

투 자 보 고 서

2024.01.01 부터 2024.03.31 까지

(제 7 기 1분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.05.16

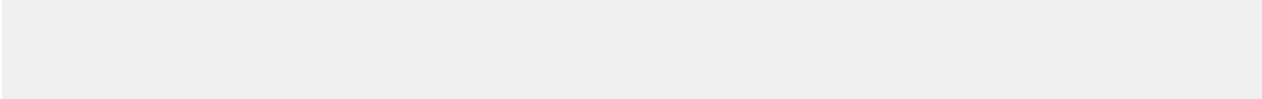
회 사 명 :	(주)제일풍경채대한제24호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	이종규			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)			
	(전화번호)	02-528-0553		
	(홈페이지)	www.reitpia.com		
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁주	(직책)	대리
	(전화번호)	02-528-0462	성명	이원재 (인)
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁주	(직책)	대리
	(전화번호)	02-528-0462	성명	이원재 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)제일풍경채대한제24호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2018.09.06
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.03.31 (단위: 원)
자산총계	446,007,620,684
부채총계	361,095,881,882
자본총계	84,911,738,802
자본금	96,027,000,000
5) 자산관리회사	대한토지신탁(주)
6) 사무수탁회사	(주)국민은행
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권 (주)
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 (1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 - 존속기간 : 영속 - 해산사유 : 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 부동산투자회사법 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)

- 2018.09.06 회사설립(자본금 300,000,000원)
- 2020.01.07 자산관리위탁계약 체결 (대한토지신탁(주))
- 2020.01.07 자산보관위탁계약 체결 (엔에이치투자증권(주))
- 2020.01.07 일반사무관리위탁계약 체결 ((주)국민은행)
- 2020.02.18 국토교통부 영업인가
- 2020.07.30 유상증자(증자 후 자본금 96,027,000,000원)
- 2020.08.10 토지취득(경기도 하남시 감일지구 B-8BL))
- 2021.03.05 본점 이전
변경 전 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)
변경 후 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)
- 2023.03.31 준공완료 및 사용승인
- 2023.04.21 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	정애영	1990.02.15	(주)청문홀딩스	결격요건 없음
기타비상무이사	김헌기	1974.11.25	(주)청문홀딩스	결격요건 없음
감사	편호범	1952.01.15	신현회계법인	결격요건 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

* 감사 편호범 재선임(제6기 정기주주총회_2024.03.29)

* 기타비상무이사 정애영, 김헌기 사임 예정 (2024년 제2차 임시주주총회_2024.05.10)

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	보통주식	60,000	5,000	5,000	
기명식	보통주식	6,940,400	5,000	5,000	
기명식	종류주식	12,205,000	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 : 19,205,400주 - 의결권을 행사할 수 있는 주식 수 : 19,205,400주(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			
2018. 09.06	설립 자본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2020. 07.30	증자	보통주	3,539,604	5,000	5,000	17,698,020,000	17,998,020,000	5899.34%
2020. 07.30	증자	보통주	3,400,796	5,000	5,000	17,003,980,000	35,002,000,000	5667.99%
2020. 07.30	증자	종류주	12,205,000	5,000	5,000	61,025,000,000	96,027,000,000	20341.67%

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)민간 임대허 브제6호 위탁관 리 부동산 투자회 사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	종류주	12,205,000			12,205,000	
							(63.55%)			(63.55%)	

- ※ 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	3,539,604	18.43%	
2	중흥건설(주)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	3,400,796	17.71%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.03.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	25.00%	12,205,000	63.55%	
주요주주	2	50.00%	6,940,400	36.14%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	1	25.00%	60,000	0.31%	
합계	4	100.00%	19,205,400	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

- ① 회사는 매 사업년도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 현금으로 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 지급하여야 한다.
- ③ 회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10이상을 차지하는 부동산을 매가하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분		제 6기	제 5기	제 4기	제 3기
당기순이익		-7,280,655,478	-867,976,594	-653,749,440	-82,437,684
상법상 이익배당한도		-8,884,504,935	-1,603,849,457	-735,872,863	-82,123,423
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법상 이익배당한도		-8,884,504,935	-1,603,849,457	-735,872,863	-82,123,423
당기감가상각비 등		-	-	-	-
배당가능이익		-8,884,504,935	-1,603,849,457	-735,872,863	-82,123,423
배당금	보통주	0	0	0	0

