(주)더퍼스트제1호위탁관리부동산투자회사

재무제표에 대한 감사보고서

제 1 기
2025년 7월 16일부터
2025년 12월 31일까지

목 차

	페 이 지
I. 독립된 감사인의 감사보고서	1
II. 재무제표	4
1. 재무상태표	5
2. 손익계산서	7
3. 자본변동표	9
4. 현금흐름표	10
5. 주석	12

동성회계법인 Allinial
Dongseong Accounting Corp.

동성회계법인
06749 서울시 서초구 강남대로 221
전화 (02) 782-1782
팩스 (02) 782-1783

독립된 감사인의 감사보고서

(주)더퍼스트제1호위탁관리부동산투자회사
주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 (주)더퍼스트제1호위탁관리부동산투자회사(이하 " 회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2025년 12월 31일 현재의 재무상태표, 보고기간의 손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2025년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 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 일반기업회계기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 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.

지배기구는 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 큽니다.
· 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.

동성회계법인

대표이사 박 창 하

2026년 03월 06일

이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 이후 이 보고서를 열람하는 시점까지의 기간 사이에 별첨된 회사의 재무제표에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며, 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)재 무 제 표

(주)더퍼스트제1호위탁관리부동산투자회사

제 1 기

2025년 07월 16일 부터

2025년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

(주)더퍼스트제1호위탁관리부동산투자회사 대표이사 이준구

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 영등포구 여의대로 108, 41층

(전 화) 02-2073-5136

재 무 상 태 표

제 1 기 2025년 12월 31일 현재

(주)더퍼스트제1호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	제 1(당) 기	
자 산		
Ⅰ. 유동자산		97,682,124,963
(1) 당좌자산	97,682,124,963	
현금및현금성자산	24,870,826,169	
단기금융상품(주석4)	70,000,000,000	
매출채권	31,087,060	
미수수익	519,496,378	
선급비용	2,255,193,146	
당기법인세자산	5,522,210	
Ⅱ. 비유동자산		2,117,942,394,696
(1) 유형자산(주석5)	2,117,941,676,295	
토지	1,143,035,439,093	
건물	980,133,616,492	
감가상각누계액(주석14)	(5,227,379,290)	
(2) 기타비유동자산	718,401	
장기선급비용	718,401	
자 산 총 계		2,215,624,519,659
부 채		
Ⅰ. 유동부채		3,982,285,670
미지급금	20,505,432	
부가세예수금	1,852,542,108	
선수금	208,000,000	
선수수익	1,350,504,650	
미지급비용	550,733,480	

과 목	제 1(당) 기	
Ⅱ. 비유동부채		1,160,512,689,000
장기차입금(주석6)	1,110,000,000,000	
임대보증금	50,512,689,000	
부 채 총 계		1,164,494,974,670
자 본		
Ⅰ. 자본금(주석8)		13,125,000,000
자본금(보통주)	3,125,000,000	
자본금(제1종종류주)	10,000,000,000	
Ⅱ. 자본잉여금		1,028,901,102,367
주식발행초과금(주석16)	1,028,901,102,367	
Ⅲ. 이익잉여금		9,103,442,622
미처분이익잉여금	6,348,049,153	
당기순이익(주석10,11)	2,755,393,469	
자 본 총 계		1,051,129,544,989
부 채 및 자 본 총 계		2,215,624,519,659

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

손 익 계 산 서

제 1 기 2025년 07월 16일부터 2025년 12월 31일까지

(주)더퍼스트제1호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	제 1(당) 기	
Ⅰ. 영업수익		23,767,082,679
임대료수익	16,174,855,894	
관리비수익	6,479,681,246	
기타수익	1,112,545,539	
Ⅱ. 영업비용		10,880,778,632
임원보수(주석14)	1,600,000	
자산관리수수료(주석7)	1,585,633,121	
자산보관수수료(주석7)	5,326,086	
사무수탁수수료(주석7)	13,315,217	
부동산관리용역위탁수수료(주석7)	1,267,992,500	
지급수수료	29,515,800	
세금과공과(주석14)	1,353,481,378	
보험료	35,057,117	
감가상각비(주석5,14)	5,227,379,290	
특별수선충당비	18,000,000	
광고선전비	52,600,000	
수선유지비	281,138,330	
수도광열비	907,373,795	
소모품비	95,948,480	
기타관리비	6,417,518	
Ⅲ. 영업이익		12,886,304,047
Ⅳ. 영업외수익		361,486,497
이자수익	318,587,904	
잡이익	42,898,593	

