

주식회사 제일풍경채대한제32호
위탁관리부동산투자회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 5 기

2024년 01월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

제 4 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

회계법인 해안

목 차

독립된 감사인의 감사보고서	1
----------------------	---

(첨부)재무제표

재무상태표	5
-------------	---

손익계산서	7
-------------	---

자본변동표	8
-------------	---

현금흐름표	9
-------------	---

주석	11
----------	----

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 제일풍경채대한제32호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 주식회사 제일풍경채대한제32호위탁관리부동산투자회사(이하 “회사”)의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2024년 12월 31일과 2023년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 중요한 회계정책 정보를 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 주식회사 제일풍경채대한제32호위탁관리부동산투자회사의 2024년 12월 31일과 2023년 12월 31일 현재의 재무상태, 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 대한민국의 일반기업회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임들을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 대한민국의 일반기업회계기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표

시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

경영진은 재무제표를 작성할 때, 회사의 계속기업으로서의 존속능력을 평가하고 해당되는 경우, 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 기업을 청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는 한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구(주주총회)는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 회사의 재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는데 있습니다. 합리적인 확신은 높은 수준의 확신을 의미하나, 감사기준에 따라 수행된 감사가 항상 중요한 왜곡표시를 발견한다는 것을 보장하지는 않습니다. 왜곡표시는 부정이나 오류로부터 발생할 수 있으며, 왜곡표시가 재무제표를 근거로 하는 이용자의 경제적 의사결정에 개별적으로 또는 집합적으로 영향을 미칠 것이 합리적으로 예상되면, 그 왜곡표시는 중요하다고 간주됩니다.

감사기준에 따른 감사의 일부로서 우리는 감사의 전 과정에 걸쳐 전문가적 판단을 수행하고 전문가적 의구심을 유지하고 있습니다. 또한, 우리는:

- 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큼니다.
- 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.
- 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.
- 경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과

관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.

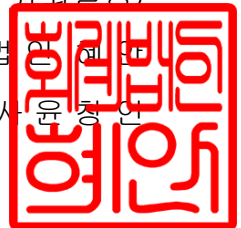
- 공시를 포함한 재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

우리는 여러 가지 사항들 중에서 계획된 감사범위와 시기 그리고 감사 중 식별된 유의적 내부통제 미비점 등 유의적인 감사의 발견사항에 대하여 지배기구와 커뮤니케이션합니다.

서울특별시 강남구 선릉로 85길8, 5층(역삼동, 유화빌딩)

회 계 법 인 제 10

대표이사 윤창인



2025년 02월 28일

이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)재 무 제 표

주식회사 제일풍경채대한제32호위탁관리부동산투자회사

제 5 기

2024년 01월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

제 4 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 제일풍경채대한제32호위탁관리부동산투자회사 대표이사 이종규

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동 아셈타워)

(전 화) 02-2073-5223

재 무 상 태 표

제 5 기 2024년 12월 31일 현재

제 4 기 2023년 12월 31일 현재

주식회사 제일풍경채대한제32호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5(당) 기		제 4(전) 기	
자 산				
I. 유동자산		36,253,645,832		30,144,064,002
(1) 당좌자산		36,253,645,832		30,144,064,002
현금및현금성자산(주석3)	10,338,078,450		30,085,788,794	
단기금융상품	25,000,000,000		-	
매출채권	33,355,500		16,611,079	16,611,079
미수금	-		1,170,524	
미수수익	816,773,698		5,237,790	
선급금	-		78,498	
선급비용	59,263,574		30,932,227	
미수법인세환급액	6,174,610		4,245,090	
II. 비유동자산		116,530,357,121		118,789,538,155
(1) 유형자산(주석4)		115,824,479,095		118,003,817,635
토지	26,383,579,080		26,383,579,080	
건물	90,665,199,890		90,665,199,890	
감가상각누계액	(2,566,426,538)		(753,122,546)	
비품	1,830,172,727		1,830,172,727	
감가상각누계액	(488,046,064)		(122,011,516)	
(2) 투자자산		705,878,026		785,720,520
장기선급비용	542,473,816		602,316,310	
기타보증금	163,404,210		183,404,210	
자 산 총 계		152,784,002,953		148,933,602,157
부 채				
I. 유동부채		103,162,353		1,107,964,830
미지급금	47,433,100		60,294,438	
선수금	7,000,000		899,343,010	
미지급비용	43,975,271		144,725,847	
선수수익	3,271,250		2,046,330	
예수금	1,482,732		1,555,205	
II. 비유동부채		129,288,116,696		121,153,560,000
장기차입금(주석6)	83,900,000,000		83,900,000,000	
임대보증금	45,336,900,000		37,253,560,000	
특별수선충당부채	51,216,696		-	

