

# 투자보고서


2024.01.01 부터 2024.03.31 까지

(제 5 기 1분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.05.16

회 사 명 :	(주)제일풍경채대한제32호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	이종규 			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)			
	(전화번호)	02-528-0553		
	(홈페이지)	www.reitpia.com		
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁주	(직책)	차장
	(전화번호)	02-528-7808	성명	김근석 (인)
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁주	(직책)	차장
	(전화번호)	02-528-7808	성명	김근석 (인)

## 제 1부 부동산투자회사의 현황

### I. 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)제일풍경채대한제32호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2020.10.15
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.03.31 (단위: 원)
자산총계	154,961,394,788
부채총계	129,413,080,655
자본총계	25,548,314,133
자본금	31,463,000,000
5) 자산관리회사	대한토지신탁(주)
6) 사무수탁회사	(주)국민은행
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권 (주)
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 - 존속기간 : 영속 - 해산사유(정관 제55조) : 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다. 1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 2. 주주총회의 해산결의 3. 합병 4. 파산 5. 법원의 해산명령 또는 해산판결 6. 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)

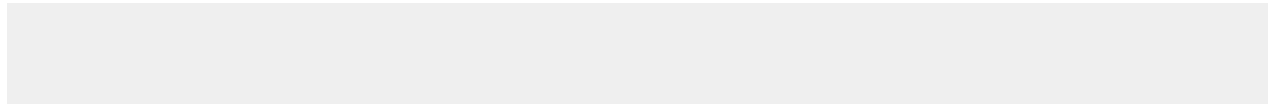
- 2020.10.15 회사설립(자본금 3억)
- 2020.12.31 자산관리위탁계약 체결 (대한토지신탁(주))
- 2020.12.31 자산보관위탁계약 체결 (엔에이치투자증권(주))
- 2020.12.31 일반사무관리위탁계약 체결 ((주)국민은행)
- 2021.02.17 국토교통부 영업인가
- 2021.03.19 본점 이전  
변경 전 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)  
변경 후 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 33층(삼성동, 아셈타워)
- 2021.04.16 유상증자(증자 후 자본금 31,463,000,000원)
- 2021.04.21 토지취득(충북오송 B-5BL(충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 봉산리 315))
- 2023.07.31 준공완료 및 사용승인
- 2023.08.18 입주개시

## 2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	이종규	1977.07.18	(주)청문홀딩스	결격요건 없음
기타비상무이사	김헌기	1974.11.25	(주)청문홀딩스	결격요건 없음
기타비상무이사	정애영	1990.02.15	(주)청문홀딩스	결격요건 없음
감사	편호범	1952.01.15	신현회계법인	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

[ 2024.03.31 현재]  
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	60,000	5,000	5,000	
기명식	보통주	1,828,000	5,000	5,000	
기명식	종류주	4,404,600	5,000	5,000	

\* 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)

- 회사가 발행한 주식의 총수 : 6,292,600주
- 의결권을 행사할 수 있는 주식 수 : 6,292,600주(100.00%)

## 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			
2020. 10.15	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2021. 04.16	증자	보통주	1,828,000	5,000	5,000	9,140,000,000	9,440,000,000	3046.67%
2021. 04.16	증자	종류주	4,404,600	5,000	5,000	22,023,000,000	31,463,000,000	7341.00%

## 3) 자본금 변동예정 등

#### 4. 주주현황

##### 1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.03.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)민간허 브임대허 브제7호 위탁관 동부투자 산투자 회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	종류주	4,404,600			4,404,600	
							(70.00%)			(70.00%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

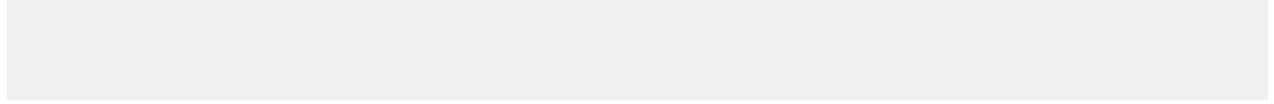
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



## 2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2024.03.31 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	제일건설(주)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	1,588,000	25.24%	





### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.03.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	25.00%	4,404,600	70.00%	
주요주주	1	25.00%	1,588,000	25.24%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	2	50.00%	300,000	4.77%	
합계	4	100.00%	6,292,600	100.00%	

### 4) 주가변동사항

월별	년 월	년 월	년 월	비고
최고가(일자)				
최저가(일자)				
월간 거래량				
일평균 거래량				

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

## 5. 배당에 관한 사항

### 1) 이익 등의 분배방침

#### 가) 배당가능이익

일반적으로 투자자에 대한 배당가능이익은 자산운용으로부터 발생하는 수입에서 부동산 운영관련 비용 및 부동산투자회사 운영관련 비용을 차감한 금액과 일치하게 됩니다.

#### 나) 배당정책

당해 회사는 당해 회계연도 배당가능이익의 100분의 90 이상을 주주에게 현금으로 배당하여야 합니다. 또한, 당해 회사는 관련 법령이 허용하는 범위 내에서 당해 회계연도 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 매 회계연도별 초과배당액은 당해 회계연도 감가상각비 이내로 하되, 기본적으로 당해 회계연도 감가상각비의 100% 전액을 배당하며, 필요시 이사회가 당해 사업연도의 감가상각비 내에서 조정할 수 있습니다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 이를 포함하지 않습니다. 이익배당(초과배당 포함, 이하 같다)은 정관 제54조(사업연도)에서 정한 매 사업연도별로 이익배당을 위한 주주총회의 재무제표 승인 결의가 있는 날로부터 30일 이내에 지급하여야 합니다.

#### 다) 배당금 지급 및 결정방법

당해 회사의 최초 회계연도는 회사의 설립등기일에 개시하여 2018년 12월 31일에 종료합니다. 이 후 당해 회사의 회계연도는 매년 1월 1일에 개시하여 매년 12월 31일에 종료할 계획입니다. 배당금은 정기주주총회 결의로 승인을 받아 매 회계연도 종료일 현재 주주명부에 등재된 당사의 주주 또는 등록된 질권자에게 지급되며, 배당금 승인을 한 정기주주총회에서 달리 결정되지 않는 한 정기주주총회의 승인일로부터 30일 내에 지급할 계획입니다.

### 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 4기	제 3기	제 2기	제 1기
당기순이익	-3,895,673,029	-422,189,810	-310,526,373	-24,521
상법상 이익배당한도	-4,628,413,733	-732,740,704	-310,550,894	-24,521
자산의 평가손실	0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도	-4,628,413,733	-732,740,704	-310,550,894	-24,521
당기감가상각비 등	-	-	-	-
배당가능이익	-4,628,413,733	-732,740,704	-310,550,894	-24,521
배당금	보통주	0	0	0
	종류주	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0
	종류주	0	0	0

배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

※ 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

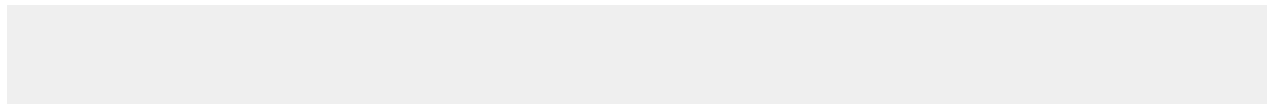
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 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	116,296	78.09	115,842	74.76	74.76
부동산개발사업					
부동산관련 증권					
현금	30,086	20.20	36,499	23.55	23.55
기타 자산	2,552	1.71	2,620	1.69	1.69
총계	148,934	100.00	154,961	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

- 임대보증금으로 유입된 금액 조정시 부동산 구성비율  
 (조정전) 총자산 154,961백만원, 부동산 115,842백만원, 부동산비율 74.76%  
 (총자산 차감액) 36,499백만원  
 MIN[(①임대보증금잔액 45,174백만원 - 차입금상환액 0원 = 45,174백만원), ② 현금 36,499백만원]  
 (조정후) 총자산 118,463백만원, 부동산 115,842백만원, 부동산비율 97.78%

