

주식회사 엔에이치프라임위탁관리부동산투자회사

재무제표에 대한  
감사보고서

제 9 기

2023년 06월 01일 부터

2023년 11월 30일 까지

제 8 기

2022년 12월 01일 부터

2023년 05월 31일 까지

삼덕회계법인

# 목 차

I. 독립된 감사인의 감사보고서 . . . . .	1
II. 재무제표 . . . . .	
1. 재무상태표 . . . . .	6
2. 포괄손익계산서 . . . . .	7
3. 자본변동표 . . . . .	8
4. 현금흐름표 . . . . .	9
5. 주식 . . . . .	10
III. 외부감사 실시내용 . . . . .	36

# 독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 엔에이치프라임위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

## 감사의견

우리는 주식회사 엔에이치프라임위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2023년 11월 30일과 2023년 5월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 포괄손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 중요한 회계정책 정보를 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2023년 11월 30일과 2023년 5월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 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 책임들을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

## 핵심감사사항

핵심감사사항은 우리의 전문가적 판단에 따라 당기 재무제표감사에서 가장 유의적인 사항입니다. 해당 사항은 재무제표 전체에 대한 감사의 관점에서 우리의 의견형성 시 다루어졌으며, 우리는 이런 사항에 대하여 별도의 의견을 제공하지는 않습니다.

## 1) 당기손익-공정가치측정금융자산 공정가치 평가

### 핵심감사사항으로 결정된 사유

당기손익-공정가치측정금융자산은 가치평가기법을 사용하여 공정가치를 측정하고 공정가치 평가 결과에 유의적인 영향을 미치는 투입변수가 시장에서 관측 불가능한 정보에 기초하므로 당기손익-공정가치측정금융자산 공정가치는 수준3으로 분류하여 공시하고 있습니다(주석 5참조).

우리는 공정가치 수준3 당기손익-공정가치측정금융자산의 평가에 수반되는 판단의 수준을 고려하여, 당기손익-공정가치측정금융자산의 공정가치 평가를 핵심감사사항으로 식별하였습니다.

### 핵심감사사항이 감사에서 다루어진 방법

우리는 당기말 현재 회사의 당기손익-공정가치측정금융자산 공정가치 평가에 대한 적정성 확인을 위하여 다음의 감사절차를 수행하였습니다.

- 당기손익-공정가치측정금융자산의 공정가치 평가를 위하여 회사 경영진측 전문가의 적격성과 독립성을 평가하였습니다.
- 우리의 부동산 산업 및 회사에 대한 지식을 기반으로 하여 외부평가기관의 평가보고서의 가정과 평가방법의 적정성을 확인하였습니다.

### 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 대해서도 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 따라 수행된 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.

또한, 우리는 독립성 관련 윤리적 요구사항들을 준수하고, 우리의 독립성 문제와 관련된다고 판단되는 모든 관계와 기타사항들 및 해당되는 경우 관련 제도적 안전장치를 지배기구와 커뮤니케이션한다는 진술을 지배기구에게 제공합니다.

이 감사보고서의 근거가 된 감사를 실시한 업무수행이사는 김주원입니다.

서울특별시 종로구 우정국로 48

삼 덕 회 계 법 인

대표이사 공인회계사 김 명 철

2024년 2월 13일

이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 이후 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.

## (첨부)재 무 제 표

주식회사 엔에이치프라임위탁관리부동산투자회사

### 제 9 기

2023년 06월 01일 부터

2023년 11월 30일 까지

### 제 8 기

2022년 12월 01일 부터

2023년 05월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 엔에이치프라임위탁관리부동산투자회사 대표이사 소선희

본점 소재지: (도로명주소) 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 2, 5층(여의도동, 농협재단빌딩)  
(전 화) 02-6264-2836

재 무 상 태 표

제 9(당) 기 2023년 11월 30일 현재

제 8(전) 기 2023년 05월 31일 현재

주식회사 엔에이치프라임위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	주석	제 9(당)기 기말	제 8(전)기 기말
자 산			
I. 유동자산		24,009,212,925	19,583,502,020
1. 현금및현금성자산	3,6,13	22,627,416,934	2,833,465,244
2. 당기손익-공정가치측정금융자산	4,5,6	-	16,442,281,888
3. 미수수익	3,6	13,514,459	4,617,818
4. 당기법인세자산		1,368,281,532	303,137,070
II. 비유동자산		86,554,947,692	80,607,682,465
1. 당기손익-공정가치측정금융자산	4,5,6	86,554,947,692	80,607,682,465
자 산 총 계		110,564,160,617	100,191,184,485
부 채			
I. 유동부채		289,127,109	251,854,132
1. 미지급비용	6,9,13	289,127,109	251,854,132
부 채 총 계		289,127,109	251,854,132
자 본			
I. 자본금	1,7	9,330,000,000	9,330,000,000
1. 보통주자본금		9,330,000,000	9,330,000,000
II. 자본잉여금	7	80,713,902,053	80,713,902,053
1. 주식발행초과금		80,713,902,053	80,713,902,053
III. 이익잉여금	7,8	20,231,131,455	9,895,428,300
1. 미처분이익잉여금		20,231,131,455	9,895,428,300
자 본 총 계		110,275,033,508	99,939,330,353
부 채 및 자 본 총 계		110,564,160,617	100,191,184,485

