

# 투 자 보 고 서




2022.07.01 부터 2022.09.30 까지

( 제 1 기 2분기 )

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 엔에이치제7호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	박영희 			
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 
공시책임자 :	(회사)	엔에이치농협리츠운용	(직책)	차장
	(전화번호)	02-6264-2842	성명	이현석 

## 제 1부 부동산투자회사의 현황

### I. 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 엔에이치제7호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2022.05.12
3) 소재지	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 2, 5층(여의도동)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2022.09.30 (단위: 원)
총자산	91,524,108,983
자본금	5,989,700,000
부채	32,270,821,199
5) 자산관리회사	엔에이치농협리츠운용(주)
6) 사무수탁회사	(주)국민은행
7) 자산보관회사	유안타증권(주)
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 - 존속기간 : 법인성립연월일부터 만 50 년 - 해산사유 : 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 부동산투자회사법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우 ⑧ 회사 설립후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우  (2) 신용평가결과 해당사항 없음.

## 2. 회사의 연혁

### 1) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등을 기재)

#### 가) 설립경과 설립이후의 변동사항

- 2022.05.12 발기인총회  
회사설립(자본금 3억원)
- 2022.06.23 자산관리위탁계약 체결[엔에이치농협리츠운용(주)]  
자산보관위탁계약 체결[유안타증권(주)]  
일반사무관리위탁계약 체결[(주)국민은행]
- 2022.07.25 국토교통부 영업인가
- 2022.08.19 유상증자  
(보통주 11,979,400주, 증자 후 자본금 6,289,700,000원)
- 2022.08.19 부동산 취득->  
금남로 엠디엠타워(광주광역시 동구 금남로5가 55-1)  
광주역 엠디엠타워(광주광역시 북구 중흥동 701-1)
- 2022.08.24 부동산 관련 증권취득(NH리테일일반사모투자신탁1호)
- 2022.09.28 유상감자  
(보통주 600,000주, 감자 후 자본금 5,989,700,000원)

나) 상호의 변경 : 해당사항 없음.

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음.

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 해당사항 없음

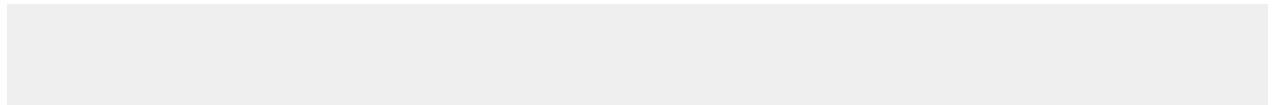
## 2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

### (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

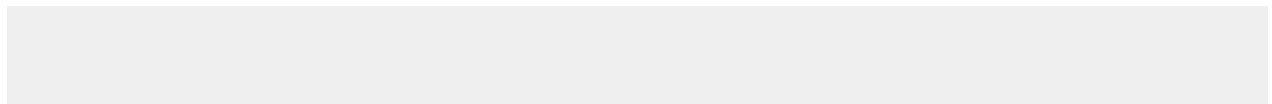


### (2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	박영희	1975.01.03	법무사 김현섭사무소	결격사유 없음
기타비상무이사	김연희	1980.12.18	법무사 김현섭사무소	결격사유 없음
기타비상무이사	정현섭	1980.11.06	신안세무법인 이사	결격사유 없음
감사	박선일	1987.02.09	한일회계법인	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	11,979,400	5,000	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 주식수 : 11,979,400주  
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			
2022.05. 12	설립	보통주	600,000	500	500	300,000,000	300,000,000	0.00%
2022.08. 19	증자	보통주	11,979,400	5,000	500	5,989,700,000	6,289,700,000	2096.57%
2022.09. 28	감자	보통주	-600,000	500	500	-300,000,000	5,989,700,000	95.23%

