

투 자 보 고 서




2023.07.01 부터 2023.09.30 까지

(제 3 기 1분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2023.11.14

회 사 명 :	주식회사 엔에이치제7호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	박영희 			
본점소재지 :	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 2, 5층(여의도동)			
	(전화번호)	02-6264-2892		
	(홈페이지)	http://www.nhreits.com		
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) 2023.09.30 (단위: 원)
자산총계	89,668,573,348
부채총계	30,343,383,222
자본총계	59,325,190,126
자본금	5,989,700,000
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.

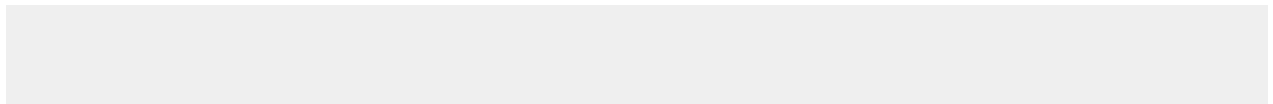
라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 해당사항 없음

2) 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

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2023.09.30 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	11,979,400	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 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	1996.57%
2022.09. 28	감자	보통주	-600,000	500	500	-300,000,000	5,989,700,000	-4.77%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

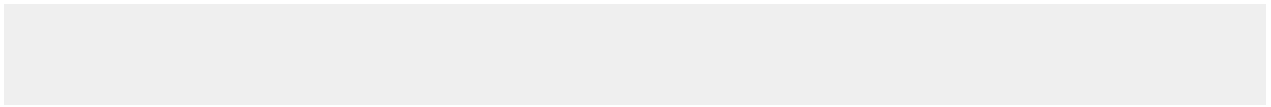
1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2023.09.30 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
주식회사 엔에이치 이치위탁관리부동산 투자회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제27호	보통주	11,979,400			11,979,400	
							(100.00%)			(100.00%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

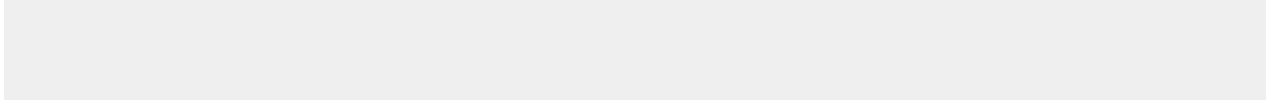
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2023.09.30 현재】

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



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2023.09.30 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

* 정관 제53조 (사업연도)

- ① 회사의 사업연도는 매년 1월 1일에 개시하여 6월 30일에 종료하고, 7월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료한다.
- ② 회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 12월 31일에 종료한다.

* 정관 제57조 (이익의 배당)

- ① 회사는 상법, 부투법, 기타 관련 법령에 따라 주주총회 결의(단, 제54조 제5항에 따라 이사회가 재무제표를 승인한 경우 이사회 결의)로 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.

* 정관 제58조 (이익배당의 지급)

- ① 배당금은 정기주주총회(제57조 제1항에 따라 이사회 결의로 배당하는 경우 이사회)의 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.
- ② 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 2기	제 1기	제 -기	제 -기
당기순이익		1,290,982,552	929,286,699		
상법상 배당가능이익		1,015,169,765	929,286,699		
당기감가상각비 등		684,225,355	311,011,525	-	-
이익배당한도		1,699,395,120	1,240,298,224	-	-
배당금	보통주	1,699,395,120	1,240,298,224		
	종류주	0	0		
주당 배당금	보통주	142	103		
	종류주				
배당수익율		2.84%	4.12%	-	-
연환산배당율		5.73%	6.43%	-	-

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

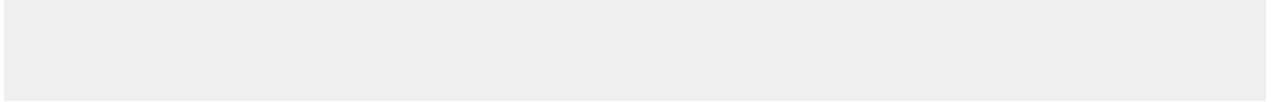
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 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, %)

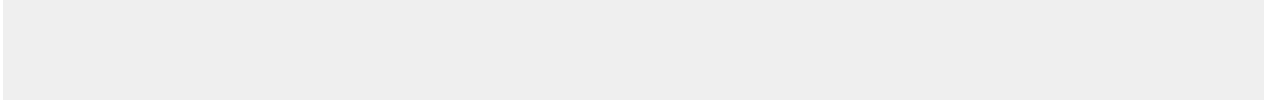
항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	49,035	53.73	48,848	54.48	54.48
부동산개발사업					
부동산관련 증권	39,800	43.61	39,800	44.39	44.39
현금	1,294	1.42	754	0.84	0.84
기타 자산	1,139	1.25	267	0.30	0.30
총계	91,269	100.00	89,669	100.00	100.00

※ 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. 현금에 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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



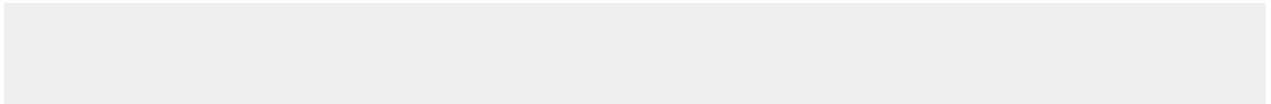
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	금남로 엠디엠 타워	오피스	광주광역시 동구 금남로5가 55-1	1988.09 .30	2022.08 .19	장기차입금 27,900백만원 (채권최고액 33,480백만원)
2	광주역 엠디엠 타워	오피스	광주광역시 북구 중흥동 701-1	2005.03 .18	2022.08 .19	장기차입금 27,900백만원 (채권최고액 33,480백만원)