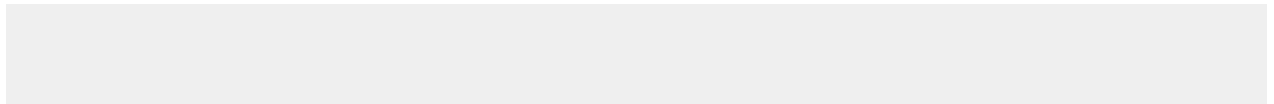
# 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

## 1) 소유 부동산별 개요

부동산명		투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	제일풍경채 오송 (충북오송 B-5BL 공공지원민간임대주택 개발사업)	주택	충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 봉산리 315		2021-04-21	장기차입금 : 83,9000,000천원 임대보증금 : 45,173,560천원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

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



## 2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	제일풍경채 오송 (중 북오송 B- 5BL 공공지 원민간임대 주택 개발 사업)	26,384			90,665			1,207		115,842



### 3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (m <sup>2</sup> )	임대면적 (m <sup>2</sup> )	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	제일풍경채 오송 (충북오송 B-5BL 공공지원 민간임대주택 개발사업)	83,046.95	80,405.62	96.82%	411

- 상가 12세대 포함

## 2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				

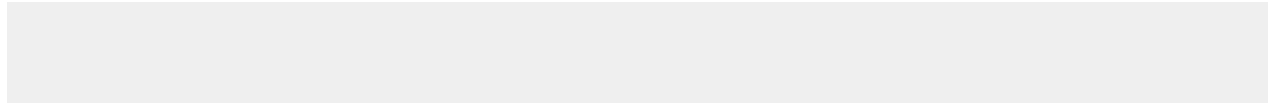




### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	우리은행	변동	953	648	
보통예금	신한은행	변동	4	5	
보통예금	국민은행	변동	29,129	10,846	
정기예금	우리은행	3.65	0	15,000	
정기예금	국민은행	3.60	0	10,000	



#### 4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	매출채권	22	22	
	미수수익	134	134	
	선급비용	63	63	
	부가세대급금	72	72	
	선급법인세	7	7	
	기타유형자산	1,617	1,617	
	비유동보증금	163	163	
	장기선급비용	542	542	

- 매출채권 : 22,085,379 원
- 미수수익 : 133,613,538 원
- 선급비용 : 62,829,634 원
- 부가세대급금 : 72,251,528 원
- 선급법인세 : 6,863,930 원
- 기타유형자산 : 1,616,652,574 원
- 비유동보증금 : 163,404,210 원
- 장기선급비용 : 542,473,816 원

## II. 총자산의 변경내역

### 1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

### 2. 당분기동안의 부동산관련 증권 거래내역

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

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
보통예금	우리은행	변동	953	648
보통예금	신한은행	변동	4	5
보통예금	국민은행	변동	29,129	10,846
정기예금	우리은행	3.65	0	15,000
정기예금	국민은행	3.60	0	10,000

### 4. 기타 자산 변경내역

- 매출채권 : 16,611,079원(전기) → 22,085,379원(당기)
- 미수수익 : 5,237,790원(전기) → 133,613,538원(당기)
- 선급금 : 78,498원(전기) → 0원(당기)
- 선급비용 : 30,932,227원(전기) → 62,829,634원(당기)
- 기타미수금 : 1,170,524원(전기) → 0원(당기)
- 부가세대급금 ; 0원(전기) → 72,251,528원(당기)
- 선급법인세 : 4,245,090원(전기) → 6,863,930원(당기)
- 장기선급비용 : 602,316,310원(전기) → 542,473,816원(당기)

- 기타유형자산 : 1,708,161,211원(전기) → 1,616,652,574원(당기)
- 기타보증금 : 183,404,210원(전기) → 163,404,210원(당기)

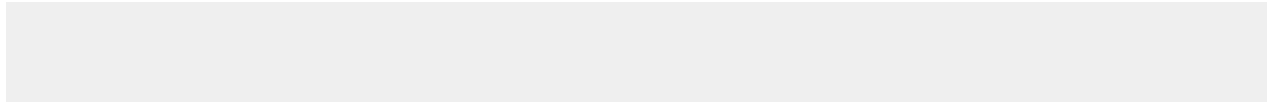
### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### 1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	358,251,200	69.98%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	0		
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	145,381,540	28.40%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		8,313,492	1.62%	
총 수익		511,946,232	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재



