투 자 설 명 서

(위탁관리부동산투자회사가 최저자본금준비기간이 지난 후 주식을 발행하는 경우)

이 회사의 존속기한은 50년으로 설정되어 있어 2069년 이전에 해산할 예정입니다. 따라서 보유 부동산의 매각 지연 등으로 인하여 적기에 해산할 수 없거나 저가 매각으로 인한 투자위험이 있습니다.

1. 회 사 명 : 주식회사 엔에이치제2호위탁관리부동산투자회사[주1]

본 점 소 재 지 : 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 2, 13층

(전 화) : 02) 6264-2840

대 표 이 사 : 박 영 희

2. 모 집 가 액 : 제1종 종류주식 10,500,000,000원,
제2종 종류주식 1,500,000,000원
(주당 발행가 2,000원 / 액면가 500원)

3. 발행하고자 하는 주식의 종류 및 수 : 제1종 종류주식 5,250,000주,
제2종 종류주식 750,000주

4. 발 행 일 : 2020년 11월 30일 (예정)

5. 자산관리회사명 및 주소 : 엔에이치농협리츠운용(주)
서울특별시 영등포구 국제금융로8길 13층
(여의도동, 농협재단빌딩)

6. 투자설명서 비치 및 공시장소 :
엔에이치농협리츠운용㈜ : 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 2, 13층(www.nhreits.com)
㈜국민은행 : 서울특별시 영등포구 의사당대로 141 KB국민은행 신관, 4층 (www.kbstar.com)
유안타증권㈜ : 서울특별시 중구 을지로 76 (www.myasset.com)

이 투자설명서는 국토교통부장관이 그 내용이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 당해 주식의 가치를 보증 또는 승인하는 것이 아니며, 투자원금도 보장되지 않기 때문에 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.

주1) 당사는 변경인가를 득한 후 ㈜엔에이치올원위탁관리부동산투자회사로 상호를 변경할 예정입니다.

제 1 부 개 요

Ⅰ. 당해 위탁관리부동산투자회사의 개요

1. 투자운용목적

당사는 2019년 11월 20일 부동산투자회사법에 의하여 설립된 명목회사로서, 다수의 기관 및 개인투자자들로부터 자금을 확보하여 대상 부동산 또는 부동산 관련 증권 등을 취득 및 투자하고, 취득 부동산의 안정적 운용(임대, 관리, 처분)을 통하여 투자자들에게 일정 수준 이상의 투자 수익을 제공할 계획입니다. 당사는 다음 중 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자하는 것을 사업목적으로 합니다. 그러나 이 위탁관리부동산투자회사의 투자목적이 반드시 달성된다는 보장은 없습니다.

1) 부동산
2) 부동산개발사업
3) 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리
4) 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권
5) 증권, 채권
6) 현금(금융기관의 예금을 포함한다)

2. 운용방침

회사는 자산관리회사 내 리츠에 대한 투자 및 운영 경험이 풍부한 자산운용인력들의 역량을 적극 활용하고, ㈜엔에이치제2호위탁관리부동산투자회사를 母리츠로 하여, 子리츠의 지분증권을 추가적으로 유상증자를 통해 지속적으로 편입하여 장기적으로 선진국형 영속리츠로 성장시킴으로서 리츠 투자자들의 만족을 극대화하고자 합니다.

회사는 오피스 자산 및 子리츠의 지분증권으로 이루어진 자산 포트폴리오를 확보하여 규모의 경제 및 임차인 군의 다양화를 확보하고자 합니다. 이를 통하여 운영에 있어서의 리스크를 최소화하고 수익성을 향상시켜 투자자들에게 안정적인 배당 지급을 목표로 합니다.

㈜엔에이치제2호위탁관리부동산투자회사는 사모형태로 2020년 01월 07일 기초자산의 분당스퀘어업무시설 및 비전월드 주차시설 매입을 완료하였으며, 2020년 02월 28일에는 1,2종 종류주식 및 보통주 유상증자를 통하여 에이원타워 당산 및 인계를 기초자산으로 하는 ㈜엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사(이하 “엔에이치제3호리

츠")의 지분증권을 기초자산에 편입하였습니다.

2020년 9월 30일 기준 당해 위탁관리부동산투자회사의 총자산의 투자·운용 및 구성현황은 아래와 같습니다.

항목	자산총액(백만원)	비율(%)	총자산대비 구성비율(%)
부동산	200,191	85.34	85.34
부동산관련유가증권	19,000	8.10	8.10
현금	13,558	5.78	5.78
기타자산	1,882	0.78	0.78
합계	234,571	100.00	100.00

㈜엔에이치제2호위탁관리부동산투자회사는 2020년 11월 중 1, 2종 종류주식의 유상증자를 통하여 이천 도지물류센터를 기초자산으로 하는 ㈜엔에이치제5호위탁관리부동산투자회사(이하 "엔에이치제5호리츠")의 지분증권을 기초자산에 편입할 예정입니다.

3. 자산관리회사

가. 회사의 개요
1) 명 칭 : 엔에이치농협리츠운용 주식회사
2) 주 소 : 서울시 영등포구 국제금융로8길 2(여의도동, 농협재단빌딩 13층)
3) 주주에 관한 사항 (2019. 12. 31 기준)

주 주 명	자 본 금(백만원)	지 분 율
NH 농협금융지주	30,000	100%

4) 회사의 연혁
- 2018. 07. 02 설립
- 2018. 09. 01 기업집단「농협」계열 편입
- 2020. 02. 28 수탁고 5,000억원 돌파

4. 투자운용 자산규모

위탁회사	수탁자산 규모 (억원)				증감 사유
	기초	증가	감소	기말	
㈜엔에이치제1호기업구조조정부동산투자회사	347		1	346	감가상각누계액 증가
㈜엔에이치프라임위탁관리부동산투자회사	918	8		926	예금증가 (배당금 수취)
㈜엔에이치제2호위탁관리부동산투자회사	2,331	23		2,354	유동자산 증가 (종속회사 배당금 수취)
㈜엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사	1,984		69	1,915	유동자산 감소 (선급부가세 환급)
총계	5,580	31	70	5,541	

* 수탁자산 규모는 위탁회사의 2020년 제2분기 투자보고서를 기준으로 작성

Ⅱ. 주된 투자 권유대상

이 위탁관리부동산투자회사는 부동산의 임대수익을 수취하여 배당으로 지급합니다. 부동산 임대수익의 경우 투자자산 특성 및 거시적 시장 상황등에 영향을 받습니다. 자산별 임대 상황에 따른 손실 발생 위험을 감수할 수 있는 투자자에게 적합합니다.

Ⅲ. 보수 및 비용

1. 자산관리회사 보수

엔에이치농협리츠운용(주)는 2018년 6월 27일 국토교통부로부터 설립 인가를 받아 2018년 7월 2일 설립된 부동산투자회사법상의 자산관리회사이며, 회사가 자산관리회사인 엔에치농협리츠운용(주)에게 지급하게 될 수수료는 다음과 같습니다.

구 분	지급금액 (부가가치세 별도)	지급시기
자산관리수수료	1. 기본수수료(매입): 매입수수료는 1,500,000,000 원 (매매계약시 500,000,000 원/ 소유권취득시 1,000,000,000 원)	소유권을 취득한 날로부터 7 일 이내 현금 지급
	2. 기본수수료(운용): 계약의 효력발생일로부터 연간 414,000,000 원, 매 결산기마다 207,000,000 원	주주총회일로부터 7 일이내 현금 지급
매각기본수수료	3. 처분가액의 1%에 해당하는 금액	처분일이 속한 결산기의 외부감사인의 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 1 주일 이내에 지급
매각성과수수료	4. 처분가액이 취득가액(자본적지출 및 취득부대비용 포함)에 처분수수료를 더한 값을 초과할 경우, 초과분의 15%	

2. 자산보관기관 보수

회사가 자산보관회사인 유안타증권㈜에 지급하게 될 수수료는 다음과 같습니다.

구 분	지급금액 (부가가치세 별도)	지급시기
자산보관수수료	1. 영업인가를 득한 날로부터 연간 22,000,000 원, 2. 매 결산기 마다 11,000,000 원	주주총회일로부터 7 일 이내에 현금 지급

3. 사무수탁회사 보수

회사가 사무관리회사인 ㈜국민은행에 지급하게 될 수수료는 다음과 같습니다.

구 분	지급금액 (부가가치세 별도)	지급시기
일반사무 수탁수수료	1. 최초로 취득하는 부동산의 소유권을 취득할 날부터 연간 36,000,000 원 2. 매 결산기마다 18,000,000 원	주주총회일로부터 7 일 이내에 현금 지급

4. 기타 관리보수

회사는 기타비용으로 각종 실사비용 및 당사의 감사에 대한 인건비와 기타 설립 및 운영을 위한 필요경비를 추가로 지급합니다. 현재 회사의 운영을 위하여 지출되는 주요 경비는 아래와 같습니다.

구 분	지급금액	비고
임원보수	무보수	매 기 주주총회 결의로 정함
감사보수	월 300,000 원	매 기 주주총회 결의로 정함
재무제표 작성용역비	결산기별 1,300,000 원	계약 변경에 따라 변경될 수 있음
외부감사용역비	제 1 기 회계연도 9,000,000 원	계약 변경에 따라 변경될 수 있음
세무용역비	연 12,000,000 원 (반기 지급)	계약 변경에 따라 변경될 수 있음

Ⅳ. 투자운용실적

1. 연평균수익률

구분	1년(2020.01.07.~2020.06.30.)주1)
당해 위탁관리부동산투자회사	12.81%
비교지수주2)	8.03%

주1) 당해 회사의 최초영업인가일로부터 현재까지의 연환산 배당수익률
주2) 리츠정보시스템상 모든 위탁관리부동산투자회사의 2019년도 배당수익률 기재(당해 회사와 같은 기간동안의 비교 불가)

2. 누적수익률

	1년(2020.01.07.~2020.06.30.)주1)
당해 위탁관리부동산투자회사	7.84%
비교지수주2)	8.03%

주1) 당해 회사의 최초영업인가일로부터 현재까지의 누적 배당수익률
주2) 리츠정보시스템상 모든 위탁관리부동산투자회사의 2019년도 배당수익률 기재(당해 회사와 같은 기간동안의 비교 불가)

3. 연도별 수익률

	1년(2020.01.07.~2020.06.30.)[주1)]
당해 위탁관리부동산투자회사	12.81%
비교지수[주2)]	8.03%

주1) 당해 회사의 최초영업인가일로부터 현재까지의 연환산 배당수익률, 표시된 운용실적은 과거의 운용실적일 뿐 미래의 운용실적도 그러하리라는 것을 의미하는 것은 아니며, 미래의 운용실적은 과거 운용실적과 다를 수 있음.

주2) 리츠정보시스템상 모든 위탁관리부동산투자회사의 2019년도 배당수익률 기재(당해 회사와 동일 기간에 대한 비교 불가

제 2 부 투자, 투자위험 및 투자성과

1. 자산운용의 기본방침

회사는 자산관리회사 내 리츠에 대한 투자 및 운영 경험이 풍부한 자산운용인력들의 역량을 적극 활용하고, ㈜엔에이치제2호위탁관리부동산투자회사를 母리츠로 하여, 子리츠의 지분증권을 추가적으로 유상증자를 통해 지속적으로 편입하여 장기적으로 선진국형 영속리츠로 성장시킴으로서 리츠 투자자들의 만족을 극대화하고자 합니다.

회사는 오피스 자산 및 子리츠의 지분증권으로 이루어진 자산 포트폴리오를 확보하여 규모의 경제 및 임차인 군의 다양화를 확보하고자 합니다. 이를 통하여 운영에 있어서의 리스크를 최소화하고 수익성을 향상시켜 투자자들에게 안정적인 배당 지급을 목표로 합니다.

2. 주요 투자대상 및 투자계획

가. 개요

㈜엔에이치제2호위탁관리부동산투자회사는 사모형태로 2020년 01월 07일 기초자산의 분당스퀘어업무시설 및 비전월드 주차시설 매입을 완료하였으며, 2020년 02월 28일에는 1,2종 종류주식 및 보통주 유상증자를 통하여 에이원타워 당산 및 인계를 기초자산으로 하는 ㈜엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사(이하 “엔에이치제3호리츠”)의 지분증권을 기초자산에 편입하였습니다.

분당스퀘어 업무시설의 경우, 분당선 서현역과 연결된 리테일 및 오피스 복합시설로, 서현권역 최고층 오피스입니다. 2020년 10월 기준 본 자산의 임대율은 100%로 라인플러스㈜ 및 네이버 계열사에서 약 74%를 임대하여 사용하고 있습니다.

에이원타워 당산의 경우 2011년 준공된 이후 임차인(삼성생명서비스손해사정㈜)의 지속적인 사용으로 신축 수준의 우수한 관리상태를 유지하고 있습니다. 2020년 10월 기준 본 자산의 임대율은 90.9%로 삼성생명서비스손해사정㈜에서 63.8%, 삼성생명에서 26.6%를 임대하여 사용하고 있습니다. 에이원타워 인계의 경우 1997년 준공 후 2016년 대수선이 이루어졌습니다. 2020년 10월 기준 임대율은 87.4%로 삼성생명 등 삼성계열사가 76.0%를 임대하여 사용하고 있습니다.

2020년 9월 30일 기준 당해 위탁관리부동산투자회사의 총자산의 투자·운용 및 구성현황은 아래와 같습니다.

항목	자산총액(백만원)	비율(%)	총자산대비 구성비율(%)
부동산	200,191	85.34	85.34
부동산관련유가증권	19,000	8.10	8.10
현금	13,558	5.78	5.78
기타자산	1,882	0.78	0.78
합계	234,571	100.00	100.00

㈜엔에이치제2호위탁관리부동산투자회사는 2020년 11월 중 1, 2종 종류주식의 유상증자를 통하여 이천 도지물류센터를 기초자산으로 하는 ㈜엔에이치제5호위탁관리부동산투자회사(이하 “엔에이치제5호리츠”)의 지분증권을 기초자산에 편입할 예정입니다. 당해 회사는 엔에이치제5호리츠의 보통주식을 100% 취득할 예정입니다. 엔에이치제5호리츠의 기초자산인 이천도지물류센터는 2020년 5월 신축된 연면적 13,877평(창고, 지원, 경비시설 포함)의 자산으로, 상온 및 저온 창고시설을 모두 보유하고 있습니다.

나. 주요 투자대상

1) 일반 부동산 : 분당스퀘어 오피스동 및 비전월드 주차시설

당해 회사가 2020년 1월 7일 투자한 부동산은 경기도 성남시 분당구 황새울로 360번길 42 소재의 분당스퀘어 업무시설과, 경기도 성남시 분당구 서현로 180번길 19 소재의 비전월드 부속주차장입니다.

상기 부동산을 매입 시 기존 임대차 계약을 승계하여 운영 초기 임차인 공실 위험을 최소화하였고 연 2.5~3.0 %의 연 임대료 상승률에 따라 안정적인 배당수익을 확보할 계획입니다.

- 편입 대상 부동산이 소재한 전체 건물 내역

구 분	분당스퀘어 업무시설	비전월드 부속주차장
소재지	경기도 성남시 분당구 황새울로 360번길 42	경기도 성남시 분당구 서현로 180번길 19
준공일	1997년 10월	1997년 12월
용 도	업무시설	근린생활시설, 주차시설
매도인	코람코전문투자형사모부동산투자신탁제59호	
구 조	철골철근콘크리트조	철골철근콘크리트조
대 지 면 적	전 체 : 15,604.5㎡ 매입면적 : 3,547.0㎡	전 체 : 5,311.6㎡ 매입면적 : 2,663.5㎡
연면적	전 체 : 119,535.3㎡ 매입면적 : 27,073.9㎡	전 체 : 44,209.7㎡ 매입면적 : 20,618.3㎡
건폐율	71.38%	76.68%
용적율	473.76%	620.80%
규 모 층 수	전 체 : 지하 6층, 지상 20층 매입부분 : 지상 9~20층	전 체 : 지하 3층, 지상 8층 매입부분 : 지하 1층 일부, 지상 4~7층
승강기	17대 (비상용 2대 포함, 오피스 전용 8대)	3대
주 차 대 수	전 체 : 930대 매입대상 : 60대	전 체 : 652대 매입대상 : 452대
건 물 전 경		

- 매월 임대료, 관리비 합계

(단위 : 원, 2020년 9월 기준)

구 분	분당스퀘어 업무시설	비전월드 부속주차장	합 계
임대료	652,467,786	90,176,500	**742,644,286**
관리비	342,225,308	-	**342,225,308**
합 계	**994,693,094**	**90,176,500**	**1,084,869,594**

- 부동산 내역과 감정평가 자료

구 분	용도	매입면적(㎡)		감정기관	감정평가액
		토지 (대지권)	건물		
분당스퀘어 업무시설	업무시설	3,547.0	27,073.9	㈜제일감정 평가법인	191,500 백만원
비전월드 부속주차장	근린생활시설, 주차시설	2,663.5	20,618.3		
합 계		**6,210.5**	**47,692.2**	-	**191,500 백만원**

- 감정평가금액 대비 매입가격

구 분	감정평가금액 (백만원)	매입가격 (백만원)	감정평가금액 대비 (%)
분당스퀘어 업무시설 비전월드 부속주차장	191,500	190,156	99.29

2) 부동산 관련 유가증권 : ㈜엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사 지분증권

당사가 편입한 지분증권은 서울시 영등포구 국회대로 559 소재의 에이원타워 당산과 경기도 수원시 팔달구 경수대로 560 소재의 에이원타워 인계를 기초자산으로 하는 ㈜엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사의 보통주식입니다. 당사는 ㈜엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사의 보통주식을 100% 취득한 모회사입니다.

