

투 자 보 고 서

2018.12.10 부터 2019.06.30 까지

(제 1 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

부동산투자회사법 제37조, 동법 시행령 제40조 및 부동산투자회사등에 관한 감독규정 제7조의 규정에 의하여 투자보고서를 작성하여 제출합니다.

2019.09.30

회 사 명 : 주식회사 엔에이치제1호기업구조조정부동산투자회사

대 표 이 사 : 박영희 (인)

본점소재지 : 서울특별시 영등포구 국제금융로8길2, 13층

(전화번호) 02-6264-2836

(홈페이지) <http://www.nhreits.com>

작성책임자 : (회사) 엔에이치농협리츠운용(주) (직책) 차장

(전화번호) 02-6264-2839 성명 윤주석 (인)

공시책임자 : (회사) 엔에이치농협리츠운용(주) (직책) 차장

(전화번호) 02-6264-2839 성명 윤주석 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 엔에이치제1호기업구조조정부동산투자회사	
2) 설립일	2018.12.10	
3) 소재지	서울특별시 영등포구 국제금융로8길2, 13층	
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2019.06.30	(단위: 원)
총자산	34,909,439,143	
자본금	12,281,440,000	
부채	22,401,562,563	
5) 자산관리회사	엔에이치농협리츠운용(주)	
6) 사무수탁회사	(주)국민은행	
7) 자산보관회사	농협은행(주)	
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 가) 존속기간: 회사 설립등기일로부터 10년(단, 주주총회 결의로 연장할 수 있다.) 나) 해산사유: 회사는 다음 각 호의 하나에 해당하는 경우에 해산한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 존립기간의 만료 2. 주주총회의 해산결의 3. 합병 4. 파산 5. 법원의 해산명령 또는 해산판결 6. 영업인가의 취소 또는 등록의 취소 7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 8. 회사 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우 <p>(2) 신용평가결과 해당사항 없음</p>	

2. 회사의 연혁

1) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등을 기재)

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2018.12.10 발기인총회
회사설립(자본금3억)
- 2018.12.12 자산보관위탁계약 체결(농협은행(주))
일반사무관리위탁계약 체결((주)국민은행)
- 2018.12.13 자산관리위탁계약 체결(엔에이치농협리츠운용(주))
- 2018.12.31 국토교통부 영업등록
- 2019.01.08 유상증자(증자 후 자본금 약35억)
- 2019.01.11 유상증자(증자 후 자본금 약123억)
부동산 취득(서울특별시 서초구 동작대로 204 청남빌딩)

나) 상호의 변경 : 해당사항 없음.

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음.

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 당해 회사의 연혁 참조.

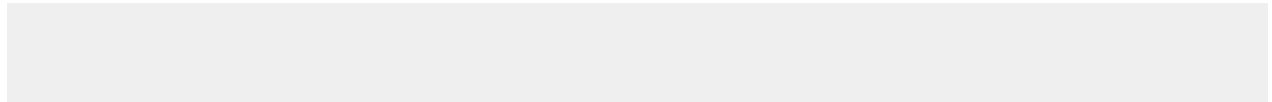
2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
신동아종합건설 (주)	110111-0101287	1971.03.12 설립 1977.06.09 상호변경	결격사유 없 음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

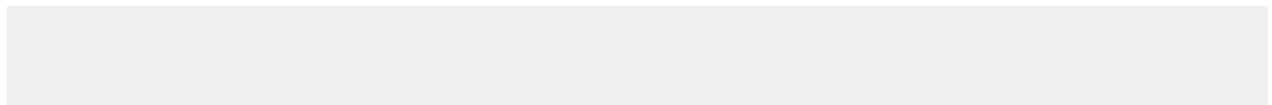


(2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	박영희	1975.01.03	법무사 정택근사무소	결격사 유 없음
기타비상무 이사	김연희	1980.12.18	주식회사 피데스에셋	상동
기타비상무 이사	정현섭	1980.11.06	세무법인 신안	상동
감사	이석연	1969.01.13	세림회계법인	상동

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2019.06.30 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	400,000	5,000	5,000	
기명식	제1종 종류주	1,456,288	5,000	5,000	
기명식	제2종 종류주	600,000	5,000	5,000	무의결권

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수 등을 기재)

의결권이 있는 주식주 1,856,288주, 의결권이 제한된 주식수 600,000주 (총 주식수 : 2,456,288주)

2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2018.12. 10	설립자본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	-
2019.01. 08	유상증자	보통주	340,000	5,000	5,000	1,700,000,000	2,000,000,000	566.67%
2019.01. 08	유상증자	종류주	286,288	5,000	5,000	1,431,440,000	3,431,440,000	477.15%
2019.01. 11	유상증자	종류주	1,770,000	5,000	5,000	8,850,000,000	12,281,440,000	257.91%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

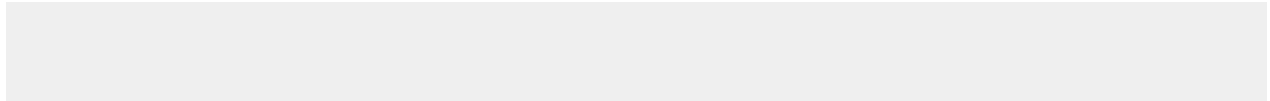
1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2019.06.30 현재】