	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	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

1. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	405,777	68.53	404,915	90.79	90.79
부동산개발사업					
부동산관련 증권					
현금	178,188	30.09	37,174	8.33	8.33
기타 자산	8,167	1.38	3,918	0.88	0.88
총계	592,132	100.00	446,008	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. 현금의 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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

- 기타자산 : 비품 포함

- 임대보증금으로 유입된 금액 조정시 부동산 구성 비율

(조정 전) 총자산446,008백만원, 부동산 404,915백만원, 부동산비율 90.79%

(총자산 차감액) 37,174백만원

MIN[①임대보증금잔액(190,671백만원), ②현금(37,174백만원)]

(조정 후) 총자산 408,833백만원, 부동산 404,915백만원, 부동산비율 99.04%

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	제일풍경 채 하남 감일 (하남감 일 B- 8BL 공 공지원 민간임대 주택사 업)	주택	경기도 하남시 감일 지구 B-8BL	2023- 03-31	2020- 08-10	장기차입금 : 169,600백 만원 임대보증금 : 190,817백 만원

※ 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 하남감일 (하남감일 B-8BL 공 공지원민간 임대 주택 사업)	235,965	172,398					3,448		404,915



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	제일풍경채 하남감일 (하남감일 B-8BL 공공지원 민간임대 주택사업)	70,795.64	70,795.64	100.00%	1,154

* 임대 면적은 계약 시작일 기준이며, 임대차계약수는 2024.03.31 기준임.

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)

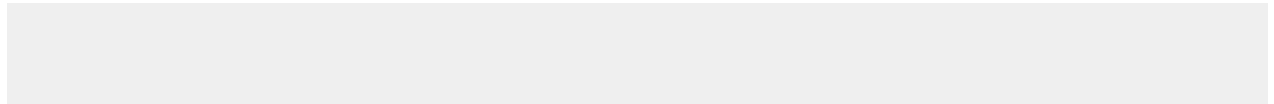
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	국민은행	변동	77,978	36,950	
보통예금	우리은행	변동	210	210	
정기예금	국민은행	3.02	100,000	0	해지
보통예금	농협은행	변동	0	14	신규

* 특별수선충당금

4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	매출채권	65	65	
	미수수익	3	3	
	선급금	2	2	
	선급비용	74	74	
	부가세대급금	17	17	
	선급법인세	268	268	
	기타유형자산	2,422	2,422	비품
	비유동보증금	312	312	기타보증금
	기타비유동자산	755	755	장기선급비용



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	국민은행	변동	77,978	36,950
정기예금	국민은행	3.02	100,000	0
보통예금	농협은행	변동	0	14

4. 기타 자산 변경내역

* (전분기 → 당분기)
매출채권 : 33,337,350원 → 65,007,480원
기타미수금 : 2,725,000,000원 → 0원
미수수익 : 1,528,725,866원 → 3,355,396원
선급비용 : 241,022,895원 → 73,978,068원
부가세대급금 : 0원 → 16,965,074원
선급법인세 : 10,736,700원 → 267,655,020원
비품 : 2,558,675,600원 → 2,421,983,034원

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I . 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	1,272,111,271	87.86%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	142,933,862	9.87%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		32,913,529	2.27%	잡이익
총 수 익		1,447,958,662	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)

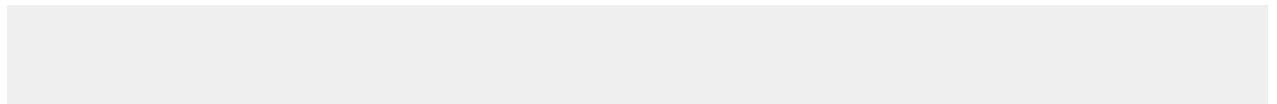
1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	제일풍경채 하남감일 (하남감일 B-8BL 공공 지원 민간임대 주택사업)	1,272,111,271	100.00%	