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

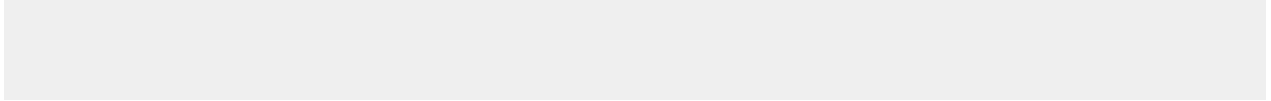
※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재



2) 소유 부동산별 금액현황

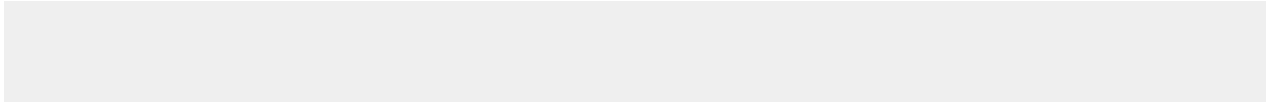
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	금남로 엠 디엠타워	17,946	12,525					488		29,983
2	광주역 엠 디엠타워	8,393	10,855					383		18,865



3) 소유 부동산별 임대현황

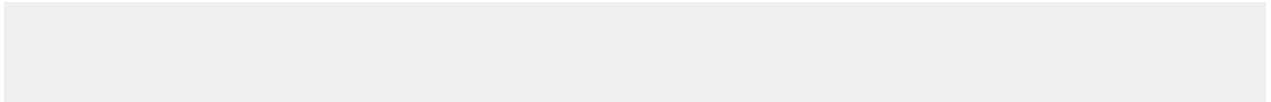
	부동산명	임대가능 면적 (m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	금남로 엠디엠타워	14,957.47	13,078.00	87.43%	11
2	광주역 엠디엠타워	8,992.05	8,640.85	96.09%	1



2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

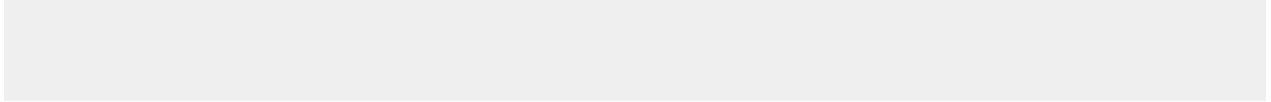
구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
부동산관련 증권	수익증권 (엔에이치리테일 일반사모부동산투 자신탁1호(전문))	39,800	39,800	44.39%



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	우리은행	변동	1,033	493	
정기예금	신한은행	3.14	200	0	
정기예금	신한은행	4.80	61	61	
정기예금	신한은행	3.44	0	200	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	미수금	32	32	
	미수수익	4	4	
	선급비용	9	9	
	미수법인세환급액	222	222	

백만원 이하로 기재 제외함(매출채권 5,000원)

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	우리은행	변동	1,033	493
정기예금	신한은행	3.14	200	0
정기예금	신한은행	4.80	61	61
정기예금	신한은행	3.44	0	200

4. 기타 자산 변경내역

(전기 -> 당분기)(단위 : 원)

1. 미수금(26,665,554 -> 32,494,936)
2. 미수수익(7,527,775 -> 3,654,714)
3. 미수배당금(1,012,341,897 -> 0)
4. 선급비용(894,945 -> 9,046,558)
5. 선급법인세(92,211,280 -> 221,504,270)

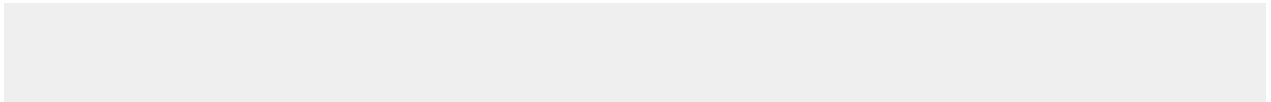
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	671,113,372	54.83%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	548,802,276	44.83%	관리수익 외
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	3,578,161	0.29%	이자수익
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		591,604	0.05%	잡이익
총 수익		1,224,085,413	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	금남로 엠디엠타워	410,123,586	61.11%	
2	광주역 엠디엠타워	260,989,786	38.89%	

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

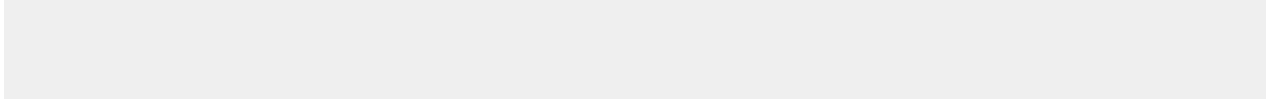
주택 의 종 류	주택형	총세대수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

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

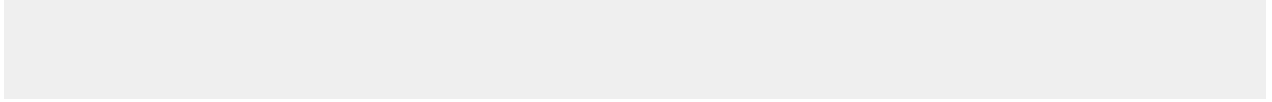
※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비교란에 구분 기재



