

투 자 보 고 서

2019.05.30 부터 2019.11.30 까지


(제 1 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2020.02.28

회 사 명 : 주식회사 엔에이치프라임위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 박영희 

본점소재지 : 서울시 영등포구 국제금융로8길 2, 13층(여의도동, 농협재단빌딩)

(전화번호) 02-6264-2836

(홈페이지) www.nhreits.com

작성책임자 : (회사) NH농협리츠운용 (직책) 주임

(전화번호) 02-6264-2891 성명 천상환 (인)

공시책임자 : (회사) NH농협리츠운용 (직책) 주임

(전화번호) 02-6264-2891 성명 천상환 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

| | |
|-----------------|--|
| 1) 회사명 | 주식회사 엔에이치프라임위탁관리부동산투자회사 |
| 2) 설립일 | 2019.05.30 |
| 3) 소재지 | 서울시 영등포구 국제금융로8길 2, 13층(여의도동, 농협재단빌딩) |
| 4) 자산 및 자본금, 부채 | (기준일자) 2019.11.30 (단위: 원) |
| 총자산 | 90,665,250,636 |
| 자본금 | 9,330,000,000 |
| 부채 | 621,348,583 |
| 5) 자산관리회사 | 엔에이치농협리츠운용(주) |
| 6) 사무수탁회사 | (주)국민은행 |
| 7) 자산보관회사 | 농협은행(주) |
| 8) 비고 | <p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 - 정관 제56조 (해산) 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 정관으로 정한 존립기간이 끝나거나 그 밖의 해산사유의 발생 2. 주주총회의 해산결의 3. 합병 4. 파산 5. 법원의 해산명령 또는 해산판결 6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소 7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 8. 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)

- 2019.05.30 발기인총회
- 2018.05.30 회사설립 (보통주식 600,000주, 자본금 300,000,000원)
- 2019.06.13 자산관리위탁계약 체결(엔에이치농협리츠운용(주))
- 2019.06.13 자산보관위탁계약 체결(농협은행(주))
- 2019.06.13 일반사무위탁계약 체결(주)국민은행)
- 2019.06.14 국토교통부 영업인가 신청
- 2019.08.27 국토교통부 영업인가 완료
- 2019.09.18 상호 변경
변경 전 : 주식회사 엔에이치공모상장제1호위탁관리부동산투자회사
변경 후 : 주식회사 엔에이치프라임위탁관리부동산투자회사
- 2019.09.26 1차 유상증자(보통주식 900,000주, 증자 후 자본금 750,000,000원)
- 2019.10.01 2차 유상증자(보통주식 4,000,000주, 증자 후 자본금 2,750,000,000원)
- 2019.10.30 유상감자(보통주식 600,000주, 감자 후 자본금 2,450,000,000원)
- 2019.11.23 유상증자(일반공모)(보통주식 13,760,000주, 증자 후 자본금 9,330,000,000원)
- 2019.11.25 부동산 관련 증권 취득
- 2019.12.05 유가증권 시장 상장

2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

| 성명 | 생년월일 또는 법인등록번호 | 주요경력 및 연혁 | 비고 |
|-------------------|-------------------|---------------|-------------|
| 엔에이치농협리 츠운용(주) | 110111-6799360 | 2018.07.02 설립 | 결격요건 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 2007 ~ 현재 | 결격요 건 없음 |
| 기타비상무 이사 | 김연희 | 1980.12.18 | 피데스에셋 2015.10 ~ 현재 | 결격요 건 없음 |
| 기타비상무 이사 | 정현섭 | 1980.11.06 | 세무법인 신안 2016.01 ~ 현재 | 결격요 건 없음 |
| 감사 | 진형준 | 1973.04.05 | 이지회계법인 2014.01 ~ 현재 | 결격요 건 없음 |

※ 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

[2019.11.30 현재]
(단위 : 원, 주)

| 구분 | 종류 | 발행주식수 | 주당 발행가액 | 주당 액면가액 | 비고 |
|-----|-----|------------|---------|---------|----|
| 기명식 | 보통주 | 18,660,000 | 5,000 | 500 | |

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

| 취득일자 | 종류 | 주식수량 | 취득가액 | 비고 |
|-----------|----|------|------|----|
| 자료가 없습니다. | | | | |

*설립자본금 유상감자를 위한 발기인 보유분 취득 (2019.10.30 소각완료)

(3) 현물출자 현황

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

- 총 발행주식수 : 18,660,000주
- 의결권이 있는 발행주식수 : 18,660,000주(100.00%)

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. 05.30 | 설립 | 보통주 | 600,000 | 500 | 500 | 300,000,000 | 300,000,000 | 0.00% |
| 2019. 09.26 | 유상 증자 | 보통주 | 900,000 | 5,000 | 500 | 450,000,000 | 750,000,000 | 150.00% |
| 2019. 10.01 | 유상 증자 | 보통주 | 4,000,000 | 5,000 | 500 | 2,000,000,000 | 2,750,000,000 | 266.67% |
| 2019. 10.30 | 유상 감자 | 보통주 | -600,000 | 500 | 500 | -300,000,000 | 2,450,000,000 | -10.91% |
| 2019. 11.23 | 유상 증자* | 보통주 | 13,760,000 | 5,000 | 500 | 6,880,000,000 | 9,330,000,000 | 280.82% |

* 일반공모(13,760,000주, 공모가 5,000원)

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

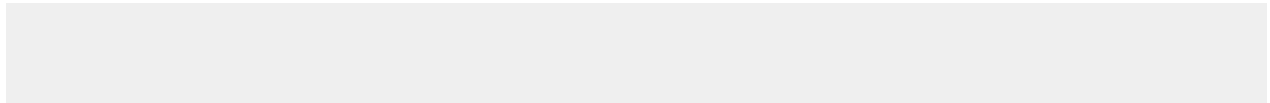
1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2019.11.30 현재】

| 성명 | 관계 | 내/ 외국인 | 국적 | 기관/ 개인 | 청약예외 주주 | 주식의 종류 | 소유주식수(지분율) | | | | 변동원인 |
|---------------------|----------|-----------|----------|-----------|------------|-----------|------------|---------|---------|---------|-----------------------------|
| | | | | | | | 기초 | 증가 | 감소 | 기말 | |
| 엔에이 치농협운 용(주) | 최대 주주 | 내국인 | 대한 민국 | 기관 | 해당사항없 음 | 보통주 | 600,000 | 900,000 | 600,000 | 900,000 | 설립자본금 (600,000주) 유상감자 |
| | | | | | | | | | | (4.82%) | |

※ 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

【 2019.11.30 현재】

| 순위 | 성명 | 내/ 외국인 | 국적 | 기관/ 개인 | 청약예외 주주 | 주식의 종류 | 소유주식수 | 지분을 | 비고 |
|-----------|----|-----------|----|-----------|------------|-----------|-------|-----|----|
| 자료가 없습니다. | | | | | | | | | |



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2019.11.30 현재】

| 구분 | 주주수 (명) | 비율 | 주식수 | 비율 | 비고 |
|-------------|------------|---------|------------|---------|----|
| 최대주주 | 1 | 0.00% | 900,000 | 4.82% | |
| 주요주주 | | 0.00% | | 0.00% | |
| 소액주주 -개인 | 23,258 | 96.77% | 9,995,122 | 53.56% | |
| 소액주주 -법인 | 775 | 3.22% | 7,764,878 | 41.61% | |
| 합계 | 24,034 | 100.00% | 18,660,000 | 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

<정관 제53조(이익의 배당)>

- ① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제50조 제6항에 따른 이사회 의 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 상법제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액의 범위에서 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 500원]

(단위 : 원, %)

| 구분 | 제 1기 | 제 -기 | 제 -기 | 제 -기 |
|---------------|----------------|------|------|------|
| 당기순이익 | -1,671,751,947 | | | |
| 상법상 배당가능이익 | -1,671,751,947 | | | |
| 당기감가상각비 등 | - | - | - | - |
| 이익배당한도 | -1,671,751,947 | - | - | - |
| 배당금 | 0 | | | |
| 주당배당금 | 0 | | | |
| 배당수익율 | 0.00% | - | - | - |
| 연환산배당율 | 0.00% | - | - | - |

※ 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

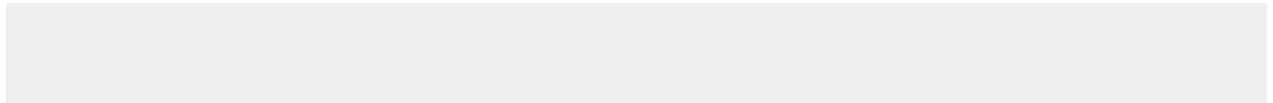
I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

| 항목 | 전기 | | 당기 | | 총자산대비 구성비율 |
|------------|----------|----|--------|--------|---------------|
| | 자산 총액 | 비율 | 자산총액 | 비율 | |
| 부동산 | | | | | |
| 부동산개발사업 | | | | | |
| 부동산관련 유가증권 | | | 88,500 | 97.61 | 97.61 |
| 현금 | | | 2,161 | 2.38 | 2.38 |
| 기타 자산 | | | 4 | | |
| 총계 | 0 | | 90,665 | 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

