

투자보고서




2024.01.01 부터 2024.12.31 까지

(제 7 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.03.31

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

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 기본정보

(1) 회사명	(주)제일풍경채대한제24호위탁관리 부동산투자회사
(2) 설립일	2018.09.06
(3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층,33층(삼성동,아셈타워)
(4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.12.31 (단위: 원)
자산총계	442,042,080,930
부채총계	360,930,988,220
자본총계	81,111,092,710
자 본 금	96,027,000,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
(6) 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 영업 인가 또는 등록이 거부된 경우 ⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우 (2) 신용평가결과 해당사항없음

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

자산관리회사	대한토지신탁(주)
사무수탁회사	(주)케이비펀드파트너스
자산보관회사 (금융자산+부동산)	엔에이치투자증권(주)
자산보관회사 (금융자산)	해당없음
자산보관회사 (부동산)	해당없음

(2) 투자대상

대표투자대상		주택(공동주택)
투자 대상	주택(공동주택)	O
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중생 활시설, 노인복지주택, 오피스텔)	X
	오피스	X
	리테일	O
	물류	X
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	X
	기타	X
직접 취득 자산	부동산	O
	지분증권	X
	수익증권	X
	기타	X
해외물건 포함여부		X
해외물건 소재지		해당없음

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택구분	공공지원민간임대
--------	----------

임대주택비율	99.4%
임대주택포함여부	○
임대주택 70% 이상 여부	○

(4) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
매입형/개발형	개발
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	100.0%
개발사업에 관한 인·허가일	2020.09.10
개발사업에 관한 사용승인·준공 검사일	2023.03.31

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(5) 주주관련 사항

청약예외주주 비율	해당없음
청약예외주주 50% 이상 여부	X

(6) 공모관련 사항

공모 의무 여부	X
공모 실시 여부	X
30% 이상 공모충족일	해당없음



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 (㈜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
- 2024.06.20 일반사무관리위탁계약 변경 체결 (㈜케이비펀드파트너스)
(기존 ㈜국민은행에서 2024년 6월 물적분할되어 기존 계약서상의 모든 권리와 의무를 ㈜케이비펀드파트너스로 포괄승계함)

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	이종규	1977.07.18	(주)청문홀딩스	해당사항없음
기타비상무이사	이순우	1991.09.18	(주)제일에이치디에스	해당사항없음
기타비상무이사	권용하	1992.09.11	정미영법무사사무소	해당사항없음
감사	편호범	1952.01.15	신현회계법인	해당사항없음

- ※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재
- ※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재
- * 대표이사 이종규 사임 예정 (제7기 정기주주총회_2025.03.31)

3) 준법감시인에 관한 사항

성 명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비 고
박홍준	1968.05.18	2024.01.19	사업2본부장	

- ※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재
- ※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2024.12.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비 고
기명식	보통주	7,000,400	5,000	5,000	
기명식	종류주	12,205,000	5,000	5,000	

※ 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주 발행조건 등을 기재)

1. 주식매수선택권 여부 : 해당사항 없음
2. 의결권이 있는 주식수 : 19,205,400주
3. 의결권이 제한된 주식수 : 해당사항 없음

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.12.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)
							기초	증가	감소	기말			
(주)인간임대허브제6호위탁관리부동산투자회사	최대주주	내국인	대한민국	기관	제25호	종류주	12,205,000			12,205,000		청약예외주주	61,025
							(63.55%)			(63.55%)			

- ※ 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

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2024.12.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외주 주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
1	제일건설㈜	내국인	대한민국	기관	해당사항 없 음	보통주	3,539,604	18.43%	건설사	17,698	
2	중흥건설㈜	내국인	대한민국	기관	해당사항 없 음	보통주	3,400,796	17.71%	건설사	17,004	

※ 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



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.12.31 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%	
합 계	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 이사회 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분		제 7 기	제 6 기	제 5 기	제 4 기
당기순이익		-5,550,756,728	-7,280,655,478	-867,976,594	-653,749,440
상법상 이익배당한도		-14,435,261,663	-8,884,504,935	-1,603,849,457	-735,872,863
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-14,435,261,663	-8,884,504,935	-1,603,849,457	-735,872,863
당기감가상각비 등		-	-	-	-
배당가능이익		-14,435,261,663	-8,884,504,935	-1,603,849,457	-735,872,863
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 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함)은 고려하지 아니함

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

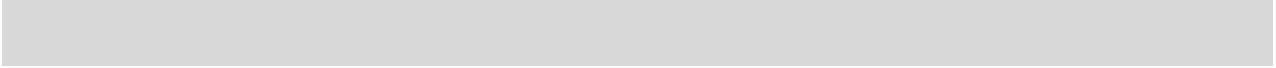
※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 당기 감가상각비 등

