

# 투 자 보 고 서

2022.07.01 부터 2022.09.30 까지

( 제 7 기 1분기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2022.11.14

회 사 명 :	주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	박영희 (인)		
본점소재지 :	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 2, 5층(여의도동)		
	(전화번호)	02-6264-2892	
	(홈페이지)	<a href="http://www.nhreits.com">http://www.nhreits.com</a>	
작성책임자 :	(회사)	엔에이치농협리츠운용	(직책) 차장
	(전화번호)	02-6264-2842	성명 이현석 (인)
공시책임자 :	(회사)	엔에이치농협리츠운용	(직책) 차장
	(전화번호)	02-6264-2842	성명 이현석 (인)

## 제 1부 부동산투자회사의 현황

### I. 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2020.01.10
3) 소재지	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 2, 5층(여의도동)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2022.09.30 (단위: 원)
총자산	186,796,364,710
자본금	20,921,052,500
부채	114,530,286,189
5) 자산관리회사	엔에이치농협리츠운용(주)
6) 사무수탁회사	(주)국민은행
7) 자산보관회사	유안타증권(주)
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 존속기간 : 법인성립연월일부터 만 50 년</li> <li>- 해산사유 : <ul style="list-style-type: none"> <li>① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료</li> <li>② 주주총회의 해산결의</li> <li>③ 합병</li> <li>④ 파산</li> <li>⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결</li> <li>⑥ 영업인가의 취소 또는 등록의 취소</li> <li>⑦ 부동산투자회사법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우</li> <li>⑧ 회사 설립후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우</li> </ul> </li> </ul> <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

- 2020.01.10 발기인총회  
회사설립(자본금 3억원)
- 2020.01.15 자산관리위탁계약 체결[엔에이치농협리츠운용(주)]  
자산보관위탁계약 체결[유안타증권(주)]  
일반사무관리위탁계약 체결[(주)국민은행]
- 2020.02.26 국토교통부 영업등록
- 2020.02.28 유상증자 50억원(증자후 자본금 53억원)
- 2020.02.28 부동산 매입 완료(엠디엠타워 당산 및 인계)
- 2020.04.03 유상감자 3억원(감자후 자본금 50억원)
- 2021.05.14 본점주소 변경  
변경전 -> 서울특별시 영등포구 국제금융로8길2, 13층  
변경후 -> 서울특별시 영등포구 국제금융로8길2, 5층
- 2021.11.11 유상증자 (증자 후 자본금 209억원)

나) 상호의 변경 : 해당사항 없음.

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음.

## 2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

### (1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
정현섭	1980.11.06	세무법인 신안	결격사유 없음
박영희	1975.01.03	법무사 김현섭 사무소	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 김현섭사무소 사무장	결격사유 없음
기타비상무이사	김연희	1980.12.18	주식회사 피데스에셋 과장	결격사유 없음
기타비상무이사	정현섭	1980.11.06	신안세무법인 이사	결격사유 없음
감사	이윤실	1975.12.02	상지회계법인 상무이사	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

[ 2022.09.30 현재 ]  
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	41,842,105	1,900	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 주식수 : 41,842,105주  
의결권이 제한된 주식 수 : 해당사항 없음

## 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			
2020.01. 10	설립	보통주	600,000	500	500	300,000,000	300,000,000	0.00%
2020.02. 28	증자	보통주	10,000,000	1,900	500	5,000,000,000	5,300,000,000	1766.67%
2020.04. 03	감자	보통주	-600,000	500	500	-300,000,000	5,000,000,000	94.34%
2021.1.1 1	증자	보통주	31,842,105	1,900	500	15,921,052,500	20,921,052,500	418.42%

## 3) 자본금 변동예정 등

--

#### 4. 주주현황

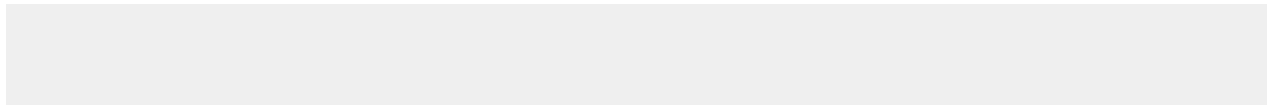
##### 1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2022.09.30 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
주식회사 엔에이치이원위탁관리투자회사	최대주주	내국인	대한민국	기관	제27호	보통주	41,842,105			41,842,105	
							(100.00%)			(100.00%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

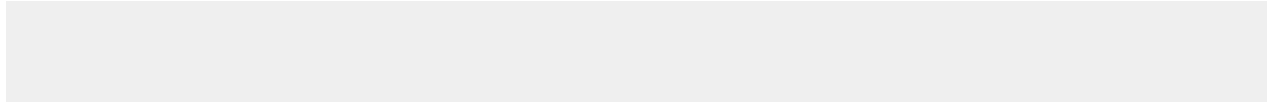
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



## 2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2022.09.30 현재】

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





### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2022.09.30 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	100.00%	41,842,105	100.00%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인		0.00%		0.00%	
합계	1	100.00%	41,842,105	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 이사회 결의를 한 날)로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

### 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 500원]

(단위 : 원, %)

구분	제 6기	제 5기	제 4기	제 3기
당기순이익	2,119,830,760	1,177,390,579	480,215,064	338,073,502
상법상 배당가능이익	-790,739,716	-50,184,416	252,015,937	-424,744,283
당기감가상각비 등	4,062,636,652	2,227,574,995	1,678,199,127	305,127,114
이익배당한도	3,271,896,936	2,479,590,932	1,253,454,844	334,443,713
배당금	3,271,896,936	3,093,386,060	2,479,590,932	1,253,454,844
주당배당금	78	74	247	125
배당수익율	4.35%	6.78%	14.88%	7.21%
연환산배당율	8.77%	13.44%	30.09%	14.30%

