

투 자 보 고 서

2019.11.20 부터 2020.06.30 까지

(제 1 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2020.09.28

회 사 명 :	주식회사 엔에이치제2호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	박영희 (인)			
본점소재지 :	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 2, 13층(여의도동, 농협재단 빌딩)			
(전화번호)	02-6264-2892			
(홈페이지)	http://www.nhreits.com			
작성책임자 :	(회사)	엔에이치농협리츠운용	(직책)	차장
(전화번호)	02-6264-2840	성명	신영현	(인)
공시책임자 :	(회사)	엔에이치농협리츠운용	(직책)	차장
(전화번호)	02-6264-2840	성명	신영현	(인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 엔에이치제2호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	
3) 소재지	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 2, 13층(여의도동, 농협재단빌딩)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2020.06.30 (단위: 원)
총자산	234,570,645,654
자본금	10,000,000,000
부채	194,427,341,097
5) 자산관리회사	엔에이치농협리츠운용(주)
6) 사무수탁회사	(주)국민은행
7) 자산보관회사	유안타증권(주)
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 존립기간을 정한 경우 그 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 설립이후의 변동사항

- 2019.11.20 발기인총회
회사설립(자본금 3억원)
- 2019.11.15 자산관리위탁계약 체결[엔에이치농협리츠운용(주)]
자산보관위탁계약 체결[유안타증권(주)]
일반사무관리위탁계약 체결[(주)국민은행]
- 2019.12.26 국토교통부 영업등록
- 2019.12.30 자산관리위탁계약 변경체결[엔에이치농협리츠운용(주)]
- 2020.01.07 유상증자 52.5억원(증자후 자본금 55.5억원)
- 2020.01.07 부동산 매입 완료(분당스퀘어 및 비전월드 주차장)
- 2020.01.11 유상감자 3억원(감자후 자본금 52.5억원)
- 2020.02.27 유상증자 47.5억원(증자후 자본금 100억원)
- 2020.02.27 지분매입 190억원(지분100%)
-> (주)엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사

나) 상호의 변경 : 해당사항 없음.

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음.

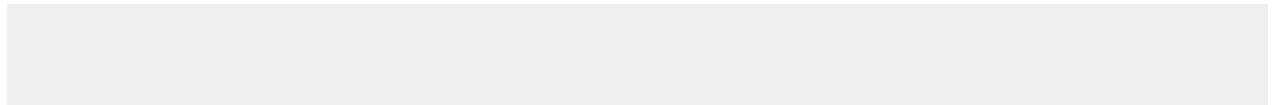
2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
정현섭	1980.11.06	세무법인 신안	결격사유 없음
박대규	1972.09.02	제일감정평가법인	결격사유 없음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

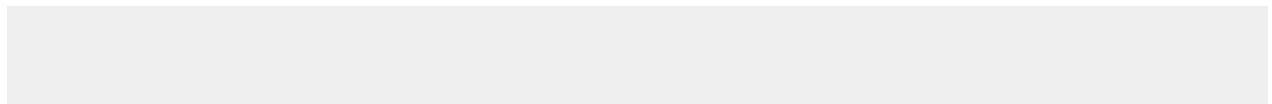


(2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	박영희	1975.01.03	법무사 정택근사무소	결격사유 없음
기타비상무이사	박대규	1972.09.02	제일감정평가법인	결격사유 없음
기타비상무이사	정현섭	1980.11.06	세무법인 신안	결격사유 없음
감사	진형준	1973.04.05	이지회계법인	결격사유 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2020.06.30 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	3,750,000	2,000	500	
기명식	제1종종류주	12,500,000	2,000	500	
기명식	제2종종류주	3,750,000	2,000	500	

(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)

주식매수선택권 : 해당사항 없음
의결권이 있는 주식 수 : 16,250,000주(보통주, 제1종종류주)
의결권이 제한된 주식 수 : 3,750,000주(제2종종류주)

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			
2019.11. 20	설립	보통주	600,000	500	500	300,000,000	300,000,000	0.00%
2020.01. 07	증자	보통주	2,000,000	2,000	500	1,000,000,000	1,300,000,000	1750.00%
2020.01. 07	증자	종류주	6,500,000	2,000	500	3,250,000,000	4,550,000,000	1750.00%
2020.01. 07	증자	종류주	2,000,000	2,000	500	1,000,000,000	5,550,000,000	1750.00%
2020.01. 11	감자	보통주	-600,000	-500	-500	-300,000,000	5,250,000,000	-5.41%
2020.02. 27	증자	보통주	1,750,000	2,000	500	875,000,000	6,125,000,000	90.48%
2020.02. 27	증자	종류주	6,000,000	2,000	500	3,000,000,000	9,125,000,000	90.48%
2020.02. 27	증자	종류주	1,750,000	2,000	500	875,000,000	10,000,000,000	90.48%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

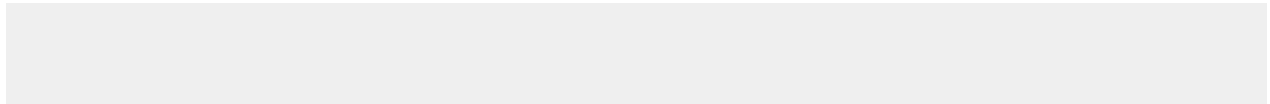
1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2020.06.30 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)하나은행(파 인인벨류 PreIPO 전 6호 투자모 문형증권사 자신신탁 의업자 지 위에서)	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항없 음	제1종중 류주식		4,700,0 00		4,700,00 0	
								(23.50%)		(23.50%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

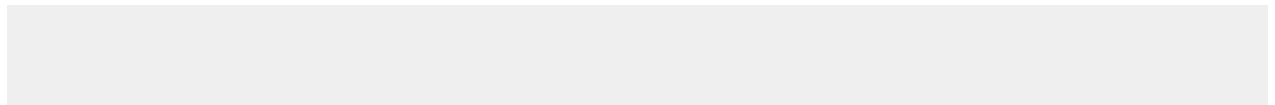
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2020.06.30 현재】

순위	성명	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의종류	소유주식수	지분율	비고
1	주식회사 국민은행 (리딩골드 라인전문투자 자형사신탁 5호의신탁 업자지위 에서)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	제1종 종류주	4,050,000	20.25%	유상증자
2	엔에이치 협리츠 주식회사	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	3,750,000	18.75%	유상증자
3	주식회사 농협네 웍스	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	제2종 종류주	3,750,000	18.75%	유상증자



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2020.06.30 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	14.29%	4,700,000	23.50%	
주요주주	3	42.86%	11,550,000	57.75%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	3	42.86%	3,750,000	18.75%	
합계	7	100.00%	20,000,000	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

- ① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 결의(단, 제54조 제5항에 따라 이사회가 재무제표를 승인한 경우 이사회 결의)에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 범위 내에서 초과배당 할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
- ③ 회사가 제13조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.
- ④ 배당금은 정기주주총회(제57조 제1항에 따라 이사회 결의로 배당하는 경우 이사회)의 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급되며, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.
- ⑤ 회사는 이익 배당을 정기주주총회 결의를 한 날(제57조 제1항에 따라 이사회결의로 배당하는 경우 제54조 제5항에 따른 이사회 결의를 한 날)로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 500원]

(단위 : 원, %)

구분	제 1기	제 -기	제 -기	제 -기
당기순이익	656,061,517			
상법상 배당가능이익	656,061,517			
당기감가상각비 등	903,920,988	-	-	-
이익배당한도	1,559,982,505	-	-	-
배당금	1,559,982,505			
주당배당금	78			
배당수익율	7.84%	-	-	-
연환산배당율	12.81%	-	-	-

※ 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)

* 주당 배당금 78원은 단순 계산(1,599,982,505/20,000,000)입니다.