2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

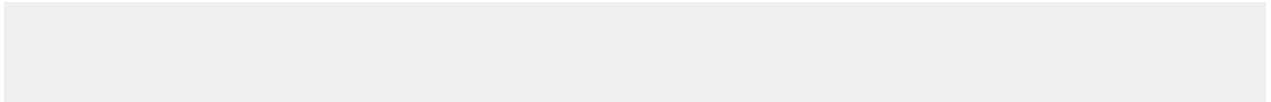
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

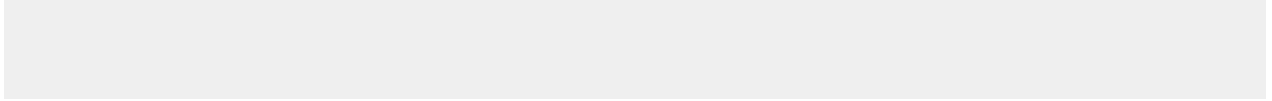
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
보통예금	우리은행	변동이율	432,512	1,171,222	
정기예금	신한은행	3.14	1,561,421	840,763	
정기예금	신한은행	4.80	728,798	736,807	
정기예금	신한은행	3.44	0	829,369	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

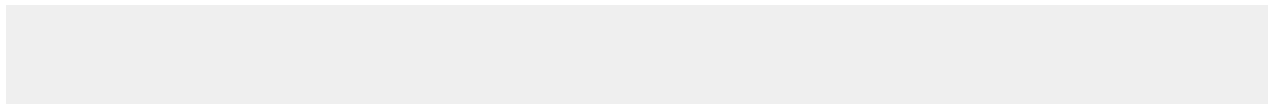


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	186,606,915	18.13%	
	기타비용	464,781,929	45.16%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		377,835,550	36.71%	사무수탁수수료 및 이자비용
총비용		1,029,224,394	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

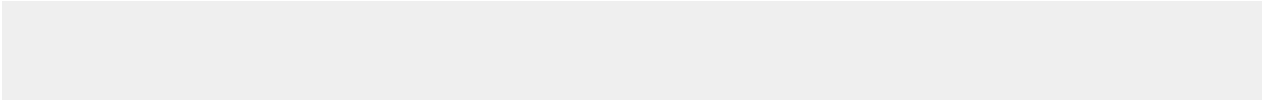
1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	금남로 엠디엠타워	광주역 엠디엠타워	부동산관련유가증 권	현금
분양원가					
급여	900,000	300,000	300,000	300,000	
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	25,000,000	8,333,333	8,333,333	8,333,334	
부동산관리수수료 (PM,FM등)	289,720,359	173,514,891	116,205,468		
자산보관수수료	6,250,000	2,083,333	2,083,333	2,083,334	
일반사무 위탁수수료	8,750,000				
기타지급수수료	7,120,940	2,373,646	2,373,646	2,373,648	
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비	186,606,915	104,371,242	82,235,673		
무형자산 감가상각비					
세금과공과	2,147,239	715,746	715,746	715,747	
광고선전비					
보험료	2,099,287	1,049,643	1,049,644		
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	131,544,104	43,848,034	43,848,034	43,848,036	

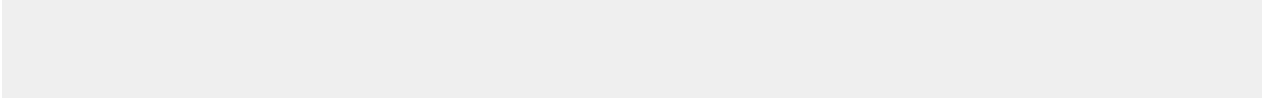
구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		8,750,000
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 700,000,000원 소유권을 취득이 완료된 날로부터 30일 이내	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		- 연100,000,000원(결산기마다 50,000,000원) 매 결산기에 대한 정기 주주총회일로부터 30일 이내	25,000,000
	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	- 연간 35,000,000원(부가세 별도) 매 결산기 마다 17,500,000원(부가세 별도)을 정 기 주주총회일로부터 1개월 이내 지급	8,750,000
자산보관회사	위탁보수	유안타증권(주)	- 연간 25,000,000원(부가세 별도) 결산기에 관한 정기 주주총회일로부터 30일 이 내 12,500,000원(부가세 별도)	6,250,000
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	289,720,359
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				329,720,359



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 3기 1분기	제 2기 2분기	제 2기 1분기	제 1 기 3분기
당해회사수익률	1.31	4.36	0.93	4.67

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

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

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

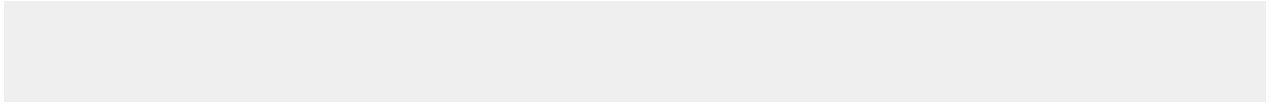
3사분기수익률= $\{1+(1\text{분기부터 }3\text{분기까지의 순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^{4/3}-1$

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

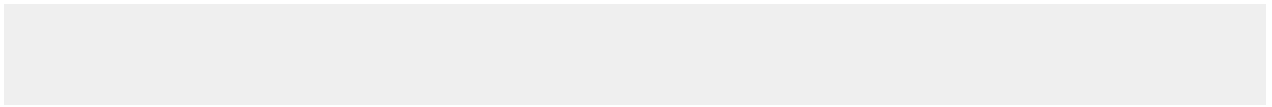
I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자료가 없습니다.								

- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함
- 2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함
- 3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함



2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

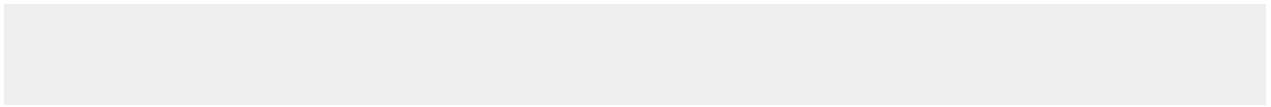
당기 제 3 기 1 분기 기준일 2023.09.30 현재
 전기 제 2 기 기말 기준일 2023.06.30 현재

회사명: 주식회사 엔에이치제7호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 3 (당기 1 분기		제 2 (전기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		959,471,332		2,373,067,075
1) 현금및현금성자산	492,765,854		1,033,573,824	
2) 단기금융상품	200,000,000		200,000,000	
3) 매출채권	5,000		5,000	
5) 미수수익	3,654,714		7,527,775	
7) 기타미수금	32,494,936		1,039,007,451	
9) 선급비용	9,046,558		894,945	
10) 부가세대급금			0	
11) 선급법인세	221,504,270		92,058,080	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		88,709,102,016		88,895,708,931
1) 장기금융상품	60,900,000		60,900,000	
4) 유가증권	39,800,000,000		39,800,000,000	
종속기업투자	39,800,000,000		39,800,000,000	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	48,848,202,016		49,034,808,931	
토지	26,339,375,881		26,339,375,881	
건물	23,379,658,405		23,379,658,405	
감가상각누계액(투자부동산-건물)	-870,832,270		-684,225,355	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		89,668,573,348		91,268,776,006
1. 유동부채		1,530,726,224		1,632,340,161
4) 기타선수금	5,124,914		1,935,125	
5) 선수수익	60,745,916		74,784,739	
6) 미지급금	16,304,320		16,304,320	
7) 미지급비용	178,894,209		280,486,039	
9) 부가세예수금	77,422,182		80,778,007	
15) 유동보증금	1,192,234,683		1,178,051,931	
2. 비유동부채		28,812,656,998		28,806,711,618
3) 장기차입금	27,849,393,079		27,842,625,875	
5) 비유동보증금	830,584,640		820,704,057	
9) 기타비유동부채	132,679,279		143,381,686	
부 채 총 계		30,343,383,222		30,439,051,779
1. 자본금		5,989,700,000		5,989,700,000
1) 보통주자본금	5,989,700,000		5,989,700,000	
2. 자본잉여금		53,824,854,462		53,824,854,462
1) 주식발행초과금	53,824,854,462		53,824,854,462	

3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-489,364,336		1,015,169,765
자 본 총 계		59,325,190,126		60,829,724,227
부 채 및 자 본 총 계		89,668,573,348		91,268,776,006



II. 손익계산서

당기 제 3기 1 분기 시작일 2023.07.01 종료일 2023.09.30
 전기 제 2기 1 분기 시작일 2023.01.01 종료일 2023.03.31

회사명: 주식회사 엔에이치제7호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 3 (당기)		제 2 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	1,219,915,648	1,219,915,648	1,202,216,452	1,202,216,452
2) 임대료수익	671,113,372	671,113,372	649,588,929	649,588,929
3) 관리비수익	533,475,002	533,475,002	514,668,315	514,668,315
7) 기타영업수익	15,327,274	15,327,274	37,959,208	37,959,208
II. 영업비용	660,138,844	660,138,844	716,932,158	716,932,158
2) 급여	900,000	900,000	900,000	900,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	25,000,000	25,000,000	24,999,999	24,999,999
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	289,720,359	289,720,359	304,204,785	304,204,785
8) 자산보관수수료	6,250,000	6,250,000	6,250,000	6,250,000
9) 일반사무위탁수수료	8,750,000	8,750,000	8,750,000	8,750,000
10) 기타지급수수료	7,120,940	7,120,940	8,597,770	8,597,770
12) 투자부동산감가상각비	186,606,915	186,606,915	187,292,427	187,292,427
14) 세금과공과	2,147,239	2,147,239	1,588,299	1,588,299
16) 보험료	2,099,287	2,099,287	1,643,769	1,643,769
29) 기타영업비용	131,544,104	131,544,104	172,705,109	172,705,109
III. 영업이익	559,776,804	559,776,804	485,284,294	485,284,294
IV. 영업외수익	4,169,765	4,169,765	15,317,553	15,317,553
1) 이자수익	3,578,161	3,578,161	3,174,022	3,174,022
10) 기타영업외수익	591,604	591,604	12,143,531	12,143,531
V. 영업외비용	369,085,550	369,085,550	361,239,872	361,239,872
1) 이자비용	369,085,550	369,085,550	361,239,872	361,239,872
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	194,861,019	194,861,019	139,361,975	139,361,975
VIII. 당기순이익(손실)	194,861,019	194,861,019	139,361,975	139,361,975
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	194,861,019	194,861,019	139,361,975	139,361,975
X I. 주당이익	16	16	12	12

