

목 차

반기보고서	1
【 대표이사 등의 확인 】	2
I. 회사의 개요	3
1. 회사의 개요	3
2. 회사의 연혁	4
3. 자본금 변동사항	6
4. 주식의 총수 등	6
5. 의결권 현황	7
6. 배당에 관한 사항 등	7
II. 사업의 내용	9
III. 재무에 관한 사항	18
1. 요약재무정보	18
2. 연결재무제표	18
3. 연결재무제표 주석	18
4. 재무제표	19
5. 재무제표 주석	22
6. 기타 재무에 관한 사항	38
IV. 이사의 경영진단 및 분석의견	40
V. 감사인의 감사의견 등	41
VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항	43
1. 이사회에 관한 사항	43
2. 감사제도에 관한 사항	45
3. 주주의 의결권 행사에 관한 사항	47
VII. 주주에 관한 사항	48
VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항	52
1. 임원 및 직원 등의 현황	52
2. 임원의 보수 등	53
IX. 계열회사 등에 관한 사항	55
X. 이해관계자와의 거래내용	56
XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항	57
【 전문가의 확인 】	60
1. 전문가의 확인	60
2. 전문가와의 이해관계	60

반기보고서

(제 3기)

사업연도 2020년 06월 01일 부터
2020년 08월 31일 까지

금융위원회

한국거래소 귀중

2020년 10월 15일

제출대상법인 유형 :

주권상장법인

면제사유발생 :

해당사항 없음

회 사 명 :

(주)엔에이치프라임위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 :

권오성

본 점 소 재 지 :

서울특별시 영등포구 국제금융로8길 2, 13층
(여의도동,농협재단빌딩)

(전 화)02-6264-2836

(홈페이지) <http://www.nhprimereit.com>

작 성 책 임 자 :

(직 책) 차장 (성 명) 김영숙

(전 화) 02-2073-5136

【 대표이사 등의 확인 】

대표이사 등의 확인.서명

확 인 서

우리는 당사의 대표이사 및 신고업무 담당이사로서 이 공시서류의 기재내용에 대해 상당한 주의를 다하여 직접 확인·검토한 결과, 중요한 기재사항의 기재 또는 표시의 누락이나 허위의 기재 또는 표시가 없고, 이 공시서류에 표시된 기재 또는 표시사항을 이용하는 자의 중대한 오해를 유발하는 내용이 기재 또는 표시되지 아니하였음을 확인합니다.

2020. 10. 15

㈜엔에이지프라이م위탁관리부동산투자회사

대표이사 권 오 성 

신고업무담당이사 일반사무수탁회사

㈜국민은행

팀장 신 수 동 (서명) 

I. 회사의 개요

1. 회사의 개요

가. 연결대상 종속회사 개황

당사는 해당사항이 없습니다.

나. 회사의 법적·상업적 명칭

당사의 명칭은 '주식회사 엔에이치프라임위탁관리부동산투자회사'라고 표기합니다.

영문으로는 'NH Prime REIT Co., Ltd.'라고 표기합니다.

다. 설립일자 및 존속기간

당사는 2019년 5월 30일에 설립되었고, 2019년 12월 5일에 유가증권시장에 상장하였으며, 존속기간은 설립일로부터 50년입니다.

라. 본사의 주소, 전화번호, 홈페이지 주소

(1) 주소 : 서울특별시 영등포구 국제금융로 8길 2, 13층 (여의도동, 농협재단빌딩)

(2) 전화번호 : 02-6264-2836

(3) 홈페이지 : <http://www.nhprimereit.com>

마. 회사사업 영위의 근거가 되는 법률

당사는 부동산투자회사법에 따라 설립되었습니다.

바. 중소기업 해당 여부

당사는 중소기업기본법 제2조에 의한 중소기업에 해당합니다.

사. 주요 사업의 내용 및 향후 추진하려는 신규사업에 관한 간략한 설명

당사의 주요 사업은 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 수익권의 취득·관리·처분 등을 하는 방법으로 자산을 투자 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

자세한 사항은 동 사업보고서의 'II.사업의 내용'을 참조하시기 바랍니다.

아. 계열회사에 관한 사항

당사는 유상증자 및 경영진 변동 등에 따른 엔에이치농협리츠운용(주)의 지분을 감소 및 지배력 상실 등의 사유로 2020년 4월 8일, 기업집단 '농협'에서 계열제외 되었습니다.

자. 신용평가에 관한 사항

당사는 공시대상기간 중 신용평가에 관한 사항이 없습니다.

차.회사의 주권상장(또는 등록·지정)여부 및 특례상장에 관한 사항

주권상장 (또는 등록·지정)여부	주권상장 (또는 등록·지정)일자	특례상장 등 여부	특례상장 등 적용법규
상장	2019년 12월 05일	부	-

2. 회사의 연혁

시기	내용
2019년 05월 30일	회사 발기설립(보통주식 600,000주, 자본금 3억원)
2019년 06월 13일	자산관리위탁계약 체결 (NH농협리츠운용(주))
2019년 06월 13일	일반사무관리 위탁계약 체결 (주국민은행)
2019년 06월 13일	자산보관위탁계약 체결 (농협은행(주))
2019년 06월 13일	대표주관회사 계약 체결 (NH투자증권(주))
2019년 06월 14일	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업인가 신청
2019년 08월 27일	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업인가 완료
2019년 09월 18일	상호변경(주식회사 엔에이치공모상장제1호위탁관리부동산투자회사 → 주식회사 엔에이치프라이م위탁관리부동산투자회사)
2019년 09월 26일	1차 유상증자 (보통주식 900,000주)
2019년 10월 01일	2차 유상증자 (보통주식 4,000,000주)
2019년 10월 08일	자산관리위탁계약 변경체결 (NH농협리츠운용(주))
2019년 10월 08일	주식총액인수계약서 체결 (NH투자증권(주))
2019년 10월 23일	수익증권 양수도계약서 체결 (NH투자증권(주))
2019년 10월 23일	지분증권 양수도계약서 체결 (갤럭시강남 유한회사)
2019년 10월 23일	주식총액인수계약서 변경체결 (대표주관회사: NH투자증권(주), 인수회사: 키움증권(주), 하나금융투자(주), 한국투자증권(주))
2019년 10월 30일	회사 발기설립금 유상감자 (보통주식 600,000주, 3억원)
2019년 11월 23일	유상증자(일반공모) (보통주식 13,760,000주)
2019년 12월 05일	유가증권시장 상장
2020년 02월 03일	일반사무관리위탁계약 변경체결 (주국민은행)
2020년 02월 26일	자산관리위탁계약 변경체결 (NH농협리츠운용(주))
2020년 02월 26일	자산보관위탁계약 변경체결 (농협은행(주))

가. 회사의 본점소재지 및 그 변경

일자	본점소재지	비고
2019년 05월 30일	서울특별시 영등포구 국제금융로 8길 2, 13층 (여의도동, 농협재단빌딩)	회사 설립

나. 경영진의 중요한 변동

공시서류작성기준일 현재, 당사의 이사회는 대표이사 1인 (권오성), 기타비상무이사 2인 (최중걸, 정현섭), 총 3인의 이사회로 구성되어 있습니다.

일자	직위	성명	비고
2019년 05월 30일	대표이사 기타비상무이사 기타비상무이사 감사	박영희 김연희 정현섭 진형준	회사설립
2020년 02월 26일	대표이사 기타비상무이사	박영희 김연희	사임
2020년 02월 26일	대표이사 기타비상무이사	권오성 최중걸	취임

다. 최대주주의 변동

최근 주주명부 폐쇄 기준일인 2020년 05월 31일 현재, 최대주주는 플랫폼파트너스자산운용(주)로 기존 엔에이치농협리츠운용(주)에서 변동되었습니다.

주주명부 폐쇄 기준일	최대주주명	소유주식수	지분율
2019년 11월 30일	엔에이치농협리츠운용(주)	900,000주	4.82%
2020년 05월 31일	플랫폼파트너스자산운용(주)	1,125,199주	6.03%

플랫폼파트너스자산운용(주)는 동사가 운영하는 집합투자기구로 당사 보통주식 1,125,199주를 보유하고 있습니다. 자세한 사항은 동 사업보고서의 "VII. 주주에 관한 사항"을 참조하시기 바랍니다.

라. 상호의 변경

일자	상호명	비고
2019년 05월 30일	(주) 엔에이치공모상장제1호위탁관리부동산투자회사	회사 설립
2019년 09월 18일	(주)엔에이치프라임위탁관리부동산투자회사	브랜드 명칭 변경

마. 회사가 화의, 회사정리절차 그 밖에 이에 준하는 절차를 밟은 적이 있거나 현재 진행중인 경우 그 내용과 결과
해당사항이 없음

바. 회사가 합병등을 한 경우 그 내용
해당사항이 없음

사. 회사의 업종 또는 주된 사업의 변화
해당사항이 없음

아. 그 밖에 경영활동과 관련된 중요한 사항의 발생내용
해당사항이 없음

3. 자본금 변동사항

(기준일 : 2020년 08월 31일)

(단위 : 원, 주)

주식발행 (감소)일자	발행(감소) 형태	발행(감소)한 주식의 내용				비고
		주식의 종류	수량	주당 액면가액	주당발행 (감소)가액	
2019년 05월 30일	-	보통주	600,000	500	500	발기인출자, 증자비율 0.0%
2019년 09월 26일	유상증자(주주배정)	보통주	900,000	500	5,000	증자비율 150.0%
2019년 10월 01일	유상증자(제3자배정)	보통주	4,000,000	500	5,000	증자비율 266.7%
2019년 10월 30일	유상감자	보통주	600,000	500	500	발기인출자분, (10.9%)
2019년 11월 23일	유상증자(일반공모)	보통주	13,760,000	500	5,000	증자비율 280.8%

※ 증자비율 : 증가금액(수량x주당액면가)/증(감)자 전 자본금

※ 감자비율 : 감소금액(수량x주당액면가)/증(감)자 전 자본금

4. 주식의 총수 등

가. 주식의 총수 현황

(기준일 : 2020년 08월 31일)

(단위 : 주)

구 분	주식의 종류			비고	
	의결권 있는 주 식	-	합계		
I. 발행할 주식의 총수	2,000,000,000	-	2,000,000,000	보통주	
II. 현재까지 발행한 주식의 총수	19,260,000	-	19,260,000	보통주	
III. 현재까지 감소한 주식의 총수	600,000	-	600,000	보통주	
	1. 감자	600,000	-	600,000	보통주
	2. 이익소각	-	-	-	-
	3. 상환주식의 상환	-	-	-	-
	4. 기타	-	-	-	-
IV. 발행주식의 총수 (II-III)	18,660,000	-	18,660,000	보통주	
V. 자기주식수	-	-	-	-	
VI. 유통주식수 (IV-V)	18,660,000	-	18,660,000	보통주	

5. 의결권 현황

(기준일 : 2020년 08월 31일)

(단위 : 주)

구 분	주식의 종류	주식수	비고
발행주식총수(A)	보통주	18,660,000	-
	종류주	-	-
의결권없는 주식수(B)	보통주	-	-
	종류주	-	-
정관에 의하여 의결권 행사가 배제된 주식수(C)	보통주	-	-
	종류주	-	-
기타 법률에 의하여 의결권 행사가 제한된 주식수(D)	보통주	-	-
	종류주	-	-
의결권이 부활된 주식수(E)	보통주	-	-
	종류주	-	-
의결권을 행사할 수 있는 주식수 (F = A - B - C - D + E)	보통주	18,660,000	-
	종류주	-	-

6. 배당에 관한 사항 등

가. 배당에 관한 전반적 사항

당사는 당해 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 배당할 계획이고, 이익을배당할 시에는 부동산투자회사법 제28조 제3항 및 회사 정관 제53조에 따라 당해 사업연도의 감가상각비 상당액의 범위에서 초과배당 할 수 있습니다. 실질적인 배당금액의 확정은 상법에 따라 주주총회의 결의를 받아 결정할 것입니다.

