

투 자 보 고 서




2021.01.01 부터 2021.03.31 까지

(제 3 기 1분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2021.05.17

회 사 명 :	주식회사 엔에이치올원위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	박영희 			
본점소재지 :	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 2, 13층(여의도동, 농협재단 빌딩)			
	(전화번호)	02-6264-2892		
	(홈페이지)	http://www.nhreits.com		
작성책임자 :	(회사)	엔에이치농협리츠운용	(직책)	차장
	(전화번호)	02-6264-2890	성명	백승엽 
공시책임자 :	(회사)	엔에이치농협리츠운용	(직책)	차장
	(전화번호)	02-6264-2890	성명	백승엽 

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 엔에이치올원위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2019.11.20
3) 소재지	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 2, 13층(여의도동, 농협재단빌딩)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2021.03.31 (단위: 원)
총자산	245,154,433,850
자본금	13,000,000,000
부채	194,492,379,186
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
- 2020.12.01 상호변경
- 2020.12.18 유상증자 30억원(증자후 자본금 130억원)
- 2020.12.22 지분매입 117억원(지분100%)
-> (주)엔에이치제5호위탁관리부동산투자회사

나) 상호의 변경 :

변경전 -> 엔에이치제2호위탁관리부동산투자회사
변경후 -> 엔에이치올원위탁관리부동산투자회사

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음.

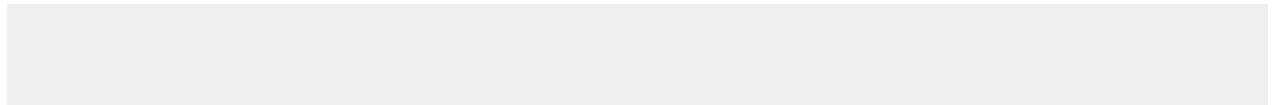
2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(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

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

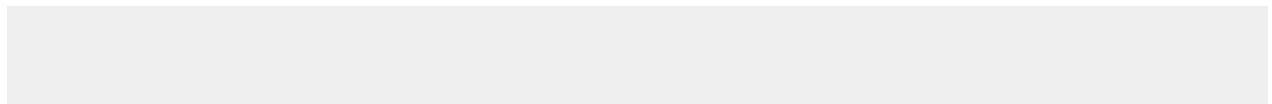


(2) 이사 및 감사에 관한 사항

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

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2021.03.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	3,750,000	2,000	500	
기명식	제1종종류주	17,750,000	2,000	500	
기명식	제2종종류주	4,500,000	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 : 21,500,000주(보통주, 제1종종류주)
의결권이 제한된 주식 수 : 4,500,000주(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%
2020.12. 18	증자	종류주	6,000,000	2,000	500	3,000,000,000	13,000,000,000	30.00%

* 동일날짜에 발생한 유상증자 비율 전체금액을 기준으로 작성

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2021.03.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
갤럭시 올원 유한회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항없 음	제1종중 류주식	5,250,00 0			5,250,00 0	
							(20.19%)			(20.19%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

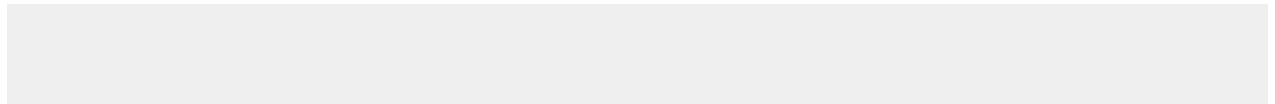
* 2020.12.18 유상증자로 최대주주변경

- 변경전 : (주)하나은행(파인밸류 PreIPO 6호 전문투자형사모증권투자신탁의 신탁업자 지위에서)
- 변경후 : 갤럭시올원 유한회사

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2021.03.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	(주)하나은행 (파인밸류 PreIPO 6 호 전문투자 자형사모증권 투자의실행 의사지위에서)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	제1종종 류주	4,700,000	18.08%	
2	주식회사 국민은행 (리딩골드 라인 전문투자 자형사모증권 투자의실행 의사지위에서)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	제1종종 류주	4,050,000	15.58%	
3	엔에이치 협리츠 주식회사	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	3,750,000	14.42%	
4	주식회사 동협네트 웍스	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	제2종종 류주	4,500,000	17.31%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2021.03.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	12.50%	5,250,000	20.19%	
주요주주	4	50.00%	17,000,000	65.38%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	3	37.50%	3,750,000	14.42%	
합계	8	100.00%	26,000,000	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 이사회의 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 이사회의 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 2기	제 1기	제 -기	제 -기
당기순이익	434,537,117	656,061,517		
상법상 배당가능이익	-469,383,871	656,061,517		
당기감가상각비 등	1,810,334,996	903,920,988	-	-
이익배당한도	1,340,951,125	1,559,982,505	-	-
배당금	1,340,951,125	1,559,982,505		
주당배당금	52	78		
배당수익율	2.95%	7.84%	-	-
연환산배당율	5.87%	12.78%	-	-

※ 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	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	199,287	81.17	198,835	81.11	81.11
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권	30,700	12.50	30,700	12.52	12.52
현금	14,806	6.03	14,725	6.01	6.01
기타 자산	726	0.30	894	0.36	0.36
총계	245,518	100.00	245,154	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. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 유가증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

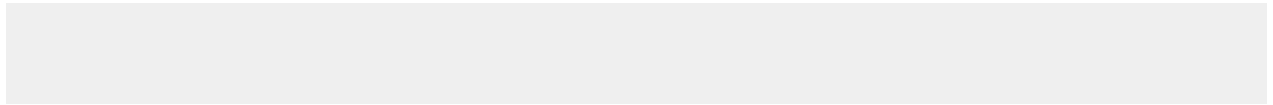
* 기타자산에 기타유형자산 포함.