※ 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)



6. 차입에 관한 사항

【 2024.12.31 현재 】
(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	동양생명보험(주)	83,000	2.80%	2.80%	0.00%	13.0	고정	해당없음
차입금	(주)우리은행	86,600	2.80%	2.80%	0.00%	12.0	고정	해당없음

※ 구분 : 차입금, 회사채 등
※ All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리
※ 고정금리 여부 : 변동금리의 경우 대출약정서 상 금리산정 기준을 기재할 것



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항 목	전기말		당기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	405,777	68.53	402,329	91.02	91.02	99.10
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00	0.00
현금	178,188	30.09	36,055	8.16	8.16	0.00
기타 자산	8,167	1.38	3,658	0.83	0.83	0.90
총계	592,132	100.00	442,042	100.00	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)

- 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
- 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
- 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

-임대보증금으로 유입된 금액 조정시 부동산구성비율
(조정전) 총자산 442,042백만원, 부동산 402,329백만원, 부동산비율 91.02%
(총자산 차감액) 36,055백만원
MIN[{ ①임대보증금잔액(190,925백만원)-차입금상환액(145,000백만원)=45,925백만원 } ,
②현금(36,055백만원)]
(조정후) 총자산 405,987백만원, 부동산 402,329백만원, 기타자산 3,658백만원,
부동산 98.60%
Cf. 비율 : 부동산 99.10%=(402,329/405,987), 현금 0%,
기타자산 0.90%=(3,658/405,987)

(단위 : 백만원, %)

구 분	전기말	당기말	사유발생일	비고	참고
부동산	405,777	402,329			
설립할 때 납입된 주금(株金)					의제부동산 (법 제25조 제2항제1호)
신주발행으로 조성한 자금					의제부동산 (법 제25조 제2항제2호)

소유 부동산의 매각대금					의제부동산 (법 제25조 제2항제3호)
법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목					
부동산 개발사업					



1. 부동산(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 제일풍경채 하남감일	주택(공동주택)	경기도 하남시 감일백제로 165 (감이동, 하남감일 제일풍경채)	2023.03.31		2020.08.10	장기차입금 : 169,600 백만원 임대보증금 : 190,925 백만원	일반	43,306	141,545	5,826	

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

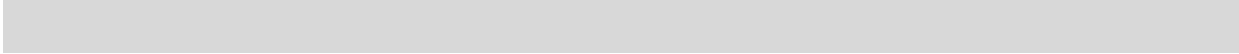
※ 투자대상은 투자하는 부동산의 주된 유형에 따라 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설(*), 기타로 구분된 11가지 유형 중 한가지로 분류함



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					
1 제일풍경채 하 남감일	235,965	172,398					6,034		402,329	190,925	임대주택



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대가 능면적, %)	임대차 계약수
1 제일풍경채 하남감일	70,795.64	70,644.48	99.79%	1,158

* 임대 면적은 계약 시작일 기준이며, 임대차계약수는 2024.12.31 기준임

2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비	소유 지분율	증권 소유 부 동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
자료가 없습니다.								



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기말 예치금	당기말 예치금	비고
보통예금	국민은행	변동	77,978	4	
보통예금	우리은행	변동	210	10,905	
정기예금	국민은행	3.02%	100,000	0	해지
정기예금	국민은행	3.32%	0	15,000	신규
정기예금	국민은행	3.30%	0	10,000	신규
특별수선충당금계좌	농협은행	변동	0	146	신규



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	매출채권	63	63	
그 밖의 기타자산	미수수익	237	237	
그 밖의 기타자산	선급비용	135	135	
그 밖의 기타자산	선급법인세	263	263	
그 밖의 기타자산	기타유형자산	2,964	1,977	비품
그 밖의 기타자산	비유동보증금	312	312	
그 밖의 기타자산	기타비유동자산	670	670	장기선급비용



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

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

※ 매각의 경우 비교란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재
※ 거래일자의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재

2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

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

(단위 : 백만원)

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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금
보통예금	국민은행	변동	77,978	4
보통예금	우리은행	변동	210	10,905
정기예금	국민은행	3.02%	100,000	0
정기예금	국민은행	3.32%	0	15,000
정기예금	국민은행	3.30%	0	10,000
특별수선충당금계좌	농협은행	변동	0	146