별첨 주석 참조



포 괄 손 익 계 산 서

제 9(당) 기 2023년 06월 01일부터 2023년 11월 30일까지

제 8(전) 기 2022년 12월 01일부터 2023년 05월 31일까지

주식회사 엔에이치프라임위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	주석	제 9(당)기	제 8(전)기
I. 영업수익		14,631,179,728	2,905,982,960
1. 배당금수익	6,14	2,458,329,408	2,715,835,815
2. 당기손익- 공정가치금융자산 평가이익	4,6,14	9,462,059,116	190,147,145
3. 당기손익- 공정가치금융자산 처분이익	4,6,14	2,710,791,204	-
II. 영업비용		1,783,043,270	388,531,490
1. 당기손익- 공정가치금융자산 평가손실	4,6	-	81,529,828
2. 임원보수	9	8,400,000	8,400,000
3. 지급수수료		28,404,775	46,954,694
4. 자산관리수수료	9,11	1,541,872,406	180,344,132
5. 자산보관수수료	11	10,000,000	10,000,000
6. 사무수탁수수료	11	35,000,000	35,000,000
7. 세금과공과		159,284,889	26,077,236
8. 기타비용		81,200	225,600
III. 영업이익		12,848,136,458	2,517,451,470
1. 금융수익	6	44,468,165	10,909,711
2. 기타수익		-	8
3. 잡손실		-	7
IV. 법인세비용차감전순이익		12,892,604,623	2,528,361,182
V. 법인세비용	10	112,441,468	641,941
VI. 당기순이익		12,780,163,155	2,527,719,241
VII. 기타포괄손익		-	-
VIII. 당기총포괄손익		12,780,163,155	2,527,719,241
IX. 주당손익	12		
기본 및 희석 주당이익		685	135

별첨 주석 참조

자 본 번 동 표

제 9(당) 기 2023년 06월 01일부터 2023년 11월 30일까지

제 8(전) 기 2022년 12월 01일부터 2023년 05월 31일까지

주식회사 엔에이치프라임위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자본금	자본잉여금	이익잉여금	총 계
2022년 12월 01일(전기초)	9,330,000,000	80,713,902,053	9,513,609,059	99,557,511,112
총포괄손익 :				
당기순이익	-	-	2,527,719,241	2,527,719,241
소유주와의 거래 :				
배당금의 지급	-	-	(2,145,900,000)	(2,145,900,000)
2023년 05월 31일(전기말)	9,330,000,000	80,713,902,053	9,895,428,300	99,939,330,353
2023년 06월 01일(당기초)	9,330,000,000	80,713,902,053	9,895,428,300	99,939,330,353
총포괄손익 :				
당기순이익	-	-	12,780,163,155	12,780,163,155
소유주와의 거래 :				
배당금의 지급	-	-	(2,444,460,000)	(2,444,460,000)
2023년 11월 30일(당기말)	9,330,000,000	80,713,902,053	20,231,131,455	110,275,033,508

별첨 주석 참조

현금흐름표

제 9(당) 기 2023년 06월 01일부터 2023년 11월 30일까지

제 8(전) 기 2022년 12월 01일부터 2023년 05월 31일까지

주식회사 엔에이치프라임위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	주 석	제 9(당)기	제 8(전)기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(429,455,291)	2,394,531,261
1. 당기순이익		12,780,163,155	2,527,719,241
2. 비현금항목의 조정		(14,563,206,425)	(2,834,720,902)
배당금수익		(2,458,329,408)	(2,715,835,815)
이자수익		(44,468,165)	(10,909,711)
당기손익- 공정가치금융자산 평가이익		(9,462,059,116)	(190,147,145)
당기손익- 공정가치금융자산 평가손실		-	81,529,828
당기손익- 공정가치금융자산 처분이익		(2,710,791,204)	-
법인세비용		112,441,468	641,941
3. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동		(1,140,312,953)	(20,764,682)
당기법인세자산의 증가		(1,177,585,930)	(20,461,411)
미지급비용의 증가(감소)		37,272,977	(303,271)
4. 배당금의 수취		2,458,329,408	2,715,835,815
5. 이자의 수취		35,571,524	6,461,789
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		22,667,866,981	-
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		22,667,866,981	-
당기손익- 공정가치측정금융자산의 감소		22,667,866,981	-
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-	-
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(2,444,460,000)	(2,145,900,000)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		-	-
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(2,444,460,000)	(2,145,900,000)
현금배당		2,444,460,000	2,145,900,000
IV. 현금및현금성자산의 증감		19,793,951,690	248,631,261
V. 기초의 현금및현금성자산		2,833,465,244	2,584,833,983
VI. 기말의 현금및현금성자산		22,627,416,934	2,833,465,244

별첨 주석 참조

## 주식

제 9(당) 기 2023년 11월 30일 현재

제 8(전) 기 2023년 05월 31일 현재

회사명 : 주식회사 엔에이치프라임위탁관리부동산투자회사

### 1. 회사의 개요

주식회사 엔에이치프라임위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 2019년 5월 30일에 설립되었으며, 2019년 8월 27일자로 대한민국 국토교통부의 인가를 취득하였습니다. 회사의 주요 목적사업은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산개발사업, 부동산의 임대차, 증권의 매매, 금융기관에의 예치, 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분, 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익증권의 취득·관리 및 처분 등을 하는 방법 등을 통해 자산을 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

회사는 2019년 12월 5일 한국거래소 유가증권 시장에 상장 되었습니다

회사의 본점 소재지는 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 2, 5층(여의도동, 농협재단빌딩)이며, 사업연도는 매년 6월 1일 개시하여 같은 해 11월 30일 종료하고, 12월 1일 개시하여 다음 해 5월 31일 종료합니다.

당기말 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주 구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
이지스자산운용(주)	보통주	1,450,321	725,161	7.77
미래에셋증권(신탁)	보통주	1,083,615	541,808	5.81
기타	보통주	16,126,064	8,063,031	86.42
합계		18,660,000	9,330,000	100.00

## 2. 중요한 회계처리방침

### (1) 재무제표 작성기준

회사의 재무제표는 한국채택국제회계기준(이하 "기업회계기준")에 따라 작성되었습니다.

재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책은 별도의 언급이 없는 한 전기 재무제표 작성 시 채택한 회계정책과 동일하게 적용되었습니다. 재무제표는 매 보고기간 말에 재평가금액이나 공정가치로 측정되는 특정 비유동자산과 금융자산을 제외하고는 역사적 원가주의를 기준으로 작성되었습니다. 역사적원가는 일반적으로 자산을 취득하기 위하여 지급한 대가의 공정가치로 측정하고 있습니다.

