

투 자 보 고 서




2023.01.01 부터 2023.03.31 까지

(제 7 기 1분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2023.05.15

회 사 명 :	주식회사 엔에이치올원위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	김범수 			
본점소재지 :	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 2, 5층(여의도동, 동협재단빌딩)			
	(전화번호)	02-6264-2892		
	(홈페이지)	http://www.nhreits.com		
작성책임자 :	(회사)	엔에이치농협리츠운용	(직책)	주임
	(전화번호)	02-6264-2867	성명	임지석 
공시책임자 :	(회사)	엔에이치농협리츠운용	(직책)	주임
	(전화번호)	02-6264-2867	성명	임지석 

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 엔에이치올원위탁관리부동산 투자회사 (상장일자: 2021.11.18)
2) 설립일	2019.11.20
3) 소재지	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 2, 5층(여의도동, 농협재단 빌딩)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2023.03.31 (단위: 원)
자산총계	395,122,227,542
부채총계	190,739,263,122
자본총계	204,382,964,420
자본금	21,100,000,000
5) 자산관리회사	엔에이치농협리츠운용(주)
6) 사무수탁회사	(주)국민은행
7) 자산보관회사	유안타증권(주)
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 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. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 8. 회사 설립 후 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

- 2019.11.20 발기인총회
회사설립(자본금 3억원)
- 2019.11.15 자산관리위탁계약 체결[엔에이치농협리츠운용(주)]
자산보관위탁계약 체결[유안타증권(주)]
일반사무관리위탁계약 체결[(주)국민은행]
- 2019.12.26 국토교통부 영업등록
- 2019.12.30 자산관리위탁계약 변경체결[엔에이치농협리츠운용(주)]
- 2020.01.07 유상증자 52.5억원(증자후 자본금 55.5억원)
- 2020.01.07 부동산 매입 완료(분당스퀘어 및 비전월드 주차장)
- 2020.01.11 유상감자 3억원(감자후 자본금 52.5억원)
- 2020.02.27 유상증자 47.5억원(증자후 자본금 100억원)
- 2020.02.27 지분매입 190억원(지분100%)
-> (주)엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사
- 2020.12.01 상호변경
변경전 -> 엔에이치제2호위탁관리부동산투자회사
변경후 -> 엔에이치올원위탁관리부동산투자회사
- 2020.12.18 유상증자 30억원(증자후 자본금 130억원)
- 2020.12.22 지분매입 117억원(지분100%)
-> (주)엔에이치제5호위탁관리부동산투자회사
- 2021.05.14 본점주소 변경
변경전 -> 서울특별시 영등포구 국제금융로8길2, 13층
변경후 -> 서울특별시 영등포구 국제금융로8길2, 5층
- 2021.08.31 유상증자 59억원(증자후 자본금 189억원)
- 2021.09.10 유상감자 130억원(감자후 자본금 59억원)
- 2021.09.10 유상증자 11억원(증자후 자본금 70억원)
- 2021.09.14 지분매입 239.7억원(지분 100%)
-> (주)엔에이치제5호위탁관리부동산투자회사
- 2021.11.10 유상증자 140.5억원(증자후 자본금 211억원)
- 2021.11.11 지분매입 605억원(지분 100%)
-> (주)엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사
- 2021.11.11 지분매입 15.3억원(지분 100%)
-> (주)엔에이치제5호위탁관리부동산투자회사
- 2021.11.18 한국거래소 유가증권시장 상장(보통주 : 42,200,000주)
- 2022.08.19 지분매입 599억원(지분 100%)
-> (주)엔에이치제7호위탁관리부동산투자회사

나) 상호의 변경 :

변경전 -> 엔에이치제2호위탁관리부동산투자회사
변경후 -> 엔에이치올원위탁관리부동산투자회사

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음.

라) 대표이사 변경 :

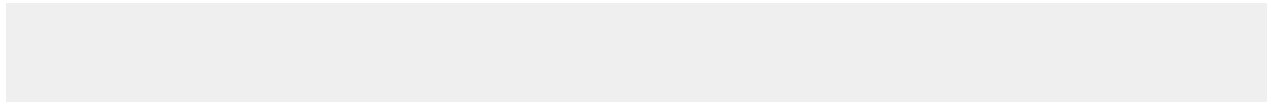
변경전 -> 대표이사 박영희
변경후 -> 대표이사 김범수

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	김범수	1970.03.25	우일회계법인	결격사유 없음
기타비상무이사	남세일	1979.11.11	미래새한감정평가법인	결격사유 없음
기타비상무이사	정현섭	1980.11.06	세무법인 신안	결격사유 없음
감사	진형준	1973.04.05	이지회계법인	결격사유 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2023.03.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	42,200,000	5,000	500	

* 종류는 보통주, 종류주 등

(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, 종류주발행 조건 등을 기재)

주식매수선택권 : 해당사항 없음
의결권이 있는 주식 수 : 42,200,000주(보통주)
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			
2019.11.20	설립	보통주	600,000	500	500	300,000,000	300,000,000	0.00%
2020.01.07	증자	보통주	2,000,000	2,000	500	1,000,000,000	1,300,000,000	1750.00%
2020.01.07	증자	종류주	6,500,000	2,000	500	3,250,000,000	4,550,000,000	1750.00%
2020.01.07	증자	종류주	2,000,000	2,000	500	1,000,000,000	5,550,000,000	1750.00%
2020.01.11	감자	보통주	-600,000	500	500	-300,000,000	5,250,000,000	-5.41%
2020.02.27	증자	보통주	1,750,000	2,000	500	875,000,000	6,125,000,000	90.48%
2020.02.27	증자	종류주	6,000,000	2,000	500	3,000,000,000	9,125,000,000	90.48%
2020.02.27	증자	종류주	1,750,000	2,000	500	875,000,000	10,000,000,000	90.48%
2020.12.18	증자	종류주	6,000,000	2,000	500	3,000,000,000	13,000,000,000	30.00%
2021.08.31	증자	보통주	11,810,000	5,000	500	5,905,000,000	18,905,000,000	45.42%
2021.09.10	증자	보통주	2,290,000	5,000	500	1,145,000,000	20,050,000,000	6.06%
2021.09.10	감자	보통주	-3,750,000	2,000	500	-1,875,000,000	18,175,000,000	-3.86%
2021.09.10	감자	종류주	-17,750,000	2,000	500	-8,875,000,000	9,300,000,000	-50.81%
2021.09.10	감자	종류주	-4,500,000	2,000	500	-2,250,000,000	7,050,000,000	-62.71%
2021.11.10	증자	보통주	28,100,000	5,000	500	14,050,000,000	21,100,000,000	199.29%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2023.03.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
이지스 자산운 용(주)	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항없 음	보통주	3,397,20 7	468,464		3,865,67 1	장내매수
							(8.05%)	(1.11%)		(9.16%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

※ 이지스자산운용(주)는 집합투자업자로서 상기 보유 주식은 신한은행, NH투자증권, 한국스탠다드차타드은행에 신탁되어 있습니다.

