

투자보고서

2023.12.01 부터 2024.02.29 까지

(제 10 기 1분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.04.15

회 사 명 :	주식회사 엔에이치프라임위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	소선희 (인)		
본점소재지 :	서울시 영등포구 국제금융로8길 2, 5층(여의도동, 농협재단빌딩)		
	(전화번호)	02-6264-2836	
	(홈페이지)	www.nhreits.com	
작성책임자 :	(회사)	NH농협리츠운용	(직책) 대리
	(전화번호)	02-6264-2892	성명 최준용 (인)
공시책임자 :	(회사)	NH농협리츠운용	(직책) 대리
	(전화번호)	02-6264-2892	성명 최준용 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 엔에이치프라임위탁관리부동산투자회사 (상장일자: 2019.12.05)
2) 설립일	2019.05.30
3) 소재지	서울시 영등포구 국제금융로8길 2, 5층(여의도동, 농협재단빌딩)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.02.29 (단위: 원)
자산총계	104,293,671,558
부채총계	433,922,101
자본총계	103,859,749,457
자본금	9,330,000,000
5) 자산관리회사	엔에이치농협리츠운용(주)
6) 사무수탁회사	(주)국민은행
7) 자산보관회사	농협은행(주)
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 - 정관 제56조 (해산) 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다. 1. 정관으로 정한 존립기간이 끝나거나 그 밖의 해산사유의 발생 2. 주주총회의 해산결의 3. 합병 4. 파산 5. 법원의 해산명령 또는 해산판결 6. 국토교통부장관의 영업인가 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 (2) 신용평가결과 해당사항 없음

2. 회사의 연혁

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

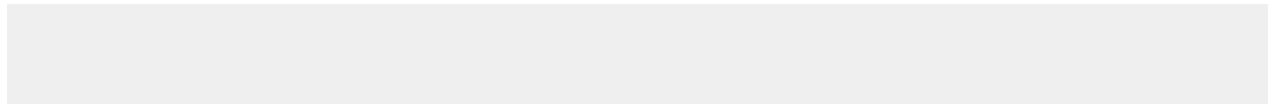
- 2019.05.30 발기인총회
- 2019.05.30 회사설립 (보통주식 600,000주, 자본금 300,000,000원)
- 2019.06.13 자산관리위탁계약 체결(엔에이치농협리츠운용(주))
- 2019.06.13 자산보관위탁계약 체결(농협은행(주))
- 2019.06.13 일반사무위탁계약 체결(주국민은행)
- 2019.06.14 국토교통부 영업인가 신청
- 2019.08.27 국토교통부 영업인가 완료
- 2019.09.18 상호 변경
변경 전 : 주식회사 엔에이치공모상장제1호위탁관리부동산투자회사
변경 후 : 주식회사 엔에이치프라임위탁관리부동산투자회사
- 2019.09.26 1차 유상증자(보통주식 900,000주, 증자 후 자본금 750,000,000원)
- 2019.10.01 2차 유상증자(보통주식 4,000,000주, 증자 후 자본금 2,750,000,000원)
- 2019.10.08 자산관리위탁 변경계약 체결(엔에이치농협리츠운용(주))
- 2019.10.30 유상감자(보통주식 600,000주, 감자 후 자본금 2,450,000,000원)
- 2019.11.23 유상증자(일반공모)(보통주식 13,760,000주, 증자 후 자본금 9,330,000,000원)
- 2019.11.25 부동산 관련 증권 취득
- 2019.12.05 유가증권 시장 상장
- 2020.02.03 일반사무위탁 변경계약 체결(주국민은행)
- 2020.02.26 자산관리위탁 변경계약 체결(엔에이치농협리츠운용(주))
- 2020.02.26 자산보관위탁계약 체결(농협은행(주))
- 2021.05.14 본점주소 변경
변경전 -> 서울특별시 영등포구 국제금융로8길2, 13층
변경후 -> 서울특별시 영등포구 국제금융로8길2, 5층
- 2023.08.22 자산관리위탁 변경계약 체결(엔에이치농협리츠운용(주))
- 2023.11.06 부동산 관련 증권 매각(유경전문투자형사모부동산투자신탁GMK제11호)

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	소선호	1961.01.25	前 NH농협리츠운용 2018.07 ~ 2021.12	결격요건 없음
기타비상무 이사	최중걸	1975.05.19	법무사최중걸사무소 2009.04 ~ 2020.09 법무사법인 한결 2020.10 ~ 현재	결격요건 없음
기타비상무 이사	정현섭	1980.11.06	세무법인 신안 2016.01 ~ 현재	결격요건 없음
감사	진형준	1973.04.05	이지회계법인 2014.01 ~ 현재	결격요건 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2024.02.29 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	18,660,000	5,000	500	

* 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주발행 조건 등을 기재)

- 총 발행주식수 : 18,660,000주
- 주식매수선택권 : 해당사항 없음.
- 의결권이 있는 발행주식수 : 18,660,000주(100%)
- 의결권이 제한된 주식수 : 해당사항 없음.