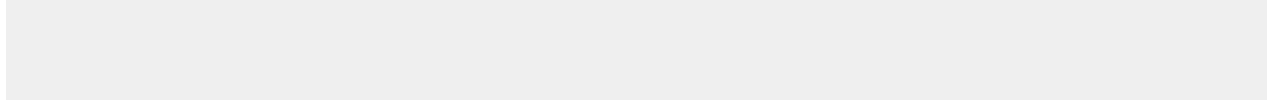


1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

| 부동산 명 | 위치 | 완공 (개축)일자 | 취득일자 | 담보 및 부채내역 |
|-----------|----|--------------|------|-----------|
| 자료가 없습니다. | | | | |

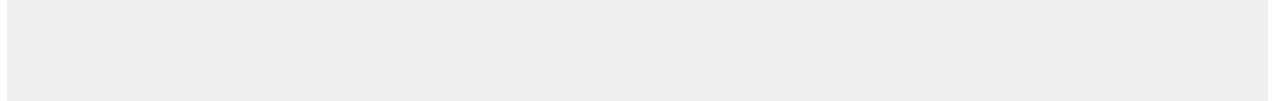
※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



2) 소유 부동산별 금액현황

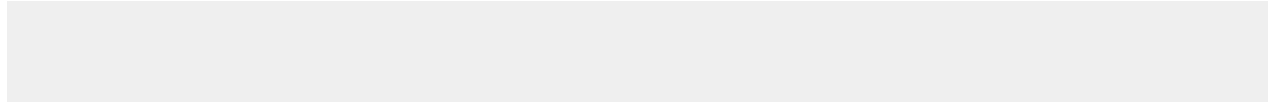
(단위 : 백만원)

| 부동산명 | 취득가액 | | 취득후 자본적지출 | | 평가손익 | | 감가 상각 누계액 | 손상 차손 누계액 | 장부가액 |
|-----------|------|----|--------------|----|------|----|-----------------|-----------------|------|
| | 토지 | 건물 | 토지 | 건물 | 토지 | 건물 | | | |
| 자료가 없습니다. | | | | | | | | | |



3) 소유 부동산별 임대현황

| 부동산명 | 임대가능 면적 (㎡) | 임대면적 (㎡) | 임대율 (임대면적/임대 가능면적,%) | 임대차 계약수 |
|-----------|-------------------|-------------|----------------------------|------------|
| 자료가 없습니다. | | | | |



2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

| 구분 | 종목명 | 취득금액 | 당해 기말 현재 가액 | 자산구성비 |
|---------------|--|--------|----------------|--------|
| 부동산관련 유가증권 | 수익증권 (에이알에이코리 아전문투자형사모 부동산투자신탁제 1호) | 41,000 | 41,000 | 46.33% |
| | 수익증권 (현대인베스트먼 트전문투자형사모 부동산투자신탁제 38호) | 13,000 | 13,000 | 14.69% |
| | 수익증권 (유경전문투자사 모형부동산투자신탁 GMK제11호) | 15,000 | 15,000 | 16.95% |
| | 지분증권 (주)케이비강남오 피스제1호위탁관 리부동산투자회사) | 19,500 | 19,500 | 22.03% |

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

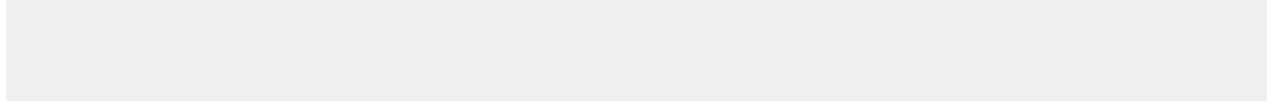
| 예치 금융상품 | 예치 금융회사 | 이자율 | 전기에치금 | 당기에치금 | 비고 |
|---------|---------|-----|-------|-------|----|
| 보통예금 | 농협은행(주) | 변동 | 0 | 2,161 | |



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

| 구분 | 종목명 | 취득금액 | 당해 기말 현재 가액 | 비고 |
|------|------|------|----------------|-----------------|
| 기타자산 | 기타자산 | 4 | 4 | 미수수익, 선급법 인세 |



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

| 구분 | 부동산명 | 위치 | 거래일자 | 매매가액 | 거래비용 | 비고 |
|-----------|------|----|------|------|------|----|
| 자료가 없습니다. | | | | | | |

※ 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

* 2019.11.25 수익증권 및 지분증권 취득 : 매입금액 88,500백만원, 거래비용 약 30억

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

| 예치 금융상품 | 예치 금융회사 | 이자율 | 전기에치금 | 당기에치금 |
|---------|---------|-----|-------|-------|
| 보통예금 | 농협은행(주) | 변동 | 0 | 2,161 |

4. 기타 자산 변경내역

* 1기 미수수익 및 선급법인세 : 약 4백만원

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

| 구분 | | 금액(원) | 비율(%) | 비고 |
|---------------|----------------|------------|---------|------|
| 부동산 | 임대료 | - | | |
| | 분양수익 (처분수익) | - | | |
| | 기타수익 | | | |
| 부동산관련 유가증권 | 평가이익 | - | | |
| | 처분이익 | - | | |
| | 이자,배당금 등 | - | | |
| 현금 | 현금관련수익 | 22,955,866 | 100.00% | 이자수익 |
| 기타자산 | 기타자산관련수익 | - | | |
| 기타 | | | | |
| 총 수익 | | 22,955,866 | 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 |
|-----------|--------|-------|----|
| 자료가 없습니다. | | | |



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

| 부동산 명 | 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)

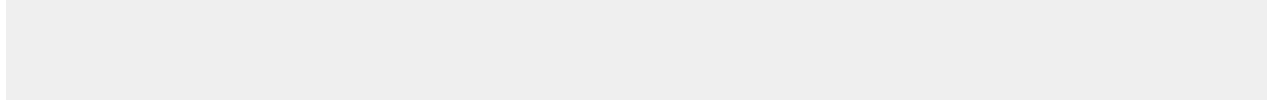
(단위 : %, 원)

| 예치 금융상품 | 예치 금융회사 | 이자율 | 전기에치금 발생수익 | 당기에치금 발생수익 | 비고 |
|---------|---------|-----|---------------|---------------|----|
| 보통예금 | 농협은행(주) | 변동 | 0 | 22,955,866 | |



4. 기타 자산 수익

| 구분 | 금액(원) | 비율(%) | 비고 |
|-----------|-------|-------|----|
| 자료가 없습니다. | | | |

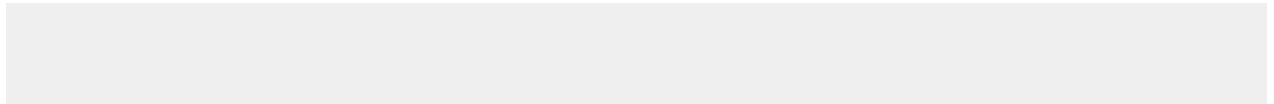


III. 총 비용 및 지출구조

| 구분 | | 금액(원) | 비율(%) | 비고 |
|---------------|--------------|---------------|---------|----|
| 부동산 | 분양원가 | | | |
| | 감가상각비 | | | |
| | 기타비용 | | | |
| 부동산관련 유가증권 | 평가손실 | | | |
| | 처분손실 | | | |
| | 기타비용 | 1,694,707,813 | 100.00% | |
| 현금 | 현금관련비용 | | | |
| 기타자산 | 기타자산관련비 용 | | | |
| 기타 | | | | |
| 총비용 | | 1,694,707,813 | 100.00% | |

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

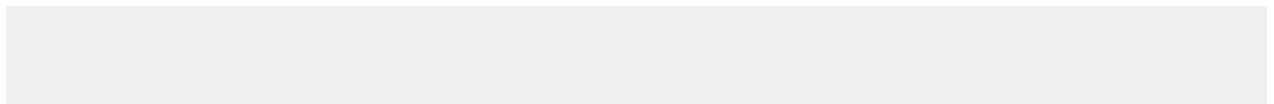


IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

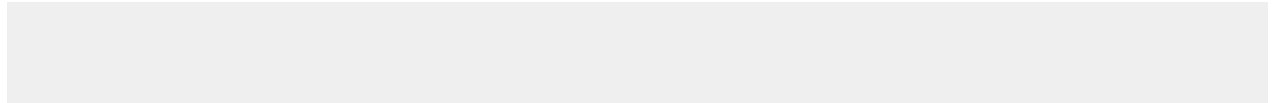
(단위 : 원)

| 구분 | 합계 | 기타 | 현금 | 기타자산 | 기타 |
|----------------------|---------------|---------------|----|------|----|
| 분양원가 | | | | | |
| 급여 | | | | | |
| 상여 | | | | | |
| 퇴직급여 | | | | | |
| 복리후생비 | | | | | |
| 자산관리수수료 (AMC수수료) | 906,653 | 906,653 | | | |
| 부동산관리수수료 (PM,FM등) | | | | | |
| 자산보관수수료 | 3,666,666 | 3,666,666 | | | |
| 일반사무 위탁수수료 | 1,166,667 | 1,166,667 | | | |
| 기타지급수수료 | 1,553,142,100 | 1,553,142,100 | | | |
| 유형자산 감가상각비 | | | | | |
| 투자부동산 감가상각비 | | | | | |
| 무형자산 감가상각비 | | | | | |
| 세금과공과 | 129,163,247 | 129,163,247 | | | |
| 광고선전비 | | | | | |
| 보험료 | | | | | |
| 임차료 | | | | | |
| 교육훈련비 | | | | | |
| 여비교통비 | | | | | |
| 통신비 | | | | | |
| 수선유지비 | | | | | |
| 청소비 | | | | | |
| 수도광열비 | | | | | |
| 대손상각비 | | | | | |
| 접대비 | | | | | |
| 판매촉진비 | | | | | |
| 이자비용 | | | | | |
| 금융리스이자비용 | | | | | |
| 기타영업비용 | 6,662,480 | 6,662,480 | | | |



