

투 자 보 고 서

2019.12.01 부터 2020.05.31 까지

(제 2 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2020.08.31

회 사 명 : 주식회사 엔에이치프라임위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 권오성 

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

(전화번호) 02-6264-2836

(홈페이지) www.nhprimereit.com

작성책임자 : (회사) NH농협리츠운용 (직책) 주임

(전화번호) 02-6264-2891 성명 천상환 

공시책임자 : (회사) NH농협리츠운용 (직책) 주임

(전화번호) 02-6264-2891 성명 천상환 

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 엔에이치프라임위탁관리부동산투자회사 (상장일자: 2019.12.05)
2) 설립일	2019.05.30
3) 소재지	서울시 영등포구 국제금융로8길 2, 13층(여의도동, 농협재단빌딩)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2020.05.31 (단위: 원)
총자산	92,636,185,534
자본금	9,330,000,000
부채	92,480,286
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
- 2019.05.30 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)
- 2019.10.08 자산관리위탁 변경계약 체결(엔에이치농협리츠운용(주))
- 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
- 2020.02.03 일반사무위탁 변경계약 체결((주)국민은행)
- 2020.02.26 자산관리위탁 변경계약 체결(엔에이치농협리츠운용(주))
- 2020.02.26 자산보관위탁계약 체결(농협은행(주))

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	권오성	1982.05.21	이촌회계법인 2018.06 ~ 현재	결격요 건 없음
기타비상무 이사	최종걸	1975.05.19	법무사최종걸사무소 2009.04 ~ 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

[2020.05.31 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
2019.10.28	보통주	600,000	300,000,000	-

발기설립시 자산관리회사가 발기인으로 참여한 자금으로 자기주식 취득 후 2019년 10월 30일 감사 완료함

(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			
2019. 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

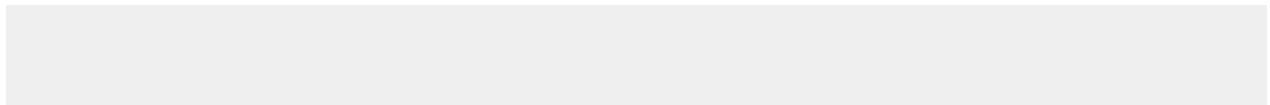
1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2020.05.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
플랫폼 파트너스자산 운용	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항없 음	보통주	400,000	725,199		1,125,199	
							(2.14%)	(3.89%)		(6.03%)	

※ 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

【 2020.05.31 현재】

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



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2020.05.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	0.01%	1,125,199	6.03%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 -개인	11,501	97.73%	9,296,316	49.82%	
소액주주 -법인	266	2.26%	8,238,485	44.15%	
합계	11,768	100.00%	18,660,000	100.00%	

4) 주가변동사항

월별	2020년 5월	2020년 4월	2020년 3월	비고
최고가(일자)	5,080원(21일 27일)	4,925원(23일)	5,600원(4일)	
최저가(일자)	4,865원(12일)	4,665원(2일)	4,465원(24일)	
월간 거래량	1,072,238	944,873	3,440,550	
일평균 거래량	56,434	47,244	156,389	

※ 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 아니한
다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조
가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액의 범위에서 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배
당으로 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 2기	제 1기	제 -기	제 -기
당기순이익	2,499,803,195	-1,671,751,947		
상법상 배당가능이익	2,374,157,656	0		
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	2,374,157,656	-	-	-
배당금	2,369,820,000	0		
주당배당금	127	0		
배당수익율	2.61%	0.00%	-	-
연환산배당율	5.22%	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

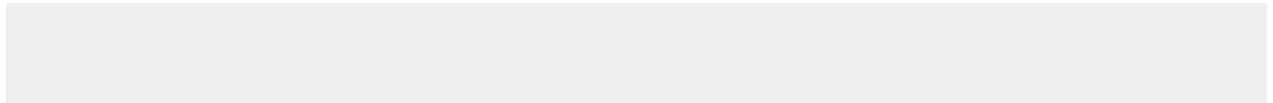
I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산					
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권	88,500	97.61	89,726	96.86	96.86
현금	2,161	2.38	2,772	2.99	2.99
기타 자산	4		138	0.15	0.15
총계	90,665	100.00	92,636	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. 현금의 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 유가증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

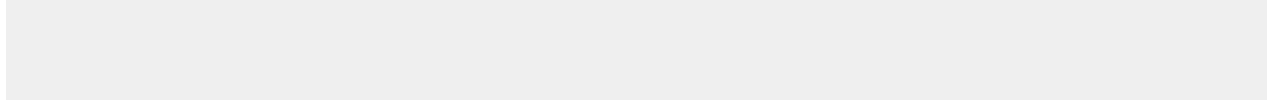


1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

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

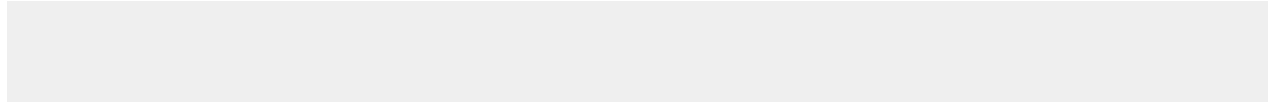
(단위 : 백만원)