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2023.03.31 현재】

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



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2023.03.31 현재】

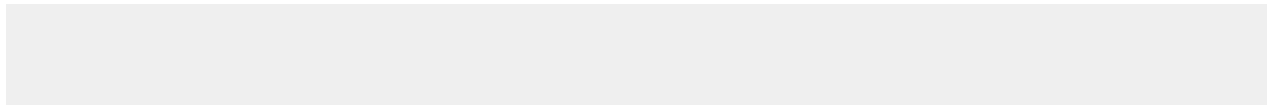
구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	0.00%	3,865,671	9.16%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 -개인	21,748	97.75%	17,077,613	40.47%	
소액주주 -법인	500	2.25%	21,256,716	50.37%	
합계	22,249	100.00%	42,200,000	100.00%	

※ 주주명부(2022.12.31기준) 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.

4) 주가변동사항

월별	23년 3월	23년 2월	23년 1월	비고
최고가(일자)	3,635	3,790	3,840	
최저가(일자)	3,380	3,570	3,280	
월간 거래량	2,085,261	1,592,158	3,227,155	
일평균 거래량	94,785	79,608	161,358	

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재



5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

- ① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 결의(단, 제56조 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(제59조 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(제59조 제1항에 따라 이사회결의로 배당하는 경우 제56조 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		5,121,157,634	5,614,786,724	3,579,369,629	1,243,421,119
상법상 배당가능이익		2,806,599,071	1,984,241,437	862,069,790	566,913,877
당기감가상각비 등		4,514,558,563	4,514,558,563	3,630,545,287	2,717,299,839
이익배당한도		7,321,157,634	6,498,800,000	4,492,615,077	2,150,385,962
배당금	보통주	6,836,400,000	6,498,800,000	4,492,615,077	528,485,792
	종류주	0			1,621,900,170
주당 배당금	보통주	162	154	106	141
	종류주				73

배당수익율	3.34%	3.16%	3.49%	4.19%
연환산배당율	6.62%	6.36%	6.93%	8.45%

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

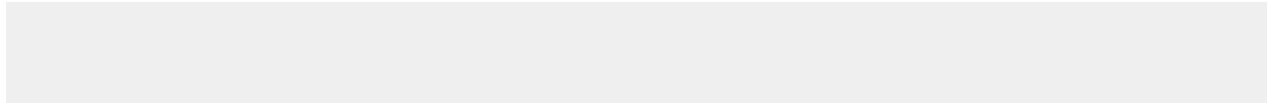
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

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

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



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

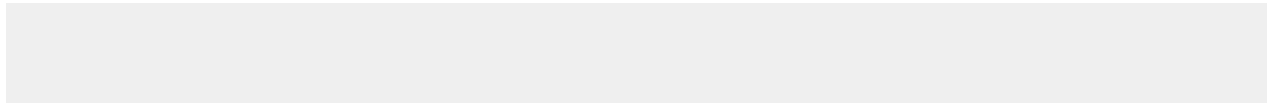
항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	197,354	50.29	196,891	49.83	49.83
부동산개발사업					
부동산관련 증권	176,597	45.00	176,597	44.69	44.69
현금	16,997	4.33	20,227	5.12	5.12
기타 자산	1,469	0.37	1,408	0.36	0.36
총계	392,418	100.00	395,122	100.00	100.00

※ 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 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함



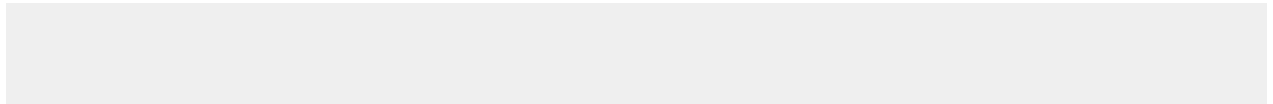
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	분당스퀘어 (비전월드 주차장포함)	오피스	경기도 성남시 분당구 서현동 263 (경기도 성남시 분당구 서현동 256)	1997-10-08 (1999-12-27)	2020.01.07	차입금 : 178,000백만원 채권최고액 (120%) : 213,600백만원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재



2) 소유 부동산별 금액현황

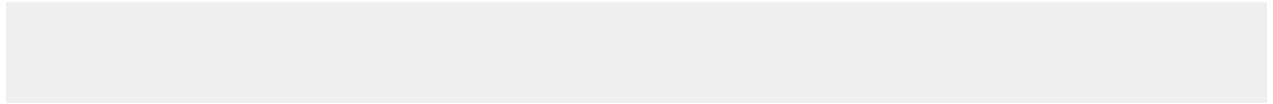
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	분당스퀘어 (비전월드 주차장포 함)	128,781	72,313		1,739			5,943		196,890



3) 소유 부동산별 임대현황

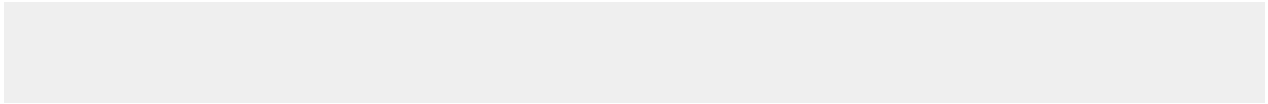
부동산명		임대가능 면적 (m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	분당스퀘어 (비전월드 주차장포함)	42,519.86	42,519.86	100.00%	7



2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

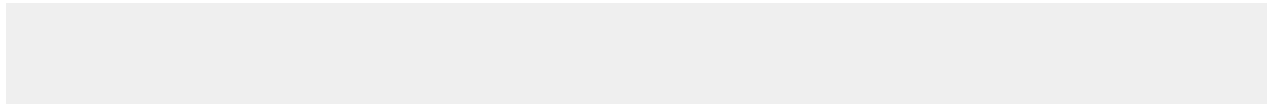
구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
부동산관련 증권	(주)엔에이치제3호 위탁관리부동산투 자회사	79,500	79,500	20.12%
	(주)엔에이치제5호 위탁관리부동산투 자회사	37,200	37,200	9.41%
	(주)엔에이치제7호 위탁관리부동산투 자회사	59,897	59,897	15.16%