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

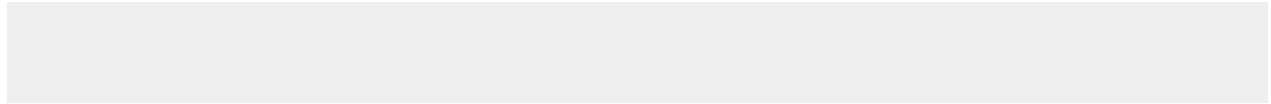
(단위 : 백만원)

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					2,260		198,835

* 기타유형자산 제외

3) 소유 부동산별 임대현황

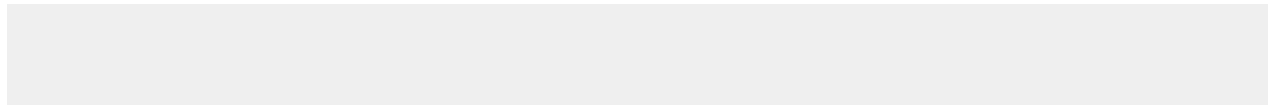
	부동산명	임대가능 면적 (m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	분당스퀘어 (비전월드 주차장포함)	47,692.37	47,692.37	100.00%	9



2. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

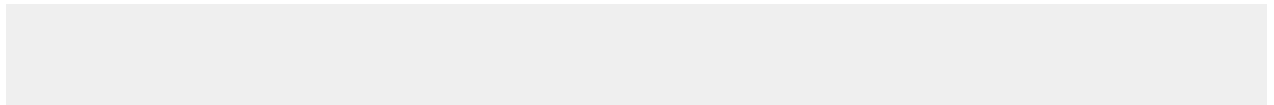
구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
부동산관련 유가증권	(주)엔에이치제3호 위탁관리부동산투 자회사	19,000	19,000	7.75%
	(주)엔에이치제3호 위탁관리부동산투 자회사	11,700	11,700	4.77%



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

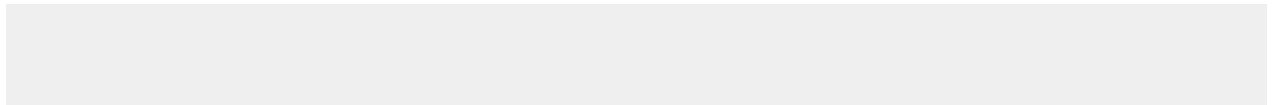
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	신한은행	변동	4,777	4,697	
정기예금	우리은행	1.00		4,891	
정기예금	신한은행	1.04		47	
정기예금	신한은행	1.15		708	
정기예금	신한은행	0.90		278	
정기예금	우리은행	1.10		104	
정기예금	우리은행	1.10	6,029		
정기예금	우리은행	1.00	4,000	4,000	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	미수수익	48	48	
	선급급	260	260	
	선급비용	454	454	
	선급법인세	11	11	
	기타유형자산	121	121	



II. 총자산의 변경내역

1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당분기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
보통예금	신한은행	변동	4,777	4,697
정기예금	우리은행	1.00		4,891
정기예금	신한은행	1.04		47
정기예금	신한은행	1.15		708
정기예금	신한은행	0.90		278
정기예금	우리은행	1.10		104
정기예금	우리은행	1.10	6,021	
정기예금	우리은행	1.00	4,000	4,000

4. 기타 자산 변경내역

미수수익 : 전분기 88,202,161원 -> 당분기 48,042,516원
 선급금 : 전분기 254,456,857원 -> 당분기 260,642,344원

선급비용 : 전분기 260,273,863원 -> 당분기 453,933,817원
선급법인세 : 전분기 597,450원 -> 당분기 10,755,310원

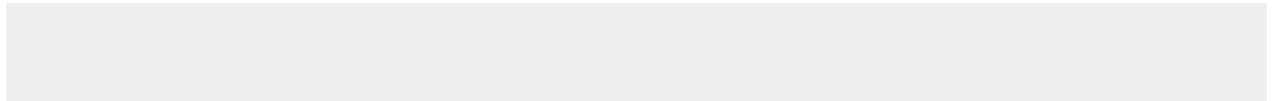
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	1,854,077,914	41.39%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	1,345,360,055	30.03%	
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	1,253,454,844	27.98%	
현금	현금관련수익	26,775,577	0.60%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		5,605	0.00%	
총 수익		4,479,673,995	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

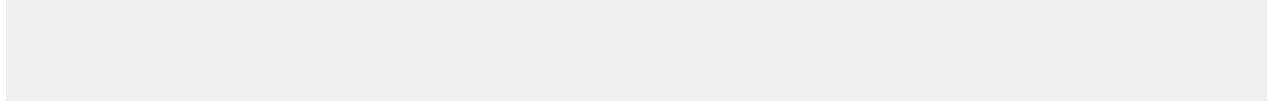


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

	부동산명	임대료(원)	비율(%)	비고
1	분당스퀘어 (비전월드 주차장포함)	1,854,077,914	100.00%	

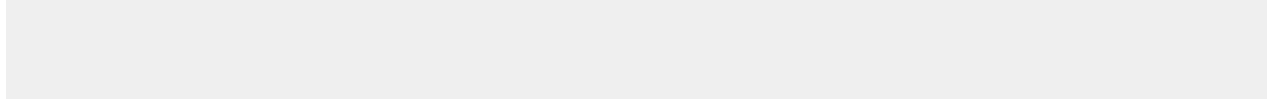


2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

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

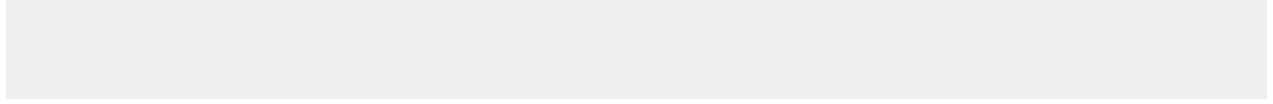
※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