과목	제 5(당) 기		제 4(전) 기	
부채총계		129,391,279,049		122,261,524,830
자본				
I.자본금		31,463,000,000		31,463,000,000
보통주자본금(주석9)	9,440,000,000		9,440,000,000	
우선주자본금(주석9)	22,023,000,000		22,023,000,000	
II.자본조정		(162,508,940)		(162,508,940)
주식할인발행차금	(162,508,940)		(162,508,940)	
III.이익잉여금		(7,907,767,156)		(4,628,413,733)
미처분이익잉여금	(7,907,767,156)		(4,628,413,733)	
자본총계		23,392,723,904		26,672,077,327
부채및자본총계		152,784,002,953		148,933,602,157

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

손 익 계 산 서

제 5 기 2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지

제 4 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

주식회사 제일풍경채대한제32호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 5(당) 기		제 4(전) 기	
I. 영업수익		1,620,318,720		322,664,642
임대료수입	1,620,318,720		322,664,642	
II. 영업비용		3,568,135,773		3,339,000,372
부동산운용비용	347,997,165		149,264,510	
임원보수	3,600,000		3,600,000	
감가상각비	2,179,338,540		875,134,062	
광고선전비	228,159,597		1,119,384,971	
보험료	21,410,574		5,977,722	
자산관리수수료	210,000,000		210,000,000	
자산보관수수료	30,000,000		30,000,000	
사무수탁수수료	50,000,000		50,000,000	
지급수수료	182,789,329		379,860,837	
세금과공과	262,461,492		513,169,870	
기타비용	1,162,380		2,608,400	
특별수선충당비	51,216,696		-	
III. 영업이익(손실)		(1,947,817,053)		(3,016,335,730)
IV. 영업외수익		898,078,266		55,033,818
이자수익	851,640,106		32,645,065	
잡이익	46,438,160		22,388,753	
V. 영업외비용		2,229,614,636		934,371,117
이자비용	2,228,782,612		934,370,211	
잡손실	832,024		906	
VI. 법인세차감전순이익(손실)		(3,279,353,423)		(3,895,673,029)
VII. 법인세비용		-		-
VIII. 당기순이익(손실)		(3,279,353,423)		(3,895,673,029)

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

제 5 기 2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지

제 4 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

주식회사 제일풍경채대한제32호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 조 정	이 익 잉여금	총 계
2023.01.01 (전기초)	31,463,000,000	(162,508,940)	(732,740,704)	30,567,750,356
당기순이익(손실)	-	-	(3,895,673,029)	(3,895,673,029)
2023.12.31 (전기말)	31,463,000,000	(162,508,940)	(4,628,413,733)	26,672,077,327
2024.01.01 (당기초)	31,463,000,000	(162,508,940)	(4,628,413,733)	26,672,077,327
당기순이익(손실)	-	-	(3,279,353,423)	(3,279,353,423)
2024.12.31 (당기말)	31,463,000,000	(162,508,940)	(7,907,767,156)	23,392,723,904