과 목	제 1(당) 기	
Ⅴ. 영업외비용		10,492,397,075
이자비용	10,492,397,074	
잡손실	1	
Ⅵ. 법인세비용차감전이익		2,755,393,469
Ⅶ. 법인세비용(주석2,15)	-	
Ⅷ. 당기순이익(주석10,11)		2,755,393,469
Ⅸ. 주당이익(주석11)		
기본주당순이익		6,900

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

제 1 기 2025년 07월 16일부터 2025년 12월 31일까지

(주)더퍼스트제1호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	자본금	자 본 잉여금	이 익 잉여금	총 계
2025.07.16(설립시)	300,000,000	-	-	300,000,000
유상증자	13,125,000,000	1,035,249,151,520	-	1,048,374,151,520
유상감자	(300,000,000)	-	-	(300,000,000)
자본준비금 전입	-	(6,348,049,153)	6,348,049,153	-
당기순이익	-	-	2,755,393,469	2,755,393,469
2025.12.31(당기말)	13,125,000,000	1,028,901,102,367	9,103,442,622	1,051,129,544,989

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현 금 흐 름 표

제 1 기 2025년 07월 16일부터 2025년 12월 31일까지

(주)더퍼스트제1호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	제 1(당) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		59,665,730,234
1. 당기순이익	2,755,393,469	
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	5,866,009,427	
감가상각비	5,227,379,290	
이자비용	638,630,137	
3. 현금의 유입이 없는 수익등의 차감	282,729,178	
이자수익	282,729,178	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	51,327,056,516	
매출채권의 감소(증가)	(31,087,060)	
미수수익의 감소(증가)	(236,767,200)	
선급비용의 감소(증가)	(2,411,254,012)	
당기법인세자산의 감소(증가)	(5,522,210)	
미지급금의 증가(감소)	20,505,432	
선수금의 증가(감소)	208,000,000	
선수수익의 증가(감소)	1,350,504,650	
예수금의 증가(감소)	1,852,542,108	
미지급비용의 증가(감소)	67,445,808	
임대보증금의 증가(감소)	50,512,689,000	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(2,193,169,055,585)
1. 투자활동으로 인한 현금 유출액	(2,193,169,055,585)	
유형자산의 취득	2,123,169,055,585	
단기금융자산의 취득	70,000,000,000	
2. 투자활동으로 인한 현금 유입액	-	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		2,158,374,151,520

과 목	제 1(당) 기	
1. 재무활동으로 인한 현금 유입액	2,160,300,000,000	
장기차입금의 증가	1,110,000,000,000	
유상증자에 의한 주식발행	1,050,300,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금 유출액	(1,925,848,480)	
주식발행 관련 수수료 지급	1,625,848,480	
유상감자에 따른 자본금 반환	300,000,000	
Ⅳ. 현금의 증가(감소) (Ⅰ+Ⅱ+Ⅲ)		24,870,826,169
Ⅴ. 기초의 현금		-
Ⅵ. 기말의 현금		24,870,826,169

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

주석

제 1 기 : 2025년 12월 31일 현재

(주)더퍼스트제1호위탁관리부동산투자회사

1. 당사의 개요

㈜더퍼스트제1호위탁관리부동산투자회사(이하 '당사'라 함)는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 2025년 7월 16일 설립되었으며, 2025년 8월 28일자로 영업인가를 받았습니다.

당사의 주요 사업목적은 부동산투자회사법에 따라 부동산의 취득・개발・개량 및 처분, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자・운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 회사의 본점 소재지는 서울특별시 영등포구 여의대로 108, 41층(여의도동, 파크원 타워2)입니다.

당사의 사업연도는 6개월 단위로 하며, 매년 1월 1일에 개시하여 6월 30일 종료하고 7월 1일 개시하여 그해 12월 31일 종료합니다. 다만, 회사의 최초 사업연도는 회사의 설립등기일로부터 2025년 12월 31일에 종료합니다.

보고기간 종료일 현재 당사의 주주현황은 다음과 같습니다.

