

(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.

2006 년 05 월 15 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 1에 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(2006.03.31 기준) : 총자산 1,687 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 존속기간은 설립등기일로부터 5 년으로 한다.
 - 해산사유 :
 - ① 존속기간의 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) 당해 회사의 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

【2006년 03월 31일 현재】

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

2) 발행한 주식의 내용

【2006년 03월 31일 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]	

구 분	주식수	비 고
※ 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 확정은 상법에 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 당해자산 매각대금 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 4 기	제 3 기	제 2 기	제 1 기
당기순이익	-	4,814,312	4,494,286	4,240,681	4,042,491
주당순이익 (원)	-	315.47	294.50	277.88	264.90
이익배당한도	-	4,624,433	4,304,407	3,682,547	3,502,374
배당금총액	-	4,814,312	4,643,142	3,682,547	3,502,374
배당성향	-	1.00	1.03	0.87	0.87
배당수익률	-	6.31	6.09	4.83	4.56
연환산배당수익률	-	12.52	12.27	9.57	8.29

※ 이익배당한도, 배당성향, 배당수익률 등의 산출근거를 별도 기재

이익배당한도 : 당기순이익-법정적립금-전기이월결손금-주식할인발행차금 상각액

배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익

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

※ 1기의 사업연도가 1년미만일경우, 비교목적으로 전환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재

$$\text{연환산배당율} = \text{배당수익율} * 365 \text{ 일} / (\text{해당사업연도의일수})$$

※ 제 3 기부터는 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 (2005.12.31)		당분기 (2006.03.31)		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
구조조정 부동산	토지 및 그 정착물	164,601	94.92	164,740	96.05	96.05	96.05
	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		8,688	5.01	6,625	3.86	3.86	3.86
기타 자산		130	0.07	151	0.09	0.09	0.09
총 자산	자기자본	83,628	48.22	81,748	47.66	47.66	100.00
	부채	89,790	51.78	89,768	52.34	52.34	

- ※ 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	0~3.10	2,246	2,205
우리은행	정기예금	3.60~4.20	1,364	1,364
국민은행	정기예금	3.50~3.70	5,000	3,000
합 계			8,610	6,569

주) I.총자산의 구성현황의 '금융기관 예치'에는 위 금액에 미수이자를 포함한 금액을 기재함.

5. 순자산가치 추이

(단위 : 백만원, 주)

	2006.03.31	2005.12.31	2005.09.30	2005.06.30
부동산투자회사법 시행령 제 27 조 3 항에 따른 총자산가액(Ⅰ)	171,517	173,418	169,786	172,142
대차대조표상 부채총액(Ⅱ)	89,768	89,790	89,139	89,312
순자산가치 가액(Ⅲ=Ⅰ-Ⅱ)	81,749	83,628	80,647	82,830
발행주식총수	15,260,600	15,260,600	15,260,600	15,260,600
주당 순자산가치(원)	5,357	5,480	5,285	5,428

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) 101,770,372,150 원

※ 채권최고액은 대주단의 차입금 및 일부 임차인의 전세권등에 담보제공된 것입니다.

2. 소유 부동산별 가격현황

(단위: 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		기말잔액		총액	감가 상각 누계액	장부 가액
	토지	빌딩	토지	빌딩	토지	빌딩	토지	빌딩			
극동빌딩	102,398	57,641	-	4,701	-	-	102,398	62,342	164,740	2,825	161,915

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

3. 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적(평)	임대면적 (평)	임대율 (임대면적÷ 임대가능면적)	연간 총임대료 (백만원)	임대차 계약수	임대면적단위 (평)당 연임대 료(천원)
극동빌딩	18,859	18,557	98.4%	15,156	89개	817
	공실	302	1.6%			
합계	18,859	18,859	100.0%			

* 연간총임대료 15,155,827,992원= 1,262,985,666원(관리비 제외;rent roll 기준)*12개월

(연간총관리비수입 6,088,278,240= 507,356,520원*12개월)