당사의 사업연도는 매년 6월 1일에 개시하여 같은 해 11월 30일에 종료하고, 12월 1일에 개시하여 다음 해 5월 31일에 종료합니다. 다만, 제1기 사업연도는 2019년 5월 30일에 개시하여 2019년 11월 30일에 종료합니다.

나. 주요배당지표

구 분	주식의 종류	당기	전기	전전기
		제3기 반기	제2기	제1기
주당액면가액(원)		500	500	500
(연결)당기순이익(백만원)		-	-	-
(별도)당기순이익(백만원)		947	2,500	-1,672

(연결)주당순이익(원)		51	134	-609
현금배당금총액(백만원)		-	2,370	-
주식배당금총액(백만원)		-	-	-
(연결)현금배당성향(%)		-	94.8	-
현금배당수익률(%)	보통주	-	2.5	-
	-	-	-	-
주식배당수익률(%)	-	-	-	-
	-	-	-	-
주당 현금배당금(원)	보통주	-	127	-
	-	-	-	-
주당 주식배당(주)	-	-	-	-
	-	-	-	-

주) 상기 현금배당수익률은 배당기준일 2거래일 전부터 과거 1주일간의 유가증권시장에서 형성된 최종시세가 격의 산술평균가격에 대한 주당 현금배당금의 비율을 백분율로 산정하였습니다.

II. 사업의 내용

1. 사업의 개요

가. 부동산투자회사(리츠) 산업의 개요

부동산투자회사는 (이하 "리츠") 자산을 부동산에 투자하여 운용하는 것을 주된 목적으로 부동산투자회사법(이하 "법")에 근거하여 설립되는 회사로서 다음의 세 종류의 회사를 말합니다.

유형	내용
자기관리리츠	자산운용 전문인력을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자·운용을 직접 수행하는 회사
위탁관리리츠	자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사
기업구조조정리츠	법에 따른 기업구조조정부동산을 투자대상으로 하며 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사

당사는 위탁관리리츠에 해당하며 각 유형별 회사의 상세 특성은 아래 표와 같습니다

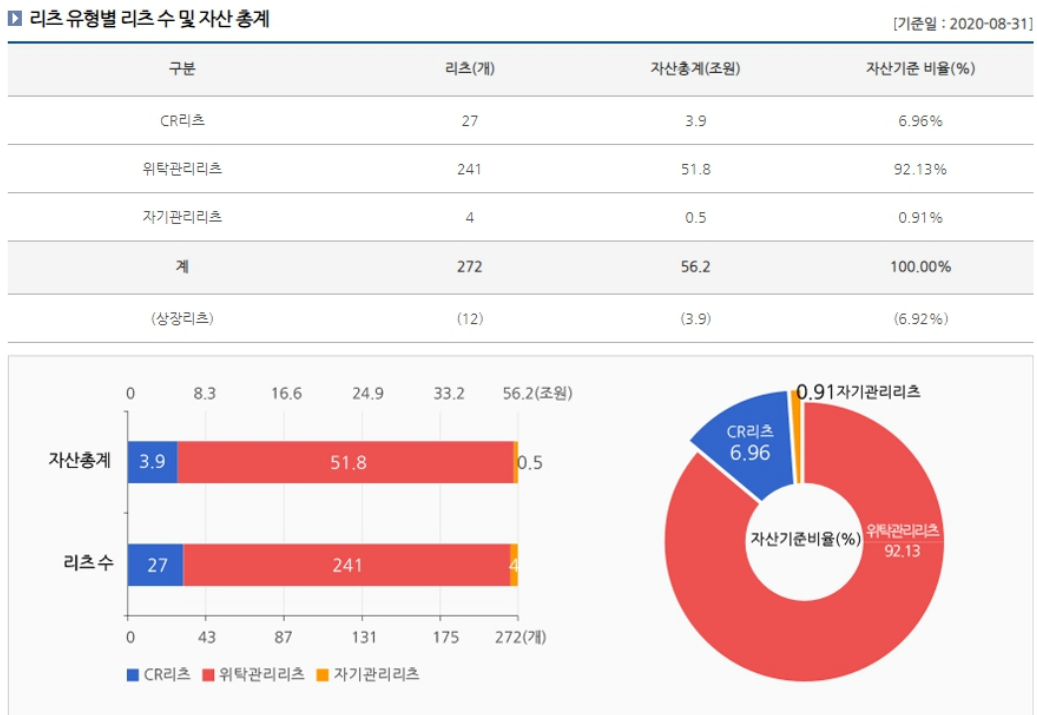
[리츠의 종류별 비교]

종류	위탁관리리츠	기업구조조정리츠	자기관리리츠
투자대상	일반부동산	기업구조조정부동산	일반부동산
영업개시	공모형: 국토교통부 영업인가 사모형: 국토교통부 영업인가 또는 등록(일정조건 충족시)	국토교통부 영업인가 또는 등록 (금융위 사전협의)	국토교통부 영업인가
설립주체	발기인(발기설립)	발기인(발기설립)	발기인(발기설립)
감독	국토교통부, 금융위원회	국토교통부, 금융위원회	국토교통부, 금융위원회
회사형	명목회사(상근없음)	명목회사(상근 없음)	실체회사(상근 임직원)
최저자본금	50억원	50억원	70억원
주식분산	1인당 50% 이내	제한없음	1인당 50% 이내
주식공모	주식총수의 30% 이상	의무사항 아님	주식총수의 30% 이상
상장	요건 충족 즉시	요건 충족 즉시	요건 충족 즉시
현물출자	최저자본금 확보 이후 가능	최저자본금 확보 이후 가능	최저자본금 확보 이후 가능
자산구성* (매분기말)	부동산: 총자산의 70% 이상 부동산, 부동산관련 증권 및 현금: 총자산의 80% 이상	기업구조조정부동산 : 총자산의 70% 이상	부동산 : 총자산의 70% 이상 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금 : 총자산의 80% 이상
자산운용 전문인력	자산관리회사(5인) 위탁운용	자산관리회사(5인) 위탁운용	5인(상근 고용)
배당	90% 이상 의무배당 (초과배당 가능)	90% 이상 의무배당 (초과배당가능)	90% 이상 의무배당
개발사업	주주총회 투자비율 결의	주주총회 투자비율 결의	주주총회 투자비율 결의

처분제한	주택 1년, 비주택 1년	제한없음	주택 1년, 비주택 1년
자금차입	자기자본의 10배 내 (주총 특별결의 시)	자기자본의 10배 내 (주총 특별결의 시)	자기자본의 10배 내 (주총 특별결의 시)
회사존속	선택적	(일반적으로)한시적	선택적

주) 자산의 구성비율 계산시 ①설립할 때 납입된 주금(株金) ②신주발행으로 조성한 자금 ③부동산투자회사 소유 부동산의 매각대금 중 어느 하나에 해당되는 자산은 최저자본금 준비기간의 만료일, 신주발행일 또는 부동산 매각일부터 2년 이내에는 부동산으로 간주

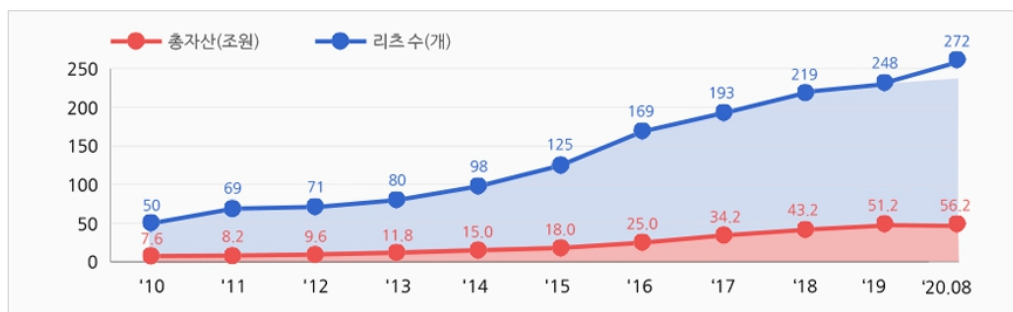
공시서류작성 기준일 현재 각 종류 별 회사의 수 및 자산통계는 아래 표와 같습니다.



나. 리츠 산업의 현황

리츠 산업은 부동산투자회사법이 2001년 제정된 이래로 성장하여 2020년 8월 말 현재 설립된 리츠 수는 272개, 총 자산은 약 56조원에 이르고 있습니다. 최근 부동산 등 대체투자에 대한 시장의 관심 증가와 리츠 관련 정부의 규제 완화 및 활성화 정책 등으로 리츠 산업은 꾸준히 성장할 것으로 예상됩니다.