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

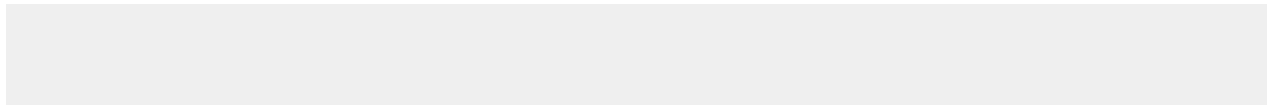
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	신한은행	변동	6,559	9,744	
정기예금	신한은행	1.05	4,789	4,789	
정기예금	신한은행	1.20	92	92	
정기예금	신한은행	2.10	270	270	
정기예금	신한은행	1.82	86		해지
정기예금	하나은행	2.60		86	
정기예금	신한은행	1.30	67		해지
정기예금	신한은행	1.30	142		해지
정기예금	신한은행	3.66	1,169	1,169	
정기예금	국민은행	3.70	3,023		해지
정기예금	국민은행	3.75		3,047	
정기예금	국민은행	3.82	800		해지
정기예금	국민은행	3.27		807	
정기예금	하나은행	3.27		223	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	미수금	1,077	1,077	
	미수수익	156	156	
	선급금	125	125	
	선급비용	32	32	
	선급법인세	18	18	



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 증권 거래내역

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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
보통예금	신한은행	변동	6,559	9,744
정기예금	신한은행	1.82	86	
정기예금	하나은행	2.60		86
정기예금	신한은행	1.30	67	
정기예금	신한은행	1.30	142	
정기예금	국민은행	3.70	3,023	
정기예금	국민은행	3.75		3,047
정기예금	국민은행	3.82	800	
정기예금	국민은행	3.27		807
정기예금	하나은행	3.27		223

4. 기타 자산 변경내역

- 매출채권 : 당기 403,184원 -> 0원
- 미수금 : 전기 1,111,100,118원 -> 당기 1,077,200,388원
- 미수수익 : 전기 134,697,141원 -> 당기 155,673,639원
- 선급금 : 전기 193,376,289원 -> 당기 125,378,289원
- 선급비용 : 전기 21,429,196원 -> 당기 31,732,352원
- 미수법인세환급액 : 전기 8,307,000원 -> 당기 17,518,720원

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	2,172,185,548	23.52%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	1,551,380,951	16.80%	
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	5,430,332,998	58.80%	
현금	현금관련수익	80,793,731	0.87%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		319,976	0.00%	
총 수익		9,235,013,204	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재



II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	분당스퀘어 (비전월드 주차장포함)	2,172,185,548	100.00%	

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택 의 종 류	주택형	총세대수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

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

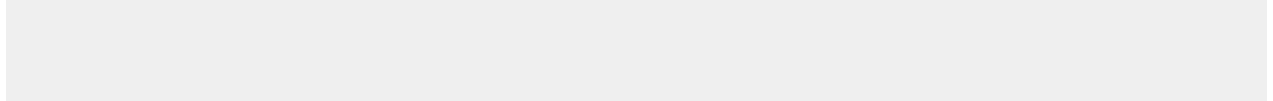
※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

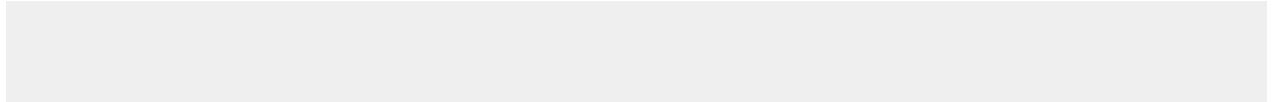
구분		매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
1	(주)엔에이치제3호위탁 관리부동산투자회사			3,351,691,776	61.72%	제7기 배당금
2	(주)엔에이치제5호위탁 관리부동산투자회사			838,342,998	15.44%	제4기 배당금
3	(주)엔에이치제7호위탁 관리부동산투자회사			1,240,298,224	22.84%	제1기 배당금



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

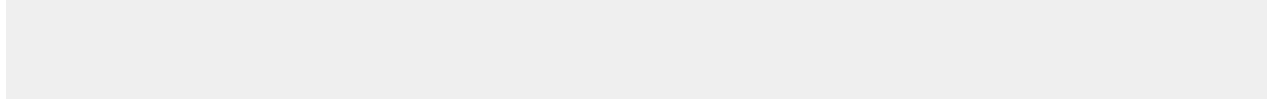
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금 발생수익	당분기예치금 발생수익	비고
보통예금	신한은행	변동	11,622,872	42,210,780	
정기예금	신한은행	1.00			
정기예금	신한은행	0.98			
정기예금	신한은행	1.05	25,351,084		
정기예금	신한은행	1.04			
정기예금	신한은행	0.90			
정기예금	신한은행	1.10			
정기예금	신한은행	1.30	1,368,971	2,766,927	
정기예금	신한은행	2.10	2,860,778		
정기예금	신한은행	1.20	556,824		
정기예금	신한은행	3.66	12,401,160		
정기예금	국민은행	3.70	23,293,137	28,196,956	
정기예금	국민은행	3.82	3,683,945	7,619,068	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

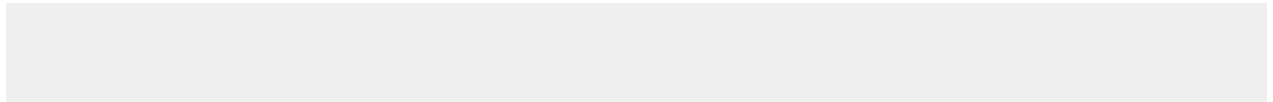


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	463,823,049	10.17%	
	기타비용	806,887,814	17.70%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		3,287,980,840	72.13%	사무수탁수수료 및 영업외비용
총비용		4,558,691,703	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	분당스퀘어 (주 차장 포함)	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	4,200,000	4,200,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	107,314,148	107,314,148			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	231,870,265	231,870,265			
자산보관수수료	5,469,613	5,469,613			
일반사무 위탁수수료	30,000,000				30,000,000
기타지급수수료	34,890,760	34,890,760			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비	463,823,049	463,823,049			
무형자산 감가상각비					
세금과공과	4,818,766	4,818,766			
광고선전비					
보험료	3,356,681	3,356,681			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	414,967,581	414,967,581			