## 3) 자본금 변동예정 등

#### 4. 주주현황

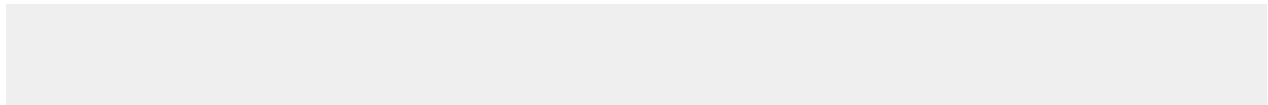
##### 1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2022.09.30 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
주식회사 엔에이치이원위탁관리투자자회사	최대주주	내국인	대한민국	기관	제27호	보통주		11,979,400		11,979,400	유상증자
								(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%	11,979,400	100.00%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인		0.00%		0.00%	
합계	1	100.00%	11,979,400	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 이사회 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 이사회 결의로 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 기	제 기	제 기	제 기
당기순이익				
상법상 배당가능이익				
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	-	-	-	-
배당금				
주당배당금				
배당수익율	-	-	-	-
연환산배당율	-	-	-	-

※ 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
	자산 총액	비율	자산총액	비율	
부동산	0	100.00	49,024	53.56	53.56
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권			39,800	43.49	43.49
현금			496	0.54	0.54
기타 자산			2,204	2.41	2.41
총계	0	100.00	91,524	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. 현금에 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 유가증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

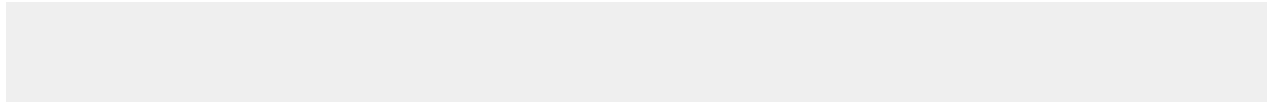
\* 전분기 부동산으로 표시된 300백만원은 설립할 때 납입된 주금임  
(5부.에서는 현금및현금성자산으로 표시됨)

# 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

## 1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	금남로 엠디 엠타워	광주광역시 동구 금 남로5가 55-1	1988.09.30	2022.08.19	장기차입금 27,900백만원 (채권최고액 33,480백만원)
2	광주역 엠디 엠타워	광주광역시 북구 중 흥동 701-1	2005.03.18	2022.08.19	장기차입금 27,900백만원 (채권최고액 33,480백만원)

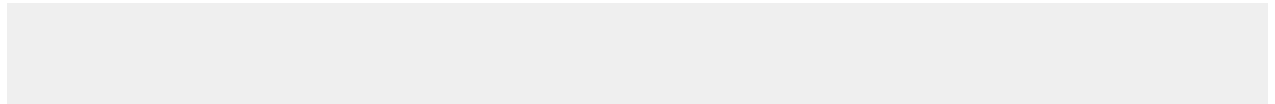
※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



## 2) 소유 부동산별 금액현황

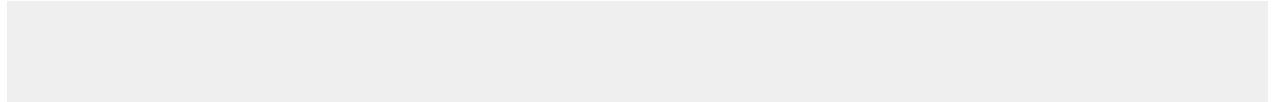
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	금남로 엠 디엠타워	17,800	12,422					155		30,067
2	광주역 엠 디엠타워	8,325	10,767					135		18,957
	49,314	26,125	23,189					290		



### 3) 소유 부동산별 임대현황

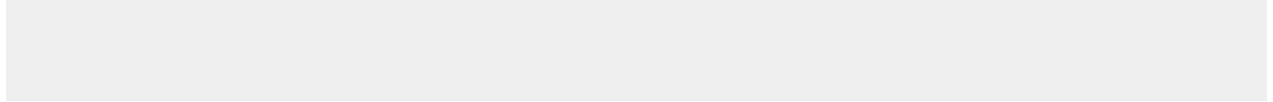
	부동산명	임대가능 면적 (m <sup>2</sup> )	임대면적 (m <sup>2</sup> )	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	금남로 엠디엠타워	14,957.47	12,163.12	81.32%	11
2	광주역 엠디엠타워	8,992.05	8,640.85	96.09%	1



## 2. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
부동산관련 유가증권	수익증권 (엔에이치리테일 일반사모부동산투 자신탁1호(전문))	39,800	39,800	43.49%





### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	우리은행	변동이율	0	296	
정기예금	신한은행	3.14	0	200	
별단예금	우리은행	변동이율	300	0	