성명	관계	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
주식회사 청남 건축사 사무소	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항없 음	보통주		330,000		330,000	유상증자
								(13.43%)		(13.43%)	
주식회 사 청남 건축사 사무소	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항없 음	제1종종 류주		296,288		296,288	유상증자
								(12.06%)		(12.06%)	
김중구	특별 관계 자	내국인	대한 민국	개인	해당사항 없음	제1종종 류주		230,000		230,000	유상증자
								(9.36%)		(9.36%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2019.06.30 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	엔에이치농 협 리츠운용 주식회사 (주1)	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	제1종종 류주 제2종종 류주	570,000	23.21%	
2	케이비증권 주식회사 (주2)	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	제2종종 류주	400,000	16.28%	
2	엔에이치투 자증권 주식회사 (주3)	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	제1종종 류주	400,000	16.28%	

(주1) 주식의 종류별 주식수 : 제1종종류주 370,000주, 제2종종류주 200,000주 (총 570,000주)

(주2) 케이비증권 주식회사 (NH앱솔류트리던전무투자형 사모투자신탁제1호의 신탁업자 지위에서)

(주3) 엔에이치투자증권 주식회사(VIP All-in-One 전문투자형 사모투자신탁의 신탁업자지위에서)

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2019.06.30 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	2	25.00%	856,288	34.86%	
주요주주	3	37.50%	1,370,000	55.78%	
소액주주 -개인	1	12.50%	10,000	0.41%	
소액주주 -법인	2	25.00%	220,000	8.96%	
합계	8	100.00%	2,456,288	100.00%	

4) 주가변동사항

월별	년 월	년 월	년 월	비고
최고가(일자)				
최저가(일자)				
월간 거래량				
일평균 거래량				

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

- ① 회사는 매 사업년도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회(제49조 제5항에 따른 이사회)의 결의에 따라 이사회가 재무제표를 승인한 경우 이사회 결의로 갈음함에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적용하지 아니한다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 범위에서 초과배당 할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
- ③ 배당금은 정기주주총회(정관 제52조 제1항에 따라 이사회)의 결의로 배당하는 경우 이사회(정관 제52조 제1항에 따라 이사회)의 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.
- ④ 회사는 이익 배당을 정기주주총회 결의를 한 날(제52조 제1항에 따른 이사회 결의로 배당하는 경우 제49조 제5항에 따른 이사회 결의를 한 날)로부터 1개월 이내에 하여야한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 1기	제 -기	제 -기	제 -기
당기순이익	294,316,170			
상법상 배당가능이익	294,316,170			
당기감가상각비 등	127,952,250	-	-	-
이익배당한도	422,268,420	-	-	-
배당금	422,268,420			
주당배당금	172			
배당수익율	6.71%	-	-	-
연환산배당율	12.07%	-	-	-

※ 상법상 배당가능이익 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

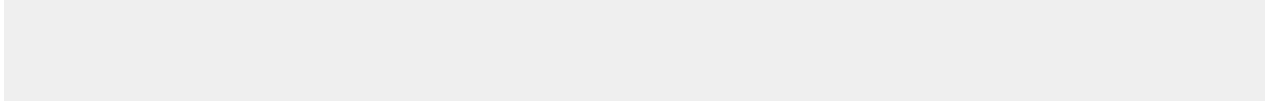
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

※ 배당수익율 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

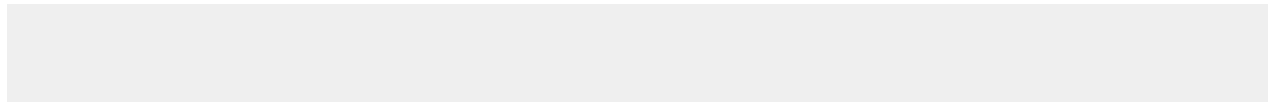
I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산 총액	비율	자산총 액	비율	
구조조정 부동산			34,035	97.50	97.50
기타 부동산			0	0.00	0.00
부동산개발사업				0.00	
부동산관련 유가증권				0.00	0.00
현금			853	2.44	2.44
기타 자산			21	0.06	0.06
총계	0		34,909	100.00	100.00

※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 유가증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
3. 현금에 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 유가증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

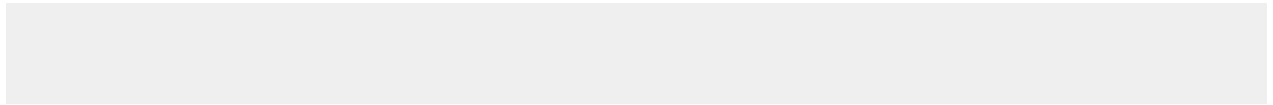


1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	청남빌딩	서울특별시 서초구 동작대로 204	1998-07- 06	2019-01- 11	* 장기차입금 : 22,000백만원 (근저당권 및 근질권 설정)