4. 기타자산 변경내역

--

1. 매출채권 : 33,337,350원 → 63,269,906원
2. 미수수익 : 1,528,725,866원 → 237,280,481원
3. 기타미수금 : 2,725,000,000원 → 0원
4. 선급금 : 2,270,539원 → 0원
5. 선급비용 : 241,022,895원 → 135,076,712원
6. 선급법인세 : 10,736,700원 → 263,266,610원
7. 기타유형자산(비품) : 2,558,675,600원 → 1,977,440,337원
8. 비유동보증금 : 311,651,000원 → 311,651,000원
9. 기타비유동자산(장기선급비용) : 755,591,038원 → 670,101,048원

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	5,093,667,905	91.43%	
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	-	0.00%	
	기타수익		0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	409,738,047	7.35%	
기타자산	기타자산 관련수익	-	0.00%	
기타		67,487,426	1.21%	잡이익
총 수 익		5,570,893,378	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(%)	비 고
1 제일풍경채 하남감일	5,093,667,905	100.00%	



○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

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

16	아파트	84F-2	72	72	120,000,000	105,000	분리형
17	아파트	84G	36	36	280,000,000	399,000	단일형
18	아파트	84H	18	18	280,000,000	399,000	단일형
19	아파트	84I	15	15	280,000,000	399,000	단일형

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등

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



2) 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

3) 부동산 관리 수익

부동산명		관리수익(원)	비율(%)	비 고
1	제일풍경채 하남감일			

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금 발생 수익	당기예치금 발생 수익	비고
보통예금	국민은행	변동	75,039,078	61,595,373	
보통예금	우리은행	변동	880,434	11,344	
정기예금	국민은행	3.02%	1,522,410,960	111,698,627	해지
정기예금	국민은행	3.32%	0	174,163,934	신규
정기예금	국민은행	3.30%	0	62,213,115	신규
특별수선충당금계좌	농협은행	변동	0	55,654	신규



4. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			



Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	4,040,489,947	36.33%	
	기타비용	1,593,921,567	14.33%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		5,487,238,592	49.34%	일반사무수탁수수료, 이자 비용
총 비 용		11,121,650,106	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	제일풍경채 하남감일	현금	기타자산	기타
분양원가	0				
급여	3,600,000	3,600,000			
상여	0				
퇴직급여	0				
복리후생비	0				
자산관리수수료 (AMC수수료)	132,000,000	132,000,000			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	417,446,820	417,446,820			
자산보관수수료	30,000,000	30,000,000			
일반사무 위탁수수료	60,000,000				60,000,000
기타지급수수료	174,340,658	174,340,658			
유형자산 감가상각비	4,040,489,947	4,040,489,947			
투자부동산 감가상각비	0				
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	788,756,842	788,756,842			
광고선전비	16,907,046	16,907,046			
보험료	29,315,401	29,315,401			
임차료	0				
교육훈련비	0				
여비교통비	0				
통신비	0				
수선유지비	0				
청소비	0				

수도광열비	0				
대손상각비	0				
접대비	0				
판매촉진비	0				
이자비용	0				
금융리스이자비용	0				
기타영업비용	1,554,800	1,554,800			



2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비율, 지급시기 및 지급방법 등	당기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
자산관리회사	기본보수(매입)	대한토지신탁(주)	취득금액의		%			
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의		%	해당월이 종료되는 마지막 영업일 에 지급	132,000,000	132,000,000
	성과보수(운용)		총 사업비의		%			
	기본보수(매각)		매각금액의		%			
	성과보수(매각)		매각차익의		%			
사무수탁회사	위탁보수	(주)케이비편드파트너스	* 보수 : 연간 60,000,000원(부가세 별도) * 지급일 : 매 반기별(30,000,000원)로 균등분할하여 지급하며, 반기 종 료후 수탁자의 청구일로부터 7일 이내 지급 * 반기의 업무수행기간이 6개월에 미달하는 경우, 반기 보수는 당해 반 기의 일수에 실제업무수행기간을 일할 계산			60,000,000	60,000,000	
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	<div><건설기간 중 보수></div> <div>* 1차 유상증자 주금이 납입된 날로부터 사업건물에 대한 위탁자 명의 의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래 하는 날까지</div> <div>* 보수 : 연간 30,000,000원, 분기별 7,500,000원(부가세 별도)</div> <div>* 지급일: 해당분기 종료 후 수탁자의 비용청구일로부터 7영업일 이내 지급</div> <div>* 당해 분기의 수탁자의 업무 수행기간이 3월에 미달하는 경우, 당해 분 기의 보수는 90일을 기준으로 실제 업무수행기간을 일할계산</div> <div><운영기간 중 보수></div> <div>* 사업건물에 대한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주 지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날의 다음날부터, 위탁자의 청산등기 일까지</div> <div>* 보수 : 연간 30,000,000원, 분기별 7,500,000원(부가세 별도)</div> <div>* 지급일: 해당분기 종료 후 수탁자의 비용청구일로부터 7영업일 이내 지급</div> <div>* 당해 분기의 수탁자의 업무 수행기간이 3월에 미달하는 경우, 당해 분 기의 보수는 90일을 기준으로 실제 업무수행기간을 일할계산</div>			30,000,000	30,000,000	
시설관리회사	위탁보수	서림주택관리(주)	* 계약기간 : 입주지정기간 개시일로부터 2년간 * 보수 : 선투입 : 6,547,290원, 월 보수 : 707,000원 * 매월 20일 청구분을 다음달 5일까지 지급			8,484,000	8,484,000	
임대관리회사	위탁보수	(주)케이티리빙	* 계약기간 : 입주지정기간 개시일로부터 2년간 * 보수 : 선투입 : 6,260,000원, 월 보수 : 21,470,000원 * 매월 말일 청구분을 다음달 말일까지 지급			257,640,000	257,640,000	
재산관리회사	위탁보수							
합 계							488,124,000	