제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

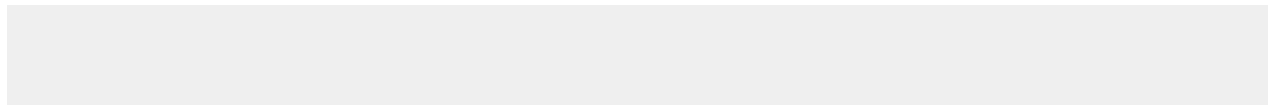
I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산 총액	비율	자산총액	비율	
부동산	0		200,191	85.34	85.34
부동산개발사업	0				
부동산관련 유가증권	0		19,000	8.10	8.10
현금	0		13,558	5.78	5.78
기타 자산	0		1,822	0.78	0.78
총계	0		234,571	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

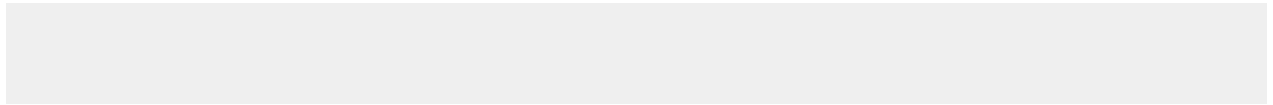


1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	분당스퀘어 (비전월드 주 차장포함)	경기도 성남시 분당 구 서현동 263 (경기도 성남시 분당 구 서현동 256)	1997.10.08 (1999.12.2 7)	2020.01.07	건물 및 토지 채권최고액 225,000,000,0 00원

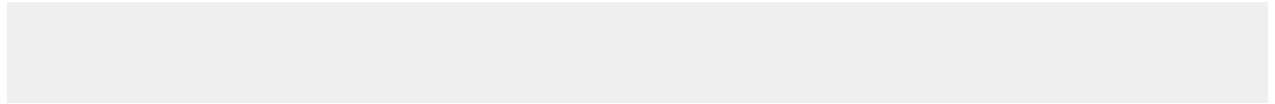
※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



2) 소유 부동산별 금액현황

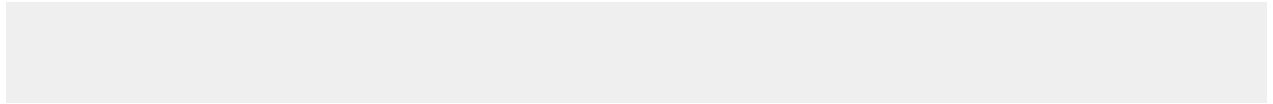
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	분당스퀘어 (비전월드 주차장포 함)	128,781	72,314					904		200,191



3) 소유 부동산별 임대현황

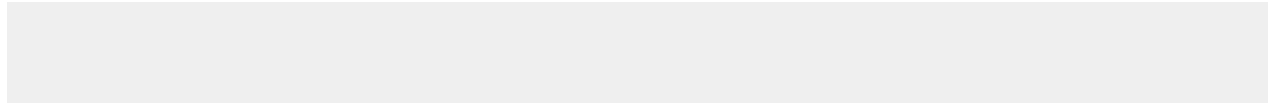
부동산명		임대가능 면적 (m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	분당스퀘어 (비전월드 주차장포함)	14,426.88	14,426.88	100.00%	9



2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

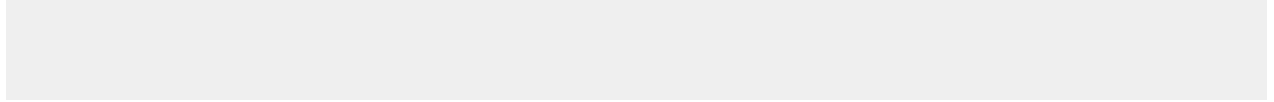
구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
부동산관련 유가증권	(주)엔에이치제3호 위탁관리부동산투 자회사	19,000	19,000	8.10%



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

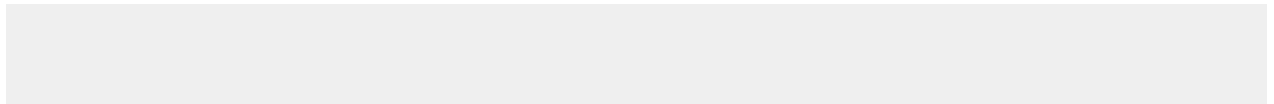
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금	비고
보통예금	신한은행	변동		3,537	
정기예금	우리은행	1.10		6,021	
정기예금	우리은행	1.00		4,000	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
유가증권	(주)엔에이치제3호위 탁관리부동산	19,000	19,000	
기타자산	미수금	1,592	1,592	
	미수수익	35	35	
	선급급	95	95	
	선급비용	98	98	
	선급법인세	2	2	



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매입	분당스퀘어 (비전월드 주 차장포함)	경기도 성남시 분당구 서현동 263	2020.01.0 7	190,156	10,939	

※ 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

회사명 : 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사

매입일 : 2020.02.27

주식수 및 지분율 : 10,000,000주 (100%)

매입금액 : 19,000,000,000원=IF(AL12="해당사항 없음", "거래내역 없음", " ")

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
보통예금	신한은행	변동		3,537
정기예금	우리은행	1.10		6,021
정기예금	우리은행	1.00		4,000

4. 기타 자산 변경내역

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	3,504,062,217	46.19%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	2,493,713,413	32.87%	
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	1,542,889,462	20.34%	
현금	현금관련수익	45,361,626	0.60%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		112	0.00%	
총 수익		7,586,026,830	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

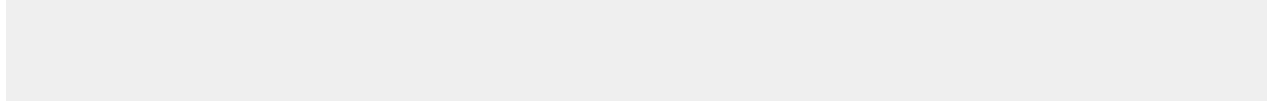


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

	부동산명	임대료(원)	비율(%)	비고
1	분당스퀘어 (비전월드 주차장포함)	3,504,062,217	100.00%	

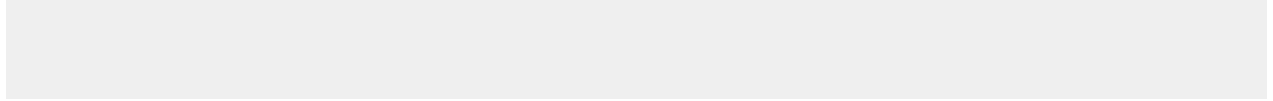


2) 부동산 처분수익

(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)