2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	엔에이치농협리츠운용(주)	매입수수료는 1,500,000,000원(매매계약시 500,000,000원/소유권취득시 1,000,000,000원) 소유권을 취득한 날로부터 7일 이내 현금 지급	107,314,148
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		매 사업연도마다, 해당 사업연도 말 현재, (a)위탁자의 별도 재무제표 기준 총자산에서 (b) 위탁자가 보유한 자리츠(위탁자가 지분증권을 인수하는 방식으로 투자한 부동산투자회사 중 위탁자가 위탁관리하는 부동산투자회사를 말함)의 지분증권에 대한 장부가액을 차감한 금액(a-b)의 연 영점이퍼센트(0.2%)를 매 결산기에 대한 정기주주총회일로부터 7일 이내에 현금 지급	
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		처분가액(부가가치세 제외)의 1%에 해당하는 금액	
	성과보수(매각)		처분가액이 취득가액(자본적지출 및 취득부대비용 포함)에 처분수수료를 더한 값을 초과할 경우, 초과분의 15%(부가가치세 제외)	
사무수탁회사	위탁보수	(주)국민은행	<계약변경 전> 2021.09.15일까지 최초로 취득하는 부동산의 소유권을 취득할날 부터 연간 36,000,000원 매 결산기 마다 18,000,000원 / 주주총회일로부터 7일 이내 현금 지급 <계약변경 후> 2021.09.16일부터 - 제4기, 제5기, 제6기 최초로 취득하는 부동산의 소유권을 취득할날 부터 연간 80,000,000원 매 결산기 마다 40,000,000원 / 주주총회일로부터 7일 이내 현금 지급 - 제7기부터 최초로 취득하는 부동산의 소유권을 취득할날 부터 연간 60,000,000원 매 결산기 마다 120,000,000원 / 주주총회일로부터 7일 이내 현금 지급	30,000,000
자산보관회사	위탁보수	유안타증권(주)	영업인가를 득한 날로부터 연간 22,000,000원 매 결산기 마다 11,000,000원 / 주주총회일로부터 7일 이내 현금 지급	5,469,613
PM/FM	위탁보수	(주)농협네트웍스	자산관리 운영비 : 월 7,213,000원 시설관리 운영비 : 월 45,918,000원 매월 1일부터 말일까지 기간에 대한 대가로 매월 25일 지급	231,870,265
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				374,654,026

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 7기 1분기	제 6기 2분기	제 6기 1분기	제 5기 2분기
당해회사수익률	9.53	5.06	9.88	5.53

※ 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

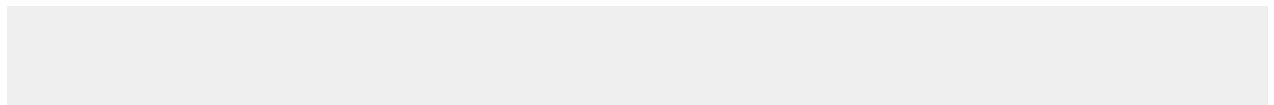
I. 부동산개발사업의 현황

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

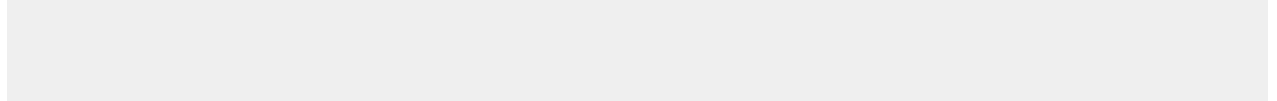
당기 제 7 기 1 분기 기준일 2023.03.31 현재
 전기 제 6 기 기말 기준일 2022.12.31 현재

회사명: 주식회사 엔에이치올원위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 7 (당기) 1 분기		제 6 (전기) 기 말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		21,364,455,217		18,196,080,368
1) 현금및현금성자산	13,821,156,444		10,382,078,155	
2) 단기금융상품	6,135,795,385		6,344,689,285	
3) 매출채권	0		403,184	
5) 미수수익	155,673,639		134,697,141	
7) 기타미수금	1,077,200,388		1,111,100,118	
8) 선급금	125,378,289		193,376,289	
9) 선급비용	31,732,352		21,429,196	
11) 선급법인세	17,518,720		8,307,000	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		373,757,772,325		374,221,595,374
1) 장기금융상품	270,230,000		270,230,000	
4) 유가증권	176,596,999,500		176,596,999,500	
종속기업투자	176,596,999,500		176,596,999,500	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	196,890,542,825		197,354,365,874	
토지	128,780,850,362		128,780,850,362	
건물	74,052,889,783		74,052,889,783	
감가상각누계액(투자부동산-건물)	-5,943,197,320		-5,479,374,271	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		395,122,227,542		392,417,675,742
1. 유동부채		62,344,639,983		179,500,433,478
5) 선수수익	217,799,449		213,250,597	
6) 미지급금	44,775,000		44,775,000	
7) 미지급비용	2,147,008,479		1,556,800,269	
9) 부가세예수금	273,962,587		247,049,343	
12) 단기차입금	59,661,068,493		59,441,616,438	
13) 유동성장기차입금	0		117,996,915,856	
18) 기타유동부채	25,975		25,975	
2. 비유동부채		128,394,623,139		6,374,199,345
3) 장기차입금	122,013,624,076			
5) 비유동보증금	5,633,929,078		5,586,765,388	
9) 기타비유동부채	747,069,985		787,433,957	
부 채 총 계		190,739,263,122		185,874,632,823
1. 자본금		21,100,000,000		21,100,000,000
1) 보통주자본금	21,100,000,000		21,100,000,000	
2. 자본잉여금		181,536,443,848		182,636,443,848

1) 주식발행초과금	181,536,443,848		182,636,443,848	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		1,746,520,572		2,806,599,071
자 본 총 계		204,382,964,420		206,543,042,919
부 채 및 자 본 총 계		395,122,227,542		392,417,675,742



II. 손익계산서

당기 제 7기 1 분기 시작일 2023.01.01 종료일 2023.03.31
 전기 제 6기 1 분기 시작일 2022.07.01 종료일 2022.09.30

회사명: 주식회사 엔에이치엘원위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 7 (당기)		제 6 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	9,153,899,497	9,153,899,497	7,701,793,621	7,701,793,621
2) 임대료수익	2,172,185,548	2,172,185,548	1,981,708,053	1,981,708,053
3) 관리비수익	1,147,468,528	1,147,468,528	1,186,827,037	1,186,827,037
5) 배당금수익	5,430,332,998	5,430,332,998	4,190,058,193	4,190,058,193
7) 기타영업수익	403,912,423	403,912,423	343,200,338	343,200,338
II. 영업비용	1,300,710,863	1,300,710,863	1,320,382,038	1,320,382,038
2) 급여	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	107,314,148	107,314,148	107,644,838	107,644,838
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	231,870,265	231,870,265	235,894,262	235,894,262
8) 자산보관수수료	5,469,613	5,469,613	5,500,000	5,500,000
9) 일반사무위탁수수료	30,000,000	30,000,000	20,000,000	20,000,000
10) 기타지급수수료	34,890,760	34,890,760	65,598,912	65,598,912
11) 유형자산감가상각비			460,679,355	460,679,355
12) 투자부동산감가상각비	463,823,049	463,823,049		
14) 세금과공과	4,818,766	4,818,766	19,217,917	19,217,917
16) 보험료	3,356,681	3,356,681	3,398,385	3,398,385
21) 수선유지비	0	0	0	0
29) 기타영업비용	414,967,581	414,967,581	398,248,369	398,248,369
III. 영업이익	7,853,188,634	7,853,188,634	6,381,411,583	6,381,411,583
IV. 영업외수익	81,113,707	81,113,707	52,683,124	52,683,124
1) 이자수익	80,793,731	80,793,731	52,683,110	52,683,110
10) 기타영업외수익	319,976	319,976	14	14
V. 영업외비용	3,257,980,840	3,257,980,840	1,524,815,185	1,524,815,185
1) 이자비용	3,257,810,608	3,257,810,608	1,524,815,185	1,524,815,185
10) 기타영업외비용	170,232	170,232		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	4,676,321,501	4,676,321,501	4,909,279,522	4,909,279,522
VIII. 당기순이익(손실)	4,676,321,501	4,676,321,501	4,909,279,522	4,909,279,522
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	4,676,321,501	4,676,321,501	4,909,279,522	4,909,279,522
X I. 주당이익	111	111	116	116

