투 자 보 고 서

2025.07.16 부터 2025.09.30 까지

(제 1 기 1 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.11.14

회 사 명 :	주식회사 더퍼스트제1호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	이준구			
본점소재지 :	서울특별시 영등포구 여의대로108, 41층(여의도동 파크원타워2)			
	(전화번호)	02-6112-5999		
	(홈페이지)	http://kira.koreainvestment.com		
작성책임자 :	(회사)	한국투자리얼에셋운용㈜	(직책)	사원
	(전화번호)	02-6112-5887	성명	오창민
공시책임자 :	(회사)	한국투자리얼에셋운용㈜	(직책)	부서장
	(전화번호)	02-6112-5880	성명	노경록

제 1 부 부동산투자회사의 현황

Ⅰ. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 더퍼스트제1호위탁 관리부동산투자회사
2) 설립일	2025.07.16
3) 소재지	서울특별시 영등포구 여의대로108, 41층(여의도동 파크원타워2)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.09.30 (단위: 원)
자산총계	2,304,203,234,939
부채총계	1,255,201,646,044
자본총계	1,049,001,588,895
자 본 금	13,425,000,000
5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
6) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 <정관 제57호(해산)> 회사는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해산한다. 1. 존깁기간의 만료 2. 주주총회의 해산결의 3. 합병 4. 파산 5. 법원의 해산명령 또는 해산판결 6. 국토교통부장관의 영업인가 및 등록의 취소 7. 부동산투자회사법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 8. 설립 후 1년 6개월 이내 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

	(2) 신용평가결과
	해당사항 없음

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

자산관리회사	한국투자리얼에셋운용㈜
사무수탁회사	㈜케이비펀드파트너스
자산보관회사 (금융자산+부동산)	해당없음
자산보관회사 (금융자산)	엔에이치투자증권㈜
자산보관회사 (부동산)	한국투자부동산신탁㈜

(2) 투자대상

대표투자대상		오피스
투자 대상	주택(공동주택)	X
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택, 오피스텔)	X
	오피스	O
	리테일	O
	물류	X
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	X
	기타	X
	부동산	O
	지분증권	X

직접 취득 자산	수익증권	X
	기타	X
해외물건 포함여부		X
해외물건 소재지		해당없음

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택구분	해당없음
임대주택비율	해당없음
임대주택포함여부	X
임대주택 70% 이상 여부	X

(4) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
매입형/개발형	매입(일반)
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	해당없음
개발사업에 관한 인 • 허가일	해당없음
개발사업에 관한 사용승인 • 준공검사일	해당없음

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(5) 주주관련 사항

청약예외주주 비율	0.0%
청약예외주주 50% 이상 여부	X

(6) 공모관련 사항

공모 의무 여부	O
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)

- 2025.07.16 회사설립(보통주 60,000주, 자본금 300,000,000원)
- 2025.08.05 자산관리위탁계약 체결(한국투자리얼에셋운용(주))
- 2025.08.05 자산보관위탁계약(현금 등) 체결(엔에이치투자증권㈜)
- 2025.08.05 자산보관위탁계약(부동산) 체결(한국투자부동산신탁㈜)
- 2025.08.05 일반사무위탁계약 체결(㈜케이비펀드파트너스)
- 2025.08.28 국토교통부 영업인가
- 2025.09.17 자산관리위탁 변경계약 체결 (한국투자리얼에셋운용(주))
- 2025.09.25 유상증자
(보통주 625,000주/ 종류주식 2,000,000주, 증자 후 자본금 13,425,000,000원)
- 2025.09.25 부동산 매입
(경기도 성남시 분당구 분당내곡로 131, 판교테크원타워)

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	이준구	1960.05.27	법무사 이준구사무소	결격요건 없음
기타비상무이사	서길원	1974.09.02	법무사 나은경 사무소	결격요건 없음
기타비상무이사	이호승	1979.11.05	법무사 이준구사무소	결격요건 없음
감사	박승국	1966.02.20	이도회계법인	결격요건 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3) 준법감시인에 관한 사항