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류		주택형	총세대 수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	비고
1	아파트	69A	81	81	235,000,000	355,000	단일
2	아파트	69B	82	82	235,000,000	355,000	단일
3	아파트	74A	54	54	250,000,000	364,000	단일
4	아파트	74B	54	54	250,000,000	364,000	단일
5	아파트	84A	120	120	280,000,000	399,000	단일
6	아파트	84B	60	60	280,000,000	399,000	단일
7	아파트	84C	58	58	280,000,000	399,000	단일
8	아파트	84D-1	144	117	70,000,000	74,000	분리 형
9	아파트	84D-2	144	29	210,000,000	195,000	분리 형
10	아파트	84E-1	72	67	130,000,000	92,000	분리 형
11	아파트	84E-2	72	72	150,000,000	92,000	분리 형
12	아파트	84F-1	72	14	160,000,000	78,000	분리 형
13	아파트	84F-2	72	72	120,000,000	105,000	분리

							형
14	아파트	84F-2	72	72	120,000,000	105,000	분리 형
15	아파트	84F-2	72	72	120,000,000	105,000	분리 형
16	아파트	84F-2	72	72	120,000,000	105,000	분리 형
17	아파트	84G	36	36	280,000,000	399,000	단일 형
18	아파트	84H	18	18	280,000,000	399,000	단일 형
19	아파트	84I	15	15	280,000,000	399,000	단일 형



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)

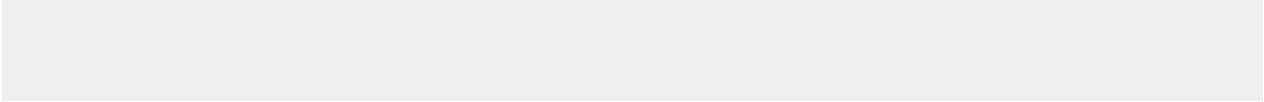
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
보통예금	국민은행	변동	21,219,525	31,231,956	
보통예금	우리은행	변동	4,367	3,279	
정기예금	국민은행	3.02	752,931,507	111,698,627	



4. 기타 자산 수익

구 분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

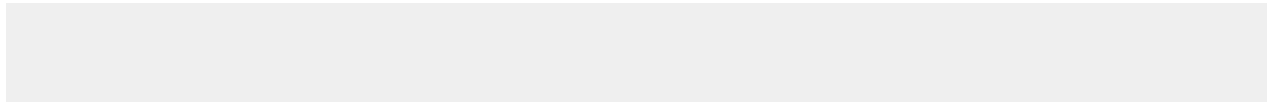


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	1,009,981,237	31.58%	
	기타비용	381,434,791	11.93%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		1,806,653,270	56.49%	일반사무위탁수수료 이자비용
총비용		3,198,069,298	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

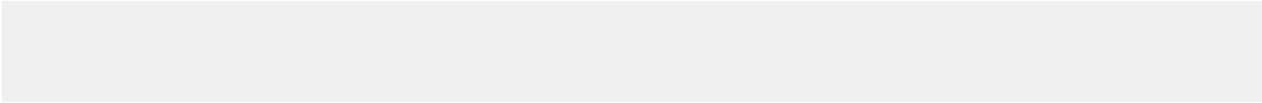


IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	제일풍경채 하남감 (하남감일 B- 8BL 공공지원 민간임대 주택사업)	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	900,000	900,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	33,000,000	33,000,000			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	70,979,610	70,979,610			
자산보관수수료	7,500,000	7,500,000			
일반사무 위탁수수료	15,000,000				15,000,000
기타지급수수료	79,961,963	79,961,963			
유형자산 감가상각비	1,009,981,237	1,009,981,237			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	173,068,526	173,068,526			
광고선전비	8,588,046	8,588,046			
보험료	7,348,946	7,348,946			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	87,700	87,700			



