

투자보고서

2026.01.01 부터 2026.03.31 까지

(제 13 기 1 분기)

2026.05.15

회사명 :	주식회사 엔에이치올원위탁관리부동산투자회사		
대표이사 :	이종은		
본점소재지 :	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 2, 5층(여의도동, 농협재단빌딩)		
(전화번호)	02-761-2865		
(홈페이지)	https://www.nhallonereit.com/		
작성책임자 :	(회사)	엔에이치농협리츠운용	(직책) 차장
	(전화번호)	02-761-2865	성명 김용현
공시책임자 :	(회사)	엔에이치농협리츠운용	(직책) 차장
	(전화번호)	02-761-2865	성명 김용현



김용현

김용현

제 1 부 부동산투자회사의 현황

1. 회사의 현황

가. 회사의 개요

(1) 회사명	주식회사 엔에이치올원위탁관 (상장일자: 2021.11.18) 리부동산투자회사	
(2) 설립일	2019.11.20	
(3) 소재지	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 2, 5층(여의도동, 농협재단빌딩)	
(4) 자산 및 자본금, 부채	(단위: 원)	
구 분	당분기말	전기말
	2026.03.31	2025.12.31
자산총계	501,647,749,912	504,964,550,188
부채총계	268,664,427,793	271,552,235,570
자본총계	232,983,322,119	233,412,314,618
자 본 금	27,464,637,500	27,464,637,500
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사	(프로젝트 부동산투자회사 여부 : <input checked="" type="checkbox"/>)
(6) 비고	(가) 신용평가결과	
	해당사항 없음	
(6) 비고	(나) 기타	
	해당사항 없음	



제 2 부 자산에 관한 사항

1. 총자산의 구성 현황

가. 총괄표

(1) 총자산의 구성 및 비율

(단위 : 백만원, %)

항 목	직전분기말		당분기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율	비고
	자산총액	비율	자산총액	비율			
구조조정부동산		0.00%		0.00%	0.00%	0.00%	
부동산 관련	193,007	38.22%	192,534	38.38%	38.38%	38.38%	
부동산	193,007	38.22%	192,534	38.38%			
부동산개발사업		0.00%		0.00%			
설립할 때 납입된 주금(株金)		0.00%		0.00%			
신주발행으로 조성한 자금		0.00%		0.00%			
소유 부동산의 매각대금		0.00%		0.00%			
법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목		0.00%		0.00%			
부동산 관련 증권	289,597	57.35%	289,597	57.73%	57.73%	57.73%	
현금	20,661	4.09%	17,946	3.58%	3.58%	3.58%	
기타 자산	1,699	0.34%	1,571	0.31%	0.31%	0.31%	
총계	504,965	100.00%	501,648	100.00%	100.00%	100.00%	

※ 1. 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조제1항에 따른 항목은 법 제25조제1항 및 같은 법 제49조의2제1항에 따른 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법 제2조제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금에는 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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

(2) 임대주택 관련 사항

임대주택 구분	해당없음
임대주택비율	해당없음
임대주택 포함 여부	X
임대주택 70% 이상 여부	X

※ 임대주택 구분은 「공공주택 특별법」 제2조에 따른 ‘공공건설’, ‘공공매입’, ‘지분적립형 임대주택’, ‘이익공유형 분양주택’, 「민간임대주택 특별법」 제2조 ‘민간건설’, ‘민간매입’, ‘공공지원민간임대’, ‘장기일반민간임대’ 중 선택하여 기재



나. 부동산 현황(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

(1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
1 분당스퀘어 (비전월드 주차장포함)	오피스	경기도 성남시 분당구 서현동 263 (경기도 성남시 분당구 서현동 256)	1997.10.08		2020.01.07	차입금 : 177,000백만원 채권최고액 120% 담보실태 설정	일반	20,916.30	163,819.02	15,211.76	당사 소유분외전체 건축물 기준으로 면적 작성

* 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

* 투자대상은 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설, 기타 중 기재



(2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액	보증금	임대주택 여부
	토지	건물	토지	건물	토지	건물					
분당스퀘어 1 (비전월드 주차 장포함)	128,781	72,314		2,978			11,539		192,534	4,759	일반



(3) 소유 부동산별 임대현황

(가) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 분당스퀘어 (비전월드 주차장포함)	47,692.37	36,227.16	75.96%	3



(나) 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 상세 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당 평 균 월임대료 (원)	비고
자료가 없습니다.						

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등

※ 세대당 평균임대보증금 및 월임대료는 주택형별 구분 기재(분기말 현재 기준)



(4) 부동산개발사업의 현황

(가) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	해당없음
개발사업에 관한 인·허가일	해당없음
개발사업에 관한 사용승인·준공검사일	해당없음

* 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(나) 부동산개발사업 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	투자대상	소재지	전경사진	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



(다) 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

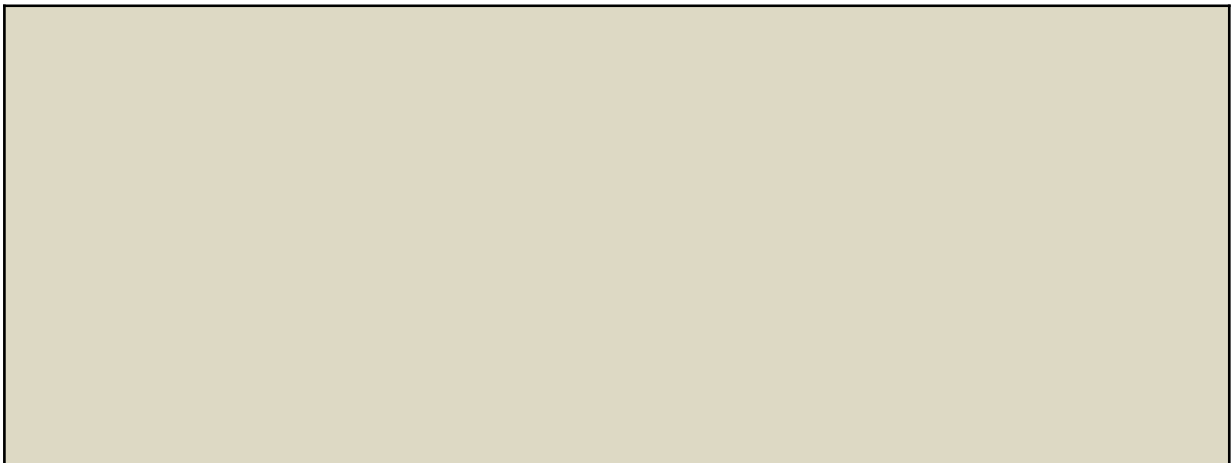
1) 부동산개발사업명(1)



2) 부동산개발사업명(2)



3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황



다. 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당분기말 현재 가액	자산 구성비	보유수량 (주)	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
리츠	(주)엔에이치제3호위탁 관리부동산투자회사	54,500	54,500	10.86%	28,684,209	100.00%	1	국내	대한민국
리츠	(주)엔에이치제5호위탁 관리부동산투자회사	60,200	60,200	12.00%	29,019,611	100.00%	1	국내	대한민국
리츠	(주)엔에이치제7호위탁 관리부동산투자회사	59,897	59,897	11.94%	11,979,400	100.00%	2	국내	대한민국
리츠 외	(주)엔에이치제9호위탁 관리부동산투자회사	115,000	115,000	22.92%	13,900,000	100.00%	1	국내	대한민국