※ 상법상 배당가능이익 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

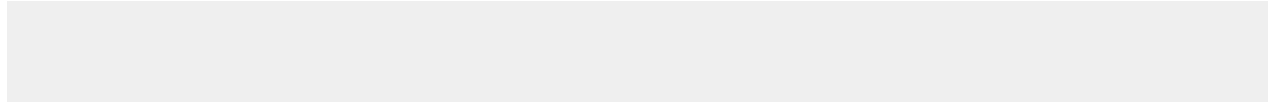
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

※ 배당수익율 : 배당액 / [ (기초납입자본금+기말납입자본금)/2 ] 로 계산

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 전환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재  
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



## 제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

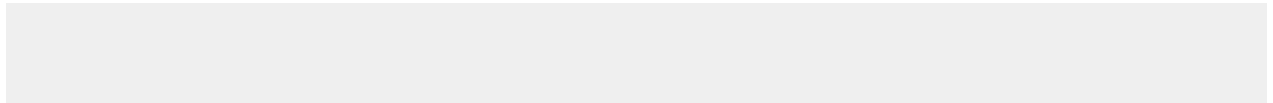
### I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	183,521	96.96	183,096	98.02	98.02
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금	4,745	2.51	2,665	1.43	1.43
기타 자산	1,000	0.53	1,035	0.55	0.55
총계	189,266	100.00	186,796	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

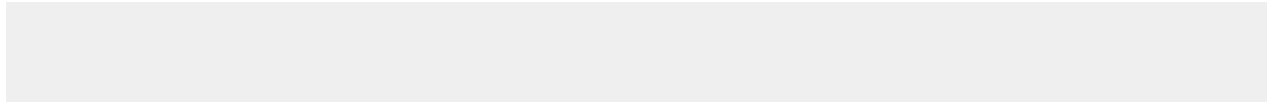


# 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

## 1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	에이원타워 당산	서울특별시 영등포 구 당산동4가 38-1	2011.12.29	2020.02.28	장기차입금 108,000백만 원 (채권최고액 129,600백만 원) 전세권 300백 만원(건물) 구분지상권 38백만원(토지 )
2	에이원타워 인계	경기도 수원시 팔달 구 인계동 942-9	1997.05.28	2020.02.28	장기차입금 108,000백만 원 (채권최고액 129,600백만 원)

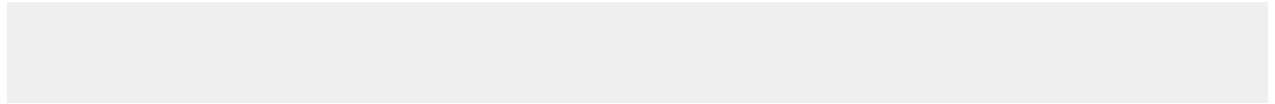
※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



## 2) 소유 부동산별 금액현황

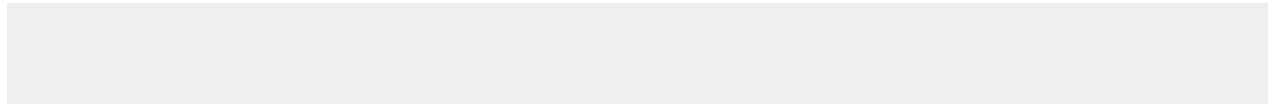
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	에이원타워 당산	85,523	53,112					2,828		135,807
2	에이원타워 인계	18,243	31,106					2,060		47,289



### 3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (m <sup>2</sup> )	임대면적 (m <sup>2</sup> )	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	에이원타워 당산	27,991.94	27,991.94	100.00%	10
2	에이원타워 인계	27,698.42	25,481.34	92.00%	13



## 2. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				

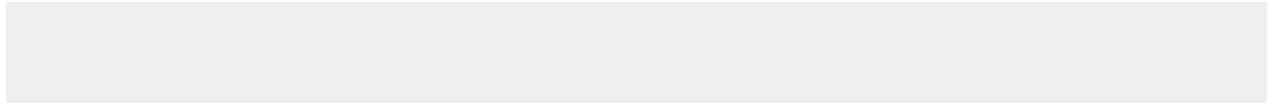




### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

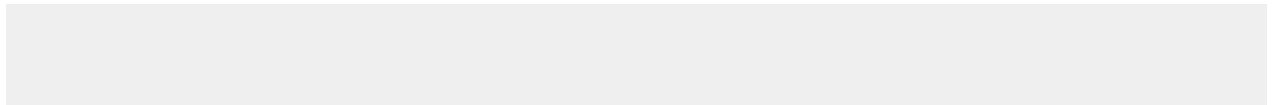
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	신한은행	변동이율	3,675	1,595	
정기예금	농협은행	2.90	147	147	
정기예금	농협은행	0.70	586	586	
정기예금	농협은행	0.70	250	250	
정기예금	농협은행	1.10	87	87	



#### 4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	미수금	770	770	
	미수수익	13	13	
	선급비용	49	49	
	선급법인세	2	2	
	기타보증금	201	201	



## 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	변동이율	3,675	1,595

### 4. 기타 자산 변경내역

미수금 : (전기) 767,274,962원 -> (당분기) 769,612,679원  
미수수익 : (전기) 10,798,333원 -> (당분기) 13,552,889원  
선급비용 : (전기) 61,426,966원 -> (당분기) 49,388,400원  
미수법인세환급액 : (전기) 1,300,420원 -> (당분기) 1,739,140원

### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### 1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	2,078,393,349	58.74%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	1,454,236,854	41.10%	관리수익 외
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	5,603,708	0.16%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		61	0.00%	잡이익
총 수익		3,538,233,972	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	에이원타워 당산	1,359,939,368	65.43%	
2	에이원타워 인계	718,453,981	34.57%	

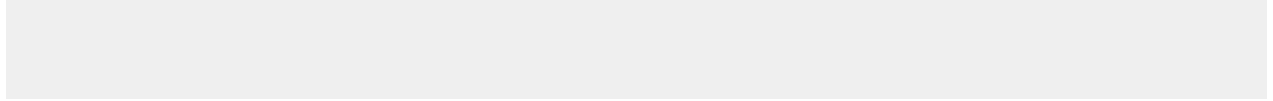
※ 임대료 수익 IFRS 결산조정 22,075,704원 포함

## 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)

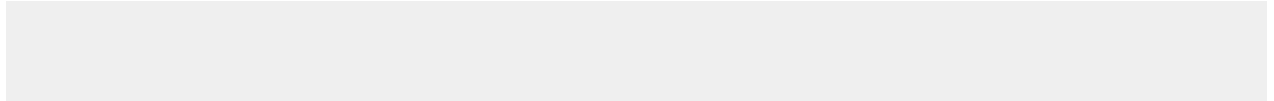
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

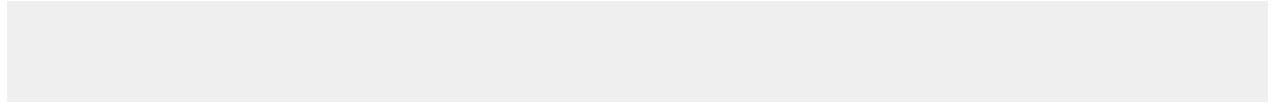
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
보통예금	신한은행	변동이율	2,104,925	2,849,152	
정기예금	하나은행	1.25	0	0	
정기예금	농협은행	0.70	1,458,993	1,475,025	
정기예금	농협은행	0.55	32,524		
정기예금	농협은행	1.10	238,945	241,571	
정기예금	농협은행	2.90	174,937	1,037,960	





#### 4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

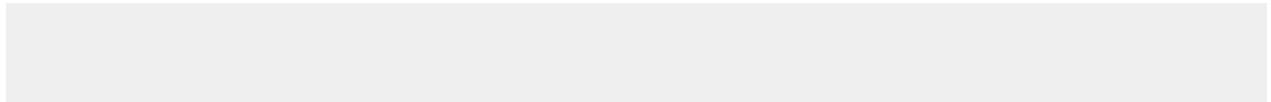


### III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	459,717,462	19.77%	
	기타비용	940,150,148	40.44%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		924,873,051	39.78%	이자비용, 사무 수탁보수
총비용		2,324,740,661	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



## IV. 상세내역

### 1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	에이원타워 당산	에이원타워 인계	현금	기타자산
분양원가					
급여	900,000	450,000	450,000		
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	100,000,000	50,000,000	50,000,000		
부동산관리수수료 (PM,FM등)	506,220,250	253,110,125	253,110,125		
자산보관수수료	3,750,000	1,875,000	1,875,000		
일반사무 위탁수수료	11,000,000				
기타지급수수료	10,093,179	5,046,590	5,046,589		
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비	459,717,462	265,583,325	194,134,137		
무형자산 감가상각비					
세금과공과	2,829,970	1,414,985	1,414,985		
광고선전비					
보험료	8,595,388	4,297,694	4,297,694		
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	307,761,361	153,880,681	153,880,680		

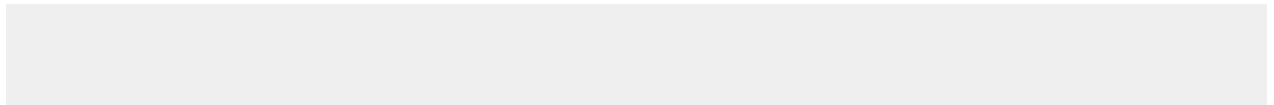
구분	기타
분양원가	
급여	
상여	
퇴직급여	
복리후생비	
자산관리수수료 (AMC수수료)	

부동산관리수수료 (PM,FM등)	
자산보관수수료	
일반사무 위탁수수료	11,000,000
기타지급수수료	
유형자산 감가상각비	
투자부동산 감가상각비	
무형자산 감가상각비	
세금과공과	
광고선전비	
보험료	
임차료	
교육훈련비	
여비교통비	
통신비	
수선유지비	
청소비	
수도광열비	
대손상각비	
접대비	
판매촉진비	
이자비용	
금융리스이자비용	
기타영업비용	



## 2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	엔에이치농협리츠운용(주)	매입수수료는 1,500,000,000원 소유권을 취득한 날로부터 7일 이내 현금 지급	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		계약의 효력발생일로부터 연간 400,000,000원 매 결산기마다 200,000,000원 / 주주총회일로 부터 7일 이내 현금 지급(제1기 및 제2기 자산관 리수수료는 없음)	100,000,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		처분가액(부가가치세 제외)의 1%에 해당하는 금액	
	성과보수(매각)		처분가액이 취득가액(자본적지출 및 취득부대비 용 포함)에 처분수수료를 더한 값을 초과할 경 우, 초과분의 15%(부가가치세 제외)	
사무수탁회사	위탁보수	(주)국민은행	최초로 취득하는 부동산의 소유권을 취득할날 부터 연간 44,000,000원 매 결산기 마다 22,000,000원 / 주주총회일로부터 7일 이내 현 금 지급	11,000,000
자산보관회사	위탁보수	유안타증권(주)	영업인가를 득한 날로부터 연간 15,000,000원 매 결산기 마다 7,500,000원 / 주주총회일로부 터 7일 이내 현금 지급	3,750,000
PM/FM 외	위탁보수	(주)농협네트웍스	자산관리 운영비 : 월 7,576,000원 시설관리 운영비 : 월 130,698,000원 매월 1일부터 말일까지 기간에 대한 대가로 매 월 25일 지급	506,220,250
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				620,970,250



## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 7기 1분기	제 6기 2분기	제 6기 1분기	제 5기 2분기
당해회사수익률	6.62	5.71	6.81	5.23

※ 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

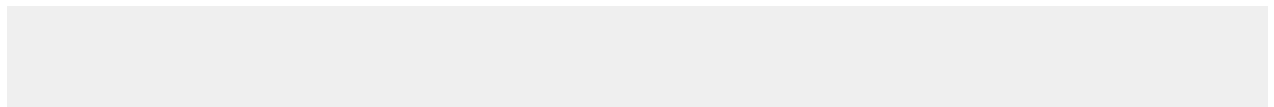
### I. 부동산개발사업의 현황

#### 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

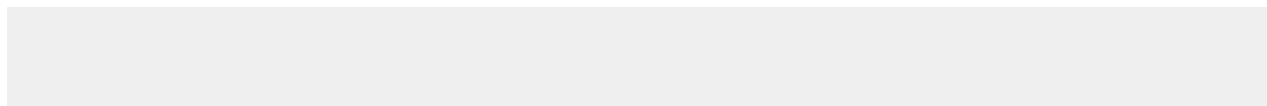
당기 제 7 기 1 분기 기준일 2022.09.30 현재  
 전기 제 6 기 기말 기준일 2022.06.30 현재

회사명: 주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 7 (당기) 1 분기		제 6 (전기) 기 말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		3,015,119,861		4,474,526,759
1) 현금및현금성자산	1,594,826,753		3,675,382,240	
2) 단기금융상품	586,000,000		0	
5) 미수수익	13,552,889		10,798,333	
7) 기타미수금	769,612,679		725,618,800	
9) 선급비용	49,388,400		61,426,966	
11) 선급법인세	1,739,140		1,300,420	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		183,781,244,849		184,791,562,311
1) 장기금융상품	483,914,400		1,069,914,400	
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	183,096,330,449		183,520,647,911	
토지	103,766,474,445		103,766,474,445	
건물	84,218,215,592		84,182,815,592	
감가상각누계액(투자부동산-건물)	-4,888,359,588		-4,428,642,126	
7) 무형자산	0		0	
8) 비유동보증금	201,000,000		201,000,000	
자 산 총 계		186,796,364,710		189,266,089,070
1. 유동부채		489,662,171		981,970,200
4) 기타선수금	18,965,721		18,965,721	
5) 선수수익	794,337		1,224,770	
7) 미지급비용	160,552,729		652,141,391	
9) 부가세예수금	260,768,646		252,053,979	
15) 유동보증금	48,580,738		57,584,339	
2. 비유동부채		114,040,624,018		113,959,636,724
3) 장기차입금	107,300,794,546		107,227,778,767	
5) 비유동보증금	5,996,048,832		5,936,154,678	
9) 기타비유동부채	743,780,640		795,703,279	
부 채 총 계		114,530,286,189		114,941,606,924
1. 자본금		20,921,052,500		20,921,052,500
1) 보통주자본금	20,921,052,500		20,921,052,500	
2. 자본잉여금		54,194,169,362		54,194,169,362
1) 주식발행초과금	54,194,169,362		54,194,169,362	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-2,849,143,341		-790,739,716

자 본 총 계		72,266,078,521		74,324,482,146
부 채 및 자 본 총 계		186,796,364,710		189,266,089,070



## II. 손익계산서

당기 제 7기 1 분기 시작일 2022.07.01 종료일 2022.09.30  
 전기 제 6기 1 분기 시작일 2022.01.01 종료일 2022.03.31

회사명: 주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 7 (당기)		제 6 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	3,532,630,203	3,532,630,203	3,512,604,802	3,512,604,802
2) 임대료수익	2,078,393,349	2,078,393,349	2,062,829,979	2,062,829,979
3) 관리비수익	1,428,445,469	1,428,445,469	1,418,664,918	1,418,664,918
7) 기타영업수익	25,791,385	25,791,385	31,109,905	31,109,905
II. 영업비용	1,410,867,610	1,410,867,610	1,371,578,852	1,371,578,852
2) 급여	900,000	900,000	900,000	900,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	100,000,000	100,000,000	99,447,515	99,447,515
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	506,220,250	506,220,250	495,198,193	495,198,193
8) 자산보관수수료	3,750,000	3,750,000	3,729,281	3,729,281
9) 일반사무위탁수수료	11,000,000	11,000,000	10,939,226	10,939,226
10) 기타지급수수료	10,093,179	10,093,179	10,151,666	10,151,666
12) 투자부동산감가상각비	459,717,462	459,717,462	459,533,088	459,533,088
14) 세금과공과	2,829,970	2,829,970	2,049,011	2,049,011
16) 보험료	8,595,388	8,595,388	8,398,165	8,398,165
29) 기타영업비용	307,761,361	307,761,361	281,232,707	281,232,707
III. 영업이익	2,121,762,593	2,121,762,593	2,141,025,950	2,141,025,950
IV. 영업외수익	5,603,769	5,603,769	4,760,069	4,760,069
1) 이자수익	5,603,708	5,603,708	4,526,966	4,526,966
10) 기타영업외수익	61	61	233,103	233,103
V. 영업외비용	913,873,051	913,873,051	894,421,586	894,421,586
1) 이자비용	913,873,051	913,873,051	894,421,586	894,421,586
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	1,213,493,311	1,213,493,311	1,251,364,433	1,251,364,433
VIII. 당기순이익(손실)	1,213,493,311	1,213,493,311	1,251,364,433	1,251,364,433
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	1,213,493,311	1,213,493,311	1,251,364,433	1,251,364,433
X I. 주당이익	29	29	30	30