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

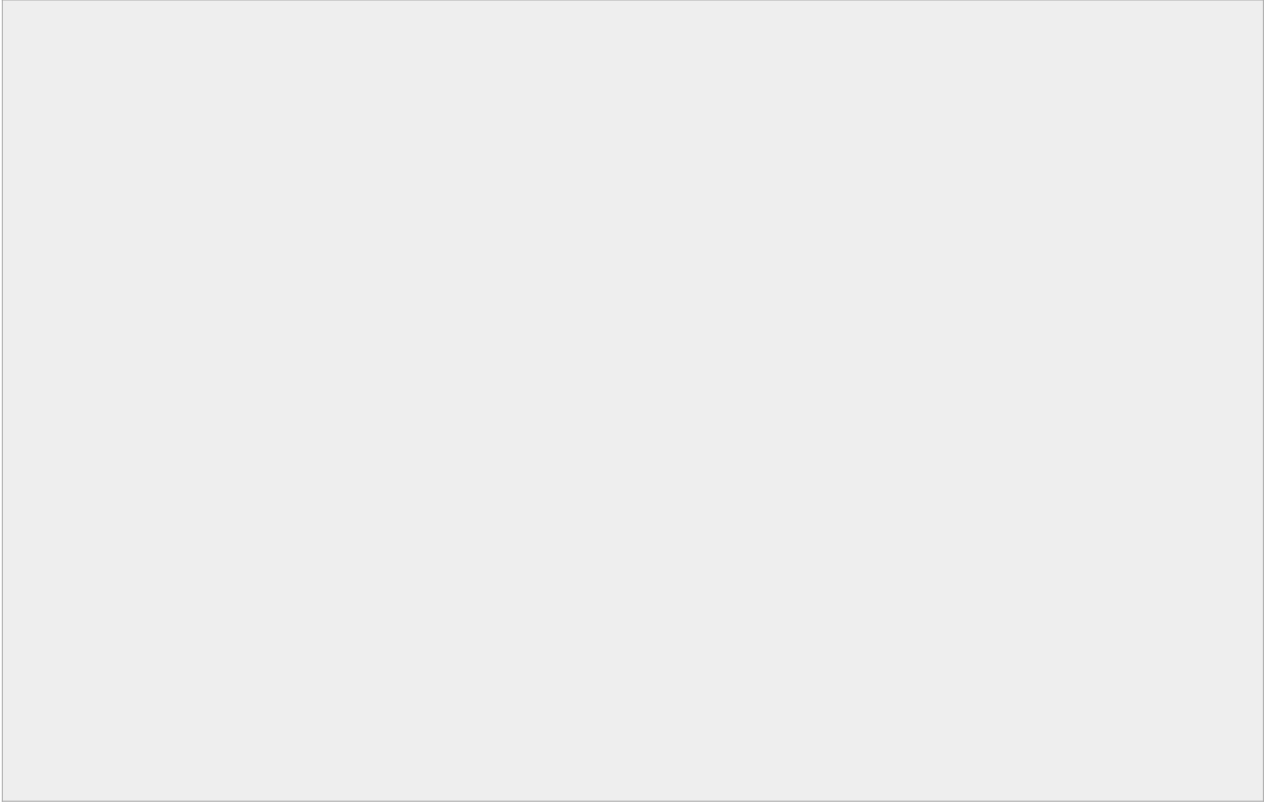
감사(검토)의견 : 해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

해당사항 없음

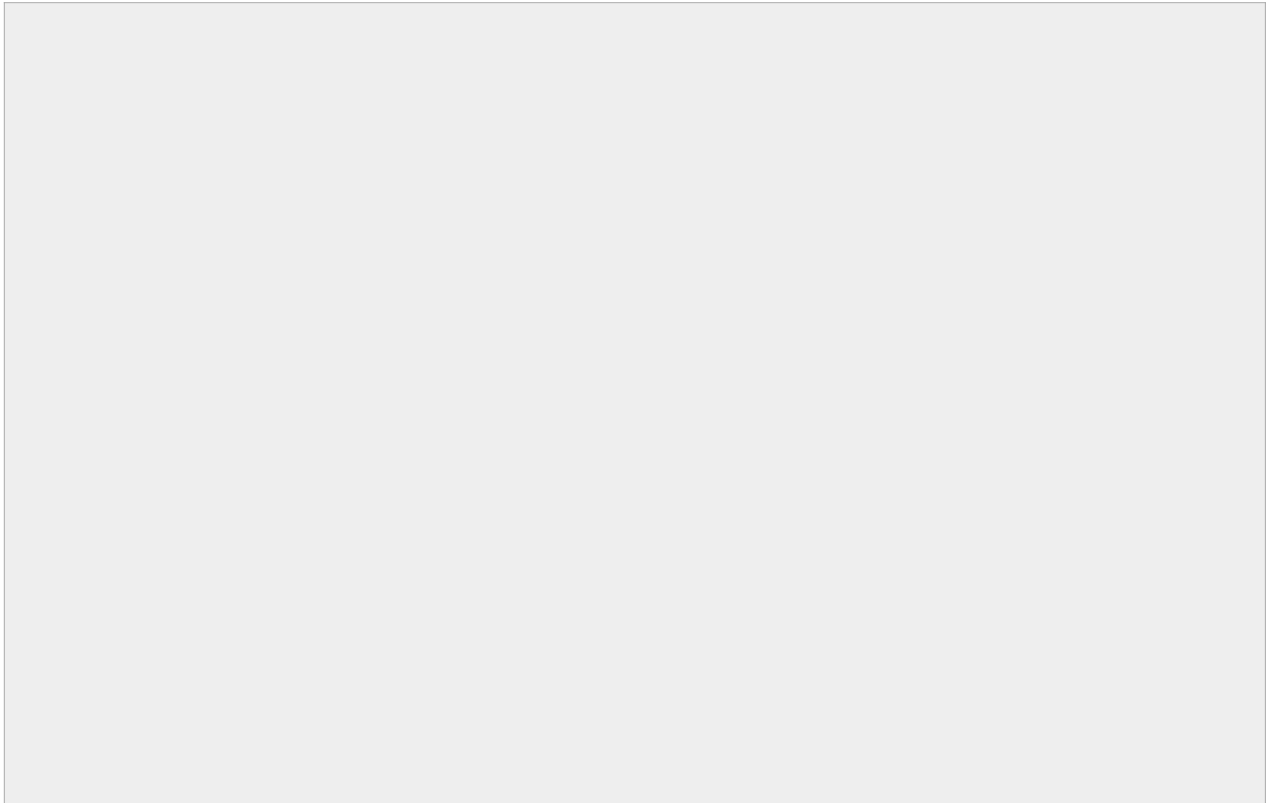
제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황