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	대한토지신탁(주)		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		<건설기간_착공 이후부터 임대기간 개시 전까지> * 보수 : 월 11,000,000원(부가세 별도) * 지급일 : 해당월이 종료되는 마지막 영업일에 지급 * 업무수행기간이 1개월에 미달하는 경우, 해당월의 운용수수료는 해당월의 일수를 기준으로 실제 업무수행기간을 일할계산 <운영기간_임대기간 개시일부터 계약기간 종료일까지> * 보수 : 월 11,000,000원(부가세 별도) * 지급일 : 해당월이 종료되는 마지막 영업일에 지급 * 업무수행기간이 1개월에 미달하는 경우, 해당월의 운용수수료는 해당월의 일수를 기준으로 실제 업무수행기간을 일할계산	33,000,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	(주)국민은행	* 보수 : 연간 60,000,000원(부가세 별도) * 지급일 : 매 반기별(30,000,000원)로 균등분할하여 지급하며, 반기 종료 후 수탁자의 청구일로부터 7일 이내 지급 * 반기의 업무수행기간이 6개월에 미달하는 경우, 반기 보수는 당해 반기의 일수에 실제업무수행기간을 일할 계산	15,000,000
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권 (주)	<건설기간 중 보수> * 1차 유상증자 주권이 납입된 날로부터 사업건물에 대한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지 * 보수 : 연간 30,000,000원, 분기별 7,500,000원(부가세 별도) * 지급일: 해당분기 종료 후 수탁자의 비용청구일로부터 7영업일 이내 지급 * 당해 분기의 수탁자의 업무 수행기간이 3월에 미달하는 경우, 당해 분기의 보수는 90일을 기준으로 실제 업무수행기간을 일할계산 <운영기간 중 보수> * 사업건물에 대한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날의 다음날부터, 위탁자의 청산등기일까지 * 보수 : 연간 30,000,000원, 분기별 7,500,000원(부가세 별도) * 지급일: 해당분기 종료 후 수탁자의 비용청구일로부터 7영업일 이내 지급 * 당해 분기의 수탁자의 업무 수행기간이 3월에 미달하는 경우, 당해 분기의 보수는 90일을 기준으로 실제 업무수행기간을 일할계산	7,500,000
시설관리회사	위탁보수	서림주택관리(주)	* 계약기간 : 입주지정기간 개시일로부터 2년간 * 보수 : 선투입 : 6,547,290원, 월 보수 : 21,470,000원	2,121,000
임대관리회사	위탁보수	(주)케이디리빙	* 계약기간 : 입주지정기간 개시일로부터 2년간 * 보수 : 선투입 : 6,260,000원, 월 보수 : 21,470,000원	64,410,000
재산관리회사	위탁보수			
합 계				122,031,000

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 7기 1분기	제 6기 4분기	제 6기 3분기	제 6기 2분기
당해회사수익률	-7.09	-7.58	-7.57	-7.10

※ 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

※ 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 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

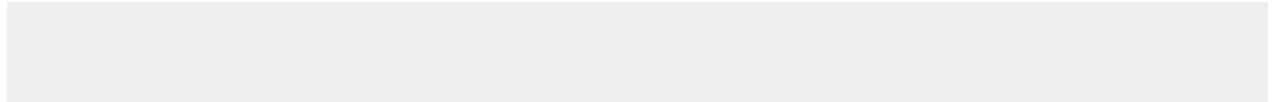
당기 제 7 기 1 분기 기준일 2024.03.31 현재
전기 제 6 기 기말 기준일 2023.12.31 현재

회사명: (주)제일풍경채대한제24호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 7 (당)기 1 분기		제 6 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		37,589,104,628		182,729,223,311
1) 현금및현금성자산	37,159,873,051		78,188,129,961	
2) 단기금융상품			100,000,000,000	
3) 매출채권	65,007,480		33,337,350	
5) 미수수익	3,355,396		1,528,725,866	
7) 기타미수금			2,725,000,000	
8) 선급금	2,270,539		2,270,539	
9) 선급비용	73,978,068		241,022,895	
10) 부가세대급금	16,965,074			
11) 선급법인세	267,655,020		10,736,700	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		408,418,516,056		409,402,615,310
1) 장기금융상품	14,581,983			
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	407,336,692,035		408,335,373,272	
토지	235,964,929,490		235,964,929,490	
건물	172,397,734,195		172,397,734,195	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-3,447,954,684		-2,585,966,013	
기타유형자산	2,963,618,000		2,952,318,000	
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)	-541,634,966		-393,642,400	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
8) 비유동보증금	311,651,000		311,651,000	
110) 기타비유동자산	755,591,038		755,591,038	
자 산 총 계		446,007,620,684		592,131,838,621
1. 유동부채		678,981,882		436,489,183
4) 기타선수금	35,000,000		75,700,000	
5) 선수수익	13,204,008		9,125,698	
6) 미지급금	67,665,940		159,468,260	
7) 미지급비용	561,785,321		190,240,676	
8) 예수금			1,954,549	
9) 부가세예수금	1,326,613			
2. 비유동부채		360,416,900,000		505,033,500,000
3) 장기차입금	169,600,000,000		314,600,000,000	
5) 비유동보증금	190,816,900,000		190,433,500,000	
부 채 총 계		361,095,881,882		505,469,989,183