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

* 임대면적단위당 연임대료 = 15,155,827,992원 ÷ 18,557평

<공실률 추이>

2005-07	2005-08	2005-09	2005-10	2005-11	2005-12	2006-01	2006-02	2006-03
3.8%	4.8%	2.8%	2.5%	2.5%	1.7%	1.3%	1.3%	1.6%

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	3,775	63.85	
	매매손익	-	-	
	기타 수익	2,009	33.98	
유가증권	매매손익	-	-	
	평가손익	-	-	
	이자, 배당금 등	-	-	
기타 수익		128	2.17	
총 수 익		5,912	100.00	

※ 유가증권평가손익은 당기손익에 반영되는 평가손익만 포함함

II. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익

	임대료 (백만원)	비율 (%)	비 고
극동빌딩	3,775	100.00	

2) 부동산 매매손익

부동산 매매를 하지 않아 해당사항 없음

3) 기타 수익

	수익내용(백만원)	비 율(%)	비 고
극동빌딩	2,009	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	66.41	
연체료	3	2.34	
손해배상금	40	31.25	
기타영업외수익	-	-	
기타 수익 계	128	100.00	

Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 5 기 1 분기	제 4 기 2 분기	제 4 기 1 분기	제 3 기 2 분기
당해회사수익률(A)	14.46	13.02	11.76	12.13
산업평균수익률(B)	-	-	-	-
초과수익률	-	-	-	-

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

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

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

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

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사산식은 1기사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기사산식을 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	135
시설관리위탁비	383
수도광열비	463
수선유지비	162
제세공과금	135
합 계	1,278

2) 일반운용비용

(단위 : 백만원)

구 분	금 액
임원보수	3
감가상각비	314
보험료	14
세금과 공과	14
일반관리비	10
지급수수료	10
합 계	365

※ 영업비용 중 업무위탁비용에 해당되는 내용은 기재하지 않음. 아래 II. 업무위탁비용 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 취득부동산 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 매각대금 에서 취득비용을 포함한 취득가액 및 기간중의 자본적지출액을 합한 금액을 공제한 금액 매각수수료는 매각잉여금이 발생하고 5년간투 자자내부수익률이 11.5%초과인 경우 지급				매각시	
		성과 수수료	매각비용을 공제한 매각대금에서 5년간 11.5%의 투자자내부수익률을 보장하는 매 각대금을 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
LIG 손해보험	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 5년간 차입을 하였으며 차입일로부터 1년경과시 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

【 2006년 03월 31일 현재 】

성 명	관 계	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

결 산 일	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		

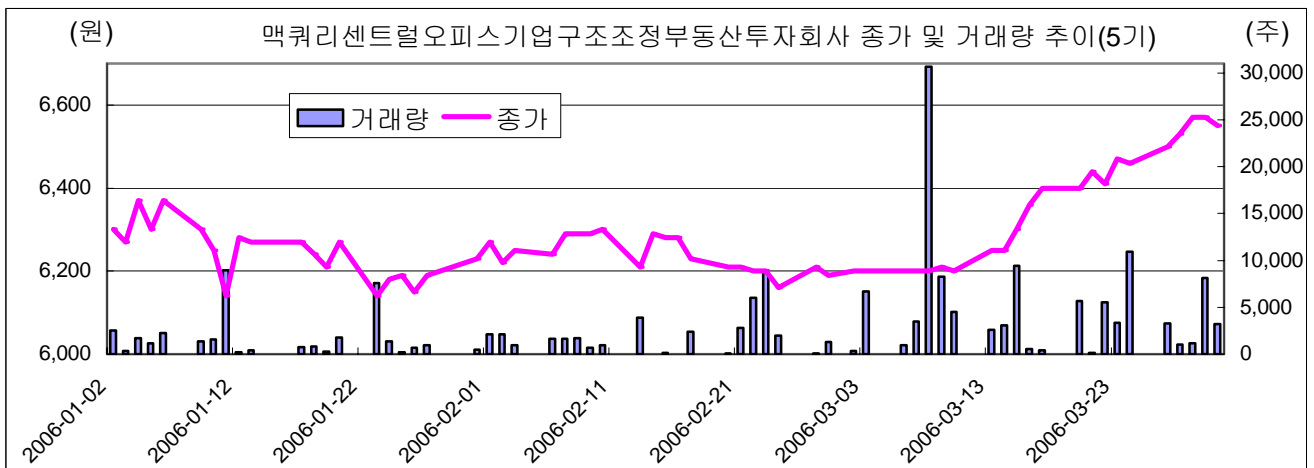
주 1) 설립후 최초의 결산일은 2004년 6월 30일입니다.