### (2) 제·개정된 기준서의 적용

회사가 2023년 6월 1일 이후 개시하는 회계기간부터 적용한 제·개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

#### (가) 기업회계기준서 제 1001호 '재무제표 표시' (개정)

개정 기준서는 공시 대상 회계정책 정보를 '유의적인' 회계정책에서 '중요한' 회계정책으로 바꾸고 중요한 회계정책 정보의 의미를 설명하였습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

#### (나) 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류' (개정)

개정 기준서는 '회계추정치'를 측정불확실성의 영향을 받는 재무제표상 화폐금액으로 정의하고, 회계추정치의 예를 보다 명확히 하였습니다. 또한 새로운 정보의 획득, 새로운 상황의 전개나 추가 경험의 축적으로 투입변수나 측정기법을 변경한 경우 이러한 변경이 전기오류수정이 아니라면 회계추정치의 변경임을 명확히 하였습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(다) 기업회계기준서 제 1012호 '법인세' (개정)

개정 기준서는 이연법인세 최초 인식 예외규정을 추가하여 단일 거래에서 자산과 부채를 최초 인식할 때 동일한 금액으로 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이가 생기는 경우 각각 이연법인세 부채와 자산을 인식하도록 하였습니다.

'단일 거래에서 생기는 자산과 부채에 관련되는 이연법인세'는 비교 표시되는 가장 이른 기간의 시작일 이후에 이루어진 거래에 적용하며, 비교 표시되는 가장 이른 기간의 시작일에 이미 존재하는 (1) 사용권자산과 리스부채, (2) 사후처리 및 복구 관련 부채 및 이에 상응하여 자산 원가의 일부로 인식한 금액에 관련되는 모든 차감할 일시적 차이와 가산할 일시적 차이에 대해 이연법인세 자산과 부채를 인식하며, 최초 적용 누적 효과를 이익잉여금(또는 자본의 다른 구성요소) 기초 잔액을 조정하여 인식합니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

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

발행자의 주가 변동에 따라 행사가격이 조정되는 조건이 있는 금융상품의 전부나 일부가 금융부채로 분류되는 경우 그 금융부채의 장부금액과 관련 손익을 공시하도록 하였습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(3) 회사가 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

당기말 현재 제정·공표되었으나 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.

#### (4) 중요한 판단과 추정

회사의 회계정책을 적용함에 있어서, 경영진은 다른 자료로부터 쉽게 식별할 수 없는 자산과 부채의 장부금액에 대한 판단, 추정 및 가정을 하여야 합니다. 실제 결과는 이러한 추정치들과 다를 수도 있습니다.

한국채택국제회계기준에서는 재무제표를 작성함에 있어서 경영진으로 하여금 회계정책의 적용이나, 자산, 부채 및 수익, 비용의 보고금액에 영향을 미치는 판단, 추정치, 가정의 사용을 요구하고 있습니다. 보고기간말 현재 경영진의 최선의 판단을 기준으로 한 추정치와 가정이 실제 환경과 다를 경우 실제 결과는 이러한 추정치와 다를 수 있습니다.

추정과 기초적인 가정은 계속하여 검토됩니다. 회계추정에 대한 수정은 그러한 수정이 오직 당해 기간에만 영향을 미칠 경우 수정이 이루어진 기간에 인식되며, 당기와 미래 기간 모두 영향을 미칠 경우 수정이 이루어진 기간과 미래 기간에 인식됩니다. 또한 차기 회계연도에 자산과 부채의 장부금액에 대한 중요한 조정을 유발할 수 있는 유의적인 위험을 내포하고 있는 미래에 대한 가정과 보고기간말 현재 추정 불확실성에 대한 기타 주요 원천은 다음과 같습니다.

##### (가) 공정가치의 결정

관측 가능한 시장가격이 없는 금융자산과 금융부채의 공정가치 결정을 위해서는 가치평가 기법들이 요구됩니다. 빈번한 거래가 이루어지지 않고 가격의 투명성이 낮은 금융상품의 경우, 공정가치의 객관성은 낮아지고 유동성, 집중도, 시장요소의 불확실성, 가격결정의 가정 및 기타 위험에 대한 광범위한 판단이 요구됩니다. 경영자는 금융상품의 공정가치 결정에 사용된 평가기법과 가정들이 적절하다고 믿고 있습니다.

#### (5) 중요한 회계정책

회사가 한국채택국제회계기준에 따른 재무제표 작성에 적용한 중요한 회계정책은 아래 기술되어 있습니다.

##### 1) 현금및현금성자산

회사는 통화 및 타행발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금

용상품으로서 취득당시 만기(또는 상환일)가 3개월 이내에 도래하는 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

## 2) 금융자산

### ① 인식 및 최초 측정

매출채권과 발행 채무증권은 발행되는 시점에 최초로 인식됩니다. 다른 금융상품과 금융부채는 회사가 금융상품의 계약당사자가 되는 때에만 인식됩니다.

유의적인 금융요소를 포함하지 않는 매출채권을 제외하고는, 최초 인식시점에 금융자산이나 금융부채를 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치 측정 금융자산 또는 당기손익-공정가치 측정 금융부채가 아닌 경우에 해당 금융자산의 취득이나 해당 금융부채의 발행과 직접 관련되는 거래원가는 공정가치에 가감합니다. 유의적인 금융요소를 포함하지 않는 매출채권은 최초에 거래가격으로 측정합니다.

### ② 분류 및 후속측정

회사는 금융자산의 관리를 위한 사업모형과 금융자산의 계약상 현금흐름 특성에 근거하여 상각후원가측정 금융자산, 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품, 기타포괄손익-공정가치 측정 지분상품, 당기손익-공정가치 측정 범주로 분류하고, 복합계약이 금융자산을 주계약으로 포함하는 경우에는 내재파생상품을 분리하지 않고 해당 복합계약 전체를 기준으로 금융자산을 분류합니다.

금융자산은 다음 두 가지 조건을 모두 충족하고, 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정되지 않은 경우 상각후원가로 측정됩니다.

- 계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 금융자산을 보유한다.
- 계약 조건에 따라 특정일에 이자와 원금 잔액에 대한 이자 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생한다.



채무상품은 다음 두 가지 조건을 모두 충족하고 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정되지 않은 경우 기타포괄손익-공정가치로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유한다.
- 계약 조건에 따라 특정일에 이자와 원금 잔액에 대한 이자 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생한다.