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 (에이알에이코리아 아전문투자형사모 부동산투자신탁제 1호)	41,000	41,603	46.33%
	수익증권 (현대인베스트먼 트전문투자형사모 부동산투자신탁제 38호)	13,000	13,077	14.69%
	수익증권 (유경전문투자사 모형부동산투자신탁 GMK제11호)	15,000	15,338	16.95%
	지분증권 (주)케이비강남오 피스제1호위탁관 리부동산투자회사)	19,500	19,708	22.03%

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

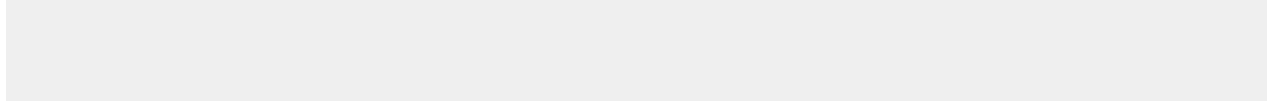
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금	비고
보통예금	농협은행(주)	변동	2,161	2,772	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
기타자산	미수수익	3	3	
	선급법인세	135	135	



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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
보통예금	농협은행(주)	변동	2,161	2,772

4. 기타 자산 변경내역

- * 전기대비 약 134백만원 증가
 - 미수수익 약 2백만원 증가
 - 선급법인세 약 132백만원 증가

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 유가증권	평가이익	125,645,539	4.76%	
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	2,506,089,722	94.98%	배당수익
현금	현금관련수익	6,309,199	0.24%	이자수익
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		457,271	0.02%	잡이익
총 수익		2,638,501,731	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.								

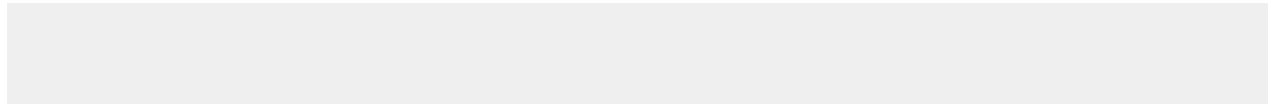
※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
1 수익증권(에이알에이 코리아전문투자형사모 부동산투자신탁제1호)		172,935,243	1,223,309,466	53.05%	
2 수익증권(현대인베스 트먼트전문투자형사모 부동산투자신탁제 38호)		-90,500,100	377,513,030	10.91%	
3 수익증권(유경전문투 자사모형부동산투자신탁 GMK제11호)		43,210,396	458,892,264	19.08%	
4 지분증권(주)케이비강 남오피스제1호위탁관 리부동산투자회사)		0	446,374,962	16.96%	



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

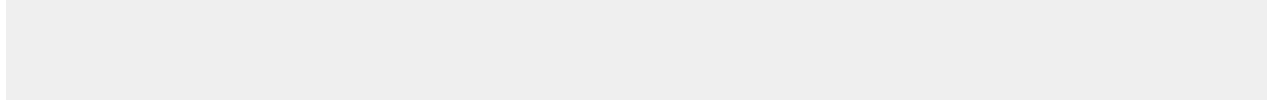
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
보통예금	농협은행(주)	변동	22,955,866	6,309,199	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

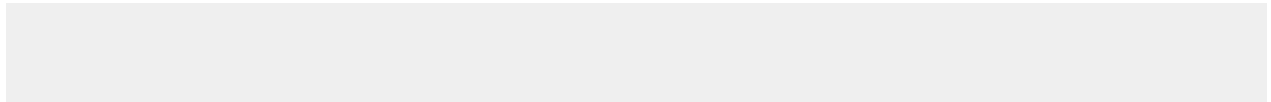


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용			
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용	103,698,536	74.77%	
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		35,000,000	25.23%	일반사무위탁수수료
총비용		138,698,536	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

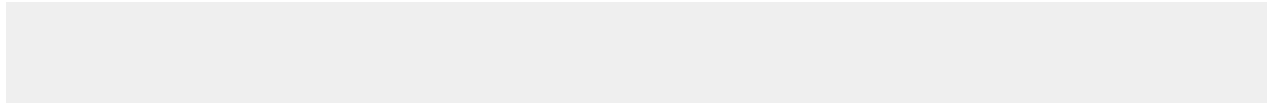
1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	부동산관련 유가증권	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	4,910,345	4,910,345			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	27,790,856	27,790,856			
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	10,000,000	10,000,000			
일반사무 위탁수수료	35,000,000				35,000,000
기타지급수수료	28,390,410	28,390,410			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	30,776,895	30,776,895			
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	1,830,030	1,830,030			

2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	엔에이치농협리츠운용(주)	- 수수료 : 매입금액의 1.0%(₩885,000,000) - 지급일 : 소유권 취득 후 7일 이내 (2019.11.27 지급완료)	
	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	27,790,856
	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	35,000,000
자산보관회사	위탁보수	농협은행(주)	- 수수료 : 매 결산기 1,000만원(연간 총 2,000만원) - 지급일 : 매 결산일로부터 7일 이내	10,000,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				72,790,856



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

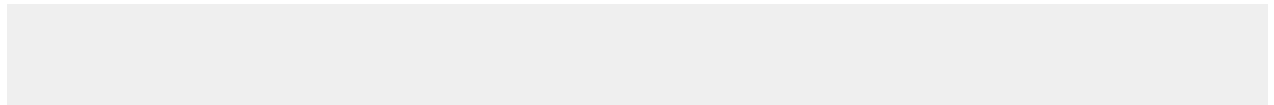
구분	제 2기	제 1기	제 기	제 기
당해회사수익률	5.58	-6.15		

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 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

