

반기보고서

(제 6기)

사업연도 2021년 12월 01일 부터
2022년 02월 28일 까지

금융위원회

한국거래소 귀중

2022년 04월 14일

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, 5층
(여의도동, 농협재단빌딩)

(전 화) 02-6264-2836

(홈페이지) <http://www.nhprimereit.com>

작 성 책 임 자 : (직 책) 차 장 (성 명) 유 석 균

(전 화) 02-2073-0488

목 차

- I. 회사의 개요
 - II. 사업의 내용
 - III. 재무에 관한 사항
 - IV. 이사의 경영진단 및 분석의견
 - V. 회계감사인의 감사의견 등
 - VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항
 - VII. 주주에 관한 사항
 - VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항
 - IX. 계열회사 등에 관한 사항
 - X. 대주주 등과의 거래내용
 - XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항
 - XII. 상세표
- 【 전문가의 확인 】

【 대표이사 등의 확인 】

대표이사 등의 확인.서명

확 인 서

우리는 당사의 대표이사 및 신고업무 담당이사로서 이 공시서류의 기재내용에 대해 상당한 주의를 다하여 점검 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.

2022. 04. 14

주엔에이치프라이빗위탁관리부동산투자회사

대표이사 권 오 봉 (서명)

신고업무담당이사 일반사무수탁회사

주국민은행

팀장 신 수 동 (서명)

[nh프라임] 대표이사 등의 확인.서명

1. 회사의 개요

1. 회사의 개요

1. 연결대상 종속회사 개황(연결재무제표를 작성하는 주권상장법인이 사업보고서, 분기·반기보고서를 제출하는 경우에 한함)

연결대상 종속회사 현황(요약)

(단위: 사)

구분	연결대상회사수				주요 종속회사수
	기초	증가	감소	기말	
상장	-	-	-	-	-
비상장	-	-	-	-	-
합계	-	-	-	-	-

※상세 현황은 '상세표-1. 연결대상 종속회사 현황(상세)' 참조

가. 연결대상회사의 변동내용

구분	자회사	사유
신규 연결	-	-
	-	-
연결 제외	-	-
	-	-

- 연결대상 종속회사에 관한 사항은 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, 5층 (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 등 해당 여부

중소기업 해당 여부	해당
벤처기업 해당 여부	미해당
중견기업 해당 여부	미해당

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. 신용평가에 관한 사항

당사는 공시대상기간 중 신용평가에 관한 사항이 없습니다.

자. 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 엔에이치프라임위탁관리부동산투자회사)
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))
2021년 05월 14일	본점 소재지 변경

가. 회사의 본점소재지 및 그 변경

일자	본점소재지	비고
	서울특별시 영등포구 국제금융로 8길 2, 13층	

2019년 05월 30일	(여의도동, 농협재단빌딩)	회사 설립
2021년 05월 14일	서울특별시 영등포구 국제금융로 8길 2, 5층 (여의도동, 농협재단빌딩)	본점 소재지 변경

나. 경영진의 중요한 변동

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

일자	직위	성명	비고
2019년 05월 30일	대표이사 기타비상무이사 기타비상무이사 감사	박영희 김연희 정현섭 진형준	회사설립 (임시주주총회)
2020년 02월 26일	대표이사 기타비상무이사	박영희 김연희	사임
2020년 02월 26일	대표이사 기타비상무이사	권오성 최종걸	취임 (정기주주총회)
2022년 02월 21일	기타비상무이사 감사	정현섭 진형준	취임 (정기주주총회)

다. 최대주주의 변동

최근 주주명부 폐쇄 기준일인 2020년 11월 30일부로, 최대주주는 엔에이치농협리츠 운용(주)로 기존 플랫폼파트너스자산운용(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%
2020년 11월 30일	엔에이치농협리츠운용(주)	900,000주	4.82%

* 자세한 사항은 동 반기보고서의 "Ⅶ. 주주에 관한 사항"을 참조하시기 바랍니다.

라. 상호의 변경

일자	상호명	비고
2019년 05월 30일	(주) 엔에이치공모상장제1호위탁관리부동산투자회사	회사 설립

2019년 09월 18일	(주)엔에이치프라이머위탁관리부동산투자회사	브랜드 명칭 변경
---------------	------------------------	--------------

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

해당사항 없음

바. 회사가 합병등을 한 경우 그 내용

해당사항 없음

사. 회사의 업종 또는 주된 사업의 변화

해당사항 없음

아. 그 밖에 경영활동과 관련된 중요한 사항의 발생내용

해당사항 없음

3. 자본금 변동사항

자본금 변동추이

(단위 : 원, 주)

종류	구분	당반기말 (2022.02.28)	5기 (2021.11.30)	4기 (2021.05.31)
보통주	발행주식총수	18,660,000	18,660,000	18,660,000
	액면금액	500	500	500
	자본금	9,330,000,000	9,330,000,000	9,330,000,000
우선주	발행주식총수	-	-	-
	액면금액	-	-	-
	자본금	-	-	-

종류	구분	당반기말 (2022.02.28)	5기 (2021.11.30)	4기 (2021.05.31)
기타	발행주식총수	-	-	-
	액면금액	-	-	-
	자본금	-	-	-
합계	자본금	9,330,000,000	9,330,000,000	9,330,000,000

4. 주식의 총수 등

주식의 총수 현황

(기준일 : 2022년 02월 28일)

(단위 : 주)

구분	주식의 종류			비고	
	의결권 있는 주식	의결권 없는 주식	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. 정관에 관한 사항

정관 변경 이력

정관변경일	해당주총명	주요변경사항	변경이유
2019년 09월 18일	2019년 제2차 임시주주총회	1조(상호) - 상호변경	상호명 변경
		제26조(주주총회의 결의사항)	

정관변경일	해당주총명	주요변경사항	변경이유
2019년 09월 18일	2019년 제2차 임시주주총회	- 1항 3호 내용 추가	부동산투자회사법 제12조 1항 제3호 사전 반영(2020.02.21시행)
2019년 09월 18일	2019년 제2차 임시주주총회	제26조(주주총회의 결의사항) - 4항 내용 추가	부동산투자회사법 제12조 제3항 반영
2019년 09월 18일	2019년 제2차 임시주주총회	부칙 제1조 (시행일) - 내용 추가	전자증권증권제도와 관련된 사항 추가

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]

유형	위탁관리리츠	기업구조조정리츠	자기관리부동산리츠
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 리츠 유형별 회사의수 및 자산총계는 아래 표와 같습니다.

나. 리츠 산업의 현황

부동산투자회사법에 따라 설립된 국내 부동산투자회사는 2022년 02월 28일 현재 기업구조조정부동산투자회사 19개, 위탁관리부동산투자회사 301개, 자기관리부동산투자회사 4개 등 총 324개사가 영업하고 있습니다. 이 중 상장리츠는 18개, 총 자산 규모 10조원 수준입니다.

#부동산투자회사 현황

- 자료 출처 : 리츠정보시스템, 리츠통계현황(2022년 2월)

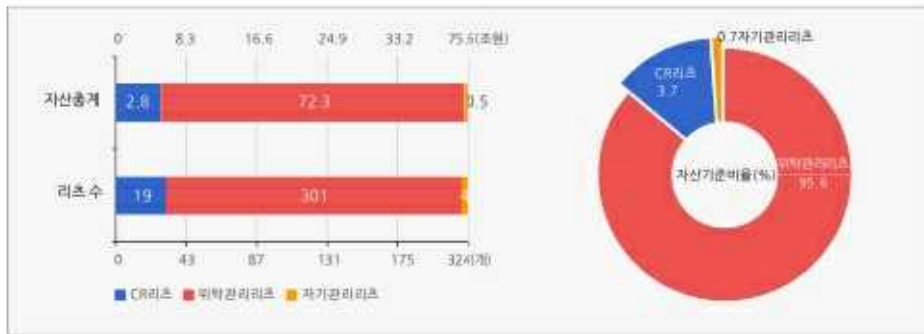
리츠 수 및 자산총계

리츠 유형별 리츠 수 및 자산총계

[기준일 : 2022-02-28]

구분	리츠(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
CR리츠	19	2.8	3.7
위탁관리리츠	301	72.3	95.6
자기관리리츠	4	0.5	0.7
계	324	75.6	100.0
(상장리츠)	(18)	(10.0)	(13.2)

* 기준일 현재 '22년 부동산투자회사법상 공모한 리츠 : 4개
기준일 현재 부동산투자회사법상 공모 예정인 리츠 : 13개



운용부동산유형별 리츠 수 및 자산총계

[기준일 : 2022-02-28]