II. 주가변동상황

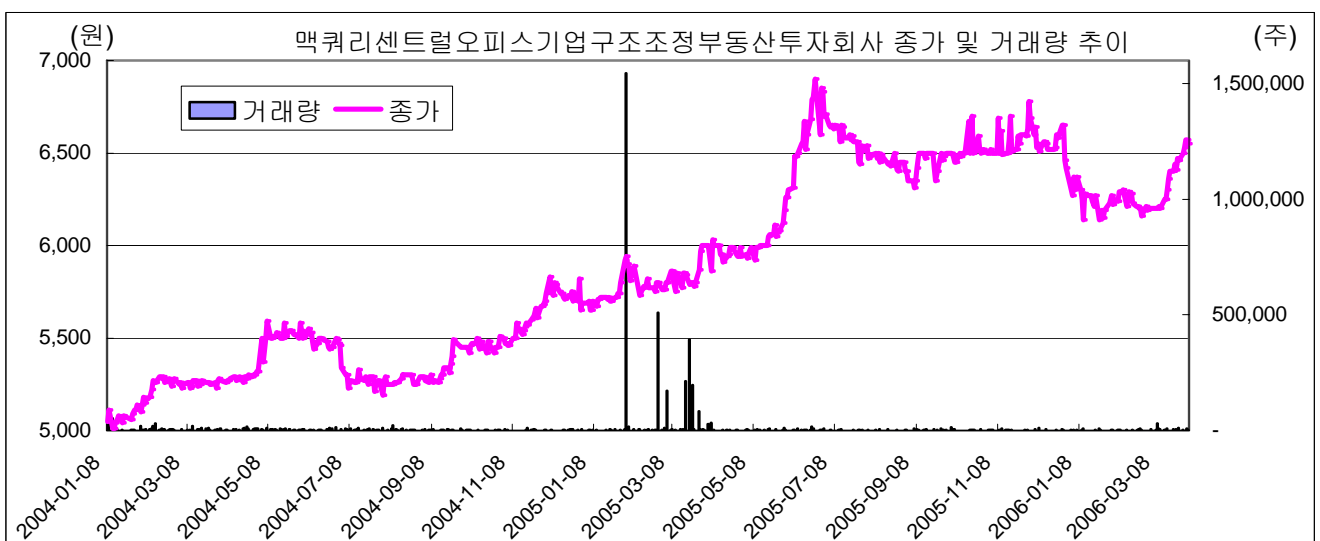
[거래시장 : 증권선물거래소]

월별	10 월	11 월	12 월	1 월	2 월	3 월
최고가 (일자)	6,700 (05.10.19)	6,700 (05.11.17)	6,780 (05.12.01)	6,370 (06.01.06)	6,300 (06.02.10)	6,570 (06.03.30)
최저가 (일자)	6,450 (05.10.06)	6,490 (05.11.11)	6,420 (05.12.29)	6,140 (06.01.11)	6,160 (06.02.24)	6,200 (06.03.02)
월간 거래량	47,770	44,890	36,870	35,470	39,320	113,500
일평균 거래량	2,389	2,040	1,756	1,774	1,966	5,159