성 명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비 고
이명재	1967.08.18	2024.03.26	2008.04~2019.01 한국투자증권㈜ 2019.01~2021.12 한국투자금융지주 2022.01~2022.07 한국투자신탁운용㈜ 2022.07~ 한국투자리얼에셋운용㈜	결격요건 없음

※ 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

[2025.09.30 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비 고
기명식	보통주	60,000	5,000	5,000	
기명식	보통주	625,000	400,000	5,000	
기명식	종류주	2,000,000	400,000	5,000	제1종종류주식

※ 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)

- 회사가 발행한 주식의 총수 : 2,685,000주
- 의결권이 있는 주식수 : 2,685,000주(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			
2025. 07.16	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2025. 09.25	증자	보통주	625,000	400,000	5,000	3,125,000,000	3,425,000,000	4375.0%
2025. 09.25	증자	종류주	2,000,000	400,000	5,000	10,000,000,000	13,425,000,000	4375.0%

3) 자본금 변동예정 등

* 2025.10.25 설립자본금 유상감자
(보통주 60,000주, 감자 후 자본금 13,125,000,000원)

4) 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

종류	청약 개시일	청약 종료일	납입 개시일	납입 종료일	주당 모집가액	모집 주식수	청약 주식수	배정 주식수	청약률	배정률
자료가 없습니다.										

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2025.09.30 현재 】

성명	관계	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	분기말 출자금액 (단위 : 백만원)
							기초	증가	감소	분기말			
한국증권금융㈜ (다올칸퍼던스일반사모투자신탁제200호의 신탁업자 지위에서)	최대주주	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	종류주	0	1,300,000		1,300,000	증자	펀드(청약예외주주 외)	520,000
							(0.00%)	(48.42%)		(48.42%)			

※ 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

* 분기말출자금액: 소유주식수 x 발행가액(400,000원)

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2025.09.30 현재 】

순위	성명	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
1	엔에이치투자증권㈜ (교보AIM코어오피스일반사모부동산투자신탁제1호의 신탁업자 지위에서)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	625,000	23.28%	펀드(청약예외주주 외)	250,000	

※ 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

* 분기말출자금액: 소유주식수 x 발행가액(400,000원)

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2025.09.30 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	10.00%	1,300,000	48.42%	
주요주주	1	10.00%	625,000	23.28%	
소액주주 - 개인	1	10.00%	60,000	2.23%	
소액주주 - 법인	7	70.00%	700,000	26.07%	
합 계	10	100.00%	2,685,000	100.00%	

* 소액주주 - 개인 : 설립자본금으로 2025.10월 감자 예정

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

<정관 제54조 (이익배당)>
① 회사는 당해 사업연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주에게 배당하여야 하며, 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.

② 회사는 관련 법령이 허용하는 범위 내에서 당해 사업연도 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있다. 매 사업연도별 초과배당액은 당해 사업연도 감가상각비 이내로 하되, 기본적으로 당해 사업연도 감가상각비의 100% 전액을 배당하며, 필요시 이사회가 당해 사업연도의 감가상각비 내에서 조정할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 이를 포함하지 아니한다.

③ 회사가 제13조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연동 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다. 이와 같이 결정된 배당은 이사회의 결의로 배당을 실시할 수 있다.

④ 이익배당은 이 정관 제52조에서 정한 매 사업연도별로 이익배당을 위한 주주총회의 재무제표 승인 결의가 있은 날로부터 1개월 내에 현금으로 지급하여야 한다. 단, 대출약정상 배당금 지급제한 규정의 준수나 적정 현금시재의 보유 필요성 등 기타 합리적인 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 회사는 적립된 법정준비금이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우「상법」제461조의 2에 따라 초과한 금액 범위에서 주주총회 결의에 따라 법정준비금을 감액하고 이에 따라 증액된 배당가능이익을 주주에게 배당할 수 있다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원] (단위 : 원, %)

구분		제 - 기	제 - 기	제 - 기	제 - 기
당기순이익					
상법상 이익배당한도					
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법상 이익배당한도		0	0	0	0
당기감가상각비 등		-	-	-	-
배당가능이익		-	-	-	-
배당금	보통주				
	종류주				
	보통주				