### 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)

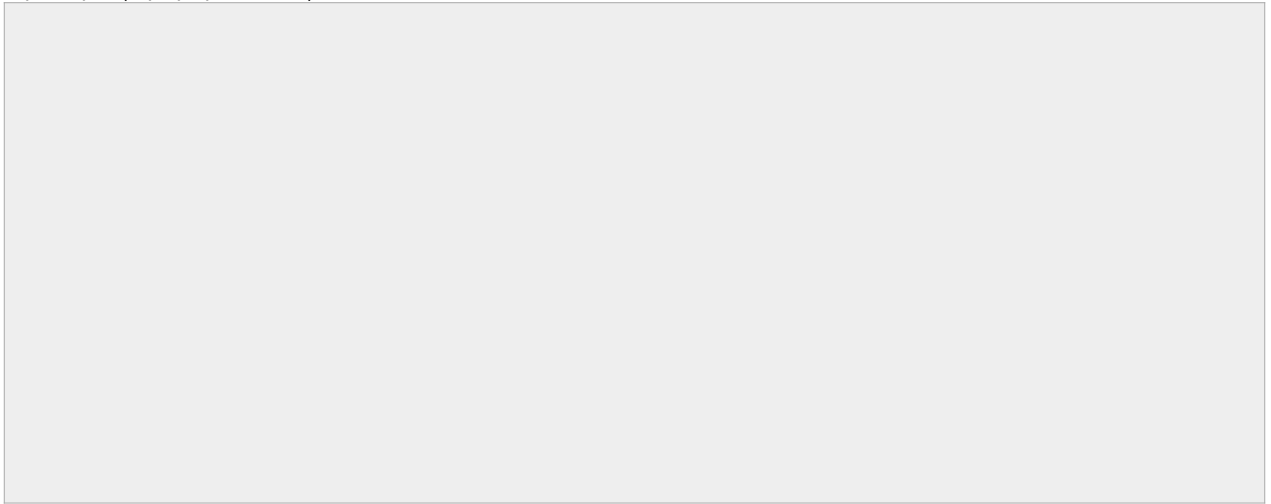
주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

## 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)





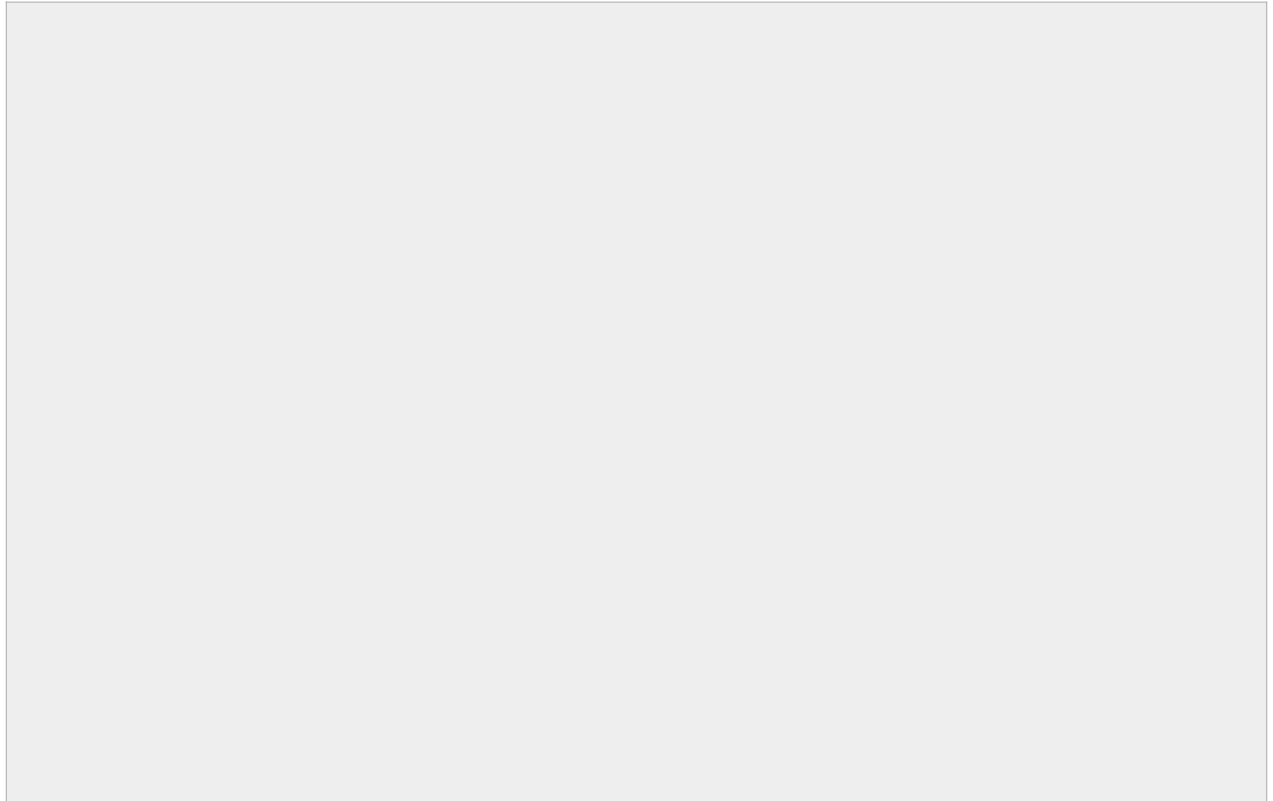
## 제 6부 중요한 소송등 진행 현황

### 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 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

## 제 8부 기타사항

### 1. 제재현황



## 주식

제 7(당)기 반기 2022년 07월 01일부터 2022년 09월 30일까지

제 6(전)기 반기 2022년 01월 01일부터 2022년 03월 31일까지

주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사

### 1. 회사의 개요

주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 2020년 1월 10일에 설립되었으며, 2020년 2월 26일자로 대한민국 국토교통부의 인가를 취득하였습니다.