구분	리츠(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율
오피스	70	19.5	25.8
리테일	31	7.5	9.8
주택	162	40.0	53.0
물류	35	4.0	5.3
호텔	6	0.6	0.7
복합형	20	4.0	5.4
계	324	75.6	100.0%



1. 리츠 유형별 리츠 수 및 자산 총계

리츠 규모별 리츠수 및 자산총계

【기준일 : 2022-02-28】

구분	리츠(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
100억원미만	42	0.1	0.1
100억원이상~500억원미만	36	1.2	1.5
500억원이상~1,000억원미만	58	4.2	5.6
1,000억원이상~2,000억원미만	64	8.9	11.8
2,000억원이상~3,000억원미만	44	10.9	14.4
3,000억원이상	80	50.3	66.6
계	324	75.6	100.0%



리츠 수 및 자산규모 변동추이

【기준일 : 2022-02-28】

연도	리츠(개)	자산총계(조원)
2010년	50	7.6
2011년	69	8.2
2012년	71	9.6
2013년	80	11.8
2014년	98	15.0
2015년	125	18.0
2016년	169	25.0
2017년	193	34.2
2018년	219	43.2
2019년	248	51.2
2020년	282	61.3
2021년	315	75.6
2022년 2월	324	75.6



2. 리츠 유형별 리츠 수 및 자산 총계

3
현황통계

자산관리회사별 운용리츠 현황

(기준일 : 2022-02-28)

자산관리회사	운용리츠(수)	수탁규모(백만원)	수탁규모 비율(%)
한국토지주택공사	46	19,670,233	26.2
코알코자산신탁	39	12,194,991	16.2
대합토지신탁	34	7,211,152	9.6
하나자산신탁	22	1,937,968	2.6
KB부동산신탁	21	3,483,022	4.6
디앤디인베스트먼트	16	2,302,634	3.1
신한리츠운용	14	2,840,814	3.8
한국토지신탁	12	1,881,904	2.5
한국자산신탁	12	1,418,272	1.9
서울투자운용주식회사	10	2,564,518	3.4
케이티에이엠씨	10	1,640,661	2.2
제이알투자운용	9	3,075,302	4.1
피시픽투자운용	9	812,624	1.1
교보자산신탁	8	1,165,403	1.6
이츠자산운용	7	844,934	1.1
마스틴투자운용	7	361,950	0.5
엔에이치농협리츠운용	5	690,990	0.9
켄달스퀘어리츠운용	3	1,982,166	2.6
인철도시공사	3	708,771	0.9
에이알에이코리아	3	626,328	0.8
HDC자산운용	3	563,539	0.8
미래에셋자산운용	3	436,095	0.6
대원에이엠씨	3	423,871	0.6
KB자산운용 주식회사	3	418,597	0.6
케이리츠투자운용	3	98,400	0.1
메스캐머리츠운용	2	2,221,639	3.0
코레이트자산운용	2	376,794	0.5
주력도시보증공사	2	296,381	0.4
두게더투자운용	2	135,954	0.2
에이아이엘투자운용	2	75,974	0.1
롯데에이엠씨	1	2,360,943	3.1
한라리츠운용	1	142,778	0.2
인마크리츠운용	1	49,699	0.1
대신자산신탁	1	36,493	0.0
우리자산신탁	1	-	0.0
계	320	75,051,794	100.0



3. 리츠 유형별 리츠 수 및 자산 총계

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 경기변동 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.

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, 5층(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, 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 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 상장되었습니다.

당사의 회계 결산일은 매년 6월 1일부터 개시하여 11월 30일에 종료하고, 매년 12월 1일부터 개시하여 5월 30일에 종료합니다. 단, 제1기는 회사설립일로부터 2019년 1월 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
㈜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(㎡)	
			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 35길125	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㎡	
건물규모	지하2층 / 지상23층	
승강기/주차대수	19대 / 416대	
용도	업무시설, 근린생활시설, 운동시설	
준공일	1970년 12월 (2010년 리모델링)	

입지	서울역 위치 (역사 연결)	
임차인 구성	11번가, 위워크, 벤츠코리아, 교보생명, 외국 대사관 등	
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 	


② 강남N타워 (㈜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, 삼성증권, 롯데공유 오피스 등	

[강남N타워]

<p>위치도</p>	 <p>[강남N타워 입지여건]</p>
<p>자산특성</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<p>운영기간 : 2018년 9월 1일 ~ 2025년 8월 31일 투자대상 : (주)코크레제43호위탁관리부동산투자회사 지분의 일부 자산운용사: 현대인베스트먼트자산운용(주)</p>	
위치	서울시 서초구 서초대로74길 14	 <p>[삼성물산서초사옥]</p>
대지면적/연면적	5,348.1㎡ / 81,117.28㎡	
건물규모	지하7층 / 지상32층	
승강기/주차대수	17대 / 326대	
용도	업무시설, 근린생활시설	
준공일	2007년 12월	
입지	강남역 인근 (역사 연결)	
임차인 구성	삼성화재 임차	

<p>위치도</p>	 <p>[삼성물산서초사옥 입지여건]</p>
<p>자산특성</p>	<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	<p>운영기간 : 2019년 2월 1일 ~ 2024년 1월 31일 투자대상 : 삼성SDS타워 자산운용사 : 유경PSG자산운용</p>	
위치	서울시 송파구 올림픽로 35길 125	 <p>[삼성SDS타워]</p>
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	

<p>위치도</p>	 <p>[삼성SDS타워 입지여건]</p>
<p>자산특성</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 삼성SDS가 100% 장기 임차하여 안정적 수익 확보 - GBD확장 권역인 잠실업무지구로 잠실 IT산업 밀집지역 - 인근 잠실역(2호선/8호선)과 버스환승센터로 교통 우수

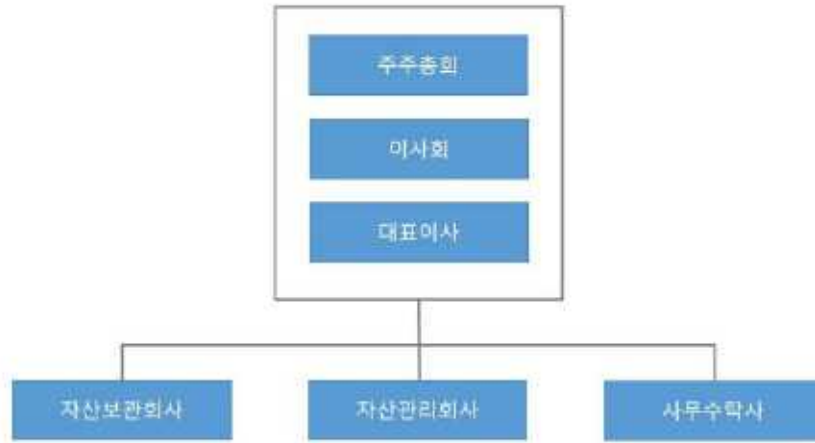
(2) 시장의 특성

전술한 "1.사업의 개요"를 참조하시기 바랍니다.

(3) 시장 점유율

전체 유효시장규모를 파악하기 어려움에 따라 정확한 시장점유율의 산정이 어렵습니다.

(4) 조직도



[조직도]

2. 주요 제품 및 서비스

당사는 부동산투자회사로 해당사항 없습니다.

3. 원재료 및 생산설비

당사는 부동산투자회사로 해당사항 없습니다.

4. 매출 및 수주상황

당사는 부동산투자회사로 해당사항 없습니다.

5. 위험관리 및 파생거래

당사는 시장위험에 대한 노출이 중요하지 않아 기재를 생략합니다.

6. 주요계약 및 연구개발활동

당사는 공시서류 작성기준일 현재 회사의 해당사항 없습니다.

7. 기타 참고사항

- 해당사항 없음.