#### 4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	선급부가세	2,178	2,178	
	매출채권	4	4	
	선급비용	21	21	
	미수수익	1	1	

백만원 이하로 기재 제외함(미수법인세 환급액 188,230원)

## II. 총자산의 변경내역

### 1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매입	금남로 엠디 엠타워	광주광역시 동구 금남로5가 55- 1	2022.08.1 9	28,500	1,722	
매입	광주역 엠디 엠타워	광주광역시 북구 중흥동 701-1	2022.08.1 9	18,000	1,092	

※ 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

2022년 8월 24일 부동산관련 증권취득 : 398억원(부대비용 : 446백만원)  
(엔에이치리테일일반사모부동산투자신탁1호(전문))

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
보통예금	우리은행	변동이율	0	296
정기예금	신한은행	3.14	0	200
별단예금	우리은행	변동이율	300	0

### 4. 기타 자산 변경내역

(전분기 -> 당분기)(단위 : 원)  
1. 매출채권(0 -> 4,037,500)  
2. 미수수익(0 -> 754,973)  
3. 선급비용(0 -> 20,581,070)  
4. 부가세대급금(0 -> 2,178,405,514)  
5. 선급법인세(0 -> 188,230)

### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### 1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	299,353,332	55.07%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	242,232,330	44.56%	관리수익 외
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	1,978,106	0.36%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		29	0.00%	잡이익
총 수익		543,563,797	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	금남로 엠디엠타워	181,070,884.5	60.49%	
2	광주역 엠디엠타워	118,282,447.5	39.51%	

※ 임대료 수익 IFRS 결산조정 14,963,095원 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	우리은행	변동이율	0	31,191	
정기예금	신한은행	3.14	0	754,973	
MMF	신한은행	변동이율	0	1,191,942	해지





#### 4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



### III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	289,862,898	25.42%	
	기타비용	659,998,388	57.87%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		190,530,167	16.71%	이자비용, 사무 수탁보수, 잡손 실
총비용		1,140,391,453	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



#### IV. 상세내역

##### 1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	금남로 엠디엠타워	광주역 엠디엠타워	부동산관련유가증권	현금
분양원가					
급여					
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	11,684,783	3,894,929	3,894,927	3,894,927	
부동산관리수수료 (PM,FM등)	130,248,017	43,416,007	43,416,005	43,416,005	
자산보관수수료	2,921,195	973,733	973,731	973,731	
일반사무 위탁수수료	4,089,674				
기타지급수수료	412,383,523	137,461,175	137,461,174	137,461,174	
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비	289,862,898	155,280,342	134,582,556		
무형자산 감가상각비					
세금과공과	41,092,561	13,697,521	13,697,520	13,697,520	
광고선전비					
보험료	5,690,176	1,896,726	1,896,725	1,896,725	
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	55,978,133	18,659,379	18,659,377	18,659,377	

구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		4,089,674
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, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	엔에이치농협리츠운용(주)	매입수수료는 700,000,000원 소유권을 취득이 완료된 날로부터 30일 이내	700,000,000
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		- 연100,000,000원(결산기마다 50,000,000원) 매 결산기에 대한 정기 주주총회일로부터 30일 이내	11,684,783
	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	- 연간 35,000,000원(부가세별도) 매 결산기 마다 17,500,000원(부가세별도)을 정 기주주총회일로부터 1개월 이내 지급	4,089,674
자산보관회사	위탁보수	유안타증권(주)	- 연간 25,000,000만원(부가세 별도) 결산기에 관한 정기주주총회일로부터 30일 이 내 12,500,000원(부가세 별도)	2,921,195
PM/FM 외	위탁보수	(주)농협네트웍스	자산관리 운영비 : 월 3,000,000원(금남로) / 월 2,000,000원(광주역) 시설관리 운영비 : 월 43,569,000원(금남로 ) / 월 31,415,000원(광주역) 매월 1일부터 말일까지 기간에 대한 대가로 매 월 25일 지급	130,248,017
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				848,943,669

자산관리회사의 기본보수(매입) 700,000,000원은 부동산취득가액에 포함되었습니다.

## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 1기 2분기	제 1기 1분기	제 기 분기	제 기 분기
당해회사수익률	-4.70	0.00		

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

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

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

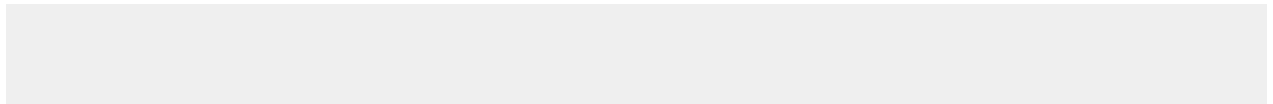
3사분기수익률= $\{1+(1\text{분기부터 } 3\text{분기까지의 순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^{4/3} - 1$

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

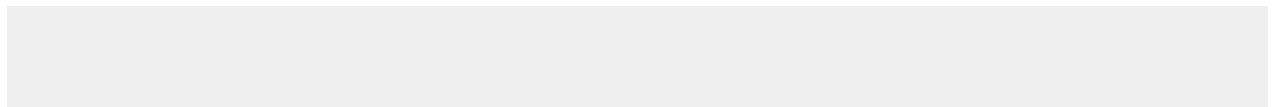
### I. 부동산개발사업의 현황

#### 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

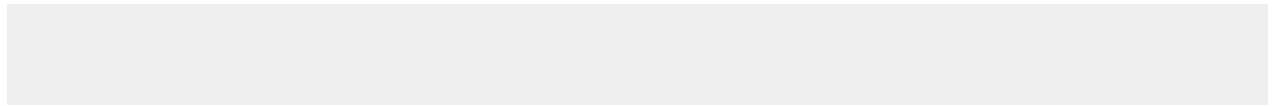
당기 제 1 기 2 분기 기준일      2022.09.30      현재  
 전기 제 - 기 기말 기준일                           현재

회사명: 주식회사 엔에이치제7호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 1 (당기 2 분기		제 - (전기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		2,700,321,118		0
1) 현금및현금성자산	296,353,831			
2) 단기금융상품	200,000,000			
3) 매출채권	4,037,500			
5) 미수수익	754,973			
7) 기타미수금	0			
9) 선급비용	20,581,070			
10) 부가세대급금	2,178,405,514			
11) 선급법인세	188,230			
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		88,823,787,865		0
1) 장기금융상품	0			
4) 유가증권	39,800,000,000		0	
종속기업투자	39,800,000,000			
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	49,023,787,865		0	
토지	26,124,618,512			
건물	23,189,032,251			
감가상각누계액(투자부동산-건물)	-289,862,898			
7) 무형자산	0		0	
8) 비유동보증금	0			
자 산 총 계		91,524,108,983		0
1. 유동부채		2,713,371,464		0
4) 기타선수금	12,839,371			
5) 선수수익	89,770,061			
6) 미지급금	22,792,570			
7) 미지급비용	113,320,792			
9) 부가세예수금	0			
12) 단기차입금	2,140,000,000			
15) 유동보증금	334,648,670			
2. 비유동부채		29,557,449,735		0
3) 장기차입금	27,822,544,932			
5) 비유동보증금	1,561,050,332			
9) 기타비유동부채	173,854,471			
부 채 총 계		32,270,821,199		0
1. 자본금		5,989,700,000		0
1) 보통주자본금	5,989,700,000			

2. 자본잉여금		53,860,415,440		0
1) 주식발행초과금	53,860,415,440			
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-596,827,656		
자 본 총 계		59,253,287,784		0
부 채 및 자 본 총 계		91,524,108,983		0



## II. 손익계산서

당기 제 1 기 2 분기 시작일 2022.07.01 종료일 2022.09.30  
 전기 제 - 기 2 분기 시작일 종료일

회사명: 주식회사 엔에이치제7호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 1 (당)기		제 - (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	541,585,662	541,585,662	0	0
2) 임대료수익	299,353,332	299,353,332		
3) 관리비수익	232,089,170	232,089,170		
7) 기타영업수익	10,143,160	10,143,160		
II. 영업비용	953,950,960	953,950,960	0	0
2) 급여	0	0		
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	11,684,783	11,684,783		
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	130,248,017	130,248,017		
8) 자산보관수수료	2,921,195	2,921,195		
9) 일반사무위탁수수료	4,089,674	4,089,674		
10) 기타지급수수료	412,383,523	412,383,523		
12) 투자부동산감가상각비	289,862,898	289,862,898		
14) 세금과공과	41,092,561	41,092,561		
16) 보험료	5,690,176	5,690,176		
29) 기타영업비용	55,978,133	55,978,133		
III. 영업이익	-412,365,298	-412,365,298	0	0
IV. 영업외수익	1,978,135	1,978,135	0	0
1) 이자수익	1,978,106	1,978,106		
10) 기타영업외수익	29	29		
V. 영업외비용	186,440,493	186,440,493	0	0
1) 이자비용	186,440,491	186,440,491		
10) 기타영업외비용	2	2		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-596,827,656	-596,827,656	0	0
VIII. 당기순이익(손실)	-596,827,656	-596,827,656	0	0
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-596,827,656	-596,827,656	0	0
X I. 주당이익	-126	-126	0	0