※ 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관
별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주위에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

※ 전체 혹은 연환산 위탁비용 : 매입, 매각 수수료의 경우 전체 사업기간 기준 위탁비용 기재, 이 외 사항은 연간 기준 위탁비용 기재하며 실제 발생하지 않은 경우 예
상 수수료를 기재

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 7 기	제 6 기	제 5 기	제 4 기
당해회사수익률	(5.78)	(7.58)	(0.90)	(0.68)

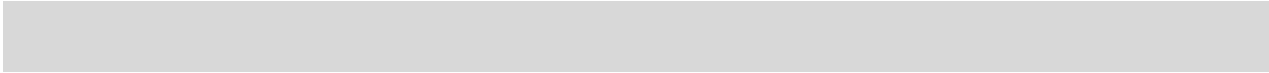
※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

결산기수익률=(당기순이익/((연기초납입자본금+연기말납입자본금)/2))

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

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

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	투자대상	소재지	전경사진	개발규모(m)	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. 당기에 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	기말	기준일	2024.12.31	현재
전기	제 6 기	기말	기준일	2023.12.31	현재
회사명: (주)제일풍경채대한제24호위탁관리부동산투자회사					
(단위: 원)					

과 목	제 7 (당)기	기말	제 6 (전)기	기말
	금 액		금 액	
1. 유동자산		36,608,278,582		182,729,223,311
1) 현금및현금성자산	10,909,384,873		78,188,129,961	
2) 단기금융상품	25,000,000,000		100,000,000,000	
3) 매출채권	63,269,906		33,337,350	
5) 미수수익	237,280,481		1,528,725,866	
7) 기타미수금			2,725,000,000	
8) 선급금			2,270,539	
9) 선급비용	135,076,712		241,022,895	
11) 선급법인세	263,266,610		10,736,700	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		405,433,802,348		409,402,615,310
1) 장기금융상품	145,866,975			
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	404,306,183,325		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)	(6,033,920,697)		(2,585,966,013)	
기타유형자산	2,963,618,000		2,952,318,000	
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)	(986,177,663)		(393,642,400)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
8) 비유동보충금	311,651,000		311,651,000	
110) 기타비유동자산	670,101,048		755,591,038	
자 산 총 계		442,042,080,930		592,131,838,621
1. 유동부채		259,968,390		436,489,183
4) 기타전수금	23,500,000		75,700,000	
5) 선수수익	8,277,721		9,125,698	
6) 미지급금	66,026,320		159,468,260	
7) 미지급비용	159,941,038		190,240,676	
8) 예수금	2,223,311		1,954,549	
2. 비유동부채		360,671,019,830		505,033,500,000
3) 장기차입금	169,600,000,000		314,600,000,000	
5) 비유동보충금	190,925,200,000		190,433,500,000	
8) 비유동충당부채	145,819,830			
부 채 총 계		360,930,988,220		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)		(14,435,261,663)		(8,884,504,935)
자 본 총 계		81,111,092,710		86,661,849,438
부 채 및 자 본 총 계		442,042,080,930		592,131,838,621