III. 재무에 관한 사항

1. 요약재무정보

(단위 : 원)

과 목	제 6 기(반기) (2022년 2월말)	제 5 기 (2021년 11월말)	제 4 기 (2021년 5월말)
자산			
유동자산	959,495,913	3,010,436,674	3,035,598,050
비유동자산	92,181,339,420	91,481,183,949	89,911,508,455
자산총계	93,140,835,333	94,491,620,623	92,947,106,505
부채			
유동부채	150,647,458	258,163,567	255,435,717
부채총계	150,647,458	258,163,567	255,435,717
자본			
자본금	9,330,000,000	9,330,000,000	9,330,000,000
자본잉여금	80,713,902,053	80,713,902,053	80,713,902,053
이익잉여금	2,946,285,822	4,189,555,003	2,647,768,735
자본총계	92,990,187,875	94,233,457,056	92,691,670,788
부채 및 자본총계	93,140,835,333	94,491,620,623	92,947,106,505

(단위 : 원)

과 목	제 6 기(반기) (2021.12.01 ~2022.02.28)	제 5 기 (2021.06.01 ~2021.11.30)	제 4 기 (2020.12.01 ~2021.05.31)
영업수익	1,474,517,559	4,147,810,676	2,715,396,948
영업비용	424,889,440	276,519,257	711,019,907
영업이익	1,049,628,119	3,871,291,419	2,004,377,041
영업외수익	3,326,702	2,994,858	2,350,655
법인세비용차감전순이익	1,052,954,821	3,874,286,268	2,006,727,690
법인세비용	1,044,002	-	225,974
당기순이익	1,051,910,819	3,874,286,268	2,006,501,716

2. 연결재무제표

- 해당사항 없음.

3. 연결재무제표 주석

- 해당사항 없음.

4. 재무제표

재무상태표

제 6 기 반기말 2022.02.28 현재

제 5 기말 2021.11.30 현재

(단위 : 원)

	제 6 기 반기말	제 5 기말
자산		
유동자산	959,495,913	3,010,436,674
현금및현금성자산	707,357,362	2,835,130,503
미수이자수익	15,483	77,661
당기법인세자산	252,123,068	175,228,510
비유동자산	92,181,339,420	91,481,183,949
기타비유동금융자산	92,181,339,420	91,481,183,949
비유동 당기손익-공정가치 측정 지정 금융자산	92,181,339,420	91,481,183,949
자산총계	93,140,835,333	94,491,620,623
부채		
유동부채	150,647,458	258,163,567
매입채무 및 기타유동채무	150,647,458	258,163,567
단기미지급금	85,042,458	186,763,567
단기미지급비용	65,605,000	71,400,000
부채총계	150,647,458	258,163,567
자본		
자본금	9,330,000,000	9,330,000,000
보통주자본금	9,330,000,000	9,330,000,000

	제 6 기 반기말	제 5 기말
자본잉여금	80,713,902,053	80,713,902,053
주식발행초과금	80,713,902,053	80,713,902,053
이익잉여금(결손금)	2,946,285,822	4,189,555,003
미처분이익잉여금(미처리 결손금)	2,946,285,822	4,189,555,003
자본총계	92,990,187,875	94,233,457,056
자본과부채총계	93,140,835,333	94,491,620,623

포괄손익계산서

제 6 기 반기 2021.12.01 부터 2022.02.28 까지

제 5 기 반기 2021.06.01 부터 2021.08.31 까지

(단위 : 원)

	제 6 기 반기		제 5 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
수익(매출액)	1,474,517,559	1,474,517,559	700,109,357	700,109,357
배당수익(매출 액)	512,722,427	512,722,427	486,644,305	486,644,305
당기손익-금융 자산평가이익	961,795,132	961,795,132	213,465,052	213,465,052
매출총이익	1,474,517,559	1,474,517,559	700,109,357	700,109,357
판매비와관리비	424,889,440	424,889,440	610,504,321	610,504,321
당기손익-금융 자산평가손실	261,639,661	261,639,661	476,239,302	476,239,302
급여	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000
지급수수료	34,409,400	34,409,400	18,788,320	18,788,320
자산관리수수 료	85,042,458	85,042,458	83,652,600	83,652,600

	제 6 기 반기		제 5 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
자산보관수수료	5,000,000	5,000,000	4,999,999	4,999,999
사무수탁수수료	17,500,000	17,500,000	17,500,000	17,500,000
세금과공과	7,604,559	7,604,559	4,974,918	4,974,918
기타판매비와관리비	9,493,362	9,493,362	149,182	149,182
영업이익(손실)	1,049,628,119	1,049,628,119	89,605,036	89,605,036
금융수익	3,326,702	3,326,702	1,371,404	1,371,404
기타수익				
기타비용				
법인세비용차감전순이익(손실)	1,052,954,821	1,052,954,821	90,976,440	90,976,440
법인세비용	1,044,002	1,044,002		
당기순이익(손실)	1,051,910,819	1,051,910,819	90,976,440	90,976,440
주당이익				
기본주당이익(손실) (단위 : 원)	56	56	5	5

자본변동표

제 6 기 반기 2021.12.01 부터 2022.02.28 까지

제 5 기 반기 2021.06.01 부터 2021.08.31 까지

(단위 : 원)

	자본			
	자본금	자본잉여금	이익잉여금	자본 합계
2021.06.01 (기초자본)	9,330,000,000	80,713,902,053	2,647,768,735	92,691,670,788
현금배당			(2,332,500,000)	(2,332,500,000)

	자본			
	자본금	자본잉여금	이익잉여금	자본 합계
당기순이익(손실)			90,976,440	90,976,440
2021.08.31 (기말자본)	9,330,000,000	80,713,902,053	406,245,175	90,450,147,228
2021.12.01 (기초자본)	9,330,000,000	80,713,902,053	4,189,555,003	94,233,457,056
현금배당			(2,295,180,000)	(2,295,180,000)
당기순이익(손실)			1,051,910,819	1,051,910,819
2022.02.28 (기말자본)	9,330,000,000	80,713,902,053	2,946,285,822	92,990,187,875

현금흐름표

제 6 기 반기 2021.12.01 부터 2022.02.28 까지

제 5 기 반기 2021.06.01 부터 2021.08.31 까지

(단위 : 원)

	제 6 기 반기	제 5 기 반기
영업활동현금흐름	167,406,859	404,790,638
당기순이익(손실)	1,051,910,819	90,976,440
당기순이익조정을 위한 가감	(1,215,990,640)	(225,241,459)
배당금수익	(512,722,427)	(486,644,305)
이자수익	(3,112,742)	(1,371,404)
당기손익인식금융자산평가이익	(961,795,132)	(213,465,052)
당기손익인식금융자산평가손실	261,639,661	476,239,302
영업활동으로인한자산·부채의변동	(184,410,667)	50,909,179
미수금의 감소(증가)		
당기법인세자산의 감소(증가)	(76,894,558)	(75,174,520)
미지급금의 증가(감소)	(101,721,109)	85,983,700

	제 6 기 반기	제 5 기 반기
미지급비용의 증가(감소)	(5,795,000)	40,099,999
배당금수취	512,722,427	486,644,305
이자수취(영업)	3,174,920	1,502,173
투자활동현금흐름		
재무활동현금흐름	(2,295,180,000)	(2,332,500,000)
배당금지급	(2,295,180,000)	(2,332,500,000)
현금및현금성자산의순증가(감소)	(2,127,773,141)	(1,927,709,362)
기초현금및현금성자산	2,835,130,503	2,785,425,766
기말현금및현금성자산	707,357,362	857,716,404

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 상장되었습니다.

회사의 본점 소재지는 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 2, 5층(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(%)
엔에이치농협리츠운용(주)	보통주	900,000	450,000	4.82
기타	보통주	17,760,000	8,880,000	95.18
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 보고기간말 현재 유효한 한국채택국제회계기준에 따라 작성되었으며, 반기재무제표를 작성하기 위하여 채택한 중요한 회계정책은 별도의 언급이 없는 한 전기 연차 재무제표 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 2021년 12월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 개정 기준서를 신규로 적용하였습니다.

(가) 기업회계기준서 제 1116호 '리스' (개정) - 2021년 6월 30일 후에도 제공되는 코로나19 관련 임차료 할인 등

코로나19의 직접적인 결과로 발생한 임차료 할인 등(rent concession)이 리스변경에 해당하는지 평가하지 않을 수 있도록 하는 실무적 간편법의 적용대상이 2022년 6월 30일 이전에 지급하여야 할 리스료에 영향을 미치는 리스료 감면으로 확대되었습니다. 리스이용자는 비슷한 상황에서 특성이 비슷한 계약에 실무적 간편법을 일관되게 적용해야 합니다.

상기 개정 내용이 재무제표에 미치는 유의적인 영향은 없습니다.

(3) 회사가 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

보고기간말 현재 제정·공표되었으나 2021년 12월 1일 이후 시작하는 회계기간에 시행일이 도래하지 아니하였고, 회사가 조기 적용하지 아니한 제·개정 기업회계기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

(가) 기업회계기준서 제1103호 '사업결합' (개정) - 재무보고를 위한 개념체계 참조

식별할 수 있는 취득 자산과 인수 부채는 재무보고를 위한 개념체계의 정의를 충족하도록 개정되었으나, 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채 및 우발자산' 및 해석서 제2121호 '부담금' 의 적용범위에 포함되는 부채 및 우발부채에 대해서는 해당 기준서를 적용하도록 예외를 추가하고, 우발자산이 취득일에 인식되지 않는다는 점을 명확히 하였습니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 영향이 유의적이지 아니할 것으로 예상하고 있습니다.