연도	리츠(개)	자산총계(조원)
2010년	50	7.6
2011년	69	8.2
2012년	71	9.6
2013년	80	11.8
2014년	98	15
2015년	125	18
2016년	169	25
2017년	193	34.2
2018년	219	43.2
2019년	248	51.2
2020년8월	272	56.2



다. 리츠 산업의 특성

리츠는 다수의 투자자로부터 자금을 모아 부동산 및 부동산 관련 증권 등에 투자, 운영하고 그 수익을 투자자에게 돌려주는 부동산 간접투자기구인 주식회사입니다. 일반적으로 리츠 주식에 투자함으로써 얻는 수익은 고위험, 고성장 상품의 수익보다는 낮으나 안정적이며, 예금, 채권같은 저위험 상품의 수익보다는 높은 인컴형(Income)투자상품입니다.

리츠 시장은 과거 사모 리츠 중심에서 현재 당사를 비롯한 다수의 공모상장리츠 출시로, 투자자 범위가 기관 투자자에서 개인 투자자로 확대되며 성장하고 있습니다. 리츠 시장의 경기 변동 특성 및 계절성은 명확히 확인된 바 없으나, 현재 설립된 리츠의 대부분이 부동산 임대료를 수입의 기반으로 하고 있음을 고려할 때, 일반적으로 경기 상승시 수익 창출이 확대되며, 경기 하락시 수익이 감소하는 경향이 있을 것으로 보입니다.

2. 영업의 현황

가. 영업의 개요

당사는 2019년 5월 30일 설립된 회사로, 2019년 8월 27일 국토교통부의 영업인가를 득하였습니다. 정관상 당사의 존속기간은 설립일로부터 50년이고, 본점 소재지는 서울특별시 영등포구 국제금융로 8길 2, 13층(여의도동, 농협재단빌딩)에 위치하고 있습니다.

당사의 주요사업은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산개발사업, 부동산의 임대차, 증권의 매매, 금융기관에의 예치, 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분, 신타이 종료된 때에 신타이재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신타이의 수익권의 취득·관리·처분 등을 하는 방법을 통해 자산을 투자 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사는 2019년 9월 18일 상호명을 '(주)엔에이치공모상장제1호위탁관리부동산투자회사'에서 '(주)엔에이치프라임위탁관리부동산투자회사'로 변경하였으며, 2019년 12월 5일 한국거래소 유가증권 시장에 상장 되었습니다.

당사의 회계 결산일은 매년 6월 1일부터 개시하여 11월 30일에 종료하고, 매년 12월1일부터 개시하여 5월 31일에 종료합니다. 단, 제1기는 회사설립일로부터 2019년 11월 30일에 종료합니다.

당사는 현재 부동산업의 단일사업을 영위하고 있습니다.

나. 영업의 개황

(1)보유 자산 내역

당사가 공시서류작성기준일 현재 보유하고 있는 자산의 내역은 아래와 같습니다.

보유자산명	매입금액	보유자산의 기초자산명
에이알에이코리아전문투자형사모부동산투자신탁제1호의 1종 수익증권	410억원	서울스퀘어
(주)케이비강남오피스제1호위탁관리부동산투자회사의 우선주 지분증권	195억원	강남N타워
현대인베스트먼트전문투자형사모부동산투자신탁제38호의 수익증권	130억원	삼성물산 서초사옥
유경전문투자형사모부동산투자신탁GMK제11호의 수익증권	150억원	삼성SDS타워
합계	885억원	-


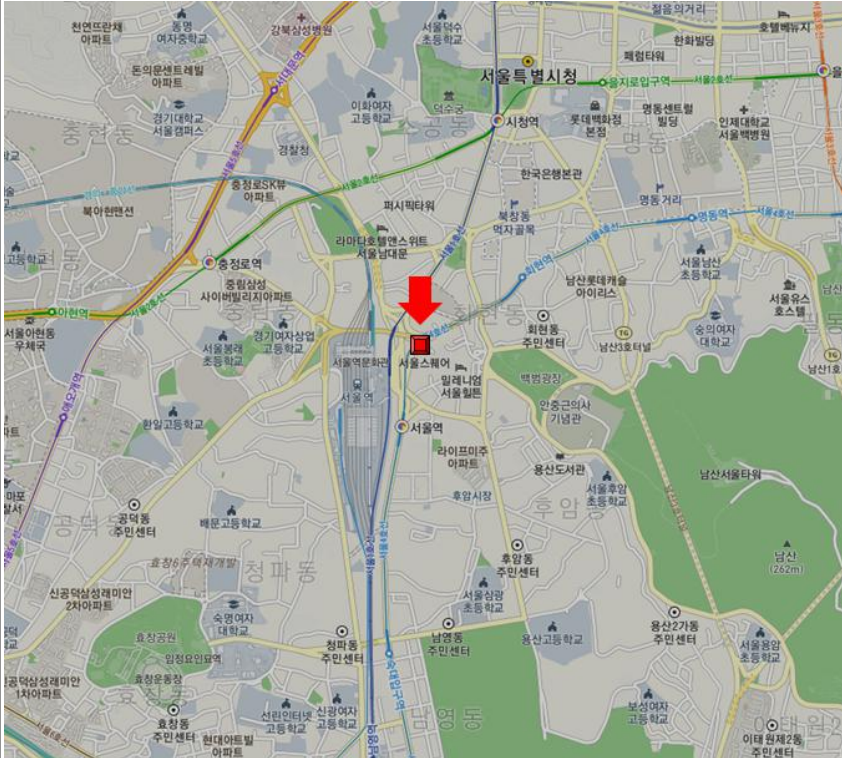
당사는 상기 자산에서 발생하는 배당금을 당사의 배당재원으로 확보할 계획입니다.

보유자산의 기초자산 개요는 아래와 같습니다.


건물명	소재지	준공일	면적(m ²)	
			토지	건물
서울스퀘어	서울시 중구 한강대로 416	1970.12	10,583	132,806
강남N타워	서울시 강남구 테헤란로 129	2018.08	3,784	51,126
삼성물산 서초사옥	서울시 서초구 서초대로74길14	2007.12	5,348	81,117
삼성SDS타워	서울시 송파구 올림픽로 35길 125	2014.05	7,715	99,536

① 서울스퀘어 (에이알에이코리아전문투자형사모부동산투자신탁제1호)

구분	내용
개요	운영기간: 2019년 3월 1일 ~ 2026년 2월 28일 투자대상: 서울스퀘어 자산운용사: 에이알에이코리아자산운용(주)
위치	서울시 중구 남대문로 5가 541번지 외 1필지

대지면적/연면적	10,583.4㎡ / 132,806.05㎡	 <p>[서울스퀘어]</p>
건물규모	지하2층 / 지상23층	
승강기/주차대수	19대 / 416대	
용도	업무시설, 근린생활시설, 운동시설	
준공일	1970년 12월 (2010년 리모델링)	
입지	서울역 위치 (역사 연결)	
임차인 구성	SK해운, 11번가, 위워크, 외국대사관, 동부제철	
위치도	 <p>[서울스퀘어 입지여건]</p>	
자산특성	<ul style="list-style-type: none"> -선호도 높은 CBD권역 내 위치 -전국 최고의 교통 편의성 -서울역(KTX, GTX예정), 지하철1/4호선, 경의선, 공항철도 -미디어 파사드 설치로 추가적인 광고 수입 확보 	

② 강남N타워 (주)케이비강남오피스제1호위탁관리부동산투자회사)

구분	내용	
개요	운영기간: 2018년 9월 1일 ~ 2025년 8월 31일 투자대상: 강남N타워 자산관리회사: KB부동산신탁(주)	
부동산 위치	서울시 강남구 역삼동 648-9	
대지면적/연면적	3,721.82㎡ / 51,126.31㎡	
건물규모	지하6층 / 지상25층	

승강기/주차대수	12대 / 197대	
용도	업무시설, 근린생활시설, 판매시설	
준공일	2018년 8월 1일	
입지	역삼역, 강남역 3분 거리 위치	
임차인 구성	EA Sports, KB부동산신탁, 네이버비즈니스플랫폼, 롯데공유오피스	[강남N타워]
위치도	 <p>[강남N타워 입지여건]</p>	
자산특성	-신분당선 및 강남역에 인접한 배후 인구와 교통 편의성 증대 -2011년 이후 강남역 인근에 처음 공급되는 프라임급 오피스 빌딩 -EA Korea 및 블루보틀 등 프라임 오피스를 증명하는 임차인 구성	


③ 삼성물산 서초사옥 (현대인베스트먼트전문투자형사모부동산투자신탁제38호)

구분	내용	
개요	운영기간 : 2018년 9월 1일 ~ 2025년 8월 31일 투자대상 : (주)코크랩제43호위탁관리부동산투자회사 지분의 일부 자산운용사: 현대인베스트먼트자산운용(주)	
위치	서울시 서초구 서초대로74길 14	


대지면적/연면적	5,348.1㎡ / 81,117.28㎡	[삼성물산서초사옥]
건물규모	지하7층 / 지상32층	
승강기/주차대수	17대 / 326대	
용도	업무시설, 근린생활시설	
준공일	2007년 12월	
입지	강남역 인근 (역사 연결)	
임차인 구성	삼성화재 100% 임차	
위치도	 <p>[삼성물산서초사옥 입지여건]</p>	
자산특성	<ul style="list-style-type: none"> -강남역(2호선/신분당선)과 직결 및 광역버스 정류장 인근 위치 -삼성금융타운 내 위치하며, 삼성화재 본사로 활용 중 -인근 서초대로 개발 등을 통해 자산가치 상승 기대 	

④ 삼성SDS타워 (유경전문투자형사모부동산투자신탁GMK제11호)

구분	내용
----	----

개요	운영기간 : 2019년 2월 1일 ~ 2024년 1월 31일 투자대상 : 삼성SDS타워 자산운용사 : 유경PSG자산운용	
위치	서울시 송파구 올림픽로 35길 125	
대지면적/연면적	7,715.8㎡ / 99,536.94㎡	
건물규모	지하7층 / 지상30층	
승강기/주차대수	17대 / 457대	
용도	업무시설, 근린생활시설, 교육연구시설	
준공일	2014년 5월	
입지	잠실역 200m거리, 광역환승센터 400m거리	
임차인 구성	삼성SDS 100% 임차	

[삼성SDS타워]

위치도		
자산특성	-삼성SDS가 100% 장기 임차하여 안정적 수익 확보 -GBD확장 권역인 잠실업무지구로 잠실 IT산업 밀집지역 -인근 잠실역(2호선/8호선)과 버스환승센터로 교통 우수	

[삼성SDS타워 입지여건]

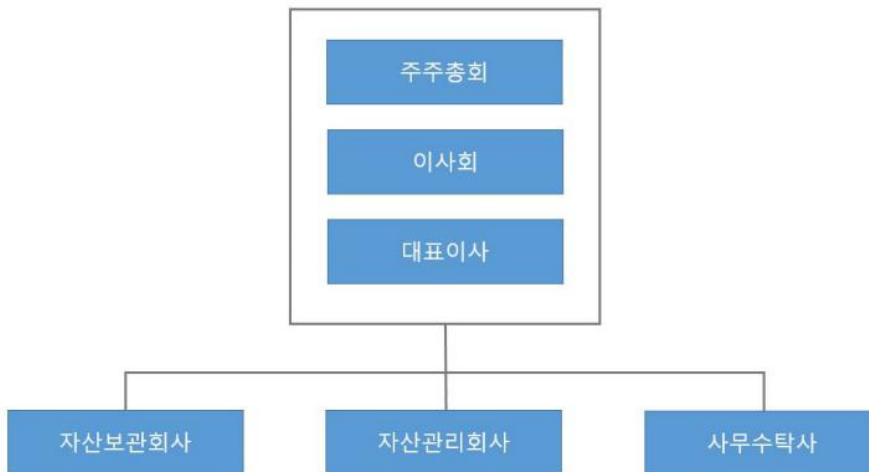
(2) 시장의 특성

전술한 "1.사업의 개요"를 참조하시기 바랍니다.