## II. 부문별 상세내역

### 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

#### 1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	제일풍경채 오송 (충북오송 B-5BL 공공 지원민간임대주택 개발 사업)	358,251,200	100.00%	

#### ○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류		주택형	총세대 수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	비고
1	아파트	84A(일반)	208	204	105,950,000	201,000	
2	아파트	84B(일반)	118	118	100,782,000	220,600	
3	아파트	84A(쉐어)	2	2	35,000,000	129,500	
4	아파트	84B(쉐어)	22	20	27,750,000	155,900	
5	아파트	84A(신혼)	54	35	60,000,000	296,400	
6	아파트	84B(신혼)	69	20	56,660,000	310,800	
7	아파트	84A(청년)	84	0	0	0	

## 2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

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

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



## 2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

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

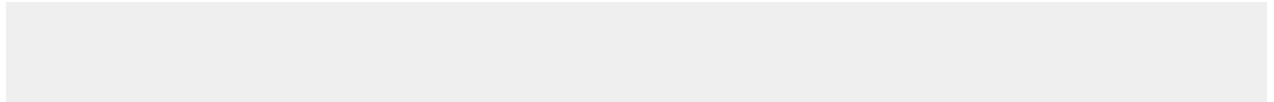




### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금 발생수익	당분기예치금 발생수익	비고
보통예금	우리은행	변동금리	129,136	186,288	
보통예금	신한은행	변동금리	86,846	0	
보통예금	국민은행	변동금리	777,643	13,421,277	
정기예금	우리은행	3.65	0	79,500,000	
정기예금	국민은행	3.60	0	52,273,975	



#### 4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

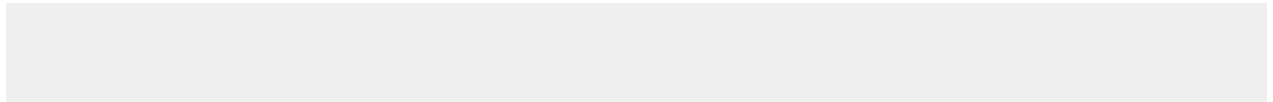


### III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	544,834,635	33.31%	
	기타비용	524,221,654	32.05%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		566,653,137	34.64%	일반사무위탁수수료, 이자비용
총비용		1,635,709,426	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

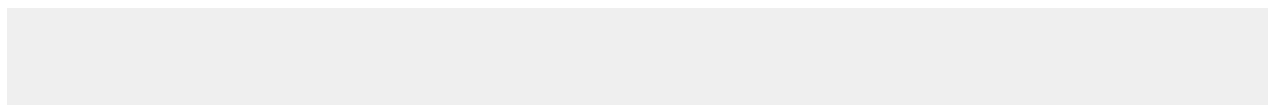


#### IV. 상세내역

##### 1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	충북오송 B-5BL 공공지월민간 임대주택 개발사업	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	900,000	900,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	52,500,000	52,500,000			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	117,295,047	117,295,047			
자산보관수수료	7,500,000	7,500,000			
일반사무 위탁수수료	12,500,006				12,500,006
기타지급수수료	45,632,831	45,632,831			
유형자산 감가상각비	544,834,635	544,834,635			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	13,200,780	13,200,780			
광고선전비	228,159,597	228,159,597			
보험료	3,999,799	3,999,799			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	55,033,600	55,033,600			