(나) 기업회계기준서 제1016호 '유형자산' (개정) - 의도한 사용 전의 매각금액

개정 기준서는 경영진이 의도한 방식으로 유형자산을 가동할 수 있는 장소와 상태에 이르게 하는 동안에 생산된 재화를 판매하여 얻은 매각금액과 그 재화의 원가는 당기 손익으로 인식하도록 요구하며, 이로 인해 당기손익에 포함한 매각금액과 원가를 공시하도록 요구하고 있습니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 영향이 유의적이지 아니할 것으로 예상하고 있습니다.

(다) 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채 및 우발자산' (개정) - 손실부담 계약: 계약이행원가

개정 기준서는 손실부담계약을 식별할 때 계약이행원가는 계약을 이행하는 데 드는 증분원가와 계약을 이행하는 데 직접 관련되는 그 밖의 원가 배분액으로 구성됨을 명확히 하였습니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 영향이 유의적이지 아니할 것으로 예상하고 있습니다.

(라) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' (개정) – 부채의 유동· 비유동 분류

부채의 분류는 기업이 보고기간 후 적어도 12개월 이상 부채의 결제를 연기할 권리의 행사 가능성에 영향을 받지 않으며, 부채가 비유동부채로 분류되는 기준을 충족한다면, 경영진이 보고기간 후 12개월 이내에 부채의 결제를 의도하거나 예상하더라도, 또는 보고기간말과 재무제표 발행승인일 사이에 부채를 결제하더라도 비유동부채로 분류합니다. 또한, 부채를 유동 또는 비유동으로 분류할 때 부채의 결제조건에 자기지분상품의 이전도 포함되나, 복합금융상품에서 자기지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품으로 분류되고 동 옵션을 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됩니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 영향이 유의적이지 아니할 것으로 예상하고 있습니다.

(마) 한국채택국제회계기준 2018-2020 연차개선

기업회계기준서 제1109호 '금융상품': 금융부채 제거 목적의 10% 테스트관련 수수료에 차입자와 대여자 사이에서 지급하거나 수취한 수수료(상대방을 대신하여 지급하거나 수취한 수수료 포함)만 포함된다는 개정내용을 포함하여 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초 채택': 최초채택기업인 종속기업, 기업회계기준서 제1116호 '리스': 리스인센티브, 기업회계기준서 제1041호 '농림어업': 공정가치 측정에 대한 일부 개정내용이 있습니다. 동 연차개선은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 영향이 유의적이지 아니할 것으로 예상하고 있습니다.

(바) 기업회계기준서 제 1001호 '재무제표 표시' (개정)

개정 기준서는 공시 대상 회계정책 정보를 '유의적인' 회계정책에서 '중요한' 회계정책으로 바꾸고 중요한 회계정책 정보의 의미를 설명하였습니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 영향이 유의적이지 아니할 것으로 예상하고 있습니다.

(사) 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류' (개정)

개정 기준서는 '회계추정치'를 측정불확실성의 영향을 받는 재무제표상 화폐금액으로 정의하고, 회계추정치의 예를 보다 명확히 하였습니다. 또한 새로운 정보의 획득, 새로운 상황의 전개나 추가 경험의 축적으로 투입변수나 측정기법을 변경한 경우 이러한 변경이 전기오류수정이 아니라면 회계추정치의 변경임을 명확히 하였습니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 전진 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 영향이 유의적이지 아니할 것으로 예상하고 있습니다.

(아) 기업회계기준서 제 1012호 '법인세' (개정)

개정 기준서는 이연법인세 최초 인식 예외규정을 추가하여 단일 거래에서 자산과 부채를 최초 인식할 때 동일한 금액으로 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이가 생기는 경우 각각 이연법인세 부채와 자산을 인식하도록 하였습니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다.

'단일 거래에서 생기는 자산과 부채에 관련되는 이연법인세'는 비교 표시되는 가장 이른 기간의 시작일 이후에 이루어진 거래에 적용하며, 비교 표시되는 가장 이른 기간의 시작일에 이미 존재하는 (1) 사용권자산과 리스부채, (2) 사후처리 및 복구 관련 부채 및 이에 상응하여 자산 원가의 일부로 인식한 금액에 관련되는 모든 차감할 일시적 차이와 가산할 일시적 차이에 대해 이연법인세 자산과 부채를 인식하며, 최초 적용 누적 효과를 이익잉여금(또는 자본의 다른 구성요소) 기초 잔액을 조정하여 인식합니다.

회사는 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 영향이 유의적이지 아니할 것으로 예상하고 있습니다.

(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 이

러한 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.

(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 2021년 11월 30일로 종료하는 회계연도의 연차재무제표를 작성할 때에 적용한 것과 동일하게 적용하고 있습니다.

(6) 전반기재무제표의 계정과목 재분류

전반기재무제표는 당반기와의 비교를 용이하게 하기 위하여 일부 계정과목을 당반기 재무제표의 계정과목에 따라 재분류하고 있습니다. 이러한 재분류는 전반기에 보고된 순손익이나 순자산가치에 영향을 미치지 아니합니다.

3. 금융자산

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

(단위: 천원)		
구분	당반기말	전기말
현금및현금성자산	707,357	2,835,131
미수수익	15	78
합 계	707,372	2,835,209

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	20,242,103	20,242,103
수익증권	71,939,236	71,939,236
합 계	92,181,339	92,181,339

<전기말>

(단위: 천원)		
구분	장부금액	공정가치
주식	19,900,332	19,900,332
수익증권	71,580,852	71,580,852
합 계	91,481,184	91,481,184

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

(단위: 천원)		
구분	당반기	전반기
기초	91,481,184	89,911,508
평가(당기손익)	700,155	(262,774)
반기말	92,181,339	89,648,734

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, 관측 가능하지 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	20,242,103	-	-	20,242,103
수익증권	71,939,236	-	-	71,939,236
합계	92,181,339	-	-	92,181,339

<전기말>

(단위: 천원)				
구분	금액	수준1	수준2	수준3
<자 산>				
당기손익-공정가치측정금융자산(비유동)				
주식	19,900,332	-	-	19,900,332
수익증권	71,580,852	-	-	71,580,852
합계	91,481,184	-	-	91,481,184

(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	20,242,103	조정순자산법	(*)
수익증권	사모펀드(부동산)의 수익증권	71,939,236	조정순자산법	(*)
합계		92,181,339		

<전기말>

(단위: 천원)				
구분	종류	금액	가치평가방법	투입변수
<자 산>				
당기손익-공정가치측정금융자산(비유동)				
주식	부동산투자회사의 우선주	19,900,332	조정순자산법	(*)
수익증권	사모펀드(부동산)의 수익증권	71,580,852	조정순자산법	(*)
합계		91,481,184		

(*) 공정가치측정에 유의적이지만 관측 가능하지 않은 주요 투입변수는 거래사례, 보증금상승률, 임대료상승률, 보증금운용이율, 공실기간, 임대율, 영업경비율, 할인율, 환원이율 및 매도경비율입니다.

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	92,181,339	91,481,184
상각후원가 측정 금융자산	현금및현금성자산	707,357	2,835,131
상각후원가 측정 금융자산	미수수익	15	78
합 계		92,888,711	94,316,393

(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	85,042	186,764
	미지급비용	65,605	71,400
합 계		150,647	258,164

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

(단위: 천원)			
구 분	내역	당반기	전반기
당기손익-공정가치측정금융자산	배당금수익	512,722	486,644
	평가이익	961,795	213,465
	평가손실	(261,640)	(476,239)
상각후원가 측정 금융자산	이자수익	3,113	1,371

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 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

(4) 배당금

당반기 및 전반기 중 배당금 지급 내역은 다음과 같습니다.

구 분	(단위: 원, 주)	
	당반기	전반기
배당금 총액	2,295,180,000	2,332,500,000
발행주식수	18,660,000	18,660,000
1주당 배당금	123	125
1주당 액면금액	500	500
배당률	24.6%	25.0%

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	85,042	83,653

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

(단위: 천원)			
회사명	계정과목	당반기말	전기말
엔에이치농협리츠운용(주)	미지급금	85,042	170,085

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

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

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

9. 법인세비용 등

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 추가되는 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, 일반적으로 회사가 부담할 법인세 등은 없으나 당반기에 법인세부담액 1,044천원을 법인세비용으로 계상하였습니다.