### 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 :적정

기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)





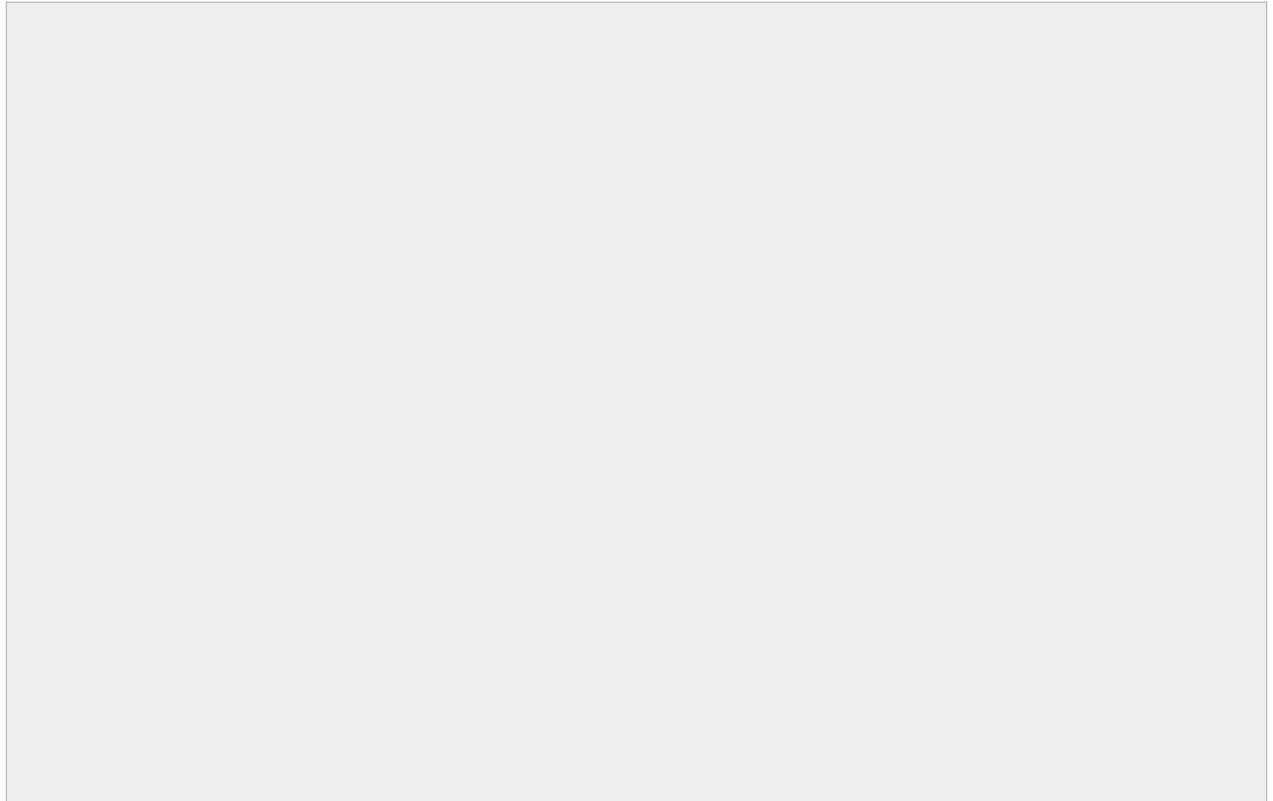
## 제 6부 중요한 소송등 진행 현황

### 1. 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 1(당)기 반기 2022년 07월 01일부터 2022년 09월 30일까지

주식회사 엔에이치제7호위탁관리부동산투자회사

### 1. 회사의 개요

주식회사 엔에이치제7호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 2022년 5월 12일에 설립되었으며, 2022년 7월 25일자로 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, 13층(여의도동, 농협재단빌딩)이며, 사업연도는 매 6개월 단위(매년 1월 1일과 7월 1일에 개시)입니다. 다만, 제1기 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 12월 31일에 종료하는 것으로 합니다.