주당 배당금	종류주				
배당수익율		-	-	-	-
연환산배당율		-	-	-	-

※ 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

【 2025.09.30 현재 】

(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	케이비테크원제일차㈜	60,000	3.70%	3.50%	0.60%	3.0	고정	판교테크원타워
차입금	우리테크원제일차㈜	130,000	3.70%	3.50%	0.60%	3.0	고정	판교테크원타워
차입금	에스프로젝트테크원㈜	80,000	3.70%	3.50%	0.60%	3.0	고정	판교테크원타워
차입금	중국은행㈜	100,000	3.70%	3.50%	0.60%	3.0	고정	판교테크원타워
차입금	농업협동조합중앙회	10,000	3.90%	3.50%	1.20%	3.0	고정	판교테크원타워
차입금	MG새마을금고중앙회	290,000	3.90%	3.50%	1.20%	3.0	고정	판교테크원타워
차입금	삼성화재해상보험	80,000	3.90%	3.50%	1.20%	3.0	고정	판교테크원타워
차입금	농축협대주단	360,000	3.90%	3.50%	1.20%	3.0	고정	판교테크원타워

※ 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	직전분기말		당분기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	0		2,122,842	92.13	92.13	
부동산개발사업	0		0	0.00		
부동산관련 증권				0.00	0.00	
현금			84,255	3.66	3.66	
기타 자산			97,106	4.21	4.21	
총계	0		2,304,203	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

(단위 : 백만원, %)

구 분	직전분기말	당분기말	사유발생일	비고	참고
부동산		2,122,842	2025.09.25	자산매입	
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	판교테크원타워	오피스	경기도 성남시 분당구 분당내곡로 131 (백현동)	2021.10.27		2025.09.25	토지 및 건물의 담보신탁계약에 따른 우선수익권금액: 1,332,000백만원	일반	13,352	197,237	10,678	

※ 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	판교테크원타워	1,143,035	980,134					327		2,122,842		

3) 소유 부동산별 임대현황

	부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대가능면적, %)	임대차 계약수
1	판교테크원타워	197,236.69	195,232.34	98.98%	60

2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비	소유 지분율	증권 소유 부동산 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	직전분기말 예치금	당분기말 예치금	비고
기업MMDA	우리은행	변동	0	84,255	

4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	미수수익	185	185	
그 밖의 기타자산	기타미수금	2	2	
그 밖의 기타자산	선급금	601	601	
그 밖의 기타자산	선급비용	3,534	3,534	
그 밖의 기타자산	부가세대급금	92,784	92,784	

* 선급법인세(1,890원)는 백만원미만으로 기재하지 않음.

Ⅱ. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	취득/처분일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
매입	판교테크원타워	경기도 성남시 분당구 분당내곡로131	2025.09.11	2025.09.25	1,982,041	141,128	2,123,169	

※ 매각의 경우 비고란에 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/처분일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.							

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금
기업MMDA	우리은행	변동	0	84,255

← 필요시 주석 기재

4. 기타자산 변경내역

* 미수수익(리테일 매출임대료) : 당분기 184,847,209원 발생
* 기타미수금(매매대금 정산) : 당분기 2,172,888원 발생
* 선급금(매매대금 정산) : 당분기 600,677,598원 발생
* 선급비용(보험료, 대출이자 선지급, 매매대금 정산) : 당분기 3,533,728,366원 발생
* 부가세 대급금(부가세 환급예상분) : 당분기 92,784,414,701원 발생
* 선납세금(이자수익) : 당분기 1,890원 발생

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

Ⅰ. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	1,152,276,623	71.32%	
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	404,399,136	25.03%	
	기타수익	59,020,555	3.65%	주차수익, 수도광열비 회입분 외
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	16,437	0.00%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		1	0.00%	잡이익
총 수 익		1,615,712,752	100.00%	

※ 부동산관련 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	판교테크원타워	1,152,276,623	100.00%	

ㅇ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

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

※ 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	판교테크원타워	404,399,136	100.00%	연평균 상승률 약 2.81%

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	직전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
기업MMDA	우리은행	변동	0	16,437	