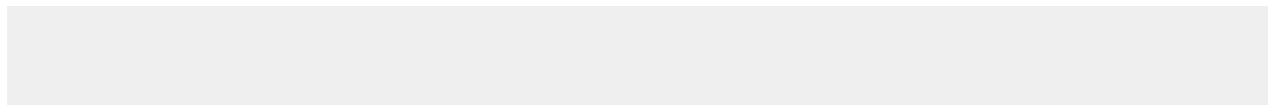
I. 부동산개발사업의 현황

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 2 기 기말 기준일 2020.05.31 현재
 전기 제 1 기 기말 기준일 2019.11.30 현재

회사명: 주식회사 엔에이치프라임위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당)기 기말		제 1 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		2,910,273,711		2,165,250,636
1) 현금및현금성자산	2,771,814,636		2,161,103,272	
5) 미수수익	3,311,085		723,644	
11) 선급법인세	135,147,990		3,423,720	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		89,725,911,823		88,500,000,000
4) 유가증권	89,725,911,823		88,500,000,000	
기타	89,725,911,823		88,500,000,000	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		92,636,185,534		90,665,250,636
1. 유동부채		92,480,286		621,348,583
6) 미지급금	30,569,941		351,390,583	
7) 미지급비용	61,910,345		269,958,000	
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		92,480,286		621,348,583
1. 자본금		9,330,000,000		9,330,000,000
1) 보통주자본금	9,330,000,000		9,330,000,000	
2. 자본잉여금		80,713,902,053		82,385,654,000
1) 주식발행초과금	80,713,902,053		82,385,654,000	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		2,499,803,195		-1,671,751,947
자 본 총 계		92,543,705,248		90,043,902,053
부 채 및 자 본 총 계		92,636,185,534		90,665,250,636

II. 손익계산서

당기 제 2기 기말 시작일 2019.12.01 종료일 2020.05.31
 전기 제 1기 기말 시작일 2019.05.30 종료일 2019.11.30

회사명: 주식회사 엔에이치프라임위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당기)		제 1 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	881,982,601	2,631,735,261	0	0
5) 배당금수익	2,047,197,458	2,506,089,722		
7) 기타영업수익	-1,165,214,857	125,645,539		
II. 영업비용	55,407,985	138,698,536	1,694,707,813	1,694,707,813
2) 급여	4,200,000	4,910,345		
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	14,191,070	27,790,856	906,653	906,653
8) 자산보관수수료	5,000,000	10,000,000	3,666,666	3,666,666
9) 일반사무위탁수수료	17,500,000	35,000,000	1,166,667	1,166,667
10) 기타지급수수료	9,000,000	28,390,410	1,553,142,100	1,553,142,100
14) 세금과공과	3,800,085	30,776,895	129,163,247	129,163,247
29) 기타영업비용	1,716,830	1,830,030	6,662,480	6,662,480
III. 영업이익	826,574,616	2,493,036,725	-1,694,707,813	-1,694,707,813
IV. 영업외수익	4,606,376	6,766,470	22,955,866	22,955,866
1) 이자수익	4,149,105	6,309,199	22,955,866	22,955,866
10) 기타영업외수익	457,271	457,271		
V. 영업외비용	0	0	0	0
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	831,180,992	2,499,803,195	-1,671,751,947	-1,671,751,947
VIII. 당기순이익(손실)	831,180,992	2,499,803,195	-1,671,751,947	-1,671,751,947
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	831,180,992	2,499,803,195	-1,671,751,947	-1,671,751,947
X I. 주당이익	45	134	-616	-616

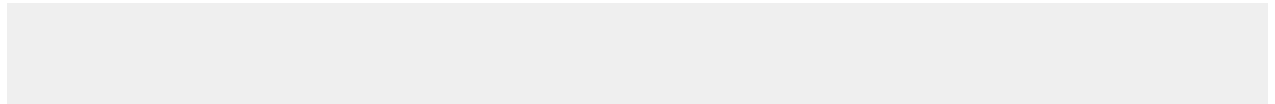
III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 2기 기말 시작일 2019.12.01 종료일 2020.05.31
 전기 제 1기 기말 시작일 2019.05.30 종료일 2019.11.30

회사명: 주식회사 엔에이치프라임위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당기)		제 1 (전기)	
	처분예정일	2020.07.29	처분확정일	2020.02.26
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		2,499,803,195		-1,671,751,947
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	0			
2. 당기순이익(손실)	2,499,803,195		-1,671,751,947	
II. 임의적립금등의 이입액				1,671,751,947
III. 이익잉여금처분액		-2,369,820,000		0
4. 배당금	2,369,820,000		0	
보통주현금배당금	2,369,820,000			
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		129,983,195		0



IV. 현금흐름표

당기 제 2기 기말 시작일 2019.12.01 종료일 2020.05.31
 전기 제 1기 기말 시작일 2019.05.30 종료일 2019.11.30