㈜엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사는 상기 부동산을 매입 시 기존 임대차 계약을 승계하여 운영 초기 임차인 공실 위험을 최소화하였고, 향후 연 1.0~2.0 %의 연 임대료 상승률에 따라 안정적인 배당수익을 확보할 계획입니다.

- ㈜엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사 편입 대상 부동산 개요

구 분	에이원타워 당산	에이원타워 인계
소재지	서울시 영등포구 국회대로 559	경기도 수원시 팔달구 경수대로 560
준공일	2011년 12월	1997년 5월
용 도	업무시설	업무시설
매도인	엠디엠(주), 엠디엠플러스(주)	
구 조	철골철근콘크리트조	철골철근콘크리트조
대지면적	3,244.5㎡	3,528.0㎡
연면적	27,991.9㎡	27,698.4㎡
건폐율	32.6%	57.9%
용적율	476.8%	479.4%
규모/층수	지상 17층, 지하 6층	지상 14층, 지하 4층
승강기	6대 (비상용 1대 포함, 승객용 5대)	4대 (비상용 1대 포함, 승객용 3대)
주차대수	199대 (옥내자주식)	238대 (옥내 기계식 83대 포함)
건물 전경		

- ㈜엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사 편입 대상 매월 임대료, 관리비 합계

(단위 : 원, 2020년 9월 기준)

구 분	에이원타워 당산	에이원타워 인계	합 계
임대료	382,454,167	209,445,204	**591,899,371**
관리비	234,205,313	201,759,510	**435,964,823**
합 계	**616,659,480**	**411,204,714**	**1,027,864,194**

- ㈜엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사 편입 대상 부동산 내역과 감정평가 자료

구 분	용도	매입면적(㎡)		감정기관	감정평가액
		토지 (대지권)	건물		
에이원타워 당산	업무시설	3,244.5	27,991.9	㈜경일감정 평가법인	130,400백만원
에이원타워 인계	업무시설	3,528.0	27,698.4		46,400백만원
합 계		**6,772.5**	**55,690.3**	-	**176,800백만원**

- 감정평가금액 대비 매입가격

구 분	감정평가금액 (백만원)	매입가격 (백만원)	감정평가금액 대비 (%)
에이원타워 당산 및 인계	176,800	176,500	99.83

3) 편입 예정 부동산 관련 유가증권 : ㈜엔에이치제5호위탁관리부동산투자회사 지분증권

당해 회사가 추가로 편입할 지분증권은 경기도 이천시 백사면 조읍리 25 소재의 도지물류센터를 기초자산으로 한 ㈜엔에이치제5호위탁관리부동산투자회사의 보통주식입니다.

㈜엔에이치제5호위탁관리부동산투자회사는 상기 부동산을 매입 시 기존 임대차 계약을 승계 및 신규 임대차 계약을 체결하여 운영 초기 임차인 공실 위험을 최소화하면서 매년 0~ 1.5 % 수준으로 임대료가 상승함에 따라 안정적인 배당수익을 확

보할 계획입니다.

- 편입 대상 부동산이 소재한 전체 건물 내역

구 분	도지물류센터
소재지	경기도 이천시 백사면 조읍리 25
준공일	2020년 5월 22일
용 도	창고시설(물류창고)
매도인	이지스전문투자형230호사모부동산투자유한회사
구 조	B2~2F : PC구조 / 3F : PEB구조
대지면적	39,757.00㎡
연면적	45,876.22㎡
건폐율	36.13%
용적율	56.52%
규모/층수	지상 3층, 지하 2층
층고	최고 9.8m
주차대수	204대
건물 전경	

- 매월 임대료, 관리비 합계

(단위 : 원)

구 분	금 액
임대료	376,742,215
관리비	24,579,272
합 계	401,321,487

※ 당사 제1기 임대료 및 관리비 월환산 기준

- 부동산 내역과 감정평가 자료

(단위 : 백만원)

구 분	용도	매입면적(㎡)		감정기관	감정평가액	
		토지	건물		담보	시가
도지물류센터	업무시설	39,757.00	45,876.22	㈜제일감정평가법인	104,700	106,300

- 감정평가금액 대비 매입가격

(단위 : 백만원, %)

구 분	감정평가금액		매입가격	감정평가금액 대비	
	담보	시가		담보	시가
도지물류센터	104,700	106,300	103,500	98.85%	97.36%

라. 투자기준 및 계획

당해 회사는 기존 투자대상 및 신규 투자대상 매입 후 효율적이고 전문적인 관리를 통하여 위험요소를 최소화하면서 안정적인 배당수익을 확보할 계획입니다. 월 임대료 수입 및 기타 내부적으로 유보되는 현금자산의 경우는 자산관리회사인 엔에이치농협리츠운용(주)를 통하여 자산보관기관인 유안타증권(주)에 위탁되어 운용될 것입니다. 매 회계연도 말 배당지급의 의무를 성실히 수행하기 위해 안정성에 중점을 두어 장기상품과 단기상품을 적절히 이용하여 운용될 것입니다.

마. 전체 투자자산(실물자산 및 지분증권) 매입에 따른 초기자금 소요 내역

당해 회사는 분당스퀘어 오피스동 및 부속주차장에 대한 매입 완료 후, 유상증자를 하여 ㈜엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사의 보통주식을 매입하였습니다. 또한 추가적으로 유상증자를 하여 ㈜엔에이치제5호위탁관리부동산투자회사의 보통주식을 매입할 계획입니다.

지분증권 매입 완료 기준으로 당해 회사는 조달자금 2,395억원(자기자본 520억원, 담보대출 1,875억원) 중 약 2,317억원을 부동산 자산(분당스퀘어 오피스동 및 부속주차장, 매입부대비용 및 제세금) 및 지분증권에 투자하게 되며, 나머지는 창업비용 등 초기 설립 시 필요한 소요자금 및 예비비로 사용하게 됩니다. 추가적으로 투자 이후에 발생하는 현금 및 증권은 당해 회사의 이사회에서 운용방침을 정하고 자산관리회사인 엔에이치농협리츠운용㈜을 통하여 자산보관회사인 유안타증권㈜에 위탁되어 운용될 것입니다.

투자 이후에 발생하는 현금 및 증권으로는 누적임대료 수입 및 이를 재원으로 취득한 증권이 있고, 자산운용의 지침은 이사회를 통하여 결정될 것이며 매 회계연도 말 배당지급의 의무를 성실히 수행하기 위해 안정성에 중점을 두어 장기상품과 단기상품을 적절히 이용하여 운용될 것입니다.

(단위: 백만원)

구분	금액	비율(%)
부동산 투자액[주1)]	231,743	96.76
창업비 및 주식발행비용	6,632	2.77
예비비[주2)]	1,125	0.46
합 계	**239,500**	**100.00**

주1) 부동산 투자액은 매입금액과 매입부대비용의 합계액으로 매입부대비용은 취등록세, 매입보수, 차입금담보설정비(법무사 수수료), 법률자문/재무자문/감정평가/ 물리적실사수수료 등이 포함되어 있습니다. 또한 지분증권 매입금액이 포함되어 있습니다.

주2) 예비비는 예비비 및 최초 CAPEX 비용이 포함되어 있습니다.

3. 주요 투자전략

가. 부동산의 취득

당해 회사는 분당스퀘어 업무시설 및 비전월드 주차타워를 매매대금 191,156 백만원으로 매입하였습니다.

본 물건을 매입 후 기존 임대차 계약을 승계하여 운영 초기의 공실 위험을 최소화 하였고, 각 임대차 계약별로 연 2.5~3.0%의 임대료가 상승됨으로서 안정적인 배당 수익을 확보할 계획입니다.

각 임차인별 임대차 계약의 만기 또는 중도해지에 따른 공실 발생에 대비하여 임차인별 계약 갱신 의사를 사전에 파악하고, 계약해지 통지 가능시점부터 적극적인 임대 마케팅을 통해 공실 발생 리스크를 최소화할 계획입니다.

나. 지분증권의 취득

당해 회사는 2020년 2월 28일 에이원타워 당산 및 에이원타워 인계를 기초자산으로 하는 ㈜엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사의 지분증권(보통주식) 10,000,000주를 당사의 유상증자를 통하여 매입하였습니다. 당사의 지분증권 취득 시 ㈜엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사는 당해 회사의 자회사로 편입됩니다.

당해 회사는 도지물류센터를 기초자산으로 하는 ㈜엔에이치제5호위탁관리부동산투자회사의 지분증권(보통주식) 10,000,000주를 당사의 유상증자를 통하여 매입할 계획입니다. 당사의 지분증권 취득 시 ㈜엔에이치제5호위탁관리부동산투자회사는 당해 회사의 자회사로 편입됩니다.

다. 부동산의 처분

당해 회사는 한시적 명목회사로서 존속기간 동안 효율적인 자산관리와 함께 청산시점에서의 용이한 부동산 처분이 매우 중요합니다.

당해 부동산 처분 시 감정평가기관의 감정평가액을 최저입찰금액으로 하는 경쟁입찰 방식으로 매각하는 것을 원칙으로 하되 주주총회에서 별도로 정하는 경우 그에 따를 예정입니다.

매각 시에는 부동산투자회사법 제24조 제3항에 의거, 아래 내용이 포함된 실사보고서를 작성할 것입니다.

1) 당해 부동산의 현황, 거래가격 및 거래비용
2) 당해 부동산과 관련된 재무자료
3) 당해 부동산의 수익에 영향을 미치는 요소
4) 그 밖에 당해 부동산의 거래 여부를 결정함에 있어 필요한 사항으로서 국토교

통부령에 정하는 사항

4. 주요 투자위험

다른 주식 관련 투자와 같이 당해 회사 주식에 대한 투자는 투자원금에 대하여 손실이 발생할 위험 등 다양한 위험을 수반합니다. 또한, 회사 주식의 가치는 보장되지 아니하며 회사 주식에 대한 투자로 인하여 투자자에게 발생 가능한 손실은 어떠한 방법으로도 보상되지 아니합니다.

당해 회사는 투자부동산의 매입 및 운영, 처분 및 기타 다양한 위험이 발생할 수 있으나, 다양한 위험회피 전략을 수립하여 위험최소화 방안을 강구하였습니다. 다만, 투자자산에 대한 위험 이외에도 투자 시 고려해야 할 여러 가지의 위험 요소들이 있다는 것과, 위험회피 전략 수립에도 불구하고 분석 및 추정의 오류가 있거나 제반사항의 변동으로 인하여 위험이 발생할 가능성이 있음을 알려드립니다. 다음은 투자와 관련된 위험 요소들이므로 투자결정 시 충분히 숙지하시기 바랍니다.

가. 투자원금에 대한 손실의 위험

관계법령은 당해 회사와 같은 부동산투자회사에 대한 투자에 대하여 원리금을 보장하거나 보호하지 않습니다. 따라서, 전반적인 국가경제 및 부동산 시장의 상황에 따라 보유자산의 가치가 하락하는 경우에는 주식의 가치는 모집가액 이하로 하락할 수 있고, 매각 시 부동산의 시장가격이 최초 매입가보다 현저히 하락하는 경우에는 투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다. 이와 같이 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 당사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

나. 경기변동에 따른 위험

당해 회사는 위탁관리부동산투자회사로서 운영 대상 자산인 부동산의 임대, 관리, 처분 등에 의하여 수익이 발생합니다. 부동산시장은 국내 경기 등에 민감하게 작용하여 전반적인 국내 경기의 침체는 임대료 및 공실률, 자산매각 용이성에 불리하게 작용할 수 있는 등 경기위험에 노출되어 있으므로 이로 인해 실제 배당수익률이 변동할 수 있습니다.

다. 부동산자산 매입 관련 위험

당해 회사가 대상 부동산을 매입하는 과정에서 고려할 수 있는 위험의 종류는 i)

부동산 권리관계 및 이해관계자(채권자 등 제3자)의 이의 제기 등으로 인한 법률적 하자로 인하여 완전한 소유권의 이전 및 권리 행사에 제약을 받을 수 있는 위험과 ⅱ)부동산의 물리적, 기술적 하자로 인하여 매입검토 시에 예상하지 못하였던 일정 금액 이상의 추가 자본 지출을 발생시킬 수 있는 위험, ⅲ)운영과 관련한 자료의 불충분이나 분석의 착오로 인한 사업 수익성 검토상의 매입가격 추정오류의 위험 등을 들 수 있습니다. 다만, 실제 위험 발생가능성 및 그 결과에 대해 사전 분석을 통한 위험 최소화 방안을 마련하고, 매매계약 및 임대차계약 체결 등에서 이러한 위험을 적극적으로 회피하도록 만전을 기할 예정입니다. 하지만 그럼에도 불구하고 추정의 오류가 있거나, 제반 사항의 변동으로 부동산 자산 매입관련 위험은 발생할 수 있습니다.

1) 소유권(이용 및 처분의 권리) 제한의 위험
법률적인 위험과 관련하여 당해 회사는 법무법인 지평에 법률실사를 실시하도록 하였고 그 결과를 각종 제 계약에 반영하여 동 계약상에서 위험을 최소화하는 방안을 도모하였습니다. 그럼에도 불구하고 부동산 권리관계 및 이해관계자(채권자 등 제3자의 이의 제기 등으로 인한 법률적 하자로 인하여 완전한 소유권의 이전 및 권리 행사에 제약을 받을 가능성은 존재합니다. 즉, 경우에 따라 매도인의 다른 채권자들이 부동산 매매행위에 대하여 취소권 또는 부인권을 행사(매도인에 대하여 회생 또는 파산절차가 개시된 경우)할 가능성을 배제할 수는 없습니다.

2) 물리적, 기술적 하자로 인한 추가 비용 부담의 위험
당해 회사는 매입할 부동산의 물리적, 기술적 위험 최소화를 위해 안전진단 및 시설물 관리 전문 업체인 미래에셋컨설팅을 통해 대상 부동산에 대한 물리적 실사(Physical Due Diligence)를 실시하였습니다. 실사 결과, 매입 부동산의 가치를 하락시킬만한 중대한 물리적 하자가 발견되지는 않았습니다. 그러나 부동산의 매입 후에 예상치 못했던 부동산의 물리적, 기술적 하자가 발생할 가능성은 존재하며 이 경우 일정 금액 이상의 추가 자본 지출이 발생할 수 있습니다.

3) 사업 수익성 검토상의 추정오류의 위험
당해 회사는 사업 수익성 검토를 위해 삼일회계법인에게 재무분석 용역을 수행하도록 하였습니다. 그러나 이러한 분석은 현재의 제반 가정 및 자료를 바탕으로 한 것이므로 향후 경제상황이나 제반 가정의 변화에 따라 그 내용이나 결과가 달라질 수 있는 위험이 존재합니다.

라. 부동산자산 운용관련 위험

부동산 보유기간 동안의 자산 운용과 관련하여 예측할 수 있는 위험으로는 다음과 같은 위험이 발생할 수 있습니다.

1) 일반위험
당해 회사는 재무실사를 통해 운용상의 각종 제비용에 대해서 면밀히 검토하여 사업계획에 반영하였으나 당해 회사의 예상배당률은 미래 운영과 관련된 가정에 근거하여 제시되었습니다. 이러한 가정은 부동산의 공실, 임차인의 신용도, 향후 지출될 자본적 지출액 및 당 회사의 투자대상과 관련된 비용 및 임대차 마케팅비용, 미래 임대료 및 임대시장의 수급상황, 경쟁, 환경 및 기타 관련법상의 법적요인과 관련된 비용 및 보증되지 않은 손실과 관련이 있습니다. 대부분의 가정은 회사의 운영자가 정확하게 예상할 수 없거나 제어할 수 없는 상황과 관련되어 있으며, 따라서 회사가 제시된 예상 배당률을 지급할 수 있다는 보장은 할 수 없습니다.

2) 임차인의 신용위험
당해 회사는 존속기간 동안 임차인과의 임대차 계약을 통한 임대료 수입을 주요한 수입원으로 하고 있습니다. 따라서 임차인이 자금경색, 파산 등의 이유로 임대료 및 관리비를 제때 지급하지 못하거나 지급불능 상태에 빠지게 되면 회사의 배당수익이 하락할 위험이 있습니다.

3) 역부채효과 위험
당해 회사는 사업계획에 따라 총 자산액 2,275억원(자기자본 400억원, 담보대출 1,875억원)을 조달할 예정이므로 부채조달에 따른 위험에 노출됩니다. 따라서 조달자금의 운영에 따른 수익률이 사업계획대비 현저히 미달할 경우 역부채 효과가 발생하여 부채가 전혀 없었을 경우보다 손실이 확대될 수 있는 위험이 있습니다.

4) 재해 등 불가항력에 대한 위험
투자부동산에 대한 대부분의 위험은 보험을 통하여 보장이 되지만 보험을 통하여 보장이 되지 않는 천재지변 등에 의해 투자부동산이 일부, 혹은 전부가 손상되었을 경우에는 자산의 가치를 하락시켜 수익에 직접적으로 영향을 미치게 되고 이에 따라 배당 수익률이 하락할 수 있습니다.