라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금	비고
보통예금	농협은행	변동	6,516	3,887	
정기예금	우리은행	2.90%	86	0	
정기예금	우리은행	2.39%	4,789	4,789	
정기예금	우리은행	2.81%	1,000	1,000	
정기예금	우리은행	2.81%	3,000	3,000	
정기예금	신한은행	2.10%	270	270	
정기예금	수협은행	3.15%	5,000	5,000	



마. 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	매출채권	0	0	
그 밖의 기타자산	미수금	1,161	1,161	
그 밖의 기타자산	미수수익	193	193	
그 밖의 기타자산	선급급	124	124	
그 밖의 기타자산	선급비용	30	30	
그 밖의 기타자산	선급법인세	62	62	

※ 비고에 자산 관련 정보(예. 전환사채의 경우 전환가액 등, 신주인수권부사채의 경우 행사가액 등) 기재

* 매출채권(481,241원) 백만원 미만으로 0원 기재

2. 총자산의 변경내역

가. 당분기 동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.								

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

※ 거래일자의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재

나. 당분기 동안의 부동산관련 증권 거래내역

(단위 : 백만원)

구분	종 목 명	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.							

제 3 부 부채 및 자본에 관한 사항

1. 부채 현황

가. 총괄표

【 2026.03.31 현재 】

구분	차입처	금액 (백만원)	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	차입일	만기일	고정금리 여 부	담보제공자산
차입금	KB증권(삼성SRA국내 담보대출사모3호) 외	177,000	4.65%	4.00%	2.06%	2025.02.03	2028.04.03	고정	건물 및 토지
차입금	엔에이치투자증권(주) 외	85,000	6.50%	5.50%	1.00%	2025.05.13	2026.05.12	고정	주식담보대출
회사채	이지스자산운용 외	2,000	4.00%	4.00%	0.00%	2023.08.17	2026.08.17	고정	-

※ 구분 : 차입금, 회사채 등

※ All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리

※ 고정금리 여부 : 변동금리의 경우 대출약정서 상 금리산정 기준을 기재할 것

* 회사채는 전환사채로서 제공한 담보는 없으며 쿠폰 이자율은 4%, 만기상환이자율은 5.0%임

2. 주식 현황

가. 자본금 변동 현황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2019.11.20	설립	보통주	600,000	500	500	300,000,000	300,000,000	0.0%
2020.01.07	증자	보통주	2,000,000	2,000	500	1,000,000,000	1,300,000,000	333.3%
2020.01.07	증자	종류주	6,500,000	2,000	500	3,250,000,000	4,550,000,000	250.0%
2020.01.07	증자	종류주	2,000,000	2,000	500	1,000,000,000	5,550,000,000	22.0%
2020.02.07	감자	보통주	-600,000	500	500	-300,000,000	5,250,000,000	-5.4%
2020.02.27	증자	보통주	1,750,000	2,000	500	875,000,000	6,125,000,000	16.7%
2020.02.27	증자	종류주	6,000,000	2,000	500	3,000,000,000	9,125,000,000	49.0%
2020.02.27	증자	종류주	1,750,000	2,000	500	875,000,000	10,000,000,000	9.6%
2020.12.19	증자	종류주	6,000,000	2,000	500	3,000,000,000	13,000,000,000	30.0%
2021.08.31	증자	보통주	11,810,000	5,000	500	5,905,000,000	18,905,000,000	45.4%
2021.09.10	증자	보통주	2,290,000	2,000	500	1,145,000,000	20,050,000,000	6.1%
2021.09.10	감자	보통주	-3,750,000	2,000	500	-1,875,000,000	18,175,000,000	-9.4%
2021.09.10	감자	종류주	-17,750,000	2,000	500	-8,875,000,000	9,300,000,000	-48.8%
2021.09.10	감자	종류주	-4,500,000	2,000	500	-2,250,000,000	7,050,000,000	-24.2%
2021.11.10	증자	보통주	28,100,000	5,000	500	14,050,000,000	21,100,000,000	199.3%
2024.10.08	증자	보통주	627,155	3,189	500	313,577,500	21,413,577,500	1.5%
2024.12.27	증자	보통주	940,733	3,189	500	470,366,500	21,883,944,000	2.2%
2025.09.10	증자	보통주	11,161,387	2,970	500	5,580,693,500	27,464,637,500	25.5%

나. 공모 관련사항

공모 의무 여부	0
공모 실시 여부	0
30% 이상 공모총족일	2021.11.10

다. 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

종류	청약 개시일	청약 종료일	납입 개시일	납입 종료일	주당 모집 가액	모집 주식수	청약 주식수	배정 주식수	청약률	배정률
보통주	2021.1 1.03	2021.1 1.05	2021.1 1.03	2021.1 1.09	5,000	28,100,000	28,100,000	28,100,000	100%	100%



3. 주주현황

가. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2026.03.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	분기말 출자금액 (백만원)
							기초	증가	감소	분기말			
이지스자 산운용(주)	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	10,076,336	123,456		10,199,792	장내 매수 및 유상증자	자산관리회 사	50,999
							18.34%	(0.23%)		(18.57%)			

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

※ 기관구분에는 '청약예외주주', '은행', '보험사', '증권사', '자산관리회사', '건설사', '공공기관(청약예외주주 외)', '신탁(청약예외주주 외)', '펀드(청약예외주주 외)', '기타' 중 기재



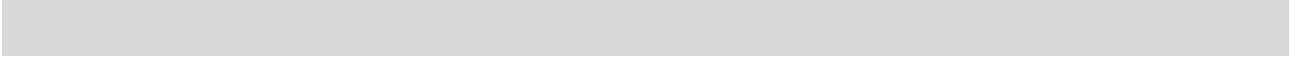
나. 주요주주(10% 이상 소유 주주)의 주식소유현황

【 2026.03.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 출자금액 (백만원)	비고
자료가 없습니다.											

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

※ 기관구분에는 '청약예외주주', '은행', '보험사', '증권사', '자산관리회사', '건설사', '공공기관(청약예외주주 외)', '신탁(청약예외주주 외)', '펀드(청약예외주주 외)', '기타' 중 기재



다. 최대주주, 주요주주 및 기타주주 분포

【 2026.03.31 현재 】

구분	주주 수 (명)	비율	주식 수	비율	비고
최대주주	1	0.01%	10,199,792	18.57%	
주요주주		0.00%		0.00%	
기타주주 - 개인	18,098	96.11%	26,107,985	47.53%	
기타주주 - 법인	732	3.89%	18,621,498	33.90%	
합계	18,831	100.00%	54,929,275	100.00%	

라. 청약 예외주주 분포

청약예외주주 비율	해당없음
청약예외주주 50% 이상 여부	X

※ 청약예외주주가 50% 이상인 경우 부동산투자회사법 제14조의8제2항에도 불구하고 주식을 일반의 청약에 제공하지 아니할 수 있음

제 4 부 배당에 관한 사항

1. 총괄표

[주당액면가액 : 500 원]

(단위 : 원, %)