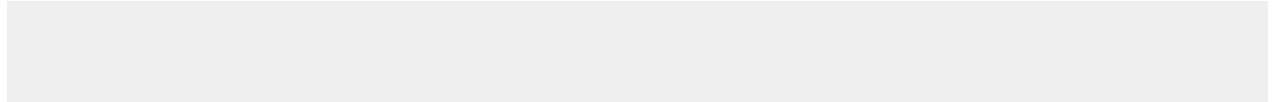
※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



2) 소유 부동산별 금액현황

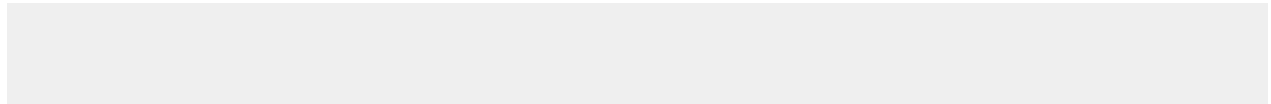
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	청남빌딩	23,927	10,236					128		34,035



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	청남빌딩	6,966.80	6,966.80	100.00%	1



2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

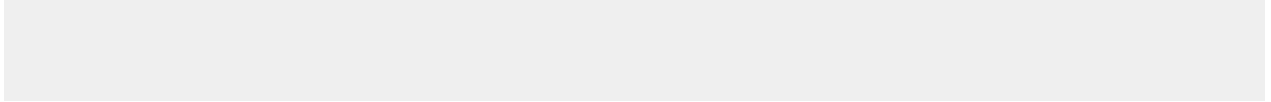
구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

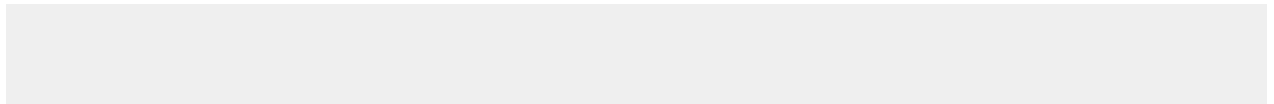
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금	비고
보통예금	농협은행	변동금리		353	
정기예금	우리은행	1.79		500	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
기타자산	기타미수금	18	18	
	선급비용	2	2	
	기타	1	1	



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매입	청남빌딩	서울특별시 서초구 동작대로 204	2019.01.11	32,000	2,163	

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

- 당기동안에 거래된 부동산관련 유가증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
보통예금	농협은행	변동금리		353
정기예금	우리은행	1.79		500

4. 기타 자산 변경내역

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	965,161,290	98.88%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	9,719,498	1.00%	
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	1,219,893	0.12%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		3	0.00%	
총 수익		976,100,684	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재



II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	청남빌딩	965,161,290	100.00%	



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

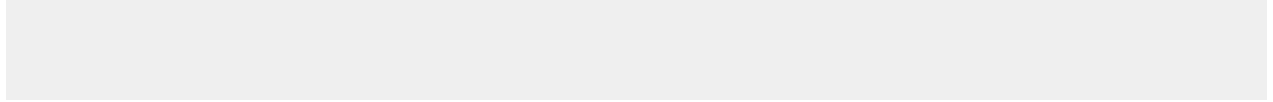
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

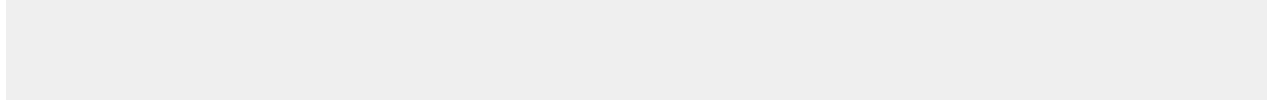
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
보통예금	농협은행	변동금리		176,841	
보통예금	우리은행	변동금리		13,189	
정기예금	우리은행	1.79		1,029,863	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	127,952,250	18.77%	
	기타비용	111,562,623	16.36%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		442,269,641	64.87%	
총비용		681,784,514	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

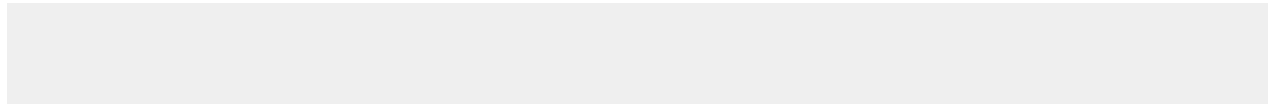
1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	청남빌딩	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	1,703,230	1,703,230			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	50,277,778	50,277,778			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	5,700,000	5,700,000			
자산보관수수료	7,600,000	7,600,000			
일반사무 위탁수수료	9,500,000	9,500,000			
기타지급수수료	9,000,000	9,000,000			
유형자산 감가상각비	127,952,250	127,952,250			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	25,999,980	25,999,980			
광고선전비					
보험료	1,687,512	1,687,512			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	94,123	94,123			