(3) 시장 점유율

전체 유효시장규모를 파악하기 어려움에 따라 정확한 시장점유율의 산정이 어렵습니다.

(4) 조직도



III. 재무에 관한 사항

1. 요약재무정보

가. 요약재무정보

(단위 : 원)

구	분	제3기 반기 (2020년 8월말)	제2기 기말 (2020년 5월말)
자산			
유동자산		901,492,722	2,910,273,711
비유동자산		90,280,481,823	89,725,911,823
자산총계		91,181,974,545	92,636,185,534
부채			
유동부채		61,595,427	92,480,286
부채총계		61,595,427	92,480,286
자본			
자본금		9,330,000,000	9,330,000,000
자본잉여금		80,713,902,053	80,713,902,053
이익잉여금		1,076,477,065	2,499,803,195
자본총계		91,120,379,118	92,543,705,248
부채 및 자본총계		91,181,974,545	92,636,185,534

구	분	제3기 반기 (2020년 8월말)	제2기 반기 (2020년 2월말)
영업수익		1,014,691,818	1,749,752,660
영업비용		69,823,007	83,290,551
금융수익		1,625,059	2,160,094
반기순이익		946,493,870	1,668,622,203
기본주당이익		51	89

2. 연결재무제표

해당사항 없음.

3. 연결재무제표 주석

해당사항 없음.

4. 재무제표

재무상태표

제 3 기 반기말 2020.08.31 현재

제 2 기말 2020.05.31 현재

(단위 : 원)

	제 3 기 반기말	제 2 기말
자산		
유동자산	901,492,722	2,910,273,711
현금및현금성자산	696,020,626	2,771,814,636
미수이자수익	17,186	3,311,085
당기법인세자산	205,454,910	135,147,990
비유동자산	90,280,481,823	89,725,911,823
기타비유동금융자산	90,280,481,823	89,725,911,823
비유동 당기손익-공정가치 측정 지정 금융자산	90,280,481,823	89,725,911,823
자산총계	91,181,974,545	92,636,185,534
부채		
유동부채	61,595,427	92,480,286
매입채무 및 기타유동채무		
단기미지급금	0	30,569,941
단기미지급비용	61,595,427	61,910,345
부채총계	61,595,427	92,480,286
자본		
자본금	9,330,000,000	9,330,000,000
보통주자본금	9,330,000,000	9,330,000,000
자본잉여금	80,713,902,053	80,713,902,053
주식발행초과금	80,713,902,053	80,713,902,053
이익잉여금(결손금)	1,076,477,065	2,499,803,195
미처분이익잉여금(미처리결손금)	1,076,477,065	2,499,803,195
자본총계	91,120,379,118	92,543,705,248
자본과부채총계	91,181,974,545	92,636,185,534

포괄손익계산서

제 3 기 반기 2020.06.01 부터 2020.08.31 까지
 제 2 기 반기 2019.12.01 부터 2020.02.29 까지

(단위 : 원)

	제 3 기 반기		제 2 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
수익(매출액)	1,014,691,818	1,014,691,818	1,749,752,660	2,631,735,261
배당수익(매출액)	460,121,818	460,121,818	458,892,264	2,506,089,722
당기손익-금융자산평가이익	554,570,000	554,570,000	1,290,860,396	125,645,539
매출총이익	1,014,691,818	1,014,691,818	1,749,752,660	2,631,735,261
판매비와관리비	69,823,007	69,823,007	83,290,551	138,698,536
급여	4,200,000	4,200,000	710,345	4,910,345
지급수수료	15,713,780	15,713,780	19,390,410	28,390,410
자산관리수수료	13,895,427	13,895,427	13,599,786	27,790,856
자산보관수수료	5,000,000	5,000,000	5,000,000	10,000,000
사무수탁수수료	17,500,000	17,500,000	17,500,000	35,000,000
세금과공과	5,448,800	5,448,800	26,976,810	30,776,895
기타판매비와관리비	8,065,000	8,065,000	113,200	1,830,030
영업이익(손실)	944,868,811	944,868,811	1,666,462,109	2,493,036,725
금융수익	1,625,059	1,625,059	2,160,094	6,309,199
기타이익	0	0	0	457,271
법인세비용차감전 순이익(손실)	946,493,870	946,493,870	1,668,622,203	2,499,803,195
법인세비용	0	0		0
당기순이익(손실)	946,493,870	946,493,870	1,668,622,203	1,668,622,203
주당이익				
기본주당이익(손실) (단위 : 원)	51	51	89	134

자본변동표

제 3 기 반기 2020.06.01 부터 2020.08.31 까지
 제 2 기 반기 2019.12.01 부터 2020.02.29 까지

(단위 : 원)

	자본			

	자본금	자본잉여금	이익잉여금	자본 합계
2019.12.01 (기초자본)	9,330,000,000	82,385,654,000	(1,671,751,947)	90,043,902,053
설립증자				
유상증자				
유상감자				
당기순이익(손실)			1,668,622,203	1,668,622,203
배당금지급				
2020.02.29 (기말자본)	9,330,000,000	80,713,902,053	1,668,622,203	91,712,524,256
2020.06.01 (기초자본)	9,330,000,000	80,713,902,053	2,499,803,195	92,543,705,248
설립증자	0	0	0	0
유상증자	0	0	0	0
유상감자	0	0	0	0
당기순이익(손실)	0	0	946,493,870	946,493,870
배당금지급			2,369,820,000	2,369,820,000
2020.08.31 (기말자본)	9,330,000,000	80,713,902,053	1,076,477,065	91,120,379,118

현금흐름표

제 3 기 반기 2020.06.01 부터 2020.08.31 까지

제 2 기 반기 2019.12.01 부터 2020.02.29 까지

(단위 : 원)

	제 3 기 반기	제 2 기 반기
영업활동현금흐름	294,025,990	(220,719,570)
당기순이익(손실)	946,493,870	1,668,622,203
당기순이익조정을 위한 가감	(556,195,059)	(1,293,020,490)
이자수익	(1,625,059)	(2,160,094)
당기손익인식금융자산평가이익	(554,570,000)	(1,290,860,396)
영업활동으로인한자산·부채의변동	(101,191,779)	(598,865,882)
당기법인세자산의 감소(증가)	(70,306,920)	(26,741,030)
미지급금의 증가(감소)	(30,569,941)	(350,976,983)
미지급비용의 증가(감소)	(314,918)	(221,147,869)
이자수취(영업)	4,918,958	2,544,599
투자활동현금흐름	0	(294,289,604)
재무활동현금흐름	(2,369,820,000)	0

주식의 발행	0	0
감자로 인한 현금유입	0	0
배당금지급	(2,369,820,000)	0
현금및현금성자산의순증가(감소)	(2,075,794,010)	(515,009,174)
기초현금및현금성자산	2,771,814,636	2,161,103,272
기말현금및현금성자산	696,020,626	1,646,094,098

5. 재무제표 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 12월 5일 한국거래소 유가증권 시장에 상장 되었습니다.

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.

당반기말 현재 주요 주주현황은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
플랫폼파트너스자산운용(주)	보통주	1,125,199	562,599	6.03
기타	보통주	17,534,801	8,767,401	93.97
합계		18,660,000	9,330,000	100.00

2. 중요한 회계처리방침

(1) 반기재무제표 작성기준

반기재무제표는 기업회계기준서 제1034호 '중간재무보고'에 따라 작성되었으며 연차재무제표에서 요구되는 정보에 비하여 적은 정보를 포함하고 있습니다. 반기재무제표는 보고기간 말 현재 유효한 한국채택국제회계기준에 따라 작성되었으며, 반기재무제표를 작성하기 위하여 채택한 중요한 회계정책은 별도의 언급이 없는 한 전기 연차재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일하게 적용되었습니다.

재무제표는 매 보고기간 말에 공정가치로 측정되는 특정 금융자산을 제외하고는 역사적 원가주의를 기준으로 작성되었습니다. 역사적원가는 일반적으로 자산을 취득하기 위하여 지급한 대가의 공정가치로 측정하고 있습니다.

(2) 제·개정된 기준서의 적용

회사는 2020년 6월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 개정 기준서를 신규로 적용하였습니다.

(가) 기업회계기준서 제1103호 '사업결합' 개정

개정기준서는 기업이 취득한 대상이 '사업'인지 아니면 '개별 자산취득'인지 판단하는 데 필요한 사업 및 관련 구성요소의 정의를 명확히 하였습니다.

취득한 대상이 사업이라고 판단 내리기 위해 산출물의 창출에 기여할 수 있는 투입물과 실질적인 과정이 필요하다는 점을 명확하게 설명하고, 산출물을 보다 좁게 정의하였습니다. 또한, 사업의 필수 구성요소 중 과정이 실질적인지 여부를 판단할 때 필요한 구체적인 지침과 사례를 추가하였으며, 취득한 대상이 사업이 아닌지 간단히 판단할 수 있는 집중테스트를 선택적으로 적용할 수 있도록 하였습니다.

상기 개정 내용이 재무제표에 미치는 유의적인 영향은 없습니다.

(나) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 및 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류' 개정

개정기준서는 '특정 보고기업에 대한 재무정보를 제공하는 일반목적재무제표에 정보를 누락하거나 잘못 기재하거나 불분명하게 하여, 이를 기초로 내리는 주요 이용자의의사결정에 영향을 줄 것으로 합리적으로 예상할 수 있다면 그 정보는 중요하다'고 기술함으로써 개념체계를 포함한 기준서간 중요성의 정의를 일관되게 정리하고 그 의미를 명확히 하였습니다.