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 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%	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
일반사무수탁수수료	매 결산기 35,000,000원 (연간 총 70,000,000원)	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
자산보관수수료	매 결산기 10,000,000원 (연간 총 20,000,000원)	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 당기순이익	1,051,910,819	90,976,440
가중평균유통보통주식수	18,660,000	18,660,000
보통주 기본주당이익	56	5

(2) 당반기와 전반기의 가중평균유통보통주식수 산정내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

구 분	주식수(주)	가중치(일)	적수
기초	18,660,000	90	1,679,400,000
합계			1,679,400,000
일수			90
가중평균유통보통주식수			18,660,000

<전반기>

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

(3) 희석주당이익

회사는 희석성 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당손익은 기본주당손익과 동일합니다.

12. 재무위험관리

(1) 재무위험관리요소

회사는 여러 활동으로 인하여 시장위험, 신용위험 및 유동성위험과 같은 다양한 금융 위험에 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	707,357	2,835,131

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	7,074	(7,074)	28,351	(28,351)

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 손실충당금을 인식하고 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)				
구 분	1년 이내	1년초과~5년이내	5년초과	합 계
미지급금	85,042	-	-	85,042
미지급비용	65,605	-	-	65,605
합 계	150,647	-	-	150,647

<전기말>

(단위: 천원)				
구 분	1년 이내	1년초과~5년이내	5년초과	합 계
미지급금	186,764	-	-	186,764
미지급비용	71,400	-	-	71,400
합 계	258,164	-	-	258,164

(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 검토하는 보고자료는 재무제표와 일관된 방법으로 측정됩니다.

(2) 기업전체 수준에서의 공시

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

<당반기>

(단위: 천원)	
구분	영업수익
고객1	512,722
고객2	431,177
고객3	341,772
고객4	188,847
합 계	1,474,518

<전반기>

(단위: 천원)	
구분	영업수익
고객1	486,644
고객2	213,465
합 계	700,109

6. 배당에 관한 사항

가. 주요배당지표

구 분	주식의 종류	당기	전기	전전기
		제6기(반기)	제5기	제4기
주당액면가액(원)		500	500	500
(연결)당기순이익(백만원)		-	-	-
(별도)당기순이익(백만원)		-	-	-
(연결)주당순이익(원)		-	-	-
현금배당금총액(백만원)		-	2,295	2,333
주식배당금총액(백만원)		-	-	-
(연결)현금배당성향(%)		-	-	-
현금배당수익률(%)	보통주식	-	2.5	2.7
	-	-	-	-
주식배당수익률(%)	보통주식	-	-	-
	-	-	-	-
주당 현금배당금(원)	보통주식	-	123	125
	-	-	-	-
주당 주식배당(주)	보통주식	-	-	-
	-	-	-	-

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

나. 과거 배당 이력

(단위: 회, %)

연속 배당횟수		평균 배당수익률	
분기(중간)배당	결산배당	최근 3년간	최근 5년간
-	4	5.2	5.2

* 제2기(6개월) 2.6% / 제3기(6개월) 2.5% / 제4기(6개월) 2.7% / 제5기(6개월) 2.5%
연속하여 배당함.

* 최근 3년간 및 5년간 평균 배당수익율은 (2.6% + 2.5% + 2.7% + 2.5%) / 2로 계산됨.

7. 증권의 발행을 통한 자금조달에 관한 사항

7-1. 증권의 발행을 통한 자금조달 실적

[지분증권의 발행 등과 관련된 사항]

증자(감자)현황

(기준일: 2022년 02월 28일)

(단위: 원, 주)

주식발행 (감소)일자	발행(감소) 형태	발행(감소)한 주식의 내용				비고
		종류	수량	주당 액면가액	주당발행 (감소)가액	
2019.05.30	-	보통주	600,000	500	500	발기인 출자, 증자비율 0.0%
2019.09.26	유상증자(주주배정)	보통주	900,000	500	5,000	증자비율 150.0%
2019.10.01	유상증자(제3자배정)	보통주	4,000,000	500	5,000	증자비율 266.7%
2019.10.30	유상감자	보통주	600,000	500	500	발기인 출자분, 감자비율 (10.9%)
2019.11.23	유상증자(일반공모)	보통주	13,760,000	500	5,000	증자비율 280.8%

[채무증권의 발행 등과 관련된 사항]

채무증권 발행실적

(기준일: 2022년 02월 28일)

(단위: 원, %)

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

해당사항 없음.

기업어음증권 미상환 잔액

(기준일: 2022년 02월 28일)

(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	-	-	-	-	-	-	-	-	-

해당사항 없음.

단기사채 미상환 잔액

(기준일: 2022년 02월 28일)

(단위: 원)

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

해당사항 없음.

회사채 미상환 잔액

(기준일: 2022년 02월 28일)

(단위: 원)

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

해당사항 없음.

신증자본증권 미상환 잔액

(기준일: 2022년 02월 28일)

(단위: 원)

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

해당사항 없음.

조건부자본증권 미상환 잔액

(기준일: 2022년 02월 28일)

(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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

해당사항 없음.

7-2. 증권의 발행을 통해 조달된 자금의 사용실적

공모자금의 사용내역

(기준일: 2022년 02월 28일)

(단위: 원)

구 분	회차	납입일	증권신고서 등의 자금사용 계획		실제 자금사용 내역		차이발생 사유 등
			사용용도	조달금액	내용	금액	
기업공개 (유가증권시장상장)	-	2019.10.01	취득부대비용	4,800,000,000	취득부대비용	4,800,000,000	-
기업공개 (유가증권시장상장)	-	2019.11.25	지분증권 매매대금	19,500,000,000	지분증권 매매대금	19,500,000,000	-
기업공개 (유가증권시장상장)	-	2019.11.25	수익증권 매매대금	69,000,000,000	수익증권 매매대금	69,000,000,000	-
합계	-	-	-	93,300,000,000	-	93,300,000,000	-

8. 기타 재무에 관한 사항

가. 공정가치평가 내역

1. 당기손익-공정가치측정금융자산

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

<당반기말>

(단위: 천원)		
구분	장부금액	공정가치
주식	20,242,103	20,242,103
수익증권	71,939,236	71,939,236
합 계	92,181,339	92,181,339

<전기말>

(단위: 천원)		
구분	장부금액	공정가치
주식	19,900,332	19,900,332
수익증권	71,580,852	71,580,852
합 계	91,481,184	91,481,184

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

(단위: 천원)		
구분	당반기	전반기
기초	91,481,184	89,911,508
평가(당기손익)	700,155	(262,774)
반기말	92,181,339	89,648,734

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, 관측 가능하지 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	20,242,103	-	-	20,242,103
수익증권	71,939,236	-	-	71,939,236
합계	92,181,339	-	-	92,181,339

<전기말>

(단위: 천원)				
구분	금액	수준1	수준2	수준3
<자 산>				
당기손익-공정가치측정금융자산(비유동)				
주식	19,900,332	-	-	19,900,332
수익증권	71,580,852	-	-	71,580,852
합계	91,481,184	-	-	91,481,184

(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	20,242,103	조정순자산법	(*)
수익증권	사모펀드(부동산)의 수익증권	71,939,236	조정순자산법	(*)
합계		92,181,339		

<전기말>

(단위: 천원)				
구분	종류	금액	가치평가방법	투입변수
<자 산>				
당기손익-공정가치측정금융자산(비유동)				
주식	부동산투자회사의 우선주	19,900,332	조정순자산법	(*)
수익증권	사모펀드(부동산)의 수익증권	71,580,852	조정순자산법	(*)
합계		91,481,184		

(*) 공정가치측정에 유의적이지만 관측 가능하지 않은 주요 투입변수는 거래사례, 보증금상승률, 임대료상승률, 보증금운용이율, 공실기간, 임대율, 영업경비율, 할인율, 환원이율 및 매도경비율입니다.

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	92,181,339	91,481,184
상각후원가 측정 금융자산	현금및현금성자산	707,357	2,835,131
상각후원가 측정 금융자산	미수수익	15	78
합 계		92,888,711	94,316,393

(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	85,042	186,764
	미지급비용	65,605	71,400
합 계		150,647	258,164

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

(단위: 천원)			
구 분	내역	당반기	전반기
당기손익-공정가치측정금융자산	배당금수익	512,722	486,644
	평가이익	961,795	213,465
	평가손실	(261,640)	(476,239)
상각후원가 측정 금융자산	이자수익	3,113	1,371

IV. 이사의 경영진단 및 분석의견

기업공시서식 작성기준에 따라, 반기보고서 상 본 항목의 기재를 생략합니다

V. 회계감사인의 감사의견 등

1. 외부감사에 관한 사항

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

사업연도	감사인	감사의견	강조사항 등	핵심감사사항
제6기(당반기)	삼덕회계법인	예외사항없음	-	-
제5기(전기)	삼덕회계법인	적정	-	공정가치측정 금융자산
제4기(전전기)	삼덕회계법인	적정	-	공정가치측정 금융자산

2. 감사용역 체결현황은 다음의 표에 따라 기재한다.