2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2019. 05.30	설립	보통주	600,000	500	500	300,000,000	300,000,000	0.00%
2019. 09.26	유상 증자	보통주	900,000	5,000	500	450,000,000	750,000,000	150.00%
2019. 10.01	유상 증자	보통주	4,000,000	5,000	500	2,000,000,000	2,750,000,000	266.67%
2019. 10.30	유상 감자	보통주	-600,000	500	500	-300,000,000	2,450,000,000	-10.91%
2019. 11.23	유상 증자*	보통주	13,760,000	5,000	500	6,880,000,000	9,330,000,000	280.82%

* 공모 상장

3) 자본금 변동예정 등

--

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.02.29 현재】

성명	관계	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
이지스자산운용(주)	최대주주	내국인	대한민국	기관	해당사항없음	보통주	1,450,321	22,880		1,473,201	장내 취득
							(7.77%)	(0.12%)		(7.89%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

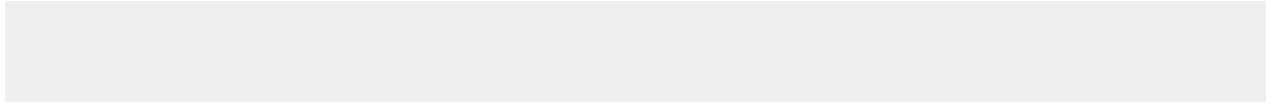
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

* 주주명부 폐쇄가 불가하여 2023.11.30.기준 주주명부 및 본 보고서 기준일 현재 금융감독원 전자공시시스템 (www.dart.fss.or.kr)에 공시된 사항 등을 바탕으로 작성하였으며, 실제 주식 소유현황과 차이가 발생 할수 있습니다.

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2024.02.29 현재】

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



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.02.29 현재】

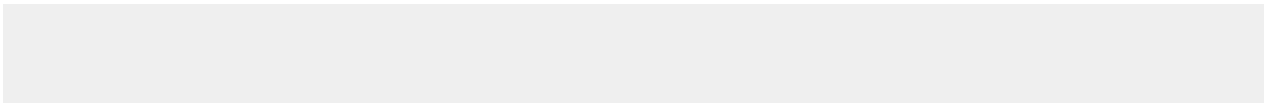
구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	0.01%	1,473,201	7.89%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 -개인	8,865	93.79%	10,031,657	53.76%	
소액주주 -법인	586	6.20%	7,155,142	38.34%	
합계	9,452	100.00%	18,660,000	100.00%	

* 주주명부 폐쇄가 불가하여 2023.11.30기준 주주명부 및 본 보고서 기준일 현재 금융감독원 전자공시 시스템 (www.dart.fss.or.kr)에 공시된 사항 등을 바탕으로 작성하였으며, 실제 주식 소유현황과 차이가 발생 할수 있습니다.

4) 주가변동사항

월별	24년 2월	24년 1월	23년 12월	비고
최고가(일자)	4,215(29일)	4,045(2일 3일)	4,170(14일)	
최저가(일자)	4,010(1일)	3,980(23일24일 25일26일)	3,975(21일)	
월간 거래량	543,344	307,616	520,633	
일평균 거래량	28,597	13,983	27,402	

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재



5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

<정관 제53조(이익의 배당)>

- ① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제50조 제6항에 따른 이사회
의 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 상법제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한
다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조
가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액의 범위에서 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배
당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은
현금으로 하여야 한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분		제 9기	제 8기	제 7기	제 6기
당기순이익		12,780,163,155	2,527,719,241	7,352,917,541	2,318,916,515
상법상 이익배당한도		7,982,160,443	2,445,730,231	2,161,601,377	2,073,346,353
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		7,982,160,443	2,445,730,231	2,161,601,377	2,073,346,353
당기감가상각비 등		-	-	-	-
배당가능이익		7,982,160,443	2,445,730,231	2,161,601,377	2,073,346,353
배당금	보통주	7,464,000,000	2,444,460,000	2,145,900,000	2,052,600,000
	종류주				

주당 배당금	보통주	400	131	115	110
	종류주				
배당수익율		8.29%	2.71%	2.38%	2.28%
연환산배당율		16.53%	5.44%	4.75%	4.57%

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

※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도 까지 누적

된 평가손실을 포함)은 고려하지 아니함

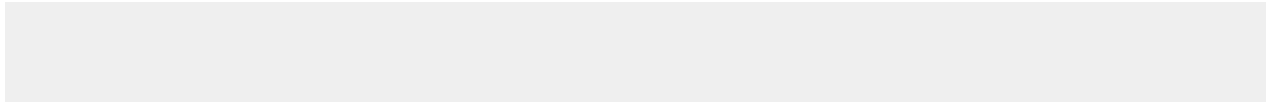
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

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

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



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

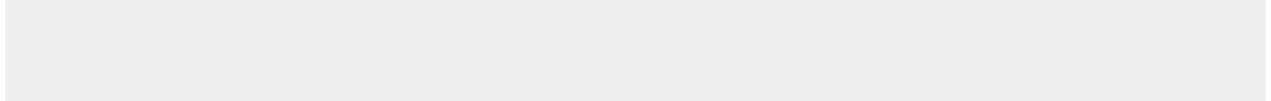
항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산					
부동산개발사업					
부동산관련 증권	86,555	78.28	87,689	84.08	84.08
현금	22,627	20.47	15,172	14.55	14.55
기타 자산	1,382	1.25	1,432	1.37	1.37
총계	110,564	100.00	104,294	100.00	100.00

※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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



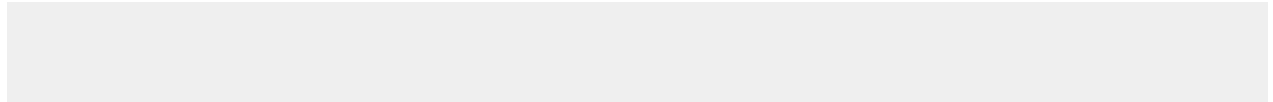
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산 명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
자료가 없습니다.					