상기 개정 내용이 재무제표에 미치는 유의적인 영향은 없습니다.

(다) 기업회계기준서 제1109호 '금융상품', 제1039호 '금융상품: 인식과 측정', 제1107호 '금융상품: 공시' 개정 - 이자율지표 개혁

개정 기준서는 이자율지표 개혁 움직임으로 인한 불확실성이 존재하는 동안 위험회피회계 적용과 관련하여 미래 전망 분석 시 예외규정을 적용하도록 하고 있습니다. 예외규정에서는 기존 이자율지표를 준거로 하는 예상현금흐름의 발생가능성이 매우 높은지, 위험회피대상항목과 위험회피수단 사이의 경제적 관계가 있는지, 양자간에 높은 위험회피효과가 있는지를 평가할 때, 위험회피대상항목과 위험회피수단이 준거로 하고 있는 이자율지표는 이자율지표 개혁의 영향으로 바뀌지 않는다고 가정합니다.

상기 개정 내용이 재무제표에 미치는 유의적인 영향은 없습니다.

(라) 기업회계기준서 제 1116호 '리스' 개정 - 코로나19 관련 임차료 할인 등

실무적 간편법으로, 리스이용자는 코로나19의 직접적인 결과로 발생한 임차료 할인 등(rent concession)이 리스변경에 해당하는지 평가하지 않을 수 있습니다. 이러한 선택을 한 리스이용자는 임차료 할인 등으로 인한 리스료 변동을 그러한 변동이 리스변경이 아닐 경우에 이 기준서가 규정하는 방식과 일관되게 회계처리하여야 합니다.

상기 개정 내용이 재무제표에 미치는 유의적인 영향은 없습니다.

(3) 공표되었으나 아직 시행되지 않은 회계기준

제정 또는 공표되었으나 아직 시행되지 않은 제·개정 기준서 및 해석서는 없습니다.

(4) 중요한 판단과 추정

회사의 회계정책을 적용함에 있어서, 경영진은 다른 자료로부터 쉽게 식별할 수 없는자산과 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 있는유의적인 위험을 내포하고 있는 미래에 대한 가정과 보고기간말 현재 추정 불확실성에 대한 기타 주요 원천은 다음과 같습니다.

(가) 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

중간재무제표의 작성에 적용된 유의적인 회계정책과 계산방법은 2020년 5월 31일로종료하는 회계연도의 연차재무제표를 작성할 때에 적용한 것과 동일하게 적용하고 있습니다.

3. 금융자산

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

(단위: 천원)		
구분	당반기말	전기말
현금및현금성자산	696,021	2,771,815
미수수익	17	3,311
합 계	696,038	2,775,126

상각후원가 측정 금융자산의 손상 및 회사의 신용위험 관련 사항은 주석 12를 참고하시기 바랍니다.

4. 당기손익-공정가치측정금융자산

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

<당반기말>

(단위: 천원)		
구분	장부금액	공정가치
주식	19,708,472	19,708,472
수익증권	70,572,010	70,572,010
합 계	90,280,482	90,280,482

<전기말>

(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

(2) 당반기 및 전반기 중 당기손익-공정가치측정금융자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기	전반기
기초	89,725,912	88,500,000
매입	-	294,290
평가(당기손익)	554,570	1,290,860
반기말	90,280,482	90,085,150

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 정상거래에서의 가격을 추정하는 것으로, 회사는 공정가치 평가시 시장정보를 최대한 사용하고, 관측가능하지 않은 변수는 최소한으로 사용하고 있습니다.

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

수준1 : 활성시장에서 공시되는 가격을 공정가치로 측정하는 자산·부채의 경우 동 자산·부채의 공정가치는 수준1로 분류됩니다.

수준2 : 가치평가기법을 사용하여 자산·부채의 공정가치를 측정하는 경우, 모든 유의적인 투입변수가 시장에서 직·간접적으로 관측한 정보에 해당하면 자산·부채의 공정가치는 수준2로 분류됩니다.

수준3 : 가치평가기법을 사용하여 자산·부채의 공정가치를 측정하는 경우, 하나 이상의 유의적인 투입변수가 시장에서 관측불가능한 정보에 해당하면 동 금융상품의 공정가치는 수준3으로 분류됩니다.

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

(2) 공정가치 서열체계별 공정가치

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

<당반기말>

(단위: 천원)				
구분	금액	수준1	수준2	수준3
<자 산>				
당기손익-공정가치측정금융자산(비유동)				
주식	19,708,472	-	-	19,708,472
수익증권	70,572,010	-	-	70,572,010
합계	90,280,482	-	-	90,280,482

<전기말>

(단위: 천원)				
구분	금액	수준1	수준2	수준3
<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

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

<당반기말>

(단위: 천원)				
구분	종류	금액	가치평가방법	투입변수
<자 산>				
당기손익-공정가치측정금융자산(비유동)				
주식	부동산투자회사의 우선주	19,708,472	현금흐름할인법	할인율
수익증권	사모펀드의 수익증권	70,572,010	기초자산(부동산)에 대한 비활성시장 공시가격	할인율
합계		90,280,482		

<전기말>

(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		

6. 금융상품의 범주별 분류

(1) 당반기말 및 전기말 현재 회사의 금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
금융자산 범주	내역	당반기말	전기말
당기손익-공정가치측정금융자산	주식, 수익증권	90,280,482	89,725,912
상각후원가 측정 금융자산	현금및현금성자산	696,021	2,771,815
상각후원가 측정 금융자산	미수수익	17	3,311
합 계		90,976,520	92,501,038

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

(단위: 천원)			
금융부채 범주	내역	당반기말	전기말
상각후원가 측정 금융부채	미지급금	-	30,570
	미지급비용	61,595	61,910
합 계		61,595	92,480

(3) 당반기 및 전반기 중 발생한 금융상품의 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구 분	내역	당반기	전반기
당기손익-공정가치측정금융자산	배당금수익	460,122	458,892
	평가손익	554,570	1,290,860
상각후원가 측정 금융자산	이자수익	1,625	2,160

7. 자본

(1) 자본금

당반기말 및 전기말 현재 자본금의 내역은 다음과 같습니다.

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

(2) 자본잉여금

당반기말 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 1.5배를 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 458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

8. 특수관계자 등과의 거래

(1) 당반기말 및 전기말 현재 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

관계	특수관계자명
기타의특수관계자	엔에이치농협리츠운용 주식회사

(2) 당반기 및 전반기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다

(단위: 천원)			
회사명	거래내용	당반기	전반기
엔에이치농협리츠운용(주)	자산관리수수료	13,895	13,600

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

(단위: 천원)			
회사명	계정과목	당반기말	전기말
엔에이치농협리츠운용(주)	미지급금	-	27,791
	미지급비용	13,895	-

(4) 당반기 및 전반기 주요 경영진에 대한 보상 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전반기
주요 경영진 급여	4,200	710

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

9. 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 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 회사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세를 계상하지 않았습니다.

또한, 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제53조 제2항에 따라 당반기말 및 전기말 현재 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) 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%	제1기, 2기, 3기 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 7일 내	매 결산기에 대한 주주총회일로부터 7일내	처분완료 후 7일 내	처분완료 후 7일 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 35,000,000원 (연간 총 70,000,000원)	정기주주총회일	매 결산기에 대한 주주총회일로부터 7일내

(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 10,000,000원 (연간 총 20,000,000원)	정기주주총회일	매 결산기에 대한 주주총회일로부터 7일내

11. 주당이익

(1) 기본주당이익

기본주당이익은 보통주에 귀속되는 반기순이익을 가중평균유통보통주식수로 나누어 산정하였습니다.

당반기 및 전반기의 기본주당이익 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구분	당반기	전반기
보통주 당기순손익	946,493,870	1,668,622,203
가중평균유통보통주식수	18,660,000	18,660,000
보통주 기본주당손익	51	89

(2) 당반기와 전반기의 가중평균유통보통주식수 산정내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

구 분	주식수(주)	가중치(일)	적수
기초	18,660,000	92	1,716,720,000
합계			1,716,720,000
일수			92
가중평균유통보통주식수			18,660,000

<전반기>

구 분	주식수(주)	가중치(일)	적수
기초	18,660,000	91	1,698,060,000
합계			1,698,060,000
일수			91
가중평균유통보통주식수			18,660,000

(3) 회석주당이익

회사는 회석성 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 회석주당손익은 기본주당손익과 동일합니다.

12. 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

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

(단위: 천원)		
구분	당반기말	전기말
현금및현금성자산	696,021	2,771,815

당반기말 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	6,960	(6,960)	27,718	(27,718)

2) 신용위험

회사는 거래상대방이 지급기일이 된 상각후원가측정 금융자산을 지급하지 않는 경우신용위험에 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 당반기말 및 전기말 현재 계약 만기일까지의 잔여기간에 따라 만기별로 구분한 내역은 다음과 같습니다.

<당반기말>

(단위:천원)				
구분	1년 이내	1년초과~5년이내	5년초과	합계
미지급비용	61,595	-	-	61,595
합계	61,595	-	-	61,595

<전기말>

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

(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 당반기말 및 전기말 현재 차입금이 없으므로 자본조달비율은 산정하지 않았습니다.

13. 영업부문

(1) 부문별 정보

회사는 기업회계기준서 제1108호(영업부문)에 따른 보고부문이 단일 부문이므로 부문별 정보를 공시하지 않습니다. 회사의 최고경영의사결정자가 정기적으로 검토하는보고자료는 재무제표와 일관된 방법으로 측정됩니다.

(2) 기업전체 수준에서의 공시

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

(단위: 천원)	
구분	영업수익
고객1	476,830
고객2	307,840
고객3	230,022
합 계	1,014,692

6. 기타 재무에 관한 사항

해당사항 없음.