1. 자본금		96,027,000,000		96,027,000,000
1) 보통주자본금	35,002,000,000		35,002,000,000	
2) 종류주자본금	61,025,000,000		61,025,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		-480,645,627		-480,645,627
1) 주식할인발행차금	-480,645,627		-480,645,627	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-10,634,615,571		-8,884,504,935
자 본 총 계		84,911,738,802		86,661,849,438
부 채 및 자 본 총 계		446,007,620,684		592,131,838,621

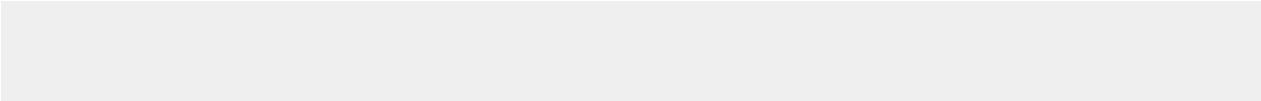


II. 손익계산서

당기 제 7 기 1 분기 시작일 2024.01.01 종료일 2024.03.31
전기 제 6 기 1 분기 시작일 2023.01.01 종료일 2023.03.31

회사명: (주)제일풍경채대한제24호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	1,272,111,271	1,272,111,271	0	0
2) 임대료수익	1,272,111,271	1,272,111,271		
II. 영업비용	1,406,416,028	1,406,416,028	1,780,604,318	1,780,604,318
2) 급여	900,000	900,000	900,000	900,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	33,000,000	33,000,000	33,000,000	33,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	70,979,610	70,979,610		
8) 자산보관수수료	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000
9) 일반사무위탁수수료	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000
10) 기타지급수수료	79,961,963	79,961,963	101,658,784	101,658,784
11) 유형자산감가상각비	1,009,981,237	1,009,981,237		
14) 세금과공과	173,068,526	173,068,526	236,952,958	236,952,958
15) 광고선전비	8,588,046	8,588,046	1,385,261,576	1,385,261,576
16) 보험료	7,348,946	7,348,946		
29) 기타영업비용	87,700	87,700	331,000	331,000
III. 영업이익	-134,304,757	-134,304,757	-1,780,604,318	-1,780,604,318
IV. 영업외수익	175,847,391	175,847,391	920,107,761	920,107,761
1) 이자수익	142,933,862	142,933,862	3,107,761	3,107,761
10) 기타영업외수익	32,913,529	32,913,529	917,000,000	917,000,000
V. 영업외비용	1,791,653,270	1,791,653,270	0	0
1) 이자비용	1,791,653,270	1,791,653,270		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-1,750,110,636	-1,750,110,636	-860,496,557	-860,496,557
VIII. 당기순이익(손실)	-1,750,110,636	-1,750,110,636	-860,496,557	-860,496,557
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-1,750,110,636	-1,750,110,636	-860,496,557	-860,496,557
X I. 주당이익	-91	-91	-45	-45



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 :해당사항 없음

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

--

※ 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

I. 제재현황



VI. 재무제표에 대한 주석

1. 일반사항

주식회사 제일풍경채대한제 24 호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2018 년 9 월 6 일에 설립되어, 2020 년 2 월 18 일 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 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 26 층이며, 당사의 당기말 현재 납입자본금은 96,027,000 천원입니다.

당사의 정관상 사업연도는 매 12 개월(매년 1 월 1 일에 개시하여 12 월 31 일에 종료)이며, 설립 사업연도는 2018 년 9 월 6 에 개시하여 2018 년 12 월 31 일에 종료되었습니다.

당분기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
제일건설(주)	보통주	3,539,604	17,698,020	18.43%
중흥건설(주)	보통주	3,400,796	17,003,980	17.71%
대한토지신탁(주)	보통주	60,000	300,000	0.31%
(주)민간임대허브제 6 호위탁관리부동산투자회사	종류주	12,205,000	61,025,000	63.55%
합계		19,205,400	96,027,000	

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

2. 중요한 회계처리방침

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된중요한 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 3 개월 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 미래의법인세 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 유 동·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 가감하고있습니다.