마. 부동산자산 처분관련 위험

당해 회사는 매입 후 약 5년이 되는 시점에 대상 부동산인 분당스퀘어 오피스동 및 부속주차장을 시장 매각 방식으로 처분할 계획입니다. 따라서 처분시점에 부동산매각과 관련하여, 적기 매각의 가능성과 매각가액에 대한 위험이 존재합니다. 즉, 적

기에 부동산매각에 실패하거나 낮은 가액에 매각된다면, 사업계획서상의 배당 수익률을 달성하지 못할 가능성이 있습니다. 또한 처분시점에 투자 대상부동산의 현격한 시장가격의 변동으로 적절한 매수처를 확보하지 못할 경우 저가 매각가능성을 배제할 수는 없습니다.
처분시점에 부동산시장상황이 여의치 않을 경우 처분시점을 늦춰 운용기간을 연장할 수도 있습니다. 운용기간 연장과 같이 적기 매각시점을 조정하는 방법 등으로 당해 회사는 회사의 수익률이 저하되지 않도록 주의를 기울일 계획입니다.

바. 환금성 및 유동성 관련 위험

1) 환금성 등 주식관련 위험
당해 회사의 주식은 사모방식으로 모집되며 자산 매입 후 중순위 대출과 후순위 대출 상환을 위해 공모방식으로 투자자를 모집하고 유가증권시장에 상장할 예정입니다. 또한 당해 회사는 폐쇄형 명목회사로서 원칙상 환매가 제한되므로 환금성의 제약이 있을 수 있습니다. 그러므로 투자의사결정 이전에 이 점 유의하시기 바랍니다.

2) 유동성 관련 위험
당해 회사는 공모의 방식으로 투자자를 모집하기 전까지에 증권시장 등에 상장하지 않을 예정이므로 장외거래를 통해 보유주식의 매각이 가능하나 매수수요가 충분하지 않을 경우 단시일 내에 매각이 어려우며 기대가격 이하로 매각하게 될 위험이 존재합니다.

사. 회사 경영 및 운영 등 기타 위험

1) 대리인 및 이해상충 관련 위험
당해 회사는 서류상 회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하므로 이와 관련된 대리인 위험에 노출되어 있습니다. 이들 위탁회사들은 성실하게 업무를 수행할 것으로 판단되나 역량 부족과 업무 태만이 나타날 경우 당해 회사의 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있으며, 독자적인 업무 및 이익창출활동을 더 우선시할 경우 당해 회사와의 이해와 상충될 가능성이 있습니다.

2) 제도변화 관련 위험
향후 부동산투자회사법, 시행령 및 시행규칙의 개정은 당해 회사의 자산운용정책에 큰 변화를 가져올 수 있고 이에 따라 배당률과 수익률이 변동할 위험이 있습니다.
한편 부동산 관련 세제의 변동에 의해 당해 회사의 예상 배당률과 수익률이 하락할

위험이 있습니다. 따라서 당해 회사는 법 개정이 예상된 경우에 사전대비와 이에 대한 영향분석을 철저히 하고 불가피하게 법 개정과 제도변화에 따른 수익률 하락이 예상되는 경우를 상정하여 사업을 효율적으로 운영하고 때에 따라서는 합리적인 투자대상을 선정하여 당초 계획하였던 사업의 수익률을 유지할 계획입니다.

3) 현금 및 증권의 운용관련 위험
당해 회사는 현금 및 증권의 운용규모를 최소화할 계획이지만, 사내 보유현금과 이를 재원으로 취득하는 증권을 보유하게 됩니다. 이러한 현금 및 증권의 운용방침은 이사회에서 결정하되, 운용원칙은 배당지급 의무를 성실히 수행할 수 있도록 안정성을 도모함과 동시에 수익률을 극대화하는 방향으로 추진할 계획입니다. 하지만 전반적인 경제상황 및 금융시장의 질적 변화, 정부의 재정 및 금융정책의 변화, 물가상승률 등에 따른 금리의 변동이 있을 경우 자산을 운용함에 있어 위험이 수반될 수 있습니다.

5. 운용실적

※ 최근 1년, 5년, 10년단위의 연평균 수익률, 누적수익률 및 최근 10년간 연도별 수익률 등을 비교지수(benchmark index)와 함께 막대그래프를 사용하여 비교표시하고 당해 도표에 대한 설명을 구체적으로 기재

해당사항 없음

6. 투자제한

가. 자산의 투자 운용에 관한 일반원칙

회사는 법령 및 정관의 규정에 따라 자산을 부동산 및 부동산 관련 증권에의 투자, 금융기관에 예금 등의 방법으로 운용하게 됩니다.

나. 부동산에의 투자 및 운용

당사는 최저자본금준비기간(부동산투자회사법에 의한 영업인가를 받은 날부터 6개월)이 끝난 후에는 매 분기 말 현재 총자산의 100분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금(금융기관에의 예치금 포함)으로 구성할 것입니다.

1) 다음 각 호에 해당하는 금액은 위 자산의 구성비율을 계산함에 있어서 최저자본금준비기간만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산에 포함되는 것으로 봅니다.

- 설립할 때 납입한 주금
- 신주발행으로 조성한 자금
- 회사 보유 부동산의 매각대금

2) 다음 각 호에 해당하는 금액은 전 1)항의 총자산의 100분의 70이상을 구성하는 부동산에 포함되는 것으로 봅니다.

① 건축중인 건축물의 개발사업을 제외한 부동산 개발사업에 투자한 모든 금액. 이 경우 다음 각의 어느 하나에 해당하는 투자금액을 포함합니다.

- 건축물의 개발사업과 관련하여 인접도로의 개설, 주차장 부지 확보 등 해당 건축물에 부속된 토지 및 정착물에 대한 투자금액
- 부동산 개발을 위하여 설립되고「법인세법」제51조의2 제1항 제9호의 요건에 해당하는 법인의 주식 및 사채(해당 법인의 담보부사채에 한정함)의 매입금액
-「사회기반시설에 대한 민간투자법」제41조에 따라 설립된 사회기반시설 투융자회사의 주식 및 사채(해당 회사의 담보부 또는 보증사채에 한정함)의 매입금액

② 부동산의 소유권 및 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리를 취득하기 위하여 투자한 모든 금액

③ 신탁이 종료된 경우에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권을 취득하기 위하여 투자한 모든 금액

④ 총자산의 100분의 80 이상이 부동산(제①호부터 제③호까지 및 제⑤호부터 제⑦호까지에 이른 자산을 포함. 이하 이 호에서 같음)으로 구성된 법인 또는 조합(법인 또는 조합이 설립 중인 경우를 포함)의 발행 지분증권 총수의 100분의 50을 초과하여 취득하기 위하여 투자한 모든 금액. 이 경우 총자산 대비 부동산 비율을 산정할 때에는 해당 지분증권의 매입을 위한 부동산투자회사 이사회개최일 전일 현재(법인 또는 조합이 설립 중인 경우에는 설립 후 1분기가 경과한 시점을 말함) 해당 법인 또는 조합의 재무상태표에 따르되, 해당 법인이「주식회사의 외부감사에 관한 법률 시행령」제1조의3에 따른 지배회사에 해당하는 경우에는 종속회사가 보유한 부동산을 포함할 수 있도록 연결재무제표를 기준으로 함

⑤「사회기반시설에 대한 민간투자법」제26조에 따라 사회기반시설의 관리운영권 또는 관리운영권을 가진 회사의 주식, 사채 또는 대출채권을 매입하기 위하여 투자한 모든 금액

⑥「유료도로법」제10조의 규정에 의한 유료도로관리권 또는 유료도로관리권을 가진 회사의 주식, 사채 또는 대출채권을 매입하기 위하여 투자한 모든 금액

⑦ 다른 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구(다음 각 의 기관 등을 포함)가 발행한 지분증권, 수익증권 또는 채무증권을 취득하기 위하여 투자한 모든 금액

- 외국의 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구
- 상기에 따른 회사 또는 기구의 업무를 수행하는 외국의 부동산투자 관련 기관

3) 회사가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우에 취득 또는 처분의 결정은 회사의 이사회 또는 주주총회를 통하여 이루어질 것입니다.
4) 회사는 총자산의 100분의 30을 초과하여 부동산개발사업에 투자하여서는 아니되며, 부동산개발사업계획의 확정 또는 확정된 부동산개발사업계획의 목적•대상•범위 등 부동산투자회사법시행령 제9조가 정하는 중요한 부분의 변경에 관한 사항에 대한 결정 및 총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율에 대한 결정을 위해서는 주주총회의 특별결의를 득하여야 합니다.

다. 증권에의 투자 및 운용

1) 회사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득할 수 없습니다. 다만, 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 그러하지 않습니다.

① 특정한 부동산의 개발을 위하여 존립기간을 정하여 설립된 회사의 주식을 취득하는 경우
② 다른 회사와 합병하는 경우
③ 다른 회사의 영업전부를 양수하는 경우
④ 회사의 권리를 행사할 때 그 적을 달성하기 위하여 필요한 경우
⑤ 회사가 소유하는 부동산 또는 부동산 관련 권리(지상권, 지역권, 전세권, 사용대차 또는 임대차에 관한 권리, 그 밖에 부동산투자회사법 시행령으로 정하는 권리를 말함)를 임차하여 해당 부동산 또는 그 시설을 관리하거나「관광진흥법」에 따른 관광숙박업 등 부동산투자회사법시행령 제31조 제1항이 정하는 사업을 영위하는 회사의 주식을 취득하는 경우
⑥ 다른 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구(다음 각 목의 기관 등을 포함한다)가 발행한 주식을 취득하는 경우
가. 외국의 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구
나. 가목에 따른 회사 또는 기구의 업무를 수행하는 외국의 부동산투자 관련 기관

⑦ 부투법 시행령 제27조 제1항 제4호에 따라 총자산의 100분의 80 이상이 부동산(부투법 시행령 제27조 제1항 제1호부터 제3호까지 및 제5호부터 제7호까지에 따른 자산을 포함)으로 구성된 법인의 발행 주식 총수의 100분의 50을 초과하여 취득하는 경우

⑧ 그 밖에 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 경우로서 부투법 시행령 제31조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우

2) 회사는 전 1)항 제②호부터 제④호까지의 규정에 따라 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하게 된 경우에는 초과 취득하게 된 날부터 6개월 이내에 전 1)항의 규정에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 합니다.

3) 회사는 동일인이 발행한 증권(국채, 지방채, 그 밖에 부동산투자회사법 시행령 제31조 제3항이 정하는 증권은 제외)을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득할 수 없습니다. 다만, 전1)항 제⑤호에 따른 주식의 경우에는 회사 총자산의 100분의 25를 초과하여 취득할 수 없습니다.

4) 회사는 보유하고 있는 증권이 전 3)항의 규정에 의한 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과 취득하게 된 날부터 6개월 이내에 전 3)항의 규정에 의한 투자한도에 적합하도록 하여야 합니다.

라. 거래의 제한

1) 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 당사 정관 제42조 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니됩니다.

① 회사의 임직원 및 그 특별관계자(자본시장법 제133조 제3항에 따른 특별관계자)
② 회사의 주식을 100분의 10이상 소유하고 있는 주주 및 특별관계자

2) 전 1)항에도 불구하고 회사는 전 1)항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 할 수 있습니다.

① 일반분양, 경쟁입찰 또는 이와 유사한 방식으로 거래당사자를 선정하는 거래
② 회사의 이사회의 승인 및「상법」제434조에 따른 특별결의(단, 부동산투자회사법 제 20조에 따라 상장한 경우에는 일반결의)에 따른 주주총회의 승인을 받은 부동산 매매거래
③ 부동산 매매거래 외의 거래로서 이사회의 승인 및「상법」제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래
④ 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가 이상으로 임대하는 거래(다만, 전 1)항 ①호의 어느 하나에 해당하는 자와의 거래는 제외한다)

⑤ 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 회사의 합병•해산•분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래

3) 회사가 부동산투자회사법 제 20조 따라 상장한 경우 전 2)항 ②호에 해당하는 부동산 매매거래를 하는 경우 매매가격은 한국감정평가사협회가 추천하는 둘 이상의 감정평가업자에게 받은 감정평가액을 기준으로 산정하여야 합니다. 이 경우 회사가 매도하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 높은 금액 이상으로 하고, 매수하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 낮은 금액 이하로 합니다.

4) 회사는 그 자산의 투자운용업무를 위탁받은 자산관리회사 및 그 특별관계자와 서로 부동산이나 증권의 거래행위를 하여서는 안됩니다. 다만, 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 않습니다.
① 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
② 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가 이상으로 임대하는 거래
③ 부투법 시행령 제15조 제1호 각의 방법에 따라 산정한 자산가액의 100분의 90부터 100분의 110까지 이내에서 결정된 가격에 의한 거래
④ 회사의 합병•해산•분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래
⑤ 부투법 제20조의 2에 따른 주식의 매수청구가 발생하여 보유하고 있는 증권(주식을 제외한다)을 매도하는 것이 불가피하여 이루어진 거래
⑥ 회사의 이사회의 승인 및 「상법」제434조에 따른 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 받은 거래

7. 이익 등의 분배방침

가. 이익 등의 분배방침

부동산투자회사법 제28조 배당 규정에 의거하여 배당할 계획이며, 그 구체적 계획에 대하여는 정관에서 정합니다.

1) 배당정책

가) 배당가능이익의 90% 이상을 현금 배당

나) 자기자본 예상배당율

구분	예상배당액 (백만원)	배당률		
		우선주1	우선주2	보통주
2기(2020.07.01.~2020.12.31.)	1,156	6.70%	6.70%	-
3기(2021.01.01.~2021.06.30.)	1,491	6.70%	6.70%	-
4기(2021.07.01.~2021.12.31.)	2,188	6.70%	6.70%	18.60%

※ 위 수치는 확정된 사항이 아니며, 시장상황, 외부요인, 운용 결과에 따라 변동될 수 있음

다) 배당금 지급 시기 및 결정 방법

회계연도는 매월 01월 01일 개시하여 06월 30일에 종료하고, 07월 01일에 개시하여 12월 31일에 종료할 계획입니다.

배당금은 정기주주총회 또는 제51조 제5항에 따른 이사회의 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하며, 배당금은 배당금 승인을 한 정기주주총회 또는 이사회에서 달리 결정되지 않는 한 정기주주총회 또는 이사회의 승인일로부터 1개월 내에 지급할 계획입니다.

나. 재투자 계획 및 내부유보 이익의 운용방안

내부유보이익의 기본적인 운용방침은 이사회를 통하여 마련되며 자산보관기관과의 업무위탁 계약 시 투자대상, 투자기간 등에 대한 세부사항을 결정할 것입니다. 매 6개월 결산기 마다 배당을 지급하는 정책을 성실히 이행할 수 있도록 안정성에 중점을 두고 운용될 것이며 자산의 내부 유보기간에 따라 단기와 장기투자수단을 적절히 활용할 것입니다.

8. 자산평가 및 공시 등에 관한 사항

가. 자산평가

1) 평가방법

회사 자산의 가액은 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 산정합니다.

- 부동산의 경우 : 취득가액에 의하는 방법. 다만, 부동산의 취득 후 1년이 경과한 경우에는 감정평가업자가 부투법 시행령 제16조의 규정에 의하

여 산정한 가액으로 할 수 있다.

- 증권의 경우 : 자본시장법 시행령 제260조를 준용하여 산정하는 방법. 이 경우 “평가기준일”은 “산정기준일”로 본다.
- 금융기관에의 예치금의 경우: 원금과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법.
- 그 밖의 자산의 경우: 대차대조표상의 금액에 의하는 방법.

2) 공시방법

- 산출 주기 : 주당순자산가치는 매 분기별로 산출합니다.
- 공시 시기 : 공시는 투자보고서를 통해 매 분기별 공시하는 것으로 원칙으로 하나 자산가치의 현저한 변화 등 필요시에는 즉시 공시합니다. 자세한 공시 사항은 하기와 같습니다.

1) 회사는 매 결산기 종료일 후 90일 이내에 매 결산기의 재무제표(부속명세서를 포함합니다. 이하 같습니다)와 투자보고서를, 매 분기 종료일 후 45일 이내에 매 분기의 재무제표와 투자보고서를 작성하여 본점에 비치·공시하고 주주 및 채권자가 열람할 수 있도록 하여야 합니다.

2) 회사는 매 결산기 종료일 후 90일 이내에 매 결산기의 재무제표와 투자보고서를 회사의 주주 및 채권자에게 송부하여야 합니다. 다만, 인터넷 등 전자매체를 이용하여 공시하는 경우에는 그러하지 않습니다.

3) 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 발생한 경우 부투법 제37조 제3항, 제4항 및 부투법 시행령 제40조의2에서 정하는 바에 따라 이를 지체없이 공시하여야 합니다.