채무증권 발행실적

(기준일 : 2020년 08월 31일)

(단위 : 원, %)

발행회사	증권종류	발행방법	발행일자	권면(전자등록)총액	이자율	평가등급 (평가기관)	만기일	상환 여부	주관회사
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
합 계	-	-	-	-	-	-	-	-	-

기업어음증권 미상환 잔액

(기준일 : 2020년 08월 31일)

(단위 : 원)

잔여만기		10일 이하	10일초과 30일이하	30일초과 90일이하	90일초과 180일이하	180일초과 1년이하	1년초과 2년이하	2년초과 3년이하	3년 초과	합 계
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-	-

단기사채 미상환 잔액

(기준일 : 2020년 08월 31일)

(단위 : 원)

잔여만기		10일 이하	10일초과 30일이하	30일초과 90일이하	90일초과 180일이하	180일초과 1년이하	합 계	발행 한도	잔여 한도
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-

회사채 미상환 잔액

(기준일 : 2020년 08월 31일)

(단위 : 원)

잔여만기		1년 이하	1년초과 2년이하	2년초과 3년이하	3년초과 4년이하	4년초과 5년이하	5년초과 10년이하	10년초과	합 계
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-

신종자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2020년 08월 31일)

(단위 : 원)

잔여만기		1년 이하	1년초과 5년이하	5년초과 10년이하	10년초과 15년이하	15년초과 20년이하	20년초과 30년이하	30년초과	합 계
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-

조건부자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2020년 08월 31일)

(단위 : 원)

잔여만기		1년 이하	1년초과 2년이하	2년초과 3년이하	3년초과 4년이하	4년초과 5년이하	5년초과 10년이하	10년초과 20년이하	20년초과 30년이하	30년초과	합 계
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

IV. 이사의 경영진단 및 분석의견

당사는 기업공시서식 작성기준에 따라 분/반기 보고서의 경우에는 이사의 경영진단 및 분석의견을 기재하지 않습니다.

V. 감사인의 감사의견 등

1. 회계감사인의 명칭 및 감사의견(검토의견 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 다음의 표에 따라 기재한다.

사업연도	감사인	감사의견	강조사항 등	핵심감사사항
제3기(당반기)	삼덕회계법인	예외사항 없음	-	-
제2기(당기)	삼덕회계법인	적정	-	-
제1기(당기)	한영회계법인	적정	-	-

2. 감사용역 체결현황은 다음의 표에 따라 기재한다.

사업연도	감사인	내 용	감사계약내역		실제수행내역	
			보수	시간	보수	시간
제3기(당반기)	삼덕회계법인	별도 반기검토 및 기말감사(자율선임)	15,000,000원	-	15,000,000원	-
제2기(전기)	삼덕회계법인	별도 반기검토 및 기말감사(자율선임)	15,000,000원	199	15,000,000원	199
제1기(전전기)	한영회계법인	별도 반기검토 및 기말감사(지정감사)	119,580,000원	230	119,580,000 원	230

3. 회계감사인과의 비감사용역 계약체결 현황은 다음의 표에 따라 기재한다.

사업연도	계약체결일	용역내용	용역수행기간	용역보수	비고
제3기(당반기)	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
제2기(전기)	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
제1기(전전기)	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

4. 재무제표 중 이해관계자의 판단에 상당한 영향을 미칠 수 있는 사항에 대해 내부감사기구
가 회계감사인과 논의한 결과를 다음의 표에 따라 기재한다.

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2020년 04월 09일	감사, 업무수행이사, 책임회계사	서면회의	반기검토 결과 협의
2	2020년 07월 06일	감사, 업무수행이사, 책임회계사	서면회의	회계감사 결과 협의
3	2020년 10월 12일	감사, 업무수행이사, 책임회계사	서면회의	반기검토 결과 협의

VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항

1. 이사회에 관한 사항

가. 이사회 구성 개요

공시서류작성기준일 현재 당사의 이사회는 사내이사(대표이사) 1인, 기타비상무이사 2인으로, 총 3인의 비상근 이사로 구성되어 있습니다. 당사 정관에 따라 이사회 의장은 대표이사입니다. 또한 당사는 부동산투자회사법에 따라 사외이사를 선임하지 않고 있고, 이사회 내 위원회를 두지 않고 있습니다. 이사의 주요 이력 등에 관한 사항은 "VII.임원 및 직원 등에 관한 사항"을 참조하시기 바랍니다.

나. 이사회 권한 및 운영 규정

당사의 정관에 따른 이사회 권한 및 운영 규정은 다음과 같습니다.

제37조 (이사회 구성과 소집)

- ① 이사회는 이사 전원으로 구성한다.
- ② 이사회는 대표이사가 회의 개최일 7일 전까지 개최 일시, 장소 및 안건 등을 각 이사 및 감사에게 서면 통지하여 소집한다. 단, 위 기간은 회의 전에 이사 및 감사 전원의 동의를 얻어 단축하거나 생략할 수 있다.
- ③ 이사회 의장은 대표이사로 한다. 다만, 대표이사가 불출석하거나 이사회 의장직을 수행할 수 없는 경우 해당 이사회에 출석한 이사들의 과반수 찬성투표로 의장직을 수행할 이사를 정한다.

제38조(이사회 결의사항)

이사회는 법률이나 이 정관에 다른 규정이 없는 한 다음 사항을 결의한다.

1. 부동산의 취득 또는 처분 등 운용에 관한 사항
2. 회사 총자산의 100분의 10이상 금액의 증권의 취득 또는 처분에 관한 사항
3. 차입 및 사채발행에 관한 사항
4. 주주총회의 소집에 관한 사항
5. 자산관리회사와의 위탁계약 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
6. 사무수탁회사와의 위탁계약 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
7. 판매회사와의 위탁계약 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
8. 제13조에 따른 신주 발행에 관한 사항
9. 주주가 신주인수권을 포기하거나 상실할 경우 또는 신주배정시에 단주가 발생 할 경우 그 처리 방법에 관한 사항
10. 회사의 대표이사인 선임 및 해임에 관한 사항
11. 이사회 의장의 선임 및 해임에 관한 사항
12. 부동산투자회사법 제 30 조 제2항 제2호에 해당하여 이사회 승인을 요하는 부동산 매매거래
13. 부동산 매매거래 외의 거래로서 부투법 제30조 제2항 제3호 및 동법 시행령 제34조 제1항 제1호에 해당하여 이사회 승인을 요하는 거래
14. 제50조 제6항에 따른 재무제표 등의 승인에 관한 사항
15. 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안

제39조 (이사회 결의방법)

① 이사회 결의는 재적이사 과반수의 출석과 출석 이사 과반수의 찬성으로 한다. 다만, 상법 제 397조의2 및 제398조에 해당하는 사안에 대한 이사회 결의는 재적이사 3분의 2 이상의 수로 한다.

② 이사회는 이사의 전부 또는 일부가 직접 회의에 참석하지 아니하고 모든 이사가 음성 을 동 시에 송, 수신하는 통신수단에 의하여 결의할 수 있다. 이 경우 당해 이사는 이사 회에 직접 출석 한 것으로 본다.

③ 이사회 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 이사는 의결권을 행사하지 못한다.

제41조 (이사회 의사록)

이사회 의사록의 안건, 경과요령, 그 결과, 반대하는 자와 그 반대이유를 기록한 의사록을 작성하고 회의에 출석한 이사 및 감사가 기명날인 또는 서명하여 회사의 본점에 이를 비치 한다.

다. 이사회 주요 의결사항

회 차	개최일자	의 안 내 용	가결여부	사내이사	기타비상무이사		감사
				박영희 (출석률 100%)	김연희 (출석률 100%)	정현섭 (출석률 100%)	진형준 (출석률 100%)
1	2020.01.14	제1호 의안 : 제1기 재무제표 및 영업보고서 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성	-
2	2020.01.23	제1호 의안 : 자본 준비금 감액의 건 제2호 의안 : 자산관리위탁계약 변경 체결의 건 제3호 의안 : 자산보관위탁계약 변경 체결의 건 제4호 의안 : 일반사무관리위탁계약 변경 체결의 건 제5호 의안 : 전자투표제도 채택 승인의 건 제6호 의안 : 제1기 정기주주총회 소집 및 부의안건 결정 의 건	가결	찬성	찬성	찬성	-
회 차	개최일자	의 안 내 용	가결여부	사내이사	기타비상무이사		감사
				권오성 (출석률 100%)	최중걸 (출석률 100%)	정현섭 (출석률 100%)	진형준 (출석률 100%)
3	2020.02.26	제1호 의안 : 대표이사 선임의 건	가결	찬성	찬성	찬성	-
4	2020.06.26	제1호 의안 : 제2기 재무제표 및 영업보고서 승인의 건 제2호 의안 : 제2기 현금배당 결의의 건 제3호 의안 : 제2기 위탁수수료 지급 승인의 건 제4호 의안 : 부동산(관련 증권) 취득의 건 제5호 의안 : 변경인가 신청 승인의 건 제6호 의안 : 대표주관계약 체결의 건 제7호 의안 : 전자투표제도 채택 승인의 건 제8호 의안 : 제2기 정기주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건	가결	찬성	찬성	찬성	-

라. 이사의 독립성

(1) 이사 선출에 대한 독립성 기준을 운영하는지 여부

이사 선임은 상법 및 부동산투자회사법 등 관련 법령 규정에 의거하여 주주총회에서 선출되고 있으며, 이사 선출의 독립성에 관한 별도의 기준은 없습니다.
 당사 정관 내 이사회 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 자는 의결권을 행사하지 못하도록 규정화 되어 있습니다.

(2) 이사(감사위원회 위원 제외)의 선임배경, 추천인, 이사로서의 활동분야, 회사와의 거래, 최대주주 또는 주요주주와의 관계 등 기타 이해관계

(기준일 : 2020년 08월 31일)

구분	성명	추천인	활동분야	회사와의 거래	최대주주와의 관계
대표이사(사내이사)	권오성	이사회	이사회결	해당사항 없음	해당없음
기타비상무이사	최종걸	이사회	이사회결	해당사항 없음	해당없음
기타비상무이사	정현섭	이사회	이사회결	해당사항 없음	해당없음
감사	진형준	이사회	이사회결	해당사항 없음	해당없음

사외이사 및 그 변동현황

(단위 : 명)

이사의 수	사외이사 수	사외이사 변동현황		
		선임	해임	중도퇴임
3	-	-	-	-

사외이사 교육 미실시 내역

사외이사 교육 실시여부	사외이사 교육 미실시 사유
미실시	부동산투자회사법에 따라 사외이사가 없습니다.

2. 감사제도에 관한 사항

가. 감사기구 관련사항

(1) 감사위원회 설치여부

당사는 공시서류작성기준일 현재 감사위원회가 설치 되어있지 않습니다.

나. 감사관련 사항

(1) 감사의 인적사항

성명	주요경력	비고
진형준	- 2014.01 ~ 현재 이지회계법인	비상근

(2) 감사의 독립성

당사는 관련법령 및 정관에 따라 감사업무를 수행하고 있습니다.
당사의 정관에 따른 감사의 직무 사항은 아래와 같습니다.