2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	엔에이치농협리츠운용(주)	* 보수율: 금 384백만원 * 지급일: 소유권을 취득 후 7일 이내	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		* 보수율: 매 결산기 50백만원(연100백만원) * 지급일: 매 분기말로부터 7일 이내	50,277,778
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		* 보수율: 처분가액의 1.0% 및 초과분의 15% * 지급일: 부동산 처분 완료 후 7일 이내	
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	(주)국민은행	* 보수율: 연 20백만원/결산기별 10백만원 * 지급일: 매 결산기로부터 7일 이내	9,500,000
자산보관회사	위탁보수	농협은행(주)	* 보수율: 연 16백만원/결산기별 8백만원 * 지급일: 매 결산기로부터 7일 이내	7,600,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수	교보리얼코주식회사	* 보수율 : 월 1백만원 * 지급일 : 당월 25일	5,700,000
재산관리회사	위탁보수			
합 계				73,077,778



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

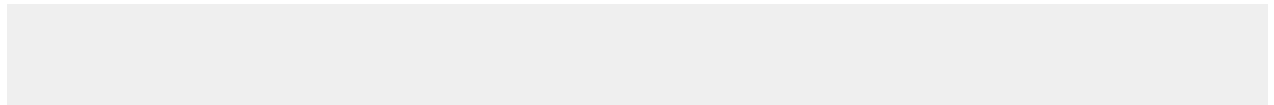
구분	제 1기	제 2기	제 3기	제 4기
당해회사수익률	8.15			

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상환산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자료가 없습니다.								

- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함
- 2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함
- 3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함



2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 1 기 기말 기준일 2019.06.30 현재
 전기 제 - 기 기말 기준일 현재

회사명: 주식회사 엔에이치제1호기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 1 (당)기 기말		제 - (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		874,205,903		0
1) 현금및현금성자산	852,751,735			
5) 미수수익	1,039,070			
7) 기타미수금	18,472,910			
9) 선급비용	1,914,488			
11) 선급법인세	27,700			
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		34,035,233,240		0
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	34,035,233,240		0	
토지	23,927,005,088			
건물	10,236,180,402			
감가상각누계액(유형자산-건물)	-127,952,250			
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		34,909,439,143		0
1. 유동부채		393,562,563		0
5) 선수수익	175,121,877			
7) 미지급비용	160,155,260			
9) 부가세예수금	58,285,426			
2. 비유동부채		22,008,000,000		0
3) 장기차입금	22,000,000,000			
5) 비유동보증금	8,000,000			
부 채 총 계		22,401,562,563		0
1. 자본금		12,281,440,000		0
1) 보통주자본금	2,000,000,000			
2) 종류주자본금	10,281,440,000			
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		-67,879,590		0
1) 주식할인발행차금	-67,879,590			
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		294,316,170		
자 본 총 계		12,507,876,580		0
부 채 및 자 본 총 계		34,909,439,143		0

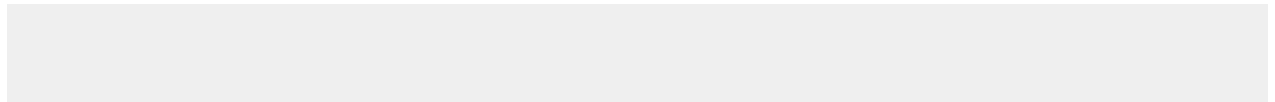
II. 손익계산서

당기 제 1 기 기말 시작일 2018.12.10 종료일 2019.06.30
 전기 제 - 기 기말 시작일 종료일 -

회사명: 주식회사 엔에이치제1호기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 1 (당)기		제 - (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	536,375,740	974,880,788	0	0
2) 임대료수익	528,472,910	965,161,290		
7) 기타영업수익	7,902,830	9,719,498		
II. 영업비용	120,408,998	239,514,873	0	0
2) 급여	900,000	1,703,230		
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	25,000,000	50,277,778		
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	3,000,000	5,700,000		
8) 자산보관수수료	4,044,444	7,600,000		
9) 일반사무위탁수수료	5,055,556	9,500,000		
10) 기타지급수수료	4,500,000	9,000,000		
11) 유형자산감가상각비	63,976,125	127,952,250		
14) 세금과공과	12,999,990	25,999,980		
16) 보험료	898,033	1,687,512		
29) 기타영업비용	34,850	94,123		
III. 영업이익	415,966,742	735,365,915	0	0
IV. 영업외수익	1,125,327	1,219,896	0	0
1) 이자수익	1,125,324	1,219,893		
10) 기타영업외수익	3	3		
V. 영업외비용	230,865,750	442,269,641	0	0
1) 이자비용	230,865,750	441,118,020		
10) 기타영업외비용		1,151,621		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	186,226,319	294,316,170	0	0
VIII. 당기순이익(손실)	186,226,319	294,316,170	0	0
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	186,226,319	294,316,170	0	0



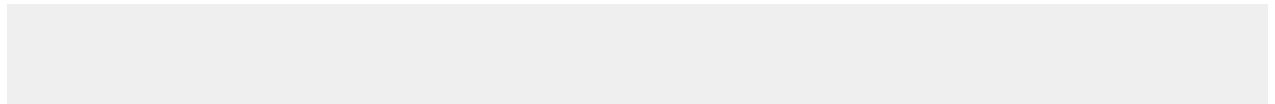
III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 1 기 기말 시작일 2018.12.10 종료일 2019.06.30
 전기 제 - 기 기말 시작일 - 종료일 -