2. 업무위탁비용

| 구분 | 종류 | 위탁기관 | 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법 | 위탁비용 (원) |
|--------|----------|---------------|--|-------------|
| 자산관리회사 | 기본보수(매입) | 엔에이치농협리츠운용(주) | - 수수료 : 매입금액의 1.0% - 지급일 : 소유권 취득 후 7일 이내 (2019.11.27 지급완료) | 885,000,000 |
| | 성과보수(매입) | | | |
| | 기본보수(운용) | | - 수수료(1,2,3기) : 매결산기 자산총액의 0.03%(연0.06%) - 수수료(3기이후) : 매결산기 자산총액의 0.18%(연0.36%) - 지급일 : 매 결산일로부터 7일 이내 | 906,653 |
| | 성과보수(운용) | | | |
| | 기본보수(매각) | | - 수수료 : 처분가액의 1.0% - 지급일 : 부동산 처분 완료 후 7일 이내 | |
| | 성과보수(매각) | | - 수수료 : 처분가액이 취득가액 및 처분수수료를 더한 금액을 초과하는 경우, 초과분의 15%를 추가적으로 지급 | |
| 사무수탁회사 | 위탁보수 | (주)국민은행 | - 수수료 : 매 결산기 3,500만원(연간 총 7,000만원) - 지급일 : 매 결산일로부터 7일 이내 | 1,166,667 |
| 자산보관회사 | 위탁보수 | 농협은행(주) | - 수수료 : 매 결산기 1,000만원(연간 총 2,000만원) - 지급일 : 매 결산일로부터 7일 이내 | 3,666,666 |
| 시설관리회사 | 위탁보수 | | | |
| 임대관리회사 | 위탁보수 | | | |
| 재산관리회사 | 위탁보수 | | | |
| 합 계 | | | | 890,739,986 |



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

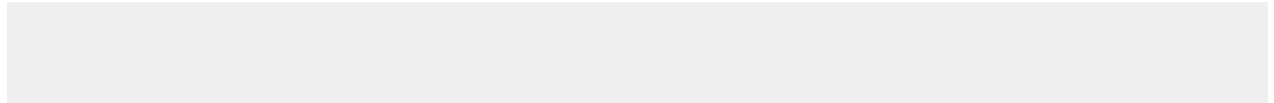
| 구분 | 제 1기 | 제 2기 | 제 3기 | 제 4기 |
|---------|-------|------|------|------|
| 당해회사수익률 | -6.15 | | | |

※ 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

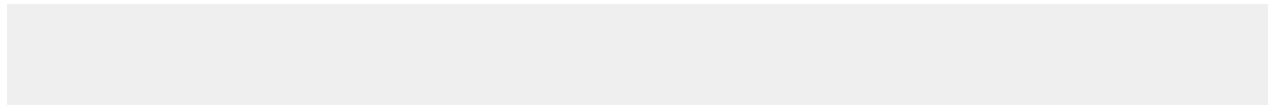
I. 부동산개발사업의 현황

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

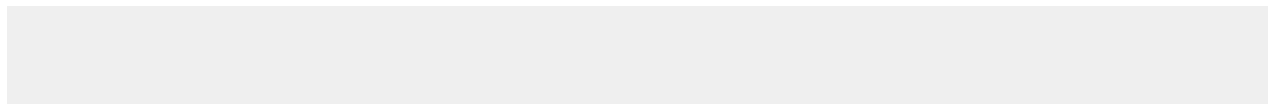
I. 재무상태표

당기 제 1 기 기말 기준일 2019.11.30 현재
 전기 제 - 기 기말 기준일 현재

회사명: 주식회사 엔에이치프라임위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

| 과목 | 제 1 (당)기 기말 | | 제 - (전)기 기말 | |
|---------------|----------------|----------------|-------------|---|
| | 금액 | | 금액 | |
| I. 자 산 | | | | |
| 1. 유동자산 | | 2,165,250,636 | | 0 |
| 1) 현금및현금성자산 | 2,161,103,272 | | | |
| 5) 미수수익 | 723,644 | | | |
| 11) 선급법인세 | 3,423,720 | | | |
| 14) 재고자산 | 0 | | 0 | |
| 2. 비유동자산 | | 88,500,000,000 | | 0 |
| 4) 유가증권 | 88,500,000,000 | | 0 | |
| 기타 | 88,500,000,000 | | | |
| 5) 유형자산 | 0 | | 0 | |
| 6) 투자부동산 | 0 | | 0 | |
| 7) 무형자산 | 0 | | 0 | |
| 자 산 총 계 | | 90,665,250,636 | | 0 |
| 1. 유동부채 | | 621,348,583 | | 0 |
| 6) 미지급금 | 351,390,583 | | | |
| 7) 미지급비용 | 269,958,000 | | | |
| 2. 비유동부채 | | 0 | | 0 |
| 부 채 총 계 | | 621,348,583 | | 0 |
| 1. 자본금 | | 9,330,000,000 | | 0 |
| 1) 보통주자본금 | 9,330,000,000 | | | |
| 2. 자본잉여금 | | 82,385,654,000 | | 0 |
| 1) 주식발행초과금 | 82,385,654,000 | | | |
| 3. 자본조정 | | 0 | | 0 |
| 4. 기타포괄손익누계액 | | 0 | | 0 |
| 5. 이익잉여금(결손금) | | -1,671,751,947 | | |
| 자 본 총 계 | | 90,043,902,053 | | 0 |
| 부 채 및 자 본 총 계 | | 90,665,250,636 | | 0 |



II. 손익계산서

당기 제 1 기 기말 시작일 2019.05.30 종료일 2019.11.30
 전기 제 - 기 기말 시작일 종료일 -

회사명: 주식회사 엔에이치프라임위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

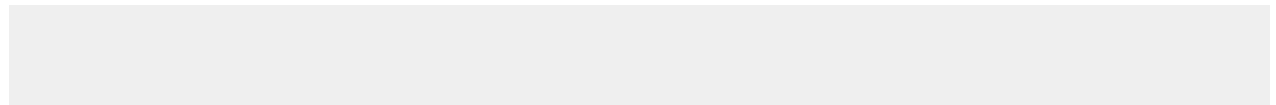
| 과목 | 제 1 (당기) | | 제 - (전기) | |
|---------------------|----------------|----------------|----------|------|
| | 금액 | | 금액 | |
| | 최근 3개월 | 당기누적 | 최근 3개월 | 전기누적 |
| I. 영업수익 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| II. 영업비용 | 1,694,707,813 | 1,694,707,813 | 0 | 0 |
| 6) 자산관리수수료(AMC수수료) | 906,653 | 906,653 | | |
| 8) 자산보관수수료 | 3,666,666 | 3,666,666 | | |
| 9) 일반사무위탁수수료 | 1,166,667 | 1,166,667 | | |
| 10) 기타지급수수료 | 1,553,142,100 | 1,553,142,100 | | |
| 14) 세금과공과 | 129,163,247 | 129,163,247 | | |
| 29) 기타영업비용 | 6,662,480 | 6,662,480 | | |
| III. 영업이익 | -1,694,707,813 | -1,694,707,813 | 0 | 0 |
| IV. 영업외수익 | 22,955,866 | 22,955,866 | 0 | 0 |
| 1) 이자수익 | 22,955,866 | 22,955,866 | | |
| V. 영업외비용 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| VI. 법인세비용차감전순이익(손실) | -1,671,751,947 | -1,671,751,947 | 0 | 0 |
| VIII. 당기순이익(손실) | -1,671,751,947 | -1,671,751,947 | 0 | 0 |
| IX. 기타포괄이익(손실) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| X. 총포괄이익(손실) | -1,671,751,947 | -1,671,751,947 | 0 | 0 |
| X I. 주당이익 | -616 | -616 | | |

III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 1 기 기말 시작일 2019.05.30 종료일 2019.11.30
 전기 제 - 기 기말 시작일 - 종료일 -

회사명: 주식회사 엔에이치프라임위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

| 과목 | 제 1 (당기) | | 제 - (전기) | |
|-------------------------|----------------|----------------|----------|------------|
| | 처분에정일 | 2020.02.26 | 처분확정일 | 0000.00.00 |
| | 금액 | | 금액 | |
| I. 미처분이익잉여금(미처리결손금) | | -1,671,751,947 | | 0 |
| 2. 당기순이익(손실) | -1,671,751,947 | | | |
| III. 이익잉여금처분액 | | 0 | | 0 |
| 4. 배당금 | 0 | | 0 | |
| V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금) | | -1,671,751,947 | | 0 |