II. 손익계산서

당기 제 7 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.12.31

전기 제 6 기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31

회사명: (주)제일풍경채대한제24호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	1,272,950,780	5,093,667,905	1,106,712,411	2,542,117,620
2) 임대료수익	1,272,950,780	5,093,667,905	1,106,712,411	2,542,117,620
II. 영업비용	1,453,269,502	5,694,411,514	1,795,037,241	6,900,247,961
2) 급여	900,000	3,600,000	900,000	3,600,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	33,000,000	132,000,000	33,000,000	132,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	110,498,009	417,446,820	143,597,810	490,457,802
8) 자산보관수수료	7,500,000	30,000,000	7,500,000	30,000,000
9) 일반사무위탁수수료	15,000,000	60,000,000	15,000,000	60,000,000
10) 기타지급수수료	42,691,837	174,340,658	(700,521)	647,854,790
11) 유형자산감가상각비	1,010,169,570	4,040,489,947	1,157,220,471	2,979,608,413
14) 세금과공과	226,110,735	788,756,842	252,879,777	934,344,127
15) 광고선전비		16,907,046	167,600,000	1,600,512,787
16) 보험료	7,342,431	29,315,401	7,429,704	20,593,202
21) 수선유지비			10,610,000	
29) 기타영업비용	56,920	1,554,800		1,276,840
III. 영업이익	(180,318,722)	(600,743,609)	(688,324,830)	(4,358,130,341)
IV. 영업외수익	218,575,663	477,225,473	799,099,367	2,620,805,130
1) 이자수익	193,239,317	409,738,047	774,155,399	1,598,330,472
10) 기타영업외수익	25,336,346	67,487,426	24,943,968	1,022,474,658
V. 영업외비용	1,216,268,556	5,427,238,592	1,886,515,781	5,543,330,267
1) 이자비용	1,216,268,556	5,427,238,592	1,886,515,781	5,543,330,267
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(1,178,011,615)	(5,550,756,728)	(1,775,741,244)	(7,280,655,478)
VII. 당기순이익(손실)	(1,178,011,615)	(5,550,756,728)	(1,775,741,244)	(7,280,655,478)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(1,178,011,615)	(5,550,756,728)	(1,775,741,244)	(7,280,655,478)
XI. 주당손익	(61)	(289)	(92)	(379)



Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

당기제 7 기기말시작일2024.01.01종료일2024.12.31

전기제 6 기기말시작일2023.01.01종료일2023.12.31

회사명: (주)제일풍경채대한제24호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	처분예정일	2025.03.31	처분확정일	2024.03.29
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(14,435,261,663)		(8,884,504,935)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(8,884,504,935)		(1,603,849,457)	
2. 당기순이익(손실)	(5,550,756,728)		(7,280,655,478)	
Ⅲ. 이익잉여금처분액		0		0
4. 배당금	0		0	
IV. 결손금처리액				
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(14,435,261,663)		(8,884,504,935)



IV. 현금흐름표

당기제 7 기기말시작일2024.01.01종료일2024.12.31

전기제 6 기기말시작일2023.01.01종료일2023.12.31

회사명: (주)제일풍경채대한제24호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	금 액		금 액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		2,878,421,887		174,867,652,609
1. 당기순이익(손실)		(5,550,756,728)		(7,280,655,478)
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		4,186,309,777		2,979,608,413
감가상각비	4,040,489,947		2,979,608,413	
기타	145,819,830			
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		4,242,868,838		179,168,699,674
매출채권의 변동	(29,932,556)		(33,337,350)	
미수수익의 변동	1,291,445,385		(1,528,640,272)	
기타미수금의 변동	2,725,000,000		(2,725,000,000)	
선급금의 변동	2,270,539		(2,270,539)	
선급비용의 변동	191,436,173		209,406,035	
기타선수금의 변동	(52,200,000)		75,700,000	
선수수익의 변동	(847,977)		9,125,698	
미지급금의 변동	(93,441,940)		(6,822,891,740)	
미지급비용의 변동	(30,299,638)		(128,134,897)	
예수금의 변동	268,762		1,954,549	
보증금의 변동	491,700,000		190,121,849,000	
기타	(252,529,910)		(9,060,810)	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		74,842,833,025		(114,594,122,875)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		75,000,000,000		0
기타	75,000,000,000			
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(157,166,975)		(114,594,122,875)
유형자산의 취득	11,300,000		14,594,122,875	
기타	145,866,975		100,000,000,000	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(145,000,000,000)		14,990,000,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		14,990,000,000
장기차입금의 차입			14,990,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(145,000,000,000)		0
장기차입금의 상환	145,000,000,000			
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		(67,278,745,088)		75,263,529,734
VI. 현금및현금성자산의 순증감		(67,278,745,088)		75,263,529,734
VII. 기초 현금및현금성자산		78,188,129,961		2,924,600,227
VIII. 기말 현금및현금성자산		10,909,384,873		78,188,129,961