당사는 법인세법 제 51 조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100 분의 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 기간이소요되는 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 자본화할수있는 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 제 28 조 제 1 항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제 28 조 제 3 항에 의하여 상법 제 462 조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 현금및현금성자산

보고기간 종료일 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당분기말	전기말
보통예금	37,159,873	78,188,130

4. 유형자산

당분기 및 전기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

< 당분기 >

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득(*)	처분	대체	감가상각비	분기말
토지	235,964,929	-	-	-	-	235,964,929
건물	169,811,768	-	-	-	861,989	168,949,780
비품	2,558,676	11,300	-	-	147,993	2,421,983
합 계	408,335,373	11,300	-	-	1,009,981	407,336,692

< 전분기 >

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득(*)	처분	대체	감가상각비	분기말
토지	235,964,929	-	-	-	-	235,964,929
건설중인자산	160,755,929	8,150,250	-	-	-	168,906,180
합 계	396,720,859	8,150,250	-	-	-	404,871,109

5. 장기차입금

보고기간 종료일 현재 당사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
차입처	약정금액	당분기말	전기말	이자율	만기일	상환방법
동양생명보험(주)	96,700,000	83,000,000	83,000,000	2.80%	최초차입일로부터 156 개월	만기일시상환
(주)우리은행	86,600,000	86,600,000	86,600,000	2.80%	최초차입일로부터 12 년	만기일시상환
하남감일풍경채 제일차유동화전문(유)	145,000,000	-	145,000,000	2.40%	최초차입일로부터 42 개월	만기일시상환
합계	328,300,000	169,600,000	314,600,000			

6. 특수관계자와의 거래

(1) 회사의 지배회사는 (주)민간임대허브제 6 호위탁관리부동산투자회사입니다.

(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 2020년 8월 6일 대주인 동양생명보험(주), 시공사인 제일건설(주)와 하남감일 B-8BL 공공지원 민간임대주택사업(이하 "본 사업")을 위한 '사업 및 대출약정서'를 체결하였습니다. 동 약정에 따르면, 본 사업의 건설비 및 제 사업비 등의 조달을 위하여 이자율 2.8%, 최초 차입일로부터 156개월이 되는 날이 만기가 되는 96,700백만원 한도의 자금을 차입하기로 약정하고 있습니다.

또한, 2020년 8월 6일 대주인 아이비케이투자증권(주), 시공사인 제일건설(주)와 하남감일 B-8BL 공공지원 민간임대주택사업(이하 "본 사업")을 위한 '사업 및 대출약정서'를 체결하였습니다. 동 약정에 따르면, 본 사업의 건설비 및 제 사업비 등의 조달을 위하여 이자율 2.4%, 최초 차입일로부터 42개월이 되는 날이 만기가 되는 145,000백만원 한도의 자금을 차입하기로 약정하고 있습니다. 2020년 8월 27일 아이비케이투자증권(주)는 하남감일풍경채제일차유동화전문(유)에 대출채권을 양도하였습니다.

(2) PF 보증 약정

당사는 기관투자자인 동양생명보험(주) 및 아이비케이투자증권(주), 시공사인 제일건설(주), 보증회사인 주택도시보증공사와 '임대주택 리츠 PF 보증'에 대한 표준사업약정서를 체결하였으며, 동 계약에 따라 보증회사인 주택도시보증공사는 기관투자자의 당사에대한 대출원리금에 대하여 그 상환에 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 11 백만원	- 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 일반사무위탁계약을 체결하여 다음의 보수를 지급하고 있습니다.

구분	수수료	비고
사무수탁수수료	반기별 30 백만원	- 영업인가를 득하고 1차 유상증자 주금이 납입된 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 7.5 백만원	- 영업인가를 득하고 1 차 유상증자 주금이 납입된 날로부터 청산등기일까지 - 해당 분기 종료 후 수탁자의 청구일로부터 7 영업일 이내 지급 - 90 일 기준 일할계산

8. 자본

(1) 자본금

설립시부터 현재까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
구분	일자	주당 액면금액	변동주식수	보통주자본금	우선주자본금
설립시	2018-09-06	5,000 원	60,000 주	300,000	-
유상증자	2020-07-30	5,000 원	19,145,400 주	34,702,000	61,025,000
당분기말			19,205,400 주	35,002,000	61,025,000

(2) 자본조정

당분기말 현재 당사의 주식할인발행차금은 신주발행시 발생한 비용입니다..

(3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법 개정법률 제 28 조 제 1 항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

9. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계정과목	당분기	전분기
세금과공과	173,069	236,953
합계	173,069	236,953

10. 현금흐름표

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