## 2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	대한토지신탁(주)	* 보수 - 개발기간: 총 490백만원(부가세 별도) (17.5백만원/월(부가세 별도) x 28개월로 산정) - 운영기간: 총 2,205백만원(부가세 별도) (17.5백만원/월(부가세 별도) x 126개월로 산정) * 지급일: 해당 월 수수료 금액을 해당 월의 마지막 영업일에 지급	52,500,000
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)			
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	(주)국민은행	* 보수 : 연간 5,000만원(부가세 별도) * 지급일 : 매 반기별로 균등분할하여 지급하며, 분기 종료 후 수탁자의 청구일로부터 7일 이내 지급	12,500,006
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권 (주)	* 보수 : 연간 3,000만원(부가세 별도) * 지급일 : 매 분기마다 750만원(부가세 별도)를 해당 분기 종료 후 7영업일 이내 지급	7,500,000
시설관리회사 (FM)	위탁보수	공우이엔씨	계약기간 : 2023년 08월 01일 부터 2년 보수 : 선투입_20,200,040원, 계약기간 : 871,000 - 공실관리비 등	77,485,047
임대관리회사 (PM)	위탁보수	케이디리빙	계약기간 : 입주지정기간 개시일부터 2년 보수 : 선투입_6,260,000원, 계약기간 : 13,270,000	39,810,000
재산관리회사	위탁보수			
합 계				189,795,053

## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 5기 1분기	제 4기 4분기	제 4기 3분기	제 4기 2분기
당해회사수익률	-13.54	-12.38	-10.03	-9.56

※ 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

※ 상환산식은 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

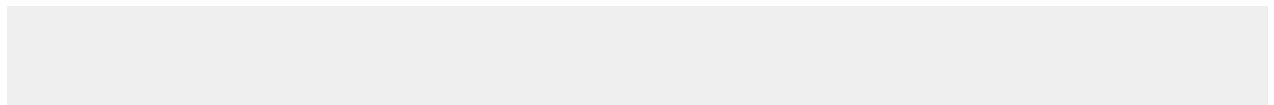
### I. 부동산개발사업의 현황

#### 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

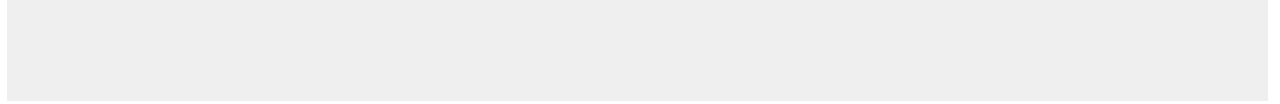
당기 제 5 기 1 분기 기준일 2024.03.31 현재  
 전기 제 4 기 기말 기준일 2023.12.31 현재

회사명: (주)제일풍경채대한제32호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5 (당기) 1 분기		제 4 (전기) 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		36,796,533,762		30,144,064,002
1) 현금및현금성자산	11,498,889,753		30,085,788,794	
2) 단기금융상품	25,000,000,000			
3) 매출채권	22,085,379		16,611,079	
5) 미수수익	133,613,538		5,237,790	
7) 기타미수금			1,170,524	
8) 선급금			78,498	
9) 선급비용	62,829,634		30,932,227	
10) 부가세대급금	72,251,528			
11) 선급법인세	6,863,930		4,245,090	
14) 재고자산			0	
2. 비유동자산		118,164,861,026		118,789,538,155
4) 유가증권			0	
5) 유형자산	117,458,983,000		118,003,817,635	
토지	26,383,579,080		26,383,579,080	
건물	90,665,199,890		90,665,199,890	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-1,206,448,544		-753,122,546	
기타유형자산	1,830,172,727		1,830,172,727	
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)	-213,520,153		-122,011,516	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
8) 비유동보증금	163,404,210		183,404,210	
110) 기타비유동자산	542,473,816		602,316,310	
자 산 총 계		154,961,394,788		148,933,602,157
1. 유동부채		339,520,655		1,107,964,830
4) 기타선수금	109,343,010		899,343,010	
5) 선수수익	1,741,860		2,046,330	
6) 미지급금	32,485,200		60,294,438	
7) 미지급비용	164,928,043		144,725,847	
9) 부가세예수금	31,022,542		1,555,205	
2. 비유동부채		129,073,560,000		121,153,560,000
3) 장기차입금	83,900,000,000		83,900,000,000	
5) 비유동보증금	45,173,560,000		37,253,560,000	
부 채 총 계		129,413,080,655		122,261,524,830
1. 자본금		31,463,000,000		31,463,000,000
1) 보통주자본금	9,440,000,000		9,440,000,000	