① 회사가 자산관리를 위탁한 자산관리회사의 자산운용 전문인력에 변경이 있는 경우 그 사실과 변경된 자산운용 전문인력 최근 3년 이내의 경력
② 부투법 시행령 제40조의2 제2항으로 정하는 금융사고 또는 부실자산이 발생한 경우
③ 주주총회의 결의내용
④ 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항으로서 투자설명서의 변경 등 부투법 시행령 제40조의2 제3항이 정하는 사항

- 공시방법 : 자산관리회사, 일반사무수탁회사, 자산보관기관의 본점과 자산관리회사의 인터넷 홈페이지
- 공시장소 : 엔에이치농협리츠운용(주), ㈜국민은행, 유안타증권(주)

나. 기타사항의 공시

1) 투자보고서

자산운용과 관련된 중요한 사항(회사의 개황, 자산의 구성현황 및 변경내역, 총수입금액ㆍ수입구조 및 수익률, 부동산 영업경비 등 지출에 관한 사항, 소유 부동산별 현황·가격·임대료 및 주요 임차인의 현황, 유가증권의 소유현황, 부동산의 개발사업에 관한 사항, 매 결산기에 작성하는 투자보고서에 한하여 주주구성 및 주요주주의 현황, 차입에 관한 사항, 주가변동상황, 요약된 대차대조표와 손익계산서, 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항, 부동산투자회사법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황 등)이 포함되어 있는 매 분기 및 결산기의 재무제표와 투자보고서를 작성하여 자산관리회사 • 자산보관회사 • 일반사무수탁회사의 본점 및 일반사무수탁회사의 인터넷 홈페이지를 통해 비치ㆍ공시하고 주주 및 채권자들의 열람에 제공할 것입니다.

2) 정관

당해 회사는 정관을 자산관리회사 본점과 자산보관회사 및 사무수탁회사의 본점에 비치할 것입니다.

3) 계약서

자산관리계약서는 자산관리회사 본점, 자산보관 및 사무수탁계약서는 자산보관회사 및 사무수탁회사 본점에 비치할 것입니다.

4) 기타 공시관련서류
회사의 기타 장부 및 서류는 각 업무에 따라 자산관리회사, 자산보관회사 및 일반사무수탁회사에 비치합니다.

제 3 부 발행인에 관한 사항

Ⅰ. 회사의 개황

1. 당해 회사의 개요

1) 명 칭 : 주식회사 엔에이치제2호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일 : 2019. 11. 20
3) 소재지 : 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 2, 13층(여의도동, 농협재단빌딩)
4) 기타 설립 이후 중요한 변동상황 :
- 2019. 11. 20 : 발기인총회 (자본금 : 3억원)
- 2019. 11. 25 : 자산관리위탁계약체결 (엔에이치농협리츠운용(주))
- 2019. 11. 25 : 자산보관위탁계약체결 (유안타증권(주))
- 2019. 11. 25 : 일반사무위탁계약체결 ((주)국민은행)
- 2019. 12. 26 : 국토교통부 영업인가
- 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 : ㈜엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사 지분매입 190억원 (지분 100%)

2. 회사의 구조

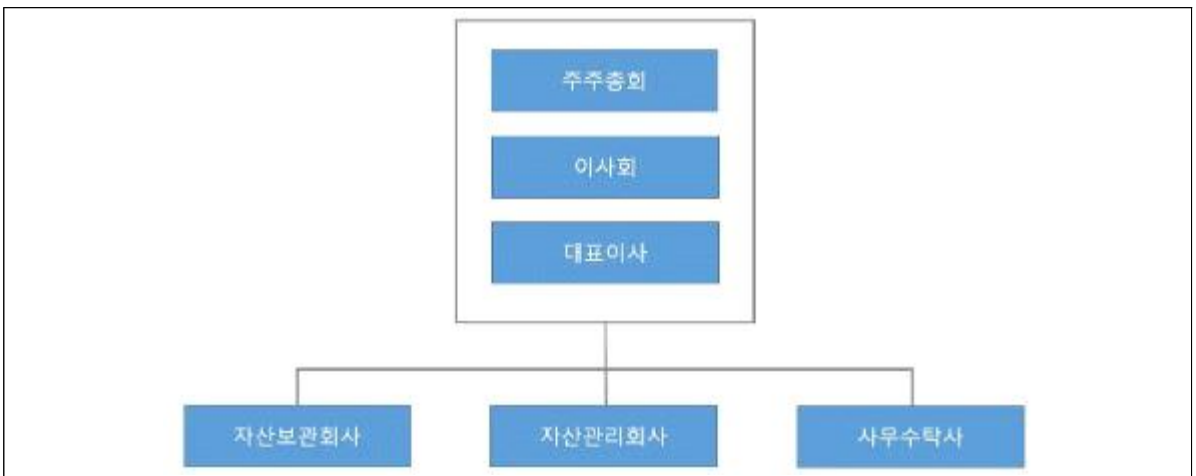
회사는 위탁관리 부동산투자회사로서 상근임직원을 둘 수 없는 명목회사입니다. 그러나 부동산투자회사는 부동산투자회사법상 내부기관으로 주주총회와 이사회를 두어야 하고 그 역할과 권한이 부동산투자회사법 및 회사의 정관에 명시되어 있으며, 이러한 주주총회와 이사회의 의사결정과 감시를 통해 투명경영, 투자수익제고 및 투자자 보호에 만전을 기할 계획입니다.

부동산의 취득이나 처분 등 운용에 관한 사항, 일정 금액 이상의 증권의 취득이나 처분에 관한 사항, 차입 및 사채발행에 관한 사항 등 회사의 주요 사항은 이사회의 결의를 거쳐야 합니다. 당사의 이사회는 자산관리회사로부터 자산의 투자 운용 내역을 보고 받고 이를 평가하며, 자산관리 계획 또는 기타 주요한 투자의사 결정승인이 이루어져야 하는 경우 이사회를 소집하여 결의를 하게 됩니다.

당사의 이사회는 정관에 의하여 법률이나 당사의 정관에 다른 규정이 없는 한 다음

사항을 결의합니다.

1. 부동산의 취득 또는 처분 등 운용에 관한 사항
2. 회사 총자산의 100분의 10 이상 금액의 증권의 취득 또는 처분에 관한 사항
3. 차입 및 사채발행에 관한 사항
4. 주주총회의 소집에 관한 사항
5. 자산관리회사에 대한 자산관리운용지침의 제정 또는 개정
6. 부동산개발사업에 관한 투자결정 및 사업계획서 승인
7. 사무수탁회사와의 일반사무수탁계약 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
8. 판매회사와의 판매위탁계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
9. 제12조에 따른 신주발행에 관한 사항
10. 주주가 신주인수권을 포기하거나 상실한 경우 또는 신주배정시에 단주가 발생할 경우 그 처리방법에 관한 사항
11. 회사의 대표이사의 선임 및 해임에 관한 사항
12. 이사회 의장의 선임 및 해임에 관한 사항
13. 제51조 제5항에 따른 재무제표 등의 승인에 관한 사항
14. 법령에 따라 이사회 결의를 요하는 사안
15. 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안



당사의 의사결정 지배구조도

3. 회사가 속해 있는 기업집단

1) 기업집단의 개요 : 해당사항 없음
2) 기업집단에 소속된 회사 : 해당사항 없음

3) 관련법령상 규제내용 : 해당사항 없음

4. 정관에 정한 회사의 존속기간 및 해산사유

당사의 존립기간은 법인설립일로부터 50년입니다. 당사는 정관 제60조(해산)에서 회사의 해산 사유를 규정하고 있으며 해당 사유는 하기와 같습니다.

[정관] 제60조(해산)

회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.

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. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

주주들은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 관하여 이사회가 결의한 경우, 그 결의에 반대하는 주주는 해당사항에 관한 주주총회 전에 회사에 서면으로 그 결의에 대하여 반대한다는 의사를 알리고, 주주총회의 결의일부터 20일 이내에 주식의 종류와 수를 적은 서면으로 자기가 소유한 주식의 매수를 청구할 수 있습니다.

1) 주식의 매수를 제한하거나 회사의 존립기간을 연장하는 정관의 변경. 다만, 회사 보유 자산의 매각이 존립기간 내에 불가능하여 1년 이내의 범위에서 존립기간을 1회 연장하는 경우는 제외한다.

2) 다른 부동산투자회사와의 합병

3) 회사의 정관 제20조에 따른 현물출자에 의한 신주의 발행

5. 환매에 관한 사항

당해 주식에 대하여는 환매를 청구할 수 없습니다.

Ⅱ. 자본금에 관한 사항

1. 주식의 총수

(2020. 10. 26 현재)

발행할 주식의 총수	발행한 주식의 총수	미발행 주식의 총수
2,000,000,000	20,000,000	1,980,000,000

2. 발행한 주식의 내용

[주당 액면가액 : 500원] (2020. 10. 26 현재)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액 총액	비 고
기명식	보통주식	3,750,000	1,875,000,000	
기명식	제1종종류주식	12,500,000	6,250,000,000	
기명식	제2종종류주식	3,750,000	1,875,000,000	의결권 없음
합 계		**20,000,000**	**10,000,000,000**	

3. 자본금 변동상황

(단위 : 주, 원)

일자	원인	증자(감소)한 주식의 내용				증(감)자 자본금	신주의 배정방법	증자 비율 (%)
		종류	수량	주당 액면가액	주당 발행가액			
2019.11.20	설립	보통주	600,000	500	500	300,000,000	발기주주	-
2020.01.07	증자	보통주	2,000,000	500	2,000	1,000,000,000	유상증자	1,750%
2020.01.07	증자	제 1 종 종류주	6,500,000	500	2,000	3,250,000,000	유상증자	1,750%
2020.01.07	증자	제 2 종 종류주	2,000,000	500	2,000	1,000,000,000	유상증자	1,750%
2020.02.27	감자	보통주	-600,000	500	500	-300,000,000	유상감자	-5.4%
2020.02.27	증자	보통주	1,750,000	500	2,000	875,000,000	유상증자	90.5%
2020.02.27	증자	제 1 종 종류주	6,000,000	500	2,000	3,000,000,000	유상증자	90.5%
2020.02.27	증자	제 2 종 종류주	1,750,000	500	2,000	875,000,000	유상증자	90.5%
합 계			**보통주식 : 3,750,000 제 1 종종류주식 : 12,500,000 제 2 종 종류주식 : 3,750,000 총 주 식 : 20,000,000**			**10,000,000,000**		

Ⅲ. 재무에 관한 사항

1. 요약 재무정보

1) 연결재산상태

(단위 : 원)

구 분 \ 사업연도	제 1 기 (2019.11.20 ~ 2020.06.30)
자산	
유동자산	17,600,530,873
비유동자산	387,369,894,551
자산총계	404,970,425,424
부채	
유동부채	4,698,585,472
비유동부채	362,171,182,055
부채총계	366,869,767,527
자본	
자본금	10,000,000,000
자본잉여금	29,487,243,040
이익잉여금(결손금)	(1,386,585,143)
자본총계	38,100,657,897
부채와 자본총계	404,970,425,424

2) 연결 영업실적

(단위 : 원)

구 분 \ 사업연도	제 1 기 (2019.11.20 ~ 2020.06.30)
영업수익	10,385,826,833
영업비용	5,258,936,200
영업이익	5,126,890,633
금융수익	48,796,277
금융비용	6,565,211,736
기타수익	2,939,694
기타비용	11
법인세비용차감전순손익	(1,386,585,143)
법인세비용	
당기순이익	(1,386,585,143)

3) 별도재산상태

(단위 : 원)

사업연도 / 구 분	제 1 기 (2019.11.20 ~ 2020.06.30)
자산	
유동자산	15,380,037,028
비유동자산	219,190,608,626
자산총계	234,570,645,654
부채	
유동부채	2,988,808,297
비유동부채	191,438,532,800
부채총계	194,427,341,097
자본	
자본금	10,000,000,000
자본잉여금	29,487,243,040
이익잉여금(결손금)	656,061,517
자본총계	40,143,304,557
부채와 자본총계	234,570,645,654

4) 별도 영업실적

(단위 : 원)

사업연도 / 구 분	제 1 기 (2019.11.20 ~ 2020.06.30)
영업수익	7,540,665,092
영업비용	2,697,220,806
영업이익	4,843,444,286
금융수익	45,361,626
금융비용	4,232,744,500
기타수익	112
기타비용	7
법인세비용차감전순손익	656,061,517
법인세비용	
당기순이익	656,061,517

2. 재무제표 작성기준

회사가 재무제표 작성에 적용한 주요 회계정책은 다음과 같습니다.

1) 회계기준의 적용
회사는 주식회사의 외부감사에 관한 법률 제13조1항1호에서 규정하고 있는 국제회계기준위원회의 국제회계기준을 채택하여 정한 회계처리기준인 한국채택국제회계기준에 따라 재무제표를 작성하였습니다.

2) 측정기준
재무제표는 금융상품 등 아래 회계정책에서 별도로 언급하고 있는 사항을 제외하고는 역사적 원가를 기준으로 작성되었습니다.

3) 추정과 판단
한국채택국제회계기준에서는 재무제표를 작성함에 있어서 회계정책의 적용이나, 보고기간 말 현재 자산, 부채 및 수익, 비용의 보고금액에 영향을 미치는 사항에 대하여 경영진의 최선의 판단을 기준으로 한 추정치와 가정의 사용을 요구하고 있습니다. 보고기간 말 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.

4) 제·개정기준서 적용
회사는 다음의 제·개정기준서를 적용하고 있으며, 이로 인하여 재무제표에 미치는 유의적인 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'

동 개정사항은 '원가기준투입법적용계약의 추가공시'와 관련하여 문단 한129.1에서 언급하는 '계약'의 의미를 '개별계약'으로 개정함으로써 기업회계기준서 제1115호를 적용하더라도 공시범위가 축소되지 않도록 하는 것을 주요 내용으로 하고 있습니다. 또한 기업회계기준서 제1115호는 계약의 유형을 구분하지 않으므로, 종전의 수익기준서인 기업회계기준서 제1011호 문단 한45.1의 적용대상에 해당하지 않았던 용역계약도 기업회계기준서 제1115호 문단 한129.1의 적용대상에 해당할 수 있으며, 이에 따라 종전의 수익기준서에 비해 문단 한129.1에 따른 공시대상 계약의 범위가 넓어질 수 있음을 명확히 하였습니다.

공표되었으나 아직 시행되지 않은 제·개정된 기준서 및 해석서 중 당사가 조기적용한 기준서 및 해석서는 없습니다.

3. 감사의 감사의견

▣ 내부감사보고서

본 감사는 제 1 기 사업연도(2019 년 11 월 20 부터 2020 년 6 월 30 일까지)의 회계 및 업무에 대한 감사를 실시하고 그 결과를 다음과 같이 보고합니다.

1. 감사방법의 개요
회계감사를 위하여 회계에 관한 장부와 관계서류를 열람하고, 재무제표 및 부속명세서를 검토하였으며, 필요하다고 인정되는 경우 대조 실사 입회 조회 기타 적절한 감사절차를 적용하였습니다.

2. 재무상태표 및 손익계산서에 관한 사항
재무상태표와 손익계산서는 법령 및 정관에 따라 회사의 재산 및 손익상태를 적정하게 표시하고 있습니다.

3. 이익잉여금처분계산서에 관한 사항
이익잉여금처분계산서는 법령 및 정관에 적합하게 작성되어 있습니다.

4. 현금흐름표에 관한 사항
현금흐름표는 법령 및 정관에 적합하게 작성되어 있습니다.

5. 자본변동표에 관한 사항
자본변동표는 법령 및 정관에 적합하게 작성되어 있습니다.

6. 영업보고서에 관한 사항
영업보고서는 법령 및 정관에 따라 회사의 상황을 정확하게 표시하고 있습니다.

2020 년 8 월 31 일

주식회사 엔에이치제 2 호위탁관리부동산투자회사
감 사 진 형 준

▣ 독립된 감사인의 감사보고서(연결)

주식회사 엔에이치제2호위탁관리부동산투자회사와 그 종속기업

주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 주식회사 엔에이치제 2 호위탁관리부동산투자회사와 그 종속기업(이하 “연결회사”)의 연결재무제표를 감사하였습니다. 해당 연결재무제표는 2020 년 6 월 30 일 현재의 연결재무상태표, 동일로 종료되는 보고기간의 연결포괄손익계산서, 연결자본변동표, 연결현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 연결재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 연결회사의 연결재무제표는 연결회사의 2020년 6월 30일현재의 연결재무상태와 동일로 종료되는 보고기간의 연결재무성과 및 연결현금흐름을 한국채택국제회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 연결재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 연결재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임들을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

연결재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 한국채택국제회계기준에 따라 이 연결재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 연결재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

경영진은 연결재무제표를 작성할 때, 연결회사의 계속기업으로서의 존속능력을 평가하고 해당되는 경우, 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 기업을 청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는 한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구는 연결회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

연결재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 연결회사의 연결재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는데 있습니다. 합리적인 확신은 높은 수준의 확신을 의미하나, 감사기준에 따라 수행된 감사가 항상 중요한 왜곡표시를 발견한다는 것을 보장하지는 않습니다. 왜곡표시는 부정이나 오류로부터 발생할 수 있으며, 왜곡표시가 연결재무제표를 근거로 하는 이용자의 경제적 의사결정에 개별적으로 또는 집합적으로 영향을 미칠 것이 합리적으로 예상되면, 그 왜곡표시는 중요하다고 간주됩니다.

감사기준에 따른 감사의 일부로서 우리는 감사의 전 과정에 걸쳐 전문가적 판단을 수행하고 전문가적 의구심을 유지하고 있습니다. 또한, 우리는:

● 부정이나 오류로 인한 연결재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큽니다.