※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

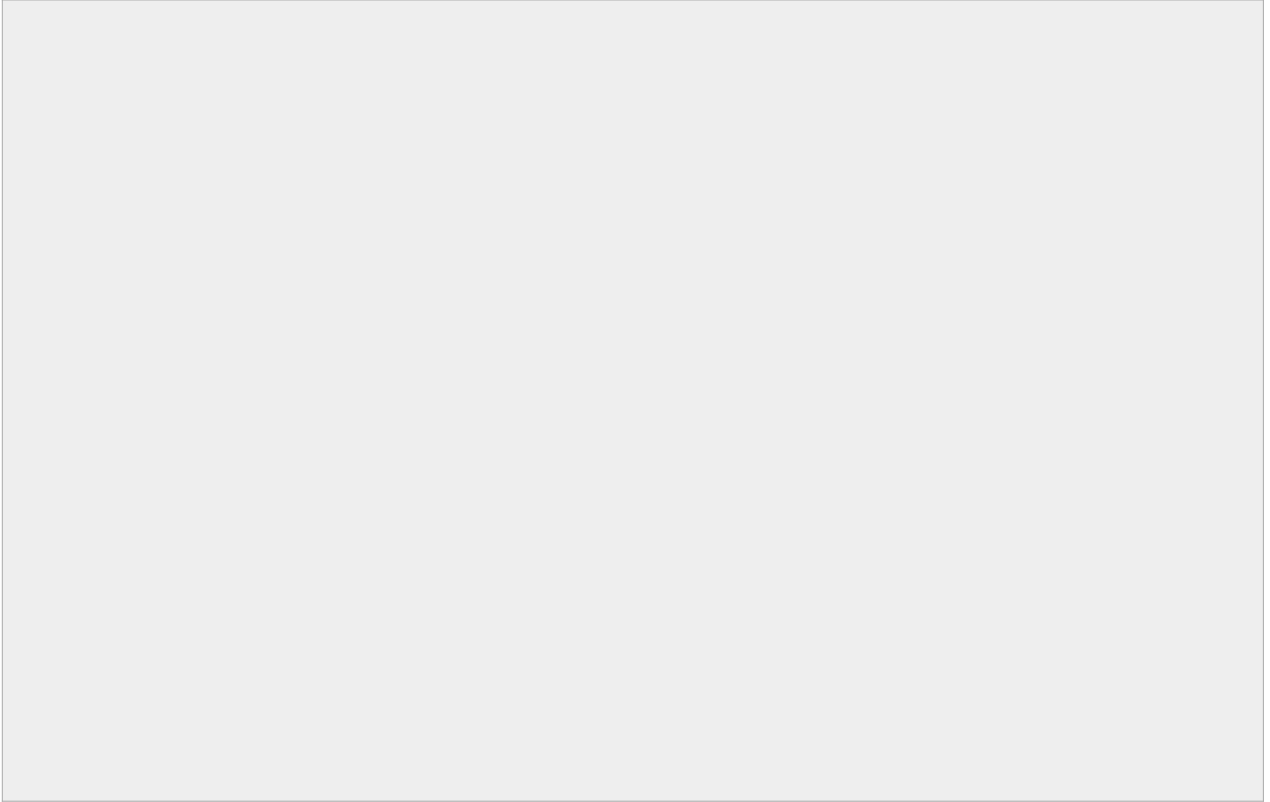
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

I. 제재현황



주석

제 3(당)기 반기 2023년 07월 01일부터 2023년 09월 30일까지

제 2(전)기 반기 2023년 01월 01일부터 2023년 03월 31일까지

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 것이며 회사의 운용부동산은 광주광역시에 위치한 '금남로 엠디엠타워' 및 '광주역 엠디엠타워'입니다.

회사의 본점 소재지는 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 2, 13층(여의도동, 농협재단빌딩)이며, 사업연도는 매 6개월 단위(매년 1월 1일과 6월 1일에 개시)입니다.

당반기말 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
(주)엔에이치제7호위탁관리부동산투자회사	보통주	11,979,400	5,989,700	100.00

2. 중요한 회계정책

(1) 반기재무제표 작성기준

1) 회계기준의 적용

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.

2) 별도재무제표에서 종속기업, 관계기업 및 공동기업에 대한 투자

회사는 한국채택국제회계기준에 따른 연결대상 종속회사를 보유하고 있더라도 기업회계기준서 제1110호 문단4 (1)의 연결재무제표 작성면제 조건을 충족하고 있으므로 연결재무제표는 작성하지 않고 별도재무제표만을 작성하여 공시할 수 있습니다. 이에 따라, 회사는 한국채택국제회계기준 제1027호에 따른 별도재무제표만을 작성하고 있습니다.

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.