구분		제 12 기	제 11 기	제 10 기	제 9 기
당기순이익		5,149,173,330	4,855,089,767	6,650,634,107	3,496,649,718
상법상 이익배당한도		-1,534,051,304	-1,387,877,594	855,906,989	-1,062,024,513
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-1,534,051,304	-1,387,877,594	855,906,989	-1,062,024,513
당기감가상각비 등		9,782,211,309	8,837,187,309	7,906,439,366	6,978,793,268
배당가능이익		8,248,160,005	7,449,309,715	8,762,346,355	5,916,768,755
배당금	보통주	8,239,391,250	7,440,540,960	8,753,577,600	5,908,000,000
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	150	170	200	140
	종류주	0	0	0	0
배당수익률		3.75%	3.63%	4.29%	2.91%
연환산배당률		7.44%	7.31%	8.50%	5.84%

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

※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함)은 고려하지 않음

※ 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 추가지재 연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)

1. 총 수익 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양수익 및 처분수익	-	0.00%	
	임 대 료	1,609,536,668	12.78%	
	관리수익	868,536,734	6.90%	
	기타수익	321,300,000	2.55%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	9,646,742,824	76.61%	
현금	현금관련수익	102,197,170	0.81%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		43,739,753	0.35%	잡이익
총 수 익		12,592,053,149	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재



나. 부동산(지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함) 수익 상세내역

(1) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



(2) 부동산 임대료 수익

부동산명	임대료 (원)	비율 (%)	평당 임대료 단가 (원)	비 고
1 분당스퀘어 (비전월드 주차장포함)	1,609,536,668	100.00%	111,562	



(3) 부동산 관리 수익

부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비고
1 분당스퀘어 (비전월드 주차장포함)	868,536,734	100.00%	



다. 부동산 관련 증권 수익 상세내역

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
1 (주)엔에이치제3호위 탁관리부동산투자회 사			2,403,273,269	24.91%	제13기 배당 금
2 (주)엔에이치제5호위 탁관리부동산투자회 사			-	0.00%	-
3 (주)엔에이치제7호위 탁관리부동산투자회 사			1,753,280,002	18.17%	제7기 배당금
4 (주)엔에이치제9호위 탁관리부동산투자회 사			5,490,189,553	56.91%	제2기 배당금



라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 수익 상세내역

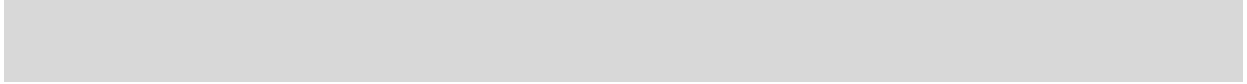
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기 예치금 발생 수익	당분기 예치금 발생 수익	비고
보통예금	농협은행	변동	1,985,328	0	
정기예금	신한은행	2.10	1,430,389	1,399,294	
정기예금	하나은행	2.39	28,851,948	28,224,731	
정기예금	수협은행	3.15	7,335,616	38,835,616	
정기예금	우리은행	변동	18,055,378	0	
정기예금	우리은행	2.90	627,243	415,889	
정기예금	우리은행	변동	1,308,767	8,330,409	
정기예금	우리은행	변동	3,926,301	24,991,231	



마. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익 상세내역

	구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
1	주차수익 등	321,300,000	100.00%	



2. 총 비용 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금 액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	472,804,254	9.94%	
	기타비용	788,435,273	16.58%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		3,494,584,865	73.48%	사무수탁수수료 및 이자비용
총 비 용		4,755,824,392	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



3. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 13 기 1 분 기	제 12 기 2 분 기	제 12 기 1 분 기	제 11 기 2 분 기
당해회사수익률	14.02	4.74	5.31	4.79

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

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

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

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

4사분기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사산식은 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 6 부 재무제표에 관한 사항

1. 재무상태표

당기 제 13 기 1 분기 기준일 2026.03.31 현재
 전기 제 12 기 기말 기준일 2025.12.31 현재

회사명: 주식회사 엔에이치윌워터관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 13 기 1 분기		제 12 기 기말	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		14,457,108,537		17,301,104,559
1) 현금및현금성자산	3,886,512,356		6,516,020,608	
2) 단기금융상품	9,000,000,000		9,085,811,000	
3) 매출채권	481,241		412,050	
5) 미수수익	193,057,785		93,430,947	
7) 기타미수금	1,160,980,322		1,418,339,012	
8) 선급금	124,328,289		124,328,289	
9) 선급비용	30,025,464		1,435,393	
11) 선급법인세	61,723,080		61,327,260	
13) 유가증권	0		0	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		487,190,641,375		487,663,445,629
1) 장기금융상품	5,059,646,800		5,059,646,800	
4) 유가증권	289,597,005,150		289,597,005,150	
종속기업투자	289,597,005,150		289,597,005,150	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	192,533,989,425		193,006,793,679	
토지	128,780,850,362		128,780,850,362	
건물	75,293,962,056		75,293,199,345	
감가상각누계액(투자부동산-건물)	(11,540,822,993)		(11,067,256,028)	
7) 무형자산	0		0	
자산 총 계		501,647,749,912		504,964,550,188
1. 유동부채		89,552,717,164		92,731,571,146
4) 기타선수금	19,725		19,725	
5) 선수수익	159,947,497		161,680,056	
6) 미지급금	0		0	
7) 미지급비용	1,917,900,550		2,138,140,430	
9) 부가채예수금	246,351,487		235,956,249	
13) 유동성장기차입금	84,899,308,286		84,686,166,553	
14) 유동사채	2,064,300,000		5,160,750,000	
15) 유동보증금	264,889,619		348,858,133	
2. 비유동부채		179,111,710,629		178,820,664,424
3) 장기차입금	174,506,807,665		174,216,981,434	
5) 비유동보증금	4,437,057,317		4,410,014,936	
9) 기타비유동부채	167,845,647		193,668,054	
부채 총 계		268,664,427,793		271,552,235,570
1. 자본금		27,464,637,500		27,464,637,500
1) 보통주자본금	27,464,637,500		27,464,637,500	
2. 자본잉여금		207,455,898,416		207,481,728,422
1) 주식발행초과금	206,303,212,907		206,303,212,907	
2) 기타	1,152,685,509		1,178,515,515	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(1,937,213,797)		(1,534,051,304)
자 본 총 계		232,983,322,119		233,412,314,618
부 채 및 자 본 총 계		501,647,749,912		504,964,550,188

2. 손익계산서

당기 제 13 기 1 분기 시작일 2026.01.01 종료일 2026.03.31
 전기 제 12 기 1 분기 시작일 2025.07.01 종료일 2025.09.30

