액	취득	대체	감가상각비	전기말가액
토지	102,397,913	-	-	-	102,397,913
건물	58,794,024	53,760	1,085,517	(-607,635)	59,325,666
기계장치	52,800	-	-	(-6,000)	46,800
건설중인자산	-	1,085,517	(-1,085,517)	-	-
	161,244,737	1,139,277	-	(-613,635)	161,770,379

6. 보험가입현황

회사는 당반기말 현재 건물과 기계장치에 대하여 삼성화재해상보험(주)의 패키지보험에 가입하고 있는 바, 건물 및 기계장치에 대한 부보금액은 88,960,691 천원이며 영업책임배상 1 사고당 USD 5,000,000 이 보상되는 등의 영업책임배상(General Liability)에 대한 보험이 가입되어 있습니다. 또한, 회사는 상기 보험이외에 가스사고배상책임보험 (대물 1 사고당 3 억원, 대인 1 인당 6 천만원 보상)에 가입하고 있습니다.

7. 담보제공현황

당반기말 현재 차입금 및 임대보증금과 관련하여 회사가 담보로 제공한 토지 및 건물의 내역은 다음과 같습니다.

설정권자	채권최고액	관련채무
삼성생명보험(주), 삼성화재해상보험(주), LG화재해상보험(주), 대한생명보험(주)	97,817,200	장기차입금
동부화재해상보험(주)	121,875	임대보증금
(사)생명보험협회	415,545	"
동아건설산업(주)	546,000	"
신한생명보험(주)	245,000	"
오티스LG엘리베이터(유)	100,000	"
(주)조흥은행	1,690,000	"
삼성카드(주)	90,503	"
	101,026,123	

8. 장기차입금

당반기말과 전기말 현재 회사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다 (단위 : 천 원).

차입처	2005. 9. 30	금액		상환방법	최종만기일
	이자율(%)	2005. 9. 30	2005. 6. 30		
삼성생명보험(주)	6.9	45,898,840	45,898,840	만기일시	2008. 12. 26
삼성화재해상보험(주)	"	12,791,480	12,791,480	"	2008. 12. 26
LG화재해상보험(주)	"	10,534,160	10,534,160	"	2008. 12. 26
대한생명보험(주)	"	6,019,520	6,019,520	"	2008. 12. 26
		75,244,000	75,244,000		

9. 자 본

(1) 자본금

당반기말 현재 회사의 수권주식수는 61,042,400 주이며, 발행주식수는 보통주 15,260,600 주로서 1 주당 금액은 5,000 원이며 보통주 자본금은 76,303,000 천원입니다.

다.

(2) 주식할인발행차금

주식할인발행차금은 주식발행연도부터 3년 이내의 기간에 매기 균등액을 상각하고 동 상각액은 이익잉여금처분으로 처리하고 있습니다.

10. 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

(1) 당반기 및 전반기의 법인세비용의 주요 구성내용은 다음과 같습니다 (단위 : 천원).

구 분	금액	
	2005. 9. 30	2005. 3. 31
당반기 법인세 부담액	-	-
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	-	-
법인세비용	-	-

(2) 당반기 및 전반기 중 기업회계기준에 의한 회계이익과 법인세법에 의한 과세소득간 세무조정내용은 다음과 같습니다 (단위 : 천원).

구 분	금액	
	2005. 9. 30	2005. 3. 31
법인세비용차감전순이익	2,151,405	2,141,045
영구적차이 조정	-	-
일시적차이 조정	(-)169,496	(-)12,909
배당소득공제	(-)1,981,909	(-)2,128,136
과세표준	-	-

(3) 당반기 중 주요 누적 일시적 차이의 증감 내역은 다음과 같습니다 (단위 : 천원).

계정과목	기초	증가	감소	기말
미수수익	(-)69,971	(-)81,960	(-)69,971	(-)81,960
미지급비용	166,808	9,300	166,808	9,300

계정과목	기초	증가	감소	기말
유효세율	27.5%			27.5%
이연법인세자산(부채)	(*)-			(*)-
법인세효과	-			-

(*)회사는 부동산투자회사법 제 28 조 제 3 항, 동법시행령 제 32 조 및 정관 제 56 조 제 3 항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익 및 과세소득, 자본적지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

(4) 당반기와 전반기 중 회사에 적용될 법인세 법정세율(주민세 포함)은 27.5%이나 법인세법 제 51 조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100 분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액은 당해 사업연도 반기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있으며, 전반기부터는 법인세비용이 발생하지 아니하여 유효법인세율을 산정하지 아니하였습니다.

11. 주요 주주와의 거래

(1) 당반기 및 전반기 중 특수관계자와의 중요한 거래내용은 다음과 같습니다 (단위 : 천원).

회사명	과 목	금 액	
		당반기	전반기
삼성생명보험(주)	이자비용	798,263	787,473
	임대료수익	180,189	175,080
	관리수익	68,141	65,520
	주차료수익	17,727	17,727
삼성화재해상보험(주)	이자비용	222,467	219,460
	보험료	14,805	14,486
LG화재해상보험(주)	이자비용	183,208	180,731

(2) 당반기말과 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권·채무의 내용은 다음과 같습니다 (단위 : 천원).