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현금흐름표

제 5 기 2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지

제 4 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

주식회사 제일풍경채대한제32호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5(당) 기	제 4(전) 기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름	5,252,289,656	31,623,129,316
1. 당기순이익(손실)	(3,279,353,423)	(3,895,673,029)
2. 현금의 유출이 없는 비용 등의 가산	2,230,555,236	875,134,062
감가상각비	2,179,338,540	875,134,062
특별수선충당비	51,216,696	-
3. 현금의 유입이 없는 수익 등의 차감	-	-
4. 영업활동으로 인한 자산 부채의 변동	6,301,087,843	34,643,668,283
매출채권의 감소(증가)	(16,744,421)	(16,611,079)
미수금의 감소(증가)	1,170,524	(677,600)
미수수익의 감소(증가)	(811,535,908)	(5,070,188)
선급금의 감소(증가)	78,498	(78,498)
선급비용의 감소(증가)	(28,331,347)	(30,932,227)
미수법인세환급액의 감소(증가)	(1,929,520)	(3,814,490)
장기선급비용의 감소(증가)	59,842,494	(185,024,800)
임대보증금의 감소(증가)	8,083,340,000	37,253,560,000
기타보증금의 감소(증가)	20,000,000	(183,404,210)
미지급금의 증가(감소)	(12,861,338)	(3,196,455,562)
미지급비용의 증가(감소)	(100,750,576)	109,232,392
선수금의 증가(감소)	(892,343,010)	899,343,010
선수수익의 증가(감소)	1,224,920	2,046,330
예수금의 증가(감소)	(72,473)	1,555,205
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	(25,000,000,000)	(30,182,618,521)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-	-
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(25,000,000,000)	(30,182,618,521)
단기금융상품의 증가	(25,000,000,000)	-
건물의 증가	-	(28,352,445,794)
비품의 증가	-	(1,830,172,727)
III. 재무활동으로 인한 현금흐름	-	27,100,000,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-	27,100,000,000
장기차입금의 증가	-	27,100,000,000
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	-	-
IV. 현금의 증가(감소) (I+II+III)	(19,747,710,344)	28,540,510,795
V. 기초의 현금	30,085,788,794	1,545,277,999
VI. 기말의 현금	10,338,078,450	30,085,788,794

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

주식

제 5 기 2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지

제 4 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

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(%)
제일건설(주)	보통주	1,588,000	7,940,000	25.24%
대한토지신탁(주)	보통주	280,000	1,400,000	4.45%
공우이엔씨(주)	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 1 의결권을 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 제작용가에 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

보고기간 종료일 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당기말	전기말
보통예금	10,338,078	30,085,789

4. 유형자산

당기 및 전기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	당기말
토지	26,383,579	-	-	-	-	26,383,579
건물	89,912,077	-	-	-	(1,813,304)	88,098,773
비품	1,708,161	-	-	-	(366,035)	1,342,127
합 계	118,003,817	-	-	-	(2,179,339)	115,824,479

<전기>

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	당기말
토지	26,383,579	-	-	-	-	26,383,579
건물	-	28,352,446	-	62,312,754	(753,123)	89,912,077
비품	-	1,830,173	-	-	(122,012)	1,708,161
건설중인자산	62,312,754	-	-	(62,312,754)	-	-
합 계	88,696,333	30,182,619	-	-	(875,134)	118,003,817

5. 금융상품

(1) 금융상품의 공정가치

보고기간 종료일 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 존재하지 아니합니다.