회사명: 주식회사 엔에이치올원위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 13 기 1 분기		제 12 기 1 분기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	12,446,116,226	12,446,116,226	7,824,383,124	7,824,383,124
2) 임대료수익	1,609,536,668	1,609,536,668	2,234,117,272	2,234,117,272
3) 관리비수익	868,536,734	868,536,734	1,168,165,852	1,168,165,852
5) 배당금수익	9,646,742,824	9,646,742,824	4,099,000,000	4,099,000,000
7) 기타영업수익	321,300,000	321,300,000	323,100,000	323,100,000
II. 영업비용	1,291,239,527	1,291,239,527	1,371,427,600	1,371,427,600
2) 급여	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	105,423,193	105,423,193	105,007,641	105,007,641
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	217,067,080	217,067,080	218,067,070	218,067,070
8) 자산보관수수료	5,000,001	5,000,001	5,000,000	5,000,000
9) 일반사무위탁수수료	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000
10) 기타지급수수료	66,071,699	66,071,699	87,568,810	87,568,810
12) 투자부동산감가상각비	472,804,254	472,804,254	472,365,873	472,365,873
14) 세금과공과	30,930,398	30,930,398	22,345,064	22,345,064
16) 보험료	3,853,357	3,853,357	3,881,359	3,881,359
29) 기타영업비용	355,889,545	355,889,545	422,991,783	422,991,783
III. 영업이익	11,154,876,699	11,154,876,699	6,452,955,524	6,452,955,524
IV. 영업외수익	145,936,923	145,936,923	91,977,571	91,977,571
1) 이자수익	102,197,170	102,197,170	86,665,429	86,665,429
10) 기타영업외수익	43,739,753	43,739,753	5,312,142	5,312,142
V. 영업외비용	3,464,584,865	3,464,584,865	3,673,181,536	3,673,181,536
1) 이자비용	3,464,584,865	3,464,584,865	3,673,181,536	3,673,181,536
10) 기타영업외비용	0	0	0	0
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	7,836,228,757	7,836,228,757	2,871,751,559	2,871,751,559
VII. 당기순이익(손실)	7,836,228,757	7,836,228,757	2,871,751,559	2,871,751,559
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	7,836,228,757	7,836,228,757	2,871,751,559	2,871,751,559
XI. 주당손익	143	143	62	62

3. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

4. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

5. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

자료가 없습니다.

3. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

4. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :

기타사항(특이사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

기타사항(특이사항 포함)

제 7 부 연결재무제표에 관한 사항

연결 재무제표 및 주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

제 8 부 특별관계자 등과의 거래 현황 및 기타사항

1. 거래현황



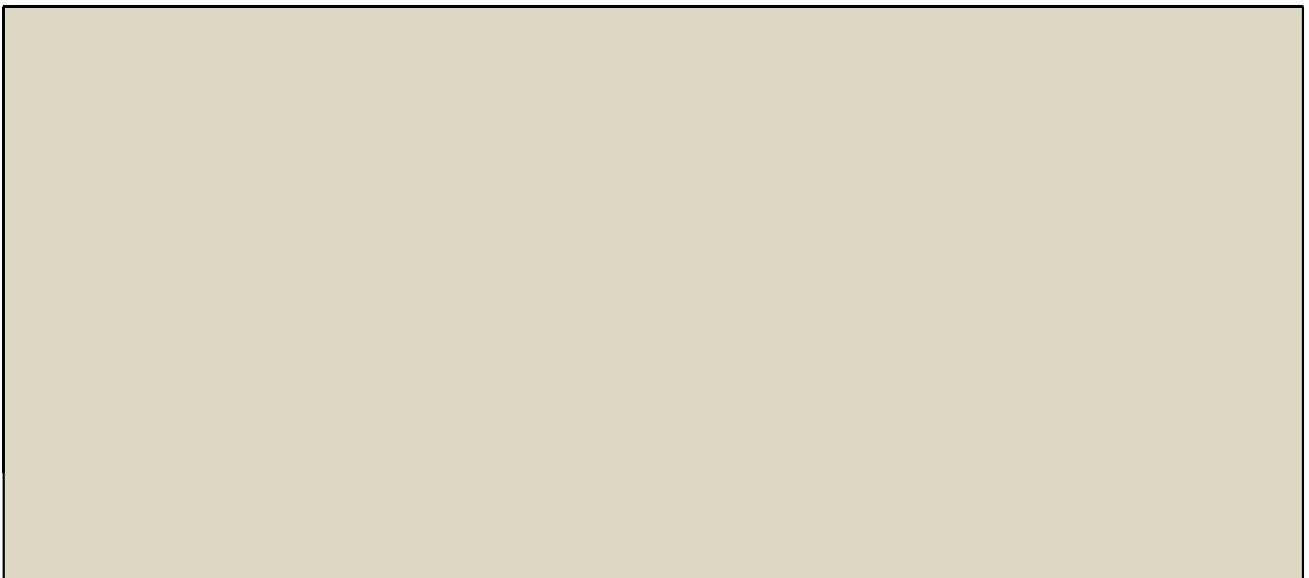
※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

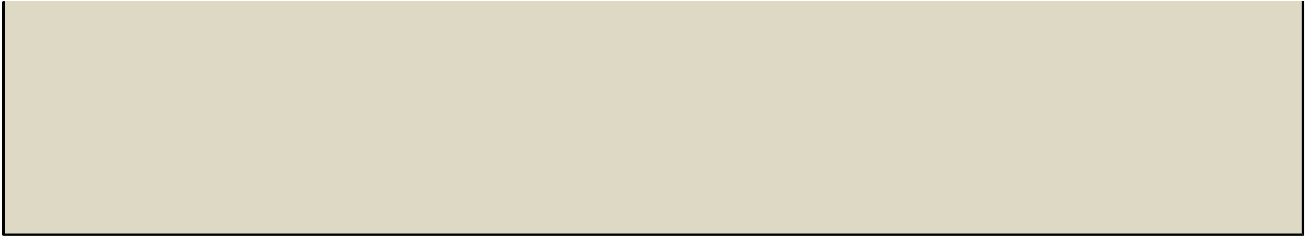
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

2. 제재현황 등 기타사항





주식

제 13(당) 기 반기 2026년 01월 01일부터 2026년 03월 31일까지

제 12(전) 기 반기 2025년 07월 01일부터 2025년 09월 30일까지

주식회사 엔에이치올원위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

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

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

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

회사의 본점 소재지는 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 2, 5층(여의도동, 농협재단빌딩)이며, 사업연도는 매 6개월 단위(매년 1월 1일과 7월 1일에 개시)입니다.

당반기말 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
이지스자산운용(주)(주1)	보통주	10,199,792	5,099,896	18.57
기타	보통주	44,729,483	22,364,742	81.43
합계		54,929,275	27,464,638	100.00

(주1) 이지스자산운용(주)는 집합투자업자로서 상기 주식은 금융기관에 신탁되어 있습니다.

2. 중요한 회계정책

회사가 재무제표 작성에 적용한 중요한 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 반기재무제표 작성기준

반기재무제표는 기업회계기준서 제1034호 '중간재무보고'에 따라 작성되었으며 연차재무제표에서 요구되는 정보에 비하여 적은 정보를 포함하고 있습니다. 반기재무제표는 보고기간말 현재 유효한 한국채택국제회계기준에 따라 작성되었으며, 반기재무제표를 작성하기 위하여 채택한 중요한 회계정책은 별도의 언급이 없는 한 전기 연차재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일하게 적용되었습니다.

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

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

2) 회사가 채택한 제·개정기준서

회사가 2026년 1월 1일 이후 개시하는 회계기간부터 적용한 제·개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

(가) 기업회계기준서 제1109호 '금융상품', 제1107호 '금융상품: 공시' 개정

실무에서 제기된 의문에 대응하고 새로운 요구사항을 포함하기 위해 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'과 제1107호 '금융상품: 공시'가 개정되었습니다. 동 개정사항은 2026년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 주요 개정내용은 다음과 같습니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향

은 없습니다.