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)

해당사항 없음

- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

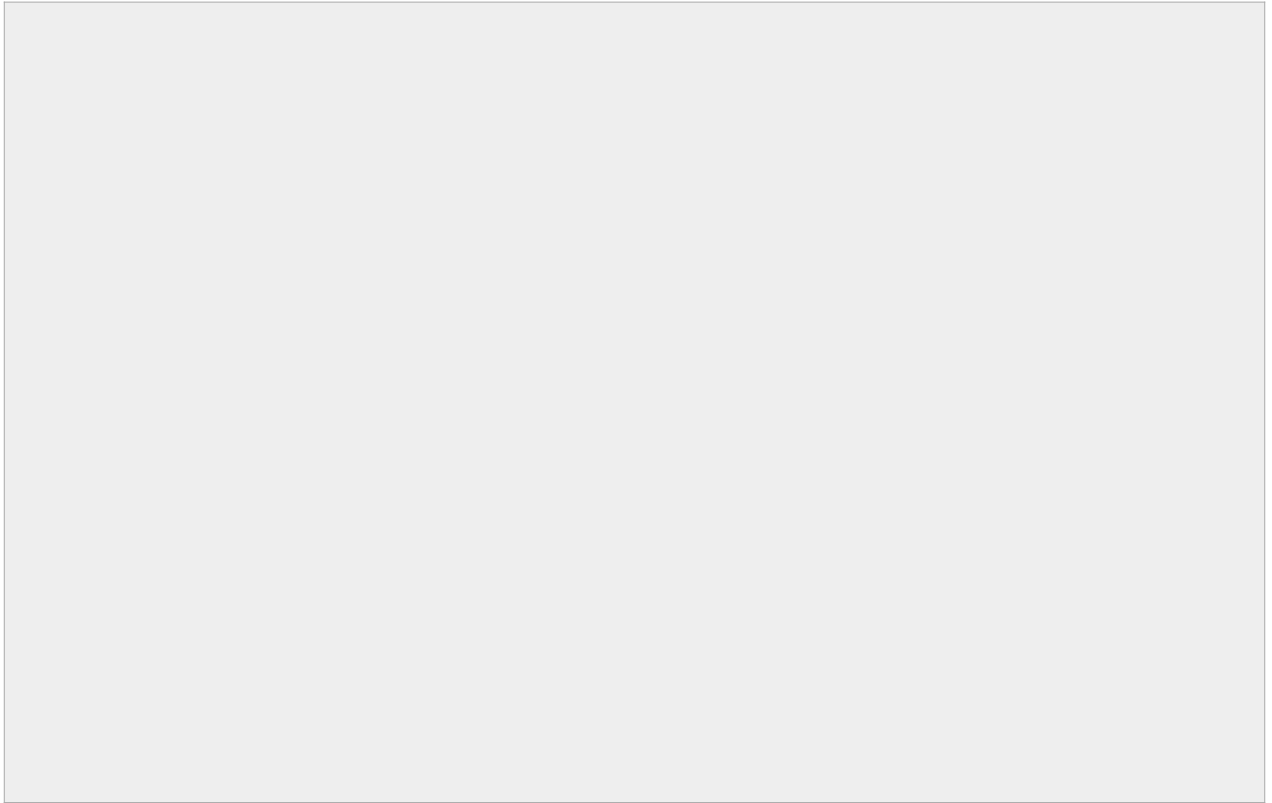
감사(검토)의견 : 해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

해당사항 없음

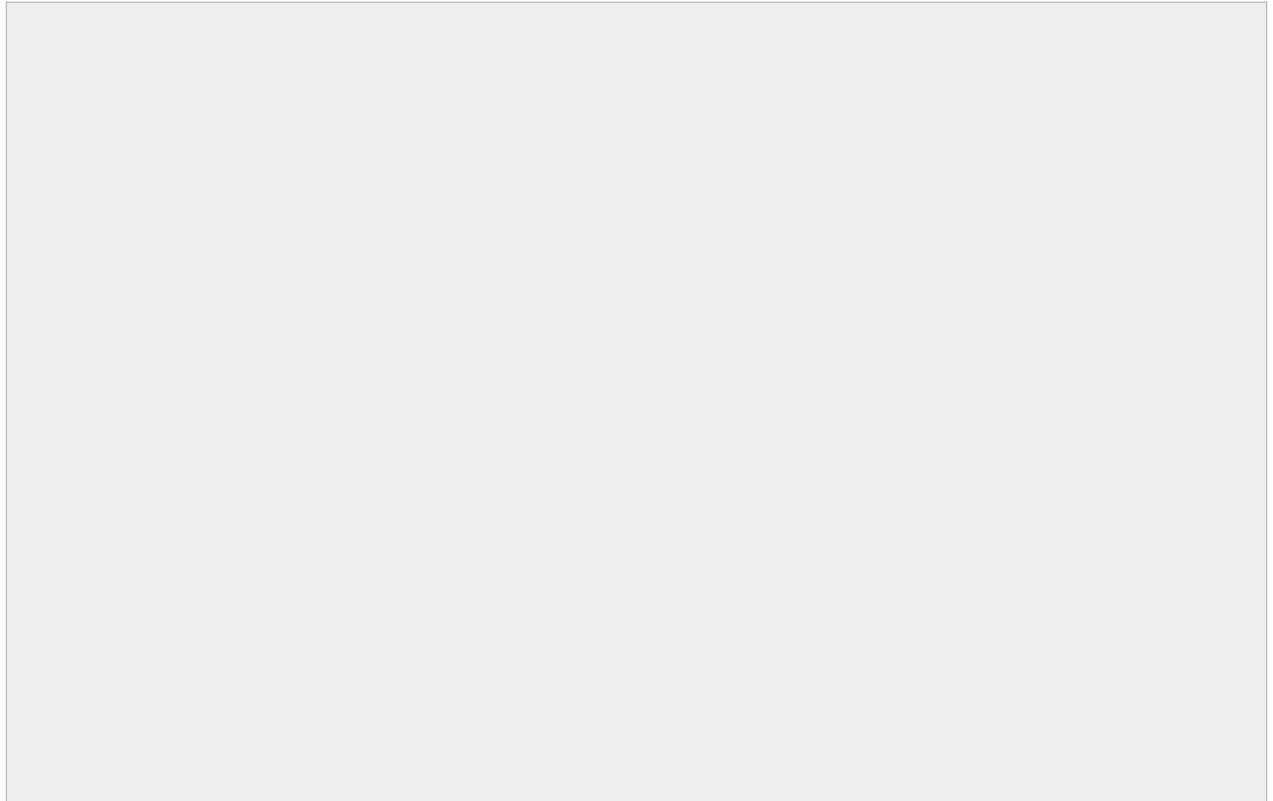
제 6부 중요한 소송등 진행 현황

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 2023년 01월 01일부터 2023년 03월 31일까지

제 6(전)기 반기 2022년 07월 01일부터 2022년 09월 30일까지

주식회사 엔에이치올원위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 엔에이치올원위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 2019년 11월 20일에 설립되었으며, 2019년 12월 26일자로 대한민국 국토교통부의 인가를 취득하였습니다.