● 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.

● 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.

● 경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 연결재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거

에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 연결회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.

● 공시를 포함한 연결재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 연결재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

● 연결재무제표에 대한 의견을 표명하기 위해 기업의 재무정보 또는 그룹내의 사업활동과 관련된 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 우리는 그룹감사의 지휘, 감독 및 수행에 대한 책임이 있으며 감사의견에 대한 전적인 책임이 있습니다.

우리는 여러 가지 사항들 중에서 계획된 감사범위와 시기 그리고 감사 중 식별된 유의적 내부통제 미비점 등 유의적인 감사의 발견사항에 대하여 지배기구와 커뮤니케이션합니다.

서울시 강남구 역삼로 221 (역삼동)

회 계 법 인 성 지

대표이사 김 진 헌

2020년 9월 11일

이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며, 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

▣ 독립된 감사인의 감사보고서(별도)

주식회사 엔에이치제2호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 주식회사 엔에이치제2호위탁관리부동산투자회사(이하 “회사”)의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2020년 6월 30일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 보고기간의 포괄손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2020년 6월 30일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 한국채택국제회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 한국채택국제회계기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

경영진은 재무제표를 작성할 때, 회사의 계속기업으로서의 존속능력을 평가하고 해당되는 경우, 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 기업을 청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는 한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대

해서도 책임이 있습니다.

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 회사의 재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는데 있습니다. 합리적인 확신은 높은 수준의 확신을 의미하나, 감사기준에 따라수행된 감사가 항상 중요한 왜곡표시를 발견한다는 것을 보장하지는 않습니다. 왜곡표시는 부정이나 오류로부터 발생할 수 있으며, 왜곡표시가 재무제표를 근거로 하는 이용자의 경제적 의사결정에 개별적으로 또는 집합적으로 영향을 미칠 것이 합리적으로 예상되면, 그 왜곡표시는 중요하다고 간주됩니다.

감사기준에 따른 감사의 일부로서 우리는 감사의 전 과정에 걸쳐 전문가적 판단을 수행하고 전문가적 의구심을 유지하고 있습니다. 또한, 우리는:

● 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큽니다.

● 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.

● 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.

● 경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.

● 공시를 포함한 재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

우리는 여러 가지 사항들 중에서 계획된 감사범위와 시기 그리고 감사 중 식별된 유의적 내부통제 미비점 등 유의적인 감사의 발견사항에 대하여 지배기구와 커뮤니케이션합니다.

서울시 강남구 역삼로 221 (역삼동)

회 계 법 인 성 지

대표이사 김 진 헌

2020년 9월 11일

이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며, 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

4. 기타 유의하여야 할 사항

1) 영업부문
회사는 기업회계기준서 제1108호 '영업부문'에 따른 보고부문이 단일부문으로 구성되어 있습니다.

2) 현금 및 현금성 자산
회사는 취득일로부터 만기일이 3개월 이내인 투자자산을 현금 및 현금성 자산으로 분류하고 있습니다. 지분상품은 현금성 자산에서 제외되나, 상환일이 정해져 있고 취득일로부터 상환일까지의 기간이 단기인 우선주와 같이 실질적인 현금성 자산인 경우에는 현금성 자산에 포함됩니다.

3) 종속기업 및 지분법 피투자기업 지분
회사의 재무제표는 기업회계기준서 제1027호에 따른 별도재무제표입니다. 회사는 종속기업 및 관계기업에 대한 투자자산에 대해서 기업회계기준서 제1027호에 따른 원가법을 선택하여 회계처리하고 있습니다. 한편, 종속기업 및 관계기업으로부터 수취하는 배당금은 배당을 받을 권리가 확정되는 시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

4) 비금융자산의손상
종업원 급여에서 발생한 자산, 재고자산, 이연법인세 자산 및 매각예정으로 분류되는 비유동자산을 제외한 모든 비금융자산에 대해서는 매 보고기간 말마다 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 하고있습니다.

회수가능액은 개별자산별로, 또는 개별자산의 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 미래현금흐름을 추정할 때 조정되지 아니한 자산의 특유위험에 대한 현행시장의 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 있습니

다.

부동산의 용도가 변경되는 경우에만 투자부동산의 대체가 발생하고 있으며 투자부동산, 자가사용 부동산, 재고자산 사이에 대체가 발생할 때에 대체 전 자산의 장부금액을 승계하고 있습니다.

후속원가는 자산으로부터 발생하는 미래의 경제적 효익이 유입될 가능성이 높으며, 그 원가를 신뢰성있게 측정할 수 있는 경우에 한하여 자산의 장부금액에 포함하거나 적절한 경우 별도의 자산으로 인식하고 있으며, 후속 지출에 의해 대체된 부분의 장부금액은 제거하고 있습니다. 한편, 일상적인 수선·유지와 관련하여 발생하는 원가는 발생 시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

투자부동산 중 토지에 대해서는 감가상각을 하지않으며, 토지를 제외한 투자부동산은 경제적 내용연수에 따라 40년을 적용하여 정액법으로 상각하고 있습니다.

당사는 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 아니합니다. 회사가 자기주식을 취득하여 보유하는 경우 지급하거나 수취한 대가는 자본에서 직접 인식하고 있습니다.

7) 수익
당사는 기업회계기준서 제1115호의 5단계 수익인식모형 (① 계약식별 → ② 수행의무식별 → ③ 거래가격산정 → ④ 거래가격을 수행의무에 배분 → ⑤ 수행의무 이행시 수익인식)을 적용하여 수익을 인식하고 있습니다.

8) 금융자산과 금융부채

금융자산의 분류
모든 금융자산은 금융자산의 관리를 위한 사업모형과 계약상 현금흐름특성에 근거하여 후속적으로 상각후원가나 기타포괄손익으로 인식하는 공정가치 또는 당기손익으로 인식하는 공정가치로 측정합니다.

금융부채의 분류

모든 금융부채는 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정하거나 당기손익-공정가치로 측정합니다.

당기손익-공정가치 측정 금융부채는 공정가치로 측정하며 위험회피관계로 지정된 부분을 제외한 공정가치의 변동으로 인해 발생하는 평가손익은 당기손익으로 인식합니다.

금융부채는 사업결합에서 취득자의 조건부 대가이거나 단기매매항목이거나 최초 인식 시 당기손익인식항목으로 지정할 경우에 해당하지 않는 경우 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정됩니다.

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.

금융상품의 상계
당사는 인식한 금융자산과 금융부채에 대해 법적으로 집행가능한 상계 권리를 현재 보유하고 있고, 순액으로 결제하거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도를가지고 있는 경우에만 상계하여 재무상태표에 순액으로 표시하고 있습니다.

9) 법인세

법인세 비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성되어 있으며, 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식되는 거래나 사건 또는 사업결합에서 발생하는 세액을 제외하고는 당기손익으로 인식하고 있습니다.

당기법인세
당기법인세는 당기의 과세소득을 기초로 산정하고 있습니다. 과세소득은 포괄손익계산서상의 법인세비용차감전순이익에서 다른 과세기간에 가산되거나 차감될 손익 및 비과세항목이나 손금불인정항목을 제외하므로 포괄손익계산서 상 손익과 차이가 있습니다. 회사의 당기법인세와 관련된 미지급법인세는 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율을 사용하여 계산하고 있습니다.

이연법인세
이연법인세 부채와 이연법인세 자산을 측정할 때에는 보고기간말에 회사가 관련 자산과 부채의 장부금액을 회수하거나 결제할 것으로 예상되는 방식에 따른 세효과를 반영하고 있습니다.

이연법인세 자산의 장부금액은 매 보고기간말에 검토하고, 이연법인세 자산으로 인한 혜택이 사용되기에 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 더 이상 높지 않은 경우 이 연법인세 자산의 장부금액을 감소시키고 있습니다.

이연법인세 자산과 부채는 보고기간말 제정되었거나 실질적으로 제정된 세법에 근거하여 당해 자산이 실현되거나 부채가 지급될 보고기간에 적용될 것으로 기대되는 세율을 사용하여 측정하고 있습니다.

이연법인세 자산과 부채는 동일 과세당국이 부과하는 법인세이고, 회사가 인식된 금액을 상계할 수 있는 법적권한을 가지고 있으며 당기 법인세 부채와 자산을 순액으로 결제할 의도가 있는 경우에만 상계하고 있습니다. 배당금 지급에 따라 추가적으로 발생하는 법인세 비용이 있다면 배당금 지급과 관련한 부채가 인식되는 시점에 인식하고 있습니다.

10) 주당이익

회사는 보통주 기본주당이익과 희석주당이익을 계속 영업손익과 당기순손익에 대하여 계산하고 포괄손익계산서에 표시하고 있습니다. 기본주당이익은 보통주에 귀속되는 당기순손익을 보고기간 동안에 유통된 보통주식수를 가중평균한 주식 수로 나누어 계산하고 있습니다. 희석주당이익은 전환사채와 종업원에게 부여한 주식기준보상 등 모든 희석화 효과가 있는 잠재적 보통주의 영향을 고려하여 보통주에 귀속되는 당기순손익 및 가중평균유통보통주식수를 조정하여 계산하고 있습니다.

11) 이익준비금

회사는 부동산투자회사로서 "상법" 제462조제1항에 따른 해당연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주에게 배당하여야 하며, 이 경우 "상법" 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니합니다.

5. 재무제표

가. 대차대조표

1) 연결 재무상태표

연 결 재 무 상 태 표

제 1(당) 기 2020년 06월 30일 현재

주식회사 엔에이치제2호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	제 1(당)기	
자 산		
Ⅰ. 유동자산		17,600,530,873
1.현금및현금성자산	6,842,976,466	
2.단기금융자산	10,273,728,100	
3. 매출채권및기타채권	263,238,793	
4. 기타유동자산	220,587,514	
Ⅱ. 비유동자산		387,369,894,551
1. 투자부동산	387,022,108,151	
2. 투자자산	347,786,400	
자 산 총 계		404,970,425,424
부 채		
Ⅰ. 유동부채		4,698,585,472
1. 매입채무및기타채무	3,121,292,737	
2. 기타유동부채	1,577,292,735	
Ⅱ. 비유동부채		362,171,182,055
1. 장기차입금	350,997,570,495	
2. 기타비유동부채	11,173,611,560	
부 채 총 계		366,869,767,527
자 본		
Ⅰ. 자본금		10,000,000,000
1. 보통주자본금	1,875,000,000	
2. 우선주자본금	8,125,000,000	
Ⅱ. 자본잉여금		29,487,243,040
Ⅲ. 이익잉여금		(1,386,585,143)
자 본 총 계		38,100,657,897
부 채 및 자 본 총 계		404,970,425,424

2) 별도 재무상태표

재 무 상 태 표

제 1(당) 기 2020년 06월 30일 현재

주식회사 엔에이치제2호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	제 1(당)기	
자 산		
Ⅰ. 유동자산		15,380,037,028
1.현금및현금성자산	3,537,501,052	
2.단기금융자산	10,020,760,600	
3. 매출채권및기타채권	1,627,250,573	
4. 기타유동자산	194,524,803	
Ⅱ. 비유동자산		219,190,608,626
1. 투자부동산	200,190,608,626	
2. 종속기업투자	19,000,000,000	
자 산 총 계		234,570,645,654
부 채		
Ⅰ. 유동부채		2,988,808,297
1. 매입채무및기타채무	2,487,666,216	
2. 기타유동부채	501,142,081	
Ⅱ. 비유동부채		191,438,532,800
1. 장기차입금	185,630,767,387	
2. 기타비유동부채	5,807,765,413	
부 채 총 계		194,427,341,097
자 본		
Ⅰ. 자본금		10,000,000,000
1. 보통주자본금	1,875,000,000	
2. 우선주자본금	8,125,000,000	
Ⅱ. 자본잉여금		29,487,243,040
Ⅲ. 이익잉여금		656,061,517
자 본 총 계		40,143,304,557
부 채 및 자 본 총 계		234,570,645,654

나. 손익계산서

1) 연결 손익계산서

연 결 포 괄 손 익 계 산 서

제 1(당) 기 2019년 11월 20일부터 2020년 06월 30일까지

주식회사 엔에이치제2호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	제 1(당)기	
Ⅰ. 영업수익		10,412,257,020
1. 임대료수익	6,069,171,928	
2. 관리수익	3,728,110,179	
3. 주차수익	575,169,385	
4. 기타영업수익	39,805,528	
Ⅱ. 영업비용		5,258,936,200
1. 부동산관리용역위탁수수료	1,028,135,141	
2. 수선유지비	62,325,500	
3. 임원보수	3,922,903	
4. 감가상각비	1,666,738,773	
5. 보험료	17,775,244	
6. 자산관리수수료	213,900,000	
7. 자산보관수수료	16,551,004	
8. 사무수탁수수료	32,755,556	
9. 지급수수료	829,464,670	
10. 세금과공과	642,698,133	
11. 간주매출부가세	8,839,866	
12. 기타영업비용	735,829,410	
Ⅲ. 영업손익		5,153,320,820
금융수익	48,796,277	
금융비용	6,591,641,923	
기타수익	2,939,694	
기타비용	11	
Ⅳ. 법인세비용차감전순손익		(1,386,585,143)
법인세비용	-	
Ⅴ. 당기순이익		(1,386,585,143)
지배기업 소유주지분		(1,386,585,143)
비지배지분		-
Ⅶ. 주당손익		
기본주당이익		(634)

2) 별도 손익계산서

포 괄 손 익 계 산 서

제 1(당) 기 2019년 11월 20일부터 2020년 06월 30일까지

주식회사 엔에이치제2호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	제 1(당)기	
Ⅰ. 영업수익		7,540,665,092
1. 임대료수익	3,504,062,217	
2. 관리수익	1,956,334,762	
3. 주차수익	509,400,001	
4. 기타영업수익	27,978,650	
5. 배당금수익	1,542,889,462	
Ⅱ. 영업비용		2,697,220,806
1. 부동산관리용역위탁수수료	392,602,857	
2. 수선유지비	62,325,500	
3. 임원보수	2,210,000	
4. 감가상각비	903,920,988	
5. 보험료	6,624,920	
6. 자산관리수수료	213,900,000	
7. 자산보관수수료	11,358,696	
8. 사무수탁수수료	17,600,000	
9. 지급수수료	239,420,155	
10. 세금과공과	322,040,013	
11. 간주매출부가세	5,208,303	
12. 기타영업비용	520,009,374	
Ⅲ. 영업손익		4,843,444,286
금융수익		45,361,626
금융비용		(4,232,744,500)
기타수익		112
기타비용		(7)
Ⅳ. 법인세비용차감전순손익		656,061,517
법인세비용		-
Ⅴ. 당기순이익		656,061,517
Ⅵ. 기타포괄손익		-
Ⅶ. 총포괄손익		656,061,517
Ⅷ. 주당손익		
기본주당이익		99

다. 금전분배에 관한 계산서

(단위: 원)

과 목	당 기	
	(처분예정일: 2020년 9월 18일)	
I. 미처분이익잉여금		656,061,517
1. 전기이월미처분이익잉여금	-	
2. 당기순이익	656,061,517	
II. 이익잉여금이입액		-
1. 자본잉여금	-	
III. 이익잉여금처분액		1,559,982,505
1. 배당금(주석15)	1,559,982,505	
IV. 차기이월미처분이익잉여금		(903,920,988)

라. 투자운용보고서

1) 연결 현금흐름표

연 결 현 금 흐 름 표

제 1(당) 기 2019년 11월 20일부터 2020년 06월 30일까지

주식회사 엔에이치제2호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	제 1(당)기	
Ⅰ. 영업활동으로 인한 현금흐름		16,591,108,050
1. 당기순이익	(1,386,585,143)	
2. 비현금항목의 조정	8,402,366,558	
감가상각비	1,666,738,773	
이자비용	6,784,424,062	
이자수익	(48,796,277)	
3. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	11,689,156,619	
미수금의 감소(증가)	(227,816,474)	
선급금의 감소(증가)	(94,854,283)	
선급비용의 감소(증가)	(123,674,571)	
미수법인세환급액의 감소(증가)	(2,058,660)	
기타보증금의 감소(증가)	(201,000,000)	
미지급금의 증가(감소)	44,533,000	
미지급비용의 증가(감소)	(289,980,273)	
선수수익의 증가(감소)	(175,757,299)	
선수금의 증가(감소)	86,238,644	
부가세예수금의 증가(감소)	501,929,675	
임대보증금의 증가(감소)	12,171,596,860	
4. 이자의 수취	13,373,958	
5. 이자의 지급	(2,127,203,942)	
Ⅱ. 투자활동으로 인한 현금흐름		(399,109,361,424)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(399,109,361,424)	
토지의 취득	232,547,324,807	
건물의 취득	156,141,522,117	
단기금융상품의 증가	10,273,728,100	
장기금융상품의 증가	146,786,400	
Ⅲ. 재무활동으로 인한 현금흐름		389,361,229,840
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	402,177,243,040	
설립증자	300,000,000	
유상증자	39,487,243,040	
장기차입금의 증가	354,500,000,000	
단기차입금의 증가	7,890,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(12,816,013,200)	
대출취급수수료등의 지급	4,626,013,200	
유상감자	300,000,000	
대출취급수수료등의 지급	7,890,000,000	
Ⅳ. 현금및현금성자산의 증감		6,842,976,466
기초의 현금및현금성자산		-
Ⅴ. 기말의 현금및현금성자산		6,842,976,466