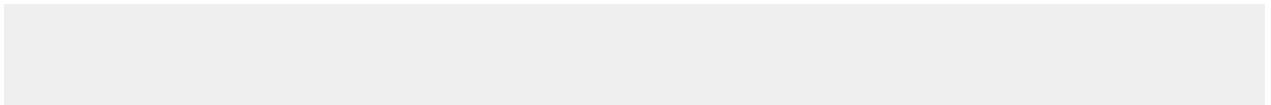
구분		매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
1	주엔에이치제3호위탁 관리부동산투자회사			1,253,454,844	100.00%	제2기 배당금



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

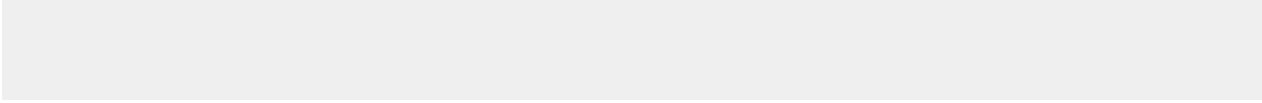
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
보통예금	신한은행	변동	1,390,981	2,940,027	
정기예금	우리은행	1.00		21,016,261	
정기예금	우리은행	1.04		111,448	
정기예금	우리은행	1.15		1,869,327	
정기예금	우리은행	0.90		558,721	
정기예금	우리은행	1.10		279,793	
정기예금	우리은행	1.10	16,648,417		
정기예금	우리은행	1.00	10,084,946		



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

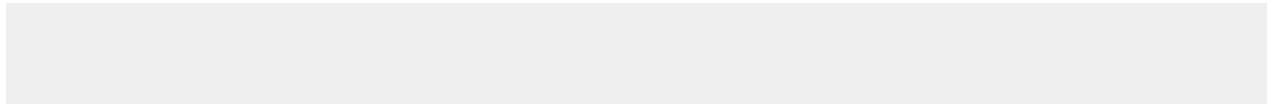


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	453,207,003	14.11%	
	기타비용	739,276,962	23.01%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		2,020,059,410	62.88%	이자비용, 사무 수탁수수료, 잡 손실
총비용		3,212,543,375	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

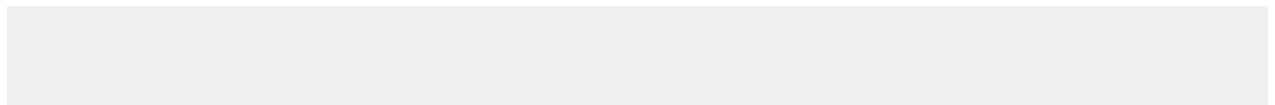


IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

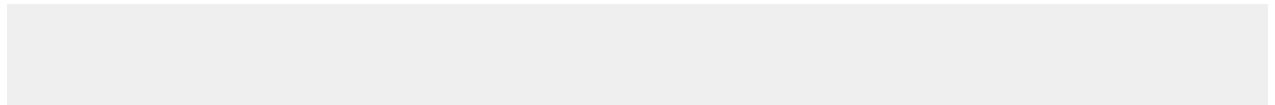
(단위 : 원)

구분	합계	분당스퀘어 (비전월드 주차장 포함)	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	900,000	900,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	102,928,177	102,928,177			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	199,761,825	199,761,825			
자산보관수수료	5,469,613	5,469,613			
일반사무 위탁수수료	8,950,276				8,950,276
기타지급수수료	103,483,467	103,483,467			
유형자산 감가상각비	453,207,003	453,207,003			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	3,878,127	3,878,127			
광고선전비					
보험료	3,342,076	3,342,076			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	319,513,677	319,513,677			



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 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	102,928,177
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		계약의 효력발생일로부터 연간 414,000,000원 매 결산기마다 207,000,000원 / 주주총회일로 부터 7일 이내 현금 지급	
	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 7일 이내 현 금 지급	8,950,276
자산보관회사	위탁보수	유안타증권(주)	영업인가를 득한 날로부터 연간 22,000,000원 매결산기 마다 11,000,000원 / 주주총회일로 부터 7일 이내 현금 지급	5,469,613
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	199,761,825
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				317,109,891



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 3기 1분기	제 2기 2분기	제 2기 1분기	제 1 기 3분기
당해회사수익률	10.24	1.92	0.90	4.99

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

1사분기수익률= $\{1+(\text{당분기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^4 - 1$

2사분기수익률= $\{1+(\text{당반기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^2 - 1$

3사분기수익률= $\{1+(1\text{분기부터 } 3\text{분기까지의 순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^{4/3} - 1$

4사분기수익률= $(\text{당기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])$

※ 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

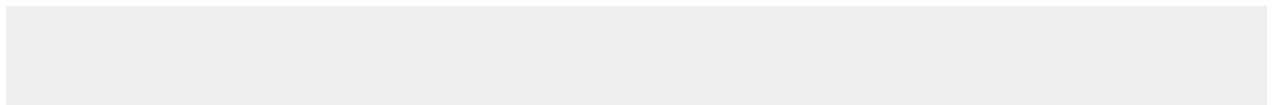
I. 부동산개발사업의 현황

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. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

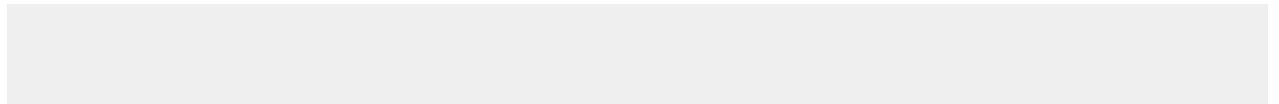
당기 제 3 기 1 분기 기준일 2021.03.31 현재
 전기 제 2 기 기말 기준일 2020.12.31 현재