회사명: 주식회사 엔에이치프라임위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당기)		제 1 (전기)	
		금액		금액
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		1,710,977,648		-1,054,550,728
1. 당기순이익(손실)		2,499,803,195		-1,671,751,947
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		-131,954,738		-22,955,866
이자수익	-6,309,199		-22,955,866	
기타	-125,645,539			
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		-660,592,567		617,924,863
미지급금의 변동	-320,820,642		351,390,583	
미지급비용의 변동	-208,047,655		269,958,000	
기타	-131,724,270		-3,423,720	
6. 이자의 수취		3,721,758		22,232,222
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-1,100,266,284		-88,500,000,000
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-1,100,266,284		-88,500,000,000
기타	1,100,266,284		88,500,000,000	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		0		91,715,654,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		92,015,654,000
주식의 발행			92,015,654,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		0		-300,000,000
기타			300,000,000	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성 자산의 증감		610,711,364		2,161,103,272
VI. 현금및현금성자산의 순증감		610,711,364		2,161,103,272
VII. 기초 현금및현금성자산		2,161,103,272		
VIII. 기말 현금및현금성자산		2,771,814,636		2,161,103,272

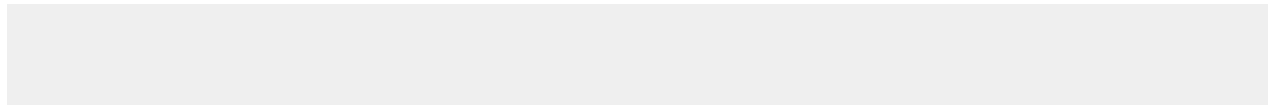
V. 자본변동표

당기 제 2기 기말 시작일 2019.12.01 종료일 2020.05.31
 전기 제 1기 기말 시작일 2019.05.30 종료일 2019.11.30

회사명: 주식회사 엔에이치프라임위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2019년 12월 01일 (당기초)	9,330,000,000	82,385,654,000			- 1,671,751,947		90,043,902,053
당기순이익					2,499,803,195		2,499,803,195
자본잉여금의 이 익잉여금이입액		- 1,671,751,947			1,671,751,947		0
2020년 05월 31일 (기말)	9,330,000,000	80,713,902,053			2,499,803,195		92,543,705,248



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

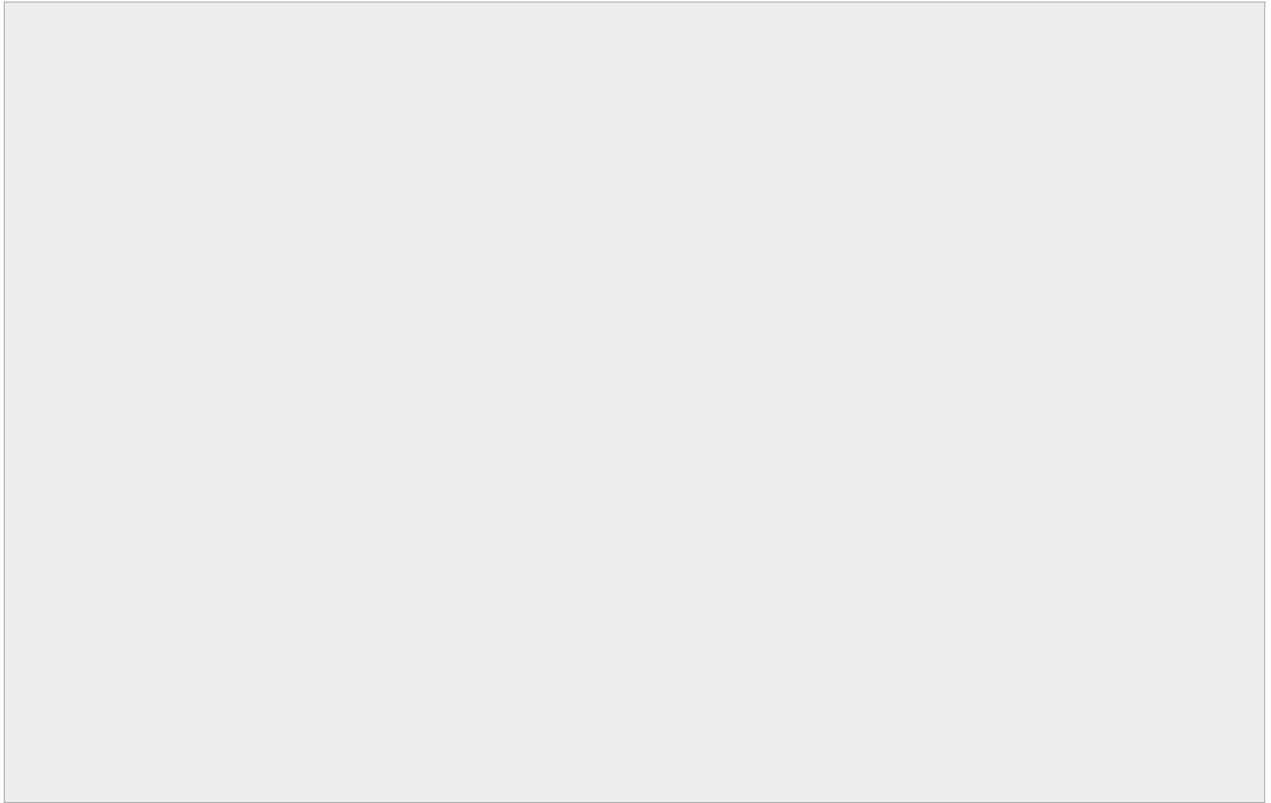
감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)