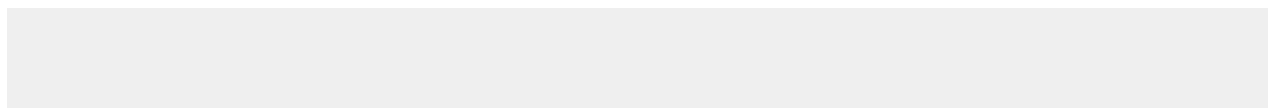


IV. 현금흐름표

당기 제 1 기 기말 시작일 2019.05.30 종료일 2019.11.30
 전기 제 - 기 기말 시작일 - 종료일 -

회사명: 주식회사 엔에이치프라임위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

| 과목 | 제 1 (당기) | | 제 - (전기) | |
|-----------------------------|----------------|-----------------|----------|---|
| | 금액 | | 금액 | |
| I. 영업활동으로 인한 현금흐름 | | -1,054,550,728 | | 0 |
| 1. 당기순이익(손실) | | -1,671,751,947 | | |
| 2. 당기순이익 조정을 위한 가감 | | -22,955,866 | | 0 |
| 이자수익 | -22,955,866 | | | |
| 3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가) | | 617,924,863 | | 0 |
| 미지급금의 변동 | 351,390,583 | | | |
| 미지급비용의 변동 | 269,958,000 | | | |
| 기타 | -3,423,720 | | | |
| 6. 이자의 수취 | | 22,232,222 | | |
| II. 투자활동으로 인한 현금흐름 | | -88,500,000,000 | | 0 |
| 1. 투자활동으로 인한 현금유입액 | | 0 | | 0 |
| 2. 투자활동으로 인한 현금유출액 | | -88,500,000,000 | | 0 |
| 기타 | 88,500,000,000 | | | |
| III. 재무활동으로 인한 현금흐름 | | 91,715,654,000 | | 0 |
| 1. 재무활동으로 인한 현금유입액 | | 92,015,654,000 | | 0 |
| 주식의 발행 | 92,015,654,000 | | | |
| 2. 재무활동으로 인한 현금유출액 | | -300,000,000 | | 0 |
| 기타 | 300,000,000 | | | |
| IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감 | | 2,161,103,272 | | 0 |
| VI. 현금및현금성자산의 순증감 | | 2,161,103,272 | | 0 |
| VIII. 기말 현금및현금성자산 | | 2,161,103,272 | | 0 |



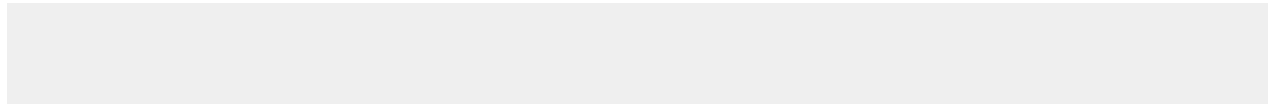
V. 자본변동표

당기 제 1 기 기말 시작일 2019.05.30 종료일 2019.11.30
 전기 제 - 기 기말 시작일 - 종료일 -

회사명: 주식회사 엔에이치프라임위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

| 구분 | 자본금 | 자본잉여금 | 자본조정 | 기타포괄 손익누계액 | 이익잉여금 | 기타 | 총계 |
|--------------------------|---------------|----------------|------|---------------|--------------------|----|----------------|
| 2019년 05월 30일 (기초) | | | | | | | 0 |
| 설립증자 | 300,000,000 | | | | | | 300,000,000 |
| 유상증자 | 9,330,000,000 | 82,385,654,000 | | | | | 91,715,654,000 |
| 유상감자 | -300,000,000 | | | | | | -300,000,000 |
| 당기순이익 | | | | | - 1,671,751,947 | | -1,671,751,947 |
| 2019년 11월 30일 (기말) | 9,330,000,000 | 82,385,654,000 | | | - 1,671,751,947 | | 90,043,902,053 |



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

- 2019.10.14 주요주주인 엔에이치농협리츠운용(주)(지분율 약 27%)와 특별관계자에 해당하는 NH투자증권(주)와 주식총액인수계약 체결 보고(계약체결일 : 2019.10.08)
- 2019.10.14 주요주주인 엔에이치농협리츠운용(주)(지분율 약 27%)와 자산관리위탁계약 체결 (계약체결일 : 2019.10.08)
- 2019.11.01 주요주주인 엔에이치농협리츠운용(주)와 특별관계자에 해당하는 NH투자증권(주)와 주식총액인수 변경계약 체결(계약체결일 : 2019.10.23)
- 2019.11.01 주요주주인 엔에이치농협리츠운용(주)와 특별관계자에 해당하는 NH투자증권(주)와 수익증권양수도계약 체결(계약체결일 : 2019.10.23)

※ 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



VI. 재무제표에 대한 주석

1. 회사의 개요

보고기간말 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주 구성은 다음과 같습니다. 주식회사 엔에이치프라임위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 2019년 5월 30일에 설립되었으며, 2019년 8월 27일자로 대한민국 국토교통부의 인가를 취득하였습니다. 회사의 주요 목적사업은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산개발사업, 부동산의 임대차, 증권의 매매, 금융기관에의 예치, 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분, 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익증권의 취득·관리 및 처분 등을 하는 방법 등을 통해 자산을 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

회사의 본점 소재지는 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 2, 13층(여의도동, 농협재단빌딩)이며, 사업연도는 매년 6월 1일 개시하여 같은 해 11월 30일 종료하고, 12월 1일 개시하여 다음 해 5월 31일 종료합니다. 다만, 최초 사업연도는 설립등기일로부터 2019년 11월 30일까지이며, 최종 사업연도는 이 회사의 해산일에 종료합니다.

| 주주 | 주식의 종류 | 주식수(주) | 금액(천원) | 지분율(%) |
|----------------------------|--------|---------|---------|--------|
| 엔에이치농협리츠운용(주) | 보통주 | 900,000 | 450,000 | 4.82 |
| 주식회사 우미글로벌 | 보통주 | 600,000 | 300,000 | 3.22 |
| 씨에스홀딩스 유한회사 | 보통주 | 400,000 | 200,000 | 2.14 |
| 디비금융투자 주식회사 | 보통주 | 800,000 | 400,000 | 4.29 |
| 한국투자증권(주)(르네상스밸런스 1 호) | 보통주 | 20,000 | 10,000 | 0.11 |
| 한국투자증권(주)(르네상스가치 1 호) | 보통주 | 200,000 | 100,000 | 1.07 |
| NH 투자증권(주)(르네상스미켈란젤로 1 호) | 보통주 | 80,000 | 40,000 | 0.43 |
| NH 투자증권(주)(르네상스코스닥벤처 NH) | 보통주 | 120,000 | 60,000 | 0.64 |
| NH 투자증권(주)(르네상스코스닥벤처 N) | 보통주 | 80,000 | 40,000 | 0.43 |
| NH 투자증권(주)(파인밸류 IPO 플러스) | 보통주 | 300,000 | 150,000 | 1.61 |
| NH 투자증권(주)(파인밸류 IPO 플러스 V) | 보통주 | 300,000 | 150,000 | 1.61 |
| 케이비증권(주)(한양증권 PI) | 보통주 | 400,000 | 200,000 | 2.14 |
| 케이비증권(주)(더플랫폼멀티전략 3 호) | 보통주 | 10,000 | 5,000 | 0.05 |
| 미래에셋대우(주)(대덕멀티전문 1 호) | 보통주 | 180,000 | 90,000 | 0.96 |
| 미래에셋대우(주)(대덕하이일드 2 호) | 보통주 | 120,000 | 60,000 | 0.64 |
| 미래에셋대우(주)(더플랫폼액티브인프라 1 호) | 보통주 | 160,000 | 80,000 | 0.86 |
| 미래에셋대우(주)(더플랫폼멀티전략 1 호) | 보통주 | 60,000 | 30,000 | 0.32 |
| 미래에셋대우(주)(더플랫폼멀티전략 2 호) | 보통주 | 40,000 | 20,000 | 0.21 |
| 미래에셋대우(주)(더플랫폼메자닌멀티 3 호) | 보통주 | 60,000 | 30,000 | 0.32 |

| 주주 | 주식의 종류 | 주식수(주) | 금액(천원) | 지분율(%) |
|---------------------------|-----------|------------|-----------|--------|
| 미래에셋대우(주)(더플랫폼메자닌 IPO1 호) | 보통주 | 70,000 | 35,000 | 0.38 |
| 기타 | 보통주 | 13,760,000 | 6,880,000 | 73.74 |
| 합계 | | 18,660,000 | 9,330,000 | 100.00 |

2. 중요한 회계처리방침

(1) 재무제표 작성기준

회사의 재무제표는 한국채택국제회계기준(이하 "기업회계기준")에 따라 작성되었습니다.

재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래에서 설명하는 기준서나 해석서의 도입과 같습니다. 재무제표는 매 보고기간 말에 재평가금액이나 공정가치로 측정되는 특정 비유동자산과 금융자산을 제외하고는 역사적 원가주의를 기준으로 작성되었습니다. 역사적원가는 일반적으로 자산을 취득하기 위하여 지급한 대가의 공정가치로 측정하고 있습니다.

(2) 제·개정된 기준서의 적용

당사는 2019년 1월 1일 이후로 개시하는 회계기간부터 다음의 제·개정 기준서 및 해석서를 신규로 적용하였으며, 기준서 적용으로 인하여 재무제표에 미치는 유의적인 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제 1116호 '리스' 제정

당사는 2019년 1월 1일 이후 사업연도 개시일을 최초적용일로 하여 당기부터 기업회계기준서 제 1116호를 최초로 적용하였습니다.