<p>제36조 (감사의 직무)</p> <p>① 감사는 이사의 직무의 집행을 감사한다.</p> <p>② 감사는 그 직무를 수행하기 위하여 필요한 때에는 회사의 업무를 위탁 받은 자산관리회사, 자산보관기관, 판매회사 또는 사무수탁회사에 대하여 이 회사의 업무와 관련된 회계에 관한 보고를 요구할 수 있다.</p> <p>③ 감사는 이사가 직무수행과 관련하여 법령이나 정관에 위반하거나 기타 회사에 현저하게 손해를 끼칠 우려가 있는 사실을 발견한 때에는 지체 없이 이사회에게 보고하여야 한다.</p>
--

다. 감사의 주요활동내역

당사의 감사는 각 이사회에 참석하여 의견을 진술하며, 회사업무에 있어 일반사무수탁사가 작성한 반기 및 사업연도에 대한 재무제표 및 투자보고서를 검토하고 있으며, 신뢰할 수 있는 회계정보의 작성 및 공시를 위하여 설치한 내부회계관리제도의 운영실태를 내부회계관리자로부터 보고 받고 이를 검토합니다.

라. 감사위원 현황

당사는 공시서류작성기준일 현재 감사위원회가 설치 되어 있지 않습니다.

성명	사외이사 여부	경력	회계·재무전문가 관련		
			해당 여부	전문가 유형	관련 경력
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-

마. 감사 교육 미실시 내역

당사는 공시서류작성기준일 현재 감사위원회가 설치 되어 있지 않습니다.

감사 교육 실시여부	감사 교육 미실시 사유
미실시	-

바. 감사위원회 지원조직 현황

당사는 부동산투자법상 상근하는 임직원을 둘 수 없으므로 해당사항 없습니다.

부서(팀)명	직원수(명)	직위(근속연수)	주요 활동내역
(주)국민은행 펀드서비스부	2	팀장, 차장	재무제표, 이사회 등 경영전반에 관한 감사직무 수행지원

사. 준법지원인 등 지원조직 현황

당사는 공시서류작성기준일 현재 선임한 준법지원인이 없습니다.

부서(팀)명	직원수(명)	직위(근속연수)	주요 활동내역
-	-	-	-

3. 주주의 의결권 행사에 관한 사항

가. 투표제도

(1) 집중투표제의 채택여부

당사는 집중투표제를 채택하지 않고 있습니다.

(2) 서면투표제의 채택여부

당사는 정관 제27조에 의거하여 서면투표제를 채택하고 있습니다.

제 27 조 (서면에 의한 의결권행사)

- ① 주주는 총회에 출석하지 아니하고 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있다.
- ② 회사는 총회소집통지서에 서면에 의한 의결권 행사에 필요한 서면과 참고자료를 송부 하여야 한다.
- ③ 제1항의 의결권을 행사하고자 하는 주주는 회사에서 송부한 서면에 의결권행사의 내용을 기재하여 총회 전까지 회사에 제출하여야 한다.
- ④ 서면에 의하여 행사한 의결권의 수는 출석한 주주의 의결권 수에 산입한다.

(3) 전자투표제의 채택여부

당사는 「상법」 제368조의4에 따른 전자투표제도와 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제160조 제5호에 따른 전자위임장권유제도를 주주총회 개최를 위한 이사회에서 매년 채택유무를 결정하고 있으며, 이 두 제도의 관리업무를 삼성증권에 위탁하고 있습니다.

나. 소수주주권 행사여부

당사는 공시대상 기간 중 소수주주권이 행사되지 않았습니다.

다. 경영권 경쟁

당사는 공시대상 기간 중 경영권 경쟁이 발생하지 않았습니다.

VII. 주주에 관한 사항

1. 최대주주 및 특수관계인의 소유주식 현황

본 보고는 반기보고서로 주주명부 폐쇄의 곤란 등으로 공시서류작성기준일(2020년 08월 31일) 현재 주식소유 현황을 파악하기 어려워 최근 결산일(2020년 05월 31일) 기준으로 작성되었습니다. 최근 결산일 이후 주식보유현황에 대해서는 대량보유상황보고 내역 등 공시사항을 참고하시기 바랍니다.

가. 최대주주 및 특수관계인의 주식소유 현황

(기준일 : 2019년 08월 31일)

(단위 : 주, %)

성명	관계	주식의 종류	소유주식수 및 지분율				비고
			기 초		기 말		
			주식수	지분율	주식수	지분율	
플랫폼파트너스자산운용(주)	최대주주(법인)	의결권 있는 보통주식	400,000	2.14	1,125,199	6.03	-
계		의결권 있는 보통주식	400,000	2.14	1,125,199	6.03	-
		-	-	-	-	-	-

나. 최대주주의 주요경력 및 개요

(1) 최대주주(법인 또는 단체)의 기본정보

명칭	출자자수 (명)	대표이사 (대표조합원)		업무집행자 (업무집행조합원)		최대주주 (최대출자자)	
		성명	지분(%)	성명	지분(%)	성명	지분(%)
플랫폼파트너스자산운용(주)	21	정재훈	37.08	-	-	정재훈	37.08
		-	-	-	-	-	-

(2) 최대주주(법인 또는 단체)의 최근 결산기 재무현황

(단위 : 백만원)

구분	
법인 또는 단체의 명칭	플랫폼파트너스자산운용(주)
자산총계	10,008
부채총계	2,297
자본총계	7,710
매출액	9,359
영업이익	633
당기순이익	389

주) 2019년 12월말 기준

(3) 사업현황 등 회사 경영 안정성에 영향을 미칠 수 있는 주요 내용
해당사항 없음

(4) 최대주주의 최대주주(법인)의 기본정보

(기준일 : 2020년 08월 31일)

(단위 : 주, %)

변동일	최대주주명	소유주식수	지분율	변동원인	비고
2019년 05월 30일	엔에이치농협리츠운용(주)	60,000	100.00	설립자본금 납입	-
2019년 09월 26일	엔에이치농협리츠운용(주)	1,500,000	100.00	유상증자(주주배정)	-
2019년 10월 01일	엔에이치농협리츠운용(주)	1,500,000	27.27	유상증자(제3자배정)	소유주식수 변동은 없으나 유상증자로 지분율 하락
2019년 10월 30일	엔에이치농협리츠운용(주)	90,000	18.37	유상감자	설립 자본금 감자
2019년 11월 23일	엔에이치농협리츠운용(주)	90,000	4.82	유상증자(일반공모)	소유주식수 변동은 없으나 유상증자로 지분율 하락
2019년 12월 27일	플랫폼파트너스자산운용(주)	1,183,521	6.34	-	-
2020년 05월 31일	플랫폼파트너스자산운용(주)	1,125,199	6.03	-	-

주) 상기 변동일은 기중 주주명부 폐쇄 곤란 등의 사유로 제2기 주주명부 폐쇄일에 확인한 사항으로 대체하였으며 최대주주 변동 등에 관한 사항은 '주식 등의 대량보유 상황보고서' 등의 공시사항을 확인 부탁드립니다.

2. 주식의 분포

가. 5%이상 주주와 우리사주조합 등의 주식소유 현황

본 보고는 반기보고서로 주주명부 폐쇄의 곤란 등으로 공시서류작성기준일(2020년 08월 31일) 현재 주식소유 현황을 파악하기 어려워 최근 결산일(2020년 05월 31일) 기준으로 작성되었습니다. 최근 결산일 이후 주식보유현황에 대해서는 대량보유상황보고 내역 등 공시사항을 참고하시기 바랍니다.

(기준일 : 2020년 08월 31일)

(단위 : 주)

구분	주주명	소유주식수	지분율	비고
5% 이상 주주	플랫폼파트너스자산운용(주)	1,125,199	6.03	-
	-	-	-	-
우리사주조합		-	-	-

나. 소액주주현황

소액주주현황

(기준일 : 2020년 08월 31일)

(단위 : 주)

구분	주주			소유주식			비고
	소액주주수	전체주주수	비율(%)	소액주식수	총발행주식수	비율(%)	
소액주주	11,755	11,768	99.89	12,559,494	18,660,000	67.31	-

※ 상기 소액주주 수와 보유주식 수는 최근 주주명부폐쇄기준일인 2020년 05월 31일자 기준입니다.

3. 주식 사무

정관상 신주인수권의 내용	주)		
결산일	5월 31일, 11월 30일	정기주주총회	매 사업년도 종료후 3개월 이내
주주명부폐쇄시기	회사는 매 결산기(사업연도) 최종일의 익일부터 15일 동안 주주명부의 기재변경을 정지한다.		
주식 및 신주인수권증서에 표시되어야 할 권리의 전자등록	회사는 주식 및 신주인수권증권을 발행하는 대신 전자등록기관의 전자등록계좌부에 주식 및 신주인수권증권에 표시되어야 할 권리를 전자등록한다.		
명의개서대리인	국민은행 증권대행부		
주주의 특전	해당사항 없음	공고게재신문	서울경제신문 머니투데이

주) 정관 제13조(신주인수권)

- ① 회사는 회사가 발행할 주식의 총수 범위 내에서 이사회가 결의로 신주를 발행할 수 있다.
- ② 회사의 주주는 그가 가진 주식의 수에 비례하여 그가 가진 주식의 종류와 같은 종류의 신주를 배정 받을 권리를 가진다. 그러나 주주가 신주인수권을 포기 또는 상실하거나 신주배정에서 단주가 발생하는 경우에 그 처리방법은 이사회가 결의에 의한다.
- ③ 제2항의 규정에 불구하고 다음 각 호의 어느 하나의 경우 회사는 이사회가 결의로 주주 이외의 자에게 신주를 배정할 수 있다. 다만 회사가 부투법에 따른 영업인가를 받거나 등록을 하기 전까지는 그러하지 아니하다(이하 “영업인가” 또는 “등록”은 부투법에 따른 영업인가 또는 등록을 의미한다).
 1. 회사가 영업인가를 받은 날 또는 등록한 날로부터 1년 6개월 이내에 영업인가 또는 등록 신청 시 국토교통부장관에게 제출한 신주발행계획에 따라 신주를 발행하는 경우
 2. 제2조 각 호의 어느 하나에서 정한 업무를 수행하기 위하여 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
 3. 자본시장법 제165조의 6 제1항 제3호의 규정에 의하여 일반공모증자 방식으로 신주를 발행하는 경우
 4. 신주 발행 당시에 모든 주주가 동의하는 경우
- ④ 제2항 및 제3항의 규정에 불구하고, 제12조에 의하여 회사의 주식이 상장된 이후에는 다음 각 호의 어느 하나의 경우에 이사회는 주주 이외의 자에게 신주를 배정할 수 있다. 이 경우 상장 이전에 발행된 주식의 수는 다음 각 호의 한도에서 차감하지 아니한다.
 1. 발행주식총수의 100분의 40을 초과하지 않는 범위 내에서 제2조 각 호의 어느 하나에서 정한 업무를 수행하기 위하여 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우