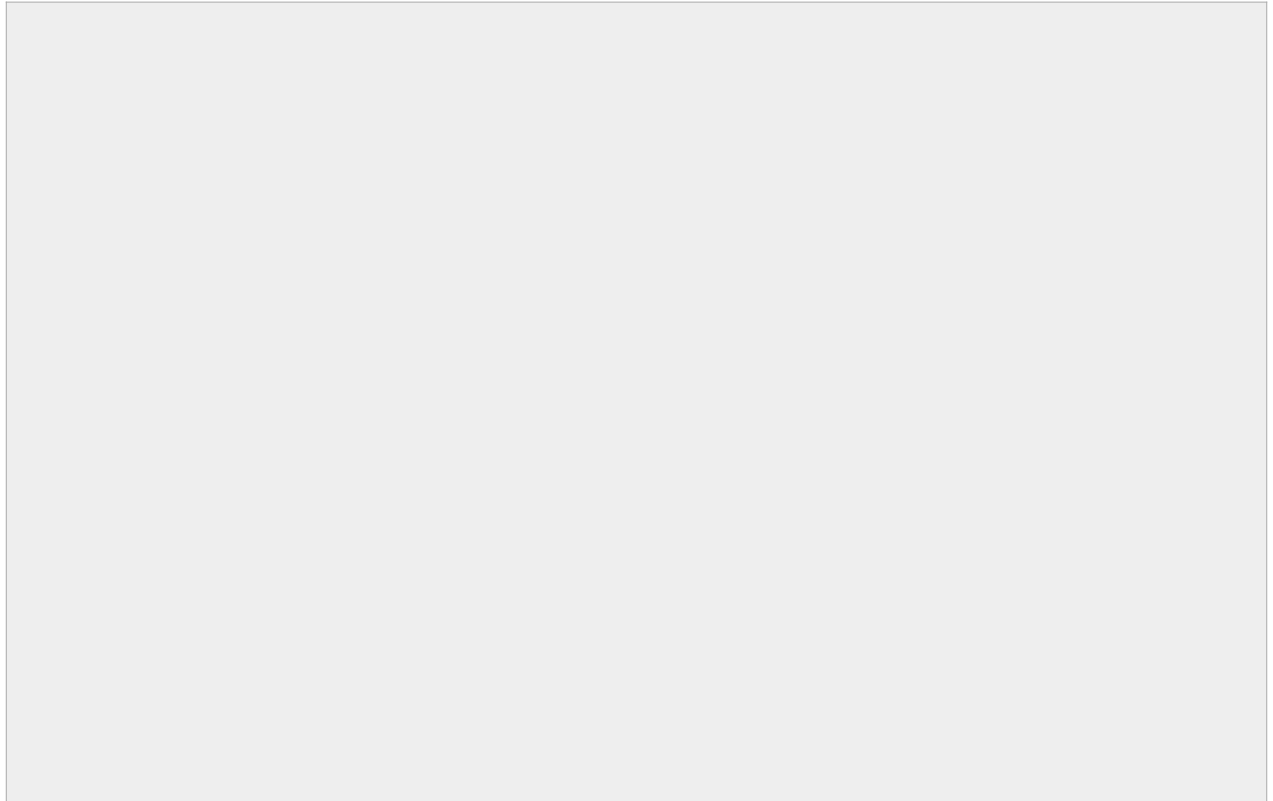
제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황



※ 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

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.

회사는 2019년 9월 18일 상호명을 (주)엔에이치공모상장제 1호위탁관리부동산투자회사에서 (주)엔에이치프라임위탁관리부동산투자회사로 변경하였으며, 2019년 12월 5일 한국거래소 유가증권 시장에 상장 되었습니다

회사의 본점 소재지는 서울특별시 영등포구 국제금융로 8길 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.

당기말 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주 구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
엔에이치농협리츠운용(주)	보통주	900,000	450,000	4.82
디비금융투자(주)	보통주	800,000	400,000	4.29
기타	보통주	16,960,000	8,480,000	90.89
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

2019년 12월 1일로 개시하는 회계기간부터 적용되는 제·개정 기준서 및 해석서는 없습니다.

(3) 회사가 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

제정, 공표됐으나 시행일이 도래하지 않아 회사가 적용하지 아니한 한국채택국제회계기준은 다음과 같으며, 회사는 동 개정 기준서의 적용이 재무제표 미치는 영향이 유의적이지 않을 것으로 예상하고 있습니다.

1) 기업회계기준서 제 1103호 사업의 정의(개정)

동 개정사항은 사업이 일반적으로 산출물을 보유하지만 활동과 자산의 통합된 집합이 사업의 정의를 만족하기 위해서 산출물이 필수적이지 않다는 점을 명확히 합니다. 취득한 활동과 자산의 집합이 사업으로 간주되기 위해서는 최소한 산출물의 창출에 함께 유의적으로 기여할 수 있는 능력을 가진 투입물과

실질적인 과정을 포함해야 합니다. 또한 실질적인 과정이 취득되었는지 여부를 결정하는데 도움이 되는 판단지침을 제시하고 있습니다.

동 개정사항은 취득한 활동과 자산의 집합이 사업이 아닌지 여부를 간략하게 평가할 수 있는 선택적 집중테스트를 도입하였습니다. 해당 선택적 집중테스트에서 만약 취득한 총자산의 공정가치가 실질적으로 식별가능한 단일자산 또는 식별가능한 유사한 자산집단에 집중되어 있다면 이는 사업이 아닙니다.