제 5 기(2006.01.01~2006.03.31) 증권선물거래소 증가 및 거래량 추이



전체기간 (2004.01.08~2006.03.31) 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, 기계장치, 건물 및 기계장치에 대한 감가상각누계액, 그리고 건설중인 자산으로 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 : 임대료수익, 관리수익, 주차료 수익, 입주사부담관리비 및 기타운영수익으로 구성
- 2)영업비용 : 크게 부동산운영비용과 일반운영비용으로 구별되며, 부동산운영비용은 부동산일반관리비, 시설관리위탁비, 수도광열비, 수선유지비 및 체세공과금으로 구성되며, 일반운영비용은 임원보수, 감가상각비, 보험료, 세금과 공과금, 일반관리비, 지급수수료, 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, 임대보증금 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 5 기	제 4 기	제 3 기	제 2 기
자산				
유동자산	6,534,840	8,575,794	8,336,497	7,096,561
고정자산	162,156,658	162,331,968	161,921,464	161,244,737
자산총계	168,691,498	170,907,762	170,257,961	168,341,298
부채				
유동부채	950,655	1,270,706	1,262,446	1,694,241
고정부채	88,817,326	88,519,744	88,049,373	86,512,653
부채총계	89,767,981	89,790,450	89,311,819	88,206,894
자본				
자본금	76,303,000	76,303,000	76,303,000	76,303,000
이익잉여금	2,810,396	5,194,069	5,212,778	4,590,918
자본조정	△189,879	△379,757	△569,636	△759,515
자본총계	78,923,517	81,117,312	80,946,142	80,134,404
부채와 자본총계	168,691,498	170,907,762	170,257,961	168,341,298

V. 손익계산서

(단위: 천원)

과 목	제 5 기 상반기	제 4 기 하반기	제 4 기 상반기	제 3 기 하반기
영업수익	5,783,552	5,658,707	5,380,738	5,356,027
영업비용	2,010,636	1,769,998	2,009,632	1,778,315
부동산운용비용	1,278,175	1,046,989	1,348,729	1,100,986
일반운용비용	732,461	723,009	660,903	677,329
영업이익	3,772,916	3,888,709	3,371,106	3,577,712
영업외수익	127,780	82,825	88,926	69,931
영업외비용	1,280,179	1,308,627	1,308,627	1,294,403
법인세비용차감전순이익	2,620,517	2,662,907	2,151,405	2,353,241
법인세비용	0	0	0	0
반기순이익	2,620,517	2,662,907	2,151,405	2,353,241

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

(단위 : 천원)

과 목	제 4 기	제 3 기
처분전이익잉여금	4,475,577	4,494,286
전기이월결손금	△338,735	0
당기순이익	4,814,312	4,494,286
이익잉여금처분액	5,004,191	4,833,021
주식할인발행차금상각	189,879	189,879
이익준비금	0	0
배당금	4,814,312	4,643,142
차기이월이익잉여금	△528,613	△338,735

VII. 현금흐름표(매연도말 1 회 작성에 한한다.)

(단위 : 천원)

과 목	제 4 기	제 3 기
I . 영업활동으로 인한 현금흐름	5,896,441	6,159,122
1. 당기순이익	4,814,312	4,494,286
2. 현금의유출이 없는 비용등의가산	627,011	613,635
3. 영업활동으로 인한 자산부채의변동	455,118	1,051,200
II . 투자활동으로 인한 현금흐름	△4,037,515	△1,246,488
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	0	43,875
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	△4,037,515	△1,290,363
III . 재무활동으로 인한 현금흐름	△4,643,142	△3,682,548
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	0	0
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	△4,643,142	△3,682,548
IV . 현금의증가	△2,784,216	1,230,086
V . 기초의현금	7,029,960	5,799,874
VI . 기말의현금	4,245,744	7,029,960

VIII. 재무제표에 대한 주석

1. 일반사항

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

당사의 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 당해 자산 매각대금 회수 완료일을 기준으로 사업연도를 종료하며 해당 자산매각이익을 배당할 계획입니다.