당사는 계약의 약정시점에 계약 자체가 리스인지, 계약이 리스를 포함하는지를 판단하며 최초 적용일에도 이 기준서에 따라 계약이 리스 이거나 리스를 포함하고 있는지를 식별합니다. 다만 당사는 최초 적용일 이전 계약에 대해서는 최초 적용일에 계약이 리스인지 등에 대해 다시 판단하지 않는 실무적 간편법을 적용하였습니다.

리스이용자는 기초자산을 사용할 권리를 나타내는 사용권자산과 리스료를 지급할 의무를 나타내는 리스부채를 인식해야 합니다. 다만 당사는 최초 적용일에 단기리스와 소액 기초자산리스에 대하여 리스이용자의 인식, 측정 및 표시규정을 적용하지 않는 예외규정을 선택하였습니다.

변경된 리스의 정의는 주로 통제모형과 관련되어 있습니다. 동 기준서는 계약에서 대가와 교환하여 식별되는 자산의 사용 통제권을 일정 기간 이전하게 하는지 여부에 기초하여 계약이 리스를 포함하는지를 판단합니다.

① 리스이용자의 회계처리

ㄱ. 제 1017 호하에서 운용리스로 회계처리 되었던 계약

동 기준서의 적용으로 인해 기업회계기준서 제 1017 호에서 재무상태표에 계상되지 않았던 운용리스의 회계처리가 변경되며 동 기준서의 최초 적용일에 당사는 다음과 같이 회계처리합니다.

- 최초인식시점에 지급되지 않은 리스료의 현재가치 측정금액을 재무상태표에서 사용권자산과 리스부채로 인식
- 사용권자산의 감가상각비와 리스부채의 이자비용을 포괄손익계산서에 인식

ㄴ. 제 1017 호하에서의 금융리스로 회계처리 되었던 계약

금융리스에서의 자산과 관련하여 동 기준서와 기업회계기준서 제 1017 호와의 주된 차이는 리스이용자가 리스제공자에게 제공하는 잔존가치보증의 측정에서 발생합니다. 동 기준서에서는 기업회계기준서 제 1017 호에서 요구되었던 최대보증액이 아니라 잔존가치보증에 따라 지급할 것으로 예상되는 금액을 리스부채의 측정치에 포함하여 인식합니다.

② 리스제공자의 회계처리

리스제공자는 계속적으로 리스를 금융리스 또는 운용리스로 분류하고 두 유형의 리스를 다르게 회계처리합니다.

동 기준서에 따르면 중간리스제공자는 상위리스와 전대리스를 두 개의 별도 계약으로 회계처리하며, 전대리스를 상위리스에서 생기는 리스자산에 따라 금융리스 또는 운용리스로 분류합니다(기업회계기준서 제 1017 호에서는 기초자산에 따라 분류).

- 기업회계기준서 제 1109 호 '금융상품' 개정

동 개정사항은 중도상환특성이 원금과 원금잔액에 대한 이자로만 구성된 계약상 현금흐름의 요건을 충족하는지 평가할 때 옵션을 행사하는 당사자가 조기상환의 원인과 관계없이 합리적인 보상을 지급하거나 수취할 수 있다는 점을 명확히 하고 있습니다. 달리 표현하면 부(-)의 보상을 수반하는 중도상환특성으로 인해 자동적으로 원금과 원금잔액에 대한 이자로만 구성된 계약상 현금흐름의 요건을 충족하지 못하는 것은 아닙니다.

- 기업회계기준서 제 1028 호 '관계기업과 공동기업에 대한 투자' 개정

동 개정사항은 장기투자지분에 기업회계기준서 제 1109호(손상규정 포함)를 적용하여야 한다는 점을 명확히 합니다. 또한 장기투자지분에 기업회계기준서 제 1109 호를 적용할 때, 기업회계기준서 제 1028 호에 따른 장부금액 조정사항(즉 기업회계기준서 제 1028 호에 따라 피투자기업의 손실을 배분하거나 손상평가함에 따라 발생하는 장기투자지분 장부금액의 조정)은 고려하지 않아야 합니다.

- 한국채택국제회계기준 2015-2017 연차개선

동 연차개선은 기업회계기준서 제 1012 호 '법인세', 기업회계기준서 제 1023 호 '차입원가', 기업회계기준서 제 1103 호 '사업결합' 및 기업회계기준서 제 1111 호 '공동약정'에 대한 일부 개정사항을 포함하고 있습니다.

① 기업회계기준서 제 1012 호 법인세

동 개정사항은 분배가능한 이익을 창출하는 거래를 최초로 어떻게 인식하였는지에 따라 배당의 세효과를 당기손익, 기타포괄손익 또는 자본으로 인식한다는 점을 명확히 하고 있습니다.

② 기업회계기준서 제 1023 호 차입원가

기업회계기준서 제 1023 호의 개정사항은 관련된 자산이 의도된 용도로 사용되거나 판매가능한 상태에 이른 이후에도 특정 차입금의 잔액이 존재하는 경우, 그 차입금은 일반차입금의 자본화이자율을 계산할 때 일반차입금의 일부가 된다는 점을 명확히 하고 있습니다.

③ 기업회계기준서 제 1103 호 사업결합

제 1103 호에 대한 개정사항은 기업이 공동영업인 사업에 대한 지배력을 보유하게 되었을 때, 공동영업에 대한 이전보유지분을 공정가치로 재측정하는 것을 포함하여 단계적으로 이루어진 사업결합에 대한 요구사항을 적용해야 한다는 점을 명확히 하고 있습니다. 재측정 대상 이전보유지분은 공동영업과 관련하여 인식되지 않은 자산, 부채 및 영업권을 포함해야 합니다.

④ 기업회계기준서 제 1111 호 공동약정

기업회계기준서 제 1111 호에 대한 개정사항은 사업을 구성하는 공동영업에 참여는 하지만 공동지배력은 보유하고 있지 않던 당사자가 해당 공동영업에 대한 공동지배력을 보유하게 되는 경우 기업이 보유한 공동영업에 대한 이전보유지분을 재측정하지 않는다는 것을 명확히 하고 있습니다.

- 기업회계기준서 제 1019 호 '종업원급여' 개정

동 개정사항은 과거근무원가(또는 정산손익)를 결정할 때 갱신된 가정을 적용하여 제도의 개정(또는 축소 또는 정산) 전후에 제도와 사외적립자산에서 제공된 급여를 반영하여 순확정급여부채(자산)을 재측정하고, (확정급여제도가 초과적립상태에 있을 때 발생할 수 있는) 자산인식상한효과는 고려하지 않는다는 점을 명확히 하고 있습니다. 개정 후 동 기준서는 제도의 개정(또는 축소 또는 정산)으로 인해 발생할 수 있는 자산인식상한효과의 변동은 과거근무원가(또는 정산손익) 인식 후에 결정되며, 그 변동을 기타포괄손익으로 인식한다는 점을 명확히 하고 있습니다.

또한 당기근무원가와 순확정급여부채(자산)의 순이자 측정과 관련된 문단이 개정되었습니다. 당사는 제도의 변경 후의 잔여 연차보고기간 동안에 해당하는 당기근무원가와 순이자를 결정하기 위해 재측정에 사용된 갱신된 가정을 사용해야 합니다. 순이자의 경우에 개정사항에서는 제도의 개정 이후 기간 동안의 순이자는 동 기준서 문단 99 에 따라 재측정된 순확정급여부채(자산)를 재측정할 때 사용한 할인율을 사용하여 산정함을 명확히 합니다.

동 개정사항은 동 기준서에 대한 이번 개정사항이 최초로 적용되는 회계연도 및 그 이후에 발생하는 제도의 개정, 축소 및 정산에만 전진적으로 적용됩니다.

- 기업회계기준서 제 1115 호 '고객과의 계약에서 생기는 수익' 개정

동 개정사항은 '원가 기준 투입법 적용 계약의 추가 공시'와 관련하여 문단 한 129.1에서 언급하는 '계약'의 의미를 '개별 계약'으로 개정함으로써 기업회계기준서 제 1115 호를 적용하더라도 공시범위가 축소되지 않도록 하는 것을 주요 내용으로 하고 있습니다. 또한 기업회계기준서 제 1115 호는 계약의 유형을 구분하지 않으므로, 종전의 수익 기준서인 기업회계기준서 제 1011 호 문단 한 45.1 의 적용대상에 해당하지 않았던 용역계약도 기업회계기준서 제 1115 호 문단 한 129.1 의 적용대상에 해당할 수 있으며, 이에 따라 종전의 수익 기준서에 비해 문단 한 129.1 에 따른 공시대상 계약의 범위가 넓어질 수 있음을 명확히 하였습니다.

- 기업회계기준해석서 제 2123 호 '법인세 처리의 불확실성' 제정

동 해석서는 법인세 처리에 불확실성이 있을 때 어떻게 회계처리하는지를 규정하고 있으며, 다음의 사항을 요구하고 있습니다.

① 기업은 불확실한 법인세 처리 각각을 개별적으로 고려할지 아니면 하나 이상의 다른 불확실한 법인세 처리와 함께 고려할지를 판단하여야 합니다.

② 기업은 법인세 신고에 사용하였거나 사용하려는 불확실한 법인세 처리를 과세당국이 수용할 가능성이 높은지를 판단하여 다음과 같이 세소득(세무상결손금), 세무기준액, 미사용 세무상결손금, 미사용 세액공제, 세율을 산정합니다.