당반기말 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
(주)엔에이치올원위탁관리부동산투자회사	보통주	11,979,400	5,989,700	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 작성되었습니다.

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

#### 1) 제·개정기준서 적용

회사가 2022년 7월 1일 이후 개시하는 회계기간부터 적용한 제·개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

- 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 적용됩니다. 상기 개정 내용이 재무제표에 미치는 유의적인 영향은 없습니다.

- 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 적용됩니다. 상기 개정 내용이 재무제표에 미치는 유의적인 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채 및 우발자산' (개정) - 손실부담계약: 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 적용됩니다. 상기 개정 내용이 재무제표에 미치는 유의적인 영향은 없습니다.

- 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 적용됩니다. 상기 개정 내용이 재무제표에 미치는 유의적인 영향은 없습니다.

2) 회사가 적용하지 않은 제·개정기준서 및 해석서

보고기간말 현재 제정·공표되었으나 2022년 7월 1일 이후 시작하는 회계기간에 시행일이 도래하지 아니하였고, 회사가 조기 적용하지 아니한 제·개정 기업회계기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

- 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 아

니할 것으로 예상하고 있습니다.

- 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.

- 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.

- 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.

### 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.

#### (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) 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 미래현금



흐름을 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.

(5) 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	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.

#### (6) 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 않습니다. 회사가 자기주식을 취득하여 보유하는 경우 지급하거나 수취한 대가는 자본에서 직접 인식하고 있습니다.

#### (7) 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.

#### (8) 금융수익과 금융비용

금융수익은 이자수익 등을 포함하고 있으며, 이자수익은 기간의 경과에 따라 유효이자율법을 적용하여 당기손익으로 인식하고 있습니다.

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

#### (9) 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.

## (10) 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.

#### (11) 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.

#### (12) 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.

#### (13) 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.

(14) 주당손익

회사는 보통주 기본주당손익과 희석주당손익을 계속영업손익과 당기순손익에 대하여 계산하고 포괄손익계산서에 표시하고 있습니다. 기본주당손익은 보통주에 귀속되는 당기순손익을 보고기간 동안에 유통된 보통주식수를 가중평균한 주식수로 나누어 계산하고 있습니다. 희석주당손익은 전환사채와 종업원에게 부여한 주식기준보상 등 모든 희석화 효과가 있는 잠재적 보통주의 영향을 고려하여 보통주에 귀속되는 당기순손익 및 가중평균유통보통주식수를 조정하여 계산하고 있습니다.

3. 현금및현금성자산

당반기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
구분	당반기말
보통예금	296,354

4. 사용이 제한된 예금

당반기말 현재 사용이 제한된 금융자산 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구분	은행명	사용제한 내용	당반기말
단기금융상품	신한은행	질권설정	200,000

5. 매출채권및기타채권

당반기말 현재 매출채권및기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
구분	당반기말
미수금	4,037
미수수익	755
합 계	4,792



6. 금융상품의 구분 및 공정가치

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

(단위: 천원)		
내역	금융자산	상각후원가 측정 금융자산
현금및현금성자산	현금및현금성자산	296,354
단기금융상품	단기금융상품	200,000
매출채권및기타채권	미수금	4,037
	미수수익	755
합 계		501,146

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

(단위: 천원)		
내역	금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채
매입채무및기타채무	미지급금	22,793
	미지급비용	113,321
기타유동금융부채	임대보증금	334,649
기타비유동금융부채	임대보증금	1,561,050
단기차입금	단기차입금	2,140,000
장기차입금	장기차입금	27,822,545
합 계		31,994,358

## 7. 기타유동자산

당반기말 현재 기타유동자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
구분	당반기말
선급비용	20,581
선급부가세	2,178,406
미수법인세환급액	188
합 계	2,199,175

## 8. 투자부동산

(1) 당반기 중 투자부동산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구분	토지	건물	합계
기초금액	-	-	-
취득	26,124,619	23,189,032	49,313,651
감가상각비	-	(289,863)	(289,863)
기말금액(주1)	26,124,619	22,899,169	49,023,788

(주1) 상기 토지 및 건물은 차입금의 담보로 제공되어 있습니다.