단기매매를 위해 보유하는 것이 아닌 지분상품의 최초 인식 시에 회사는 그 투자지분의 후속적인 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시할 수 있는 취소 불가능한 선택을 할 수 있습니다. 이러한 선택은 금융상품 별로 이루어집니다.

상기에서 설명한 상각후원가, 기타포괄손익-공정가치로 측정하지 않는 모든 금융자산은 모든 파생 금융자산을 포함하여 당기손익-공정가치로 측정합니다. 회사는 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 요구사항을 충족하는 금융자산을 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정한다면 회계불일치를 제거하거나 유의적으로 줄이는 경우에는 최초 인식시점에 해당 금융자산을 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정할 수 있습니다. 다만, 이러한 지정은 취소할 수 없습니다.

다음 회계정책은 금융자산의 후속측정에 적용합니다.

당기손익-공정가치 측정 금융자산	이러한 자산은 후속적으로 공정가치로 측정합니다. 이자 혹은 배당금 수익을 포함한 순손익은 당기손익으로 인식합니다.
상각후원가 측정 금융 자산	이러한 자산은 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정합니다. 상각후원가는 손상차손에 의해 감소됩니다. 이자수익, 외화환산손익 및 손상차손은 당기손익으로 인식합니다. 제거에 따르는 손익도 당기손익으로 인식합니다.
기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품	이러한 자산은 후속적으로 공정가치로 측정합니다. 유효이자율법을 사용하여 계산된 이자수익, 외화환산손익과 손상차손은 당기손익으로 인식합니다. 기타순손익은 기타포괄손익으로 인식합니다. 제거시에 기타포괄손익에 누적된 손익은 당기손익으로 재분류합니다.
기타포괄손익-공정가치 측정 지분상품	이러한 자산은 후속적으로 공정가치로 측정합니다. 배당금은 명확하게 투자원가의 회수를 나타내지 않는다면 당기손익으로 인식합니다. 다른 순손익은 기타포괄손익으로 인식하고 절대로 당기손익으로 재분류되지 않습니다.

### ③ 제거

회사는 금융자산의 현금흐름에 대한 계약상 권리가 소멸한 경우, 금융자산의 현금흐름을 수취할 계약상 권리를 양도하고 이전된 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 실질적으로 이전한 경우, 또는 회사가 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 보유 또는 이전하지 아니하고 금융자산을 통제하고 있지 않은 경우에 금융자산을 제거합니다.

회사가 재무상태표에 인식된 자산을 이전하는 거래를 하였지만, 이전되는 자산의 소유에 따른 대부분의 위험과 보상을 보유하고 있는 경우에는 이전된 자산을 제거하지 않습니다.

### ④ 상계

회사는 회사가 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행가능한 상계권리를 현재 갖고 있고, 차액으로 결제하거나, 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도가 있는 경우에만 금융자산과 금융부채를 상계하고 재무상태표에 순액으로 표시합니다.

## 3) 금융자산의 손상

### ① 금융상품과 계약자산

회사는 다음 자산의 기대신용손실에 대해 손실충당금을 인식합니다.

- 상각후원가로 측정하는 금융자산
- 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품
- 기업회계기준서 제1115호에서 정의된 계약자산

회사는 12개월 기대신용손실로 측정되는 다음의 금융자산을 제외하고는 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 측정합니다.

- 보고기간말에 신용위험이 낮다고 결정된 채무증권
- 최초 인식 이후 신용위험(즉, 금융자산의 기대존속기간동안에 걸쳐 발생할 채무불이행 위험)이 유의적으로 증가하지 않은 기타 채무증권과 은행예금

매출채권과 계약자산에 대한 손실충당금은 항상 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 측정됩니다.

금융자산의 신용위험이 최초 인식 이후 유의적으로 증가했는지를 판단할 때와 기대신용손실을 추정할 때, 회사는 과도한 원가나 노력 없이 이용할 수 있고 합리적이고 뒷받침될 수 있는 정보를 고려합니다. 여기에는 미래지향적인 정보를 포함하여 회사의 과거 경험과 알려진 신용평가에 근거한 질적, 양적인 정보 및 분석이 포함됩니다.

회사는 금융자산의 신용위험은 연체일수가 30일을 초과하는 경우에 유의적으로 증가한다고 가정합니다.

회사는 다음과 같은 경우 금융자산에 채무불이행이 발생했다고 고려합니다.

- 채무자에게 회사가 소구활동을 하지 않으며, 회사에게 신용의무를 완전하게 이행하지 않을 것 같은 경우
- 금융자산의 연체일수가 90일을 초과한 경우

전체기간 기대신용손실은 금융상품의 기대존속기간에 발생할 수 있는 모든 채무불이행 사건에 따른 기대신용손실입니다.

12개월 기대신용손실은 보고기간 말 이후 12개월 이내(또는 금융상품의 기대 존속기간이 12개월 보다 적은 경우 더 짧은 기간)에 발생 가능한 금융상품의 채무불이행 사건으로 인한 기대신용손실을 나타내는 전체기간 기대신용손실의 일부입니다.

기대신용손실을 측정할 때 고려하는 가장 긴 기간은 회사가 신용위험에 노출되는 최장 계약기간입니다.

## ② 기대신용손실의 측정

기대신용손실은 신용손실의 확률가중추정치입니다. 신용손실은 모든 현금부족액(즉, 계약에 따라 지급받기로 한 모든 계약상 현금흐름과 수취할 것으로 예상하는 모든 계약상 현금흐름의 차이)의 현재가치로 측정됩니다. 기대신용손실은 해당 금융자산의 유효이자율로 할인됩니다.

금융자산의 신용이 손상된 증거는 다음과 같은 관측 가능한 정보를 포함합니다.