2) 종류주자본금	22,023,000,000		22,023,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		-162,508,940		-162,508,940
1) 주식할인발행차금	-162,508,940		-162,508,940	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-5,752,176,927		-4,628,413,733
자 본 총 계		25,548,314,133		26,672,077,327
부 채 및 자 본 총 계		154,961,394,788		148,933,602,157



## II. 손익계산서

당기 제 5기 1 분기 시작일 2024.01.01 종료일 2024.03.31  
 전기 제 4기 1 분기 시작일 2023.01.01 종료일 2023.03.31

회사명: (주)제일풍경채대한제32호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5 (당기)		제 4 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	358,251,200	358,251,200	0	0
2) 임대료수익	358,251,200	358,251,200		
II. 영업비용	1,081,556,295	1,081,556,295	164,023,809	164,023,809
2) 급여	900,000	900,000	900,000	900,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	52,500,000	52,500,000	52,500,000	52,500,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	117,295,047	117,295,047		
8) 자산보관수수료	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000
9) 일반사무위탁수수료	12,500,006	12,500,006	12,500,006	12,500,006
10) 기타지급수수료	45,632,831	45,632,831	68,025,272	68,025,272
11) 유형자산감가상각비	544,834,635	544,834,635		
14) 세금과공과	13,200,780	13,200,780	20,971,531	20,971,531
15) 광고선전비	228,159,597	228,159,597		
16) 보험료	3,999,799	3,999,799		
29) 기타영업비용	55,033,600	55,033,600	1,627,000	1,627,000
III. 영업이익	-723,305,095	-723,305,095	-164,023,809	-164,023,809
IV. 영업외수익	153,695,032	153,695,032	993,638	993,638
1) 이자수익	145,381,540	145,381,540	993,625	993,625
10) 기타영업외수익	8,313,492	8,313,492	13	13
V. 영업외비용	554,153,131	554,153,131	4	4
1) 이자비용	554,153,127	554,153,127		
10) 기타영업외비용	4	4	4	4
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-1,123,763,194	-1,123,763,194	-163,030,175	-163,030,175
VIII. 당기순이익(손실)	-1,123,763,194	-1,123,763,194	-163,030,175	-163,030,175
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-1,123,763,194	-1,123,763,194	-163,030,175	-163,030,175
X I. 주당이익	-179	-179	-26	-26

### 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)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)





## 제 6부 중요한 소송등 진행 현황

### I. 중요한 소송진행사항



## 제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황

당사의 주요주주인 제일건설(25.24%)과 부동산투자회사법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래보고

- 보고일자 : 2023년 4월 13일
- 보고사항
  - 계약명 : 임대모집 홍보관 운영 계약 체결
  - 계약체결일 : 2023.04.07
  - 계약상대방 : 제일건설(주)
  
- 보고일자 : 2023년 8월 9일
- 보고사항
  - 계약명 : 빌트인설치용역계약 체결
  - 계약상대방 : 제일건설(주)

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 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



## 주식

제 5(당)기 1분기말 : 2024년 03월 31일 현재

제 4(전)기 기말 : 2023년 12월 31일 현재

회사명 : 주식회사 제일풍경채대한제32호위탁관리부동산투자회사

### 1. 일반사항

주식회사 제일풍경채대한제32호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2020년 10월 15일에 설립되었습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산 임대 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점소재지는 서울특별시 강남구 영동대로 517 아셈타워 33층이며, 당사의 당기말 현재 납입자본금은 31,463,000천원입니다.

당사의 정관상 사업연도는 매 12개월(매년 1월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료)이며, 설립 사업연도는 2020년 10월 15일에 개시하여 2020년 12월 31일에 종료되었습니다.