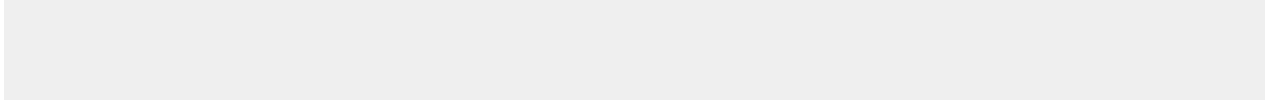
구분		매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
1	주엔에이치제3호위탁 관리부동산투자회사			1,542,889,462	100.00%	



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

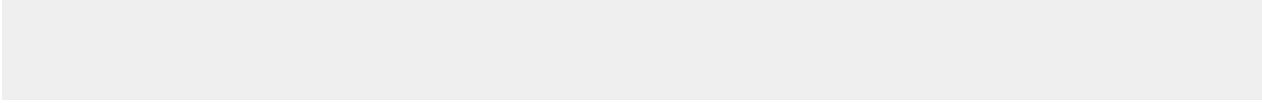
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
보통예금	신한은행	변동		10,502,032	
정기예금	우리은행	1.10		31,681,512	
정기예금	우리은행	1.00		3,178,082	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

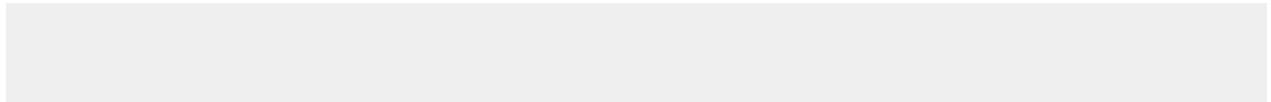


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	903,920,988	13.04%	
	기타비용	1,775,699,818	25.62%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용	4,232,744,500	61.08%	
기타자산	기타자산관련비용			
기타		17,600,007	0.25%	사무수탁수수료 및 잡손실
총비용		6,929,965,313	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

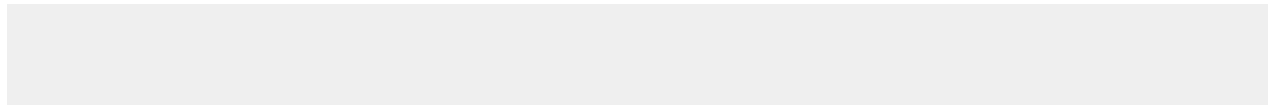
1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	분당스퀘어 (주자장 포함)	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	2,210,000	2,210,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	213,900,000	213,900,000			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	392,602,857	392,602,857			
자산보관수수료	11,358,696	11,358,696			
일반사무 위탁수수료	17,600,000				17,600,000
기타지급수수료	239,420,155	239,420,155			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비	903,920,988	903,920,988			
무형자산 감가상각비					
세금과공과	327,248,316	327,248,316			
광고선전비					
보험료	6,624,920	6,624,920			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	62,325,500	62,325,500			
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	520,009,374	520,009,374			

2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	엔에이치농협리츠운용(주)	매입수수료는 1,500,000,000원(매매계약시 500,000,000원/소유권취득시 1,000,000,000원) 소유권을 취득한 날로부터 7일 이내 현금 지급	1,500,000,000
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		계약의 효력발생일로부터 연간 414,000,000원 매 결산기마다 207,000,000원 / 주주총회일로 부터 7일이내 현금 지급	213,900,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		처분가액(부가가치세 제외)의 1%에 해당하는 금액	
	성과보수(매각)		처분가액이 취득가액(자본적지출 및 취득부대비 용 포함)에 처분수수료를 더한 값을 초과할 경 우, 초과분의 15%(부가가치세 제외)	
사무수탁회사	위탁보수	(주)국민은행	최초로 취득하는 부동산의 소유권을 취득할날 부터 연간 36,000,000원 매 결산기 마다 18,000,000원 / 주주총회일로부터 7일이내 현 금 지급	17,600,000
자산보관회사	위탁보수	유안타증권(주)	영업인가를 득한 날로부터 연간 22,000,000원 매결산기 마다 11,000,000원 / 주주총회일로 부터 7일이내 현금 지급	11,358,696
PM/FM	위탁보수	(주)농협네트웍스	자산관리 용역비 : 월 7,213,000원 시설관리 용역비 : 월 45,918,000원 매월 1일부터 말일까지 기간에 대한 대가로 매 월 25일 지급	392,602,857
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				2,135,461,553



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

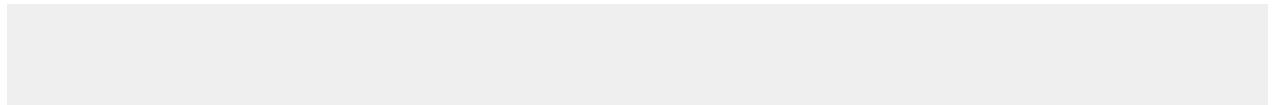
구분	제 1기	제 2기	제 3기	제 4기
당해회사수익률	4.99			

※ 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

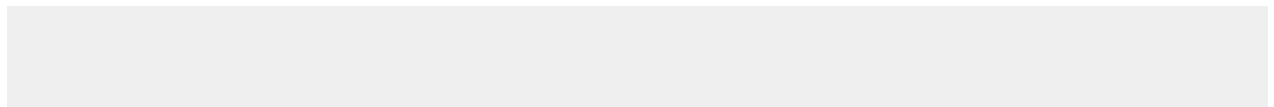
I. 부동산개발사업의 현황

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

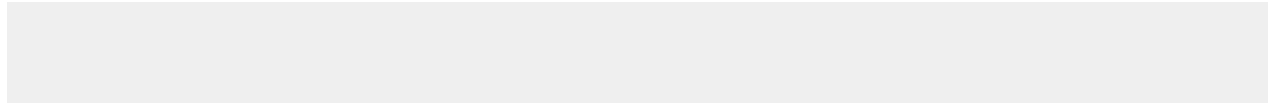
당기 제 1 기 기말 기준일 2020.06.30 현재
 전기 제 - 기 기말 기준일 현재

회사명: 주식회사 엔에이치제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 1 (당)기 기말		제 - (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		15,380,037,028		0
1) 현금및현금성자산	3,537,501,052			
2) 단기금융상품	10,020,760,600			
5) 미수수익	34,738,188			
7) 기타미수금	1,592,512,385			
8) 선급금	94,854,283			
9) 선급비용	98,034,620			
11) 선급법인세	1,635,900			
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		219,190,608,626		0
4) 유가증권	19,000,000,000		0	
종속기업투자	19,000,000,000			
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	200,190,608,626		0	
토지	128,780,850,362			
건물	72,313,679,252			
감가상각누계액(투자부동산-건물)	-903,920,988			
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		234,570,645,654		0
1. 유동부채		2,988,808,297		0
5) 선수수익	209,064,715			
6) 미지급금	44,500,000			
7) 미지급비용	2,443,166,216			
9) 부가세예수금	255,533,152			
18) 기타유동부채	36,544,214			
2. 비유동부채		191,438,532,800		0
3) 장기차입금	185,630,767,387			
5) 비유동보증금	5,519,239,816			
9) 기타비유동부채	288,525,597			
부 채 총 계		194,427,341,097		0
1. 자본금		10,000,000,000		0
1) 보통주자본금	1,875,000,000			
2) 종류주자본금	8,125,000,000			
2. 자본잉여금		29,487,243,040		0
1) 주식발행초과금	29,487,243,040			
3. 자본조정		0		0