사업연도	감사인	내 용	감사계약내역		실제수행내역	
			보수	시간	보수	시간
제6기(당반기)	삼덕회계법인	별도 반기검토 및 기말감사(자율선임)	15,000,000원	-	-	-
제5기(당기)	삼덕회계법인	별도 반기검토 및 기말감사(자율선임)	15,000,000원	149	15,000,000원	149
제4기(전기)	삼덕회계법인	별도 반기검토 및 기말감사(자율선임)	15,000,000원	160	15,000,000원	160

3. 회계감사인과의 비감사용역 계약체결 현황은 다음의 표에 따라 기재한다.

사업연도	계약체결일	용역내용	용역수행기간	용역보수	비고
제6기(당반기)	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
제5기(당기)	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
제4기(전기)	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

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

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
-	-	-	-	-

해당사항 없음.

2. 내부통제에 관한 사항

해당사항 없음.

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 이사회의 의장은 대표이사로 한다. 다만, 대표이사가 불출석하거나 이사회의 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 처리방법에 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 이사회의 승인을 요하는 부동산

매매거래

- 13. 부동산 매매거래 외의 거래로서 부투법 제30조 제2항 제3호 및 동법 시행령 제34조 제1항 제1호에 해당하여 이사회의 승인을 요하는 거래
- 14. 제50조 제6항에 따른 재무제표 등의 승인에 관한 사항
- 15. 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안

제39조 (이사회회의 결의방법)

- ① 이사회의 결의는 재적이사 과반수의 출석과 출석 이사 과반수의 찬성으로 한다. 다만, 상법 제397조의2 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 음성을 동시에 송, 수신하는 통신수단에 의하여 결의할 수 있다. 이 경우 당해 이사는 이사회에 직접 출석한 것으로 본다.
- ③ 이사회의 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 이사는 의결권을 행사하지 못한다.

제41조 (이사회회의 의사록)

이사회회의 의사의 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	
				권오성 (출석률 100%)	최종걸 (출석률 100%)	정현섭 (출석률 100%)
1	2022.01.06	제1호 의안 : 제5기 재무제표 및 영업보고서 승인의 건 제2호 의안 : 제5기 현금배당 결의의 건 제3호 의안 : 제5기 위탁수수료 지급 승인의 건 제4호 의안 : 전자투표제도 채택 승인의 건 제5호 의안 : 제5기 정기주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건	가결	찬성	찬성	찬성
2	2022.02.18	제1호 의안 : 제5기 자산관리수수료 변경 지급 승인의 건 제2호 의안 : 제5기 정기주주총회(연기) 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 이사회의 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 : 2022년 02월 28일)

구 분	성 명	추천인	활동분야	회사와의 거래	최대주주와의 관계
대표이사(사내이사)	권오성	이사회	이사회결	해당사항 없음	해당없음
기타비상무이사	최중걸	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	주요 경력	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 신뢰할 수 있는 회계정보의 작성 및 공시를 위하여 검토합니다.

라. 감사위원 현황

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

- 당사는 공시서류작성기준일 현재 감사위원회가 설치 되어있지 않습니다.

마. 감사 교육 실시 현황

교육일자	교육실시주체	주요 교육내용
-	-	-

- 당사는 공시서류작성기준일 현재 감사위원회가 설치 되어있지 않습니다.

바. 감사 지원조직 현황

부서(팀)명	직원수(명)	직위(근속연수)	주요 활동내역
(주)국민은행 펀드서비스부	3	팀장, 차장,대리	재무제표, 이사회 등 경영전반에 관한 감사직무 수행지원

준법지원인 등 지원조직 현황

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

- 당사는 공시서류작성기준일 현재 선임한 준법지원인이 없습니다.

3. 주주총회 등에 관한 사항

가. 투표제도 현황

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 송부하여야 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.

(기준일 : 2022년 02월 28일)

투표제도 종류	집중투표제	서면투표제	전자투표제
도입여부	배제	도입	도입
실시여부	-	- 제5기(2022년) 정기주주총회 - 제5기(2022년) 정기주주총회(연기)	제5기(2022년) 정기주주총회

나. 소수주주권 행사여부

당사는 공시대상 기간 중 소수주주권이 행사되지 않았습니다.

다. 경영권 경쟁

당사는 공시대상 기간 중 경영권 경쟁이 발생하지 않았습니다.

라. 의결권 현황

(기준일 : 2022년 02월 28일)

(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	-	-

마. 주식 사무

<p style="text-align: center;">정관상 신주인수권의 내용</p>	<p>① 회사는 회사가 발행할 주식의 총수 범위 내에서 이사회 의결로 신주를 발행할 수 있다.</p> <p>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 이사회 의결에 의한다.</p> <p>③ 제2항의 규정에 불구하고 다음 각 호의 어느 하나의 경우 회사는 이사회 의결로 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).</p> <p>1. 회사가 영업인가를 받은 날 또는 등록한 날로부터 1년 6개월 이내에 영업인가 또는 등록 신청 시 국토교통부장관에게 제출한 신주발행계획에 따라 신주를 발행하는 경우</p> <p>2. 제2조 각 호의 어느 하나에서 정한 업무를 수행하기 위하여 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우</p> <p>3. 자본시장법 제165조의 6 제1항 제3호의 규정에 의하여 일반공모증자 방식으로 신주를 발행하는 경우</p> <p>4. 신주 발행 당시에 모든 주주가 동의하는 경우</p> <p>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.</p> <p>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</p> <p>2. 자본시장법 제165조의6 제1항 제3호의 규정에 의하여 일반공모증자 방식으로 신주를 발행하는 경우</p>		
<p style="text-align: center;">결산일</p>	<p>5월 31일, 11월 30일</p>	<p style="text-align: center;">정기주주총회</p>	<p style="text-align: center;">매 사업년도 종료후 3개월 이내</p>
<p>회사는 매 결산기(사업연도) 최종일의 익일부터 15일 동안 주주명</p>			

주주명부폐쇄시기	부의 기재변경을 정지한다.		
주식 및 신주인수권 증서에 표시되어야할 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

바. 주주총회 의사록 요약

주총일자	안 건	결의내용	비 고
제5기 정기주주총회 (2022.02.18)	제1호 의안: 제5기 재무제표 승인의 건 제2호 의안: 제5기 현금배당 결의의 건 제3호 의안: 이사 선임의 건 제4호 의안: 감사 선임의 건 제5호 의안: 제6기 이사보수 승인의 건 제6호 의안: 제6기 감사보수 승인의 건	정관 제26조 제3항 및 제4항에 의거 연기주주총회에서 결의 (출석한 주주의 소유한 주식수가 발행된 주식 총수의 과반수에 미달)	-
제5기 정기(연기) 주주총회 (2022.02.21)	제1호 의안: 제5기 재무제표 승인의 건 제2호 의안: 제5기 현금배당 결의의 건 제3호 의안: 이사 선임의 건 제4호 의안: 감사 선임의 건 제5호 의안: 제6기 이사보수 승인의 건 제6호 의안: 제6기 감사보수 승인의 건	가결	-

VII. 주주에 관한 사항

가. 최대주주 및 특수관계인의 주식소유 현황

(기준일: 2022년 02월 28일)

(단위: 주, %)

성명	관계	주식의 종류	소유주식수 및 지분율				비고
			기 초		기 말		
			주식수	지분율	주식수	지분율	
엔에이치농협리츠운용(주)	최대주주(법인)	의결권 있는 보통주식	900,000	4.82	900,000	4.82	-
계		의결권 있는 보통주식	900,000	4.82	900,000	4.82	-
		-	-	-	-	-	-

※ 주주명부 폐쇄가 불가하여 2021년 11월 30일 기준 주주명부 및 본 보고서 기준일 현재 금융감독원 전자공시시스템(www.dart.fss.or.kr)에 공시된 사항 등을 바탕으로 작성하였으며, 실제 주식 소유현황과 차이가 발생할 수 있습니다.