2) 기업회계기준서에서 '개념체계'에 대한 참조(개정)

2018년 12월 21일 발표와 함께 도입된 전면개정된 '개념체계'(2018)와 함께, 국제회계기준위원회는 '기업회계기준서에서 개념체계의 참조에 대한 개정'도 발표하였습니다. 동 문서는 기업회계기준서 제 1102 호, 제 1103 호, 제 1106 호, 제 1114 호, 제 1001 호, 제 1008 호, 제 1034 호, 제 1037 호, 제 1038 호, 제 2112 호, 제 2119 호, 제 2120 호, 제 2122 호 및 제 2032 호에 대한 개정을 포함하고 있습니다.

그러나 모든 개정사항은 그러한 참조나 인용과 관련된 문구가 전면개정된 '개념체계'(2018)를 참조하도록 하는 것은 아닙니다. 일부 문구는 참조하는 '개념체계'가 '재무제표의 작성과 표시를 위한 개념체계'(2007)인지, '개념체계'(2010)인지, 또는 신규로 개정된 '개념체계'(2018)인지를 명확히 하기 위해 개정되었으며, 다른 일부 문구는 기업회계기준서상의 정의가 전면개정 '개념체계'(2018)에서 개발된 새로운 정의로 변경되지 않았다는 점을 명시하기 위해서 개정되었습니다.

(4) 중요한 판단과 추정

회사의 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

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

1) 현금및현금성자산

회사는 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 회사가 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

회사는 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 회사는 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. 회사는 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

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

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

④ 상계

회사는 회사가 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

회사는 다음 자산의 기대신용손실에 대해 손실충당금을 인식합니다.

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

회사는 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, 회사는 과도한 원가나 노력 없이 이용할 수 있고 합리적이고 뒷받침될 수 있는 정보를 고려합니다. 여기에는 미래지향적인 정보를 포함하여 회사의 과거 경험과 알려진 신용평가에 근거한 질적, 양적인 정보 및 분석이 포함됩니다.

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

회사는 다음과 같은 경우 금융자산에 채무불이행이 발생했다고 고려합니다.

- 채무자에게 회사가 소구활동을 하지 않으며, 회사에게 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.

12개월 기대신용손실은 보고기간 말 이후 12개월 이내(또는 금융상품의 기대 존속기간이 12개월 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 회사가 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 90일 이상 연체와 같은 계약 위반
- 차입자의 재무적 어려움에 관련된 경제적이나 계약상 이유로 당초 차입조건에 불가피한 완화
- 차입자의 파산가능성이 높아지거나 그 밖의 재무구조조정 가능성이 높아짐
- 재무적 어려움으로 인해 해당 금융자산에 대한 활성시장 소멸

③ 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.

④ 제각

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

4) 금융부채 및 지분상품

회사가 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-공정가치측정 금융부채

금융부채는 사업결합에서 취득자의 조건부대がい거나 단기매매항목이거나 최초 인식시 당기손익인식항목으로 지정할 경우 당기손익-공정가치측정 금융부채로 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

회사는 회사의 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

회사는 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

법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성됩니다. 법인세는 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식된 항목과 관련된 금액은 해당 항목에서 직접 인식하며, 이를 제외하고는 당기손익으로 인식됩니다. 법인세비용은 보고기간말 현재 제정되었거나 실질적으로 제정된 세법을 기준으로 측정됩니다.

경영진은 적용 가능한 세법 규정이 해석에 따라 달라질 수 있는 상황에 대하여 회사가 세무신고 시 적용한 세무정책에 대하여 주기적으로 평가하고 있습니다. 회사는 세무당국에 납부할 것으로 예상되는 금액에 기초하여 당기법인세비용을 인식합니다.

이연법인세는 자산과 부채의 장부금액과 세무기준액의 차이로 발생하는 일시적 차이에 대하여 장부금액을 회수하거나 결제할 때의 예상 법인세효과로 인식됩니다. 다만,사업결합 이외의 거래에서 자산·부채를 최초로 인식할 때 발생하는 이연법인세자산과 부채는 그 거래가 회계이익이나 과세소득에 영향을 미치지 않는다면 인식되지 않습니다.

이연법인세자산은 차감할 일시적 차이가 사용될 수 있는 미래 과세소득의 발생가능성이 높은 경우에 인식됩니다.

이연법인세자산과 부채는 법적으로 당기법인세자산과 당기법인세부채를 상계할 수 있는 권리를 회사가 보유하고 있으며, 동시에 이연법인세자산과 부채가 동일한 과세당국에 의해서 부과되는 법인세와 관련이 있으면서 순액으로 결제할 의도가 있는 경우에 상계됩니다.

다만, 회사는 법인세법 제 51 조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 이 경우 회사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세를 계상하지 않았습니다. 또한, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 보고기간종료일 현재 미래에 일시적차이에 대한 이연법인세자산(부채)을 계상하지 아니하였습니다.

8) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당
 회사는 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) 금융수익

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

3. 금융자산

당기말 및 전기말 현재 회사의 상각후원가 측정 금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
현금및현금성자산	2,771,815	2,161,103
미수수익	3,311	723
	2,775,126	2,161,826

상각후원가 측정 금융자산의 손상 및 회사의 신용위험 관련 사항은 주석 13 을 참고하시기 바랍니다.