- 특정 기준을 충족하는 경우, 결제일 전에 전자지급시스템을 통해 금융부채가 결제된 것으로(제거된 것으로) 간주할 수 있도록 허용
- 금융자산이 원리금 지급만으로 구성되어 있는지의 기준을 충족하는지 평가하기 위한 추가 지침을 명확히 하고 추가함
- 계약상 현금흐름의 시기나 금액을 변경시키는 계약조건이 기업에 미치는 영향과 기업이 노출되는 정도를 금융상품의 각 종류별로 공시
- FVOCI 지정 지분상품에 대한 추가 공시

(나) 한국채택국제회계기준 연차개선 Volume 11

한국채택국제회계기준 연차개선 Volume 11은 2026년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초채택': K-IFRS 최초 채택시 위험회피회계 적용
- 기업회계기준서 제1107호 '금융상품:공시': 제거 손익, 실무적용지침
- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품': 리스부채의 제거 회계처리와 거래가격의 정의
- 기업회계기준서 제1110호 '연결재무제표': 사실상의 대리인 결정
- 기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표': 원가법

(다) 기업회계기준서 제1109호 ‘ 금융상품’ , 제1107호 ‘ 금융상품: 공시’ 개정 - 자연에 의존하는 전력과 관련된 계약

전력 생산의 원천이 통제할 수 없는 자연 조건(예: 날씨)에 의존하기 때문에 기업이 기초 전력량의 변동성에 노출되는 계약으로 자연에 의존하는 전력과 관련된 계약을 정의하고, '자연에 의존하는 전력을 매입 또는 매도하는 계약' 이 자가 사용 예외의 평가 대상임을 명확히 하였습니다. 또한, 자연에 의존하는 예상 전력거래의 ‘ 변동 가능 명목수량’ 을 ‘ 위험회피대상항목’ 으로 지정할 수 있게 하는 등 위험회피회계 요건을 변경하고, 관련 공시를 추가하였습니다. 동 개정사항은 2026년 1월 1일 이

후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없습니다.

3) 공표되었으나 아직 시행되지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

(가) 기업회계기준서 제1118호 ‘재무제표 표시와 공시’ 제정

기업회계기준서 제1118호 ‘재무제표 표시와 공시’는 제1001호 '재무제표 표시'를 대체하며, 유사 기업 간 재무성과의 비교가능성을 높이고 이용자에게 더욱 목적적합한 정보를 제공하기 위한 새로운 요구사항을 포함합니다. 재무제표 항목의 인식이나 측정에는 영향을 미치지 않지만, 손익계산서와 ‘경영진이 정의한 성과측정치’의 공시를 포함해 표시와 공시에 미치는 영향은 광범위할 것으로 예상합니다.

기준서는 2027년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기도입이 가능합니다. 기준서의 소급 작성 요구에 따라, 2026년 12월 31일로 종료되는 회계연도의 비교정보는 기업회계기준서 제1118호에 따라 재작성됩니다.

경영진은 현재 새로운 기준서의 적용이 회사의 재무제표에 미치는 영향을 검토 중에 있으며, 기준서의 채택이 회사의 순손익에 미치는 영향은 없으나 손익계산서의 수익과 비용을 새로운 범주로 분류하게 되어 영업손익의 계산 및 보고 방식에 영향을 미칠 것으로 예상합니다.

(2) 중요한 회계추정 및 가정

회사는 미래에 대해 추정 및 가정을 하고 있습니다. 추정 및 가정은 지속적으로 평가되며, 과거 경험과 현재의 상황에 비추어 합리적으로 예측가능한 미래의 사건을 고려하여 이루어집니다. 이러한 회계추정은 실제 결과와 다를 수도 있습니다. 다음 회계연도에 자산 및 부채 장부금액의 조정에 영향을 미칠 수 있는 유의적 위험에 대한 추정 및 가정은 다음과 같습니다.

1) 법인세

회사의 과세소득에 대한 법인세는 세법 및 과세당국의 결정을 적용하여 산정되므로

최종 세효과를 산정하는 데에는 불확실성이 존재합니다(주석17 참조).

3. 현금및현금성자산

당반기말 및 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기말	전기말
보통예금	3,886,512	6,516,021

4. 사용이 제한된 예금

당반기말 및 전기말 현재 사용이 제한된 금융자산 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
계정과목	구분	내역	금융기관	당반기말	전기말	사용제한내용
현금및현금성자산	현금및현금성자산	보통예금	NH농협은행	1,770,410	1,770,410	지급정지
단기금융자산	단기금융상품	정기예금 등	우리은행	-	85,811	질권설정
투자자산	장기금융상품	정기예금	신한은행 등	5,059,647	5,059,647	질권설정

5. 매출채권및기타채권

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

(단위: 천원)		
구분	당반기말	전기말
매출채권	481	412
미수금	1,160,980	1,418,339
미수수익	193,058	93,431
합계	1,354,519	1,512,182

(2) 상각후원가로 측정하는 매출채권및기타채권은 신용위험이 낮은 것으로 판단되어, 보고기간말 현재 손실충당금을 인식하지 않았습니다.

6. 금융상품의 구분 및 공정가치

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

(단위: 천원)				
범주	계정과목	내역	당반기말	전기말
상각후원가 측정 금융자산 (주1)	현금및현금성자산	현금및현금성자산	3,886,512	6,516,021
	단기금융자산	단기금융상품	9,000,000	9,085,811
	매출채권및기타채권	매출채권	481	412
		미수금	1,160,980	1,418,339
		미수수익	193,058	93,430
투자자산	장기금융상품	5,059,647	5,059,647	
합 계			19,300,678	22,173,660

(주1) 상각후원가를 공정가치의 대응치로 적용하였습니다.

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

(단위: 천원)				
범주	계정과목	내역	당반기말	전기말
상각후원가 측정 금융부채 (주1)	매입채무및기타채무	미지급비용	1,913,701	2,138,140
	단기차입금	단기차입금	84,899,308	84,686,167
	기타유동금융부채	임대보증금	264,890	348,858
	기타비유동금융부채	임대보증금	4,437,057	4,410,015
	장기차입금	장기차입금	174,506,808	174,216,981
	전환사채	전환사채	2,064,300	5,160,750
합 계			268,086,064	270,960,911

(주1) 상각후원가를 공정가치의 대응치로 적용하였습니다.

7. 기타유동자산

당반기말 및 전기말 현재 기타유동자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기말	전기말
선급금	124,328	124,328
선급비용	30,026	1,436
미수법인세환급액	61,723	61,327
합계	216,077	187,091

8. 투자부동산

(1) 당반기말과 전기말 현재 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)								
구분 (주1)	당반기말				전기말			
	취득원가	상각누계액	정부보조금	장부금액	취득원가	상각누계액	정부보조금	장부금액
토지	128,780,850	-	-	128,780,850	128,780,850	-	-	128,780,850
건물	75,396,674	(11,540,823)	(102,712)	63,753,139	75,396,674	(11,067,256)	(103,474)	64,225,944
합계	204,177,524	(11,540,823)	(102,712)	192,533,989	204,177,524	(11,067,256)	(103,474)	193,006,794

(주1) 상기 토지 및 건물은 차입금의 담보로 제공되어 있습니다.