- 수용할 가능성이 높다면 법인세 신고에 사용하였거나 사용하려는 법인세 처리와 일관되게 산정합니다.

- 수용할 가능성이 높지 않다면 불확실성의 영향을 반영하여 산정합니다.

(3) 공표되었으나 아직 시행되지 않은 회계기준

당사의 재무제표 발행승인일 현재 공표되었으나 아직 시행되지 않아 당사가 채택하지 않은 한국채택국제회계기준의 기준서 및 해석서는 없습니다.

(4) 중요한 판단과 추정

당사의 회계정책을 적용함에 있어서, 경영진은 다른 자료로부터 쉽게 식별할 수 없는 자산과 부채의 장부금액에 대한 판단, 추정 및 가정을 하여야 합니다. 실제 결과는 이러한 추정치들과 다를 수도 있습니다.

한국채택국제회계기준에서는 재무제표를 작성함에 있어서 경영진으로 하여금 회계정책의 적용이나, 자산, 부채 및 수익, 비용의 보고금액에 영향을 미치는 판단, 추정치, 가정의 사용을 요구하고 있습니다. 보고기간말 현재 경영진의 최선의 판단을 기준으로 한 추정치와 가정이 실제 환경과 다를 경우 실제 결과는 이러한 추정치와 다를 수 있습니다.

추정과 기초적인 가정은 계속하여 검토됩니다. 회계추정에 대한 수정은 그러한 수정이 오직 당해 기간에만 영향을 미칠 경우 수정이 이루어진 기간에 인식되며, 당기와 미래 기간 모두 영향을 미칠 경우 수정이 이루어진 기간과 미래 기간에 인식됩니다.

또한 차기 회계연도에 자산과 부채의 장부금액에 대한 중요한 조정을 유발할 수 있는 유의적인 위험을 내포하고 있는 미래에 대한 가정과 보고기간말 현재 추정 불확실성에 대한 기타 주요 원천은 다음과

같습니다.

1) 공정가치의 결정

관측 가능한 시장가격이 없는 금융자산과 금융부채의 공정가치 결정을 위해서는 가치평가 기법들이 요구됩니다. 빈번한 거래가 이루어지지 않고 가격의 투명성이 낮은 금융상품의 경우, 공정가치의 객관성은 낮아지고 유동성, 집중도, 시장요소의 불확실성, 가격결정의 가정 및 기타 위험에 대한 광범위한 판단이 요구됩니다. 경영자는 금융상품의 공정가치 결정에 사용된 평가기법과 가정들이 적절하다고 믿고 있습니다.

(5) 유의적인 회계정책

당사가 한국채택국제회계기준에 따른 재무제표 작성에 적용한 유의적인 회계정책은 아래 기술되어 있습니다.

1) 현금및현금성자산

당사는 통화 및 타행발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기(또는 상환일)가 3개월 이내에 도래하는 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

2) 금융자산

① 인식 및 최초 측정

매출채권과 발행 채무증권은 발행되는 시점에 최초로 인식됩니다. 다른 금융상품과 금융부채는 당사가 금융상품의 계약당사자가 되는 때에만 인식됩니다.

유의적인 금융요소를 포함하지 않는 매출채권을 제외하고는, 최초 인식시점에 금융자산이나 금융부채를 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치 측정 금융자산 또는 당기손익-공정가치 측정 금융부채가 아닌 경우에 해당 금융자산의 취득이나 해당 금융부채의 발행과 직접 관련되는 거래원가는 공정가치에 가감합니다. 유의적인 금융요소를 포함하지 않는 매출채권은 최초에 거래가격으로 측정합니다.

② 분류 및 후속측정

당사는 금융자산의 관리를 위한 사업모형과 금융자산의 계약상 현금흐름 특성에 근거하여 상각후원가측정 금융자산, 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품, 기타포괄손익-공정가치 측정 지분상품, 당기손익-공정가치 측정 범주로 분류하고, 복합계약이 금융자산을 주계약으로 포함하는 경우에는 내재파생상품을 분리하지 않고 해당 복합계약 전체를 기준으로 금융자산을 분류합니다.

금융자산은 다음 두 가지 조건을 모두 충족하고, 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정되지 않은 경우 상각후원가로 측정됩니다.

- 계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 금융자산을 보유한다.
- 계약 조건에 따라 특정일에 이자와 원금 잔액에 대한 이자 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생한다.

채무상품은 다음 두 가지 조건을 모두 충족하고 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정되지 않은 경우 기타포괄손익-공정가치로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유한다.
- 계약 조건에 따라 특정일에 이자와 원금 잔액에 대한 이자 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생한다.

단기매매를 위해 보유하는 것이 아닌 지분상품의 최초 인식 시에 당사는 그 투자지분의 후속적인 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시할 수 있는 취소 불가능한 선택을 할 수 있습니다. 이러한 선택은 금융상품 별로 이루어집니다.

상기에서 설명한 상각후원가, 기타포괄손익-공정가치로 측정하지 않는 모든 금융자산은 모든 파생 금융자산을 포함하여 당기손익-공정가치로 측정합니다. 당사는 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 요구사항을 충족하는 금융자산을 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정한다면 회계불일치를 제거하거나 유의적으로 줄이는 경우에는 최초 인식시점에 해당 금융자산을 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정할 수 있습니다. 다만, 이러한 지정은 취소할 수 없습니다.

다음 회계정책은 금융자산의 후속측정에 적용합니다.

| | |
|---------------------|--|
| 당기손익-공정가치 측정 금융자산 | 이러한 자산은 후속적으로 공정가치로 측정합니다. 이자 혹은 배당금 수익을 포함한 순손익은 당기손익으로 인식합니다. |
| 상각후원가 측정 금융자산 | 이러한 자산은 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정합니다. 상각후원가는 손상차손에 의해 감소됩니다. 이자수익, 외화환산손익 및 손상차손은 당기손익으로 인식합니다. 제거에 따르는 손익도 당기손익으로 인식합니다. |
| 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품 | 이러한 자산은 후속적으로 공정가치로 측정합니다. 유효이자율법을 사용하여 계산된 이자수익, 외화환산손익과 손상차손은 당기손익으로 인식합니다. 기타순손익은 기타포괄손익으로 인식합니다. 제거시에 기타포괄손익에 누적된 손익은 당기손익으로 재분류합니다. |
| 기타포괄손익-공정가치 측정 지분상품 | 이러한 자산은 후속적으로 공정가치로 측정합니다. 배당금은 명확하게 투자원가의 회수를 나타내지 않는다면 당기손익으로 인식합니다. 다른 순손익은 기타포괄손익으로 인식하고 절대로 당기손익으로 재분류되지 않습니다. |

③ 제거

당사는 금융자산의 현금흐름에 대한 계약상 권리가 소멸한 경우, 금융자산의 현금흐름을 수취할 계약상 권리를 양도하고 이전된 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 실질적으로 이전한 경우, 또는 당사가 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 보유 또는 이전하지 아니하고 금융자산을 통제하고 있지 않은 경우에 금융자산을 제거합니다.

당사가 재무상태표에 인식된 자산을 이전하는 거래를 하였지만, 이전되는 자산의 소유에 따른 대부분의 위험과 보상을 보유하고 있는 경우에는 이전된 자산을 제거하지 않습니다.

④ 상계

당사는 당사가 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행가능한 상계권리를 현재 갖고 있고, 차액으로 결제하거나, 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도가 있는 경우에만 금융자산과 금융부채를

상계하고 재무상태표에 순액으로 표시합니다.

3) 금융자산의 손상

① 금융상품과 계약자산

당사는 다음 자산의 기대신용손실에 대해 손실충당금을 인식합니다.

- 상각후원가로 측정하는 금융자산
- 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품
- 기업회계기준서 제 1115 호에서 정의된 계약자산

당사는 12 개월 기대신용손실로 측정되는 다음의 금융자산을 제외하고는 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 측정합니다.

- 보고기간말에 신용위험이 낮다고 결정된 채무증권
- 최초 인식 이후 신용위험(즉, 금융자산의 기대존속기간동안에 걸쳐 발생할 채무불이행 위험)이 유의적으로 증가하지 않은 기타 채무증권과 은행예금

매출채권과 계약자산에 대한 손실충당금은 항상 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 측정됩니다.

금융자산의 신용위험이 최초 인식 이후 유의적으로 증가했는지를 판단할 때와 기대신용손실을 추정할 때, 당사는 과도한 원가나 노력 없이 이용할 수 있고 합리적이고 뒷받침될 수 있는 정보를 고려합니다. 여기에는 미래지향적인 정보를 포함하여 당사의 과거 경험과 알려진 신용평가에 근거한 질적, 양적인 정보 및 분석이 포함됩니다.

당사는 금융자산의 신용위험은 연체일수가 30 일을 초과하는 경우에 유의적으로 증가한다고 가정합니다.

당사는 다음과 같은 경우 금융자산에 채무불이행이 발생했다고 고려합니다.

- 채무자에게 당사가 소구활동을 하지 않으며, 당사에게 신용의무를 완전하게 이행하지 않을 것 같은 경우
- 금융자산의 연체일수가 90 일을 초과한 경우

전체기간 기대신용손실은 금융상품의 기대존속기간에 발생할 수 있는 모든 채무불이행 사건에 따른 기대신용손실입니다.