V. 자본변동표

		당기	제 7 기	기말	시작	2024.01.01	종료	2024.12.31		
		전기	제 6 기	기말	시작	2023.01.01	종료	2023.12.31		
회사명: (주)제일풍경채대한제24호위탁관리부동산투자회사									(단위: 원)	
구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계		
2023.01.01(전기초)	96,027,000,000		-480,645,627		-1,603,849,457			93,942,504,916		
당기순이익(손실)					-7,280,655,478			-7,280,655,478		
2023.12.31(전기말)	96,027,000,000		-480,645,627		-8,884,504,935			86,661,849,438		
2024.01.01(당기초)	96,027,000,000		-480,645,627		-8,884,504,935			86,661,849,438		
당기순이익(손실)					-5,550,756,728			-5,550,756,728		
2024.12.31(당기말)	96,027,000,000		-480,645,627		-14,435,261,663			81,111,092,710		

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

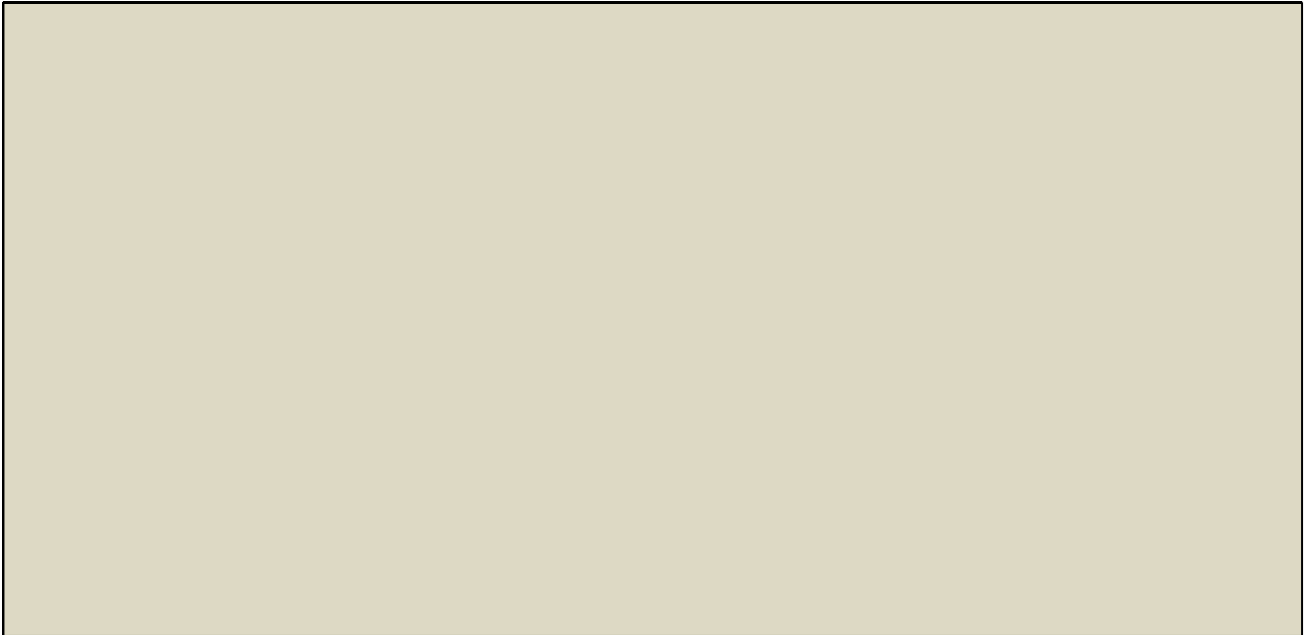
감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