회사명: 주식회사 엔에이치올원위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 3 (당기 1 분기)		제 2 (전기) 기 말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		15,498,795,235		15,409,483,958
1) 현금및현금성자산	4,696,553,648		4,777,086,027	
2) 단기금융상품	10,028,867,600		10,028,867,600	
3) 매출채권	0			
5) 미수수익	48,042,516		88,202,161	
8) 선급금	260,642,344		254,456,857	
9) 선급비용	453,933,817		260,273,863	
10) 부가세대급금	0			
11) 선급법인세	10,755,310		597,450	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		229,655,638,615		230,108,845,618
4) 유가증권	30,700,000,000		30,700,000,000	
종속기업투자	30,700,000,000		30,700,000,000	
5) 유형자산	120,911,471		122,157,980	
기타유형자산	124,651,000		124,651,000	
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)	-3,739,529		-2,493,020	
6) 투자부동산	198,834,727,144		199,286,687,638	
토지	128,780,850,362		128,780,850,362	
건물	72,313,679,252		72,313,679,252	
감가상각누계액(투자부동산-건물)	-2,259,802,470		-1,807,841,976	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		245,154,433,850		245,518,329,576
1. 유동부채		71,650,277,760		71,990,551,158
5) 선수수익	9,543,220		9,543,220	
6) 미지급금	44,500,000		44,500,000	
7) 미지급비용	1,795,950,816		1,927,776,239	
9) 부가세예수금	224,744,494		223,223,524	
13) 유동성장기차입금	69,210,147,107		69,210,147,107	
15) 유동보증금	354,433,628		354,433,628	
18) 기타유동부채	10,958,495		220,927,440	
2. 비유동부채		122,842,101,426		122,529,403,249
3) 장기차입금	117,183,901,780		116,871,203,603	
5) 비유동보증금	5,275,867,115		5,275,867,115	
9) 기타비유동부채	382,332,531		382,332,531	
부 채 총 계		194,492,379,186		194,519,954,407
1. 자본금		13,000,000,000		13,000,000,000

1) 보통주자본금	1,875,000,000		1,875,000,000	
2) 종류주자본금	11,125,000,000		11,125,000,000	
2. 자본잉여금		38,205,259,040		38,467,759,040
1) 주식발행초과금	38,205,259,040		38,467,759,040	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-543,204,376		-469,383,871
자 본 총 계		50,662,054,664		50,998,375,169
부 채 및 자 본 총 계		245,154,433,850		245,518,329,576



II. 손익계산서

당기 제 3기 1 분기 시작일 2021.01.01 종료일 2021.03.31
 전기 제 2기 1 분기 시작일 2020.07.01 종료일 2020.09.30

회사명: 주식회사 엔에이치엘원위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	4,452,892,813	4,452,892,813	3,442,932,240	3,442,932,240
2) 임대료수익	1,854,077,914	1,854,077,914	1,763,959,773	1,763,959,773
3) 관리비수익	1,036,095,338	1,036,095,338	1,023,459,529	1,023,459,529
5) 배당금수익	1,253,454,844	1,253,454,844	334,443,713	334,443,713
7) 기타영업수익	309,264,717	309,264,717	321,069,225	321,069,225
II. 영업비용	1,201,434,241	1,201,434,241	1,232,898,548	1,232,898,548
2) 급여	900,000	900,000	900,000	900,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	102,928,177	102,928,177	103,500,000	103,500,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	199,761,825	199,761,825	188,177,271	188,177,271
8) 자산보관수수료	5,469,613	5,469,613	5,503,934	5,503,934
9) 일반사무위탁수수료	8,950,276	8,950,276	8,999,999	8,999,999
10) 기타지급수수료	103,483,467	103,483,467	44,908,487	44,908,487
11) 유형자산감가상각비	453,207,003	453,207,003	451,960,494	451,960,494
14) 세금과공과	3,878,127	3,878,127	12,622,559	12,622,559
16) 보험료	3,342,076	3,342,076	3,463,026	3,463,026
21) 수선유지비	0		62,325,500	62,325,500
29) 기타영업비용	319,513,677	319,513,677	350,537,278	350,537,278
III. 영업이익	3,251,458,572	3,251,458,572	2,210,033,692	2,210,033,692
IV. 영업외수익	26,781,182	26,781,182	28,254,170	28,254,170
1) 이자수익	26,775,577	26,775,577	28,254,133	28,254,133
10) 기타영업외수익	5,605	5,605	37	37
V. 영업외비용	2,011,109,134	2,011,109,134	2,149,701,117	2,149,701,117
1) 이자비용	2,011,109,134	2,011,109,134	2,149,701,108	2,149,701,108
10) 기타영업외비용			9	9
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	1,267,130,620	1,267,130,620	88,586,745	88,586,745
VIII. 당기순이익(손실)	1,267,130,620	1,267,130,620	88,586,745	88,586,745
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	1,267,130,620	1,267,130,620	88,586,745	88,586,745
X I. 주당이익	48	48	4	4

III. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

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 :해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)