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	326,711,206	25.36%	
	기타비용	322,112,115	25.00%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용	639,452,056	49.64%	일반사무위탁수수료, 이자비용, 잡손실
기타			0.00%	
총 비 용		1,288,275,377	100.00%	

※ 부동산관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

Ⅳ. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	판교테크원타워	현금	기타자산	기타
분양원가	0	0			
급여	100,000	100,000			
상여	0	0			
퇴직급여	0	0			
복리후생비	0	0			
자산관리수수료 (AMC수수료)	99,102,070	99,102,070			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	66,027,500	66,027,500			
자산보관수수료	326,087	326,087			
일반사무 위탁수수료	821,918				821,918
기타지급수수료	56,265,800	56,265,800			
유형자산 감가상각비	326,711,206	326,711,206			
투자부동산 감가상각비	0	0			
무형자산 감가상각비	0	0			
세금과공과	82,853,512	82,853,512			
광고선전비	0	0			
보험료	1,879,068	1,879,068			
임차료	0	0			
교육훈련비	0	0			
여비교통비	0	0			
통신비	0	0			

수선유지비	9,254,560	9,254,560			
청소비	0	0			
수도광열비	0	0			
대손상각비	0	0			
접대비	0	0			
판매촉진비	0	0			
이자비용	0	0			
금융리스이자비용	0	0			
기타영업비용	6,303,518	6,303,518			

2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비율, 지급시기 및 지급방법 등	당분기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
자산관리회사	기본보수(매입)	한국투자리얼에셋운용㈜	취득금액의	0.8	%	- 부동산매입가격(부가세제외)의 0.75% - 투자대상을 취득한 날로부터 3영업일이내 지급(2025.09.25 지급 완료)	14,865,310,515	14,865,310,515
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의		%	- 총 취득가액의 0.3% - 매 분기마다 연간 운용기본수수료의 1/4 금액을 분기 종료 후 5영업일 이내에 지급	99,102,070	5,946,124,206
	성과보수(운용)		총 사업비의		%			
	기본보수(매각)		매각금액의	0.5	%	- 매각금액(부가세 제외)의 0.50% - 매매대금을 지급받은 날로부터 5영업일 이내 지급		
	성과보수(매각)		매각차익의	5.0	%	- 투자대상자산의 매각차익[(투자대상자산 매각금액(부가세 제외) - 투자대상자산 취득가액(부가세 제외)]에서 매각기본수수료를 차감한 금액의 5% - 매각기본수수료 지급시 함께 지급		
사무수탁회사	위탁보수	㈜케이비펀드파트너스	- 연간 5,000만원, 결산기마다 2,500만원(부가세 별도) - 매 결산기 단위로 결산일 이후 7일이내 지급				821,918	50,000,000
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권㈜ (현금 등) 한국투자부동산신탁(주) (부동산)	- 연간 2,000만원, 매 분기별 500만원(부가세별도) - 매 분기 종료 후 7영업일이내 지급 - 담보신탁계약에 의거 지급 - 1억원 일시 지급(2025.09.25 지급 완료)				100,326,087	120,000,000
시설관리회사	위탁보수	㈜존스랑라살(주) (PM)	- PM fee: 월 52,785,000원 - FM fee: 월 343,370,000원				66,027,500	4,753,860,000
임대관리회사	위탁보수							
재산관리회사	위탁보수							
합 계							15,131,588,090	

※ 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주의에 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 예상 수수료를 기재

Ⅴ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 1 기 1 분 기	제 - 기 - 분 기	제 - 기 - 분 기	제 - 기 - 분 기
당해회사수익률	0.25			

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

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

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

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

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 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 (㎡)	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 1 기 1 분기 기준일 2025.09.30 현재