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

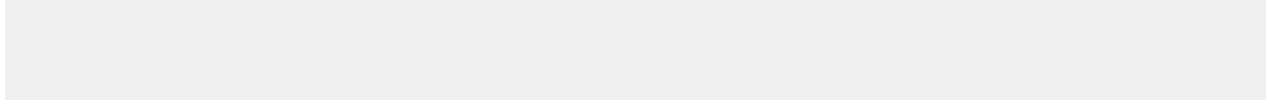
※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 증 기재



2) 소유 부동산별 금액현황

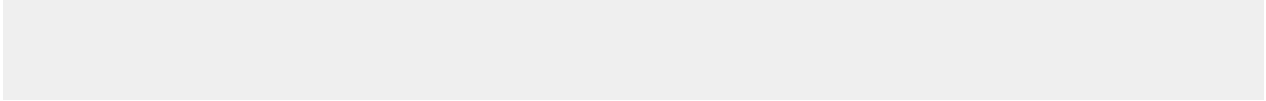
(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물			
자료가 없습니다.									



3) 소유 부동산별 임대현황

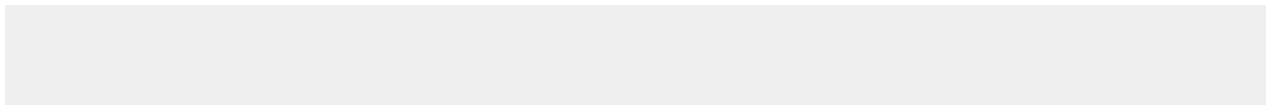
부동산 명	임대가능 면적 (m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적/임대 가능면적,%)	임대차 계약수
자료가 없습니다.				



2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

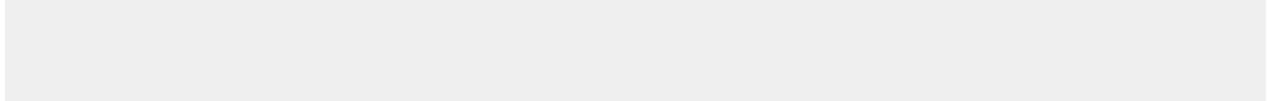
구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
부동산관련 증권	수익증권 (에이알에이코리 아전문투자형사모 부동산투자신탁제 1호)	41,000	46,586	53.13%
	수익증권 (현대인베스트먼 트전문투자형사모 부동산투자신탁제 38호)	13,000	16,640	18.98%
	지분증권 (주)케이비강남오 피스제1호위탁관 리부동산투자회사)	19,500	24,463	27.90%



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

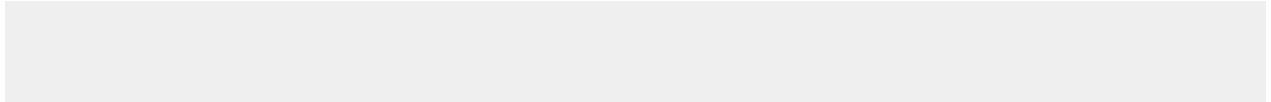
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	농협은행주	변동	15,627	172	
정기예금	신한은행	3.45		15,000	
정기예금	신한은행	3.97	7,000		해지



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	미수수익	40	40	
	선급법인세	1,392	1,392	



II. 총자산의 변경내역

1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당분기동안의 부동산관련 증권 거래내역

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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
보통예금	농협은행(주)	변동	15,627	172
정기예금	신한은행	3.45		15,000
정기예금	신한은행	3.97	7,000	

4. 기타 자산 변경내역

- 미수수익 : 전기 13,514,459원 -> 당기 39,952,044원
- 선급법인세 : 전기 1,368,281,532원 -> 당기 1,392,294,042원

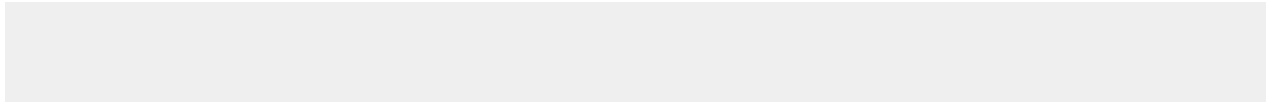
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 증권	평가이익	1,134,298,390	86.15%	
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	182,363,231	13.85%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타				
총 수익		1,316,661,621	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재



II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

부동산 명	임대료(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

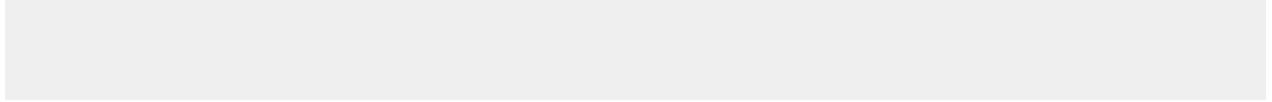
주택 의 종 류	주택형	총세대수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

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

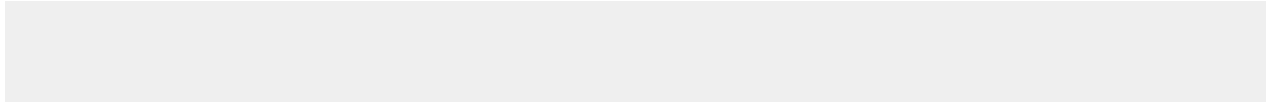
※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비교란에 구분 기재



2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

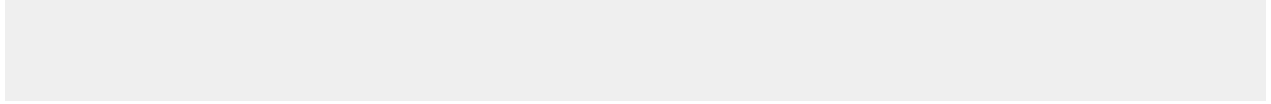
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
1 수익증권(에이알에이 코리아전문투자형사모 부동산투자신탁제1호)		601,738,390		53.05%	
2 수익증권(현대인베스 트먼트전문투자형사모 부동산투자신탁제 38호)		195,399,329		17.23%	
3 수익증권(유경전문투 자사모형부동산투자신탁 GMK제11호)		337,160,671		29.72%	