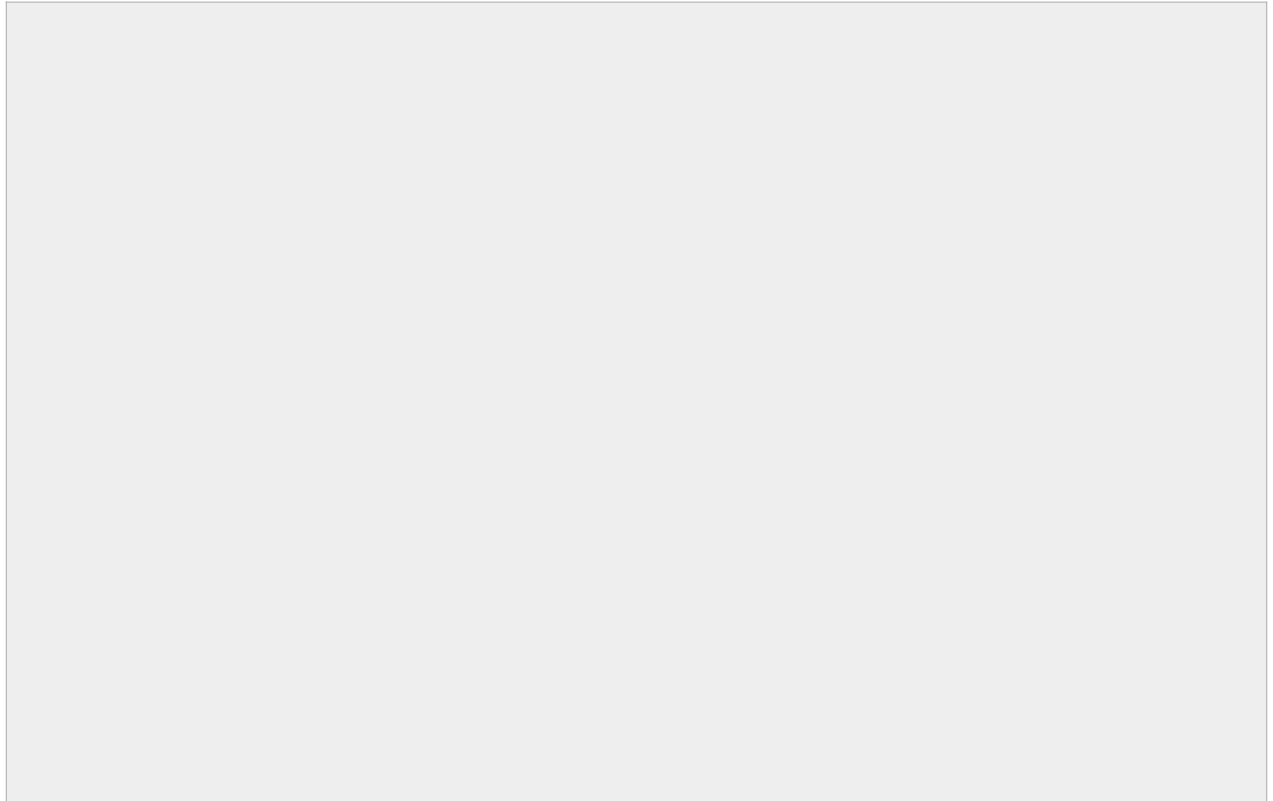
제 6부 중요한 소송등 진행 현황

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



주식

제 3(당)반기 2021년 3월 31일 현재

제 2(전)기 2020년 12월 31일 현재

주식회사 엔에이치올원위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 엔에이치올원위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 2019년 11월 20일에 설립되었으며, 2019년 12월 26일자로 대한민국 국토교통부의 인가를 취득하였습니다. 또한 회사는 2020년 12월 1일을 기준으로 사명을 주식회사 엔에이치제2호위탁관리부동산투자회사에서 주식회사 엔에이치올원위탁관리부동산투자회사로 변경하였습니다.

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 하고, 제2기 사업연도는 제1기 사업연도가 종료하는 날의 다음 날에 개시하여 이후 최초로 도래하는 12월 31일에 종료하는 것으로 합니다.

당반기말 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	14.42
한국투자증권 주식회사	1종종류주식	1,500,000	750,000,000	5.77
케이비증권 주식회사(파인밸류메자닌플러스전문투자형사모증권투자신탁(채권혼합)의 신탁업자 지위에서)	1종종류주식	300,000	150,000,000	1.15
주식회사 하나은행(파인밸류 PreIPO 6호 전문투자형사모증권투자신탁의 신탁업자 지위에서)	1종종류주식	4,700,000	2,350,000,000	18.08
주식회사 국민은행(리딩골드라인전문투자형사모증권투자신탁5호의 신탁업자 지위에서)	1종종류주식	4,050,000	2,025,000,000	15.58
엔에이치투자증권 주식회사(파인밸류 IPO1호 전문투자형사모증권투자신탁의 신탁업자 지위에서)	1종종류주식	1,950,000	975,000,000	7.50
갤럭시올원 유한회사	1종종류주식	5,250,000	2,625,000,000	20.19
주식회사 농협네트웍스	2종종류주식	4,500,000	2,250,000,000	17.31
합계	보통주식	3,750,000	1,875,000,000	14.42
	1종종류주식(*1)	17,750,000	8,875,000,000	68.27
	2종종류주식(*2)	4,500,000	2,250,000,000	17.31
	합계	26,000,000	13,000,000,000	100.00

(*1) 제1종 종류주식은 누적적, 비참가적, 의결권 주식입니다.

(*2) 제2종 종류주식은 누적적, 비참가적, 무의결권 주식입니다.

2. 중요한 회계정책

회사가 재무제표 작성에 적용한 주요 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 재무제표 작성기준

1) 회계기준의 적용 등

회사는 주식회사의외부감사에관한법률 제5조 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 제1103호 '사업결합' (개정)

동 기준서는 사업의 필수요소 중 하나인 '산출물'의 정의를 '투입물과 그 투입물에 적용하는 과정의 결과물로 고객에게 재화나 용역을 제공하거나 투자수익을 창출하거나

통상적인 활동에서 기타수익을 창출하는 것'으로 변경되었습니다. 또한, 취득한 대상의 사업여부를 간단하게 평가할 수 있는 '집중테스트'를 신설하여 취득한 총자산 공정가치의 대부분이 식별 가능한 단일자산 또는 비슷한 자산 집합에 집중되어 있는 경우에는 사업결합이 아닌 것으로 결정할 수 있도록 개정되었습니다. 해당 집중테스트의 적용여부는 선택사항이며 거래별로 적용 가능합니다.

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표의 표시' 및 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류' (개정)

동 기준서의 개정으로 기준서 제1001호의 '중요성'에 대한 정의가 변경되고, 기준서 제1008호의 '중요성' 정의는 삭제되었습니다. 개정 기준서에 따르면, '중요성'의 정의가 '특정 보고기업에 대한 재무정보를 제공하는 일반목적재무제표에 정보를 누락하거나 잘못 기재하거나 불분명하게 하여 이를 기초로 내리는 주요 이용자의 의사결정에 영향을 줄 것으로 합리적으로 예상할 수 있다면 그 정보는 중요하다'로 개정되어 정보와 이용자 및 해당 정보의 영향의 범위가 보다 명확화 되었습니다.