회사명: 주식회사 엔에이치제1호기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 1 (당기)		제 - (전기)	
	처분에정일	2019.08.01	처분확정일	0000.00.00
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		294,316,170		0
2. 당기순이익(손실)	294,316,170			
III. 이익잉여금처분액		-422,268,420		0
4. 배당금	422,268,420		0	
보통주현금배당금	44,362,121			
종류주현금배당금	377,906,299			
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-127,952,250		0



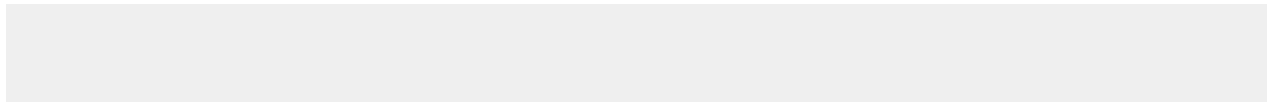
IV. 현금흐름표

당기 제 1 기 기말 시작일 2018.12.10 종료일 2019.06.30
 전기 제 - 기 기말 시작일 - 종료일 -

회사명: 주식회사 엔에이치제1호기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 1 (당기)		제 - (전기)	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		794,376,815		0
1. 당기순이익(손실)		294,316,170		
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		127,952,250		0
감가상각비	127,952,250			
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		372,108,395		0
미수수익의 변동	-1,039,070			
기타미수금의 변동	-18,500,610			
선급비용의 변동	-1,914,488			
선수수익의 변동	175,121,877			
미지급비용의 변동	160,155,260			
예수금의 변동	58,285,426			
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-34,155,185,490		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		8,000,000		0
기타	8,000,000			
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-34,163,185,490		0
유형자산의 취득	34,163,185,490			
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		34,213,560,410		0
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		34,281,440,000		0
주식의 발행	12,281,440,000			
장기차입금의 차입	22,000,000,000			
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-67,879,590		0
기타	67,879,590			
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성 자산의 증감		852,751,735		0
VI. 현금및현금성자산의 순증감		852,751,735		0
VIII. 기말 현금및현금성자산		852,751,735		0



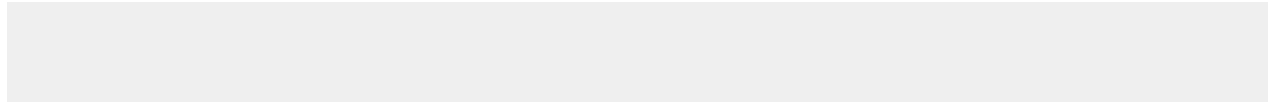
V. 자본변동표

당기 제 1 기 기말 시작일 2018.12.10 종료일 2019.06.30
 전기 제 - 기 기말 시작일 - 종료일 -

회사명: 주식회사 엔에이치제1호기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 순익누계액	이익잉여금	기타	총계
2018.12.10(당기 초)							
주식의 발행	12,281,440,000		-67,879,590				12,213,560,410
당기순이익					294,316,170		294,316,170
2019.06.30(당기 말)	12,281,440,000		-67,879,590		294,316,170		12,507,876,580



VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

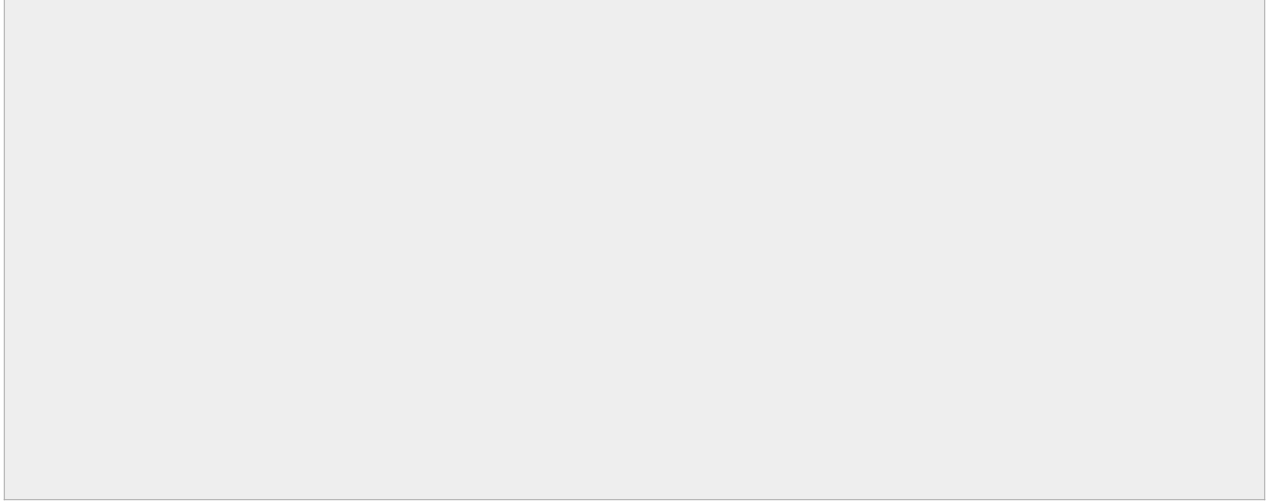
VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