4. 당기손익-공정가치측정금융자산

(1) 당기말 및 전기말 현재 당기손익-공정가치측정금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위: 천원)		
구분	장부금액	공정가치
주식	19,708,472	19,708,472
수익증권	70,017,440	70,017,440
합 계	89,725,912	89,725,912

<전기말>

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

(2) 당기 및 전기 중 당기손익-공정가치측정금융자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기	전기
기초	88,500,000	-
매입	1,100,266	88,500,000
평가(당기손익)	125,646	-
기말	89,725,912	88,500,000

5. 공정가치

(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 정상거래에서의가격을 추정하는 것으로, 회사는 공정가치 평가시 시장정보를 최대한 사용하고, 관측가능하지 않은 변수는 최소한으로 사용하고 있습니다.

회사는 공정가치로 측정되는 자산.부채를 공정가치 측정에 사용된 투입변수에 따라다음과 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.

(2) 공정가치 서열체계별 공정가치

당기말 및 전기말 현재 재무상태표에 공정가치로 측정되는 자산과 부채의 공정가치 서열체계별 공정가치 금액은 다음과 같습니다. 한편 당기말 및 전기말 현재 회사의 경영진은 재무상태표에 상각후원가로 측정되는 금융상품의 장부금액은 공정가치와 근사하다고 판단하고 있습니다.

<당기말>

(단위: 천원)				
구분	금액	수준 1	수준 2	수준 3
<자 산>				
당기손익-공정가치측정금융자산(비유동)				
주식	19,708,472	-	-	19,708,472
수익증권	70,017,440	-	-	70,017,440
합계	89,725,912	-	-	89,725,912

<전기말>

(단위: 천원)				
구분	금액	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

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

<당기말>

(단위: 천원)				
구분	종류	금액	가치평가방법	투입변수
<자 산>				
당기손익-공정가치측정금융자산(비유동)				
주식	부동산투자회사의 우선주	19,708,472	현금흐름할인법	할인율
수익증권	사모펀드의 수익증권	70,017,440	기초자산(부동산)에 대한 비활성시장 공시가격	할인율
합계		89,725,912		

<전기말>

(단위: 천원)				
구분	종류	금액	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) 당기말 및 전기말 현재 회사의 금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
금융자산 범주		내역	당기말	전기말
당기손익-공정가치측정금융자산		주식, 수익증권	89,725,912	88,500,000
상각후원가 측정 금융자산		현금및현금성자산	2,771,815	2,161,103
상각후원가 측정 금융자산		미수수익	3,311	724
합 계			92,501,038	90,661,827

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

(단위: 천원)				
금융부채 범주		내역	당기말	전기말
상각후원가 측정 금융부채		미지급금	30,570	351,391
		미지급비용	61,910	269,958
합 계			92,480	621,349

(3) 당기 및 전기 중 발생한 금융상품의 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	내역	당기	전기	
당기손익-공정가치측정금융자산	배당금수익	2,506,090	-	
	평가이익	125,645	-	
상각후원가 측정 금융자산	이자수익	6,309	22,956	

7. 자본

(1) 자본금

당기말 및 전기말 현재 자본금의 내역은 다음과 같습니다.

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

(2) 자본잉여금

당기말 및 전기말 현재 자본잉여금은 주식발행초과금으로 신주발행 시 액면가액을 초과하여 발행한 금액입니다. 한편, 자본잉여금은 자본금의 결손 보전에 총당하는 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

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

8. 이익잉여금

(1) 당기 및 전기의 이익잉여금처분계산서(결손금처리계산서)는 다음과 같습니다.

					(단위:원)
과 목	당 기		전 기		
	(처분예정일: 2020년 7월 28일)		(처리확정일: 2020년 2월 26일)		
미처분이익잉여금 (미처리결손금)		2,499,803,195		(1,671,751,947)	
전기이월미처분이익잉여금 (전기이월미처리결손금)	-		-		
당기순이익(손실)	2,499,803,195		(1,671,751,947)		
결손금처리액		-		1,671,751,947	
자본잉여금 이입액	-		1,671,751,947		
이익잉여금처분액		(2,369,820,000)		-	
배당금 (현금배당주당배당금(률) 보통주: 당기 127 원(25.4%) 전기 -원(-%))	2,369,820,000		-		
차기이월미처분이익잉여금 (차기이월미처리결손금)		129,983,195		-	

9. 특수관계자 등과의 거래

(1) 당기말 및 전기말 현재 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

관계	특수관계자명
기타의특수관계자	엔에이치농협리츠운용 주식회사

(2) 당기 및 전기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
회사명	거래내용	당기	전기
엔에이치농협리츠운용(주)	지급수수료	-	885,000
	자산관리수수료	27,791	907

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

(단위: 천원)			
회사명	계정과목	당기말	전기말
엔에이치농협리츠운용(주)	미지급금	27,791	907

(4) 전기 중 특수관계자와의 자금 거래 내역은 다음과 같습니다.

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

(5) 당기 및 전기 주요 경영진에 대한 보상 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
주요 경영진 급여	4,910	-

(6) 당기말 및 전기말 현재 회사가 특수관계자를 위해 제공하고 있는 담보 및 지급보증과 특수관계자로부터 제공받고 있는 담보 및 지급보증은 없습니다.

10. 법인세비용 등

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 회사는 법인세법 제 51 조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100 분의 90 이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 회사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세를 계상하지 않았습니다.

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

11. 우발채무 및 약정사항

(1) 보험계약

회사는 당기말 및 전기말 현재 보험가입내역은 없습니다.