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(%)
엔에이치농협리츠운용(주)	1	서철수	0	-	-	농협 금융지주(주)	100
		-	-	-	-	-	-

(2) 최대주주(법인 또는 단체)의 최근 결산기 재무현황

(단위: 백만원)

구분	
법인 또는 단체의 명칭	엔에이치농협리츠운용(주)

구 분	
자산총계	29,436
부채총계	1,764
자본총계	27,672
매출액	3,726
영업이익	-1,558
당기순이익	-1,281

주) 2021년 12월말 기준

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

- 해당사항 없음.

다. 최대주주의 최대주주(법인 또는 단체)의 개요

(1) 최대주주의 최대주주(법인 또는 단체)의 기본정보

명 칭	출자자수 (명)	대표이사 (대표조합원)		업무집행자 (업무집행조합원)		최대주주 (최대출자자)	
		성명	지분(%)	성명	지분(%)	성명	지분(%)
농협 금융지주(주)	1,118	이성희	-	-	-	농업협동조합중앙회	100
		-	-	-	-	-	-

(2) 최대주주의 최대주주(법인 또는 단체)의 최근 결산기 재무현황

(단위 : 백만원)

구 분	
법인 또는 단체의 명칭	농협금융지주(주)
자산총계	506,938,066
부채총계	478,988,495
자본총계	27,949,571
매출액	8,511,244
영업이익	4,263,404

구 분	
당기순이익	2,814,366

* 2021년12월31일 연결기준으로 작성되었습니다.

라. 최대주주 변동내역

(기준일: 2022년 02월 28일)

(단위: 주, %)

변동일	최대주주명	소유주식수	지분율	변동원인	비고
2019년 05월 30일	엔에이치농협리츠운용(주)	60,000	100.00	설립자분금 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	설립자분금 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	-	주1)
2020년 05월 31일	플랫폼파트너스자산운용(주)	1,125,199	6.03	-	주2)
2020년 11월 30일	엔에이치농협리츠운용(주)	900,000	4.82	기존 최대주주 주식 매도	2020. 11. 30기준 주주명부 확인

마. 주식 소유현황

(기준일: 2022년 02월 28일)

(단위: 주)

구분	주주명	소유주식수	지분율(%)	비고
5% 이상 주주	-	-	-	-
	-	-	-	-
우리사주조합		-	-	-

※ 주주명부 폐쇄가 불가하여 2021년 11월 30일 기준 주주명부 및 본 보고서 기준일 현재 금융감독원 전자공시시스템(www.dart.fss.or.kr)에 공시된 사항 등을 바탕으로 작성하였으며, 실제 주식 소유현황과 차이가 발생할 수 있습니다.

바. 소액주주현황

(기준일: 2022년 02월 28일)

(단위: 주)

구분	주주			소유주식			비고
	소액 주주수	전체 주주수	비율 (%)	소액 주식수	총발행 주식수	비율 (%)	
소액주주	10,762	10,772	99.91	13,644,782	18,660,000	73.12	-

주1) 최근 주주명부 폐쇄일인 2021년 11월 30일 기준 주주의 주식 소유현황을 기초로 하여, 2022년 2월 28일까지 확인 가능한(공시된) 소유주식 변동분만을 반영하였습니다.

사. 주가 및 주식거래 실적

(단위: 원, 주)

구분		2021.09	2021.10	2021.11	2021.12	2022.01	2022.02
주가 (보통주)	최고	4,845	4,955	4,940	4,815	4,775	4,845
	최저	4,800	4,815	4,805	4,770	4,565	4,640
	평균	4,821	4,879	4,899	4,792	4,697	4,791
월간 거래량	최고	904,512	62,162	114,553	62,431	62,762	53,937
	최저	16,545	7,463	13,961	8,507	5,220	13,684
	월계	91,670	36,332	40,678	25,945	25,794	35,127

※ 상기의 주가(최고, 최저, 평균)는 종가 기준입니다.

VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항

1. 임원 및 직원 등의 현황

1. 임원 현황

(기준일 : 2022년 02월 28일)

(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	사내이사	비상근	대표이사	- 2014.02 ~ 2015.10 회계법인 성지 - 2015.10 ~ 2018.06 태성회계법인 - 2018.06 ~ 현재 이촌회계법인	-	-	-	2020.02.26 ~ 현재	2023년 02월 26일
최종걸	남	1975.05	이사	기타비상무이사	비상근	기타비상무이사	- 2008.05 ~ 2009.03 다인법무사합동사무소 - 2009.04 ~ 2020.09 법무사 최종걸 사무소 - 2020.10 ~ 현재 법무사법인 한결	-	-	-	2020.02.26 ~ 현재	2023년 02월 26일
정현섭	남	1980.11	이사	기타비상무이사	비상근	기타비상무이사	- 2010.01 ~ 2015.12 KB부동산신탁 - 2016.01 ~ 현재 신안세무법인	-	-	-	2019.05.30 ~ 현재	2025년 02월 21일
진형준	남	1973.04	감사	감사	비상근	감사	- 2014.01 ~ 현재 이지회계법인	-	-	-	2019.05.30 ~ 현재	2025년 02월 21일

2. 직원 등 현황

(기준일 : 2022년 02월 28일)

(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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
합계		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

당사는 부동산투자회사법에 따라 상근하는 임직원을 둘 수 없으므로 해당사항 없습니다.

3. 미등기임원 보수 현황

(기준일: 2022년 02월 28일)

(단위: 원)

구분	인원수	연간급여 총액	1인평균 급여액	비고
미등기임원	-	-	-	-

당사는 미등기임원이 없습니다.

2. 임원의 보수 등

<이사·감사 전체의 보수현황>

1. 주주총회 승인금액

(단위: 원)

구분	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	4,200,000	1,050,000	-

2-2. 유형별

(단위 : 원)

구분	인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
등기이사 (사외이사, 감사위원회 위원 제외)	3	3,300,000	1,100,000	-
사외이사 (감사위원회 위원 제외)	-	-	-	-
감사위원회 위원	-	-	-	-
감사	1	900,000	900,000	-

<보수지급금액 5억원 이상인 이사·감사의 개인별 보수현황>

1. 개인별 보수지급금액

(단위 : 원)

이름	직위	보수총액	보수총액에 포함되지 않는 보수
-	-	-	-

해당사항 없음.

2. 산정기준 및 방법

해당사항 없음.

<보수지급금액 5억원 이상 중 상위 5명의 개인별 보수현황>

1. 개인별 보수지급금액

(단위 : 원)

이름	직위	보수총액	보수총액에 포함되지 않는 보수
-	-	-	-

해당사항 없음.

2. 산정기준 및 방법

해당사항 없음.

IX. 계열회사 등에 관한 사항

1. 계열회사 현황(요약)

(기준일 : 2022년 02월 28일)

(단위 : 사)

기업집단의 명칭	계열회사의 수		
	상장	비상장	계
-	-	-	-

※상세 현황은 '상세표-2. 계열회사 현황(상세)' 참조

해당사항 없음.

2. 타법인출자 현황(요약)

(기준일 : 2022년 02월 28일)

(단위 : 백만원)

출자 목적	출자회사수			총 출자금액			
	상장	비상장	계	기초 장부 가액	증가(감소)		기말 장부 가액
					취득 (처분)	평가 손익	
경영참여	-	-	-	-	-	-	-
일반투자	-	-	-	-	-	-	-
단순투자	-	1	1	19,299	-	213	19,512
계	-	-	-	19,299	-	213	19,512

※상세 현황은 '상세표-3. 타법인출자 현황(상세)' 참조

X. 대주주 등과의 거래내용

1. 대주주등에 대한 신용공여 등

공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

2. 대주주등과의 자산양수도 등

공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

3. 대주주와의 영업거래

(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	85,042	83,653

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

(단위: 천원)			
회사명	계정과목	당반기말	전기말
엔에이치농협리츠운용(주)	미지급금	85,042	170,085

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

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

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

4. 대주주 이외의 이해관계자와의 거래

기업공시서식 작성기준 (2022. 02.) 제10-1-4조 ii에 근거한 최근 3년간 대주주에 속하였던 엔에이치농협리츠운용(주)와의 거래내용은 다음과 같습니다.

(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	85,042	83,653

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

(단위: 천원)			
회사명	계정과목	당반기말	전기말
엔에이치농협리츠운용(주)	미지급금	85,042	170,085

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

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

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

5. 기업인수목적회사의 추가개재사항

공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

지. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항

1. 공시내용 진행 및 변경사항

가. 공시사항의 진행 및 변경상황

공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다

2. 우발부채 등에 관한 사항

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.