2. 자본시장법 제165조의6 제1항 제3호의 규정에 의하여 일반공모증자 방식으로 신주를 발행하는 경우

4. 주가 및 주식거래 실적

(단위: 원, 주)

구분		2019.12.05	2020.01	2020.02	2020.03	2020.04	2020.05	2020.06	2020.07	2020.08
		~ 2019.12.31								
주가 (보통주)	최고	6,500	6,100	5,880	5,600	4,925	5,080	5,010	4,595	4,505
	최저	5,970	5,710	5,390	4,465	4,665	4,865	4,550	4,365	4,330
	평균	6,259	5,888	5,699	4,993	4,779	5,000	4,770	4,454	4,410
월간 거래량	최고	10,934,926	370,579	122,987	382,699	91,946	161,454	114,063	113,236	93,758
	최저	112,809	38,602	28,335	56,573	21,363	17,145	23,163	16,825	19,136
	월계	20,381,782	2,441,887	1,027,676	3,440,550	944,873	1,072,238	1,397,435	1,124,312	950,952

주) 상기 평균 주가는 일일 거래량을 가중평균한 값입니다.

VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항

1. 임원 및 직원 등의 현황

가. 임원 현황

(기준일 : 2020년 08월 31일)

(단위 : 주)

성명	성별	출생년월	직위	등기임원 여부	상근 여부	담당 업무	주요경력	소유주식수		최대주주와의 관계	재직기간	임기 만료일
								의결권 있는 주식	의결권 없는 주식			
권오성	남	1982.05	대표 이사	등기임원	비상근	사내이사	- 2014.02 ~ 2015.10 회계법인 성지 - 2015.10 ~ 2018.06 태성회계법인 - 2018.06 ~ 현재 이촌회계법인	-	-	--	2020.02.26 ~ 현재	-
최종걸	남	1975.05	이사	등기임원	비상근	기타비상무이사	- 2008.05 ~ 2009.03 다인법무사합동사무 소 - 2009.04 ~ 현재 법무사 최종걸 사무소	-	-	-	2020.02.26 ~ 현재	-
정현섭	남	1980.11	이사	등기임원	비상근	기타비상무이사	- 2010.01 ~ 2015.12 KB부동산신탁 - 2016.01 ~ 현재 신안세무법인	-	-	-	2019.05.30 ~ 현재	-
전형준	남	1973.04	감사	등기임원	비상근	감사	- 2014.01 ~ 현재 이지회계법인	-	-	-	2019.05.30 ~ 현재	-

주) 현재 이사 및 감사는 연임한 경력이 없습니다.

나. 직원 등 현황

당사는 부동산투자회사법에 따라 상근하는 임직원을 둘 수 없으므로 해당사항 없습니다.

(기준일 : 2020년 08월 31일)

(단위 : 원)

직원										소속 외 근로자			비고	
사업부문	성별	직원 수						평균 근속연수	연간급여 총액	1인평균 급여액	남	여		계
		기간의 정함이 없는 근로자		기간제 근로자		합 계								
		전체	(단시간 근로자)	전체	(단시간 근로자)									
-	남	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	여	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
합 계		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

다. 미등기임원 보수 현황

해당사항 없음

(기준일 : 2020년 08월 31일)

(단위 : 원)

구 분	인원수	연간급여 총액	1인평균 급여액	비고
미등기임원	-	-	-	-

2. 임원의 보수 등

<이사·감사 전체의 보수현황>

1. 주주총회 승인금액

(단위 : 원)

구 분	인원수	주주총회 승인금액	비고
대표이사	1	3,000,000	월 50만원
이사	2	3,600,000	월 30만원
감사	1	1,800,000	월 30만원
합계	4	8,400,000	-

2. 보수지급금액

2-1. 이사·감사 전체

(단위 : 원)

인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
4	8,400,000	2,100,000	-

2-2. 유형별

(단위 : 원)

구 분	인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
등기이사 (사외이사, 감사위원회 위원 제외)	3	6,600,000	2,200,000	-
사외이사 (감사위원회 위원 제외)	-	-	-	-
감사위원회 위원	-	-	-	-
감사	1	1,800,000	1,800,000	-

<보수지급금액 5억원 이상인 이사·감사의 개인별 보수현황>

1. 개인별 보수지급금액
해당사항 없음

(단위 : 원)

이름	직위	보수총액	보수총액에 포함되지 않는 보수
-	-	-	-
-	-	-	-

2. 산정기준 및 방법
해당사항 없음

<보수지급금액 5억원 이상 중 상위 5명의 개인별 보수현황>

1. 개인별 보수지급금액
해당사항 없음

(단위 : 원)

이름	직위	보수총액	보수총액에 포함되지 않는 보수
-	-	-	-
-	-	-	-

2. 산정기준 및 방법
해당사항 없음

<주식매수선택권의 부여 및 행사현황 등>
해당사항 없음

IX. 계열회사 등에 관한 사항

해당사항 없습니다.

X. 이해관계자와의 거래내용

1. 대주주등에 대한 신용공여 등

공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

2. 대주주등과의 사업양수도 등

공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

3. 대주주와의 영업거래

공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

4. 특수관계자와의 거래

공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

5. 대주주 이외의 이해관계자와의 거래

(1) 대주주와의 영업거래

(단위: 천원)

특수관계 구분	회사명	과 목	당분기	전기
기타의 특수관계자	엔에이치농협리츠운용(주)	자산관리수수료	13,895	13,600

(2) 보고기간종료일 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권·채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

특수관계 구분	회사명	과 목	당기말	전기말
기타의 특수관계자	엔에이치농협리츠운용(주)	미지급금	-	27,791
기타의 특수관계자	엔에이치농협리츠운용(주)	미지급비용	13,895	-

XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항

1. 공시내용의 진행, 변경사항 및 주주총회 현황

가. 공시사항의 진행 및 변경사항

공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

나. 주주총회 의사록 요약

주총일자	안 건	결의내용	비 고
발기인총회 (2019.05.30)	제1호 의안 : 정관 승인의 건 제2호 의안 : 주금납입의 건 제3호 의안 : 이사 선임의 건 제4호 의안 : 감사 선임의 건 제5호 의안 : 상법 제 298조 소정사항 조사보고의 건 제6호 의안 : 본점설치장소 결정의 건	가결	-
임시주주총회 (2019.06.12)	제1호 의안 : 자산관리위탁계약 체결 승인의 건 제2호 의안 : 자산보관위탁계약 체결 승인의 건	가결	-
임시주주총회 (2019.09.18)	제1호 의안 : 정관 일부 개정 승인의 건	가결	-
임시주주총회 (2019.09.19)	제1호 의안 : 자본 감소에 관한 건	가결	-
임시주주총회 (2019.09.27)	제1호 의안 : 자산관리위탁계약 변경 체결의 건 제2호 의안 : 총액인수계약 체결의 건 제3호 의안 : 매매계약체결의 건	가결	-
임시주주총회 (2019.10.14)	제1호 의안 : 총액인수계약 변경 체결의 건 제2호 의안 : 사업계획 확정건의 건(제1기~제2기)	가결	-
제1기 정기주주총회 (2020.02.26)	제1호 의안 : 제1기 재무제표 승인의 건 제2호 의안 : 자본 준비금 감액의 건 제3호 의안 : 자산관리위탁계약 변경 체결의 건 제4호 의안 : 자산보관위탁계약 변경 체결의 건 제5호 의안 : 이사 선임의 건 제6호 의안 : 제2기 이사보수 승인의 건 제7호 의안 : 제2기 감사보수 승인의 건	가결	-
제2기 정기주주총회 (2020.07.28)	제1호 의안 : 제2기 재무제표 승인의 건 제2호 의안 : 제2기 현금배당 결의의 건 제3호 의안 : 부동산(관련 증권) 취득의 건 제4호 의안 : 변경인가 신청 승인의 건 제5호 의안 : 제3기 및 제4기 사업계획 승인의 건 제6호 의안 : 제3기 이사보수 승인의 건 제7호 의안 : 제3기 감사보수 승인의 건	가결 가결 정족 수 미달로 부결 자동폐기(제3호 의안 부결) 가결 가결 가결	-

2. 우발채무 등

가. 중요한 소송사건

공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

나. 견질 또는담보용어음·수표 현황

공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

다. 채무보증 현황

공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

라. 채무인수약정 현황

공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

마. 그 밖의 우발채무 등

공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

바. 자본으로 인정되는 채무증권의 발행

공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

3. 제재현황 등 그 밖의 사항

가. 제재현황

공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

나. 작성 기준일 이후 발생한 주요사항

공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

다. 외국지주회사의 자회사 현황

공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

마. 보호예수 현황

보호예수 현황

(기준일 : 2020년 08월 31일)

(단위 : 주)

주식의 종류	예수주식수	예수일	반환예정일	보호예수기간	보호예수사유	총발행주식수
보통주식	900,000	2019년 09월 26일	2020년 09월 30일	발행일로부터 1년간	상장예정일 전 1년 이내에 사모로 발행한 주식을 소유한 주주	18,660,000

보통주식	4,000,000	2019년 10월 01일	2020년 09월 30일	발행일로부터 1년간	상장예정일 전 1년 이내에 사모로 발행한 주식을 소유한 주주	18,660,000
보통주식	59,500	2019년 12월 05일	2019년 12월 19일	상장일로부터 15일	자발적 보호예수	18,660,000
보통주식	615,310	2019년 12월 05일	2020년 01월 04일	상장일로부터 1개월	자발적 보호예수	18,660,000
보통주식	864,940	2019년 12월 05일	2020년 03월 04일	상장일로부터 3개월	자발적 보호예수	18,660,000
보통주식	1,514,280	2019년 12월 05일	2020년 06월 04일	상장일로부터 6개월	자발적 보호예수	18,660,000

【 전문가의 확인 】

1. 전문가의 확인

- 해당사항 없음.

2. 전문가와의 이해관계

- 해당사항 없음.