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

회사의 본점 소재지는 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 2, 5층(여의도동, 농협재단빌딩)이며, 사업연도는 매 6개월 단위(매년 1월 1일과 7월 1일에 개시)입니다.

당반기말 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
(주)엔에이치올원위탁관리부동산투자회사	보통주	41,842,105	20,921,053	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 연차재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일하게 적용되었습니다.

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

#### 1) 제·개정된 기준서의 적용

회사가 2022년 7월 1일 이후 개시하는 회계기간부터 적용한 제·개정 기준서 및 해석서는 전기 연차채무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일하게 적용되었습니다.

#### 2) 공표되었으나 아직 시행되지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

당반기말 현재 제정·공표되었으나 시행일이 도래하지 않아 회사가 채택하지 않은 한국채택국제회계기준의 기준서 및 해석서는 전기 연차채무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일하게 적용되었습니다.

#### (2) 중요한 회계추정 및 가정

회사는 미래에 대해 추정 및 가정을 하고 있습니다. 추정 및 가정은 지속적으로 평가되며, 과거 경험과 현재의 상황에 비추어 합리적으로 예측가능한 미래의 사건을 고려하여 이루어집니다. 이러한 회계추정은 실제 결과와 다를 수도 있습니다. 다음 회계연도에 자산 및 부채 장부금액의 조정에 영향을 미칠 수 있는 유의적 위험에 대한 추정 및 가정은 다음과 같습니다.

#### 1) 법인세

회사의 과세소득에 대한 법인세는 세법 및 과세당국의 결정을 적용하여 산정되므로 최종 세효과를 산정하는 데에는 불확실성이 존재합니다(주석16 참조).

### 3. 현금및현금성자산

당반기말 및 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당반기말	전기말
보통예금	1,594,827	3,675,382

### 4. 사용이 제한된 예금

당반기말 및 전기말 현재 사용이 제한된 금융자산 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구분	은행명	사용제한 내용	당반기말	전기말
단기금융상품	농협은행	질권설정	586,000	-
장기금융상품	농협은행	질권설정	483,914	1,069,914

### 5. 매출채권및기타채권

당반기말 및 전기말 현재 매출채권및기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당반기말	전기말
미수금	769,613	725,619
미수수익	13,553	10,798
합 계	783,166	736,417

## 6. 금융상품의 구분 및 공정가치

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

### <당반기말>

(단위 : 천원)		
내역	금융자산	상각후원가 측정 금융자산
현금및현금성자산	현금및현금성자산	1,594,827
단기금융상품	단기금융상품	586,000
매출채권및기타채권	미수금	769,613
	미수수익	13,553
투자자산	장기금융상품	483,914
	기타보증금	201,000
합 계		3,648,907

### <전기말>

(단위 : 천원)		
내역	금융자산	상각후원가 측정 금융자산
현금및현금성자산	현금및현금성자산	3,675,382
매출채권및기타채권	미수금	725,619
	미수수익	10,798
투자자산	장기금융상품	1,069,914
	기타보증금	201,000
합 계		5,682,713

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

<당반기말>

(단위 : 천원)		
내역	금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채
매입채무및기타채무	미지급비용	160,553
기타유동금융부채	임대보증금	48,581
기타비유동금융부채	임대보증금	5,996,048
장기차입금	장기차입금	107,300,795
합 계		113,505,977

<전기말>

(단위 : 천원)		
내역	금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채
매입채무및기타채무	미지급비용	652,141
기타유동금융부채	임대보증금	57,584
기타비유동금융부채	임대보증금	5,936,155
장기차입금	장기차입금	107,227,779
합 계		113,873,659



## 7. 기타유동자산

당반기말 및 전기말 현재 기타유동자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당반기말	전기말
선금비용	49,388	61,427
미수법인세환급액	1,739	1,300
합 계	51,127	62,727

## 8. 투자부동산

(1) 당반기 및 전기 중 투자부동산의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

(단위 : 천원)			
구분	토지	건물	합계
기초금액	103,766,474	79,754,174	183,520,648
취득	-	35,400	35,400
감가상각비	-	(459,718)	(459,718)
기말금액(주1)	103,766,474	79,329,856	183,096,330

(주1) 상기 토지 및 건물은 차입금의 담보로 제공되어 있습니다.

<전기>

(단위 : 천원)			
구분	토지	건물	합계
기초금액	103,766,474	80,673,240	184,439,714
감가상각비	-	(919,066)	(919,066)
기말금액(주1)	103,766,474	79,754,174	183,520,648

(주1) 상기 토지 및 건물은 차입금의 담보로 제공되어 있습니다.

(2) 당반기 및 전반기 중 투자부동산 관련 수익 및 비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당반기	전반기
운용수익(주1)	3,506,839	3,481,495
운용비용(주2)	1,080,688	1,068,847

(주1) 임대료수익, 관리수익을 합친 금액입니다.

(주2) 부동산관리용역위탁수수료, 감가상각비, 자산관리수수료, 자산보관수수료, 사무수탁수수료를 합친 금액입니다.