주주명	주식의 종류	보유주식수	보유지분율
엔에이치투자증권 주식회사(*1)	보통주	625,000주	23.8%
한국증권금융 주식회사(*2)	종류주	1,300,000주	49.5%
농업협동조합중앙회	종류주	175,000주	6.7%
군인공제회	종류주	175,000주	6.7%
새마을금고중앙회	종류주	100,000주	3.8%
삼성화재해상보험 주식회사	종류주	100,000주	3.8%
주식회사 우리은행(*3)	종류주	75,000주	2.9%
엔에이치투자증권 주식회사(*4)	종류주	50,000주	1.9%

주주명	주식의 종류	보유주식수	보유지분율
㈜엔에이치프라임위탁관리부동산투자회사	종류주	25,000주	1.0%
합　계		2,625,000주	100.0%

(*1) 교보AIM코어오피스일반사모부동산투자신탁제1호의 신탁업자
(*2) 다올칸피던스일반사모투자신탁제200호의 신탁업자
(*3) 이지스실물우선주일반사모부동산투자신탁제1호의 신탁업자
(*4) 교보AIM코어일반사모부동산모투자신탁제1의5호의 신탁업자

2. 중요한 회계정책

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었습니다. 일반기업회계기준은 '주식회사 등의 외부감사에 관한 법률'의 적용대상기업 중 한국채택국제회계기준에 따라 회계처리하지 아니하는 기업에 적용되는 기준입니다.

(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

유형자산의 취득원가는 당해 자산의 제작원가 또는 매입원가에 취득부대비용을 가산한 가액으로 계상하며, 현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산의 가액은 공정가치를 취득원가로 하고 있습니다.

유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가 절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래경제적효익의 유입 가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

한편, 당사의 유형자산에 대한 감가상각비는 다음의 경제적 내용연수 및 감가상각방법에 의하여 계상하고 있습니다.

구 분	내 용 연 수	감가상각방법
건물	50년	정 액 법

(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 일시적 차이의 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.

(5) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금 적립의무 배제 및 초과배당

당사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조 제1항이 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 사용이 제한된 금융상품

보고기간 종료일 현재 사용이 제한된 자산의 내역은 없습니다.

4. 단기금융상품

(1) 보고기간 종료일 현재 단기금융상품의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	금융기관	내 용	당기말
단기금융상품	국민은행	정기예금	60,000,000
	신한은행	정기예금	10,000,000
합 계			70,000,000

5. 유형자산

(1) 당기 중 유형자산의 변동내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

계정과목	기초장부가액	취 득	처 분	감가상각비	기말장부가액
토 지	-	1,143,035,439	-	-	1,143,035,439
건 물	-	980,133,616	-	(5,227,379)	974,906,237
합 계	-	2,123,169,055	-	(5,227,379)	2,117,941,676

(2) 보고기간 종료일 현재 당사 보유 토지의 공시지가는 다음과 같습니다(단위: 천원)
.

구 분	장부가액	공시지가
경기도 성남시 분당구 백현동 534	1,143,035,439	368,918,523

(3) 보고기간 종료일 현재 상기의 토지와 건물에 대하여 당사의 차입금과 관련하여 금융기관에 담보(채권최고액 1,332,000백만원)로 제공되어 있습니다.

(4) 보험가입현황

보고기간 종료일 현재 당사는 보유 부동산에 대하여 재물위험 644,592,334천원, 재물위험 사고로 인한 기업휴지위험 186,127000천원 및 배상책임위험 1,800,000천원 등을 담보하는 기업종합보험에 가입하고 있으며, 연간 보험료는 68,921천원입니다.

당사의 동 보험에 대한 보험금 수령권은 장기차입금과 관련하여 ㈜우리은행 포함 총 258개 근질권자에 1,332,000백만원(한도: 부보금액)의 질권이 설정되어 있습니다.