전기 제 - 기 기말 기준일 현재

회사명: 주식회사 더퍼스트제1호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 1 (당)기 1 분기		제 - (전)기	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		181,360,890,560		0
1) 현금및현금성자산	84,255,047,908			
5) 미수수익	184,847,209			
7) 기타미수금	2,172,888			
8) 선급금	600,677,598			
9) 선급비용	3,533,728,366			
10) 부가세대급금	92,784,414,701			
11) 선급법인세	1,890			
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		2,122,842,344,379		0
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	2,122,842,344,379		0	
토지	1,143,035,439,093			
건물	980,133,616,492			
감가상각누계액(유형자산-건물)	(326,711,206)			
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		2,304,203,234,939		0
1. 유동부채		94,838,957,044		0
4) 기타선수금	854,454,217			
5) 선수수익	1,350,504,650			
6) 미지급금	91,946,229,061			
7) 미지급비용	687,769,116			
2. 비유동부채		1,160,362,689,000		0
3) 장기차입금	1,110,000,000,000			
5) 비유동보증금	50,362,689,000			
부 채 총 계		1,255,201,646,044		0
1. 자본금		13,425,000,000		0
1) 보통주자본금	3,425,000,000			
2) 종류주자본금	10,000,000,000			
2. 자본잉여금		1,035,249,151,520		0
1) 주식발행초과금	1,035,249,151,520			
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		327,437,375		
자 본 총 계		1,049,001,588,895		0
부 채 및 자 본 총 계		2,304,203,234,939		0

Ⅱ. 손익계산서

당기 제 1 기 1 분기 시작일 2025.07.16 종료일 2025.09.30

전기 제 - 기 - 분기 시작일 종료일

회사명: 주식회사 더퍼스트제1호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 1 (당)기		제 - (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
Ⅰ. 영업수익	1,615,696,314	1,615,696,314	0	0
2) 임대료수익	1,152,276,623	1,152,276,623		
3) 관리비수익	404,399,136	404,399,136		
7) 기타영업수익	59,020,555	59,020,555		
Ⅱ. 영업비용	649,645,239	649,645,239	0	0
2) 급여	100,000	100,000		
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	99,102,070	99,102,070		
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	66,027,500	66,027,500		
8) 자산보관수수료	326,087	326,087		
9) 일반사무위탁수수료	821,918	821,918		
10) 기타지급수수료	56,265,800	56,265,800		
11) 유형자산감가상각비	326,711,206	326,711,206		
14) 세금과공과	82,853,512	82,853,512		
16) 보험료	1,879,068	1,879,068		
21) 수선유지비	9,254,560	9,254,560		
29) 기타영업비용	6,303,518	6,303,518		
Ⅲ. 영업이익	966,051,075	966,051,075	0	0
Ⅳ. 영업외수익	16,438	16,438	0	0
1) 이자수익	16,437	16,437		
10) 기타영업외수익	1	1		
Ⅴ. 영업외비용	638,630,138	638,630,138	0	0
1) 이자비용	638,630,138	638,630,138		
Ⅵ. 법인세비용차감전순이익(손실)	327,437,375	327,437,375	0	0
Ⅷ. 당기순이익(손실)	327,437,375	327,437,375	0	0
Ⅸ. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
Ⅹ. 총포괄이익(손실)	327,437,375	327,437,375	0	0
ⅩⅠ. 주당손익	122	122		

Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

Ⅳ. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

Ⅴ. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

자료가 없습니다.

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

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



VI. 재무제표에 대한 주석

1. 회사의 개요

주식회사 더퍼스트제 1 호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2025 년 7 월 16 일에 설립되어 2025 년 8 월 28 일자로 영업인가를 받았습니다.
당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득、관리、개량 및 처분, 부동산의 관리, 임대차 및 전대차 등의 방법으로 자산을 투자、운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

당분기말 현재 주주 구성은 다음과 같습니다.

주주명	주식의 종류	소유주식수 ㈜	지분율 (%)
이준구	보통주	60,000	2.23
엔에이치투자증권㈜ (교보 AIM 코어오피스일반사모부동산투자신탁제 1 호의 신탁업자 지위에서)	보통주	625,000	23.28
한국증권금융㈜ (다올칸피던스일반사모투자신탁제 200 호의 신탁업자 지위에서)	종류주	1,300,000	48.42
농업협동조합중앙회	종류주	175,000	6.52
삼성증권㈜	종류주	175,000	6.52
새마을금고중앙회	종류주	100,000	3.72
삼성화재해상보험㈜	종류주	100,000	3.72
㈜우리은행 (이지스실물우선주일반사모부동산투자신탁제 1 호의 신탁업자 지위에서)	종류주	75,000	2.79
엔에이치투자증권㈜ (교보 AIM 코어일반사모부동산모투자신탁제 1 의 5 호의 신탁업자 지위에서)	종류주	50,000	1.86
㈜엔에이치프라임위탁관리부동산투자회사	종류주	25,000	0.93
합 계		**2,685,000**	**100.00**