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

(단위 : 천원)					
구분	장소	당반기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
토지 및 건물	서울특별시 영등포구 당산동4가 38-1	135,807,228	160,000,000	136,037,411	160,000,000
	경기도 수원시 팔달구 인계동 942-9	47,289,103	52,900,000	47,483,237	52,900,000
합계		183,096,331	212,900,000	183,520,648	212,900,000

(4) 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 당기 및 전기 각각 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 대한감정평가법인(평가기준일: 2021년 8월 31일)이 수행한 평가에 근거하여 결정되었습니다.

(5) 운용리스 제공 내역

회사는 보유 중인 투자부동산에 대해 삼성생명서비스손해사정(주) 등과 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며 보고기간 종료일 현재 상기 투자부동산에 대한 운용리스계약으로 회사가 받게 될 것으로 기대되는 미래 최소 리스료 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전기
1년 이내	7,980,317	8,136,755
1년 초과 5년 이내	19,367,486	20,611,619
5년 초과	776,172	1,596,445
합 계	28,123,975	30,344,819

9. 투자자산

(1) 당반기말 및 전기말 현재 투자자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	당반기말	전기말
장기금융상품	483,914	1,069,914
기타보증금	201,000	201,000
합 계	684,914	1,270,914

(2) 당반기말 및 전기말 현재 장기금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	금융기관	연이자율	당반기말	전기말
장기금융상품	농협은행	0.70%	250,000	836,000
장기금융상품	농협은행	1.10%	87,128	87,128
장기금융상품	농협은행	2.90%	146,786	146,786
합계			483,914	1,069,914

10. 매입채무및기타채무

당반기말 및 전기말 현재 매입채무및기타채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당반기말	전기말
미지급비용	160,553	652,141

11. 기타부채

당반기말 및 전기말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구분	당반기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
선수금	18,966	-	18,966	-
선수수익	794	708,138	1,225	760,061
부가세예수금	260,769	-	252,054	-
장기선수금	-	35,642	-	35,642
합계	280,529	743,780	272,245	795,703

## 12. 차입금

당반기말 및 전기말 현재 차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)							
분류	구분	금융기관	대출일자	만기일자	연이자율	당반기말	전기말
장기차입금	선순위차입금	농협은행	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	30,000,000	30,000,000
		신한은행	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	30,000,000	30,000,000
		우리은행	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	20,000,000	20,000,000
		당산신용협동조합	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	2,500,000	2,500,000
		장안신용협동조합	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	2,000,000	2,000,000
		부평신용협동조합	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	2,500,000	2,500,000
		은평신용협동조합	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	4,000,000	4,000,000
		서서울신용협동조합	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	3,000,000	3,000,000
		서울치과의사신용협동조합	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	3,000,000	3,000,000
		마포신용협동조합	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	3,000,000	3,000,000
		금모래신용협동조합	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	3,000,000	3,000,000
		대창신용협동조합	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	2,000,000	2,000,000
		동서울신용협동조합	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	3,000,000	3,000,000
	소계						108,000,000
현재가치할인차금						(699,205)	(772,221)
합계						107,300,795	107,227,779

## 13. 자본금

(1) 회사가 발행할 주식의 총수, 발행한 주식의 수 및 1주당 금액은 각각 2,000,000,000주, 41,842,105주 및 500원 입니다.

(2) 당반기 및 전반기 중 자본금의 변동내역은 없습니다.

#### 14. 자본잉여금

(1) 당반기말 및 전기말 현재 자본잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	당반기말	전기말
주식발행초과금	54,194,169	54,194,169

(2) 당반기 및 전반기 중 자본잉여금 변동내용은 없습니다.

#### 15. 금융수익 및 금융비용

(1) 당반기 및 전반기의 회사의 금융수익은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계정과목	당 반 기	전 반 기
이자수익	5,604	4,527

(2) 당반기 및 전반기의 회사의 금융비용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계정과목	당 반 기	전 반 기
이자비용	913,873	894,422

#### 16. 법인세비용

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 회사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세를 계상하지 않았습니다. 또한, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 보고기간 종료일 현재 미래에 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산(부채)을 계상하지 아니하였습니다.

## 17. 주당손익

(1) 당반기 및 전반기의 기본주당손익내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)		
구 분	당반기	전반기
가. 보통주 당기순이익	1,213,493,311	1,251,364,433
나. 가중평균유통보통주식수	41,842,105	41,842,105
다. 기본주당이익(가÷나)	29	30

(2) 당반기 및 전반기의 가중평균유통보통주식수 계산 내역은 다음과 같습니다.

### <당반기>

일 자	주식수(주)	가중치(일)	적수
기초	41,842,105	92	3,849,473,660
합계			3,849,473,660
일수			92
가중평균유통보통주식수			41,842,105

### <전반기>

일 자	주식수(주)	가중치(일)	적수
기초	41,842,105	90	3,765,789,450
합계			3,765,789,450
일수			90
가중평균유통보통주식수			41,842,105

(3) 희석주당손익

당반기와 전반기에 희석효과가 발생할 가능성이 있는 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당손익은 기본주당손익과 동일합니다.

## 18. 우발채무 및 약정사항

### (1) 보험계약

회사는 당반기말 현재 투자부동산에 대하여 농협손해보험(주)의 패키지보험 등에 가입하고 있으며, 그 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
보험종류	내용	부보금액
패키지 보험	재산종합위험	102,715,300
	기업휴지	27,001,856
	배상책임위험	5,000,000 (주차장 배상책임 500,000 구내치료비 5,000)
승강기사고배상책임	대인	80,000
	대물	10,000
가스사고배상책임보험	대인	80,000
	대물	300,000

상기 패키지보험금 청구권에 대하여 대주단에 근질권(채권최고액 : 129,600백만원)이 설정되어 있습니다.