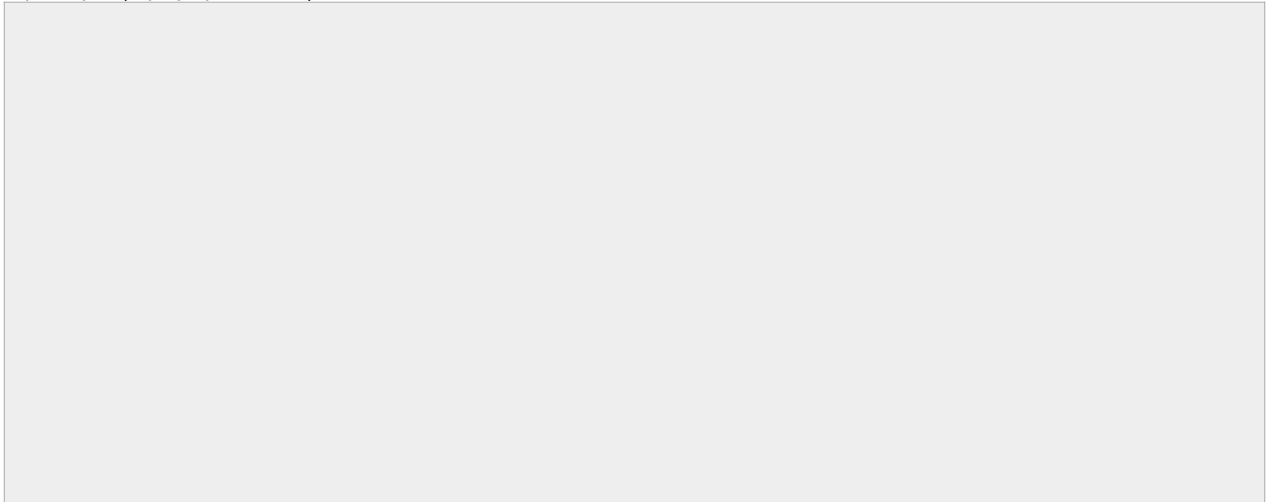


- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)



제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

1. 특별관계자의 증권 매매
 - 1) 주요주주 : (주)신동아종합건설(지분율:100%, 출자자)
 - 2) 보고내용 : (주)신동아종합건설의 특별관계자의 신주 취득
(특별관계자 포함 지분율 : 100%, 2019.01.08기준)
2. 특별관계자의 부동산 취득
 - 1) 매매대상 : 서울특별시 방배동 765-14, 765-11 대지 총 1,467.4㎡ 2필지의 토지 및 건물
 - 2) 매도인 : (주)신동아종합건설(특별관계자 포함 지분율 : 27.94%, 2019.01.11기준)
 - 3) 거래종료일 : 2019년 1월 11일
3. 특별관계자의 금융기관 예치
 - 1) 주요주주 : (주)NH농협리츠운용(지분율:23.21%, 2019.01.11기준)
 - 2) 보고내용 : (주)NH농협리츠운용의 특별관계자인 농협은행(주)과의 자산보관 계약 체결
(2018.12.13)

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

1. 제재현황



별첨. VIII. 재무제표에 대한 주석

1. 회사의 개요

주식회사 엔에이치제1호기업구조조정부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 기업구조조정부동산투자회사로서 2018년 12월 10일에 설립되어 2018년 12월 31일자로 영업등록을 하였습니다. 회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개발 및 처분, 부동산의 개발 및 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운영하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 한편, 회사의 본점소재지는 자산관리회사인 엔에이치농협리츠운용(주)의 본점주소인 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 2, 13층(여의도동)입니다.

회사의 사업연도는 매년 1월 1일에 개시하여 6월 30일에 종료하고, 7월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료하되 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 6월 30일에 종료합니다.

당기말 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	금액(원)	지분율(%)
엔에이치투자증권 주식회사 (VIP All-in-One 전문투자형사모투자신탁의신탁업자지위)	제1종 종류주식	400,000	2,000,000,000	16.29%
광성산업개발 주식회사	제1종 종류주식	160,000	800,000,000	6.51%
엔에이치농협리츠운용 주식회사	제1종 종류주식	370,000	1,850,000,000	15.06%
	제2종 종류주식	200,000	1,000,000,000	8.14%
케이비증권 주식회사(NH엠플루트리던전문투자형사모투 자신탁제1호의 신탁업자의 지위)	제2종 종류주식	400,000	2,000,000,000	16.29%
주식회사 청남건축사사무소	보통주	330,000	1,650,000,000	13.44%
	제1종 종류주식	296,288	1,481,440,000	12.06%
신동아종합건설 주식회사	보통주	60,000	300,000,000	2.44%
기타개인주주	보통주	10,000	50,000,000	0.41%
	제1종 종류주식	230,000	1,150,000,000	9.36%
합계	보통주	400,000	2,000,000,000	100.00%
	제1종 종류주식	1,456,288	7,281,440,000	
	제2종 종류주식	600,000	3,000,000,000	