3) 제·개정된 기준서 적용

회사가 2023년 7월 1일 이후 개시하는 회계기간부터 적용한 제·개정 기준서 및 해석서는 전기 연차재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일하게 적용되었습니다.

4) 회사가 적용하지 않은 제·개정기준서 및 해석서

당반기말 현재 제정·공표되었으나 2023년 7월 1일 이후 시작하는 회계기간에 시행일이 도래하지 아니하였고, 회사가 조기 적용하지 아니한 제·개정 기업회계기준서 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	492,766	1,033,574

4. 사용이 제한된 예금

당반기말 및 전기말 현재 사용이 제한된 금융자산 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구분	은행명	사용제한 내용	당반기말	전기말
단기금융상품	신한은행	질권설정	200,000	200,000
투자자산	신한은행	질권설정	60,900	60,900

5. 매출채권및기타채권

당반기말 및 전기말 현재 매출채권및기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기말	전기말
매출채권	5	5
미수금	32,495	26,666
미수수익	3,655	7,528
미수배당금	-	1,012,342
합 계	36,155	1,046,541

6. 금융상품의 구분 및 공정가치

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

(단위: 천원)			
내역	금융자산	당반기말	전기말
현금및현금성자산	현금및현금성자산	492,766	1,033,574
단기금융상품	단기금융상품	200,000	200,000
매출채권및기타채권	매출채권	5	5
	미수금	32,495	26,666
	미수수익	3,655	7,528
	미수배당금	-	1,012,342
투자자산	장기금융상품	60,900	60,900
합 계		789,821	2,341,015

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

(단위: 천원)			
내역	금융부채	당반기말	전기말(주1)
매입채무및기타채무	미지급금	16,304	16,304
	미지급비용	104,101	144,870
기타유동금융부채	임대보증금	1,192,235	1,178,052
기타비유동금융부채	임대보증금	830,585	820,704
장기차입금	장기차입금	27,849,393	27,842,626
합 계		29,992,618	30,002,556

(주1) 미지급비용 중 기타부채 135,616천원은 제외하였습니다.

7. 기타유동자산

당반기말 및 전기말 현재 기타유동자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기말	전기말
선급비용	9,047	895
미수법인세환급액	221,504	92,058
합 계	230,551	92,953

8. 투자부동산

(1) 당반기와 전반기 중 투자부동산의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

(단위: 천원)			
구분	토지	건물	합계
기초금액	26,339,376	22,695,433	49,034,809
감가상각비	-	(186,607)	(186,607)
기말금액(주1)	26,339,376	22,508,826	48,848,202

(주1) 상기 토지 및 건물은 차입금의 담보로 제공되어 있습니다.

<전반기>

(단위: 천원)			
구분	토지	건물	합계
기초금액	26,339,376	23,068,647	49,408,023
감가상각비	-	(187,293)	(187,293)
기말금액(주1)	26,339,376	22,881,354	49,220,730

(주1) 상기 토지 및 건물은 차입금의 담보로 제공되어 있습니다.

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

(단위 : 천원)		
구분	당반기	전반기
운용수익(주1)	1,219,916	1,181,374
운용비용(주2)	516,327	531,497

(주1) 임대료수익, 관리수익, 주차수익을 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	광주광역시 동구 금남로 148	29,983,264	29,235,000	30,087,635	29,235,000
토지 및 건물	광주광역시 북구 경열로 276	18,864,938	18,275,000	18,947,173	18,275,000
합계		48,848,202	47,510,000	49,034,808	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 당기 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 대한감정평가법인(평가기준일: 2022년 5월 16일)이 수행한 평가에 근거하여 결정되었으며, 당기 중 유의적인 변동은 없습니다.

(5) 운용리스 제공 내역

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

(단위: 천원)		
구 분	당반기말	전반기말
1년 이내	2,906,392	3,826,020
2년 이내	2,155,489	2,049,647
3년 이내	1,968,281	1,983,635
4년 이내	1,887,950	1,887,950
5년 이내	1,887,950	1,887,950
5년초과	446,612	1,390,587
합 계	11,252,674	13,025,789

9. 종속기업투자자산

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

(단위: 천원)							
종목	주요영업활동	소재국가	결산월	당반기말		전기말	
				지분율	장부금액	지분율	장부금액
엔에이치리테일일반사모부동산투자신탁1호(전문)	부동산개발 및 임대	대한민국	6월말, 12월말	99%	39,800,000	99%	39,800,000

(2) 당반기와 전반기 중 종속기업투자주식의 변동은 없습니다.

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

<당반기>

(단위: 천원)					
구 분	자 산	부 채	자 본	영업수익	당기순이익
엔에이치리테일일반사모부동산투자신탁1호(전문)	128,721,186	90,180,445	38,540,741	1,807,981	568,162

<전기>

(단위: 천원)					
구분	자산	부채	자본	영업수익	당기순이익
엔에이치리테일일반사모부동산투자신탁1호(전문)	129,529,600	91,557,021	37,972,579	3,562,527	398,014

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

10. 매입채무및기타채무

당반기말 및 전기말 현재 매입채무및기타채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기말	전기말(주1)
미지급금	16,304	16,304
미지급비용	104,101	280,486
합계	120,405	296,790

11. 기타부채

당반기말 및 전기말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	당반기말		전기말	
	유동	비유동		
미지급비용	74,793	-	-	-
선수금	5,125	-	1,935	-
선수수익	60,746	132,679	74,785	143,382
부가세예수금	77,422	-	80,778	-
합계	218,086	132,679	157,498	143,382

12. 차입금

당반기말 및 전기말 현재 차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)							
분류	구분	금융기관	대출일자	만기일자	연이자율	당반기말	전기말
장기차입금	부동산담보대출	우리은행	2022-08-19	2025-08-19	4.81%	27,900,000	27,900,000
	현재가치할인차금						(50,607)
합계						27,849,393	27,842,626

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) 당반기와 전반기 중 보통주자본금의 변동은 없습니다.