회사명	과 목	금 액	
		2005. 9. 30	2005. 6. 30
삼성생명보험(주)	미지급비용	43,384	43,384
	장기차입금	45,898,840	45,898,840
	임대보증금	300,000	300,000
삼성화재해상보험(주)	선급비용	13,517	28,322
	미지급비용	12,091	12,091
	장기차입금	12,791,480	12,791,480
LG화재해상보험(주)	미지급비용	9,957	9,957
	장기차입금	10,534,160	10,534,160

12. 주요약정사항

당반기말 현재 회사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(1) 자산관리계약

회사는 (주)맥쿼리프로퍼티어드바이저스코리아와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차, 유가증권매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁 계약을 체결하여 다음의 자산관리수수료를 회계기간별로 지급하고 있습니다.

구 분	내 용
기본수수료	기본수수료를 반영하지 않은 경상이익의 11.3% (단, 제1기는 0%, 제2기는 17%, 제3기 및 제4기는 11%임).
매각수수료	매각비용을 공제한 매각대금에서 취득비용을 포함한 취득가액 및 기간 중의 자본적 지출액을 공제한 금액의 25%(단, 매각수수료는 매각잉여금이 발생하고 5년간 투자자 내부수익률이 11.5% 초과인 경우 지급함).
성과수수료	매각비용을 공제한 매각대금에서 5년간 11.5%의 투자자 내부 수익률을 보장하는 매각대금을 초과하는 매각잉여금의 40%.

(2) 일반사무수탁계약

회사는 (주)우리은행과 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 총자산의 연 0.05%의 일반사무수탁수수료를 분기별로 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

회사는 (주)우리은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁 계약을 체결하여 총자산의 연 0.03%의 자산보관수수료를 분기별로 지급하고 있습니다.

(4) 빌딩관리위탁 및 용역계약

회사는 (주)샘스와 부동산관리용역계약(임대차관리, 예산 및 재정관리, 관리운영 및 유지관리 감독 등) 및 시설관리위탁계약(시설관리, 경비 및 보안관리, 주차관리, 위생관리 등)에 따라 일정액의 수수료를 지급하고 있으며 이를 부동산일반관리비와 시설관리위탁비로 분류하고 있습니다.

13. 현금흐름표

현금흐름표의 현금은 대차대조표의 현금및현금등가물로 구성되어 있으며, 현금의 유입과 유출이 없는 거래 중 중요한 사항은 다음과 같습니다 (단위 : 천원).

내 용	금 액	
	당반기	전반기
건설중인자산의 건물 대체	75,000	1,033,678
이익준비금의 적립	-	368,255
주식할인발행차금의 상각	189,879	189,879

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 :

본인의 검토결과 상기 재무제표가 중요성의 관점에서 한국의 기업회계기준에 위배되어 작성되었다는 점이 발견되지 아니하였습니다.

안진회계법인

- 내부감사인의 감사(검토) 의견 :

대차대조표를 포함한 재무제표는 부동산투자회사법, 회사정관, 기업회계기준 및 관계규정에 따라 회사의 재무상황을 기업회계기준에 위배되어 작성된 부분이 발견되지 아니하였습니다.

내부감사인 노 대 섭

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

공시일	공시제목	공시처
2005.09.28	사업보고서	증권선물거래소, 금감원
2005.09.23	대표이사 변경	증권선물거래소, 금감원
2005.09.23	정기주주총회 결과	증권선물거래소, 금감원
2005.09.15	감사보고서 제출	증권선물거래소, 금감원
2005.09.08	주주총회소집통지, 공고사항	증권선물거래소, 금감원
2005.09.06	주주총회 개최결의	증권선물거래소, 금감원
2005.09.06	현금배당결정	증권선물거래소, 금감원
2005.07.06	명의개서정지(정정)	증권선물거래소

II. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

해당사항 없음

III. 법 제 30 조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

해당사항 없음

IV. 제재현황

해당사항 없음

V. 투자제한사항 준수여부

투자제한사항의 내용	준 수 여 부
1. 총자산의 100 분의 70 이상을 기업이 채권금융기관에 대한 부채 등 채무를 상환하기 위하여 매각하는 부동산으로 구성	위반사항 없음
2. 다른 회사의 의결권이 있는 발행주식의 100 분의 10 을 초과하는 투자불가	위반사항 없음
3. 동일인 발행한 유가증권에의 투자로서 총자산의 100 분의 5 를 초과하는 투자불가	위반사항 없음

투자제한사항의 내용	준수 여부
4. 회사의 임원 및 그 특별관계자 또는 회사의 주식을 100 분의 10 이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 부동산투자회사법 제 21 조에서 정하는 자산의 투자/운용방법에 해당하는 거래를 하는 행위 불가	위반사항 없음
5. 업무를 위탁한 자산관리회사와 부동산이나 유가증권을 거래하는 행위 불가	위반사항 없음