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

<당반기>

(단위: 천원)				
구분	토지	건물	건설중인자산	합계
기초	128,780,850	64,225,944	-	193,006,794
감가상각	-	(472,805)	-	(472,805)
기말	128,780,850	63,753,139	-	192,533,989

<전반기>

(단위: 천원)				
구분	토지	건물	건설중인자산	합계
기초	128,780,850	65,216,347	-	193,997,197
감가상각	-	(472,365)	-	(472,365)
정부보조금	-	(105,000)	-	(105,000)
기말	128,780,850	64,638,982	-	193,419,832

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

(단위: 천원)		
구분	당반기	전반기
운용수익(주1)	2,799,373	3,723,583
운영비용(주2)	830,295	830,441

(주1) 임대료수익, 관리수익, 주차수익을 합친 금액입니다.

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

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

(단위: 천원)					
구분	장소	당반기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
토지 및 건물	경기도 성남시 분당구 서현동 263 외	192,533,989	328,200,000	193,006,794	328,200,000

(5) 투자부동산의 공정가치는 수익환원법, 원가법, 거래사례비교법을 사용하여 측정하며, 미래현금흐름을 추정하기 위하여 임대료 인상률, 공실률 및 미래현금흐름 현재가치 계산을 위한 할인율에 대한 가정이나 추정과 같이 관측가능한 시장가격이나 비율에 근거하지 않은 가정이 일부 사용됩니다. 임대료 인상률이 상승하고, 공실률 및 할인율이 하락한다면 투자부동산의 공정가치는 증가할 것입니다. 회사는 상기에서 언급된 주요 가정과 추정이 투자부동산 공정가치에 미치는 영향이 유의적인 것으로 판단하여 투자부동산의 공정가치 측정치를 공정가치 서열체계상 수준 3으로 분류하였습니다.

투자부동산의 공정가치는 전기에 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 (주)제일감정평가법인(평가기준일: 2024년 12월 17일)이 수행한 평가에 근거하여 결정되었으며 당반기 중에 유의적인 변동은 없습니다.

(6) 운용리스 제공 내역

회사는 보유 중인 투자부동산에 대해 라인플러스(주) 등과 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며 보고기간 종료일 현재 상기 투자부동산에 대한 운용리스계약으로 회사가 받게 될 것으로 기대되는 미래 최소 리스료(임대료) 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기말	전기말
1년 이내	6,468,083	6,533,777
1년 초과 2년 이내	6,383,828	6,343,116
2년 초과 3년 이내	582,501	2,350,375
합 계	13,434,412	15,227,268

9. 종속기업투자자산

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

(단위: 천원)							
종목	주요영업활동	소재국가	결산월	당반기말		전기말	
				지분율	장부금액	지분율	장부금액
주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사	부동산개발 및 임대	대한민국	6월말, 12월말	100.00%	54,499,997	100.00%	54,499,997
주식회사 엔에이치제5호위탁관리부동산투자회사	부동산개발 및 임대	대한민국	6월말, 12월말	100.00%	60,200,008	100.00%	60,200,008
주식회사 엔에이치제7호위탁관리부동산투자회사	부동산개발 및 임대	대한민국	6월말, 12월말	100.00%	59,897,000	100.00%	59,897,000
주식회사 엔에이치제9호위탁관리부동산투자회사	부동산개발 및 임대	대한민국	6월말, 12월말	100.00%	115,000,000	100.00%	115,000,000
합 계					289,597,005		289,597,005

(2) 당반기 및 전반기 중 종속기업투자주식의 변동은 다음과 같습니다.

<당반기>

(단위: 천원)					
구분	기초	취득	처분액	손상	기말
주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사	54,499,997	-	-	-	54,499,997
주식회사 엔에이치제5호위탁관리부동산투자회사	60,200,008	-	-	-	60,200,008
주식회사 엔에이치제7호위탁관리부동산투자회사	59,897,000	-	-	-	59,897,000
주식회사 엔에이치제9호위탁관리부동산투자회사	115,000,000	-	-	-	115,000,000
합계	289,597,005	-	-	-	289,597,005

<전반기>

(단위: 천원)					
구분	기초	취득	처분액	손상	기말
주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사	61,499,998	-	-	-	61,499,998
주식회사 엔에이치제5호위탁관리부동산투자회사	57,200,007	-	-	-	57,200,007
주식회사 엔에이치제7호위탁관리부동산투자회사	59,897,000	-	-	-	59,897,000
주식회사 엔에이치제9호위탁관리부동산투자회사	85,300,000	29,700,000	-	-	115,000,000
합계	263,897,005	29,700,000	-	-	293,597,005

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

<당반기>

(단위: 천원)					
구분	자산	부채	자본	영업수익	반기순이익(손실)
주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사	136,417,796	97,390,707	39,027,089	2,336,732	382,064
주식회사 엔에이치제5호위탁관리부동산투자회사	104,977,604	59,714,519	45,263,085	870,657	(688,059)
주식회사 엔에이치제7호위탁관리부동산투자회사	88,773,078	30,162,226	58,610,852	1,490,392	520,249
주식회사 엔에이치제9호위탁관리부동산투자회사	287,794,431	176,696,597	111,097,835	3,522,336	1,259,529
엔에이치리테일일반사모투자신탁1호(전문)(주1)	125,817,478	91,231,077	34,586,401	1,778,752	425,232

(주1) 주식회사 엔에이치제7호위탁관리부동산투자회사가 99% 지분율을 보유하고 있습니다.

<전기>

(단위: 천원)					
구분	자 산	부 채	자 본	영업수익	당기순이익(손실)
주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사	138,475,133	97,426,834	41,048,298	4,775,054	871,937
주식회사 엔에이치제5호위탁관리부동산투자회사	105,744,698	59,793,555	45,951,143	1,954,769	(1,626,371)
주식회사 엔에이치제7호위탁관리부동산투자회사	90,242,613	30,398,729	59,843,884	3,346,253	1,369,063
주식회사 엔에이치제9호위탁관리부동산투자회사	292,063,245	176,734,749	115,328,496	8,141,949	3,614,807
엔에이치리테일일반사모투자신탁1호(전문)(주1)	126,183,548	92,022,379	34,161,169	3,634,810	848,973

(주1) 주식회사 엔에이치제7호위탁관리부동산투자회사가 99% 지분율을 보유하고 있습니다.

10. 매입채무및기타채무

당반기말 및 전기말 현재 매입채무및기타채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기말	전기말
미지급비용	1,913,701	2,138,140

11. 기타부채

당반기말 및 전기말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	당반기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
미지급비용	4,200	-	-	-
선수수익	159,947	167,846	161,680	193,668
선수금	20	-	20	-
부가세예수금	246,351	-	235,956	-
합 계	410,518	167,846	397,656	193,668

12. 차입금

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

(단위: 천원)						
구분	금융기관	대출일자	만기일자	연이자율	당반기말	전기말
주식 담보대출	NH투자증권	2025-05-13	2026-05-12	5.50%	35,000,000	35,000,000
	키스에스에프제사십일차	2025-05-13	2026-05-12	5.50%	50,000,000	50,000,000
소 계					85,000,000	85,000,000
현재가치할인차금					(100,692)	(313,833)
합 계					84,899,308	84,686,167

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

(단위: 천원)						
구분	금융기관	대출일자	만기일자	연이자율	당반기말	전기말
선순위 담보대출	농협은행(주)	2025-02-03	2028-04-03	4.00%	65,000,000	65,000,000
	케이비증권주식회사(주1)	2025-02-03	2028-04-03	4.00%	75,000,000	75,000,000
	케이비증권주식회사(주2)	2025-02-03	2028-04-03	4.00%	37,000,000	37,000,000
소계					177,000,000	177,000,000
현재가치할인차금					(2,493,192)	(2,783,019)
유동성대체					-	-
유동성대체 후 잔액					174,506,808	174,216,981

(주1) 삼성SRA국내담보대출일반사모부동산투자신탁제3호의 신탁업자 지위입니다.