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

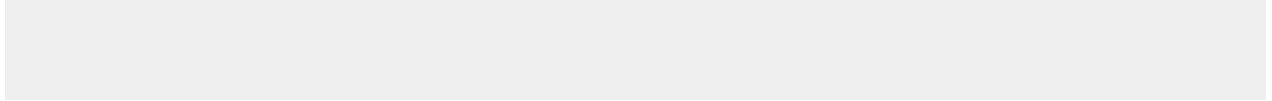
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금 발생수익	당분기예치금 발생수익	비고
보통예금	농협은행(주)	변동	10,799,911	72,139,834	
정기예금	신한은행	3.97	12,181,917	70,524,767	
정기예금	신한은행	3.45		39,698,630	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

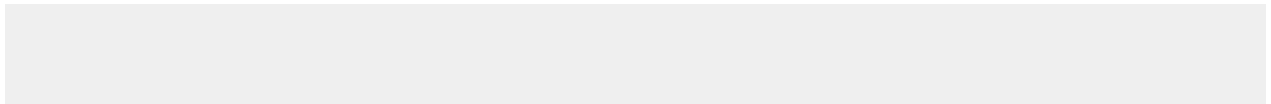


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	0		
	기타비용			
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용	250,445,672	93.47%	
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		17,500,000	6.53%	
총비용		267,945,672	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

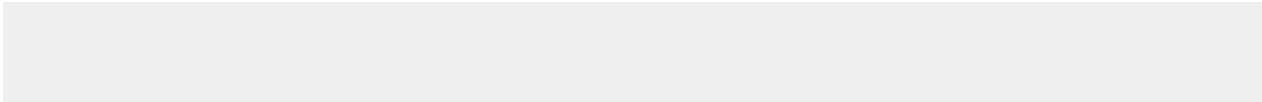
1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	부동산관련유가증 권	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	4,200,000	4,200,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	99,507,744	99,507,744			
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	5,000,000	5,000,000			
일반사무 위탁수수료	17,500,000				17,500,000
기타지급수수료	108,917,271	108,917,271			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	32,668,657	32,668,657			
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	152,000	152,000			

2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건 위탁비용 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	엔에이치농협리츠운용(주)	- 수수료 : 매입금액의 1.0%(₩885,000,000) - 지급일 : 소유권 취득 후 7일 이내 (2019.11.27 지급완료)	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		- 수수료(1,2,3기) : 매결산기 자산총액의 0.03%(연0.06%) - 수수료(3기이후) : 매결산기 자산총액의 0.18%(연0.36%) - 지급일 : 매 결산일로부터 7일 이내	99,507,744
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		- 수수료 : 처분가액의 1.0% - 지급일 : 부동산 처분 완료 후 7일 이내	
	성과보수(매각)		- 수수료 : 처분가액이 취득가액 및 처분수수료를 더한 금액을 초과하는 경우, 초과분의 15%를 추가적으로 지급	
사무수탁회사	위탁보수	(주)국민은행	- 수수료 : 매 결산기 3,500만원(연간 총 7,000만원) - 지급일 : 매 결산일로부터 7일 이내	17,500,000
자산보관회사	위탁보수	농협은행(주)	- 수수료 : 매 결산기 1,000만원(연간 총 2,000만원) - 지급일 : 매 결산일로부터 7일 이내	5,000,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				122,007,744



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 10기 1분기	제 9기 2분기	제 9기 1분기	제 8기 2분기
당해회사수익률	4.75	30.40	5.20	5.69

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

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

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

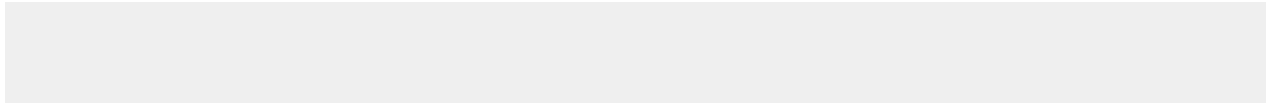
3사분기수익률= $\{1+(1\text{분기부터 }3\text{분기까지의 순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^{4/3}-1$

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

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

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

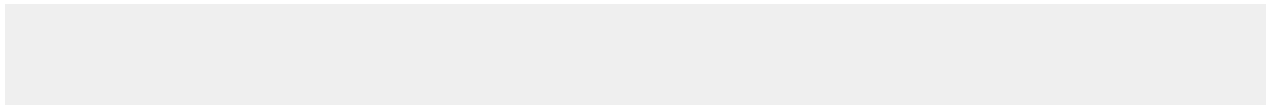
I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