2) 별도 현금흐름표

현 금 흐 름 표

제 1(당) 기 2019년 11월 20일부터 2020년 06월 30일까지

주식회사 엔에이치제2호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	제 1(당)기	
Ⅰ. 영업활동으로 인한 현금흐름		9,334,990,226
1. 당기순이익	656,061,517	
2. 비현금항목의 조정	5,179,302,092	
감가상각비	903,920,988	
이자비용	4,320,742,730	
이자수익	(45,361,626)	
3. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	4,478,372,076	
미수금의 감소(증가)	(1,592,512,385)	
선급금의 감소(증가)	(94,854,283)	
선급비용의 감소(증가)	(98,034,620)	
미수법인세환급액의 감소(증가)	(1,635,900)	
미지급금의 증가(감소)	44,500,000	
선수수익의 증가(감소)	(91,928,702)	
선수금의 증가(감소)	36,544,214	
부가세예수금의 증가(감소)	255,533,152	
임대보증금의 증가(감소)	6,020,760,600	
4. 이자의 수취	10,623,438	
5. 이자의 지급	(989,368,897)	
Ⅱ. 투자활동으로 인한 현금흐름		(230,115,290,214)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(230,115,290,214)	
토지의 취득	128,780,850,362	
건물의 취득	72,313,679,252	
단기금융상품의 증가	10,020,760,600	
종속기업투자주식의 취즉	19,000,000,000	
Ⅲ. 재무활동으로 인한 현금흐름		224,317,801,040
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	227,287,243,040	
설립증자	300,000,000	
유상증자	39,487,243,040	
장기차입금의 증가	187,500,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(2,969,442,000)	
유상감자	300,000,000	
대출취급수수료등의 지급	2,669,442,000	
Ⅳ. 현금및현금성자산의 증감		3,537,501,052
기초의 현금및현금성자산		-
Ⅴ. 기말의 현금및현금성자산		3,537,501,052

Ⅳ. 임원에 관한 사항

1. 임원에 관한 사항

직 명	성 명	주민등록번호	주요경력 또는 연혁	비 고
대표이사	박영희	750103-2******	법무사 정택근사무소 사무장	결격사항 없음
이사	정현섭	801106-1******	세무법인 신안	〃
이사	박대규	720902-1******	제일감정평가법인	〃
감사	진형준	730405-1******	이지회계법인	〃

2. 임원의 보수지급기준

이사와 감사의 보수와 퇴직금에 관한 기준은 정기주주총회에서 매 회계연도 별로 결정하며 설립 후 최초의 회계연도에 대하여는 발기인총회에서 결정합니다. 이사 및 감사의 보수는 월 1백만원 이내에서 결정하며, 이사와 감사의 보수 결정을 위한 의안은 구분하여 의결할 것입니다.

Ⅴ. 주식에 관한 사항

1. 주식의 분포

가. 최대주주 및 그 특수관계인의 주식소유 현황 (2020.06.30. 기준)

성명	관계	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
			기초	증가	감소	기말	
㈜하나은행(파인밸류PreIPO6호전문투자형사모증권투자신탁의 신탁업자지위에서)	최대주주	제1종 종류주식		4,700,000 (23.50%)		4,700,000 (23.50%)	

나. 3%이상 주주의 주식소유현황

순 위	성 명(명칭)	주식의 종류	소유주식수	지분율(%)	비 고
1	주식회사 하나은행(파인밸류 PreIPO 6호 전문투자형사모증권투자신탁의 신탁업자 지위에서)	제1종종류주식	4,700,000	23.50	유상증자
2	주식회사 국민은행(리딩골드라인 전문투자형사모증권투자신탁5호의 신탁업자 지위에서)	제1종종류주식	4,050,000	20.25	유상증자
3	엔에이치농협리츠운용 주식회사	보통주식	3,750,000	18.75	유상증자
4	주식회사 농협네트웍스	제2종종류주식	3,750,000	18.75	유상증자
5	엔에이치투자증권 주식회사(파인밸류IPO 1호 전문투자형 사모증권투자신탁의 신탁업자 지위에서)	제1종종류주식	1,950,000	9.75	유상증자
6	한국투자증권 주식회사	제1종종류주식	1,500,000	7.50	유상증자

2. 주식사무

결 산 일	6월 30일, 12월 31일	정기주주총회	매 회계연도 종료 후 3개월 이내
주주명부폐쇄시기	매 결산기 최종일 다음날부터 14일 동안	공고게재신문	파이낸셜뉴스
주권의 종류	기명식 보통주식 기명식 종류주식 Ⅰ·Ⅱ	명의개서대리인	㈜국민은행

3. 최근 6개월간 주가 및 거래실적

월 별	월	월	월	월	월	월
최고가(일자)						
최저가(일자)						
월간 거래량						
일평균 거래량						

4. 자산가치 변동추이

가. 매분기말 현재 자산가치 현황

분 기 별	제1기 1분기	제1기 2분기	제1기 결산
자산가치	927백만원	233,084백만원	234,571백만원

나. 최근 5사업연도간 자산가치 추이

사업연도	제 1 기 (2019.11.20 ~ 2020.06.30)
년평균	234,571백만원

5. 금전분배에 관한 사항

가. 이익 등의 분배 방침

① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 결의 (단, 제54조 제5항에 따라 이사회가 재무제표를 승인한 경우 이사회 결의)에 따라 주주에게 배당하여야 합니다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 않습니다.

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 있습니다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 않습니다. 초과배당은 현금으로 하여야 합니다.

③ 회사가 제13조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 합니다.

④ 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 결정합니다.

⑤ 회사는 이익 배당을 정기주주총회 결의를 한 날(제57조 제1항에 따라 이사회 결의로 배당하는 경우 제54조 제5항에 따른 이사회의 결의를 한 날)로부터 1개월 이내에 하여야 합니다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따

로 정한 경우에는 그러하지 않습니다.

나. 최근 5사업연도의 금전분배실적

[주당액면가액 : 500원] (단위 : 원, %)

구분		제 1 기
당기순이익		656,061,517
배당금총액		1,559,982,505
배당성향		137.78
주당배당금	보통주	174.70
	제1종종류주	55.63
	제2종종류주	55.88
주식 수	보통주	3,750,000
	제1종종류주	12,500,000
	제2종종류주	3,750,000
배당수익률 (연환산배당수익률) (%)	보통주	8.73(20.95)
	제1종종류주	2.78(6.70)
	제2종종류주	2.79(6.70)

※ 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
※ 배당수익률 : 배당액 / [(기초납입자본금 + 기말납입자본금)/2] 로 계산
※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 연환산 배당률 : 배당수익률 x 365일 / (해당 사업연도의 일수)

6. 보유주식에 대한 의결권행사내역

가. 주식 보유 내역 : ㈜엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사의 보통주식 10,000,000주

나. 의결권 행사 내역

구분	일시	장소	안건	비고
㈜엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사 제1기 정기주주총회	2020.06.30.(화) 오전 10시	서울시 영등포구 국제금융로8길 2, 13층 NH농협리츠운용 내 본점 회의실	자본 준비금 감액의 건	가결
			제1기 재무제표 승인의 건	가결
			현금 배당의 건	가결
			제2기 및 제3기 사업계획 승인의 건	가결
			제2기 이사보수 승인의 건	가결
			제2기 감사보수 승인의 건	가결
㈜엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사 2020년 제4차 임시주주총회	2020.07.29.(수) 오전 10시	상동	변경인가 신청 승인의 건	가결
㈜엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사 제2기 정기주주총회	2020.09.17.(목) 오후 2시	상동	제2기 재무제표 승인의 건	가결
			제2기 현금 배당의 건	가결
			제3기 이사보수 승인의 건	가결
			제3기 감사보수 승인의 건	가결

※ 상기 주주총회 안건에 대하여 전체 서면의결권 행사하였음

Ⅵ. 기타

1. 신주발행에 관한 사항

1) 모집주식의 내용

(단위 : 원)

구분	종 류	모집주수	주당발행가액	모집총액	비고
사모	기명식 종류주Ⅰ	5,250,000	2,000	10,500,000,000	
	기명식 종류주Ⅱ	750,000	2,000	1,500,000,000	의결권 없음
합 계		**6,000,000**	-	**12,000,000,000**	

2) 모집의 방법

(단위 : 원)

모집방법	모집대상	주수	비중(%)	주당발행가액	모집총액	비고
사모	종류주식 I	5,250,000	87.50	2,000	10,500,000,000	
	종류주식 II	750,000	12.5	2,000	1,500,000,000	
합 계		**6,000,000**	**100.00**	-	**12,000,000,000**	

3) 인수에 관한 사항

해당 사항 없음

4) 모집의 조건

항 목	내 용
모 집 주 식 의 수	6,000,000 주
주 당 모 집 가 액	2,000 원 [액면가액 500원]
청 약 단 위	20,000 주
청 약 기 일	2020년 11월 30일(예정)
청 약 증 거 금	청약금액의 100%
납 입 기 일	2020년 11월 30일(예정)
배 당 기 산 일 (결 산 일)	매년 1월 1일 (6월 30일) / 매년 7월 1일 (12월 31일)

※ 단, 최초 사업연도에 대해서는 배당기산일은 주금납입일의 익일로 한다.

5) 모집의 절차

가. 공고의 일자 및 방법

해당사항 없음(사모)

나. 청약방법

1) 청약증거금은 청약금액의 100%로 합니다.
2) 청약의 최소단위는 1주로 하며, 청약자의 1인당 청약한도는 모집 주식수는 20,000,000 주의 범위 내로 합니다.
3) 청약자는 금융실명거래및비밀보장에관한긴급재정경제명령에 의한 실명자이어야 합니다.
4) 청약자는 소정의 청약서 2통에 필요한 사항을 기재한 후 기명날인 또는 서명날인을 하여 청약증거금과 함께 청약취급처에 제출하는 방법으로 청약합니다.
5) 청약자는 주식청약서에 기명날인 또는 서명날인을 하여야 하며, 청약자는 회사 주식에 투자함에 따르는 위험을 고려하고 인식한 후에 투자결정을 하여야 합니

다.

6) 청약자는 회사 주식에 투자함에 따르는 위험을 고려하고 인식한 후에 투자결정을 하여야 합니다.

다. 청약취급처
서울특별시 영등포구 국제금융로8길 2, 13층 NH농협리츠운용(주) 內

라. 청약결과 배정방법
사모로 진행되므로 청약 주식 수대로 배정됩니다.

마. 주권교부에 관한 사항
주권의 발행 및 교부에 관하여는 납입절차가 완료된 후 개별 통보합니다. 단, 당해 회사는 청약인과의 협의에 의하여 주권 보관증 또는 주권미발행 확인서의 교부로 대체할 수 있습니다.

6) 기타 모집에 관한 사항

가. 주권교부일 이전의 주식 양도의 효력
주권교부일 이전에 주식 양도 시에는 회사에 대하여 지명채권의 양도에 관한 일반 원칙에 따라 양도인인 주주가 회사에 양도사실을 통지하거나 회사로부터 승낙을 얻은 경우에만 회사 기타 제3자에게 대항할 수 있습니다.

나. 청약증거금의 대체 및 반환 등에 관한 사항
청약증거금은 주금납일기일에 주식의 납입금으로 대체되며, 청약증거금에 대해서는 무이자로 합니다.

다. 주금납입장소 및 납입일
농협은행 여의도문화지점 / 2020. 11. 30. (청약 일정은 개별 통보)

2. 당해 회사의 해산 및 조직변경에 관한 사항
※ 법령 및 정관상 해산사유 및 해산시 청산절차.방법 등을 구체적으로 기재

당사의 존립기간은 법인설립일로부터 50년입니다. 당사는 정관 제60조(해산)에서 회사의 해산 사유를 규정하고 있으며, 부동산투자회사법 및 정관에 따른 해당 사유는 하기와 같습니다.

[부동산투자회사법] 제44조(해산)

부동산투자회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 해산한다.

1. 정관으로 정한 존립기간이 끝나거나 그 밖의 해산사유의 발생
2. 주주총회의 해산결의
3. 합병
4. 파산
5. 법원의 해산명령 또는 해산판결
6. 제42조에 따른 영업인가 또는 등록의 취소
7. 자기관리 부동산투자회사가 제8조의2제4항에서 정하는 기간 내에 영업인가를 신청하지 아니한 경우
8. 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
9. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

[정관] 제60조(해산)

회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.

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. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

[정관] 제29조(주주총회 결의사항)

② 관계 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항에 대하여는 상법의 제 434조에 따라 출석한 주주의 의결권의 3분의 2 이상의 수와 발행주식 총수의 3분의 1 이상의 수로써 결의한다.

4. 회사의 해산 (존립기간을 정한 경우, 그의 만기에 따른 해산을 제외함)

당사는 상법상 주식회사의 해산 및 청산절차를 따르며, 해산 및 청산의 구체적인 절차는 하기와 같습니다.

1. 해산결의
2. 청산인의 선임
3. 회사재산 조사보고
4. 대차대조표 등의 작성 및 제출
5. 감사의 감사보고서 제출
6. 회사 채권자에의 최고 및 변제
7. 잔여재산의 분배
8. 청산의 종결
9. 청산종결 등기

3. 정관변경에 관한 사항

※ 법령 및 정관상 정관변경사유, 변경방법 및 절차 등을 구체적으로 기재

당사는 정관상 정관변경 사유에 대하여 구체적으로 정의하지 않고 있습니다. 정관을 변경해야 하는 경우 상법 및 정관에 따라 주주총회 결의를 득하며, 해당하는 경우 부동산투자법 제 40조에 따라 국토교통부로부터 변경인가를 득하여야 합니다. 관련된 조항은 하기와 같습니다.

[상법]

제433조(정관변경의 방법)

① 정관의 변경은 주주총회의 결의에 의하여야 한다.

② 정관의 변경에 관한 의안의 요령은 제363조에 따른 통지에 기재하여야 한다.

제434조(정관변경의 특별결의)

제433조제1항의 결의는 출석한 주주의 의결권의 3분의 2 이상의 수와 발행주식총수의 3분의 1 이상의 수로써 하여야 한다.

[정관]

제29조(주주총회의 결의사항)

① 관계 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고 주주총회는 다음 사항을 결의한다.

1. 회사 정관의 변경

제30조(종류주주총회)
① 회사가 종류주식을 발행한 경우, 다음 각 호의 사항은 주주총회의 결의 외에 상법 제435조 제2항에 따른 종류주주총회의 결의가 있어야 채택된다.
1. 정관을 변경함으로써 어느 종류주식의 주주에게 손해를 미치게 되는 경우

[부동산투자회사법]

제40조(변경인가 등)
① 부동산투자회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 후에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관의 인가를 받거나 등록을 해야 한다. 다만, 제1호에 해당되는 경우 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.
1. 정관의 변경

4. 당해회사 주식의 상장.거래에 관한 사항
※ 현재 당해 회사의 주식이 상장.거래되고 있는지 여부 및 상장.등록이 가능한 시점 등을 기재

당사의 주식은 현재 상장·거래되고 있지 아니합니다. 그러나 『부동산투자회사법』 제20조(주식의 상장 등)에 따르면, 부동산투자회사는 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』 제390조 제1항에 따른 상장규정의 상장요건을 갖추게 된 때에는 지체 없이 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』 제8조의2 제4항 제1호에 따른 증권시장에 주식을 상장하여 그 주식이 증권시장에서 거래되도록 하여야 한다고 규정되어 있습니다. 이에 당사는 금번 신주발행 이후 유가증권시장의 신규상장요건을 갖추게 된 때 지체 없이 상장을 추진할 예정입니다.