(주2) 삼성SRA국내대출일반사모부동산투자신탁제3호의 신탁업자 지위입니다.

13. 전환사채

(1) 당반기말 및 전기말 현재 전환사채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
구분	금융기관(주1)	대출일자	만기일자(주2)	연이자율	당반기말	전기말
전환사채	(주)신한은행 등	2023-08-17	2026-08-17	4.00%	2,000,000	5,000,000
전환권조정					-	-
사채상환할증금					64,300	160,750
합계					2,064,300	5,160,750

(주1) 집합투자기구의 신탁업자 지위입니다.

(주2) 사채권자는 상기 전환사채에 대하여 조기상환 청구권을 보유하고 있으며, 조기상환의 청구는 2025년 8월 17일 및 이후 매 3개월에 해당되는 날마다 청구 가능하며, 당반기에 액면가액 3,000백만원에 대한 조기상환이 이뤄졌습니다.

(2) 전환사채의 발행내역은 다음과 같습니다.

사채의 종류		제1회 무기명식 이권부 무보증 사모 전환사채
발행일		2023년 8월 17일
만기일		2026년 8월 17일
액면가액		10,000,000,000원
발행가액		10,000,000,000원
미상환사채 잔액		2,000,000,000원
액면이자율		연 4.00%
만기보장수익률		연 5.00%
원금상환방법		만기까지 보유하고 있는 본 사채의 전자등록금액에 대하여는 만기일에 전자등록금액의 103.2150%에 해당하는 금액으로 일시상환
사채발행방법		사모
전환비율(%)		100
전환가액		3,189원/주
전환에 따라 발행할 주식	종류	엔에이치올원위탁관리부동산투자회사 기명식 보통주
	주식수	3,135,779
	주식총수 대비 비율(%)	7.43
전환기간	시작일	2024년 8월 17일
	종료일	2026년 7월 17일
옵션에 관한 사항	조기상환청구권 (Put Option)	본 사채의 사채권자는 본 사채의 발행일로부터 24개월이 되는 2025년 8월 17일 및 이후 매 3개월에 해당되는 날에 본 사채의 전자등록금액의 전부 또는 일부에 대하여 조기상환 할 것을 발행회사에게 청구할 수 있음. 조기상환 청구금액: 전자등록금액의 102.0897%(2025년 08월 17일) 102.3658%(2025년 11월 17일) 102.6454%(2026년 02월 17일) 102.9284%(2026년 05월 17일)

14. 자본금

(1) 회사가 발행할 주식의 총수, 발행한 주식의 수 및 1주당 금액은 각각 2,000,000,000주, 54,929,275주 및 500원 입니다.

(2) 당반기 및 전기 중 자본금의 변동내역 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전기
기초	27,464,638	21,883,944
유상증자	-	5,580,694
기말	27,464,638	27,464,638

15. 기타불입자본

(1) 당반기말 및 전기말 현재 기타불입자본의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기말	전기말
주식발행초과금	206,303,212	206,303,212
전환권대가	471,407	1,178,516
전환권대가청산이익	681,279	-
기말	207,455,898	207,481,728

(2) 당반기 및 전기 중 기타불입자본의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전기
기초	207,481,728	182,428,372
이익잉여금 이입	-	(2,145,194)
주식발행초과금 인식	-	27,198,550
전환권대가 청산	(25,830)	-
기말	207,455,898	207,481,728

16. 금융수익 및 금융비용

(1) 당반기 및 전반기 중 회사의 금융수익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당반기	전반기
이자수익	102,197	86,665
전환사채상환이익	42,918	-
합 계	145,115	86,665

(2) 당반기 및 전반기 중 회사의 금융비용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당반기	전반기
이자비용	3,464,585	3,673,182

17. 법인세비용

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

회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제59조 제2항에 따라 당반기말 및 전기말 현재 감가상각비 범위 내에서 이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

18. 주당손익

(1) 당반기 및 전반기의 기본주당손익내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 원)		
구분	당반기	전반기
가. 반기순이익	7,836,228,757	2,871,751,559
나. 우선주배당금	-	-
다. 보통주 반기순이익	7,836,228,757	2,871,751,559
라. 가중평균유통보통주식수(주1)	54,929,275	46,315,596
마. 기본주당이익(손실)(다÷라)	143	62

(주1) 당반기 및 전반기의 가중평균유통보통주식수 계산 내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

일 자	주식수(주)	가중치(일)	적수
기초	54,929,275	90	4,943,634,750
합계			4,943,634,750
일수			90
가중평균유통보통주식수			54,929,275

<전반기>

일 자	주식수(주)	가중치(일)	적수
기초	43,767,888	92	4,026,645,696
유상증자	11,161,387	21	234,389,127
합계			4,261,034,823
일수			92
가중평균유통보통주식수			46,315,596

(2) 희석주당손익

회사의 희석성 잠재적 보통주는 전환사채의 전환권이 있으며, 희석주당이익은 모든 희석성 잠재적 보통주가 보통주로 전환된다고 가정하여 조정한 가중평균유통보통주식수를 적용하여 산정하고 있습니다.

당반기의 회석주당손익내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 원)	
구분	당반기
가. 조정후 반기순이익(주1)	7,828,517,151
나. 가중평균회석유통보통주식수(주2)	56,058,156
다. 회석주당이익(가÷나)	140

(주1) 당반기의 조정후 반기순이익 계산내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)	
구분	당반기
반기순이익	7,836,228,757
전환사채 관련 손익	(7,711,606)
조정후 반기순이익	7,828,517,151

(주2) 당반기의 가중평균회석유통보통주식수 계산 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주)	
구분	당반기
가중평균유통보통주식수	54,929,275
전환사채 전환효과	1,128,881
가중평균회석유통보통주식수	56,058,156

한편, 전반기의 회석주당손익은 잠재적 보통주의 반회석효과로 인해 기본주당손익과 동일합니다.

19. 우발채무 및 약정사항

(1) 보험계약

당반기말 현재 회사는 투자부동산에 대하여 농협손해보험(주)의 패키지보험(부보금액: 121,524백만원)에 가입하고 있으며 패키지보험금 청구권에 대하여 대주단에 근질권(채권최고액: 212,400백만원)이 설정되어 있습니다.

(2) 자산관리계약

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

(3) 일반사무관리계약

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

(4) 자산보관계약

회사는 유안타증권(주)와 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하였습니다. 회사는 보관보수로 연간 20백만원을 지급합니다. 또한, 회사는 한국자산신탁(주)와 부동산담보신탁계약을 체결하였습니다.

(5) 부동산관리위탁계약

회사는 (주)농협네트웍스와 관리대상 부동산에 대한 자산 및 시설관리업무와 임대마케팅업무 등에 대한 부동산관리위탁계약을 체결하여 매월 일정한 수수료를 용역비로 지급하고 있습니다.