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

(단위: 천원)	
구분	당반기
운용수익(주1)	535,480
운용비용(주2)	438,807

(주1) 임대료수익, 관리수익, 주차수익을 합친 금액입니다.

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

(3) 당반기말 현재 투자부동산에 대한 공정가치 평가 내역은 다음과 같습니다

(단위 : 천원)			
구분	장소	당반기말	
		장부금액	공정가치
토지 및 건물	광주광역시 동구 금남로 148	30,066,589	29,235,000
토지 및 건물	광주광역시 북구 경열로 276	18,957,199	18,275,000
합계		49,023,788	47,510,000

(4) 투자부동산의 공정가치는 수익환원법, 원가법, 거래사례비교법을 사용하여 측정하며, 미래현금흐름을 추정하기 위하여 임대료 인상률, 공실률 및 미래현금흐름 현재가치 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 당반기 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 대한감정평가법인(평가기준일: 2022년 5월 16일)이 수행한 평가에 근거하여 결정되었으며, 당반기 중 유의적인 변동은 없습니다.

(5) 운용리스 제공 내역

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

(단위: 천원)	
구분	당반기
1년 이내	2,345,112
1년 초과 5년 이내	4,125,462
5년 초과	1,158,373
합계	7,628,947

## 9. 종속기업투자자산

(1) 당반기말 현재 종속기업투자주식 현황은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
종목	주요영업활동	소재국가	결산월	당반기말	
				지분율	장부금액
엔에이치리테일일반사모투자신탁1호(전문)	부동산개발 및 임대	대한민국	6월말, 12월말	99%	39,800,000

(2) 당반기 중 종속기업투자주식의 변동 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구분	기초	취득	처분	손상	기말
엔에이치리테일일반사모투자신탁1호(전문)	-	39,800,000	-	-	39,800,000

(3) 당반기의 주요 종속기업의 요약 재무정보는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구분	자산	부채	자본	영업수익	반기순이익(손실)
엔에이치리테일일반사모투자신탁1호(전문)	129,823,718	90,016,688	39,807,030	641,475	(399,805)

회사는 기업회계기준서 제1110호 문단4(1)의 조건을 모두 충족하여 연결재무제표를 작성하지 않았으며 기업회계기준서 제1028호 문단17의 조건을 모두 충족하여 지분법을 적용하지 않았습니다.

## 10. 매입채무및기타채무

당반기말 현재 매입채무및기타채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
구분	당반기말
미지급금	22,792
미지급비용	113,321
합계	136,113

## 11. 기타부채

당반기말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기말	
	유동	비유동
선수금	12,839	-
선수수익	89,770	173,854
합계	102,609	173,854

## 12. 차입금

당반기말 현재 차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
분류	구분	금융기관	대출일자	만기일자	연이자율	당반기말
단기차입금	부가세대출	우리은행	2022-08-19	2022-11-19	4.62%	2,140,000
장기차입금	부동산담보대출	우리은행	2022-08-19	2025-08-19	4.81%	27,900,000
	현재가치할인차금					(77,455)
	소계					27,822,545
합계						29,962,545

## 13. 자본금

(1) 회사가 발행할 주식의 총수, 발행한 주식의 수 및 1주당 금액은 각각 2,000,000,000주, 11,979,400주 및 500원 입니다.

(2) 당반기 중 보통주자본금의 변동은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	금액	주식수
설립증자	300,000	600,000
유상증자	5,989,700	11,979,400
유상감자	(300,000)	(600,000)
당반기말	5,989,700	11,979,400

#### 14. 자본잉여금

당반기말 현재 자본잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
구 분	당반기말
주식발행초과금	53,860,415

#### 15. 금융수익 및 금융비용

(1) 당반기 중 회사의 금융수익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
계정과목	당반기
이자수익	1,978

(2) 당반기 중 회사의 금융비용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
계정과목	당반기
이자비용	186,440

## 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. 주당손실

(1) 당반기의 기본주당손실내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)	
구 분	당반기
가. 보통주 반기순손실	(596,827,656)
나. 가중평균유통보통주식수	4,750,288
다. 기본주당손실(가÷나)	(126)

(2) 당반기의 가중평균유통보통주식수 계산 내역은 다음과 같습니다.