회사의 주요 사업목적은 부동산투자회사법에 따라 그 자산을 투자·운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것이며 회사의 운용부동산은 경기도에 위치한 '분당스퀘어(비전월드 주차장 포함)'입니다.

회사는 2021년 11월 18일 한국거래소 유가증권 시장에 상장 되었습니다

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(%)
이지스자산운용(주)(주1)	보통주	3,865,671	1,932,836	9.16
기타	보통주	38,334,329	19,167,164	90.84
합계		42,200,000	21,100,000	100.00

(주1) 이지스자산운용(주)는 집합투자업자로서 상기 주식은 (주)신한은행, 엔에이치투자증권(주), (주)한국스탠다드차타드은행 및 한국투자증권(주) 등에 신탁되어 있습니다.

2. 중요한 회계정책

(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.

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

1) 별도재무제표에서 종속기업, 관계기업 및 공동기업에 대한 투자

재무제표는 기업회계기준서 제1027호 '별도재무제표'에 따른 별도재무제표로 지배기업, 관계기업의 투자자 또는 공동기업의 참여자가 투자자산을 피투자자의 보고된 성과와 순자산에 근거하지 않고 직접적인 지분투자에 근거하여 원가법으로 표시한 재무제표이며, 종속기업, 관계기업 또는 공동기업으로부터 배당을 받을 권리가 확정되는 시점에 그 배당금을 별도재무제표에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

2) 제·개정기준서 적용

회사가 2023년 1월 1일 이후 개시하는 회계기간부터 적용한 제·개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

(가) 기업회계기준서 제 1001호 '재무제표 표시' (개정)

개정 기준서는 공시 대상 회계정책 정보를 '유의적인' 회계정책에서 '중요한' 회계정책으로 바꾸고 중요한 회계정책 정보의 의미를 설명하였습니다. 회사는 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 영향이 유의적이지 아니할 것으로 예상하고 있습니다.

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

(다) 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.

'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.

(라) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' - 행사가격 조정 조건이 있는 금융부채 평가손익 공시

발행자의 주가 변동에 따라 행사가격이 조정되는 조건이 있는 금융상품의 전부나 일부가 금융부채로 분류되는 경우 그 금융부채의 장부금액과 관련 손익을 공시하도록 하였습니다. 회사는 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 영향이 유의적이지 아니할 것으로 예상하고 있습니다.

3) 공표되었으나 아직 시행되지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

당반기말 현재 제정·공표되었으나 시행일이 도래하지 않아 회사가 채택하지 않은 한국채택국제회계기준의 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

(가) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 부채의 유동/비유동 분류

보고기간말 현재 존재하는 실질적인 권리에 따라 유동 또는 비유동으로 분류되며, 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리의 행사가능성이나 경영진의 기대는 고려하지 않습니다. 또한, 부채의 결제에 자기지분상품의 이전도 포함되나, 복합금융상품에서 자기지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품의 정의를 충족하여 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됩니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

(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	3,853,770	10,382,078
정기예금	6,343,443	-
합계	10,197,213	10,382,078

4. 사용이 제한된 예금

당반기말 및 전기말 현재 사용이 제한된 금융자산 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구분		금융기관	당반기말	전기말	사용제한내용
단기금융자산	정기예금	신한은행	6,049,984	6,344,689	질권설정
		하나은행	308,863	-	질권설정
투자자산 (장기금융상품)	정기예금	신한은행	270,230	270,230	질권설정
		하나은행	3,400,892	-	질권설정

5. 매출채권및기타채권

당반기말 및 전기말 현재 매출채권및기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기말	전기말
매출채권	-	403
미수금	1,077,200	1,111,100
미수수익	155,674	134,697
합계	1,232,874	1,246,200

6. 금융상품의 구분 및 공정가치

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

(단위: 천원)				
범주	계정과목	내역	당반기말	전기말
상각후원가 측정 금융자산 (*1)	현금및현금성자산	현금및현금성자산	10,197,213	10,382,078
	단기금융자산	단기금융상품	6,358,847	6,344,689
	매출채권및기타채권	매출채권	-	403
		미수금	1,077,200	1,111,100
		미수수익	155,674	134,697
투자자산	장기금융상품	3,671,122	270,230	
합 계			21,460,056	18,243,197

(*1) 상각후원가를 공정가치의 대용치로 적용하였습니다.

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

(단위: 천원)				
범주	계정과목	내역	당반기말	전기말
상각후원가 측정 금융부채 (*1)	매입채무및기타채무	미지급금	44,775	44,775
		미지급비용	2,147,008	1,556,800
	기타비유동금융부채	임대보증금	5,633,929	5,586,765
	단기차입금	단기차입금	59,661,068	59,441,616
	유동성장기차입금	유동성장기차입금	-	117,996,916
	장기차입금	장기차입금	122,013,624	-
합 계			189,500,404	184,626,872

(*1) 상각후원가를 공정가치의 대용치로 적용하였습니다.

7. 기타유동자산

당반기말 및 전기말 현재 기타유동자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기말	전기말
선급금	125,378	193,376
선급비용	31,732	21,429
미수법인세환급액	17,519	8,307
합 계	174,629	223,112

8. 투자부동산

(1) 당반기말과 전기말 현재 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
구분 (주1)	당반기말			전기말		
	취득원가	상각누계액	장부금액	취득원가	상각누계액	장부금액
토지	128,780,850	-	128,780,850	128,780,850	-	128,780,850
건물	74,052,890	(5,943,197)	68,109,693	74,052,890	(5,479,374)	68,573,516
합계	202,833,740	(5,943,197)	196,890,543	202,833,740	(5,479,374)	197,354,366

(주1) 상기 토지 및 건물은 차입금의 담보로 제공되어 있습니다.