3. 제재 등과 관련된 사항

가. 제재현황

공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

나. 한국거래소 등으로부터 받은 제재

공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

다. 단기매매차익의 발생 및 반환에 관한 사항

공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

4. 작성기준일 이후 발생한 주요사항 등 기타사항

가. 작성 기준일 이후 발생한 주요사항

공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

나. 중소기업기준 검토표

※ 제3쪽의 작성방법을 읽고 작성의 주시기를 바랍니다.

구분	①요건	②검토내용	③적합 여부	④적합 여부																		
사업 연도	2021.06.01 - 2021.11.30	중소기업 등 기준검토표	법인명 주요사업종류 사업자등록번호	주요사업종류 686-86-01338																		
중 소 기 업 기 준 검 토 표	○ 「조세특례제한법 시행령」 제29조 제3항에 따른 소비성 서비스에 해당하지 않는 사업 ○ 「조세특례제한법 시행령」 제29조 제3항에 따른 소비성 서비스에 해당하지 않는 사업	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>기준번호/코드</th> <th>사업수입금액</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>입태별</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>(01) (부동산업)업</td> <td>(04) 703015</td> <td>(07) 4,147,810,678</td> </tr> <tr> <td>(02) ()업</td> <td>(05)</td> <td>(08)</td> </tr> <tr> <td>(03) 기타의 사업</td> <td>(06)</td> <td>(09)</td> </tr> <tr> <td>계</td> <td></td> <td>4,147,810,678</td> </tr> </tbody> </table>	구분	기준번호/코드	사업수입금액	입태별			(01) (부동산업)업	(04) 703015	(07) 4,147,810,678	(02) ()업	(05)	(08)	(03) 기타의 사업	(06)	(09)	계		4,147,810,678	(17) 적합 (Y)	(26)
		구분	기준번호/코드	사업수입금액																		
		입태별																				
		(01) (부동산업)업	(04) 703015	(07) 4,147,810,678																		
		(02) ()업	(05)	(08)																		
(03) 기타의 사업	(06)	(09)																				
계		4,147,810,678																				
○아래요건 ①, ②를 동시에 충족할 것 ① 매출액이 업종별로 「중소기업기본법 시행령」 별표 1의 규모기준(평균 매출액등 은 "매출액" 으로 본다) 이내일 것 ② 출업제도 - 자산총액 5천억원 미만	가. 매출액 - 당 회사 (10) (41.5 억원) - 「중소기업기본법 시행령」 별표 1의 규모기준(11) (400 억원) 이하 나. 자산총액(12) (344.9 억원)	(18) 적합 (Y)	적합 (Y)																			
「조세특례제한법 시행령」 제23조제1항제3호에 적합한 기업일 것	• 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제14조제1항에 따른 상호출자제한기업집단 등에 속하는 회사 또는 같은 법 제 14 조의3에 따라 상호출자제한기업집단 등의 소속회사로 관입·통치된 것으로 보는 회사에 해당하지 아니할 것 • 자산총액 5천억원 이상의 법인이 주식등이 30퍼센트 이상을 직접·간접적으로 소유한 경우로서 해당출자자인 기업이 아닐 것 • 「중소기업기본법 시행령」 제23조제3호에 따른 관계 기업에 속하는 기업으로서 같은 영 제7 조의4에 따라 신청한 매출액이 「조세특례제한법 시행령」 제23조제1항제1호에 따른 중소기업기준(유통(1)기준) 이내일 것	(19) 적합 (Y)	부적합 (N)																			
① 중소기업이 규모의 확대 등으로 범위 기준을 초과하는 경우 최초 그 사유가 발생한 사업연도와 그 다음 3개 사업연도까지 중소기업으로 보고 그 후에는 매년마다 판단 ② 「중소기업기본법 시행령」 제23조제1항 제2호, 별표 1 및 별표 2의 개정으로 중소기업에 해당하지 아니하게 되는 때에는 그 사유가 발생한 날이 속하는 사업연도와 그 다음 3개 사업연도까지 중소기업으로 본다.	○ 사유발생연도(13) (년)	(20) 적합 (Y)	부적합 (N)																			
중소기업업종(총) 을 주원사업으로 영위하고, 독립성요건(총) 을 충족하는지 여부	중소기업업종(총) 을 주원사업으로 영위하고, 독립성요건(총) 을 충족하는지 여부	(21) 적합 (Y) (N)																				
총 자산총액이 5천억원 미만으로서, 매출액이 업종별로 「중소기업기본법 시행령」 별표 3의 규모기준 (평균매출액등 은 "매출액" 으로 본다) 이내일 것	가. 매출액 - 당 회사 (14) (41.5 억원) - 「중소기업기본법 시행령」 별표 3의 규모기준(15) (30.0 억원) 이하	(22) 적합 (Y) (N)	적합 (Y)																			

210mmX297mm(책상지) 80g/er 또는 종필지 80g/er]

구분	①요 건	②검 토 내 용	③적합 여부	④적정 여부							
중 견 기 업	● 「조세특례제한법」상 중소기업 업종을 주된 사업으로 영위할 것	중소기업이 아니고, 중소기업 업종 향을 주된사업으로 영위하는지 여부	(23) (Y) (N)	(28) 적 (Y)							
	● 소주와경영의 실질적인 독립성이 「중견기업 성장촉진 및 경쟁력 강화를 위한 특별법 시행령」 제2조제2항제1호에 적합할 것	· 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제14조제1항에 따른 상호출자제한기업집단등에 속하는 회사에 해당하지 아니할 것 · 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률 시행령」 제17조제1항에 따른 상호출자제한기업 집단 지정기준인 지분율의 이상한 법인이 주지분의 30%이상을 직·간접적으로 소유할 경우로서 해당 출자자의 기업이 아닐 것 (「중견기업 성장촉진 및 경쟁력 강화에 관한 특별법 시행령」 제2조제3항에 해당하는 기업은 제외)	(24) (Y) (N)								
	● 직전 3년 평균 매출액이 다음의 중견기업 대상 세액공제 요건을 충족할 것 ① 중소기업 등 투자세액공제(「조세특례제한법」 제5조제1항) : 1천5백억원 미만(신규상장 중견 기업에 한함) ② 연구·인력개발비에 대한 세액공제(「조세특례제한법」 제10조제1항제3호나목3) : 5천억원 미만 ③ 기타 중견기업 대상 세액공제 : 3천억원 미만	직전 3년 과세연도 매출액의 평균금액 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>직전 3년</td> <td>직전 2년</td> <td>직전 1년</td> <td>평균</td> </tr> <tr> <td>0.0 억원</td> <td>0.0 억원</td> <td>0.0 억원</td> <td>0.0 억원</td> </tr> </table>	직전 3년	직전 2년	직전 1년	평균	0.0 억원	0.0 억원	0.0 억원	0.0 억원	(25) (Y) (N)
직전 3년	직전 2년	직전 1년	평균								
0.0 억원	0.0 억원	0.0 억원	0.0 억원								

중소기업기준검토표 2

다. 외국지주회사의 자회사 현황

공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

XII. 상세표

1. 연결대상 종속회사 현황(상세)

☞ 본문 위치로 이동

(단위 : 원)

상호	설립일	주소	주요사업	최근사업연도말 자산총액	지배관계 근거	주요종속 회사 여부
-	-	-	-	-	-	-

- 해당사항 없음

2. 계열회사 현황(상세)

☞ 본문 위치로 이동

(기준일 : 2022년 02월 28일)

(단위 : 사)

상장여부	회사수	기업명	법인등록번호
상장	-	-	-
		-	-
비상장	-	-	-
		-	-

3. 타법인출자 현황(상세)

☞ 본문 위치로 이동

(기준일 : 2022년 02월 28일)

(단위 : 백만원, 주, %)

법인명	상장 여부	최초취득일자	출자 목적	최초취득금액	기초잔액			증가(감소)			기말잔액			최근사업연도 재무현황	
					수량	지분율	장부 가액	취득(처분)		평가 손익	수량	지분율	장부 가액	총자산	당기 순손익
								수량	금액						
(주)케이비강남오피스제1호 위탁관리부동산투자회사 (비상장)	비상장	2019년 11월 25일	정관상 목적사업	19,500	487,500	9.95	19,900	-	-	342	487,500	9.95	20,242	496,765	4,793
합 계					487,500	9.95	19,900	-	-	342	487,500	9.95	20,242	496,765	4,793

*(주)케이비강남오피스제1호위탁관리부동산투자회사 최근 사업연도(2021.09.01~2022.02.28)기준 입니다.

【 전문가의 확인 】

1. 전문가의 확인

해당사항 없음.

2. 전문가와의 이해관계

해당사항 없음.