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

개정 기준서에서는 이자율지표 개혁 움직임으로 인한 불확실성이 존재하는 동안 위험회피회계 적용과 관련하여 미래 전망 분석 시 예외규정을 적용토록 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.

- 기업회계기준서 제1116호 리스 (개정)

동 개정사항은 코로나바이러스감염증-19 유행의 결과로 발생한 임차료 할인 등에 대하여 실무적 간편법을 적용하여 임차료 할인 등이 리스변경에 해당하는지 평가하지 않을 수 있도록 하고 있습니다.

공표되었으나 아직 시행되지 않은 제·개정된 기준서 및 해석서 중 회사가 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 제1027호 '별도재무제표'에 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, 채고자산, 이연법인세자산 및 매각예정으로 분류되는 비유동자산을 제외한 모든 비금융자산에 대해서는 매 보고기간말마다 자산손상을 시사하는 징후가 있는지를 검토하며, 만약 그러한 징후가 있다면 당해 자산의 회수가능액을 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 아래에 제시된 개별 자산별로 추정된 경제적 내용연수 동안 정액법으로 감가상각하고 있습니다.

구분	내용연수
건물	25년, 40년

투자부동산을 구성하는 일부의 원가가 당해 투자부동산의 전체원가에 비교하여 중요하다면, 해당 투자부동산을 감가상각할 때 그 부분은 별도로 구분하여 감가상각하고 있습니다.

회사는 매 보고기간 말에 투자부동산의 잔존가치와 내용연수 및 감가상각방법을 재검토하고 이를 변경하는 것이 적절하다고 판단되는 경우 회계추정의 변경으로 회계처리하고 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 아니합니다. 회사가 자기주식을 취득하여 보유하는 경우 지급하거나 수취한 대가는 자본에서 직접 인식하고 있습니다.

(8) 수익

회사는 부동산투자회사법에 근거하여 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 투자부동산의 운용리스 제공으로부터 발생하는 리스료 수익을 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식하고 있습니다. 따라서 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'의 적용범위에 포함되지 않습니다.

(9) 금융수익과 금융비용

금융수익은 이자수익, 배당수익 등을 포함하고 있습니다. 이자수익은 기간의 경과에 따라 유효이자율법을 적용하여 당기손익으로 인식하며, 배당수익은 주주로서 배당을 받을 권리가 확정되는 시점에 수익을 인식하고 있습니다.

금융비용은 차입금에 대한 이자비용 등을 포함하고 있으며, 이자비용은 유효이자율법을 적용하여 기간의 경과에 따라 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(10) 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

회사는 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.

(11) 금융자산의 손상

1) 금융상품과 계약자산

회사는 다음 자산의 기대신용손실에 대해 손실충당금을 인식합니다.

- 상각후원가로 측정하는 금융자산
- 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품

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

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

매출채권(리스채권 포함)과 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 30일을 초과하는 경우에 유의적으로 증가한다고 가정합니다.

회사는 다음과 같은 경우 금융자산에 채무불이행이 발생했다고 고려합니다.

- 채무자가 회사가 소구활동을 하지 않으면, 회사에게 신용의무를 완전하게 이행하지 않을 것 같은 경우
- 금융자산의 연체일수가 90일을 초과한 경우

회사는 채무증권의 신용위험등급이 국제적으로 '투자등급의 정의로 이해되는 수준인 경우 신용위험이 낮다고 간주합니다. 전체기간 기대신용손실은 금융상품의 기대존속기간에 발생할 수 있는 모든 채무불이행 사건에 따른 기대신용손실입니다.

12개월 기대신용손실은 보고기간 말 이후 12개월 이내(또는 금융상품의 기대존속기간이 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

3) 신용이 손상된 금융자산

매 보고기간말에, 회사는 상각후원가로 측정되는 금융자산과 기타포괄손익-공정가치로 측정되는 채무증권의 신용이 손상되었는지 평가합니다. 금융자산의 추정미래현금흐름에 악영향을 미치는 하나 이상의 사건이 발생한 경우에 해당 금융자산은 신용이 손상된 것입니다.

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 차입조건의 불가피한 완화
- 차입자의 파산가능성이 높아지거나 그 밖의 재무구조조정 가능성이 높아짐
- 재무적 어려움으로 인해 해당 금융자산에 대한 활성시장 소멸

4) 채무상태표 상 신용손실충당금의 표시

상각후원가로 측정하는 금융자산에 대한 손실충당금은 해당 자산의 장부금액에서 차감합니다.

기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품에 대해서는 손실충당금은 당기손익에 포함하고 기타포괄손익에 인식합니다.

5) 제각

금융자산의 계약상 현금흐름 전체 또는 일부의 회수에 대한 합리적인 기대가 없는 경우 해당 자산을 제거합니다. 개인고객에 대해 회사는 유사자산의 회수에 대한 과거 경험에 근거하여 금융자산이 180일 이상 연체되는 경우에 장부금액을 제각하고, 기업고객에 대해서는 회수에 대한 합리적인 기대가 있는지를 평가하여 제각의 시기와

금액을 개별적으로 평가합니다. 회사는 제각한 금액이 유의적으로 회수할 것이라는 기대를 갖고 있지 않습니다. 그러나 제각된 금융자산은 회사의 만기가 된 금액의 회수 절차에 따라 회수활동의 대상이 될 수 있습니다.

(12) 유동과 비유동의 구분

1) 유동자산의 분류

자산은 다음의 경우에 유동자산으로 분류됩니다.

- 기업의 정상영업주기 내에 실현될 것으로 예상하거나, 정상영업주기 내에 판매하거나 소비할 의도가 있음
- 주로 단기매매 목적으로 보유
- 보고기간 후 12개월 이내에 실현될 것으로 예상
- 현금이나 현금성자산으로서, 교환이나 부채 상환 목적으로의 사용에 대한 제한 기간이 보고기간 후 12개월 이상이 아님

그 밖의 모든 자산은 비유동자산으로 분류됩니다.