2. 중요한 회계정책

회사는 대한민국의 일반기업회계기준에 따라 재무제표를 작성하였습니다. 일반기업회계기준은 '주식회사등의 외부감사에 관한 법률'의 적용대상기업 중 한국채택국제회계기준에 따라 회계처리하지 아니하는 기업에 적용되는 기준입니다. 회사가 채택하고 있는 중요한 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

(1) 현금및현금성자산

회사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동의 위험이 경미한 금융상품으로서 취득 당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(2) 대손충당금

회사는 보고기간종료일 현재 매출채권, 미수금 등 받을채권 잔액의 회수가능성에 대한 개별분석 및 과거의 대손경험률을 토대로 하여 예상되는 대손추산액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다.

(3) 유형자산의 평가

유형자산은 최초에는 구입원가 또는 제작원가 및 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는데 직접 관련한 지출 등을(매입할인등이 있는 경우에는 이를 차감) 취득원가로 측정하며, 현물출자, 증여, 기타 무상으로취득한 자산은 공정가치를 취득원가로 합니다. 취득원가는 당해 자산의 제작원가 또는 매입원가에 취득부대비용을 가산한 가액으로 계상하고 있습니다.

유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출로 인해 자산으로부터 미래경제적효익이 기업에 유입될 가능성이 매우 높고 자산의 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우(생산능력의 증대, 내용연수의 연장, 상당한 원가절감 등을 포함)에는 자본적 지출로 처리하고 그렇지 않은 경우(생산능력 유지를 위한 수선 등을 포함)에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

유형자산에 대한 감가상각은 자산이 사용가능한 때(경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는데 필요한 장소와 상태에 이른 때)부터 아래의 자산별 내용연수에 따라 정액법에 의하여 계상하고 있습니다.

구분	감가상각방법	추정내용연수
건물	정액법	40년

(4) 수익인식기준

회사는 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성있게 측정할 수 있으며, 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 때 수익으로 인식하고 있습니다.

(5) 법인세회계

법인세비용은 법인세 등의 법령에 의한 법인세부담액에 이연법인세 변동액을 가감하여 계상하고 있습니다. 자산·부채의 장부금액과 세무기준액의 차이인 일시적차이 중 미래기간의 과세소득을 증가시키는 가산할 일시적차이에 대한 법인세효과는 예외항목에 해당되지 않는 경우 전액 이연법인세부채로 인식하고 있습니다. 미래기간의 과세소득을 감소시키는 차감할 일시적차이 및 결손금 등에 대한 법인세효과는 향후 과세소득의 발생가능성이 매우 높아 미래의 법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 이연법인세자산으로 인식하고 있습니다. 또한, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 법인세부담액과 이연법인세는 자본계정에 직접 가감하고 있습니다.

회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90이 상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있으므로 당기의 소득금액 계산 시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

(6) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당
 회사는 결산일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법에 의하여 이익배당 시 이익준비금의적립의무를 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 부동산투자회사법에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

3. 유형자산

(1) 당기 중 유형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	기초	취득	처분	상각	기말
토지	-	23,927,005,088	-	-	23,927,005,088
건물	-	10,236,180,402	-	(127,952,250)	10,108,228,152
합계	-	34,163,185,490	-	(127,952,250)	34,035,233,240

(2) 보유토지의 공시지가

당기말 현재 회사가 보유하고 있는 토지의 공시지가내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

소재지	면적(㎡)	장부가액	공시지가
서울시 서초구 방배동 765-11	150.5	2,454,009,994	1,319,283,000
서울시 서초구 방배동 765-14	1,316.9	21,472,995,094	11,543,945,400
합계	1,467.4	23,927,005,088	12,863,228,400

(3) 소유권 제한 및 담보내역

당기말 현재 유형자산은 회사의 차입금과 관련하여 우리은행과 유진저축은행에 담보로 제공되어 있습니다.

4. 차입금

당기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

차입처	이자율(%)	만기	당기말	상환방법
우리은행	3.70%	2022.01.11	18,000,000,000	만기일시상환
유진저축은행	6.50%	2022.01.11	4,000,000,000	만기일시상환
소계			22,000,000,000	
차감 : 유동성장기부채			-	
합계			22,000,000,000	

5. 담보제공현황

당기말 현재 차입금 관련하여 제공한 담보내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

담보제공자산	금융기관	관련차입금	채권최고액
토지, 건물	우리은행	18,000,000,000	21,600,000,000
	유진저축은행	4,000,000,000	4,800,000,000

(*)이외에 재산종합보험에 대한 보험금 청구권도 담보로 제공하고 있습니다.(주석13)

6. 자본금

(1) 당기말 현재 회사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

구분	당기말
발행할 주식의 총수	40,000,000주
1주당 액면금액	5,000원
발행한 주식의 수	
보통주	400,000주
제1종 종류주	1,456,288주
제2종 종류주	600,000주

(2) 종류주식

회사는 제1종 종류주식 및 제2종 종류주식을 발행할 수 있으며, 발행할 주식의 한도는 각각 20,000,000주 및 10,000,000주 입니다. 이익배당과 잔여재산 분배에 있어 제1종 종류주식과 제2종 종류주식은 보통주식에 우선하며, 제1종 종류주식과 제2종 종류주식 사이에는 동등한 것으로 정하고 있습니다.