당사의 사업연도는 매년 1 월 1 일 개시하여 같은 해 6 월 30 일에 종료하고, 7 월 1 일에 개시하여 같은 해 12 월 31 일에 종료됩니다. 다만, 최초 사업연도는 회사 설립일로부터 2025 년 12 월 31 일까지입니다.

2. 현금및현금성자산

당분기말 현재 회사의 현금및현금성자산 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

금융기관	계정과목	당분기말	비고
우리은행	예금	84,255,048	-
합계		84,255,048	

3. 유형자산

당분기말 현재 유형자산의 증감 내역은 다음과 같습니다.

(당분기)

(단위: 천원)

구분	기초	증가	감가상각	당분기말
토지	-	1,143,035,439		1,143,035,439
건물	-	980,133,616	(326,711)	979,806,905
합계	-	2,123,169,055	(326,711)	2,122,842,344

4. 차입금

당분기말 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

차입처	이자율	만기일	상환방법	당분기말
케이비테크원제일차㈜	3.50%	인출일로부터 (2025.09.25) 36 개월	만기일시	60,000,000
우리테크원제일차㈜				130,000,000
에스프로젝트테크원㈜				80,000,000
중국은행㈜				100,000,000
농업협동조합중앙회				10,000,000
MG 새마을금고중앙회				290,000,000
삼성화재해상보험				80,000,000
농축협대주단(*1)				360,000,000
합 계				**1,110,000,000**

(*1) 지역 농축협 251 개 대주

5. 자본금

당분기말 현재 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다.

주식의 종류	수권주식수(주)	발행주식수(주)	주당 액면가액(원)	자본금(원)
보통주	100,000,000	685,000	5,000	3,425,000,000
종류주		2,000,000	5,000	10,000,000,000
합계		2,685,000	-	13,425,000,000

6. 주요 약정사항

(1) 자산관리계약

당사는 ㈜한국투자리얼에셋운용과 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 임대차 등 자산의 투자운용 업무 위탁계약을 체결하고 있으며, 다음의 위탁수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

구분	금액	비고
매입수수료	취득가액의 0.75%	투자대상을 취득한 날로부터 3 영업일 이내
운용수수료	연간 투자대상자산 취득가액의 0.3%	매 분기(3 개월)마다 연간 운용기본수수료의 1/4 금액을 매 분기 종료 후 5 영업일이내에 현금 지급
매각기본수수료	투자대상자산 매각금액(부가세 별도)의 0.5%	매매대금을 지급받은 날로부터 5 영업일이내 지급
매각성과수수료	투자대상자산의 매각차익[(투자대상자산 매각금액(부가세 제외) - 투자대상자산 취득가액(부가세 제외)]에서 매각기본수수료를 차감한 금액의 5%	매각기본수수료 지급 시 함께 지급

(2) 일반사무수탁계약

당사는 ㈜케이비펀드파트너스와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 운영, 계산에 대한 사무, 세무에 관한 업무, 청산 업무 등의 사무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 결산기 단위로 25,000 천원(연간 50,000 천원)을 사무수탁수수료로 하여 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

당사는 엔에이치투자증권㈜와 유가증권 및 현금 등 자산의 보관ㆍ관리업무 및 해산(청산)관련 업무 등의 위탁계약을 체결하여 분기 단위로 5,000 천원(연간 20,000 천원)을 자산보관수수료로 지급하고 있습니다. 또한 당사는 한국투자부동산신탁㈜과 부동산의 보관ㆍ관리업무 및 해산 (청산)관련 업무 등의 위탁계약을 체결하여 100,000 천원을 담보신탁보수로 지급하였습니다..