2. 중요한 회계처리방침의 요약

당사의 재무제표는 대한민국에서 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 작성되었으며, 그 중요한 회계처리 방침은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식

당사는 기간의 경과에 따라 발생하는 임대차계약에 의하여 약정된 임대료수익과 관리수익, 주차료수익, 입주사부담관리수익 그리고 기타운용수익으로 구분하여 인식하고 있습니다.

(2) 대손충당금

당사는 대차대조표일 현재 미수금 등의 잔액에 대하여 개별분석의 방법으로 회수가능성이 없거나 회수가 의문시되는 대손추산액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다.

(3) 유형자산

당사는 유형자산을 구입원가 또는 제작원가에 당해 유형자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련된 지출을 합한 금액의 취득원가로 평가하고 있으며, 현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산은 공정가액을 취득원가로 하고 있습니다. 또한, 당사는 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 가장 최근에 평가된 성능수준을 초과하여 실질적으로 미래 경제적효익을 증가시키는 지출은 자본적 지출로 처리하여 당해 자산의 원가에 가산하고 원상을 회복시키거나 능률유지를 위한 지출은 수익적 지출로 보아 당반기 비용으로 처리됩니다.

한편, 당사는 자산의 제조, 매입, 건설 또는 개발과 관련한 금융비용을 기간비용으로 회계 처리하는 방침인 바, 이에 따라 당해 유형자산의 취득원가에 산입한 금융비용은 없습니다.

유형자산에 대한 감가상각은 다음의 경제적 내용연수에 따라 정액법으로 계산하고 있습니다.

자 산	내용연수
건물	50년
기계장치	5년

(4) 법인세회계

당사는 자산·부채의 장부가액과 세무가액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업회계기준서상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에는 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생이 거의 확실하여 미래의 법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다. 이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 대차대조표상 분류에 따라 대차대조표에 당좌자산(유동부채) 또는 투자자산(고정부채)으로 분류하고 있으며, 세무상 결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세

자산의 경우처럼 대차대조표상 자산항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 기타비유동항목으로 분류하고, 동일한 유동·비유동 구분내의 이연법인세자산과 이연법인세부채는 각각 상계하여 표시하고 있습니다. 또한, 손익계산서상의 법인세비용은 당반기 법인세부담액에 이연법인세자산·부채의 변동액을 가감한 가액으로 인식하고 있으며, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 당반기 법인세부담액과 이연법인세는 해당 자본계정에서 직접 가감하고 있습니다.

당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 반기의 소득금액 계산 시 소득공제를 받을 수 있는 바 당반기의 소득금액 계산 시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

3. 사용이 제한된 금융자산

당반기말과 전기말 현재 사용이 제한되어 있는 금융자산의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
예금의 종류	은행명	금 액		제한내용
		당반기말	전기말	
단기금융상품:				
정기예금	우리은행	700,000	700,000	조흥은행 임대보증금 지급담보
"	"	62,500	62,500	에스원 임대보증금 지급담보
"	"	359,580	359,580	엘지전자 임대보증금 지급담보
장기금융상품:				
정기예금	우리은행	241,900	241,900	LG텔레콤 임대보증금 지급담보
합계		1,363,980	1,363,980	

4. 보유토지의 공시지가

당반기말과 전기말 현재 당사가 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 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
과 목	기초가액	취득	대체	감가상각비	당반기말가액
토지	102,397,913	-	-	-	102,397,913
건물	59,609,655	-	180,800	(-)311,409	59,479,046
기계장치	40,800	-	-	(-)3,000	37,800
건설중인자산	41,700	139,100	(-)180,800	-	-
합 계	162,090,068	139,100	-	(-)314,409	161,914,759

(2) 전기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
과 목	기초가액	취득	대체	감가상각비	전기말가액
토지	102,397,913	-	-	-	102,397,913
건물	59,325,666	-	905,000	(-)621,011	59,609,655
기계장치	46,800	-	-	(-)6,000	40,800
건설중인자산	-	946,700	(-)905,000	-	41,700
합 계	161,770,379	946,700	-	(-)627,011	162,090,068