- 발행자나 차입자의 유의적인 재무적 어려움
- 채무불이행이나 90일 이상 연체와 같은 계약 위반
- 차입자의 재무적 어려움에 관련된 경제적이나 계약상 이유로 당초 차입조건의 불가피한 완화
- 차입자의 파산가능성이 높아지거나 그 밖의 재무구조조정 가능성이 높아짐
- 재무적 어려움으로 인해 해당 금융자산에 대한 활성시장 소멸

### ③ 채무상태표 상 신용손실충당금의 표시

상각후원가로 측정하는 금융자산에 대한 손실충당금은 해당 자산의 장부금액에서 차감합니다. 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품에 대해서는 해당 자산의 장부금액을 감소시키는 대신에 손실충당금을 기타포괄손익에 인식합니다.

### ④ 제각

금융자산의 계약상 현금흐름 전체 또는 일부의 회수에 대한 합리적인 기대가 없는 경우 해당 자산을 제거합니다. 회사는 유사자산의 회수에 대한 과거 경험에 근거하여 제각의 시기와 금액을 개별적으로 평가합니다. 회사는 제각한 금액이 유의적으로 회수할 것이라는 기대를 갖고 있지 않습니다. 그러나 제각된 금융자산은 회사의 만기가 된 금액의 회수 절차에 따라 회수활동의 대상이 될 수 있습니다.

## 4) 금융부채 및 지분상품

회사가 발행한 채무상품과 지분상품은 계약의 실질 및 금융부채와 지분상품의 정의에 따라 금융부채 또는 자본으로 분류하고 있습니다.

### ① 지분상품

지분상품은 기업의 자산에서 모든 부채를 차감한 후의 잔여지분을 나타내는 모든 계약입니다. 회사가 발행한 지분상품은 발행금액에서 직접발행원가를 차감한 순액으로 인식됩니다. 자기지분상품을 재취득하는 경우, 이러한 지분상품은 자본에서 직접 차감하고 있습니다. 자기지분상품을 매입 또는 매도하거나 발행 또는 소각하는 경우의 손익은 당기손익으로 인식하지 않습니다.

## ② 당기손익-공정가치측정금융부채

금융부채는 사업결합에서 취득자의 조건부대가이거나 단기매매항목이거나 최초 인식시 당기손익인식항목으로 지정할 경우 당기손익-공정가치측정금융부채로 분류하고 있습니다.

그러나 금융부채를 당기손익-공정가치측정 항목으로 지정하는 경우에 부채의 신용위험 변동으로 인한 금융부채의 공정가치 변동금액은 부채의 신용위험 변동효과를 기타포괄손익으로 인식하는 것이 당기손익에 회계불일치를 일으키거나 확대하는 것이 아니라면 기타포괄손익으로 인식합니다. 부채의 나머지 공정가치 변동은 당기손익으로 인식합니다. 기타포괄손익으로 인식된 금융부채의 신용위험으로 인한 공정가치 변동은 후속적으로 당기손익으로 재분류되지 않으며, 대신 금융부채가 제거될 때 이익잉여금으로 대체됩니다.

## ③ 상각후원가측정금융부채

금융부채는 사업결합에서 취득자의 조건부대가이거나 단기매매항목이거나 최초 인식시 당기손익인식항목으로 지정할 경우에 해당하지 않는 경우 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정됩니다. 유효이자율법은 금융부채의 상각후원가를 계산하고 관련 기간에 걸쳐 이자비용을 배분하는 방법입니다.

## ④ 금융부채의 제거

회사는 회사의 의무가 이행, 취소 또는 만료된 경우에만 금융부채를 제거합니다. 제거되는 금융부채의 장부금액과 지급하거나 지급할 대가의 차이는 당기손익으로 인식하고 있습니다.

## 5) 납입자본

보통주는 자본으로 분류하며 자본거래에 직접 관련되어 발생하는 증분원가는 세금효과를 반영한 순액으로 자본에서 차감하고 있습니다.

## 6) 주당이익

회사는 보통주 기본주당이익과 희석주당이익을 당기순손익에 대하여 계산하고 손익계산서에 표시하고 있습니다.

기본주당이익은 주주에게 귀속되는 손익계산서상 당기순이익을 보고기간 동안의 회사의 가중평균 유통보통주식수로 나누어 산정한 것입니다.

희석주당이익은 주주에게 귀속되는 손익계산서상 당기순이익을 보고기간 동안의 회사의 가중평균 유통보통주식수와 가중평균 잠재적 희석증권주식수로 나누어 산정한 것입니다. 잠재적 희석증권은 희석효과가 발생하는 경우에만 희석주당이익의 계산에 반영됩니다.

#### 7) 법인세회계

법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성됩니다. 법인세는 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식된 항목과 관련된 금액은 해당 항목에서 직접 인식하며, 이를 제외하고는 당기손익으로 인식됩니다. 법인세비용은 보고기간말 현재 제정되었거나 실질적으로 제정된 세법을 기준으로 측정됩니다.

경영진은 적용 가능한 세법 규정이 해석에 따라 달라질 수 있는 상황에 대하여 회사가 세무신고 시 적용한 세무정책에 대하여 주기적으로 평가하고 있습니다. 회사는 세무당국에 납부할 것으로 예상되는 금액에 기초하여 당기법인세비용을 인식합니다.

이연법인세는 자산과 부채의 장부금액과 세무기준액의 차이로 발생하는 일시적 차이에 대하여 장부금액을 회수하거나 결제할 때의 예상 법인세효과로 인식됩니다. 다만, 사업결합 이외의 거래에서 자산·부채를 최초로 인식할 때 발생하는 이연법인세자산과 부채는 그 거래가 회계이익이나 과세소득에 영향을 미치지 않는다면 인식되지 않습니다.

이연법인세자산은 차감할 일시적 차이가 사용될 수 있는 미래 과세소득의 발생가능성이 높은 경우에 인식됩니다.

이연법인세자산과 부채는 법적으로 당기법인세자산과 당기법인세부채를 상계할 수 있는 권리를 회사가 보유하고 있으며, 동시에 이연법인세자산과 부채가 동일한 과세당국에 의해서 부과되는 법인세와 관련이 있으면서 순액으로 결제할 의도가 있는 경우에 상계됩니다.

다만, 회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 이 경우 일반적으로 회사가 부담할 법인세 등은 없습니다. 또한, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 보고기간종료일 현재 미래에 일시적차이에 대한 이연법인세자산(부채)을 계상하지 아니하였습니다.

8) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당  
회사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

9) 금융수익  
회사의 금융수익은 이자수익으로 구성되어 있습니다.

(6) 재무제표 승인

회사의 재무제표는 2024년 1월 9일자로 이사회에서 승인되었으며, 정기 주주총회에서 수정 승인될 수 있습니다.

3. 금융자산

당기말 및 전기말 현재 회사의 상각후원가 측정 금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
현금및현금성자산	22,627,417	2,833,465
미수수익	13,514	4,618
합 계	22,640,931	2,838,083

상각후원가 측정 금융자산의 손상 및 회사의 신용위험 관련 사항은 주석 13을 참고하시기 바랍니다.

#### 4. 당기손익-공정가치측정금융자산

(1) 당기말 및 전기말 현재 당기손익-공정가치측정금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

##### <당기말>

(단위: 천원)		
구분	장부금액	공정가치
비유동:		
주식	24,125,574	24,125,574
수익증권	62,429,374	62,429,374
합 계	86,554,948	86,554,948

##### <전기말>

(단위: 천원)		
구분	장부금액	공정가치
유동:		
수익증권	16,442,282	16,442,282
비유동:		
주식	21,656,819	21,656,819
수익증권	58,950,863	58,950,863
소 계	80,607,682	80,607,682
합 계	97,049,964	97,049,964

(2) 당기 및 전기 중 당기손익-공정가치측정금융자산의 변동내역은 다음과 같습니다

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
기초	97,049,964	96,941,347
평가이익	9,462,059	190,147
평가손실	-	(81,530)
처분	(19,957,076)	-
기말	86,554,947	97,049,964



## 5. 공정가치

### (1) 공정가치 서열체계

공정가치란 측정일에 시장참여자 사이의 정상거래에서 자산을 매도할 때 받거나 부채를 이전할 때 지급하게 될 가격을 의미합니다. 공정가치 측정은 측정일에 현행 시장 상황에서 자산을 매도하거나 부채를 이전하는 시장참여자 사이의 정상거래에서의 가격을 추정하는 것으로, 회사는 공정가치 평가시 시장정보를 최대한 사용하고, 관측 가능하지 않은 변수는 최소한으로 사용하고 있습니다.

회사는 공정가치로 측정되는 자산·부채를 공정가치 측정에 사용된 투입변수에 따라 다음과 같은 공정가치 서열체계로 분류하였습니다.

수준1 : 활성시장에서 공시되는 가격을 공정가치로 측정하는 자산·부채의 경우 동 자산·부채의 공정가치는 수준1로 분류됩니다.

수준2 : 가치평가기법을 사용하여 자산·부채의 공정가치를 측정하는 경우, 모든 유의적인 투입변수가 시장에서 직·간접적으로 관측한 정보에 해당하면 자산·부채의 공정가치는 수준2로 분류됩니다.

수준3 : 가치평가기법을 사용하여 자산·부채의 공정가치를 측정하는 경우, 하나 이상의 유의적인 투입변수가 시장에서 관측불가능한 정보에 해당하면 동 금융상품의 공정가치는 수준3으로 분류됩니다.

자산·부채의 공정가치는 자체적으로 개발한 내부평가모형을 통해 평가한 값을 사용하거나 독립적인 외부평가기관이 평가한 값을 제공받아 사용하고 있습니다.

(2) 공정가치 서열체계별 공정가치

당기말 및 전기말 현재 재무상태표에 공정가치로 측정되는 자산과 부채의 공정가치 서열체계별 공정가치 금액은 다음과 같습니다. 한편 당기말 및 전기말 현재 회사의 경영진은 재무상태표에 상각후원가로 측정되는 금융상품의 장부금액은 공정가치와 근사하다고 판단하고 있습니다.

<당기말>

(단위: 천원)				
구분	금액	수준1	수준2	수준3
<b>&lt;자 산&gt;</b>				
당기손익- 공정가치측정금융자산(비유동)				
주식	24,125,574	-	-	24,125,574
수익증권	62,429,374	-	-	62,429,374
합계	86,554,948	-	-	86,554,948

<전기말>

(단위: 천원)				
구분	금액	수준1	수준2	수준3
<b>&lt;자 산&gt;</b>				
당기손익- 공정가치측정금융자산(유동)				
수익증권	16,442,282	-	-	16,442,282
당기손익- 공정가치측정금융자산(비유동)				
주식	21,656,819	-	-	21,656,819
수익증권	58,950,863	-	-	58,950,863
소계	80,607,682			80,607,682
합계	97,049,964	-	-	97,049,964

(3) 공정가치로 측정되는 자산·부채 중 공정가치 서열체계 수준 3로 분류된 자산·부채의 가치평가방법과 투입변수는 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위: 천원)				
구분	종류	금액	가치평가방법	투입변수
<b>&lt;자 산&gt;</b>				
당기손익-공정가치측정금융자산(비유동)				
주식	부동산투자회사의 우선주	24,125,574	조정순자산법	(*)
수익증권	사모펀드(부동산)의 수익증권	62,429,374	조정순자산법	(*)
합계		86,554,948		

<전기말>

(단위: 천원)				
구분	종류	금액	가치평가방법	투입변수
<b>&lt;자 산&gt;</b>				
당기손익-공정가치측정금융자산(유동)				
수익증권	사모펀드(부동산)의 수익증권	16,442,282	조정순자산법	(*)
당기손익-공정가치측정금융자산(비유동)				
주식	부동산투자회사의 우선주	21,656,819	조정순자산법	(*)
수익증권	사모펀드(부동산)의 수익증권	58,950,863	조정순자산법	(*)
소계		80,607,682		
합계		97,049,964		

(\*) 공정가치측정에 유의적이지만 관측 가능하지 않은 주요 투입변수는 거래사례, 보증금상승률, 임대료상승률, 보증금운용이율, 공실기간, 임대율, 영업경비율, 할인율, 환원이율 및 매도경비율입니다.