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

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



2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

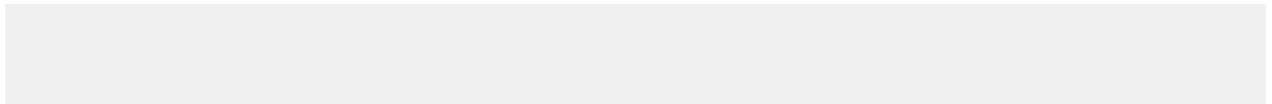
I. 재무상태표

당기 제 10 기 1 분기 기준일 2024.02.29 현재
 전기 제 9 기 기말 기준일 2023.11.30 현재

회사명: 주식회사 엔에이치프라임위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 10 (당)기 1 분기		제 9 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		16,604,425,476		24,009,212,925
1) 현금및현금성자산	15,172,179,390		22,627,416,934	
5) 미수수익	39,952,044		13,514,459	
11) 선급법인세	1,392,294,042		1,368,281,532	
13) 유가증권			0	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		87,689,246,082		86,554,947,692
4) 유가증권	87,689,246,082		86,554,947,692	
매도가능금융자산	87,689,246,082		86,554,947,692	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		104,293,671,558		110,564,160,617
1. 유동부채		433,922,101		289,127,109
7) 미지급비용	433,922,101		289,127,109	
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		433,922,101		289,127,109
1. 자본금		9,330,000,000		9,330,000,000
1) 보통주자본금	9,330,000,000		9,330,000,000	
2. 자본잉여금		80,313,902,053		80,713,902,053
1) 주식발행초과금	80,313,902,053		80,713,902,053	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		14,215,847,404		20,231,131,455
자 본 총 계		103,859,749,457		110,275,033,508
부 채 및 자 본 총 계		104,293,671,558		110,564,160,617



II. 손익계산서

당기 제 10기 1분기 시작일 2023.12.01 종료일 2024.02.29
 전기 제 9기 1분기 시작일 2023.06.01 종료일 2023.08.31

회사명: 주식회사 엔에이치프라임위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 10 (당기)		제 9 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	1,134,298,390	1,134,298,390	1,585,213,121	1,585,213,121
5) 배당금수익			543,173,013	543,173,013
7) 기타영업수익	1,134,298,390	1,134,298,390	1,042,040,108	1,042,040,108
II. 영업비용	267,945,672	267,945,672	458,719,902	458,719,902
2) 급여	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	99,507,744	99,507,744	90,172,065	90,172,065
8) 자산보관수수료	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000
9) 일반사무위탁수수료	17,500,000	17,500,000	17,500,002	17,500,002
10) 기타지급수수료	108,917,271	108,917,271	17,229,855	17,229,855
14) 세금과공과	32,668,657	32,668,657	23,813,768	23,813,768
29) 기타영업비용	152,000	152,000	300,804,212	300,804,212
III. 영업이익	866,352,718	866,352,718	1,126,493,219	1,126,493,219
IV. 영업외수익	182,363,231	182,363,231	21,486,337	21,486,337
1) 이자수익	182,363,231	182,363,231	21,486,337	21,486,337
V. 영업외비용	0	0	0	0
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	1,048,715,949	1,048,715,949	1,147,979,556	1,147,979,556
VIII. 당기순이익(손실)	1,048,715,949	1,048,715,949	1,147,979,556	1,147,979,556
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	1,048,715,949	1,048,715,949	1,147,979,556	1,147,979,556
X I. 주당이익	56	56	62	62

III. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

Ⅶ. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

해당사항 없음

- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

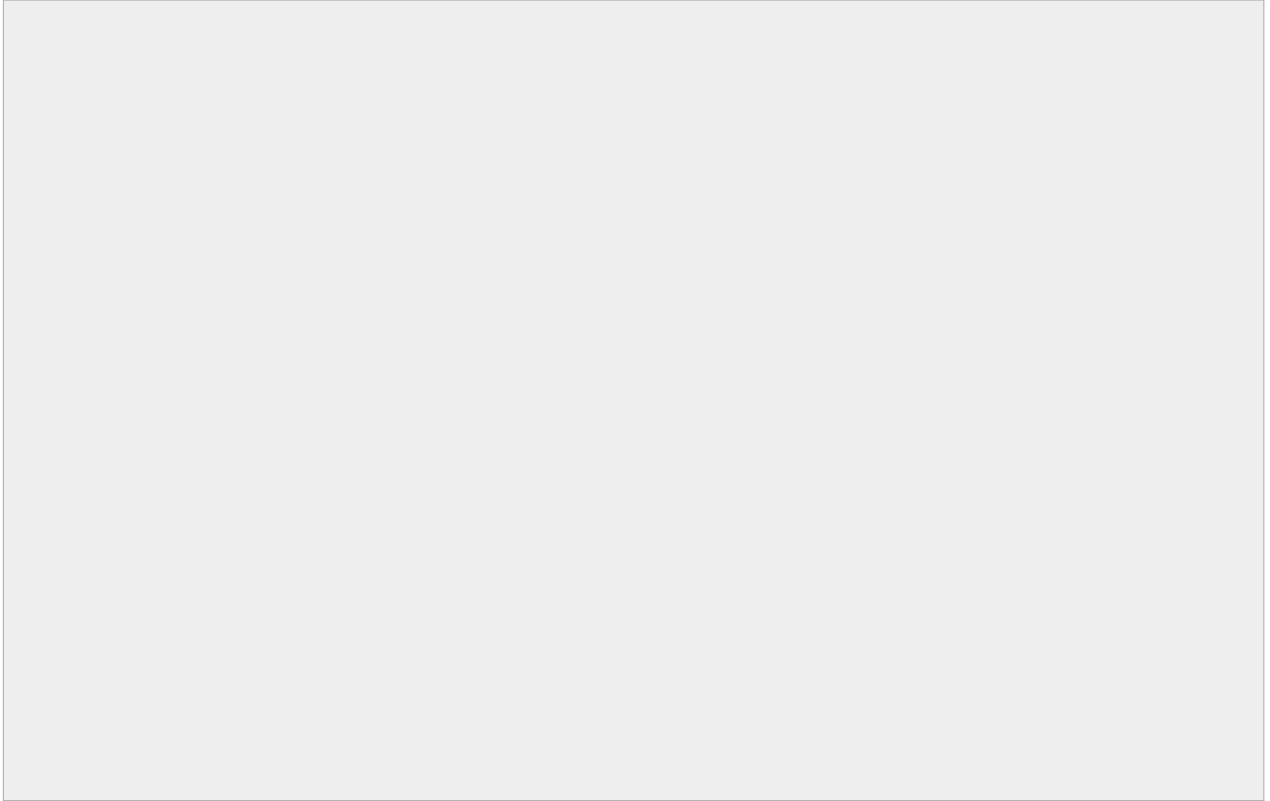
감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