2) 유동부채의 분류

부채는 다음의 경우에 유동부채로 분류됩니다.

- 기업의 정상영업주기 내에 결제될 것으로 예상
- 주로 단기매매 목적으로 보유
- 보고기간 후 12개월 이내에 결제할 것으로 예상
- 보고기간 후 12개월 이상 부채의 결제를 연기할 수 있는 무조건의 권리를 가지고 있지 않음

그 밖의 모든 부채는 비유동부채로 분류됩니다.

(13) 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 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 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

(14) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당
회사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 개정법률(법률 제7243호) 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

(15) 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.

3. 현금및현금성자산

당기말 및 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기말	전기말
보통예금	4,696,554	4,777,086

4. 단기금융상품

당반기말 및 전기말 현재 단기금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구분	금융기관	연이자율	당반기말	전기말	사용제한내용
정기예금	우리은행	1.40%		104,312	질권설정
정기예금	우리은행	1.10%		5,916,449	질권설정
정기예금	우리은행	0.40%		8,107	질권설정
정기예금	우리은행	1.00%		4,000,000	-
정기예금	우리은행	1.00%	4,000,000		-
정기예금	우리은행	1.00%	4,899,139		질권설정
정기예금	우리은행	1.04%	46,692		질권설정
정기예금	우리은행	1.15%	708,255		질권설정
정기예금	우리은행	0.09%	270,470		질권설정
정기예금	우리은행	1.10%	104,312		질권설정
합계			10,028,868	10,028,868	

5. 매출채권및기타채권

당반기말 및 전기말 현재 매출채권및기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기말	전기말
미수수익	48,043	88,202
합 계	48,043	88,202

6. 금융상품의 구분 및 공정가치

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

(단위: 천원)				
범주	계정과목	내역	당반기말	전기말
상각후원가 측정 금융자산 (*1)	현금및현금성자산	현금및현금성자산	4,696,554	4,777,086
	단기금융상품	단기금융상품	10,028,868	10,028,868
	매출채권및기타채권	미수수익	48,043	88,202
합 계			14,773,465	14,894,156

(*1) 상각후원가를 공정가치의 대용치로 적용하였습니다.

(2) 당반기말 및 전기말 현재 범주별 금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
범주	계정과목	내역	당반기말	전기말
상각후원가 측정 금융부채 (*1)	매입채무및기타채무	미지급금	44,500	44,500
		미지급비용	1,795,951	1,927,776
	기타유동부채	임대보증금	354,434	354,434
	기타비유동부채	임대보증금	5,275,867	5,275,867
	유동성장기차입금	유동성장기차입금	69,210,147	69,210,147
	장기차입금	장기차입금	117,183,902	116,871,204
합 계			193,864,801	193,683,928

(*1) 상각후원가를 공정가치의 대용치로 적용하였습니다.

7. 기타자산

당반기말 및 전기말 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기말	전기말
선급금	260,642	254,457
선급비용	453,934	260,274
선납세금	10,755	597
합 계	725,331	515,328

8. 투자부동산

(1) 당반기말과 전기말 현재 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
구분 (*1)	당반기말			전기말		
	취득원가	상각누계액	장부금액	취득원가	상각누계액	장부금액
토지	128,780,850	-	128,780,850	128,780,850	-	128,780,850
건물	72,438,330	(2,263,542)	70,174,788	72,438,330	(1,810,335)	70,627,995
합 계	201,219,180	(2,263,542)	198,955,638	201,219,180	(1,810,335)	199,408,845

(*1) 상기 토지 및 건물은 차입금의 담보로 제공되어 있습니다.

(2) 당반기 및 전기 중 투자부동산의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

(단위: 천원)			
구분	토지	건물	합계
기초	128,780,850	70,627,995	199,408,845
취득	-		
감가상각	-	(453,207)	(453,207)
기말	128,780,850	70,174,788	198,955,638

<전기>

(단위: 천원)			
구분	토지	건물	합계
기초	128,780,850	71,409,758	200,190,608
취득	-	124,651	124,651
감가상각	-	(906,414)	(906,414)
기말	128,780,850	70,627,995	199,408,845

(3) 당반기와 전반기 중 투자부동산 관련 수익 및 비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기	전반기
운용수익	3,161,243	3,172,842
운용비용(*1)	770,317	765,960

(*1) 감가상각비, 부동산관리용역위탁수수료, 자산관리수수료, 자산보관수수료, 사무수탁수수료를 합친 금액입니다.

(4) 당반기말과 전기말 현재 투자부동산에 대한 공정가치 평가 내역은 다음과 같습니다

(단위: 천원)					
구분	장소	당반기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
토지 및 건물	경기도 성남시 분당구 서현동 263 외	198,955,638	191,500,000	199,408,845	191,500,000

(5) 투자부동산의 공정가치는 수익환원법, 원가법, 거래사례비교법을 사용하여 측정하며, 미래현금흐름을 추정하기 위하여 임대료 인상률, 공실률 및 미래현금흐름 현재 가치 계산을 위한 할인율에 대한 가정이나 추정과 같이 관측가능한 시장가격이나 비율에 근거하지 않은 가정이 일부 사용됩니다. 임대료 인상률이 상승하고, 공실률 및 할인율이 하락한다면 투자부동산의 공정가치는 증가할 것입니다. 회사는 상기에서 언급된 주요 가정과 추정이 투자부동산 공정가치에 미치는 영향이 유의적인 것으로 판단하여 투자부동산의 공정가치 측정치를 공정가치 서열체계상 수준 3으로 분류하였습니다.

투자부동산의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 제일감정평가법인(평가기준일: 2019년 11월 11일)이 수행한 평가에 근거하여 결정되었으며, 당기 중 유의적인 변동은 없습니다.