6. 금융상품의 범주별 분류

(1) 당기말 및 전기말 현재 회사의 금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
금융자산 범주	내역	당기말	전기말
당기손익- 공정가치측정금융자산(유동)	수익증권	-	16,442,282
당기손익- 공정가치측정금융자산(비유동)	주식, 수익증권	86,554,948	80,607,682
상각후원가 측정 금융자산	현금및현금성자산	22,627,417	2,833,465
상각후원가 측정 금융자산	미수수익	13,514	4,618
합 계		109,195,879	99,888,047

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

(단위: 천원)			
금융부채 범주	내역	당기말	전기말
상각후원가 측정 금융부채	미지급비용	289,127	251,854

(3) 당기 및 전기 중 발생한 금융상품의 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구 분	내역	당기	전기
당기손익- 공정가치측정금융자산	배당금수익	2,458,329	2,715,836
	평가이익	9,462,059	190,147
	평가손실	-	81,530
	처분이익	2,710,791	-
상각후원가 측정 금융자산	이자수익	44,468	10,910

## 7. 자본

### (1) 자본금

당기말 및 전기말 현재 자본금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)	
구 분	내 용
발행할 주식의 총수	2,000,000,000
1주당 액면금액	500
발행한 주식의 수: 보통주식	18,660,000
자본금: 보통주식	9,330,000,000

### (2) 자본잉여금

당기말 및 전기말 현재 자본잉여금은 주식발행초과금으로 신주발행 시 액면가액을 초과하여 발행한 금액입니다. 한편, 자본잉여금은 자본금의 결손 보전에 충당하는 경우 외에는 처분하지 못합니다. 다만, 적립된 자본잉여금이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우에 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 자본잉여금을 감액할 수 있습니다.

### (3) 이익준비금

회사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

## 8. 이익잉여금

(1) 당기 및 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

(단위: 원)				
과 목	당 기 (처분예정일: 2024년 2월 21일)		전 기 (처분확정일: 2023년 8월 21일)	
미처분이익잉여금		20,231,131,455		9,895,428,300
전기이월미처분이익잉여금	7,450,968,300		7,367,709,059	
당기순이익	12,780,163,155		2,527,719,241	
이익잉여금이입액		400,000,000		-
주식발행초과금 이입	400,000,000		-	
이익잉여금처분액		(7,464,000,000)		(2,444,460,000)
배당금 (현금배당주당배당금) 보통주: 당기 400원 전기 131원	7,464,000,000		2,444,460,000	
차기이월미처분이익잉여금		13,167,131,455		7,450,968,300

(2) 당기와 전기의 지급예정 배당금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)

구 분	당 기	전 기
배당금 총액	7,464,000,000	2,444,460,000
발행주식수	18,660,000	18,660,000
1주당 배당금	400	131
1주당 액면금액	500	500
배당률	80.00%	26.20%

9. 특수관계자 등과의 거래

(1) 당기말 및 전기말 현재 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

관계	특수관계자명
기타의특수관계자	엔에이치농협리츠운용 주식회사

(2) 당기 및 전기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
회사명	거래내용	당기	전기
엔에이치농협리츠운용(주)	자산관리수수료	1,541,872	180,344

(3) 당기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
회사명	계정과목	당기말	전기말
엔에이치농협리츠운용(주)	미지급비용	199,015	180,344

(4) 당기 및 전기 주요 경영진에 대한 보상 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
주요 경영진 급여	8,400	8,400

(5) 당기말 및 전기말 현재 회사가 특수관계자를 위해 제공하고 있는 담보 및 지급보증과 특수관계자로부터 제공받고 있는 담보 및 지급보증은 없습니다.

## 10. 법인세비용 등

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 없으나 당기 및 전기에 각각 법인세부담액 112,441천원 및 642천원을 법인세비용으로 계상하였습니다.

또한, 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제53조 제2항에 따라 당기말 및 전기말 현재 감가상각비 범위 내에서 이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

## 11. 우발채무 및 약정사항

### (1) 보험계약

회사는 당기말 및 전기말 현재 보험가입내역은 없습니다.

### (2) 자산관리회사의 위탁보수계약

회사는 엔에이치농협리츠운용(주)와 투자운용업무 위탁계약을 체결하였습니다. 회사가 자산관리회사인 엔에이치농협리츠운용(주)에 지급하게 될 위탁보수는 다음과 같습니다.

구분	매입수수료	운용기본수수료	매각수수료	매각성과수수료
지급금액	매입금액의 1.0% 단, 재투자자의 경우 지급하지 않음	결산기 자산총액의 0.18% (연간 0.36%)	처분가액의 1.0%	각 매각되는 대상자산별 매각차익의 15%
지급시기	소유권 취득 후 7일 내	매 결산기에 대한 주주총회일로부터 7일내	처분완료 후 7일 내	처분완료 후 7일 내



(3) 일반사무수탁회사의 위탁보수계약

회사는 (주)국민은행과 발행주식의 일반적인 사무업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하였습니다. 회사가 일반사무수탁회사인 (주)국민은행에 지급하게 될 수탁보수는 다음과 같습니다.

구분	지급금액	지급시기
일반사무수탁수수료	매결산기 35,000,000원 (연간 총 70,000,000원)	매 결산기에 대한 주주총회일로부터 7일내

(4) 자산보관기관의 위탁보수계약

회사는 농협은행(주)와 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하였습니다. 회사가 자산보관회사인 농협은행(주)에 지급하게 될 자산보관보수는 다음과 같습니다.

구분	지급금액	지급시기
자산보관수수료	매결산기 10,000,000원 (연간 총 20,000,000원)	매 결산기에 대한 주주총회일로부터 7일내

12. 주당손익

(1) 기본주당손익

기본주당손익은 보통주에 귀속되는 당기순손익을 가중평균유통보통주식수로 나누어 산정하였습니다.

당기 및 전기의 기본주당손익 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구분	당기	전기
보통주 당기순손익	12,780,163,155	2,527,719,241
가중평균유통보통주식수	18,660,000	18,660,000
보통주 기본주당손익	685	135

(2) 당기와 전기의 가중평균유통보통주식수 산정내역은 다음과 같습니다.