해당사항 없음

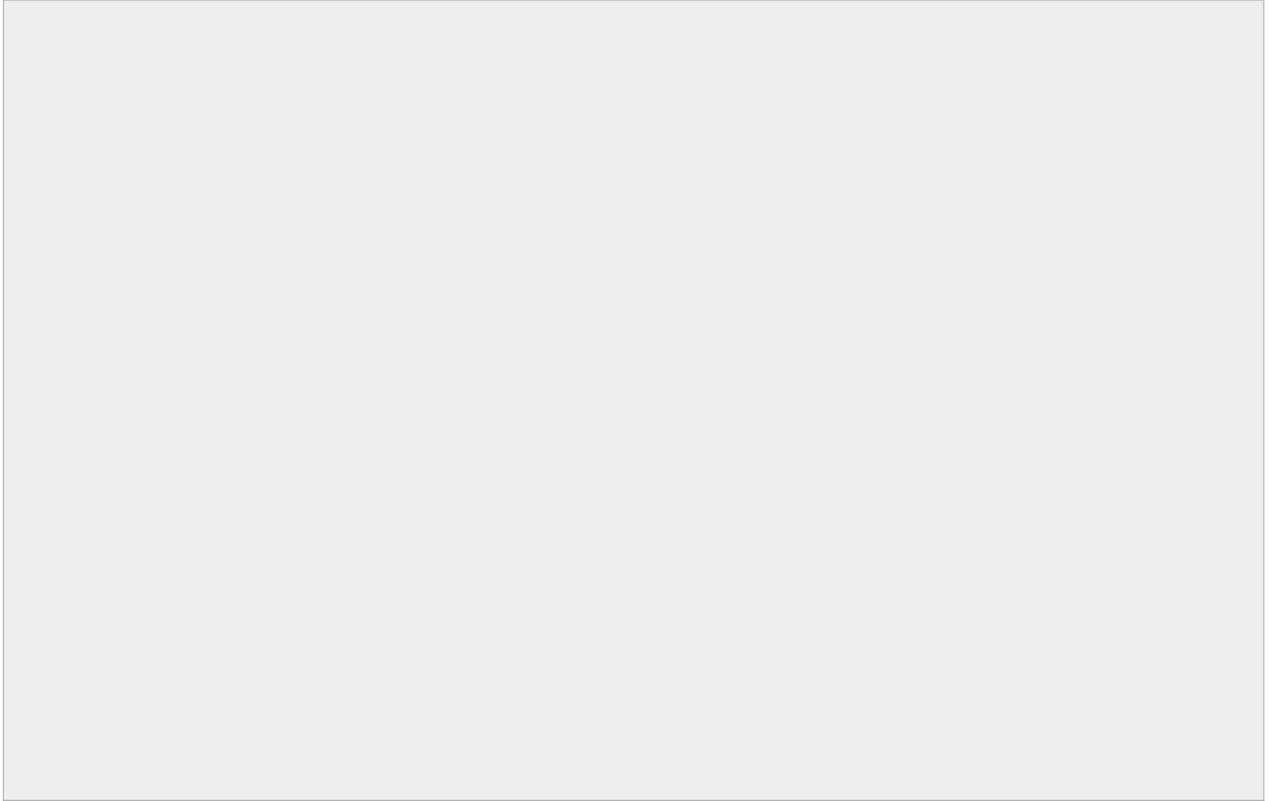
제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황



※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

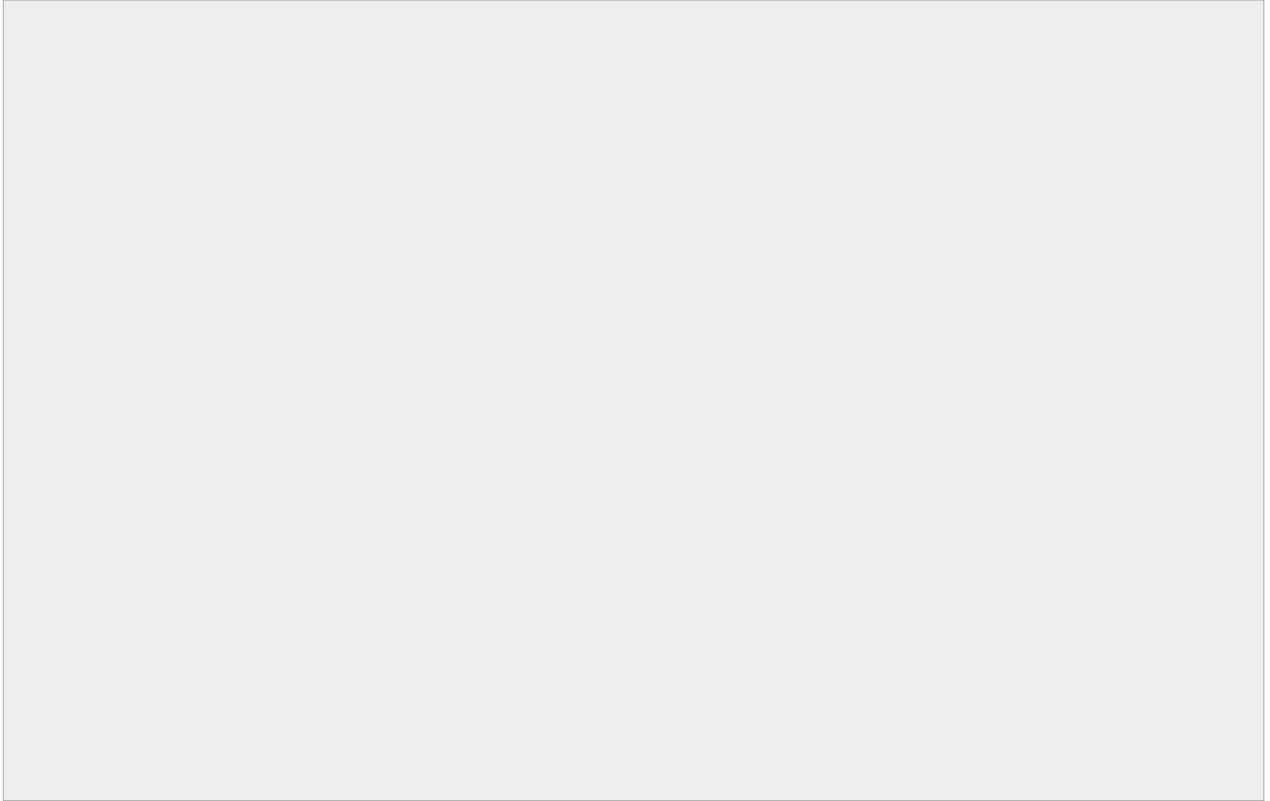
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