제 4 부 업무위탁에 관한 사항

Ⅰ. 자산관리회사에 관한 사항

1. 회사의 개요

가. 명 칭 : 엔에이치농협리츠운용 주식회사

나. 주 소 : 서울시 영등포구 국제금융로8길 2(여의도동, 농협재단빌딩 13층)

다. 주주에 관한 사항 (2020.06.30. 기준)

주 주 명	자 본 금(백만원)	지 분 율
NH 농협금융지주	30,000	100%

2. 최근 2사업연도의 요약재무내용

가. 재무상태표

당기 제 3 기 2분기 2020년 6월 30일 현재
전기 제 2 기 기 말 2019년 12월 31일 현재

엔에이치농협리츠운용주식회사 (단위 : 원)

과목	제3(당)기 2분기		제2(전)기 기말	
	금 액		금 액	
Ⅰ. 자 산				
1. 현금 및 예치금		82,591,677		32,423,220
현금 및 현금성자산	82,591,677		32,423,220	
기타 예치금	0		0	
2. 유가증권		28,395,891,764		22,812,245,867
당기손익인식금융자산	20,895,891,764		22,812,245,867	
매도가능금융자산	0		0	
만기보유금융자산	0		0	
관계기업투자	7,500,000,000		0	
종속기업투자	0		0	
기타	0		0	

3. 대출채권 등		0		0
대여금	0		0	
매입대출채권	0		0	
신탁계정대	0		0	
기타				
4. 재고자산		0		0
5. 유형자산		419,129,285		542,884,701
토지	0		0	
건물	0		0	
기타	419,129,285		542,884,701	
6. 투자부동산		0		0
7. 기타자산		780,508,528		6,464,252,003
매출채권	320,859,941		609,684,371	
미수금	4,631,809		387,330	
미수수익	223,698,630		109,013,699	
선급금	0		0	
선급비용	51,497,636		32,879,540	
보증금	125,368,866		5,623,665,487	
파생상품자산	0,		0	
무형자산	22,773,467		22,166,896	
이연법인세자산	31,678,179		0	
매각예정자산	0		0	
기타	0		66,454,680	
자 산 총 계		29,678,121,254		29,851,805,791
Ⅱ. 부 채				
1. 차입부채		0		
차입금	0			
사채	0			
2. 기타부채		893,755,699		1,051,339,024
매입채무	0		0	
미지급금	337,636,745		154,137,679	
미지급비용	209,295,970		301,760,372	
선수수익	0		0	

선수금	0		0	
예수금	25,250,580		35,492,880	
파생상품부채	0		0	
임대보증금	0		0	
순확정급여채무	89,349,221		39,234,302	
충당부채	44,050,420		43,452,752	
당기법인세부채	0		0	
기타	188,172,763		477,261,039	
부 채 총 계		893,755,699		1,051,339,024
Ⅲ. **자 본**				
1. 자본금		30,000,000,000		30,000,000,000
보통주자본금	30,000,000,000		30,000,000,000	
종류주자본금	0		0	
2. 자본잉여금		0		0
주식발행초과금	0		0	
기타	0		0	
3. 자본조정		(441,131,000)		(441,131,000)
주식할인발행차금	(441,131,000)		(441,131,000)	
기타	0		0	
4. 기타포괄손익누계액		(44,855,619)		(44,855,619)
유가증권평가손익	0		0	
기타	(44,855,619)		(44,855,619)	
5. 이익잉여금(결손금)		(729,647,826)		(713,546,614)
자 본 총 계		28,784,365,555		28,800,466,767
부 채 및 자 본 총 계		29,678,121,254		29,851,805,791

주) K-IFRS 기준

나. 포괄 손익계산서

당기 제 3 기 2 분기 2020년 1월 1일 ~ 2020년 6월 30일
전기 제 3 기 2 분기 2019년 1월 1일 ~ 2019년 6월 30일

엔에이치농협리츠운용주식회사 (단위 : 원)

과목	제3(당)기 2분기		제2(전)기 기말	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	당기누적
Ⅰ. 영업수익	156,272,017	2,791,638,294	25,000,000	434,277,778
1. 매입수수료수익	0	2,500,000,000	0	384,000,000
2. 운용수수료수익	156,272,017	291,638,294	25,000,000	50,277,778
Ⅱ. 영업비용	770,782,731	1,558,505,007	628,337,001	1,297,500,844
1. 판매비와 관리비	770,782,731	1,558,505,007	628,337,001	1,297,500,844
Ⅲ. 영업이익(손실)	(614,510,714)	1,233,133,287	(603,337,001)	(863,223,066)
Ⅳ. 영업외수익	79,801,057	164,237,661	120,875,941	244,820,617
1. 이자수익	58,284,833	116,756,905	58,863,853	114,195,633
2. 금융자산관련수익	21,417,182	46,381,705	62,011,879	130,624,771
3. 잡이익	99,042	1,099,051	209	213
Ⅴ. 영업외비용	165,902,297	1,330,680,535	2,748,159	5,761,234
Ⅵ. 법인세비용차감전순이익(손실)	(700,611,954)	66,690,413	(485,209,219)	(624,163,683)
Ⅶ. 법인세비용(수익)	(111,238,729)	57,567,791	(96,283,177)	(117,734,238)
Ⅷ. 당기순이익(손실)	(589,373,225)	9,122,622	(388,926,042)	(506,429,445)
Ⅸ. 기타포괄손익	0	0	0	0
Ⅹ. 당기총포괄이익(손실)	(589,373,225)	9,122,622	(388,926,042)	(506,429,445)
XI. 주당이익(손실)	(98)	2	(65)	(84)

주) K-IFRS 기준

3. 회사가 속해있는 기업집단의 개요

가. 자산관리회사 개요

- 설립자본금 : 30,000백만원
- 설립 시 발행주식 총수 : 6,000,000주 (기명식 보통주식)

나. 자산관리회사의 출자자 현황

주 주 명	자 본 금(백만원)	지 분 율	주식의 종류
NH 농협금융지주	30,000	100%	기명식 보통주

4. 운용자산규모 (2020. 06. 30. 기준)

위탁회사	수탁자산 규모 (억원)				증감 사유
	기초	증가	감소	기말	
㈜엔에이치제1호기업구조조정부동산투자회사	347		1	346	감가상각누계액 증가
㈜엔에이치프라임위탁관리부동산투자회사	918	8		926	예금증가 (배당금 수취)
㈜엔에이치제2호위탁관리부동산투자회사	2,331	23		2,354	유동자산 증가 (종속회사 배당금 수취)
㈜엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사	1,984		69	1,915	유동자산 감소 (선급부가세 환급)
총계	5,580	31	70	5,541	

5. 운용자산실적 (2020. 06. 30. 기준)

◯ ㈜엔에이치제1호기업구조조정부동산투자회사

구분	제2기 (2019.12.31.)	제3기 (2020.6.30.)
당기순이익	326,110,950원	326,258,982원
현금배당	398,644,470원	454,211,232원
주당배당금	162원	185원
배당수익률(연)	6.44%	7.42%

◯ ㈜엔에이치프라임위탁관리부동산투자회사

구분	제1기 (2019.11.30.)	제2기 (2020.5.30.)
당기순이익	-1,671,751,947원	2,499,803,195원
현금배당	-	2,369,820,000원
주당배당금	-	127원
배당수익률(연)	-	5.22%

◯ ㈜엔에이치제2호위탁관리부동산투자회사

구분	제1기 (2020.6.30.)	-
당기순이익	656,061,517원	-
현금배당	1,559,982,505원	-
주당배당금	78원	-
배당수익률(연)	12.81%	-

◯ ㈜엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사

구분	제1기 (2020.4.30.)	제2기 (2020.6.30.)
당기순이익	37,190,203원	29,316,599원
현금배당	1,542,889,462원	334,443,713원
주당배당금	154원	34원
배당수익률(연)	53.68%	11.20%

6. 자산운용전문인력에 관한 사항

성 명	생년월일	최종학력 (전공)	주요경력	비고
서철수	1966.06.15	한양대학교 (회계학과)	한국투자신탁운용	
이종은	1972.12.03	서울대학교 (독어독문학)	한국투자신탁운용	변호사
장남호	1972.01.03	한국과학기술원 대학원 (금융공학)	농협금융지주	
주영민	1981.05.07.	서강대학교 (경영학과)	한국토지신탁	공인회계사
김민수	1981.04.16	한국외국어대학교 (경영학과)	농협금융지주 KB부동산신탁 교보리얼코	
윤주석	1984.03.10	경북대학교 (법학부)	농협금융지주 농협은행	
이상준	1981.07.03	한양대학교 대학원 (경제학)	한국리츠협회 농협금융지주	
신영헌	1984.03.26	한양대학교 대학원 (도시공학)	KT estate 교보리얼코	
백승엽	1986.12.06	성균관대학교 대학원 (경제학과)	리치먼드자산운용	
천상환	1992.11.15	일리노이주립대학교 (회계학과)	-	
이규민	1994.06.07	연세대학교 (경제학과)	-	

* 부동산투자회사법 제22조의 규정에 의한 자산운용전문인력임.

7. 자산운용위탁계약의 개요

가. 계약기간
영업인가 취득 또는 등록 완료를 전제로, 계약일로부터 당해 회사 청산종결 등기일까지

나. 위탁수수료

구분	지급금액	지급시기
자산관리수수료	1. 기본수수료(매입) : 1,500,000,000원 (매매계약 시 500,000,000원 / 소유권 취득시 1,000,000,000원)	소유권 취득일로부터 7일 이내 현금 지급
	2. 운용수수료(기본) : 계약 효력발생일로부터 연간 414,000,000원, 매 결산기마다 207,000,000원	주주총회일로부터 7일 이내 현금 지급
매각기본수수료	3. 처분가액의 1%에 해당하는 금액	처분일이 속한 결산기에 외부감사인의 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 7일 이내 지급
매각성과수수료	4. 처분가액이 취득가액(자본적지출 및 취득부대비용 포함)에 처분수수료를 더한 값을 초과할 경우, 초과분의 15%	

주) 부가가치세 별도

Ⅱ. 자산보관기관에 관한 사항

1. 자산보관기관의 개요

가. 명칭 : 유안타증권 주식회사

나. 주소 : 서울특별시 중구 을지로 76 (을지로 2가)

다. 자본금에 관한 사항

주 요 주 주	소유주식수	지 분 율	비고
Yuanta Securities Asia Financial Services Limited	110,647,247	55.4%	

라. 고객 및 수탁고 현황

(단위: 억원, 개)

구 분		연 도		
		2017	2018	2019
총 계	수 탁 고	1,113	2,954	4,645
	거래처수	2	6	11

2. 자산보관위탁계약의 개요

구분	주요 내용	비고
자산보관회사	유안타증권 주식회사	
업무범위	1. 부동산의 보관 2. 증권의 보관 및 관리 3. 현금의 보관 및 관리 4. 해산(청산) 관련 업무	
수수료기준	영업인가를 득한 날로부터 연간 22,000,000원 - 매 결산기마다 11,000,000원 - 주주총회일로부터 7일 이내 현금 지급	업무수행기간이 6개월에 미달하는 경우 일할계산
계약기간	계약체결일로부터 당해 회사 청산등기일까지	

주) 부가가치세 별도

Ⅲ. 사무수탁회사에 관한 사항

1. 사무수탁회사의 개요

가. 명칭 : 주식회사 국민은행

나. 주소 : 서울특별시 영등포구 의사당대로 141, KB국민은행 신관 4층

다. 자본금에 관한 사항(2019.12.31. 기준)

출자자	소유주식수	지분율	비 고
KB금융지주	404,379,116	100%	

라. 고객 및 수탁고 현황(2019.12.31. 기준)

(단위 : 억원, 개)

구 분		연 도		
		2017	2018	2019
일반사무관리	수탁고	971,079	1,120,865	1,433,097
	거래처수	58	73	112

2. 사무수탁 계약의 개요

구분	주요 내용	비고
사무수탁회사	주식회사 KB국민은행	
업무범위	1. 발행주식의 명의개서에 관한 업무 2. 주식의 발행에 관한 업무 3. 운영에 관한 업무 4. 계산에 관한 업무 5. 세무에 관한 업무 6. 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시업무 7. 해산 및 청산 업무	
수수료기준	최초로 취득하는 부동산의 소유권을 취득한 날로부터 연간 36,000,000원 - 매 결산기마다 18,000,000원 - 주주총회일로부터 7일 이내 현금 지급	업무수행기간이 6개월에 미달하는 경우 일할계산
계약기간	계약체결일로부터 당해 회사 청산등기일까지	

Ⅳ. 위탁보수 등에 관한 사항

구분	위탁기관	종류	지급금액	지급시기	비고
자산관리 회사	엔에이치 농협리츠 운용	기본보수 (매입)	1,500,000,000원	부동산 소유권 취득시	소유권 취득 후 7일 내
		성과보수 (매입)	-		
		기본보수 (운용)	매 결산기 207,000,000원 (연간 총 414,000,000원)	매 결산기	주주총회일로부터 7일 내
		성과보수 (운용)	-		
		기본보수 (매각)	부동산 매각대금의 1.0%	매각시	
		성과보수 (매각)	매각차익의 15%	매각시	처분완료 후 7일 내
자산보관 회사	유안타 증권	위탁보수	매 결산기 11,000,000원 (연간 총 22,000,000원)	매 결산기	주주총회일로부터 7일 내
사무수탁 회사	국민은행	위탁보수	매 결산기 18,000,000원 (연간 총 36,000,000원)	매 결산기	주주총회일로부터 7일 내

제 5 부 투자자 보호에 필요한 사항

1. 주주의 권리에 관한 사항

가. 의결권에 관한 사항

주주는 그가 소유하는 각 주식에 대하여 하나의 의결권을 가지며, 그 의결권을 대리인에 의하여 행사할 수 있습니다. 대리인은 주주총회 개시 전에 그 대리권을 증명하는 서면(위임장)을 회사에 제출하여야 합니다.

나. 서면에 의한 의결권 행사

주주는 총회에 출석하지 아니하고 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있으며, 당해 회사는 주주총회의 소집을 통지하거나 주주의 청구가 있는 때에는 총회의 소집통지서에 주주의 서면에 의한 의결권행사에 필요한 서면과 참고자료를 첨부할 것입니다. 서면에 의하여 의결권을 행사하고자 하는 주주는 당해 회사에 의해 송부된 서면에 필요한 사항을 기재하여 총회일 전일까지 회사에 제출하여야 합니다. 서면에 의하여 행사한 의결권의 수는 주주총회에 출석하여 행사한 의결권의 수에 산입하게 됩니다.

다. 배당에 관한 사항

회사는 자산을 투자·운용하여 창출된 수익을 관련 법규나 정관의 규정에 따라 주주에게 매 사업연도마다 배당합니다. 배당금은 정기주주총회의 결의로 승인을 받아 매 회계연도 종료일 현재 주주명부에 등재된 당해 회사의 주주에게 지급되며, 배당금은 배당금 승인을 한 정기주주총회에서 달리 결정되지 않는 한 정기주주총회의 승인일로부터 1개월 내에 지급할 계획입니다.

라. 환매청구권에 관한 사항(기업구조조정부동산투자회사에 한한다)

당해 회사 주식에 대하여는 원칙적으로 환매를 청구할 수 없습니다. 회사가 정관을 변경하여 주식의 매수를 제한하거나 그 존속기간을 연장하고자 하는 이사회의 결의가 있는 경우 및 다른 부동산투자회사와의 합병, 현물출자에 의한 신주발행의 경우 이에 대하여 반대하는 주주가 주주총회 전에 회사에 대하여 서면으로 그 결의에 반대하는 의사를 통지한 때에는 당해 주주는 그 주주총회의 결의일로부터 20일내에 주식의 종류와 수를 기재한 서면으로 자기가 소유하고 있는 주식의 매수를 청구할 수 있습니다. 회사가 주식을 매수하는 경우의 매수가격 등에 관하여 필요한 사항은

부동산투자회사법 제20조의2 제2항이 정하는 방법에 따르게 됩니다.

마. 잔여재산분배에 관한 사항

관련 법규나 정관의 규정에 따라 해산사유가 발생하여 회사가 청산하는 경우 청산일 직전 사업연도의 이익금과 자본금은 잔여재산 분배시에 합산하여 지급하며 이 경우 잔여재산은 여러 회에 걸쳐 분배될 수 있습니다.

바. 장부.서류의 열람 및 등.초본 교부청구권에 관한 사항

당해 회사의 주주, 채권자는 결산서류, 감사보고서, 정관, 주주총회 의사록, 주주명부, 이사회 의사록 등을 영업시간 중에 열람할 수 있으며, 그 서류의 등ㆍ초본 교부를 청구할 수 있습니다

2. 과세처리에 관한 사항

가. 발행회사에 대한 과세

1) 자본금에 대한 등록면허세

지방세법 제28조 제1항 제6호의 규정에 의하여 법인 설립과 납입 시 납입한 주식금액이나 출자금액 또는 현금 외의 출자가액의 0.4%의 세율을 적용하여 산출된 등록면허세를 납부하여야 하며, 지방세법 제151조 제1항 제2호의 규정에 의하여 등록면허세의 20%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

2) 부동산 취득에 대한 취득세

부동산 취득에 대해 부과되는 조세 내역은 다음과 같습니다.

① 부동산 취득세

위탁관리부동산투자회사가 취득하는 부동산의 소유권 이전에 관한 등기에 대한 취득세는 지방세법 제11조 제1항 제7호 나목의 규정에 의하여 부동산 취득가액의 4%의 세율을 적용하여 산출됩니다.

② 농어촌특별세

위탁관리부동산투자회사가 위 취득세를 납부하는 경우 농어촌특별세법 제3조 제5호의 규정에 의하여 농어촌특별세 납세의무가 발생하며, 농어촌특별세법 제5조 제1항

제6호의 규정에 의하여 부동산 취득가액의 0.2%의 세율을 적용하여 산출된 농어촌 특별세를 납부하여야 합니다.

③ 지방교육세

위탁관리부동산투자회사가 위 취득세를 납부하는 경우 지방세법 제150조 제1호의 규정에 의하여 지방교육세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제151조 제 1항 제1호의 규정에 의하여 부동산 취득가액의 0.4%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

3) 취득 부동산에 대한 부가가치세

위탁관리부동산투자회사가 취득하는 부동산에 대하여 부가가치세법 제26조 제1항 제14호의 규정에 의하여 토지를 제외한 부동산가액의 10%의 세율을 적용하여 산출된 부가가치세를 납부하여야 합니다. 다만, 양수자인 위탁관리부동산투자회사가 해당 부동산을 부가가치세 과세사업에 사용하는 경우 매입세액공제가 가능합니다.