당분기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
제일건설주	보통주	1,588,000	7,940,000	25.24%
대한토지신탁주	보통주	280,000	1,400,000	4.45%
공우이엔씨주	보통주	20,000	100,000	0.31%
(주)민간임대허브제7호위탁관리부동산투자회사	종류주	4,404,600	22,023,000	70.00%
합계		6,292,600	31,463,000	100.00%

(\*) 당사의 종류주는 운영기간의 배당 및 청산시 잔여재산에 대해 누적적, 참가적 우선주이며, 1주당 1의결권을 보유하고 있습니다.

## 2. 중요한 회계처리방침

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

### (1) 수익의 인식

당사는 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 때 수익을 인식하고 있습니다.

### (2) 현금및현금성자산

당사는 통화 및 타행발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기(또는 상환일)가 3개월 이내에 도래하는 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

### (3) 유형자산

당사는 유형자산을 구입원가 또는 제작원가에 당해 유형자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련된 지출을 합한 금액의 취득원가로 평가하고 있으며, 현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산은 공정가액을 취득원가로 하고 있습니다. 또한, 당사는 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 가장 최근에 평가된 성능수준을 초과하여 실질적으로 미래 경제적효익을 증가시키는 지출은 자본적 지출로 처리하여 당해 자산의 원가에 가산하고, 원상을 회복시키거나 능률유지를 위한 지출은 수익적 지출로 보아 당기비용으로 처리하고 있습니다.

#### (4) 법인세회계

당사는 자산·부채의 장부가액과 세무가액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업회계기준서상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에는 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생이 거의 확실하여 미래의 법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다.

이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 당좌자산(유동부채) 또는 투자자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표상 자산항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 기타비유동항목으로 분류하고, 동일한 유동·비유동 구분내의 이연법인세자산과 이연법인세부채는 각각 상계하여 표시하고 있습니다. 또한, 손익계산서상의 법인세비용은 당기 법인세부담액에 이연법인세자산·부채의 변동액을 가감한 가액으로 인식하고 있으며, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 당기 법인세부담액과 이연법인세는 해당 자본계정에서 직접 가감하고 있습니다.

당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바, 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다. 당사는 향후 과세표준이 발생하지 않도록 부동산투자회사법에 따라 초과배당을 계속하여 실시할 예정이며 이에 따라 향후 납부할 법인세는 발생하지 아니합니다. 동 사유로 인해 당기말 현재 이연법인세자산 및 부채는 인식하지 않습니다.

#### (5) 차입원가자본화

당사는 유형자산, 무형자산, 투자부동산 및 제조, 매입, 건설, 또는 개발이 개시된 날부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 재고자산 등 적격자산의 취득을 위한 자금에 차입금이 포함된다면 이러한 차입금에 대한 차입원가(특정차입금과 일반차입금에 대한 차입원가)는 적격자산의 취득에 소요되는 원가로 처리하고 있습니다.

특정차입금 관련 차입원가 중 자본화 할 수 있는 금액은 자본화기간동안 특정차입금으로부터 발생한 차입원가에서 동 기간 동안 자금의 일시적 운용에서 생긴 수익을 차감한 금액으로 산정하고 있습니다. 한편, 일반차입금에 대한 차입원가 중 자본화할수 있는 차입원가는 회계기간 동안의 적격자산에 대한 평균지출액 중 특정차입금을 사용한 평균지출액을 초과하는 부분에 대해 자본화이자율을 적용하는 방식으로 산정하고 있습니다.

#### (6) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 않습니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

### 3. 현금및현금성자산

당분기말 및 전기말 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당분기말	전기말
보통예금	11,498,890	30,085,789

### 4. 유형자산

당분기 및 전분기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

#### <당분기>

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득(*)	처분	대체	감가상각비	분기말
토지	26,383,579	-	-	-	-	26,383,579
건물	89,912,077	-	-	-	453,326	89,458,751
비품	1,708,161	-	-	-	91,509	1,616,653
합 계	118,003,818	-	-	-	544,835	117,458,983

#### <전분기>

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득(*)	처분	대체	감가상각비	분기말
토지	26,383,579	-	-	-	-	26,383,579
건설중인자산	62,312,754	12,813,221	-	-	-	75,125,975
합 계	88,696,333	12,813,221	-	-	-	101,509,554



## 5. 장기차입금

보고기간 종료일 현재 당사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
차입처	약정금액	당분기말	전기말	이자율	만기일	상환방법
(주)우리은행	54,500,000	49,000,000	49,000,000	2.50%	차입일로부터 본 채무 상환시까지	만기일시상환
농협은행	40,400,000	34,900,000	34,900,000	2.70%	최초 대출실행일로 부터 153개월	만기일시상환
합계	94,900,000	83,900,000	83,900,000			

## 6. 특수관계자와의 거래

(1) 회사의 지배회사는 (주)민간임대허브제7호위탁관리부동산투자회사입니다.