(2) 당반기 및 전반기 중 투자부동산의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

(단위: 천원)				
구분	토지	건물	건설중인자산	합계
기초	128,780,850	68,573,516	-	197,354,366
감가상각	-	(463,823)	-	(463,823)
기말	128,780,850	68,109,693	-	196,890,543

<전반기>

(단위: 천원)				
구분	토지	건물	건설중인자산	합계
기초	128,780,850	69,029,607	471,555	198,282,012
감가상각	-	(460,679)	-	(460,679)
기말	128,780,850	68,568,928	471,555	197,821,333

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

(단위 : 천원)		
구분	당반기	전반기
운용수익(주1)	3,607,199	3,456,080
운용비용(주2)	838,477	829,718

(주1) 임대료수익, 관리수익, 주차수익을 합친 금액입니다.

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

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

(단위 : 천원)					
구분	장소	당반기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
토지 및 건물	경기도 성남시 분당구 서현동 263 외	196,890,543	315,300,000	197,354,366	315,300,000

(5) 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 및 전기 각각 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 (주)제일감정평가법인(평가기준일: 2022년 10월 25일)이 수행한 평가에 근거하여 결정되었습니다.

(6) 운용리스 제공 내역

회사는 보유 중인 투자부동산에 대해 라인플러스(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	당반기말	전기말
1년 이내	8,351,322	8,263,100
1년 초과 5년 이내	29,899,855	30,086,402
5년 초과	593,696	2,395,155
합 계	38,844,873	40,744,657

9. 종속기업투자자산

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

(단위: 천원)							
종목	주요영업활동	소재국가	결산월	당반기말		전기말	
				지분율	장부금액	지분율	장부금액
주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사(주1)	부동산개발 및 임대	대한민국	6월말, 12월말	100%	79,499,999	100%	79,499,999
주식회사 엔에이치제5호위탁관리부동산투자회사	부동산개발 및 임대	대한민국	6월말, 12월말	100%	37,200,000	100%	37,200,000
주식회사 엔에이치제7호위탁관리부동산투자회사(주1)	부동산개발 및 임대	대한민국	6월말, 12월말	100%	59,897,000	100%	59,897,000
합 계					176,596,999		176,596,999

(주1) 단기차입금 관련하여 근질권 72,000백만원이 설정되어 있습니다.

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

<당반기>

(단위: 천원)					
구 분	기초	취득	처분	손상	기말
주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사	79,499,999	-	-	-	79,499,999
주식회사 엔에이치제5호위탁관리부동산투자회사	37,200,000	-	-	-	37,200,000
주식회사 엔에이치제7호위탁관리부동산투자회사	59,897,000	-	-	-	59,897,000
합 계	176,596,999	-	-	-	176,596,999

<전반기>

(단위: 천원)					
구분	기초	취득	처분액	손상	기말
주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사	79,499,999	-	-	-	79,499,999
주식회사 엔에이치제5호위탁관리부동산투자회사	37,200,000	-	-	-	37,200,000
주식회사 엔에이치제7호위탁관리부동산투자회사	-	59,897,000	-	-	59,897,000
합계	116,699,999	59,897,000	-	-	176,596,999

(3) 당반기 및 전기의 주요 종속기업의 요약 재무정보는 다음과 같습니다.

<당반기>

(단위: 천원)					
구분	자산	부채	자본	영업수익	당기순이익(손실)
주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사	185,786,211	114,698,281	71,087,930	3,368,041	954,779
주식회사 엔에이치제5호위탁관리부동산투자회사	109,509,002	77,835,338	31,673,664	1,525,937	(80,076)
주식회사 엔에이치제7호위탁관리부동산투자회사	89,918,693	30,240,589	59,678,104	1,202,216	139,362
엔에이치리테일일만사모투자신탁1호(전문)(주1)	129,060,209	89,940,745	39,119,464	1,772,360	519,840

(주1) 주식회사 엔에이치제7호위탁관리부동산투자회사가 99% 지분율을 보유하고 있습니다.

<전기>

(단위: 천원)					
구분	자산	부채	자본	영업수익	당기순이익(손실)
주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사	188,276,739	114,791,897	73,484,842	7,207,928	2,432,257
주식회사 엔에이치제5호위탁관리부동산투자회사	110,414,583	77,822,501	32,592,082	2,954,672	(204,379)
주식회사 엔에이치제7호위탁관리부동산투자회사	91,080,728	30,301,688	60,779,040	2,474,029	929,287
엔에이치리테일일만사모투자신탁1호(전문)(주1)	129,089,555	90,489,930	38,599,625	2,644,537	529,240

(주1) 주식회사 엔에이치제7호위탁관리부동산투자회사가 99% 지분율을 보유하고 있습니다.

10. 매입채무및기타채무

당반기말 및 전기말 현재 매입채무및기타채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기말	전기말
미지급금	44,775	44,775
미지급비용	2,147,008	1,556,800
합계	2,191,783	1,601,575

11. 기타부채

당반기말 및 전기말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	당반기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
선수수익	217,799	747,070	213,251	787,434
선수금	26	-	26	-
부가세예수금	273,963	-	247,049	-
합계	491,788	747,070	460,326	787,434

12. 차입금

(1) 당반기말 및 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
구분	금융기관	대출일자	만기일자	연이자율(주1)	당기말	전기말
선순위차입금	농협생명	-	-	-	-	40,000,000
	신한은행	-	-	-	-	40,000,000
	흥국생명보험	-	-	-	-	20,000,000
	산은캐피탈	-	-	-	-	10,000,000
	산림조합중앙회	-	-	-	-	8,000,000
Tranche A-1	농협은행(주)	2023-01-03	2025-02-03	5.28%	50,000,000	-
	(주)하나은행	2023-01-03	2025-02-03	5.28%	21,000,000	-
	(주)국민은행	2023-01-03	2025-02-03	5.28%	47,000,000	-
Tranche A-2	(주)하나은행	2023-01-03	2025-02-03	5.68%	9,000,000	-
소계					127,000,000	118,000,000
현재가치할인차금					(4,986,376)	(3,084)
합계					122,013,624	117,996,916
유동성대체액					-	(117,996,916)
차감후 잔액					122,013,624	-

(주1) 기준금리(91물 양도성예금증서(CD) 최종호가수익률)에 가산금리를 더하여 결정됩니다.

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

(단위: 천원)						
구분	금융기관	대출일자	만기일자	연이자율	당기말	전기말
중순위차입금	키스온제삼차 주식회사	2022-08-18	2023-08-18	4.60%	40,000,000	40,000,000
	갤럭시올원 주식회사	2022-08-18	2023-08-18	4.60%	20,000,000	20,000,000
	소계				60,000,000	60,000,000
현재가치할인차금					(338,932)	(558,384)
합계					59,661,068	59,441,616

13. 자본금

(1) 회사가 발행할 주식의 총수, 발행한 주식의 수 및 1주당 금액은 각각 2,000,000,000주, 42,200,000주 및 500원 입니다.

(2) 당반기 및 전반기 중 자본금의 변동내역은 없습니다.