4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		656,061,517		
자 본 총 계		40,143,304,557		0
부 채 및 자 본 총 계		234,570,645,654		0



II. 손익계산서

당기 제 1 기 기말 시작일 2019.11.20 종료일 2020.06.30
 전기 제 - 기 기말 시작일 종료일 -

회사명: 주식회사 엔에이치제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 1 (당)기		제 - (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	4,688,870,645	7,540,665,092	0	0
2) 임대료수익	1,854,001,044	3,504,062,217		
3) 관리비수익	1,003,093,475	1,956,334,762		
5) 배당금수익	1,542,889,462	1,542,889,462		
7) 기타영업수익	288,886,664	537,378,651		
II. 영업비용	1,313,209,532	2,697,220,806	0	0
2) 급여	900,000	2,210,000		
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	103,500,000	213,900,000		
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	217,581,030	392,602,857		
8) 자산보관수수료	5,500,001	11,358,696		
9) 일반사무위탁수수료	9,100,000	17,600,000		
10) 기타지급수수료	57,578,035	239,420,155		
12) 투자부동산감가상각비	451,960,494	903,920,988		
14) 세금과공과	240,178,036	327,248,316		
16) 보험료	3,425,385	6,624,920		
21) 수선유지비	62,325,500	62,325,500		
29) 기타영업비용	161,161,051	520,009,374		
III. 영업이익	3,375,661,113	4,843,444,286	0	0
IV. 영업외수익	23,789,502	45,361,738	0	0
1) 이자수익	23,789,445	45,361,626		
10) 기타영업외수익	57	112		
V. 영업외비용	2,374,191,876	4,232,744,507	0	0
1) 이자비용	2,374,191,869	4,232,744,500		
10) 기타영업외비용	7	7		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	1,025,258,739	656,061,517	0	0
VIII. 당기순이익(손실)	1,025,258,739	656,061,517	0	0
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	1,025,258,739	656,061,517	0	0

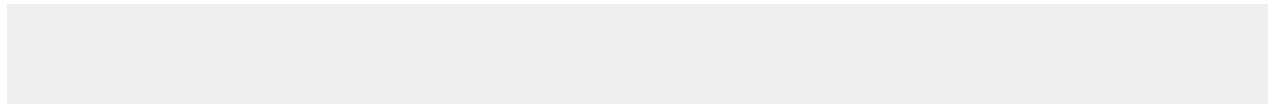
III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 1 기 기말 시작일 2019.11.20 종료일 2020.06.30
 전기 제 - 기 기말 시작일 - 종료일 -

회사명: 주식회사 엔에이치제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 1 (당)기		제 - (전)기	
	처분예정일	2020.09.18	처분확정일	0000.00.00
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		656,061,517		0
2. 당기순이익(손실)	656,061,517			
III. 이익잉여금처분액		-1,559,982,505		0
4. 배당금	1,559,982,505		0	
보통주현금배당금	655,115,378			
종류주현금배당금	904,867,127			
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-903,920,988		0



IV. 현금흐름표

당기 제 1 기 기말 시작일 2019.11.20 종료일 2020.06.30
 전기 제 - 기 기말 시작일 - 종료일 -

회사명: 주식회사 엔에이치제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 1 (당)기		제 - (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		9,334,990,226		0
1. 당기순이익(손실)		656,061,517		
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		5,179,302,092		0
이자수익	-45,361,626			
이자비용	4,320,742,730			
감가상각비	903,920,988			
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		4,478,372,076		0
기타미수금의 변동	-1,592,512,385			
선급금의 변동	-94,854,283			
선급비용의 변동	-98,034,620			
기타선수금의 변동	36,544,214			
선수수익의 변동	-91,928,702			
미지급금의 변동	44,500,000			
예수금의 변동	255,533,152			
보증금의 변동	6,020,760,600			
기타	-1,635,900			
5. 이자의 지급		-989,368,897		
6. 이자의 수취		10,623,438		
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-230,115,290,214		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-230,115,290,214		0
매도가능금융자산의 취득	10,020,760,600			
종속기업투자주식의 취득	19,000,000,000			
투자부동산의 취득	201,094,529,614			
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		224,317,801,040		0
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		227,287,243,040		0
주식의 발행	39,787,243,040			
장기차입금의 차입	187,500,000,000			
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-2,969,442,000		0
기타	2,969,442,000			
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성 자산의 증감		3,537,501,052		0
VI. 현금및현금성자산의 순증감		3,537,501,052		0
VIII. 기말 현금및현금성자산		3,537,501,052		0

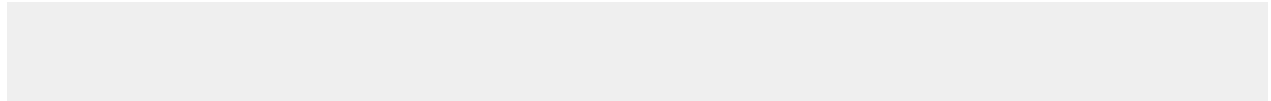
V. 자본변동표

당기 제 1기 기말 시작일 2019.11.20 종료일 2020.06.30
 전기 제 -기 기말 시작일 - 종료일 -

회사명: 주식회사 엔에이치제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2019년 11월 20일 (설립일)							0
당기순이익					656,061,517		656,061,517
설립증자	300,000,000						300,000,000
유상증자	10,000,000,000	29,487,243,040					39,487,243,040
유상감자	-300,000,000						-300,000,000
2020년 06월 30일 (당기말)	10,000,000,000	29,487,243,040			656,061,517		40,143,304,557
							0
							0



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)

해당사항 없음.

- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

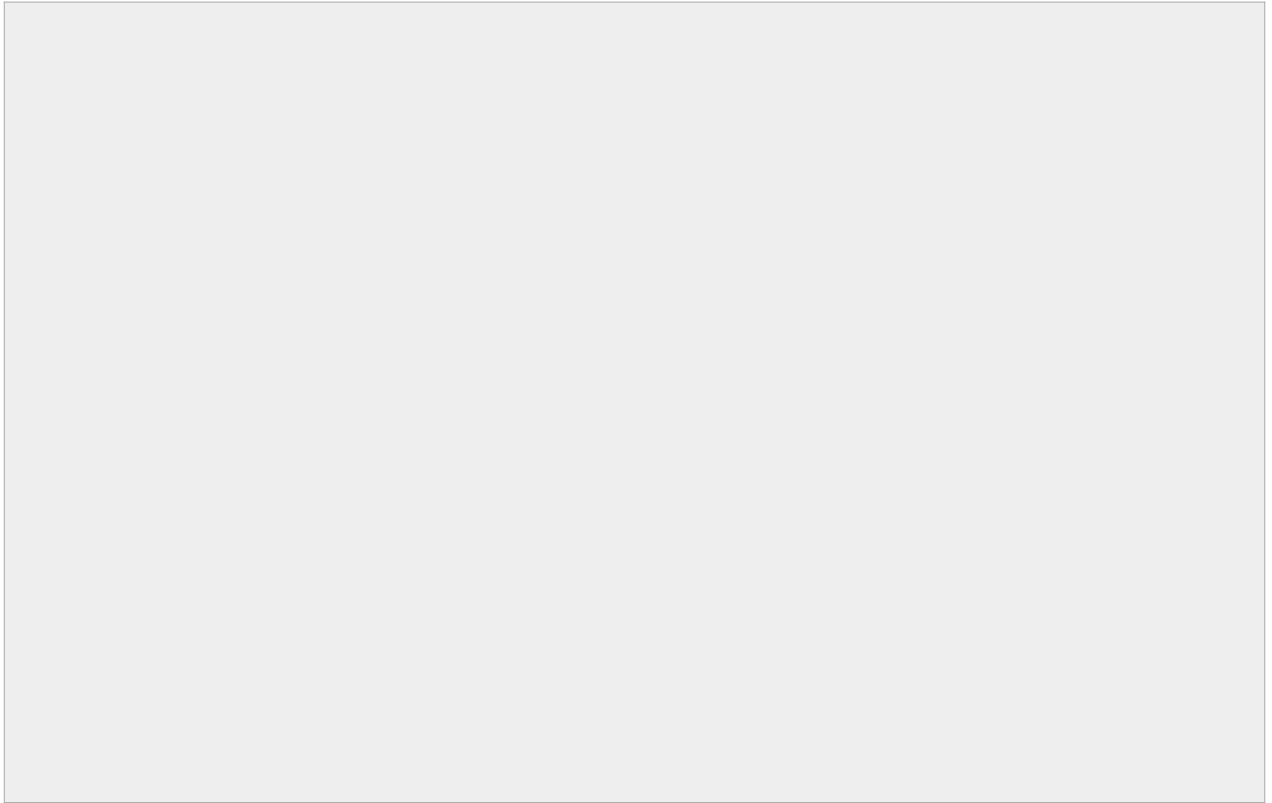
감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

해당사항 없음.

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

1. 중요한 소송진행사항



제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주석 21 특수관계자와의 거래를 참고 바랍니다.

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 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



주식

제 1(당)기 2020년 06월 30일 현재

주식회사 엔에이치제2호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 엔에이치제2호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 2019년 11월 20일에 설립되었으며, 2019년 12월 26일자로 대한민국 국토교통부의 인가를 취득하였습니다.

회사의 주요 사업목적은 부동산투자회사법에 따라 그 자산을 투자·운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

회사의 본점 소재지는 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 2, 13층(여의도동, 농협재단빌딩)이며, 사업연도는 매 6개월 단위(매년 1월 1일과 7월 1일에 개시)입니다. 다만, 제1기 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 6월 30일에 종료하는 것으로 합니다.

당기말 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	금액(원)	지분율(%)
엔에이치농협리츠운용 주식회사	보통주	3,750,000	1,875,000,000	18.75
한국투자증권 주식회사	1종종류주식	1,500,000	750,000,000	7.50
케이비증권 주식회사(파인밸류메자닌플러스전문투자형사모증권투자신탁(채권혼합)의 신탁업자 지위에서)	1종종류주식	300,000	150,000,000	1.50
주식회사 하나은행(파인밸류 PreIPO 6호 전문투자형사모증권투자신탁의 신탁업자 지위에서)	1종종류주식	4,700,000	2,350,000,000	23.50
주식회사 국민은행(리딩골드라인전문투자형사모증권투자신탁5호의 신탁업자 지위에서)	1종종류주식	4,050,000	2,025,000,000	20.25
엔에이치투자증권 주식회사(파인밸류 IPO1호 전문투자형사모증권투자신탁의 신탁업자 지위에서)	1종종류주식	1,950,000	975,000,000	9.75
주식회사 농협네트웍스	2종종류주식	3,750,000	1,875,000,000	18.75
	보통주식	3,750,000	1,875,000,000	18.75
	1종종류주식	12,500,000	6,250,000,000	62.50

주주	주식의 종류	주식수(주)	금액(원)	지분율(%)
합계	2종종류주식	3,750,000	1,875,000,000	18.75
	합계	20,000,000	10,000,000,000	100.00

2. 중요한 회계정책

회사가 재무제표 작성에 적용한 주요 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 재무제표 작성기준

1) 회계기준의 적용

회사는 주식회사의외부감사에관한법률 제13조 1항 1호에서 규정하고 있는 국제회계기준위원회의 국제회계기준을 채택하여 정한 회계처리기준인 한국채택국제회계기준에 따라 재무제표를 작성하였습니다.

2) 측정기준

재무제표는 금융상품 등 아래 회계정책에서 별도로 언급하고 있는 사항을 제외하고는 역사적 원가를 기준으로 작성되었습니다.

3) 추정과 판단

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

추정치와 추정에 대한 기본 가정은 지속적으로 검토되고 있으며, 회계추정의 변경은 추정이 변경된 기간과 미래 영향을 받을 기간 동안 인식되고 있습니다.

4) 제·개정기준서 적용

회사는 다음의 제·개정기준서를 적용하고 있으며, 이로 인하여 재무제표에 미치는 유의적인 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'

동 개정사항은 '원가 기준 투입법 적용 계약의 추가 공시'와 관련하여 문단 한129.1

에서 언급하는 '계약'의 의미를 '개별 계약'으로 개정함으로써 기업회계기준서 제1115호를 적용하더라도 공시범위가 축소되지 않도록 하는 것을 주요 내용으로 하고 있습니다. 또한 기업회계기준서 제1115호는 계약의 유형을 구분하지 않으므로, 종전의 수익 기준서인 기업회계기준서 제1011호 문단 한45.1의 적용대상에 해당하지 않았던 용역계약도 기업회계기준서 제1115호 문단 한129.1의 적용대상에 해당할 수 있으며, 이에 따라 종전의 수익 기준서에 비해 문단 한129.1에 따른 공시대상 계약의 범위가 넓어질 수 있음을 명확히 하였습니다.

공표되었으나 아직 시행되지 않은 제·개정된 기준서 및 해석서 중 당사가 조기적용한 기준서 및 해석서는 없습니다.

(2) 영업부문

회사는 기업회계기준서 제1108호 '영업부문'에 따른 보고부문이 단일부문으로 구성되어 있습니다.

(3) 현금및현금성자산

회사는 취득일로부터 만기일이 3개월 이내인 투자자산을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다. 지분상품은 현금성자산에서 제외되나, 상환일이 정해져 있고 취득일로부터 상환일까지의 기간이 단기인 우선주와 같이 실질적인 현금성자산인 경우에는 현금성자산에 포함됩니다.

(4) 종속기업 및 지분법피투자기업 지분

회사의 재무제표는 기업회계기준서 제1027호에 따른 별도재무제표입니다. 회사는 종속기업 및 관계기업에 대한 투자자산에 대해서 기업회계기준서 제1027호에 따른 원가법을 선택하여 회계처리하고 있습니다. 한편, 종속기업 및 관계기업으로부터 수취하는 배당금은 배당을 받을 권리가 확정되는 시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(5) 비금융자산의 손상

종업원급여에서 발생한 자산, 재고자산, 이연법인세자산 및 매각예정으로 분류되는 비유동자산을 제외한 모든 비금융자산에 대해서는 매 보고기간말마다 자산손상을 시사하는 징후가 있는지를 검토하며, 만약 그러한 징후가 있다면 당해 자산의 회수가능

액을 추정하고 있습니다. 단, 사업결합으로 취득한 영업권 및 내용연수가 비한정인 무형자산, 아직 사용할 수 없는 무형자산에 대해서는 자산손상을 시사하는 징후와 관계없이 매년 회수가능액과 장부금액을 비교하여 손상검사를 하고 있습니다.