1. 제재현황



주석

제 10(당) 기 반기 2024년 02월 29일 현재

제 09(전) 기 2023년 11월 30일 현재

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.

당반기말 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. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책 정보

(1) 반기재무제표 작성기준

회사의 재무제표는 연차재무제표가 속하는 기간의 일부에 대하여 기업회계기준서 제 1034호 '중간재무보고'를 적용하여 작성하는 재무제표입니다. 동 중간재무제표에 대한 이해를 위해서는 한국채택국제회계 기준에 따라 작성된 2023년 11월 30일자로 종료하는 회계연도에 대한 연차재무제표를 함께 이용하여야 합니다.

1) 회사가 채택한 제·개정 기준서 및 해석서

회사가 2023년 12월 1일 이후 개시하는 회계기간부터 신규로 적용한 제·개정 기준서 및 해석서는 없습니다.

2) 회사가 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

제정·공표되었으나 시행일이 도래하지 아니하였고, 회사가 조기 적용하지 아니한 제·개정 기업회계기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 부채의 유동/비유동 분류, 약정 사항이 있는 비유동부채

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. 또한, 기업이 보고기간말 후에 준수해야하는 약정은 보고기간말에 해당 부채의 분류에 영향을 미치지 않으며, 보고기간 이후 12개월 이내 약정사항을 준수해야하는 부채가 보고기간말 현재 비유동부채로 분류된 경우 보고기간 이후 12개월 이내 부채가 상환될 수 있는 위험에 관한 정보를 공시해야 합니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

(2) 중요한 회계정책 정보

당반기 중간재무제표의 작성에 적용된 중요한 회계정책은 상기에서 설명한 기준서나 해석서의 도입과 관련된 영향을 제외하고는, 2023년 11월 30일로 종료하는 회계연도 대한 연차재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다.

3. 중요한 회계추정 및 가정

회사는 미래에 대하여 추정 및 가정을 하고 있습니다. 추정 및 가정은 지속적으로 평가되며, 과거 경험과 현재의 상황에서 합리적으로 예측가능한 미래의 사건과 같은 다른 요소들을 고려하여 이루어집니다. 이러한 회계추정은 실제 결과와 다를 수도 있습니다. 중간재무제표 작성시 사용된 중요한 회계추정 및 가정은 전기 연차재무제표의 작성 시 적용된 회계추정 및 가정과 동일합니다.

4. 금융자산

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

(단위 : 천원)		
구분	당반기말	전기말
현금및현금성자산	15,172,179	22,627,417
미수수익	39,952	13,514
합 계	15,212,131	22,640,931

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

5. 당기손익-공정가치측정금융자산

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

<당반기말>

(단위 : 천원)		
구분	장부금액	공정가치
비유동:		
주식	24,462,735	24,462,735
수익증권	63,226,511	63,226,511
합 계	87,689,246	87,689,246

<전기말>

(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

(2) 당반기 및 전반기 중 당기손익-공정가치측정금융자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당반기	전반기
기초	86,554,948	97,049,964
평가이익	1,134,298	1,042,040
평가손실	-	(300,804)
기말	87,689,246	97,791,200

6. 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

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

<당반기말>

(단위 : 천원)				
구 분	금 액	수준1	수준2	수준3
<자 산>				
당기손익-공정가치측정금융자산(비유동)				
주식	24,462,735	-	-	24,462,735
수익증권	63,226,511	-	-	63,226,511
합계	87,689,246	-	-	87,689,246

<전기말>

(단위 : 천원)				
구 분	금 액	수준1	수준2	수준3
<자 산>				
당기손익-공정가치측정금융자산(비유동)				
주식	24,125,574	-	-	24,125,574
수익증권	62,429,374	-	-	62,429,374
합계	86,554,948	-	-	86,554,948

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

<당반기말>

(단위 : 천원)				
구분	종류	금액	가치평가방법	투입변수
<자 산>				
당기손익-공정가치측정금융자산(비유동)				
주식	부동산투자회사의 우선주	24,462,735	조정순자산법	(*)
수익증권	사모펀드(부동산)의 수익증권	63,226,511	조정순자산법	(*)
합계		87,689,246		