12 개월 기대신용손실은 보고기간 말 이후 12 개월 이내(또는 금융상품의 기대 존속기간이 12 개월 보다 적은 경우 더 짧은 기간)에 발생 가능한 금융상품의 채무불이행 사건으로 인한 기대신용손실을 나타내는 전체기간 기대신용손실의 일부입니다.

기대신용손실을 측정할 때 고려하는 가장 긴 기간은 당사가 신용위험에 노출되는 최장 계약기간입니다.

② 기대신용손실의 측정

기대신용손실은 신용손실의 확률가중추정치입니다. 신용손실은 모든 현금부족액(즉, 계약에 따라 지급받기로 한 모든 계약상 현금흐름과 수취할 것으로 예상하는 모든 계약상 현금흐름의 차이)의 현재가치로 측정됩니다. 기대신용손실은 해당 금융자산의 유효이자율로 할인됩니다.

금융자산의 신용이 손상된 증거는 다음과 같은 관측 가능한 정보를 포함합니다.

- 발행자나 차입자의 유의적인 재무적 어려움
- 채무불이행이나 90 일 이상 연체와 같은 계약 위반
- 차입자의 재무적 어려움에 관련된 경제적이나 계약상 이유로 당초 차입조건의 불가피한 완화
- 차입자의 파산가능성이 높아지거나 그 밖의 재무구조조정 가능성이 높아짐
- 재무적 어려움으로 인해 해당 금융자산에 대한 활성시장 소멸

④ 재무상태표 상 신용손실충당금의 표시

상각후원가로 측정하는 금융자산에 대한 손실충당금은 해당 자산의 장부금액에서 차감합니다. 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품에 대해서는 해당 자산의 장부금액을 감소시키는 대신에 손실충당금을 기타포괄손익에 인식합니다.

⑤ 제각

금융자산의 계약상 현금흐름 전체 또는 일부의 회수에 대한 합리적인 기대가 없는 경우 해당 자산을 제거합니다. 당사는 유사자산의 회수에 대한 과거 경험에 근거하여 제각의 시기와 금액을 개별적으로 평가합니다. 당사는 제각한 금액이 유의적으로 회수할 것이라는 기대를 갖고 있지 않습니다. 그러나 제각된 금융자산은 당사의 만기가된 금액의 회수 절차에 따라 회수활동의 대상이 될 수 있습니다.

4) 금융부채 및 지분상품

당사가 발행한 채무상품과 지분상품은 계약의 실질 및 금융부채와 지분상품의 정의에 따라 금융부채 또는 자본으로 분류하고 있습니다.

① 지분상품

지분상품은 기업의 자산에서 모든 부채를 차감한 후의 잔여지분을 나타내는 모든 계약입니다. 회사가 발행한 지분상품은 발행금액에서 직접발행원가를 차감한 순액으로 인식됩니다. 자기지분상품을 재취득하는 경우, 이러한 지분상품은 자본에서 직접 차감하고 있습니다. 자기지분상품을 매입 또는 매도하거나 발행 또는 소각하는 경우의 손익은 당기손익으로 인식하지 않습니다.

② 당기손익-공정가치측정금융부채

금융부채는 사업결합에서 취득자의 조건부대がい거나 단기매매항목이거나 최초 인식시 당기손익인식항목으로 지정할 경우 당기손익-공정가치측정금융부채로 분류하고 있습니다.

그러나 금융부채를 당기손익-공정가치측정 항목으로 지정하는 경우에 부채의 신용위험 변동으로 인한 금융부채의 공정가치 변동금액은 부채의 신용위험 변동효과를 기타포괄손익으로 인식하는 것이 당기손익에 회계불일치를 일으키거나 확대하는 것이 아니라면 기타포괄손익으로 인식합니다. 부채의 나머지 공정가치 변동은 당기손익으로 인식합니다. 기타포괄손익으로 인식된 금융부채의 신용위험으로 인한 공정가치 변동은 후속적으로 당기손익으로 재분류되지 않으며, 대신 금융부채가 제거될 때 이익잉여금으로 대체됩니다.

③ 상각후원가측정금융부채

금융부채는 사업결합에서 취득자의 조건부대がい거나 단기매매항목이거나 최초 인식시

당기손익인식항목으로 지정할 경우에 해당하지 않는 경우 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정됩니다. 유효이자율법은 금융부채의 상각후원가를 계산하고 관련 기간에 걸쳐 이자비용을 배분하는 방법입니다.

④ 금융부채의 제거

당사는 당사의 의무가 이행, 취소 또는 만료된 경우에만 금융부채를 제거합니다. 제거되는 금융부채의 장부금액과 지급하거나 지급할 대가의 차이는 당기손익으로 인식하고 있습니다.

5) 납입자본

보통주는 자본으로 분류하며 자본거래에 직접 관련되어 발생하는 증분원가는 세금효과를 반영한 순액으로 자본에서 차감하고 있습니다.

6) 주당이익

당사는 보통주 기본주당이익과 희석주당이익을 당기순손익에 대하여 계산하고 손익계산서에 표시하고 있습니다.

기본주당이익은 주주에게 귀속되는 손익계산서상 당기순이익을 보고기간 동안의 회사의 가중평균 유통보통주식수로 나누어 산정한 것입니다.

희석주당이익은 주주에게 귀속되는 손익계산서상 당기순이익을 보고기간 동안의 회사의 가중평균 유통보통주식수와 가중평균 잠재적 희석증권주식수로 나누어 산정한 것입니다. 잠재적 희석증권은 희석효과가 발생하는 경우에만 희석주당이익의 계산에반영됩니다.

7) 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 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다.

이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 당좌자산(유동부채) 또는 투자자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표상 자산항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 기타비유동항목으로 분류하고, 동일한 유·동·비유동 구분내의 이연법인세자산과 이연법인세부채는 각각 상계하여 표시하고 있습니다. 또한, 손익계산서상의 법인세비용은 당기 법인세부담액에 이연법인세자산·부채의 변동액을 가감한 가액으로 인식하고 있으며, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 당기 법인세부담액과 이연법인세는 해당 자본계정에서 직접 가감하고 있습니다.

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

8) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 개정법률(법률 제 7243 호) 제 28 조 제 1 항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

또한, 동 법 제 28 조 제 3 항에 의하여 상법제 462 조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

9) 수익

당사는 기업회계기준서 제 1115 호의 5 단계 수익인식 모형(① 계약 식별 → ② 수행의무 식별 → ③ 거래가격 산정 → ④ 거래가격을 수행의무에 배분 → ⑤ 수행의무 이행시 수익 인식)을 적용하여 수익을 인식하고 있습니다.

10) 금융수익

당사의 금융수익은 이자수익으로 구성되어 있습니다. 이자수익은 기간의 경과에 따라 유효이자율법을 적용하여 당기손익으로 인식하고 있습니다.

3. 현금및현금성자산

보고기간말 현재 회사의 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

| (단위: 천원) | | |
|----------|-----------|----|
| 구분 | 금액 | 비고 |
| MMDA | 2,161,103 | - |
| 합 계 | 2,161,103 | - |

4. 당기손익-공정가치측정금융자산

| (단위: 천원) | | |
|---------------|------------|------------|
| 구분 | 장부금액 | 공정가치 |
| 당기손익공정가치측정항목: | | |
| 주식 | 19,500,000 | 19,500,000 |
| 수익증권 | 69,000,000 | 69,000,000 |
| 합 계 | 88,500,000 | 88,500,000 |

5. 공정가치

5-1. 공정가치 서열체계

공정가치란 측정일에 시장참여자 사이의 정상거래에서 자산을 매도할 때 받거나 부채를 이전할 때 지급하게 될 가격을 의미합니다. 공정가치 측정은 측정일에 현행 시장 상황에서 자산을 매도하거나 부채를 이전하는 시장참여자 사이의 정상거래에서의 가격을 추정하는 것으로, 회사는 공정가치 평가시 시장정보를 최대한 사용하고, 관측가능하지 않은 변수는 최소한으로 사용하고 있습니다.

당사는 공정가치로 측정되는 자산·부채를 공정가치 측정에 사용된 투입변수에 따라 다음과 같은 공정가치 서열체계로 분류하였습니다.

수준 1: 활성시장에서 공시되는 가격을 공정가치로 측정하는 자산·부채의 경우 동 자산·부채의 공정가치는 수준 1로 분류됩니다.

수준 2: 가치평가기법을 사용하여 자산·부채의 공정가치를 측정하는 경우, 모든 유의적인 투입변수가 시장에서 직·간접적으로 관측한 정보에 해당하면 자산·부채의 공정가치는 수준 2로 분류됩니다.

수준 3: 가치평가기법을 사용하여 자산·부채의 공정가치를 측정하는 경우, 하나 이상의 유의적인 투입변수가 시장에서 관측불가능한 정보에 해당하면 동 금융상품의 공정가치는 수준 3으로 분류됩니다.

자산·부채의 공정가치는 자체적으로 개발한 내부평가모형을 통해 평가한 값을 사용하거나 독립적인 외부평가기관이 평가한 값을 제공받아 사용하고 있습니다.