제1종 종류주식은 배당에 있어서는 누적적, 비참가적이며, 의결권이 있는 것으로 하며, 제2종 종류주식은 배당에 있어서는 누적적, 비참가적이며, 의결권이 없는 것으로 정하고 있습니다.

이익배당 시에 제1종 및 제2종 종류주식에 대하여 종류주식 1주당 납입금액의 연 7.8%로 배당한다고 정하고 있습니다.

(3) 이익준비금

회사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분 시 이익적립금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

7. 이익잉여금처분계산서

당기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

제1기 2018년 12월 10일부터 2019년 06월 30일까지
(처분예정일: 2019년 08월 01일)

(단위: 원)

구분	당기
I. 미처분이익잉여금	294,316,170
1. 전기이월미처분이익잉여금	-
2. 당기순이익	294,316,170
II. 이익잉여금처분액	422,268,420
1. 현금배당	422,268,420
III. 차기이월미처분이익잉여금	(127,952,250)

8. 배당금

(1) 당기의 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 원)

구분	제1종 종류주	제2종 종류주	보통주	합계
배당금 총액(A)	267,637,806	110,268,493	44,362,121	422,268,420
발행주식수(B)	1,456,288	600,000	400,000	2,456,288
주당 배당금(C=A/B)	184	184	111	172
주당 액면금액(D)	5,000	5,000	5,000	5,000
주당 배당률(E=C/D)	3.68%	3.68%	2.22%	3.44%

(2) 당기의 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	당기
배당금 총액	422,268,420
당기순이익	294,316,170
배당성향	143.47%

9. 주요약정사항

당기말 현재 회사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(1) 자산관리계약

회사는 엔에이치농협리츠운용(주)와 부동산 취득·관리·개량·처분 및 임대차, 증권의 매매, 부동산 사용에 관한 권리의 취득 및 처분에 관한 업무 등과 관련하여 자산관리 위탁계약을 체결하여 다음의 자산관리수수료를 지급하고 있습니다.

구분	내용	비고
매입수수료	384,000,000원	부동산의 소유권을 취득한 날로부터 7일내 지급
자산관리수수료	연간 100,000,000원	매 결산기마다 50,000,000원을 매결산일로부터 7일내 지급
처분수수료	부동산 처분가액의 1.00%	
처분성과수수료	부동산 처분가액에서 취득원가 및 부대비용 등을 공제한 금액의 15.00%	

(2) 일반사무수탁계약

회사는 (주)국민은행과 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 운영및 계산에 관한 사무, 세무 및 법령이나 정관에 의한 통지 및 공시업무, 청산업무, 부동산투자회사법 등 관련 법령에 따른 국토교통부 보고업무 등에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 매 결산기 단위로 10,000천원을 사무수탁수수료로 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

회사는 농협은행(주)과 부동산, 증권 및 현금 등의 보관 및 관리업무, 해산(청산) 관련업무 등의 위탁계약을 체결하여 매 결산기 단위로 8,000천원을 자산보관수수료로 지급하고 있습니다.

(4) PM관리업무 위탁계약

회사는 교보리얼코(주)와 자산 인수·인계 관련 업무, 예산관리, 임대차 및 입주사 관리, 운영관리 보고, 세무관리 지원 및 회계관리 서비스 지원 등의 PM관리업무와 시설관리업무, 에너지관리업무 및 기타서비스 등의 FM관리업무에 대한 위탁계약을 체결하여 매월 약정액 및 실비정산액을 위탁관리비로 지급하고 부동산운영비로 계상하고 있습니다.

10. 특수관계자와의 거래

(1) 당기말 현재 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

구분	당기말
기타주주	(주)NH농협리츠운용
	신동아건설(주)

(2) 당기 중 특수관계자에 대한 거래내역 다음과 같습니다.

(단위: 원)

회사명	과목	당기
(주)NH농협리츠운용	자산관리수수료	50,277,778
신동아건설(주)	임대료수익	161,253,565
	기타수익	3,577,830

(3) 당기말 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권·채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

회사명	과목	당기
(주)NH농협리츠운용	미지급비용	55,305,555
신동아건설(주)	미수금	18,472,910

11. 부가가치계산

당기 중 영업비용에 포함된 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

과목	당기
급여	1,703,230
감가상각비	127,952,250
세금과공과	25,999,980
합계	155,655,460

12. 법인세비용

회사는 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제에 의거 동법 시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당한 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산 시 공제할 수 있는 바, 회사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성을 합리적으로 예측할 수 없어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 않았습니다.

13. 보험가입자산

당기말 현재 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

보험종류	보험회사	장부가액	부보금액	질권설정금액
재산종합보험	농협손해보험	10,108,228,152	8,393,800,000	8,383,800,000

14. 현금흐름표

회사는 현금흐름표상의 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내역은 없습니다.

15. 재무제표 확정일

회사의 재무제표는 2019년 8월 1일에 주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.