14. 자본잉여금

당반기말 및 전기말 현재 자본잉여금의 구성내역은 주식발행초과금이며 당반기와 전반기 중 변동은 없습니다.

15. 금융수익 및 금융비용

(1) 당반기와 전반기 중 회사의 금융수익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당반기	전반기
이자수익	3,578	3,174

(2) 당반기와 전반기 중 회사의 금융비용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당반기	전반기
이자비용	369,086	361,240

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. 주당이익

(1) 당반기와 전반기의 기본주당이익내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당반기	전반기
가. 보통주 반기순이익	194,861,019	139,361,975
나. 가중평균유통보통주식수	11,979,400	11,979,400
다. 기본주당이익(가÷나)	16	12

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

<당반기>

일 자	주식수(주)	가중치(일)	적수
기초	11,979,400	92	1,102,104,800
합계			1,102,104,800
일수			92
가중평균유통보통주식수			11,979,400

<전반기>

일 자	주식수(주)	가중치(일)	적수
기초	11,979,400	90	1,078,146,000
합계			1,078,146,000
일수			90
가중평균유통보통주식수			11,979,400

(3) 희석주당이익

당반기와 전반기에 희석효과가 발생할 가능성이 있는 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당이익은 기본주당이익과 동일합니다.

18. 우발채무 및 약정사항

(1) 보험계약

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

(단위:천원)		
보험종류	내용	부보금액
패키지보험	재산종합위험	39,545,431
	기업휴지위험	5,244,544
	배상책임위험	1,700,000
승강기사고배상책임보험	대인	80,000
	대물	10,000
가스사고배상책임보험	대인	80,000
	대물	300,000

상기 패키지보험금 청구권에 대하여 대주단에 근질권(채권최고액: 33,480백만원)이 설정되어 있습니다.

또한, 회사는 지급보증 관련하여 서울보증보험에 보험(보험가입금액: 131백만원)을 가입하고 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.

(4) 자산보관계약

회사는 유안타증권(주)와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하였습니다. 자산보관보수로 연간 25백만원을 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)	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)케이비국민카드	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
엔에이치리테일일반사모부동산투자신탁1호(전문)	종속기업
엔에이치농협리츠운용(주)	기타특수관계자
세무법인신안	기타특수관계자

(2) 당반기와 전반기 중 특수관계자에 대한 중요한 거래 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계자명	계정과목	당반기	전반기
엔에이치농협리츠운용(주)	자산관리수수료	25,000	25,000
세무법인신안	지급수수료	2,500	3,909

(3) 당반기말 및 전기말 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권·채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계자명	구분	당반기말	전기말
엔에이치농협리츠운용(주)	미지급비용	25,000	55,000
세무법인신안	미지급비용	2,500	5,500

(4) 당반기와 전반기 중 특수관계자와의 주요 자금거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계자명	구분	당반기	전반기
(주)엔에이치올원위탁관리부동산투자회사	배당	1,699,395	1,240,298

(5) 주요 경영진에 대한 보상 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기	전반기
주요 경영진 급여	900	900

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	492,766	1,033,574
단기금융상품	200,000	200,000
매출채권	5	5
미수금	32,495	26,666
미수수익	3,655	7,528
미수배당금	-	1,012,342
장기금융상품	60,900	60,900
합 계	789,821	2,341,015

회사는 상각후원가로 측정하는 금융자산은 신용위험이 낮은 것으로 판단되어, 보고 기간 종료일 현재 손실충당금을 인식하지 않았습니다.

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
미지급금	16,304	16,304	-
미지급비용	104,101	104,101	-
임대보증금 (주1)	2,221,190	1,210,548	1,010,642
장기차입금 (주2)	30,425,882	1,342,914	29,082,968
합 계	32,767,477	2,673,867	30,093,610

(주1) 현재가치할인하지 않은 금액입니다.

(주2) 현재가치할인하지 않은 금액이며 이자비용이 포함된 금액입니다.

<전기말>

(단위: 천원)			
구 분	계약상 현금흐름 합계	1년미만	1년~5년
미지급금	16,304	16,304	-
미지급비용(주1)	144,870	144,870	-
임대보증금 (주2)	2,221,190	1,210,548	1,010,642
장기차입금 (주3)	30,764,138	1,343,838	29,420,299
합 계	33,146,502	2,715,560	30,430,941

(주1) 미지급비용 중 기타부채 135,616천원은 제외하였습니다.

(주2) 현재가치할인하지 않은 금액입니다.

(주3) 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 및 전기말 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	30,343,383	30,439,052
차감: 현금및현금성자산	(492,766)	(1,033,574)
순부채	29,850,617	29,405,478
자본총계	59,325,190	60,829,724
순부채비율	50.32%	48.34%

21. 현금흐름표

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

(2) 재무활동에서 생기는 부채의 변동은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	당반기		전반기	
	장기차입금	임대보증금	장기차입금	임대보증금
기초	27,842,626	1,998,756	27,829,312	1,970,084
현재가치할인차금 상각	6,767	24,063	6,620	23,718
기말	27,849,393	2,022,819	27,835,932	1,993,802