6. 보험가입현황

당사는 당반기말 현재 건물과 기계장치에 대하여 삼성화재해상보험(주)의 패키지보험에 가입하고 있는바, 건물 및 기계장치에 대한 부보금액은 89,949,369천원이며 영업책임배상 1 사고당 USD 5,000,000이 보상되는 등의 영업책임배상(General Liability)에 대한 보험이 가입되어 있습니다. 또한, 회사는 상기 보험 이외에 가스사고배상책임보험 (대물 1사고당 3억원, 대인1인당 6천만원 보상)에 가입하고 있습니다.

7. 담보제공현황

당반기말 현재 차입금 및 임대보증금과 관련하여 당사가 담보로 제공한 토지 및 건물의 담보제공내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
설정권자	채권최고액	관련채무
삼성생명보험(주), 삼성화재해상보험(주), LIG손해보험(주), 대한생명보험(주)	97,817,200	장기차입금
동부화재해상보험(주)	121,875	임대보증금
(사)생명보험협회	415,545	"
동아건설산업(주)	589,680	"
신한생명보험(주)	245,000	"
오티스LG엘리베이터(유)	570,680	"
(주)조흥은행	1,901,900	"
삼성카드(주)	108,492	"
합 계	101,770,372	

8. 장기차입금

당반기말과 전기말 현재 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
차입처	당반기말	금 액		상환방법	최종만기일
	이자율(%)	당반기말	전기말		
삼성생명보험(주)	6.9	45,898,840	45,898,840	만기일시	2008. 12. 26
삼성화재해상보험(주)	6.9	12,791,480	12,791,480	"	2008. 12. 26
LIG손해보험(주)	6.9	10,534,160	10,534,160	"	2008. 12. 26
대한생명보험(주)	6.9	6,019,520	6,019,520	"	2008. 12. 26
합 계		75,244,000	75,244,000		

9. 자 본

(1) 자본금

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

(2) 주식할인발행차금

주식할인발행차금은 주식발행연도부터 3년 이내의 기간에 매기 균등액을 상각하고 동 상각

액은 이익잉여금처분으로 처리하고 있습니다.

10. 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

(1) 당사의 당반기 및 전반기 손익에 반영된 법인세비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전반기
당반기 법인세 부담액	-	-
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	-	-
법인세비용	-	-

(2) 당반기 및 전반기 중 당사의 회계이익과 과세소득간의 세무조정항목별 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	일시적차이		비일시적차이	
	당반기	전반기	당반기	전반기
(익금산입 및 손금불산입)				
미수수익	78,321	69,971	-	-
미지급비용	93,219	9,300	-	-
소 계	171,540	79,271	-	-
(손금산입 및 익금불산입)				
미수수익	56,129	81,960	-	-
미지급비용	-	166,808	-	-
소 계	56,129	248,768	-	-
차 감 계	115,411	(-)169,497	-	-

(3) 당반기 및 전반기 중 당사의 일시적차이의 증감내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

(단위: 천원)				
계정과목	기초	증가	감소	반기말
미수수익	(-)78,321	(-)56,129	(-)78,321	(-)56,129
미지급비용	-	93,219	-	93,219
합 계	(-)78,321			37,090

(단위: 천원)				
계정과목	기초	증가	감소	반기말
유효세율	27.5%			27.5%
이연법인세자산(부채)	(*) -			(*) -

<전반기>

(단위: 천원)				
계정과목	기초	증가	감소	반기말
미수수익	(-)69,971	(-)81,960	(-)69,971	(-)81,960
미지급비용	166,808	9,300	166,808	9,300
합 계	96,837			(-)72,660
유효세율	27.5%			27.5%
이연법인세자산(부채)	(*) -			(*) -

(*) 당사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제56조 제3항에 따라 당 반기의 감가상각비 범위 내에서 당반기순이익 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 당사에 적용될 법인세 법정세율(주민세 포함)은 27.5%이나 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액은 당해 사업연도 반기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있으므로 당반기 및 전반기에는 법인세비용이 발생하지 아니하여 유효법인세율을 산정하지 아니하였습니다.