회수가능액은 개별 자산별로, 또는 개별 자산의 회수가능액을 추정할 수 없다면 그 자산이 속하는 현금창출단위별로 회수가능액을 추정하고 있습니다. 회수가능액은 사용가치와 순공정가치 중 큰 금액으로 결정하고 있습니다. 사용가치는 자산이나 현금창출단위에서 창출될 것으로 기대되는 미래현금흐름을 화폐의 시간가치 및 미래현금흐름을 추정할 때 조정되지 아니한 자산의 특유위험에 대한 현행 시장의 평가를 반영한 적절한 할인율로 할인하여 추정합니다.

자산이나 현금창출단위의 회수가능액이 장부금액에 미달하는 경우 자산의 장부금액을 감소시키며 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(6) 투자부동산

임대수익이나 투자차익을 목적으로 보유하고 있는 부동산은 투자부동산으로 분류됩니다. 투자부동산은 최초 인식시점에 원가로 측정되며, 최초 인식 후에 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액을 장부금액으로 표시하고 있습니다. 부동산의 용도가 변경되는 경우에만 투자부동산의 대체가 발생하고 있으며 투자부동산, 자가사용부동산, 재고자산 사이에 대체가 발생할 때에 대체 전 자산의 장부금액을 승계하고 있습니다.

후속원가는 자산으로부터 발생하는 미래의 경제적 효익이 유입될 가능성이 높으며, 그 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에 한하여 자산의 장부금액에 포함하거나 적절한 경우 별도의 자산으로 인식하고 있으며, 후속지출에 의해 대체된 부분의 장부금액은 제거하고 있습니다. 한편, 일상적인 수선·유지와 관련하여 발생하는 원가는 발생시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

투자부동산 중 토지에 대해서는 감가상각을 하지 않으며, 토지를 제외한 투자부동산은 경제적 내용연수에 따라 40년을 적용하여 정액법으로 상각하고 있습니다.

당사는 매 보고기간 말에 투자부동산의 잔존가치와 내용연수 및 감가상각방법을 재검토하고 이를 변경하는 것이 적절하다고 판단되는 경우 회계추정의 변경으로 회계

처리하고 있습니다.

(7) 납입자본

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

회사가 자기지분상품을 재취득하는 경우에 이러한 지분상품은 자기주식의 과목으로 자본에서 직접 차감하고 있습니다. 자기지분상품을 매입 또는 매도하거나 발행 또는 소각하는 경우의 손익은 당기손익으로 인식하지 않습니다. 회사가 자기주식을 취득하여 보유하는 경우 지급하거나 수취한 대가는 자본에서 직접 인식하고 있습니다.

(8) 수익

당사는 기업회계기준서 제1115호의 5단계 수익인식 모형(① 계약 식별 → ② 수행의무 식별 → ③ 거래가격 산정 → ④ 거래가격을 수행의무에 배분 → ⑤ 수행의무 이행 시 수익 인식)을 적용하여 수익을 인식하고 있습니다.

(9) 금융자산과 금융부채

1) 금융자산의 분류

모든 금융자산은 금융자산의 관리를 위한 사업모형과 계약상 현금흐름 특성에 근거하여 후속적으로 상각후원가나 기타포괄손익으로 인식하는 공정가치 또는 당기손익으로 인식하는 공정가치로 측정합니다.

2) 금융부채의 분류

모든 금융부채는 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정하거나 당기손익-공정가치로 측정합니다.

당기손익-공정가치측정금융부채는 공정가치로 측정하며 위험회피관계로 지정된 부분을 제외한 공정가치의 변동으로 인해 발생하는 평가손익은 당기손익으로 인식합니다.

금융부채는 사업결합에서 취득자의 조건부대がい거나 단기매매항목이거나 최초 인식시 당기손익인식항목으로 지정할 경우에 해당하지 않는 경우 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정됩니다.

3) 제거

금융자산의 현금흐름에 대한 계약상 권리가 소멸하거나, 금융자산을 양도하여 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 다른 기업에게 이전할 때에만 금융자산을 제거합니다.

금융부채는 계약상 의무가 이행, 취소 또는 만료된 경우에만 재무상태표에서 제거됩니다. 지급한 대가와 제거되는 금융부채의 장부금액과의 차이는 당기손익으로 인식하고 있습니다.

4) 금융상품의 상계

당사는 인식한 금융자산과 금융부채에 대해 법적으로 집행가능한 상계 권리를 현재 보유하고 있고, 순액으로 결제하거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도를 가지고 있는 경우에만 상계하여 재무상태표에 순액으로 표시하고 있습니다.

(10) 법인세

법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성되어 있으며, 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식되는 거래나 사건 또는 사업결합에서 발생하는 세액을 제외하고는 당기손익으로 인식하고 있습니다.

1) 당기법인세

당기법인세는 당기의 과세소득을 기초로 산정하고 있습니다. 과세소득은 포괄손익계산서상의 법인세비용차감전순이익에서 다른 과세기간에 가산되거나 차감될 손익 및 비과세항목이나 손금불인정항목을 제외하므로 포괄손익계산서상 손익과 차이가 있습니다. 회사의 당기법인세와 관련된 미지급법인세는 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율을 사용하여 계산하고 있습니다.

2) 이연법인세

이연법인세부채와 이연법인세자산을 측정할 때에는 보고기간말에 회사가 관련 자산과 부채의 장부금액을 회수하거나 결제할 것으로 예상되는 방식에 따른 세효과를 반영하고 있습니다.

이연법인세자산의 장부금액은 매 보고기간말에 검토하고, 이연법인세자산으로 인한 혜택이 사용되기에 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 더 이상 높지 않은 경우 이연법인세자산의 장부금액을 감소시키고 있습니다.

이연법인세자산과 부채는 보고기간말 제정되었거나 실질적으로 제정된 세법에 근거하여 당해 자산이 실현되거나 부채가 지급될 보고기간에 적용될 것으로 기대되는 세율을 사용하여 측정하고 있습니다.

이연법인세자산과 부채는 동일 과세당국이 부과하는 법인세이고, 회사가 인식된 금액을 상계할 수 있는 법적 권한을 가지고 있으며 당기 법인세부채와 자산을 순액으로 결제할 의도가 있는 경우에만 상계하고 있습니다. 배당금 지급에 따라 추가적으로 발생하는 법인세비용이 있다면 배당금 지급과 관련한 부채가 인식되는 시점에 인식하고 있습니다.

(11) 주당이익

회사는 보통주 기본주당이익과 희석주당이익을 계속영업손익과 당기순손익에 대하여 계산하고 포괄손익계산서에 표시하고 있습니다. 기본주당이익은 보통주에 귀속되는 당기순손익을 보고기간 동안에 유통된 보통주식수를 가중평균한 주식수로 나누어 계산하고 있습니다. 희석주당이익은 전환사채와 종업원에게 부여한 주식기준보상 등 모든 희석화 효과가 있는 잠재적 보통주의 영향을 고려하여 보통주에 귀속되는 당기순손익 및 가중평균유통보통주식수를 조정하여 계산하고 있습니다.