(2) 당분기 중 특수관계자와의 중요한 거래내용은 없습니다.

(3) 당분기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권·채무는 없습니다.

## 7. 주요약정사항

### (1) 사업 및 대출약정

당사는 사업시행자 겸 차주로서 2021년 4월 20일 대주인 농협은행(주), 시공사인 제일건설(주)와 충북오송 B-5BL 공공지원 민간임대주택사업(이하 "본 사업)을 위한 '사업 및 대출약정서'를 체결하였습니다. 동 약정에 따르면, 본 사업의 건설비 및 제사업비 등의 조달을 위하여 이자율 2.7%, 최초 차입일로부터 153개월이 되는 날이 만기가 되는 40,400백만원 한도의 자금을 차입하기로 약정하고 있습니다.

### (2) PF보증 약정

당사는 기관투자자인 농협은행(주), 시공사인 제일건설(주), 보증회사인 주택도시보증공사와 '임대주택 리츠 PF보증'에 대한 표준사업약정서를 체결하였으며, 동 계약

에 따라 보증회사인 주택도시보증공사는 기관투자자의 당사에 대한 대출원리금에 대하여 그 상황에 대한 보증채무를 부담하기로 약정하였습니다.

### (3) 자산관리위탁계약

당사는 대한토지신탁(주)와 부동산 개발, 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 임대차 등 자산의 투자운용 업무 위탁계약을 체결하여 다음의 보수를 지급하고 있습니다.

구분	수수료	비고
자산관리수수료	매월 17.5백만원	- 착공 이후부터 본 계약의 계약기간 종료일까지 - 해당 월의 마지막 영업일에 지급 - 해당월 기준 일할계산

### (4) 일반사무위탁계약

당사는 (주)국민은행과 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 운영, 계산에 대한 사무, 세무에 관한 업무, 해산 및 청산 업무 등의 사무에 대한 일반사무 위탁계약을 체결하여 다음의 보수를 지급하고 있습니다.

구분	수수료	비고
사무수탁수수료	연간 50백만원	- 영업인가를 득하고 본건 사업을 위한 부동산의 소유권을 취득한 날로부터 기산 - 해당 반기 종료 후 수탁자의 청구일로부터 7영업일 이내 지급 - 해당반기 기준 일할계산

### (5) 자산보관위탁계약

당사는 엔에이치투자증권(주)와 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 다음의 보수를 지급하고 있습니다.

구분	수수료	비고
자산보관수수료	분기별 7.5백만원	- 영업인가를 득하고 1차 유상증자 주금이 납입된 날로부터 청산등기일까지 - 해당 분기 종료 후 수탁자의 청구일로부터 7영업일 이내 지급 - 90일 기준 일할계산

## 8. 자본

### (1) 자본금

설립시부터 현재까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
구분	일자	주당 액면금액	변동주식수	보통주자본금	우선주자본금
설립시	2020-10-15	5,000원	60,000주	300,000	-
유상증자	2021-04-16	5,000원	6,232,600주	9,140,000	22,023,000
당분기말			6,292,600주	9,440,000	22,023,000

## (2) 자본조정

당분기말 현재 당사의 주식할인발행차금은 신주발행시 발생한 비용입니다..

## (3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법 개정법률 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

## 9. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계정과목	당분기	전분기
세금과공과	13,201	20,972
합계	13,201	20,972

## 10. 현금흐름표

당사는 현금흐름표를 간접법으로 작성하고 있으며, 현금흐름표상 현금은 재무상태표상 현금및현금성자산과 일치합니다.