<당기>

구 분	주식수(주)	가중치(일)	적수
기초	18,660,000	183	3,414,780,000
합계			3,414,780,000
일수			183
가중평균유통보통주식수			18,660,000

<전기>

구 분	주식수(주)	가중치(일)	적수
기초	18,660,000	182	3,396,120,000
합계			3,396,120,000
일수			182
가중평균유통보통주식수			18,660,000

(3) 희석주당손익

회사는 희석성 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당손익은 기본주당손익과 동일합니다.

### 13. 재무위험관리

(1) 재무위험관리요소

회사는 여러 활동으로 인하여 시장위험, 신용위험 및 유동성위험과 같은 다양한 금융 위험에 노출될 수 있습니다. 회사의 전반적인 위험관리는 회사의 재무성과에 잠재적으로 불리할 수 있는 효과를 최소화하는데 중점을 두고 있습니다.

위험관리는 이사회에서 승인한 위험관리 정책에 따라 자산관리회사에서 수행되고 있으며, 금융위험을 식별, 평가 및 회피하고 있습니다.

### 1) 시장위험

당기말 및 전기말 현재 이자율위험에 노출된 변동이자율 조건의 자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
현금및현금성자산	22,627,417	2,833,465

당기말 및 전기말 현재 자산에 대한 이자율이 1% 변동시 법인세비용차감전손익에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	당기		전기	
	1%상승시	1%하락시	1%상승시	1%하락시
현금및현금성자산	226,274	(226,274)	28,335	(28,335)

### 2) 신용위험

회사는 거래상대방이 지급기일이 된 상각후원가측정 금융자산을 지급하지 않는 경우 신용위험에 노출됩니다.

회사의 상각후원가로 측정하는 금융자산은 현금및현금성자산과 금융상품에 대한 미수수익입니다. 회사는 이러한 상각후원가로 측정하는 금융자산은 모두 신용위험이 낮은 것으로 판단되어, 보고기간말 현재 손실충당금을 인식하지 않았습니다.

### 3) 유동성 위험

유동성위험관리는 충분한 현금 및 시장성 있는 유가증권의 유지, 적절하게 약정된 신용 한도 금액으로부터의 자금 여력 및 시장포지션을 결제할 수 있는 능력 등을 포함하고 있습니다. 활발한 영업활동을 통해 회사 신용한도 내에서 자금여력을 탄력적으로 유지하고 있습니다.

회사의 금융부채를 당기말 및 전기말 현재 계약 만기일까지의 잔여기간에 따라 만기별로 구분한 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위:천원)				
구 분	1년 이내	1년초과~5년이내	5년초과	합 계
미지급비용	289,127	-	-	289,127

<전기말>

(단위:천원)				
구 분	1년 이내	1년초과~5년이내	5년초과	합 계
미지급비용	251,854	-	-	251,854

(2) 자본위험관리

회사의 자본관리 목적은 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보호하고 자본비용을 절감하기 위해 최적 자본구조를 유지하는 것입니다.

산업 내의 타사와 마찬가지로 회사는 자본조달비율에 기초하여 자본을 관리하고 있으며, 자본조달비율은 순차입금을 총자본으로 나누어 산출하고 있습니다.

회사는 당기말 및 전기말 현재 차입금이 없으므로 자본조달비율은 산정하지 않았습니다.

## 14. 영업부문

### (1) 부문별 정보

회사는 기업회계기준서 제1108호(영업부문)에 따른 보고부문이 단일 부문이므로 부문별 정보를 공시하지 않습니다. 회사의 최고영업의사결정자가 정기적으로 검토하는 보고자료는 재무제표와 일관된 방법으로 측정됩니다.

### (2) 기업전체 수준에서의 공시

회사의 당기 및 전기 영업수익은 배당금수익과 당기손익-공정가치금융자산 평가이익이며, 회사 영업수익의 10%를 초과하는 외부고객과 관련된 정보는 다음과 같습니다.

#### <당기>

(단위: 천원)	
구분	영업수익
고객1	6,768,758
고객2	3,100,204
고객3	2,660,771
고객4	2,101,447
합 계	14,631,180

#### <전기>

(단위: 천원)	
구분	영업수익
고객1	1,312,004
고객2	694,482
고객3	541,344
고객4	358,153
합 계	2,905,983

## 외부감사 실시내용

「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제18조제3항의 규정에 의하여 외부감사 실시내용을 첨부합니다.

### 1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 엔에이치프라임위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2023년 06월 01일	부터	2023년 11월 30일	까지

### 2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

감사참여자 인원수 및 시간	품질관리 검토자 (심리실 등)		감사업무 담당 회계사						전산감사· 세무·가치평가 등 전문가		건설계약 등 수주산업 전문가		합계		
			담당이사 (업무수행이사)		등록 공인회계사		수습 공인회계사								
			당기	전기	당기	전기	당기	전기							당기
투입 인원수	2	2	1	1	2	1	-	-	-	-	-	-	5	4	
투입 시간	분·반기검토	1	3	8	-	48	48	-	-	-	-	-	-	57	51
	감사	7	4	8	40	104	72	-	-	-	-	-	-	119	116
	합계	8	7	16	40	152	120	-	-	-	-	-	-	176	167

### 3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역					
	전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2023.9.25			1
주요내용		전반적인 회계감사 계획을 수립				
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원		주요 감사업무 수행내용	
			상주	비상주		
	2023.9.26~9.27	2 일	1 명	2 명	반기검토	
	2024.1.18~1.21	4 일	2 명	2 명	기말감사	
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	-			-	일
	실사(입회)장소	-				
	실사(입회)대상	-				
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기	-			-	일
	실사(입회)장소	-				
	실사(입회)대상	-				
외부조회	금융거래조회	O	채권채무조회	X	변호사조회	X
	기타조회	-				
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회			
	수행시기	2023.10.10. 2024.2.5				
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-				
	수행시기	-			-	일

### 4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2023년 10월 10일	감사, 업무수행이사, 책임회계사	서면회의	감사계획 논의
2	2024년 02월 05일	감사, 업무수행이사, 책임회계사	서면회의	회계감사 결과 보고