일 자	주식수(주)	가중치(일)	적수
설립증자	600,000	141	84,600,000
유상증자	11,979,400	49	586,990,600
유상감자	(600,000)	3	(1,800,000)
합계			669,790,600
일수			141일
가중평균유통보통주식수			4,750,288

(3) 희석주당손익

당반기에 희석효과가 발생할 가능성이 있는 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당손익은 기본주당손익과 동일합니다.

## 18. 우발채무 및 약정사항

### (1) 보험계약

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

(단위:천원)		
보험종류	내용	부보금액
화재종합보험	화재담보	38,058,527
	배상담보	4,740,000
승강기사고배상책임보험	대인	80,000
	대물	10,000

상기 보험금 청구권에 대하여 대주단에 근질권(채권최고액: 33,480백만원)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 100백만원의 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 35백만원을 지급합니다. 단, 최초 지급되는 보수는 회사가 부동산을 취득한 날로부터 그 이후 최초 도래하는 결산기 말일까지의 기간을 해당 총 일수를 기준으로 일할계산한 금액으로 하며, 가장 마지막으로 지급되는 보수는 회사의 청산종결등기일이 속하는 결산기의 초일로부터 그 청산종결등기일까지의 총 일수를 기준으로 일할 계산한 금액으로 합니다.



(4) 자산보관계약

회사는 유안타증권(주)와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하였습니다. 자산보관보수로 연간 25백만원을 지급합니다. 단, 회사의 자산에 대한 은행의 자산보관 업무 수행기간이 6개월 미만인 경우 보수는 해당 6개월에 대한 자산보관업무를 실제 이행하는 날 수에 따라 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	우리은행	장기차입금	27,900,000	33,480,000	근저당권
	삼성생명서비스손해사정(주)	임대보증금	865,339	1,038,407	근저당권
	삼성에스디에스(주)	임대보증금	48,900	58,680	근저당권
	개인	임대보증금	64,000	64,000	전세권
	삼성생명보험(주)	임대보증금	721,900	866,280	근저당권
	한화투자증권(주)	임대보증금	180,000	216,000	근저당권
	(주)KB국민카드	임대보증금	250,151	60,181	근저당권

(주1) 현재가치할인하지 않은 금액입니다.

## 19. 특수관계자와의 거래

(1) 회사의 특수관계자 내역은 다음과 같습니다.

특수관계자명	특수관계의 내용
(주)엔에이치올원위탁관리부동산투자회사	지배회사
엔에이치리테일일반사모투자신탁1호(전문)	종속기업

(2) 당반기 중 특수관계자와의 주요 자금거래는 없습니다.

(단위: 천원)			
특수관계자명	계정과목	출자거래	
		출자	회수
(주)엔에이치올원위탁관리부동산투자회사	자본금및자본잉여금	59,897,000	-
엔에이치리테일일반사모투자신탁1호(전문)	종속기업투자자산	39,800,000	-

(3) 당반기말 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 현재 금융상품 종류별 신용위험의 최대 노출금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
구 분	당반기말
현금및현금성자산	296,354
단기금융상품	200,000
미수금	4,037
미수수익	755
합 계	501,146

## 2) 유동성위험관리

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

당반기말 현재 금융부채의 잔존계약 만기에 따른 만기분석내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구 분	계약상 현금흐름 합계	1년미만	1년~5년
미지급금	22,793	22,793	-
미지급비용	113,321	113,321	-
임대보증금 (주1)	2,160,290	344,151	1,816,139
단기차입금	2,153,273	2,153,273	-
장기차입금 (주2)	31,767,873	1,341,990	30,425,883
합 계	36,217,550	3,975,528	32,242,022

(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 현재 부채비율은 다음과 같습니다

(단위: 천원)	
구 분	당반기말
부채총계	32,270,821
차감: 현금및현금성자산	(296,354)
순부채	31,974,467
자본총계	59,253,288
순부채비율	53.96%

21. 현금흐름표

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

(2) 재무활동에서 생기는 부채(차입금)의 변동은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
구 분	당반기
기초	-
차입	30,040,000
상환	-
현재가치할인차금 인식	(80,618)
현재가치할인차금 상각	3,163
반기말	29,962,545