9. 종속기업투자자산

(1) 당반기말 및 전기말 현재 종속기업투자주식 현황은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)							
종목	주요영업활동	소재국가	결산월	당반기말		전기말	
				지분율	장부금액	지분율	장부금액
주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사	부동산개발 및 임대	대한민국	6월말, 12월말	100%	19,000,000	100%	19,000,000
주식회사 엔에이치제5호위탁관리부동산투자회사	부동산개발 및 임대	대한민국	6월말, 12월말	100%	11,700,000	94%	11,700,000
합계						30,700,000	30,700,000

(2) 당반기 및 전반기 중 종속기업투자주식의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

(단위: 천원)					
구분	기초	취득	처분	손상	기말
주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사	19,000,000	-	-	-	19,000,000
주식회사 엔에이치제5호위탁관리부동산투자회사	11,700,000	-	-	-	11,700,000
합계	30,700,000	-	-	-	30,700,000

<전반기>

(단위: 천원)					
구분	기초	취득	처분액	손상	기말
주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사	19,000,000	-	-	-	19,000,000
주식회사 엔에이치제5호위탁관리부동산투자회사	-	11,700,000	-	-	11,700,000
합계	19,000,000	11,700,000	-	-	30,700,000

10. 매입채무및기타채무

당반기말 및 전기말 현재 매입채무및기타채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기말	전기말
미지급금	44,500	44,500
미지급비용	1,795,951	1,927,776
합계	1,840,451	1,972,276

11. 기타부채

당반기말 및 전기말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	당반기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
선수수익	9,543	382,333	9,543	382,333
선수금	10,958	-	220,927	-
부가세예수금	224,744	-	223,224	-
임대보증금	364,152	5,664,716	364,152	5,664,716
현재가치할인차금	(9,718)	(388,848)	(9,718)	(388,848)
합계	599,679	5,658,200	808,128	5,658,200

12. 차입금

당반기말 및 전기말 현재 차입금의 내역은 다음과 같습니다.

<당반기말>

(단위: 천원)						
분류	구분	금융기관	대출일자	만기일자	연이자율	당기말
장기차입금	선순위차입금	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	2020-01-07	2023-01-03	3.00%	20,000,000
		산은캐피탈	2020-01-07	2023-01-03	3.00%	10,000,000
		산림조합중앙회	2020-01-07	2023-01-03	3.00%	8,000,000
		소계				
현재가치할인차금						(816,098)
합계						117,183,902
유동성 장기차입금	중순위차입금	한국투자증권	2020-01-07	2021-05-31	4.40%	20,000,000
		흥국생명보험	2020-01-07	2021-05-31	4.40%	13,500,000
		케이비캐피탈	2020-01-07	2021-05-31	4.40%	7,000,000
		소계				40,500,000
	후순위차입금	키스비디에스	2020-01-07	2021-05-31	5.40%	29,000,000
		소계				29,000,000
현재가치할인차금						(289,853)
합계						69,210,147

<전기말>

(단위: 천원)						
분류	구분	금융기관	대출일자	만기일자	연이자율	당기말
장기차입금	선순위차입금	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	2020-01-07	2023-01-03	3.00%	20,000,000
		산은캐피탈	2020-01-07	2023-01-03	3.00%	10,000,000
		산림조합중앙회	2020-01-07	2023-01-03	3.00%	8,000,000
		소계				
현재가치할인차금						(1,128,796)
합계						116,871,204
유동성 장기차입금	중순위차입금	한국투자증권	2020-01-07	2021-05-31	4.40%	20,000,000
		흥국생명보험	2020-01-07	2021-05-31	4.40%	13,500,000
		케이비캐피탈	2020-01-07	2021-05-31	4.40%	7,000,000
		소계				40,500,000
	후순위차입금	키스비디에스	2020-01-07	2021-05-31	5.40%	29,000,000
		소계				29,000,000

(단위: 천원)						
분류	구분	금융기관	대출일자	만기일자	연이자율	당기말
현재가치할인차금						(289,853)
합계						69,210,147

13. 자본금

(1) 회사가 발행할 주식의 총수, 발행한 주식의 수 및 1주당 금액은 각각 2,000,000,000주, 26,000,000주 및 500원 입니다.

(2) 당반기 및 전기 중 보통주자본금의 변동은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 천원)				
구분	당반기		전기	
	주식수	금액	주식수	금액
기초	3,750,000	1,875,000	3,750,000	1,875,000
설립증자	-	-	-	-
유상증자	-	-	-	-
유상감자	-	-	-	-
기말	3,750,000	1,875,000	3,750,000	1,875,000

(3) 당반기 및 전기 중 우선주자본금의 변동은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 천원)				
구분	당반기		전기	
	주식수	금액	주식수	금액
기초	22,250,000	11,125,000	16,250,000	8,125,000
유상증자	-	-	6,000,000	3,000,000
기말	22,250,000	11,125,000	22,250,000	11,125,000

14. 자본잉여금

당반기말 및 전기말 현재 자본잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기말	전기말
주식발행초과금	38,205,259	38,467,759

15. 우발채무 및 약정사항

(1) 보험계약

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

보험종류	내용	부보금액	연보험료
패키지보험	재산종합위험	68,267,992,820 원	13,596,622 원
	기업휴지	16,036,737,900 원	
	배상책임위험	3,000,000,000 원 (주차장 배상책임 300,000,000 원 구내치료비 3,000,000 원)	
승강기사고 배상책임보험	대인	80,000,000 원	175,200 원
	대물	10,000,000 원	
가스사고 배상책임보험	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 지

급합니다. 다만 당해 수탁자의 수탁업무 수행기간이 6개월에 미달하는 경우 당해 결산기 수수료는 180일에 대한 실제 업무 수행기간을 일할 계산한 금액으로 하며, 6개월이 초과될 경우 매 결산기 단위의 수수료와 6개월이 초과된 기간을 180일에 대한 실제 업무 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 수탁기관이 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	차입금	118,000,000,000	141,600,000,000	근저당권
	한국투자증권 외 2개의 금융기관	차입금	40,500,000,000	48,600,000,000	근저당권
	키스다이아	차입금	29,000,000,000	34,800,000,000	근저당권