4) 소득에 대한 법인세

위탁관리부동산투자회사는 법인세법 제51조의2 제1항 제4호 및 동법 시행령 제86조의2 제1항의 규정에 의하여 당기순이익에서 이월이익잉여금을 가산하거나 이월결손금을 공제하고 상법 제458조의 규정에 의하여 적립한 이익준비금을 차감한 금액(이를 "배당가능이익"이라고 함)의 100분의 90 이상을 배당한 경우 그 금액은 당해 사업연도의 소득금액계산에서 이를 공제할 수 있습니다.

이와 관련하여 부동산투자회사법 제28조 규정에 따라 상법 제458조의 규정에 의한 이익준비금을 적립할 필요가 없으며, 상법 제462조의 규정에도 불구하고 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 특별한 세무조정 사항이 발생하지 아니하는 한 법인세 과세소득 이상의 금액을 배당할 수 있으므로, 위탁관리부동산투자회사가 납부할 법인세가 발생하지 않을 수 있습니다.

5) 부동산 임대소득에 대한 부가가치세

부가가치세법 제11조의 규정에 의하여 위탁관리부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 임대하여 얻는 소득에 대해서 10%의 세율을 적용하여 산출된 부가가치세를 납부하여야 합니다. 다만, 부가가치세법 제38조의 규정에 의하여 해당 부동산 임차인이 자기의 부가가치세 과세 사업을 위하여 사용하였거나 사용할 목적으로 공급받은 재화 또는 용역에 대한 부가가치세액은 매입세액 공제 가능합니다.

6) 부동산 보유에 대해 부과되는 조세

부동산 보유에 대해 부과되는 조세는 당사가 부담하며 그 조세 내역은 다음과 같습니다.

① 토지분 재산세

부동산투자회사법 제20조에 따라 증권시장에 주식이 상장된 부동산투자회사가 발행주식총수의 100분의 100을 보유하고 있는 부동산투자회사법 제2조 제1호에 따른 부동산투자회사가 목적사업에 사용하고 있는 토지에 대하여는 지방세법 시행령 제102조 제8항 제3호에 따라 재산세가 분리과세 됩니다.

한편, 투자자가 부동산투자회사법 제20조에 따라 증권시장에 주식이 상장된 부동산투자회사, 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제9조 제19항에 따른 사모집합투자기구에 해당하지 아니하는 부동산집합투자기구 또는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령 제14조 제2항에 정하는 수를 초과하는 위탁자와 각각 신탁계약을 체결한 같은 영 제103조 제1호에 따른 특정금전을 운용하는 신탁업자로만 이루어지지 않은 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제9조 제19항 제2호에 따른 전문투자형 사모집합투자기구가 목적사업에 사용하기 위하여 소유하고 있는 토지는 지방세법 시행령 제102조 제8항 제9호에 따라 별도합산과세대상 토지로 분류되어 재산세를 납부하여야 합니다.

다만, 지방세법 시행령 부칙(대통령령 제30728호, 2020.6.2) 제3조에 따르면 지방세법 시행령 제102조 제8항 제3호 및 제8호의 개정규정에 따라 분리과세대상에서 별도합산과세대상 또는 종합합산과세대상으로 과세대상의 구분이 변경되는 토지에 대하여는 이러한 지방세법 시행령의 개정규정에도 불구하고 2025년까지는 과세대상 구분 변경 토지의 필지별로 다음 표에 따른 과세연도별 비율을 곱하여 계산한 면적은 분리과세대상 토지로 간주됩니다. 아울러 이러한 경과 규정은 토지의 납세의무자가 변경되지 않는 경우에 한하여 적용됩니다.

과세연도	비율
2020년, 2021년	100/100
2022년	80/100
2023년	60/100
2024년	40/100
2025년	20/100

② 토지분 종합부동산세

지방세법 제106조 제1항 제2호에 따른 별도합산과세대상 토지에 대하여는 종합부동산세법 제11조에 따라 종합부동산세가 과세됩니다. 별도합산과세 대상 토지에 대한 종합부동산세의 과세표준은 종합부동산세법 제13조 제2항에 따라 납세의무자별로 해당 과세대상토지의 공시가격을 합산한 금액에서 80억원을 공제한 금액에 95%를 곱하여 산출됩니다.

③ 농어촌특별세

농어촌특별세법 제5조 제1항 제8호에 따라 종합부동산세법에 따라 납부하여야 할 종합부동산세액의 20%를 농어촌특별세액으로 납부하여야 합니다.

④ 건물분 재산세

위탁관리부동산투자회사가 매년 6월1일 현재 보유하고 있는 건물에 대하여는 지방세법 제4조 제2항 및 제111조에 제1항 제2호 규정에 의하여 0.25%의 세율이 적용되며, 국세청장이 고시하는 소득세법상 건물신축가격기준액을 사용하여 재산세 과세표준을 계산하게 됩니다. 건물 재산세의 과세표준인 시가표준액은 건물신축가격기준액에 각종 적용지수를 고려하여 지방자치단체의 장이 결정한 가액입니다.

⑤ 지방교육세

위탁관리부동산투자회사가 위 재산세를 납부하는 경우 지방세법 제150조 제6호의 규정에 의하여 지방교육세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제151조 제1항 제6호의 규정에 의하여 재산세액(토지분, 건물분)에 20%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

⑥ 재산세 도시지역분

위탁관리부동산투자회사가 지방자치단체의 장이 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제6조 제1호에 따른 도시지역 중 해당 지방의회의 의결을 거쳐 고시한 지역 안에 토지 또는 건물을 보유하고 있는 경우 지방세법 제112조의 규정에 의하여 재산세 도시지역분의 납세의무가 발생하며, 지방세법 제110조에 따른 과세표준에 0.14%를 적용하여 산출한 세액을 재산세 도시지역분으로 납부하여야 합니다. 지방교육세는 재산세 도시지역분에는 과세되지 아니합니다.

⑦ 지역자원시설세

위탁관리부동산투자회사가 보유하고 있는 건물에 대하여는 지방세법 제143조의 규

정에 의하여 지역자원시설세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제146조 제3항의 규정에 의하여 건물가액에 0.04%에서 0.12%를 적용하여 산출된 지역자원시설세를 납부하여야 합니다.

나. 주주에 대한 과세

1) 배당소득세에 대한 과세

위탁관리부동산투자회사가 부동산 임대소득 및 부동산 양도소득을 주주에게 배당하는 경우(위탁관리부동산투자회사가 청산하여 잔여재산을 주주에게 분배하고, 그 분배액이 주주의 당초 투자액을 초과하는 경우 그 초과액 포함), 동 배당금에 대한 조세부담은 아래와 같습니다. 다만, 법인세법 제18조 제8호, 동 법 제93조 제2호, 소득세법 제17조 제1항 및 동 시행령 제26조의 3 제6항에 따라, 상법에 따른 자본준비금 중 주식발행초과금 등을 재원으로 하는 배당금은 과세대상 배당금에서 제외됩니다.

① 개인주주

- 거주자

회사는 국내 거주자에게 배당소득세로 배당금액의 15.4%(지방소득세 포함)를 원천징수하게 되며, 당해 배당소득금액이 종합과세 되는 경우, 원천징수된 종합소득세액은 종합소득산출세액에서 공제받게 됩니다. 단, 2020년 1월 1일 이후 지급받는 배당소득분에 대해서는 조세특례제한법 제87조의7 규정에 따라 거주자가 공모부동산투자회사를 포함한 공모부동산집합투자기구의 집합투자증권에 2021년 12월 31일까지 투자하는 경우 해당 거주자가 보유하고 있는 공모부동산집합투자기구의 집합투자증권 중 거주자별 투자금액의 합계액이 5천만원을 초과하지 않는 범위에서 지급받는 배당소득(투자일부터 3년 이내에 지급받는 경우에 한정한다)은 거주자의 종합소득과세표준에 합산되지 아니하고 9.9%(지방소득세 포함)의 세율로 원천징수되어 과세가 종결됩니다.

- 비거주자

위탁관리부동산투자회사는 국내 비거주자에게 배당소득세로 배당금액의 22%(지방소득세 포함)를 원천징수하게 됩니다. 다만 당해 비거주자가 한국과 조세조약이 체결된 국가의 거주자에 해당하는 경우라면, 조세조약에 따른 제한세율을 적용받을 수 있습니다. 이러한 조세조약에 따른 제한세율을 적용 받기 위해서 비거주자는 위탁관리부동산투자회사에게 소득세법 제156조의 6에 따른 제한세율 적용신청서 또는 국외투자기구 신고서를 제출하여야 합니다.

② 법인주주

- 내국법인

내국법인 주주인 경우 법인의 소득금액과 합산하여 법인세를 납부하게 되며 위탁관리부동산투자회사로부터 받는 배당금에 대해서는 내국법인 주주가 법인세법 제18조의2 및 제18조의3에서 규정하고 있는 수입배당금 익금불산입 규정을 적용 받을 수 없습니다.

- 외국법인

위탁관리부동산투자회사는 외국법인 주주에게 22%(지방소득세 포함)의 세율을 적용한 법인세를 원천징수합니다. 다만 당해 법인이 한국과 조세조약이 체결된 국가의 거주자에 해당하는 경우라면, 조세조약에 따른 제한세율을 적용 받을 수 있습니다. 이러한 조세조약에 따른 제한세율을 적용 받기 위해서 외국법인은 위탁관리부동산투자회사에게 법인세법 제98조의 6에 따른 제한세율 적용신청서 또는 국외투자신고서를 제출하여야 합니다.

2) 주식 양도소득에 대한 과세

① 비거주자 및 외국법인 주주

한국 내 고정사업장이 없는 외국 주주(개인 및 법인)가 한국법인이 발행한 지분의 양도로 인해 얻은 양도소득금액에 대해서는 소득세법 제156조 제1항 제7호 및 법인세법 제98조 제1항 제7호의 규정에 의하여 양도대가의 11%(지방소득세 포함) 또는 양도대가에서 취득가액 및 양도비용을 공제한 금액의 22%(지방소득세 포함) 중 적은 금액이 원천세로 과세됩니다.

다만, 소득세법 시행령 제179조 제11항 제1호 및 법인세법 시행령 제132조 제8항 제2호의 규정에 의하여 주식의 양도일이 속하는 연도와 그 직전 5년의 기간 중 계속하여 특수관계자와 합하여 상장주식 지분율 25% 미만인 투자자가 증권시장을 통하여 양도하는 경우 국내세법상 과세되지 아니합니다. 해당 비과세 요건을 충족하지 못하는 경우라 하더라도, 당해 외국주주가 한국과 조세조약이 체결된 국가의 거주자에 해당하는 경우라면, 조세조약에 따라 면제될 가능성이 있습니다. 이러한 조세조약에 따른 비과세를 적용 받기 위해서 외국 주주는 소득세법 제156조의 2 및 법인세법 제98조의 4에 따른 비과세·면제신청서 또는 국외투자신고서를 위탁관리부동산투자회사 또는 한국의 과세관청에 제출하여야 합니다.

② 거주자 개인주주

소액주주인 거주자 개인주주가 증권시장에서 상장주식을 거래하는 경우, 주식양도소득에 대하여 소득세 납세의무를 부담하지 아니합니다. 다만, 소득세법 제94조 제1항 제3호 및 소득세법시행령 제157조에 따른 주권상장법인의 대주주에 해당하는 경우라면, 주식 양도소득에 대하여 양도소득세(22%~33%, 지방소득세 포함)를 부담하게 됩니다.

③ 내국법인주주

내국법인주주는 주식의 양도에서 발생하는 양도차익을 연간 소득금액에 합산하여 법인세(11%~27.5%, 지방소득세 포함)를 신고·납부하여야 합니다.

3) 증권거래세(주식양도거래에 부과되는 거래세)

증권거래세법 제8조 및 동법 시행령 제5조의 규정에 의하여 유가증권시장에서 양도되는 주권에 대해서는 그 양도가액의 0.25% 세율을 적용하여 산출된 증권거래세(농어촌특별세 포함)를 부담하셔야 합니다. 참고로, 상장주식을 증권시장에서 거래하는 경우 증권거래세는 증권거래세법 제3조에 따라 한국예탁결제원이 거래징수하여 납부하므로 양도자가 증권거래세를 신고·납부하실 필요는 없습니다.

다. 기타사항

위탁관리부동산투자회사는 부동산 소유권 이전등기에 대하여 주택도시기금법 시행령 제8조 제2항에 의하여 국민주택채권 매입의무가 면제됩니다.

위탁관리부동산투자회사는 인적 및 물적 설비를 갖추지 아니하므로 지방세법 제75조 제1항의 규정에 의하여 시·군 내에 사업소를 둔 법인에 해당하지 아니하며, 따라서 법인 균등분 주민세 납부의무가 발생하지 아니합니다.

위탁관리부동산투자회사는 지방세법 제75조 제1항의 규정에 의하여 시·군 내에 사업소를 둔 사업주에 해당하지 아니하므로 동법 제83조의 규정에 의한 재산분 주민세신고·납부의무가 발생하지 아니합니다.

위탁관리부동산투자회사는 지방세법 제84조의4 제1항의 규정에 의하여 종업원분 주민세 신고·납부의무가 발생하지 아니합니다.

3. 손해배상책임에 관한 사항

자산관리회사, 자산보관회사 및 일반사무수탁회사가 업무를 소홀히 하여 업무를 위탁한 위탁관리부동산투자회사에 손해를 발생시킨 때에는 당해 위탁관리부동산투자회사에 대하여 손해를 배상할 책임이 있습니다.

관련수탁회사가 위탁관리부동산투자회사 또는 제3자에게 손해배상 책임을 부담하는 경우 이사, 감사 또는 다른 관련수탁회사에게도 귀책사유가 있는 때에는 이들이 연대하여 손해를 배상할 책임이 있습니다.

4. 기타 투자자보호를 위하여 필요한 사항

가. 재판관할에 관한 사항

당해 회사의 운영과 관련된 분쟁 발생 시 관할법원은 서울중앙지방법원으로 합니다.

서울중앙지방법원
주 소 : 137-737 서울특별시 서초구 우면로 100
연락처 : 교환 (02) 530-1114 (민원안내)
공탁소 : 민원 (02) 530-1707 / FAX (02)3477-8102 / 안내 (02) 533-6850

나. 투자자금의 회수 방법

당해 회사는 부동산투자회사법에 따라 설립된 회사로서 취득 부동산의 안정적 운용(임대, 관리, 처분)을 통하여 투자자금을 회수합니다. 또한 상장 시 증권거래소를 통한 거래 또는 정관에 정한 방법에 의한 주식매수청구권의 행사를 통해 투자자금을 회수할 수 있습니다.

부동산투자회사법 제20조의2(부동산투자회사에 대한 주주의 주식매수청구권)

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 관하여 부동산투자회사 이사회가 결의한 경우 그 결의에 대하여 반대하는 주주는 해당 사항에 관한 주주총회 전에 부동산투자회사에 서면으로 그 결의에 반대한다는 의사를 알리고, 주주총회의 결의일부터 20일 이내에 주식의 종류와 수를 적은 서면으로 자기가 소유한 주식의 매수를 청구할 수 있다.
1. 주식의 매수를 제한하거나 회사의 존립기간을 연장하는 정관의 변경. 다만, 보유 자산의 매각이 존립기간 내에 불가능하여 1년 이내의 범위에서 존립기간을 1회 연장하는 경우는 제외한다.
2. 다른 부동산투자회사와의 합병
3. 제19조에 따른 현물출자에 의한 신주의 발행

② 부동산투자회사는 제1항에 따른 매수청구를 받으면 매수청구 기간이 끝난 날부터 20

일 이내에 해당 주식을 매수하여야 한다. 이 경우 해당 주식의 매수가격, 매수대금의 지급방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 제2항에도 불구하고 부동산투자회사는 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 주식의 매수를 연기할 수 있다.

정관 제21조(주식매수청구권)

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 관하여 이사회가 결의한 경우, 그 결의에 반대하는 주주는 해당사항에 관한 주주총회 전에 회사에 서면으로 그 결의에 대하여 반대한다는 의사를 알리고, 주주총회의 결의일부터 20일 이내에 주식의 종류와 수를 적은 서면으로 자기가 소유한 주식의 매수를 청구할 수 있다.
1. 주식의 매수를 제한하거나 회사의 존립기간을 연장하는 정관의 변경. 다만, 회사 보유 자산의 매각이 존립기간 내에 불가능하여 1년 이내의 범위에서 존립기간을 1회 연장하는 경우는 제외한다.
2. 다른 부동산투자회사와의 합병
3. 제20조에 따른 현물출자에 의한 신주의 발행

② 회사가 제1항 각 호의 사항을 결의하기 위하여 주주총회의 소집을 통지 또는 공고하는 경우에는 주식매수청구권의 내용 및 행사방법을 명시하여야 한다. 이 경우 의결권 없는 주주에게도 그 사항을 통지 또는 공고하여야 한다.

③ 회사는 제1항에 따른 매수청구를 받으면 매수청구기간이 끝난 날부터 20일(단, 제 이내에 해당 주식을 매수하여야 한다. 이 경우 회사는 당해 주주에 대하여 주식의 매수에 따른 수수료 그 밖의 비용을 부담시킬 수 없다. 해당 주식의 매수가격, 매수대금의 지급방법 등은 부투법 시행령 제17조가 정하는 바에 따른다.

④ 회사는 제③항에도 불구하고 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 주식의 매수를 연기할 수 있다.