14. 자본잉여금

당반기말 및 전기말 현재 자본잉여금의 구성내역은 주식발행초과금이며 당반기 및 전반기 중 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전반기
기초	182,636,444	184,836,444
이익잉여금 이입	(1,100,000)	-
기말	181,536,444	184,836,444

15. 금융수익 및 금융비용

(1) 당반기 및 전반기 중 회사의 금융수익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당반기	전반기
이자수익	80,794	52,683

(2) 당반기 및 전반기 중 회사의 금융비용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당반기	전반기
이자비용	3,257,811	1,524,815

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: 주, 원)		
구분	당반기	전반기
가. 반기순이익	4,676,321,501	4,909,279,522
나. 우선주배당금	-	-
다. 보통주 반기순이익	4,676,321,501	4,909,279,522
라. 가중평균유통보통주식수	42,200,000	42,200,000
마. 기본주당이익(다÷라)	111	116

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

<당반기>

일 자	주식수(주)	가중치(일)	적수
기초	42,200,000	90	3,798,000,000
합계			3,798,000,000
일수			90
가중평균유통보통주식수			42,200,000

<전반기>

일 자	주식수(주)	가중치(일)	적수
기초	42,200,000	92	3,882,400,000
합계			3,882,400,000
일수			92
가중평균유통보통주식수			42,200,000

(3) 희석주당손익

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

18. 우발채무 및 약정사항

(1) 보험계약

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

(단위:천원)		
보험종류	내용	부보금액
패키지보험	재산종합위험	73,708,538
	기업휴지	28,162,758
	배상책임위험	3,000,000 (주차장 배상책임 300,000 구내치료비 5,000)
승강기사고 배상책임보험	대인	80,000
	대물	10,000
가스사고 배상책임보험	대인	80,000
	대물	300,000

상기 패키지보험금 청구권에 대하여 대주단에 근질권(채권최고액: 152,400백만원)이 설정되어 있습니다.

(2) 자산관리계약

회사는 엔에이치농협리츠운용(주)와 회사가 보유하는 자산의 관리, 처분 및 투자운용 업무를 위탁하는 계약을 체결하였습니다. 회사는 자산관리보수로 매 사업연도마다, 해당 사업연도말 현재 (a) 회사의 별도 재무제표 기준 총자산에서 (b) 회사가 보유한 리츠의 지분증권에 대한 장부가액을 차감한 금액(a-b)의 연 0.2%를 정기 주주총회 일로부터 7일 이내에 지급합니다.

(3) 일반사무관리계약

회사는 (주)국민은행과 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무 및 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하였습니다. 회사는 일반사무관리보수로 연간 120백만원을 주주총회일로부터 7일 이내에 지급합니다.

(4) 자산보관계약

회사는 유안타증권(주)와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁 계약을 체결하였습니다. 회사는 보관보수로 연간 22백만원을 지급합니다.

(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)	근질권설정금액	담보권의 종류
건물 및 토지	농협은행(주) 외 2개의 금융기관	장기차입금	127,000,000	152,400,000	근저당권
종속기업투자주식	키스온제삼차 주식회사 외 1	단기차입금	60,000,000	72,000,000	주식근질권

(주1) 현재가치할인하지 않은 금액입니다.

19. 특수관계자와의 거래

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

특수관계자명	특수관계의 내용
주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사	종속기업
주식회사 엔에이치제5호위탁관리부동산투자회사	종속기업
주식회사 엔에이치제7호위탁관리부동산투자회사	종속기업
엔에이치리테일일반사모투자신탁1호(전문)(주1)	종속기업

(주1) 주식회사 엔에이치제7호위탁관리부동산투자회사가 99% 지분율을 보유하고 있습니다.

(2) 당반기 및 전반기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계자명	계정과목	수익	
		당반기	전반기
주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사	배당금수익	3,351,692	3,271,897
주식회사 엔에이치제5호위탁관리부동산투자회사	배당금수익	838,343	918,161
주식회사 엔에이치제7호위탁관리부동산투자회사	배당금수익	1,240,298	-

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

(4) 당반기와 전반기 중 특수관계자와의 자금거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
특수관계자명	계정과목	출자거래			
		당반기		전반기	
		출자	회수	출자	회수
주식회사 엔에이치제7호위탁관리부동산투자회사	종속기업투자	-	-	59,897,000	-

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)		
구분	당반기말	전기말
현금및현금성자산	10,197,213	10,382,078
단기금융상품	6,358,847	6,344,689
매출채권	-	403
미수금	1,077,200	1,111,100
미수수익	155,674	134,697
장기금융상품	3,671,122	270,230
합계	21,460,056	18,243,197

회사는 금융상품에 대한 손실충당금을 인식하고 있지않습니다.

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)			
구분	계약상 현금흐름 합계	1년 미만	1년~5년
미지급금	44,775	44,775	-
미지급비용	2,147,008	2,147,008	-
임대보증금(주1)	6,629,081	-	6,629,081
단기차입금(주2)	61,051,068	61,051,068	-
장기차입금(주2)	138,538,335	6,263,229	132,275,105
합계	208,410,267	69,506,080	138,904,186

(주1) 현재가치할인하지 않은 금액입니다.

(주2) 현재가치할인하지 않은 금액이며 이자비용이 포함된 금액입니다.

<전기말>

(단위: 천원)			
구분	계약상 현금흐름 합계	1년 미만	1년~5년
미지급금	44,775	44,775	-
미지급비용	1,556,800	1,556,800	-
임대보증금(주1)	6,614,919	-	6,614,919
단기차입금(주2)	61,731,616	61,731,616	-
유동성장기차입금(주2)	118,019,397	118,019,397	-
합계	187,967,507	181,352,588	6,614,919

(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.

당반기말 및 전기말 현재 이자율위험에 노출된 변동이자율 조건의 차입금 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기말	전기말
장기차입금(주1)	127,000,000	-

(주1) 현재가치할인하지 않은 금액입니다.

당반기 및 전반기 중 이자율 1% 변동시 민감도 분석내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당반기		전반기	
	1% 상승시	1% 하락시	1% 상승시	1% 하락시
순이익 증가(감소)	(1,270,000)	1,270,000	-	-

(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)		
구분	당반기말	전기말
부채총계	190,739,263	185,874,633
차감: 현금및현금성자산	(10,197,213)	(10,382,078)
순부채	180,542,050	175,492,555
자본총계	204,382,964	206,543,043
순부채비율	88.34%	84.97%

21. 현금흐름표

(1) 당반기 및 전반기 중 현금의 유입·유출이 없는 거래 중 중요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기	전반기
자본준비금의 이익잉여금 전입	1,100,000	-

(2) 재무활동에서 생기는 부채(차입금)의 변동은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기	전반기
기초	177,438,532	117,713,175
차입	127,000,000	60,000,000
상환	(118,000,000)	-
현재가치할인차금 인식	(5,636,452)	(890,000)
현재가치할인차금 상각	872,612	249,158
기말	181,674,692	177,072,333