(2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

1) 보고기간 종료일 현재 현금 등 금융자산을 인도하여 결제하는 금융부채의 종류별 만기분석 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	47,433	-	-	47,433
미지급비용	43,975	-	-	43,975
장기차입금	-	-	83,900,000	83,900,000
합 계	91,408	-	83,900,000	83,991,408

<전기>

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	60,294	-	-	60,294
미지급비용	144,726	-	-	144,726
장기차입금	-	-	83,900,000	83,900,000
합 계	205,020	-	83,900,000	84,105,020

2) 당사의 유동성위험관리에 대한 궁극적인 책임은 단기 및 중장기 자금조달과 유동성관리규정을 적절하게 관리하기 위한 기본정책을 수립하는 이사회에 있습니다. 당사는 충분한 적립금과 차입한도를 유지하고 예측현금흐름과 실제현금흐름을 계속하여 관찰하고 금융자산과 금융부채의 만기구조를 대응시키면서 유동성위험을 관리하고 있습니다.

6. 장기차입금

보고기간 종료일 현재 당사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
차입처	약정금액	당기말	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%	최초차입일로부터 153개월까지	만기일시상환
합계	94,900,000	83,900,000	83,900,000			

7. 특수관계자와의 거래

(1) 회사의 지배회사는 (주)민간임대허브제7호위탁관리부동산투자회사입니다.

(2) 당기 중 특수관계자와의 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
특수관계자	특수관계자 구분	당기	전기
제일건설(주)	유의적인 영향력을 행사하는 자	-	28,352,446
대한토지신탁(주)	기타특수관계자	210,000	210,000

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

8. 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 계약에 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)케이비펀드파트너스와 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	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

9. 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
당기말			6,292,600주	9,440,000	22,023,000

(2) 자본조정

당기말 현재 당사의 주식할인발행차금은 신주발행시 발생한 비용입니다..

(3) 이익준비금

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

(4) 결손금처리계산서

당기 및 전기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

(단위 : 원)				
과 목	제 5(당) 기		제 4(전) 기	
I. 미처리결손금		7,907,767,156		4,628,413,733
1. 전기이월미처리결손금	4,628,413,733		732,740,704	
2. 당기순손실	3,279,353,423		3,895,673,029	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처리결손금		7,907,767,156		4,628,413,733

당기의 결손금 처리예정일 및 전기의 결손금 처리확정일은 각각 2025년 3월 31일과 2024년 3월 27일입니다.

10. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계정과목	당기	전기
급여	3,600	3,600
감가상각비	2,179,339	875,134
세금과공과	262,461	513,170
합계	2,445,400	1,391,904

11. 현금흐름표

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

(2) 당기 및 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내용은 없습니다.

12. 재무제표의 승인

당사의 당기 재무제표는 2025년 3월 31일자 정기주주총회에서 최종 승인될 예정입니다.

.

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 제일풍경채대한제32호위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2024년 01월 01일	부터	2024년 12월 31일	까지

2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

감사참여자 인원수 및 시간		품질관리 검토자 (심리실 등)		감사업무 담당 회계사						전산감사· 세무·가치평가 등 전문가		건설계약 등 수주산업 전문가		합계	
				담당이사 (업무수행이사)		등록 공인회계사		수습 공인회계사							
		당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기
투입 인원수		1	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	3	3
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	4	4	40	40	40	40	-	-	-	-	-	-	84	84
	합계	4	4	40	40	40	40	-	-	-	-	-	-	84	84

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역					
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2024년12월15일			1	일
	주요내용	회사에 대한 이해를 통한 감사계약의 수립과 수행시기 등의 결정				
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원			주요 감사업무 수행내용
			상주		비상주	
	2024.12.15	1 일	1 명	-	명	내부통제제도 이해 및 평가
	2025.02.10~11	2 일	2 명	-	명	주요 계정잔액 및 공시내용 에 대하여 질문, 분석적절차 , 표본검증
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	-			-	일
	실사(입회)장소	-				
	실사(입회)대상	-				
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기	-			-	일
	실사(입회)장소	-				

	실사(입회)대상	-				
외부조회	금융거래조회	O	채권채무조회	-	변호사조회	-
	기타조회	-				
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	1	회			
	수행시기	2025년 2월 11일				
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-				
	수행시기	-			-	일

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	-	-	-	-