(12) 이익준비금

회사는 부동산투자회사로서 "상법" 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 배당하여야 하며, 이 경우 "상법" 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니합니다.

3. 현금및현금성자산

당기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
구분	당기말
보통예금	3,537,501

4. 매출채권및기타채권

당기말 현재 매출채권및기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
구분	당기말
미수금	1,592,512
미수수익	34,738
합 계	1,627,250

5. 금융상품의 구분 및 공정가치

(1) 당기말 회사의 금융자산 중 공정가치로 측정되는 금융자산은 존재하지 않으며, 상각후원가로 평가하는 금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위: 천원)		
내역	금융자산	상각후원가 측정 금융자산
현금및현금성자산	현금및현금성자산	3,537,501
단기금융상품	단기금융상품	10,020,761
매출채권및기타채권	미수금	1,592,512
	미수수익	34,738
합 계		15,185,512

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

<당기말>

(단위: 천원)		
내역	금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채
매입채무및기타채무	미지급금	44,500
	미지급비용	2,443,166
기타비유동부채	임대보증금	5,519,240
장기차입금	장기차입금	185,630,767
합 계		193,637,673

6. 기타자산

당기말 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
구분	당기말
선급금	94,854
선급비용	98,035
선납세금	1,636
합 계	194,525

7. 투자부동산

당기 중 투자부동산의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)			
구분	토지	건물	합계
기초금액	-	-	-
취득액	128,780,850	72,313,679	201,094,529
감가상각비	-	(903,921)	(903,921)
기말금액	128,780,850	71,409,758	200,190,608

8. 종속기업투자자산

(1) 당기말 현재 종속기업투자주식 현황은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
종목	주요영업활동	소재국가	결산월	당기말	
				지분율	장부금액
주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사	부동산개발 및 임대	대한민국	6월말, 12월말	100%	19,000,000
합계					19,000,000

(2) 당기 중 종속기업투자주식의 변동 내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)					
구분	기초금액	취득액	처분액	손상금액	기말금액
주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사	-	19,000,000	-	-	19,000,000
합계	-	19,000,000	-	-	19,000,000

9. 매입채무및기타채무

당기말 현재 매입채무및기타채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
구분	당기말
미지급금	44,500
미지급비용	2,443,166
합계	2,487,666

10. 기타부채

당기말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	
	유동	비유동
선수수익	209,065	288,526
선수금	36,544	-
부가세예수금	255,533	-
임대보증금	-	6,020,761
현재가치할인차금		(501,521)
합 계	501,142	5,807,766

11. 차입금

당기말 현재 차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구분	금융기관	대출일자	만기일자	연이자율	당기말
선순위 장기차입금	농협생명	2020-01-07	2023-01-03	3.00%	40,000,000
	신한은행	2020-01-07	2023-01-03	3.00%	40,000,000
	흥국생명보험	2020-02-04	2023-01-03	3.00%	20,000,000
	산은캐피탈	2020-03-04	2023-01-03	3.00%	10,000,000
	산림조합중앙회	2020-03-11	2023-01-03	3.00%	8,000,000
	소계				
중순위 장기차입금	한국투자증권	2020-02-04	2023-01-03	4.40%	20,000,000
	흥국생명보험	2020-02-04	2023-01-03	4.40%	13,500,000
	케이비캐피탈	2020-02-04	2023-01-03	4.40%	7,000,000
	소계				
후순위 장기차입금	키스비디에스	2020-01-07	2023-01-03	5.40%	29,000,000
소계					187,500,000
현재가치할인차금					(1,869,233)
합계					185,630,767

12. 자본금

(1) 당사가 발행할 주식의 총수, 발행한 주식의 수 및 1주당 금액은 각각 2,000,000,000주, 20,000,000주 및 500원 입니다.

(2) 당기 중 보통주자본금의 변동은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	
	금액	주식수
기초	-	-
설립증자	300,000	600,000
유상증자	1,875,000	3,750,000
유상감자	(300,000)	(600,000)
기말	1,875,000	3,750,000

(3) 당기 중 우선주자본금의 변동은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	
	금액	주식수
기초	-	-
유상증자	8,125,000	16,250,000
기말	8,125,000	16,250,000

13. 자본잉여금

당기말 현재 자본잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
구분	당기말
주식발행초과금	29,487,243

14. 이익잉여금처분계산서

당기 및 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
과 목	당 기	
	(처분예정일: 2020년 9월 18일)	
I. 미처분이익잉여금		656,061,517
1. 전기이월미처분이익잉여금	-	
2. 당기순이익	656,061,517	
II. 이익잉여금이입액		-
1. 자본잉여금	-	
III. 이익잉여금처분액		1,559,982,505
1. 배당금(주석15)	1,559,982,505	
IV. 차기이월미처분이익잉여금		(903,920,988)

15. 배당금

(1) 당기의 회사의 보통주와 우선주에 대한 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

구 분	당 기	
	보통주	우선주
배당금총액(원)	655,115,378	904,867,127
발행주식수(주)	3,750,000	16,250,000
1주당 배당금(원)	174.70	55.68
1주당 액면가액(원)	500	500
일수	224일	177일
배당률(주1)	34.94%	11.14%

(주1) 동 배당률은 회사의 사업연도를 기준으로 산정된 것입니다. 한편, 연(年)으로 환산된 배당률은 다음과 같습니다.

연환산배당률	당 기
보통주	56.93%
우선주	22.97%

(2) 당기 중 회사의 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위: 원)	
구 분	당 기
배당금총액	1,559,982,505
당기순이익	656,061,517
배당성향	237.78%

16. 영업손익 및 기타손익

(1) 당기 중 영업손익 산출에 포함된 주요 항목과 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
계정과목	당 기
영업수익	7,540,665
임대료수익	3,504,062
관리수익	1,956,335
주차수익	509,400
기타수익	27,979
배당금수익	1,542,889
영업비용	2,697,221
부동산관리용역위탁수수료	392,603
수선유지비	62,326
임원보수	2,210
감가상각비	903,921
보험료	6,625
자산관리수수료	213,900
자산보관수수료	11,359
사무수탁수수료	17,600
지급수수료	239,420
세금과공과	322,040
간주매출부가세	5,208
기타영업비용	520,009
영업이익(손실)	4,843,444

(2) 회사의 기타수익 및 기타비용은 전액 잡이익과 잡손실로 구성되어 있습니다.

17. 금융수익 및 금융비용

(1) 당기 중 회사의 금융수익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
계정과목	당 기
이자수익	45,362

(2) 당기 중 회사의 금융비용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
계정과목	당 기
이자비용	4,232,745

18. 법인세비용 등

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

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

(2) 당기의 회사의 법인세비용차감전순이익과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
구 분	당 기
법인세비용차감전순이익	656,062
적용세율에 따른 세부담액	-
법인세비용	-

(단위: 천원)	
구 분	당 기
유효세율(법인세/세전이익)(*)	-

(*) 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 당기 중 발생한 법인세비용은 없으며, 이에 따라 유효법인세율을 산정하지 아니하였습니다.