### (2) 자산관리계약

회사는 엔에이치농협리츠운용(주)와 회사가 보유하는 자산의 관리, 처분 및 투자운용 업무를 위탁하는 계약을 체결하였습니다. 회사는 엔에이치농협리츠운용(주)에게 연간 400백만원의 운용보수를 지급합니다.

### (3) 일반사무관리계약

회사는 (주)국민은행과 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무 및 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하였습니다. 일반사무관리보수로 연간 44백만원을 지급합니다. 다만 당해 수탁자의 수탁업무 수행기간이 6개월에 미달하는 경우 당해 결산기 수수료는 180일에 대한 실제업무수행기간을 일할 계산한금액으로 하며, 6개월이 초과 될 경우 매 결산기 단위의 수수료와 6개월이 초과된 기간을 180일에 대한 실제업무 수행기간을 일할 계산한 금액으로 합니다.



(4) 자산보관계약

회사는 유안타증권(주)와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하였습니다. 자산보관보수로 연간 15백만원을 지급합니다. 단, 수탁자의 실제 운용기간이 6개월에 미달하는 경우 보수는 해당 6개월에 대한 실제 운용기간을 일할 계산한 금액으로 합니다.

(5) 부동산관리위탁계약

회사는 (주)농협네트웍스와 관리대상 부동산에 대한 자산 및 시설관리업무와 임대마케팅업무 등에 대한 부동산관리위탁계약을 체결하여 매월 일정한 수수료를 용역비로 지급하고 있습니다.

(6) 담보제공내역

당반기말 현재 회사의 투자부동산의 담보제공내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
담보제공자산	설정권자	관련채무	관련채무금액 (주1)	전세금 및 근질권설정금액	담보권의 종류
건물 및 토지	농협은행(주) 외 12곳	장기차입금	108,000,000	129,600,000	근저당권
	삼성생명보험(주)	임대보증금	2,245,674	2,590,255	근저당권
	삼성생명서비스손해사정(주)	임대보증금	2,848,844	3,418,613	근저당권
	삼성화재해상보험(주)	임대보증금	9,436	11,323	근저당권
	삼성카드(주)	임대보증금	6,706	3,725	근저당권
	개인	임대보증금	49,384	59,260	근저당권
	개인	임대보증금	330,795	300,000	전세권

(주1) 현재가치할인하지 않은 금액입니다.

투자부동산 일부에 대해 서울특별시가 구분지상권을 설정하고 있습니다.

## 19. 특수관계자와의 거래

(1) 회사의 특수관계자 내역은 다음과 같습니다.

특수관계자명	특수관계의 내용
(주)엔에이치올원위탁관리부동산투자회사	지배회사

(2) 당반기 및 전반기 중 지배회사인 (주)엔에이치올원위탁관리부동산투자회사와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
특수관계자명	구분	당반기	전반기
(주)엔에이치올원위탁관리 부동산투자회사	현금배당	3,271,897	3,093,386

(3) 당반기말 및 전기말 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권·채무는 없습니다.

## 20. 위험관리

### (1) 금융위험관리

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

#### 1) 신용위험관리

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

당반기말 및 전기말 현재 금융상품 종류별 신용위험의 최대 노출금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	당반기말	전기말
현금및현금성자산	1,594,827	3,675,382
단기금융상품	586,000	-
미수금	769,613	725,619
미수수익	13,553	10,798
장기금융상품	483,914	1,069,914
기타보증금	201,000	201,000
합 계	3,648,907	5,682,713

## 2) 유동성위험관리

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

당반기말 및 전기말 현재 금융부채의 잔존계약 만기에 따른 만기분석내용은 다음과 같습니다.

### <당반기말>

(단위 : 천원)			
구 분	계약상 현금흐름 합계	1년미만	1년~5년
미지급비용	160,553	160,553	-
임대보증금 (주1)	6,781,506	49,384	6,732,122
장기차입금 (주2)	115,559,728	3,132,000	112,427,728
합 계	122,501,787	3,341,937	119,159,850

(주1) 현재가치할인하지 않은 금액입니다.

(주2) 현재가치할인하지 않은 금액이며 이자비용이 포함된 금액입니다.

<전기말>

(단위 : 천원)			
구 분	계약상 현금흐름 합계	1년미만	1년~5년
미지급비용	652,141	652,141	-
임대보증금 (주1)	6,782,797	60,111	6,722,686
장기차입금 (주2)	116,349,163	3,132,000	113,217,163
합 계	123,784,101	3,844,252	119,939,849

(주1) 현재가치할인하지 않은 금액입니다.

(주2) 현재가치할인하지 않은 금액이며 이자비용이 포함된 금액입니다.

3) 시장위험

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

회사는 당반기말 현재 시장위험에 노출되어 있지 않습니다.

(2) 자본위험관리

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

회사의 자본관리지표로 부채비율을 이용하고 있으며 이 비율은 순부채를 총자본으로 나누어 산출하고 있으며, 당반기말 및 전기말 현재 부채비율은 다음과 같습니다

(단위: 천원)		
구 분	당반기말	전기말
부채총계	114,530,286	114,941,607
차감: 현금및현금성자산	(1,594,827)	(3,675,382)
순부채	112,935,459	111,266,225
자본총계	72,266,079	74,324,482
순부채비율	156.28%	149.70%

## 21. 현금흐름표

(1) 당반기 및 전기 중 현금의 유입·유출이 없는 거래 중 중요한 사항은 없습니다.

(2) 재무활동에서 생기는 부채(차입금)의 변동은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전반기
기초	107,227,779	107,083,335
현재가치할인차금 상각	73,016	71,428
반기말	107,300,795	107,154,763