11. 특수관계자와의 거래

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

(단위: 천원)			
회사명	과 목	금 액	
		당반기	전반기
삼성생명보험(주)	이자비용	780,909	798,263
	임대료수익	180,189	180,189
	관리수익	68,141	68,141
	주차료수익	19,182	17,727

(단위: 천원)			
회사명	과 목	금 액	
		당반기	전기말
삼성화재해상보험(주)	이자비용	217,630	222,467
	보험료	14,315	14,805
LIG손해보험(주)	이자비용	179,225	183,208

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

(단위: 천원)			
회사명	과 목	금 액	
		당반기말	전기말
삼성생명보험(주)	미지급비용	52,061	52,061
	장기차입금	45,898,840	45,898,840
	임대보증금	309,000	300,000
삼성화재해상보험(주)	선급비용	42,469	56,784
	미지급비용	14,509	14,509
	장기차입금	12,791,480	12,791,480
LIG손해보험(주)	미지급비용	11,948	11,948
	장기차입금	10,534,160	10,534,160

12. 주요약정사항

당반기말 현재 당사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(1) 자산관리계약

당사는 (주)맥쿼리프로퍼티어드바이저스코리아와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차, 유가증권매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 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).

구 분	내 용
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

당사는 (주)우리은행과 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 당사의 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

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

(4) 빌딩관리위탁 및 용역계약

당사는 (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. 주당경상이익 및 주당순이익

주당경상이익 및 주당순이익은 보통주 1주에 대한 경상이익 및 당기순이익을 계산한 것으로 그 내역은 다음과 같습니다.

구 분	당반기	전반기
경상이익 및 당기순이익	2,620,517천원	2,151,405천원
(-)우선주 배당금	-	-
보통주 경상이익 및 당기순이익(주1)	2,620,517천원	2,151,405천원
가중평균 발행보통주식수(주2)	15,260,600	15,260,600
주당경상이익 및 주당순이익	172원	141원

(주1) 당반기 및 전반기 중 특별손익이 발생하지 않음에 따라 보통주 경상이익 및 당기순이익은 동일함.

(주2) 당반기 및 전반기 중 발행보통주식수의 변동이 없으므로 가중평균발행보통주식수는 당사가 발행한 보통주식수와 동일함.

14. 현금흐름표

당사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름표를 간접법으로 작성하였으며, 현금의 유입과 유출이 없는 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
내 용	금 액	
	당반기	전반기
건설중인자산의 건물 대체	180,000	75,000
주식할인발행차금의 상각	189,879	189,879

한편, 현금흐름표상의 현금은 대차대조표상의 현금및현금등가물 입니다.

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 : 본인의 검토결과 상기 재무제표가 중요성의 관점에서 대한민국에서 일반적으로 인정된 회계처리기준에 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
2006.03.31	사업보고서	증권선물거래소, 금감원
2006.03.23	정기주주총회 결과	증권선물거래소, 금감원
2006.03.16	감사보고서 제출	증권선물거래소, 금감원
2006.03.03	주주총회 개최결의	증권선물거래소, 금감원
2006.03.03	현금배당결정	증권선물거래소, 금감원

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	준수 여부
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
4. 회사의 임원 및 그 특별관계자 또는 회사의 주식을 100 분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 부동산투자회사	위반사항 없음

투자제한사항의 내용	준수 여부
법 제 21 조에서 정하는 자산의 투자/운용방법에 해당하는 거래를 하는 행위 불가	
5. 업무를 위탁한 자산관리회사와 부동산이나 유가증권을 거래하는 행위 불가	위반사항 없음