(6) 담보제공내역

1) 당반기말 현재 장기차입금과 관련하여 부동산담보신탁계약 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
담보제공자산	구분	신탁원본 우선수익자	수익권증서 발행금액	관련채무	관련채무금액 (주1)
토지 및 건물	공동 1순위 우선수익권	농협은행(주) 외 2곳	212,400,000	장기차입금	177,000,000

(주1) 현재가치할인하지 않은 금액입니다.

2) 당반기말 현재 단기차입금과 관련하여 제공된 담보 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
담보제공자산	설정권자	관련채무	관련채무금액(주1)	근질권설정금액	담보권의 종류
종속기업 투자주식	NH투자증권 외1	단기차입금	85,000,000	102,000,000	주식근질권

(주1) 현재가치할인하지 않은 금액입니다.

20. 특수관계자와의 거래

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

특수관계의 내용	당반기말	전기말
종속기업	(주)엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사	(주)엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사

특수관계의 내용	당반기말	전기말
종속기업	(주)엔에이치제5호위탁관리부동산투자회사	(주)엔에이치제5호위탁관리부동산투자회사
종속기업	(주)엔에이치제7호위탁관리부동산투자회사	(주)엔에이치제7호위탁관리부동산투자회사
종속기업	(주)엔에이치제9호위탁관리부동산투자회사	(주)엔에이치제9호위탁관리부동산투자회사
종속기업	엔에이치리테일일반사모부동산투자신탁1호(전문)(주1)	엔에이치리테일일반사모부동산투자신탁1호(전문)(주1)
기타특수관계자	엔에이치농협리츠운용(주)	엔에이치농협리츠운용(주)

(주1) 주식회사 엔에이치제7호위탁관리부동산투자회사가 99% 지분율을 보유하고 있습니다.

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

(단위: 천원)			
특수관계자명	계정과목	당반기	전반기
(주)엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사	배당금수익	2,403,273	2,308,000
(주)엔에이치제5호위탁관리부동산투자회사	배당금수익	-	-
(주)엔에이치제7호위탁관리부동산투자회사	배당금수익	1,753,280	1,791,000
(주)엔에이치제9호위탁관리부동산투자회사	배당금수익	5,490,190	-
엔에이치농협리츠운용(주)	자산관리수수료	105,115	105,008

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

(단위: 천원)			
특수관계자명	계정과목	당반기말	전기말
엔에이치농협리츠운용(주)	미지급비용	105,423	216,059

(4) 당반기 및 전반기 중 특수관계자와의 주요 자금거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계자명	구분	당반기	전반기
엔에이치농협리츠운용(주)	현금배당	90,000	102,000
주식회사 엔에이치제9호위탁관리부동산투자회사	종속기업투자	-	29,700,000

(5) 주요 경영진에 대한 보상 내역은 다음과 같습니다.

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

21. 위험관리

(1) 금융위험관리

회사는 경영활동과 관련하여 신용위험, 유동성위험 및 시장위험 등 다양한 금융위험에 노출되어 있습니다. 회사는 금융위험이 경영에 미칠 수 있는 불리한 효과를 최소화하기 위해 노력하고 있습니다.

1) 신용위험관리

회사는 채무불이행으로 인한 재무적 손실을 경감시키기 위하여 신용도가 일정 수준 이상인 거래처와 거래하고, 충분한 담보 또는 지급보증을 수취하고 있습니다. 회사는 신용위험노출 및 거래처의 신용등급을 주기적으로 검토하여 거래처의 여신한도 및 담보수준을 재조정하는 등 신용위험을 관리하고 있습니다.

당반기말 및 전기말 현재 금융상품 종류별 신용위험의 최대 노출금액은 다음과 같으며 그 내역은 금융자산 범주 중 상각후원가로 측정하는 금융자산입니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기말	전기말
현금및현금성자산	3,886,512	6,516,021
단기금융상품	9,000,000	9,085,811
매출채권	481	412
미수금	1,160,980	1,418,339
미수수익	193,058	93,430
장기금융상품	5,059,647	5,059,647
합계	19,300,678	22,173,660

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

2) 유동성위험관리

회사는 미래의 현금흐름을 예측하여 단기 및 중장기 자금조달 계획을 수립하여 유동성위험을 관리하고 있습니다.

당반기말 및 전기말 현재 금융부채의 잔존계약 만기에 따른 만기분석내용은 다음과 같습니다.

<당반기말>

(단위: 천원)			
구분	계약상 현금흐름 합계	1년 미만	1년~5년
미지급비용	1,913,701	1,913,701	-
임대보증금(주1)	5,059,647	270,234	4,789,413
단기차입금(주2)	85,537,945	85,537,945	-
전환사채(주2)	2,094,637	2,094,637	-
장기차입금(주2)	191,232,607	7,080,000	184,152,607
합계	285,838,537	96,896,517	188,942,020

(주1) 현재가치할인하지 않은 금액입니다.

(주2) 현재가치할인하지 않은 금액이며 이자비용이 포함된 금액입니다.

<전기말>

(단위: 천원)			
구분	계약상 현금흐름 합계	1년 미만	1년~5년
미지급비용	2,138,140	2,138,140	-
임대보증금(주1)	5,145,458	356,045	4,789,413
단기차입금(주2)	86,690,685	86,690,685	-
전환사채(주2)	5,286,293	5,286,293	-
장기차입금(주2)	192,978,361	7,080,000	185,898,361
합계	292,238,937	101,551,163	190,687,774

(주1) 현재가치할인하지 않은 금액입니다.

(주2) 현재가치할인하지 않은 금액이며 이자비용이 포함된 금액입니다.

(2) 자본위험관리

회사의 자본관리 목적은 계속기업으로서 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으

로 제공할 수 있는 능력을 보유하고 자본비용을 절감하기 위해 최적 자본구조를 유지하는 것입니다. 자본구조의 유지 또는 조정을 위하여 회사는 배당을 조정하거나, 주주에 자본금을 반환하며, 부채감소를 위한 신주 발행 및 자산 매각 등을 실시하고 있습니다.

회사의 자본관리지표로 부채비율을 이용하고 있으며 이 비율은 순부채를 총자본으로 나누어 산출하고 있으며, 당반기말 및 전기말 현재 부채비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기말	전기말
부채총계	268,664,428	271,552,236
차감: 현금및현금성자산	3,886,512	6,516,021
순부채	264,777,915	265,036,215
자본총계	232,983,322	233,412,315
순부채비율	113.65%	113.55%

22. 현금흐름표

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

(2) 재무활동에서 생기는 부채의 변동은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)								
구분	당반기				전반기			
	단기차입금	장기차입금	전환사채	임대보증금	단기차입금	장기차입금	전환사채	임대보증금
기초	84,686,167	174,216,981	5,160,750	4,758,873	84,260,950	173,634,880	5,057,467	6,132,173
현금흐름	-	-	(3,096,450)	(85,811)	-	-	-	-
상각	213,142	289,826	-	28,885	210,862	289,317	103,283	56,815
기타비현금거래	-	-	-	-	-	-	-	-
기말	84,899,309	174,506,807	2,064,300	4,701,947	84,471,812	173,924,197	5,160,750	6,188,988