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

<전기말>

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

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

7. 금융상품의 범주별 분류

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

(단위 : 천원)			
금융자산 범주	내역	당반기말	전기말
당기손익-공정가치측정금융자산(비유동)	주식, 수익증권	87,689,246	86,554,948
상각후원가 측정 금융자산	현금및현금성자산	15,172,180	22,627,417
상각후원가 측정 금융자산	미수수익	39,952	13,514
합 계		102,901,378	109,195,879

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

(단위 : 천원)			
금융부채 범주	내역	당반기말	전기말
상각후원가 측정 금융부채	미지급비용	433,922	289,127

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

(단위 : 천원)			
구 분	내역	당반기	전기말
당기손익-공정가치측정금융자산	배당금수익	-	543,173
	평가이익	1,134,298	1,042,040
	평가손실	-	300,804
상각후원가 측정 금융자산	이자수익	182,363	21,486

8. 자본

(1) 자본금

당반기말 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

당반기말 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.

(4) 배당금

당반기 및 전반기 중 배당금 지급내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원, 주)		
구분	당반기	전반기
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) 당반기말 및 전기말 현재 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

관계	특수관계자명
기타의특수관계자	엔에이치농협리츠운용주

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

(단위 : 천원)			
회사명	거래내용	당반기	전반기
엔에이치농협리츠운용주	자산관리수수료	99,508	90,172

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

(단위 : 천원)			
회사명	계정과목	당반기말	전기말
엔에이치농협리츠운용주	미지급비용	318,425	199,015

(4) 당반기 및 전반기 주요 경영진에 대한 보상 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	당반기	전반기
주요 경영진 급여	4,200	4,200

(5) 당반기말 및 전기말 현재 회사가 특수관계자를 위해 제공하고 있는 담보 및 지급 보증과 특수관계자로부터 제공받고 있는 담보 및 지급보증은 없습니다.

10. 법인세비용 등

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 추가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 회사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세를 계상하지 않았습니다.

또한, 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제53조 제2항에 따라 당반기말 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 당반기말 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, 재투자의 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 반기순손익을 가중평균유통보통주식수로 나누어 산정하였습니다.

당반기 및 전반기의 기본주당손익 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)		
구분	당반기	전반기
보통주 반기순이익	1,048,715,949	1,147,979,556
가중평균유통보통주식수	18,660,000	18,660,000
보통주 기본주당손익	56	62

(2) 당반기와 전반기의 가중평균유통보통주식수 산정내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

구 분	주식수(주)	가중치(일)	적수
기초	18,660,000	91	1,698,060,000
합계			1,698,060,000
일수			91
가중평균유통보통주식수			18,660,000

<전반기>

구 분	주식수(주)	가중치(일)	적수
기초	18,660,000	92	1,716,720,000
합계			1,716,720,000
일수			92
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

① 이자율 위험

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

(단위 : 천원)		
구분	당반기말	전기말
현금및현금성자산	15,172,179	22,627,417

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

(단위 : 천원)				
구분	당반기		전기	
	1%상승시	1%하락시	1%상승시	1%하락시
현금및현금성자산	151,722	(151,722)	226,274	(226,274)

② 가격 위험

회사의 경영진은 시장가격의 변동으로 인하여 금융상품의 공정가치나 미래현금흐름이 변동할 기타 가격변동위험을 정기적으로 측정하고 있습니다. 포트폴리오 내에서 중요한 투자자산의 관리는 개별적으로 이루어지고 있으며 취득과 처분은 회사의 경영진이 승인하고 있습니다.

회사는 당기손익-공정가치측정금융자산에서 발생하는 가격변동위험에 노출되어 있으며, 당반기말 현재 당기손익-공정가치측정금융자산의 장부금액은 87,689,246천원(전기말 : 86,554,948천원)입니다. 다른 변수가 일정하고 당기손익-공정가치측정금융자산 등의 가격이 10% 변동할 경우 가격변동이 자본에 미치는 영향은 당반기말 및 전반기말 현재 각각 8,768,925천원 및 9,779,120천원 입니다.

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 당반기말 및 전기말 현재 계약 만기일까지의 잔여기간에 따라 만기별로 구분한 내역은 다음과 같습니다.

<당반기말>

(단위 : 천원)				
구 분	1년 이내	1년초과~5년이내	5년초과	합 계
미지급비용	433,922	-	-	433,922

<전기말>

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

(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 당반기말 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 당반기 및 전반기 영업수익은 배당금수익과 당기손익-공정가치금융자산 평가이익이며, 회사 영업수익의 10%를 초과하는 외부고객과 관련된 정보는 다음과 같습니다.

<당반기>

(단위 : 천원)	
구분	영업수익
고객1	601,738
고객2	195,399
고객3	-
고객4	337,161
합 계	1,134,298

<전반기>

(단위 : 천원)	
구분	영업수익
고객1	571,868
고객2	171,139
고객3(*)	543,173
고객4	299,033
합 계	1,585,213

(*) 전반기에 당기손익-공정가치금융자산 평가손실 300,804천원을 인식하였습니다.

15. 보고기간 후 사건

(1) 회사는 보고기간말 이후인 2024년 3월 19일 이사회에서 (주)코람코가치투자제4의6호위탁관리자부동산투자회사의 제1종 종류주식 93,750주(취득가액 15,000백만원)를 취득하는 것을 승인하였습니다.

(2) 회사는 2024년 3월 19일 이사회에서 승인한 (주)코람코가치투자제4의6호위탁관리자부동산투자회사의 제1종 종류주식 취득을 2024년 3월 29일에 완료하였습니다. 동거래의 출자금액은 기존 보유자산(부동산 관련 증권) 처분에 따른 투자원본을 재원으로 사용하였습니다.