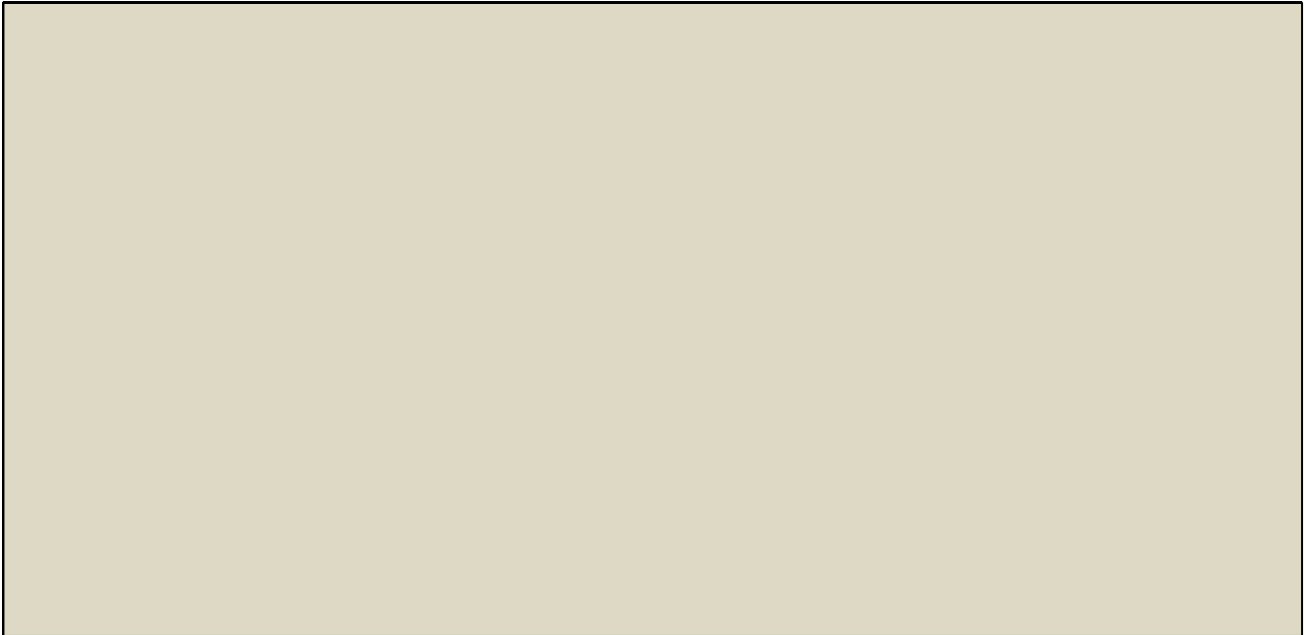
제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황



※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

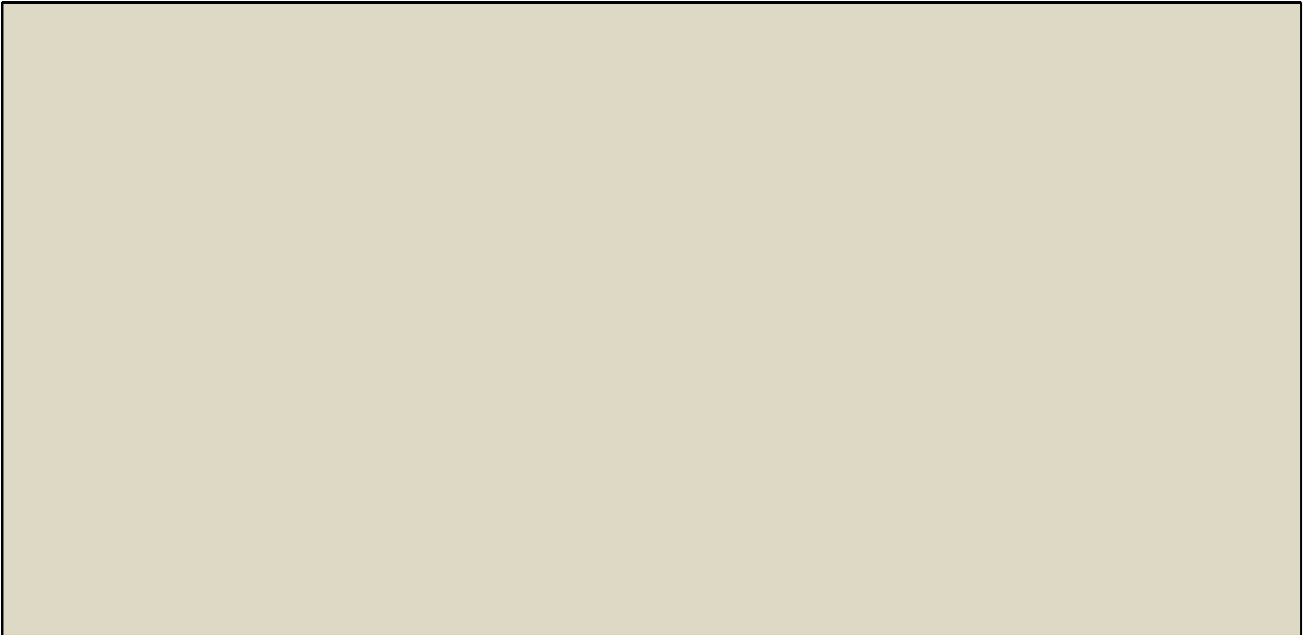
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8 부 기타사항

I. 제재현황



주식

제 7 기 2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지

제 6 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

주식회사 제일풍경채대한제24호위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 제일풍경채대한제24호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2018년 9월 6일에 설립되어, 2020년 2월 18일 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 26층이며, 당사의 당기말 현재 납입자본금은 96,027백만원입니다.