5-2. 공정가치 서열체계별 공정가치

당기 보고기간말 현재 재무상태표에 공정가치로 측정되는 자산과 부채의 공정가치 서열체계별 공정가치 금액은 다음과 같습니다. 한편 보고기간말 현재 당사의 경영진은 재무상태표에 상각후원가로 측정되는 금융상품의 장부금액은 공정가치와 근사하다고 판단하고 있습니다.

| (단위: 천원) | | | | |
|--------------------------|------------|------|------|------------|
| 구분 | 소계 | 수준 1 | 수준 2 | 수준 3 |
| <자 산> | | | | |
| 당기손익- 공정가치측정금융자산(비유동) | | | | |
| 주식 | 19,500,000 | - | - | 19,500,000 |
| 수익증권 | 69,000,000 | - | - | 69,000,000 |
| 합계 | 88,500,000 | - | - | 88,500,000 |

공정가치로 측정되는 자산·부채 중 공정가치 서열체계 수준 3로 분류된 자산·부채의 가치평가기법과 투입변수는 다음과 같습니다.

| (단위: 천원) | | | | |
|--------------------------|-----------------|------------|---------|------|
| 구분 | 종류 | 당기말 | 가치평가방법 | 투입변수 |
| <자 산> | | | | |
| 당기손익- 공정가치측정금융자산(비유동) | | | | |
| 주식 | 부동산투자회사의 우선주 | 19,500,000 | 현금흐름할인법 | 할인율 |
| 수익증권 | 사모펀드의 수익증권 | 69,000,000 | 현금흐름할인법 | 할인율 |
| 합계 | | 88,500,000 | | |

6. 금융상품의 범주별 분류

(1) 보고기간말 현재 당사의 금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

| (단위: 천원) | | |
|-----------------|----------|------------|
| 금융자산 범주 | 내역 | 장부금액 |
| 당기손익-공정가치측정금융자산 | 주식, 수익증권 | 88,500,000 |
| 상각후원가 측정 금융자산 | 현금및현금성자산 | 2,161,103 |
| 상각후원가 측정 금융자산 | 미수수익 | 724 |
| 합 계 | | 90,661,827 |

(2) 보고기간말 현재 당사의 금융부채 중 공정가치로 측정되는 금융부채는 존재하지 않으며, 상각후원가로 평가하는 금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

| (단위: 천원) | | |
|---------------|-------|---------|
| 금융부채 범주 | 내역 | 장부금액 |
| 상각후원가 측정 금융부채 | 미지급비용 | 269,958 |
| | 미지급금 | 351,391 |
| 합 계 | | 621,349 |

7. 자본

(1) 자본금

| 구 분 | 내 용 |
|-------------|-----------------|
| 발행할 주식의 총수: | 2,000,000,000 주 |
| 1 주당 액면금액 | 500 원 |
| 발행한 주식의 수: | |
| 보통주식 | 18,660,000 주 |
| 자본금: | |
| 보통주식 | 9,330,000,000 원 |

(2) 자본잉여금

보고기간말 현재 자본잉여금은 주식발행초과금으로 신주발행 시 액면가액을 초과하여 발행한 금액입니다. 한편, 자본잉여금은 자본금의 결손 보전에 충당하는 경우 외에는 처분하지 못합니다. 다만, 적립된 자본잉여금이 자본금의 1.5 배를 초과하는 경우에 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 자본잉여금을 감액할 수 있습니다.

(3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

8. 특수관계자 등과의 거래

(1) 보고기간말 현재 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

| 관계 | 특수관계자명 |
|----------|-----------------|
| 기타의특수관계자 | 엔에이치농협리츠운용 주식회사 |

(2) 보고기간 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

| (단위: 천원) | | | |
|----------|---------------|---------|---------|
| 분류 | 회사명 | 거래내용 | 당기 |
| 기타의특수관계자 | 엔에이치농협리츠운용(주) | 지급수수료 | 885,000 |
| | | 자산관리수수료 | 907 |

(3) 보고기간말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무는 다음과 같습니다.

| (단위: 천원) | | | |
|----------|---------------|------|-----|
| 분류 | 회사명 | 계정과목 | 당기 |
| 기타의특수관계자 | 엔에이치농협리츠운용(주) | 미지급금 | 907 |

(4) 보고기간 중 특수관계자와의 자금 거래 내역은 다음과 같습니다.

| (단위: 천원) | | | |
|----------|---------------|-----------|---------|
| 분류 | 회사명 | 현금출자 | 유상감자 |
| 기타의특수관계자 | 엔에이치농협리츠운용(주) | 4,800,000 | 300,000 |

(5) 보고기간말 현재 당사가 특수관계자를 위해 제공하고 있는 담보 및 지급보증과 특수관계자로부터 제공받고 있는 담보 및 지급보증은 없습니다.

9. 법인세비용 등

(1) 회사의 당기 손익에 반영된 법인세비용의 내역은 다음과 같습니다.

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

(2) 보고기간 중 회사의 법인세비용차감전순이익과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

| (단위: 천원) | |
|-------------------|-------------|
| 구 분 | 당기 |
| 법인세비용차감전순손실 | (1,671,752) |
| 적용세율에 따른 세부담액 | - |
| 법인세비용 | - |
| 유효세율(법인세/세전이익)(*) | - |

(*) 법인세법 제 51 조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 당기 중 발생한 법인세비용은 없으며, 이에 따라 유효법인세율을 산정하지 아니하였습니다.

(3) 회사는 부동산투자회사법 제 28 조 제 3 항, 동법시행령 제 32 조 및 정관 제 53 조 제 2 항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

10. 우발채무 및 약정사항

(1) 보험계약

회사는 보고기간말 현재 보험가입내역은 없습니다.

(2) 집합투자업자의 위탁보수계약

회사는 NH 농협리츠운용(주)와 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하였습니다. 회사가 자산관리회사인 NH 농협리츠운용(주)에 지급하게 될 위탁보수는 다음과 같습니다.

| 구분 | 매입수수료 | 운용기본수수료 | 매각수수료 | 매각성과수수료 |
|------|-------------------|---|-----------------|------------------------------|
| 지급금액 | 매입금액의 1.0% | 제 1 기, 2 기, 3 기 자산총액의 0.03% (연간 0.06%) 이후 매 결산기 자산총액의 0.18% (연간 0.36%) | 처분가액의 1.0% | 각 매각되는 대상자산별 매각차익의 15% |
| 지급시기 | 소유권 취득 후 7 일 내 | 소유권 취득 후 7 일 내 | 처분완료 후 7 일 내 | 처분완료 후 7 일 내 |

(3) 판매회사의 위탁보수계약

회사는 NH 투자증권(주), 키움증권(주), 하나금융투자(주), 한국투자증권(주)와 주식발행사무와 관련하여 위탁계약을 체결하였습니다. 회사가 판매회사에 지급하게 될 위탁보수는 다음과 같습니다.

| 구분 | 주선회사 | 공모주식수 | 기본수수료 | 청약 성과수수료 | 지급시기 |
|-------|------------|-------------|---------------|-------------------|--------------------|
| 판매수수료 | NH 투자증권(주) | 7,760,000 주 | 공모금액의 1.5% | 실제 배정 금액의 0.5% | 주금납입기일로부터 2 영업일 |
| | 키움증권(주) | 2,000,000 주 | | | |
| | 하나금융투자(주) | 2,000,000 주 | | | |
| | 한국투자증권(주) | 2,000,000 주 | | | |

(4) 일반사무수탁회사의 위탁보수계약

회사는 (주)국민은행과 발행주식의 일반적인 사무업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하였습니다. 회사가 일반사무수탁회사인 (주)국민은행에 지급하게 될 수탁보수는 다음과 같습니다.

| 구분 | 지급금액 | 지급시기 | 비고 |
|-----------|--|-------|----------------|
| 일반사무수탁수수료 | 매결산기 35,000,000 원 (연간 총 70,000,000 원) | 매 결산기 | 매 결산일로부터 7 일 내 |

(5) 자산보관기관의 위탁보수계약

회사는 농협은행(주)와 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하였습니다. 회사가 자산보관회사인 농협은행(주)에 지급하게 될 자산보관보수는 다음과 같습니다.

| 구분 | 지급금액 | 지급시기 | 비고 |
|---------|--|-------|---------------|
| 자산보관수수료 | 매결산기 10,000,000 원 (연간 총 20,000,000 원) | 매 결산기 | 매 결산일로부터 7일 내 |

11. 주당이익(손실)

(1) 기본주당손실

기본주당손실은 보통주에 귀속되는 당기순손익을 가중평균유통보통주식수로 나누어 산정하였습니다.

보고기간의 기본주당손실 산정내역은 다음과 같습니다.

| (단위: 원) | |
|------------------|-----------------|
| 구 분 | 당 기 |
| 보통주 당기순손실 | (1,671,751,947) |
| 가중평균유통보통주식수(주 1) | 2,713,478 |
| 기본주당손실 | (616) |

(주 1) 보고기간 가중평균유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

| 일 자 | 주식수(주) | 가중치(일) | 적수 |
|-------------|------------|--------|--------------|
| 설립증자 | 600,000 | 184 | 110,400,000 |
| 유상증자 | 900,000 | 66 | 59,400,000 |
| 유상증자 | 4,000,000 | 61 | 244,000,000 |
| 유상감자 | (600,000) | 41 | (24,600,000) |
| 유상증자 | 13,760,000 | 8 | 110,080,000 |
| 합계 | | | 499,280,000 |
| 일수 | | | 184 |
| 가중평균유통보통주식수 | | | 2,713,478 |

(2) 희석주당손실

보고기간에는 희석효과가 존재하지 않아 희석주당손실을 산정하지 않았습니다.