(2) 자산관리회사의 위탁보수계약

회사는 엔에이치농협리츠운용(주)와 투자운용업무 위탁계약을 체결하였습니다. 회사가 자산관리회사인 엔에이치농협리츠운용(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	매 결산기에 대한 주주총회일로부터 7 일내	처분완료 후 7 일 내	처분완료 후 7 일 내

(3) 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)	정기주주총회일	매 결산기에 대한 주주총회일로부터 7 일내

(4) 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)	정기주주총회일	매 결산기에 대한 주주총회일로부터 7 일내

(5) 판매회사의 위탁보수계약

회사는 NH 투자증권(주), 키움증권(주), 하나금융투자(주), 한국투자증권(주)와 주식발행사무와 관련하여 다음과 같이 위탁계약을 체결하였습니다. 회사는 전기 중 1,376,000 천원의 위탁보수를 지급하였습니다.

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			

12. 주당손익

(1) 기본주당손익

기본주당손익은 보통주에 귀속되는 당기순손익을 가중평균유통보통주식수로 나누어 산정하였습니다.

당기 및 전기의 기본주당손익 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당 기	전 기
보통주 당기순손익	2,499,803,195	(1,671,751,947)
가중평균유통보통주식수	18,660,000	2,713,478
보통주 기본주당손익	134	(616)

(2) 당기와 전기의 가중평균유통보통주식수 산정내역은 다음과 같습니다.

<당기>

구 분	주식수(주)	가중치(일)	적수
기초	18,660,000	183	3,414,780,000
합계			3,414,780,000
일수			183
가중평균유통보통주식수			18,660,000

<전기>

구 분	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

(3) 희석주당손익

회사는 희석성 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당손익은 기본주당손익과 동일합니다.

13. 재무위험관리

(1) 재무위험관리요소

회사는 여러 활동으로 인하여 시장위험, 신용위험 및 유동성위험과 같은 다양한 금융위험에 노출될 수 있습니다. 회사의 전반적인 위험관리는 회사의 재무성과에 잠재적으로 불리할 수 있는 효과를 최소화하는데 중점을 두고 있습니다.

위험관리는 이사회에서 승인한 위험관리 정책에 따라 자산관리회사에서 수행되고 있으며, 금융위험을 식별, 평가 및 회피하고 있습니다.

1) 시장위험

당기말 및 전기말 현재 이자율위험에 노출된 변동이자율 조건의 자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
현금및현금성자산	2,771,815	2,161,103

당기말 및 전기말 현재 자산에 대한 이자율이 1% 변동시 법인세비용차감전손익에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	당반기		전기	
	1%상승시	1%하락시	1%상승시	1%하락시
현금및현금성자산	27,718	(27,718)	21,611	(21,611)

2) 신용위험

회사는 거래상대방이 지급기일이 된 상각후원가측정 금융자산을 지급하지 않는 경우 신용위험에 노출됩니다.

회사의 상각후원가로 측정하는 금융자산은 현금및현금성자산과 금융상품에 대한 미수수익입니다. 회사는 이러한 상각후원가로 측정하는 금융자산에 대한 손실충당금을인식하고 있지 않습니다.

3) 유동성 위험

유동성위험관리는 충분한 현금 및 시장성 있는 유가증권의 유지, 적절하게 약정된 신용 한도 금액으로부터의 자금 여력 및 시장포지션을 결제할 수 있는 능력 등을 포함하고 있습니다. 활발한 영업활동을 통해 회사 신용한도 내에서 자금여력을 탄력적으로 유지하고 있습니다.

회사의 금융부채를 당기말 및 전기말 현재 계약 만기일까지의 잔여기간에 따라 만기별로 구분한 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위:천원)				
구 분	1 년 이내	1 년초과~5 년이내	5 년초과	합 계
미지급금	30,570	-	-	30,570
미지급비용	61,910	-	-	61,910
합 계	92,480	-	-	92,480

<전기말>

(단위:천원)				
구 분	1 년 이내	1 년초과~5 년이내	5 년초과	합 계
미지급금	351,391	-	-	351,391
미지급비용	269,958	-	-	269,958
합 계	621,349	-	-	621,349

(2) 자본위험관리

회사의 자본관리 목적은 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보호하고 자본비용을 절감하기 위해 최적 자본구조를 유지하는 것입니다.

산업 내의 타사와 마찬가지로 회사는 자본조달비율에 기초하여 자본을 관리하고 있으며, 자본조달비율은 순차입금을 총자본으로 나누어 산출하고 있습니다.

회사는 당기말 및 전기말 현재 차입금이 없으므로 자본조달비율은 산정하지 않았습니다.

14. 영업부문

(1) 부문별 정보

회사는 기업회계기준서 제 1108 호(영업부문)에 따른 보고부문이 단일 부문이므로 부문별 정보를 공시하지 않습니다. 회사의 최고영업의사결정자가 정기적으로 검토하는보고자료는 재무제표와 일관된 방법으로 측정됩니다.

(2) 기업전체 수준에서의 공시

회사의 당기 영업수익은 배당금수익과 당기손익-공정가치금융자산 평가이익이며, 회사 영업수익의 10%를 초과하는 외부고객과 관련된 정보는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
구분	영업수익
고객 1	1,396,245
고객 2	502,103
고객 3	446,375
고객 4	287,013
	2,631,736