(3) 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제51조 제2항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

19. 주당손익

(1) 당기의 기본주당손익내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)	
구 분	당기말
가. 보통주 당기순이익(주1)	275,513,339
나. 가중평균유통보통주식수	2,787,054
다. 기본주당이익(가÷나)	99

(주1) 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항에 의하여 상법제462조가 배제되어 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다. 따라서 보통주 귀속 당기순이익 계산 시 감가상각비 초과배당분을 제외하였습니다.

(2) 당기의 가중평균유통보통주식수 계산 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

일 자	주식수(주)	가중치(일)	적수
기초	-	-	-
설립증자	600,000	224	134,400,000

일 자	주식수(주)	가중치(일)	적수
유상증자	2,000,000	177	354,000,000
유상증자	1,750,000	126	220,500,000
유상감자	(600,000)	141	(84,600,000)
합계			624,300,000
일수			224일
가중평균유통보통주식수			2,787,054

(3) 희석주당순이익

당기에는 희석효과가 발생할 가능성이 있는 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당순이익을 계산하지 않았습니다.

20. 우발채무 및 약정사항

(1) 보험계약

회사는 당기말 현재 건물에 대하여 NH농협손해보험의 패키지보험 등에 가입하고 있으며, 그 현황은 다음과 같습니다.

보험종류	내용	부보금액	연보험료
패키지 보험	재산종합위험	68,267,992,820 원	13,596,622 원
	기업휴지	16,036,737,900 원	
	배상책임위험 (주차장 배상책임 300,000,000 원 구내치료비 3,000,000 원)	3,000,000,000 원	
승강기사고 배상책임	대인	80,000,000 원	175,200 원
	대물	10,000,000 원	
가스사고배상 책임보험	대인	80,000,000 원	5,000 원
	대물	300,000,000 원	

(2) 자산관리계약

회사는 엔에이치농협리츠운용(주)와 회사가 보유하는 자산의 관리, 처분 및 투자운용 업무를 위탁하는 계약을 체결하였습니다. 회사는 자산관리보수로 연간 414백만원의 금액을 정기 주주총회일로부터 7일 이내에 지급합니다.

(3) 일반사무관리계약

회사는 (주)국민은행과 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무 및 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하였습니다. 회사는 일반사무관리보수로 연간 36백만원 금액을 주주총회일로부터 7일 이내에 지급합니다. 다만 당해 수탁자의 수탁업무 수행기간이 6개월에 미달하는 경우 당해 결산기 수수료는 180일에 대한 실제업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 하며, 6개월이 초과 될우 매 결산기 단위의 수수료와 6개월이 초과된 기간을 180일에 대한 실제업무 수행기간을 일할 계산한 금액으로 합니다.

(4) 자산보관계약

회사는 유안타증권(주)와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁 계약을 체결하였습니다. 회사는 보관보수로 연 22백만원을 지급합니다. 단, 회사의 자산에 대한 자산보관 업무 수행기간이 6개월 미만인 경우 보수는 180일을 기준으로 은행이 자산보관업무를 실제 이행하는 날 수에 따라 일할 계산됩니다.

(5) 담보제공내역

당기말 현재 회사의 건물과 토지의 담보제공내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)					
담보제공자산	설정권자	관련채무	관련채무금액	근질권설정금액	담보권의 종류
건물 및 토지	농협은행(주) 외 4개의 금융기관	장기차입금	118,000,000,000	141,600,000,000	근저당권
	한국투자증권 외 2개의 금융기관	장기차입금	40,500,000,000	48,600,000,000	근저당권
	키스다이아	장기차입금	29,000,000,000	34,800,000,000	근저당권

21. 특수관계자와의 거래

(1) 회사의 특수관계자 내역은 다음과 같습니다.

특수관계자명	특수관계의 내용
주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사	종속기업
주식회사 하나은행(파인뱅크 PreIPO 6호 전문투자형사모증권투자신탁의 신탁업자 지위에서)	유의적인 영향력이 있는 회사
주식회사 국민은행(리딩골드라인전문투자형사모증권투자신탁5호의 신탁업자 지위에서)	유의적인 영향력이 있는 회사

(2) 당기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 없습니다.

(3) 당기말 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권·채무는 다음과 같습니다

(단위: 천원)		
특수관계자	채권채무	당기
주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사	미수금	1,542,889

22. 위험관리

(1) 금융위험관리

당사는 경영활동과 관련하여 신용위험, 유동성위험 및 시장위험 등 다양한 금융위험에 노출되어 있습니다. 당사는 금융위험이 경영에 미칠 수 있는 불리한 효과를 최소화하기 위해 노력하고 있습니다.

1) 신용위험관리

당사는 채무불이행으로 인한 재무적 손실을 경감시키기 위하여 신용도가 일정 수준 이상인 거래처와 거래하고, 충분한 담보 또는 지급보증을 수취하고 있습니다. 당사는 신용위험노출 및 거래처의 신용등급을 주기적으로 검토하여 거래처의 여신한도 및 담보수준을 재조정하는 등 신용위험을 관리하고 있습니다.

당기말 현재 금융상품 종류별 신용위험의 최대 노출금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
구 분	당기말
현금및현금성자산	3,537,501
단기금융상품	10,020,761
미수금	1,592,512
미수수익	34,738
합 계	15,185,512

2) 유동성위험관리

당사는 미래의 현금흐름을 예측하여 단기 및 중장기 자금조달 계획을 수립하여 유동성위험을 관리하고 있습니다.

당기말 현재 금융부채의 잔존계약 만기에 따른 만기분석내용은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위: 천원)			
구 분	장부금액	1년미만	1년~5년
미지급금	44,500	44,500	-
미지급비용	2,443,166	2,443,166	-
임대보증금(주1)	6,020,761	-	6,020,761
장기차입금(주2)	198,352,932	5,208,329	193,144,603
합 계	206,861,359	7,695,995	199,165,364

(주1) 현재가치할인하지 않은 금액입니다.

(주2) 현재가치할인하지 않은 금액이며 이자비용이 포함된 금액입니다.

3) 시장위험

시장위험이란 시장가격의 변동으로 인하여 금융상품의 공정가치나 미래현금흐름이 변동할 위험을 의미합니다. 시장가격 관리의 목적은 수익은 최적화하는 반면 수용가능한 한계 이내로 시장위험 노출을 관리 및 통제하는 것입니다.

회사는 당기말 현재 시장위험에 노출되어 있지 않습니다.

(2) 자본위험관리

당사의 자본관리 목적은 계속기업으로서 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보유하고 자본비용을 절감하기 위해 최적 자본구조를 유지하는 것입니다. 자본구조의 유지 또는 조정을 위하여 당사는 배당을 조정하거나, 주주에 자본금을 반환하며, 부채감소를 위한 신주 발행 및 자산 매각 등을 실시하고 있습니다.

당사의 자본관리지표로 부채비율을 이용하고 있으며 이 비율은 순부채를 총자본으로

나누어 산출하고 있으며, 당기말 및 전기말 현재 부채비율은 다음과 같습니다

(단위: 천원)	
구 분	당기말
부채총계	194,427,341
차감: 현금및현금성자산	(3,537,501)
순부채	190,889,840
자본총계	40,143,305
순부채비율	475.52%