당기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(백만원)	지분율(%)
제일건설(주)	보통주	3,539,604	17,698	18.43%
중흥건설(주)	보통주	3,400,796	17,004	17.71%
대한토지신탁(주)	보통주	60,000	300	0.31%
(주)민간임대허브제24호위탁관리부동산투자회사	종류주(*)	12,205,000	61,025	63.55%
합계		19,205,400	96,027	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 아니합니다. 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 : 백만원)		
구분	당기말	전기말
보통예금	10,909	78,188

4. 단기금융자산

보고기간 종료일 현재 단기금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)		
구분	당기말	전기말
정기예금	25,000	100,000

5. 유형자산

당기 및 전기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 백만원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	당기말
토지	235,965	-	-	-	-	235,965
건물	169,812	-	-	-	3,448	166,364
비품	2,559	11	-	-	592	1,977
합 계	408,335	11	-	-	4,039	404,306

<전기>

(단위 : 백만원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	당기말
토지	235,965	-	-	-	-	235,965
건물	-	11,642	-	160,756	2,586	169,812
비품	-	2,952	-	-	394	2,558
건설중인자산	160,756	-	-	(160,756)	-	-
합 계	396,721	14,594	-	-	2,980	408,335

6. 금융상품

(1) 금융자산

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 : 백만원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	66	-	-	66
미지급비용	160	-	-	16
장기차입금	-	-	169,600	169,600
합 계	226	-	169,600	169,826

<전기>

(단위 : 백만원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	159	-	-	159
미지급비용	190	-	-	190
장기차입금	-	-	314,600	314,600
합 계	349	-	314,600	314,949

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.

7. 장기차입금

보고기간 종료일 현재 당사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

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

8. 특수관계자와의 거래

(1) 회사의 지배회사는 (주)민간임대허브제6호위탁관리부동산투자회사입니다.

(2) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)				
특수관계자	특수관계자 구분	거래내용	당기	전기
대한토지신탁(주)	기타특수관계자	자산관리수수료	132	132

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

9. 주요약정사항

(1) 사업 및 대출약정

당사는 사업시행자 겸 차주로서 2020년8월 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, 2020년8월 6일 대주인 아이비케이투자증권(주), 시공사인 제일건설(주)와 하남 감일 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 145,000 백만원 한도의 자금을 차입하기로 약정하고 있습니다.

그리고 당사는 주택도시기금의 수탁은행인 (주)우리은행과 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%, 만기는 차입일로부터 본 채무 상환일까지(최대 12년), 차입한도는 86,600백만원 한도의 자금을 차입하기로 약정하고 있습니다.

(2) PF보증 약정

당사는 기관투자자인 동양생명보험(주) 및 아이비케이투자증권(주), 시공사인 제일건설(주), 보증회사인 주택도시보증공사와 '임대주택 리츠 PF보증'에 대한 표준사업약정서를 체결하였으며, 동 계약에 따라 보증회사인 주택도시보증공사는 기관투자자의 당사에 대한 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 11백만원	- 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	반기별 30백만원	- 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 7.5백만원	- 영업인가를 득하고 1차 유상증자 주금이 납입된 날로부터 청산등기일까지 - 해당 분기 종료 후 수탁자의 청구일로부터 7영업일 이내 지급 - 90일 기준 일할계산

10. 자본

(1) 자본금

설립시부터 현재까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

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

(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.

(4) 결손금처리계산서

당기 및 전기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

(단위 : 원)				
과 목	제 6(당) 기		제 5(전) 기	
I. 미처리결손금		14,435,261,663		8,884,504,935
1. 전기이월미처리결손금	8,884,504,935		1,603,849,457	
2. 당기순손실	5,550,756,728		7,280,655,478	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처리결손금		14,435,261,663		8,884,504,935

당기의 결손금 처리예정일 및 전기의 결손금 처리확정일은 각각 2025년 3월 31일과

2024년 3월 29일입니다.

11. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)		
계정과목	당기	전기
급여	4	4
감가상각비	4,040	2,980
세금과공과	789	934
합계	4,833	3,918

12. 현금흐름표

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

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

13. 재무제표의 승인

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