6. 차입금

(1) 보고기간 종료일 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	차입처	연이자율(%)	만기일	상환방법	당 기 말
일반자금대출	케이비테크원제일차 유한회사	3.50	2028-09-25	만기일시	60,000,000
일반자금대출	우리테크원제일차 주식회사				130,000,000
일반자금대출	에스프로젝트테크원 주식회사				80,000,000
일반자금대출	중국은행 주식회사 (영업소)				100,000,000
일반자금대출	농업협동조합중앙회				10,000,000
일반자금대출	농축협대주단				360,000,000
일반자금대출	새마을금고중앙회				290,000,000
일반자금대출	삼성화재해상보험 주식회사				80,000,000
합 계					1,110,000,000

(2) 보고기간 종료일 현재 상기의 차입금과 관련하여 당사가 담보로 제공한 토지 및 건물의 담보신탁계약에 따른 우선수익권의 내용은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	순위	우선수익자	우선수익권금액
토지 및 건물의 담보신탁 계약에 따른 우선수익권	공동 1순위	㈜국민은행	72,000,000
		㈜우리은행	156,000,000
		㈜신한은행	96,000,000
		중국은행 주식회사	120,000,000
		농업협동조합중앙회	12,000,000
		새마을금고중앙회	348,000,000
		삼성화재해상보험 주식회사	96,000,000
		농축협대주단	432,000,000
		합 계	1,332,000,000

7. 우발채무와 약정사항

(1) 자산관리계약

당사는 한국투자리얼에셋운용㈜와 부동산 취득・관리・개량 및 처분, 부동산 임대차 및 유가증권 매매 등 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하였으며, 수수료 관련 사항은 다음과 같습니다.

구 분	내 용
매입수수료	투자대상자산 취득가의 0.75%
운용수수료	연간 투자대상자산 취득가의 0.3%로 하고, 매 분기(3개월)마다 연간 운용기본수수료의 사분의 일(1/4)의 금액
매각수수료	① 매각기본수수료 투자대상자산 매각금액(VAT별도)의 0.5%
	② 매각성과수수료 투자대상자산의 매각차익 (투자대상자산 매각금액(VAT제외) - 투자대상자산 취득가액(VAT제외))에서 매각기본수수료를 차감한 금액의 5%

(2) 자산보관계약

구 분	내 용
부동산	당사는 한국투자부동산신탁㈜과 부동산의 보관 업무 및 해산(청산)관련 업무에 관하여 위탁계약을 체결하여, 자산보관 업무의 수행에 대한 대가는 부동산에 대하여 신탁등기가 접수된 날에 보수를 지급합니다. 보수의 금액과 그 계산방법은 담보신탁계약에서 정한 바에 따릅니다.
현금 등	당사는 엔에이치투자증권㈜과 증권・현금의 보관 및 관리업무, 해산(청산)관련 업무에 관하여 위탁계약을 체결하여, 보수는 매 분기 단위(3개월)로 5백만원(연간 20백만원, VAT별도)를 현금 지급합니다.

(3) 일반사무수탁계약

당사는 ㈜케이비펀드파트너스와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무 및 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결

하여, 매 결산기 단위(6개월)마다 25백만원(VAT별도)을 수수료로 지급합니다.

(4) 부동산관리위탁계약

당사는 존스랑라살(주)와 보유 부동산의 관리업무 등에 대한 부동산관리위탁계약을 체결하고 있으며, 동 계약에 따라 매월 일정액의 부동산관리위탁수수료를 지급하고 있습니다.

(5) 부동산담보신탁계약

당사는 한국투자부동산신탁㈜와 부동산담보신탁계약을 체결하였으며
당사는 ㈜국민은행 등 우선수익자에 대한 채무 이행을 담보하기 위하여 한국투자부동산신탁㈜와 부동산담보신탁계약을 체결하였으며, 우선수익자는 주석6에서 설명하고 있습니다.

8. 자본

(1) 자본금

보고기간 종료일 현재 수권(발행)주식수 및 주당 액면금액은 다음과 같습니다.

구 분	당기말
수권주식수	100,000,000주
발행주식수	2,625,000주
1주당 금액	5,000원

(2) 당기 말 현재 발행주식수는 보통주 625,000주 및 제1종종류주식 2,000,000주이며, 보통주 자본금은 3,125백만원이고 종류주 자본금은 10,000백만원으로 총 자본금은 13,125백만원입니다.

한편, 종류주식의 배당률은 사업연도별로 연환산 6.5%(이하 "우선배당률")로, 당사의 보유자산의 매각일이 속한 결산기의 직전 결산기까지 배당가능이익에서 우선배당하

며, 남은 배당이익에 대해서는 보통주식에 배당하는 것으로 정하고 있습니다.

또한, 보유자산 매각일이 속한 결산기에는 배당가능이익에서 종류주식에 대한 미배당분, 우선배당률에 의한 배당을 우선 배당하고, 남은 배당가능이익에서 회계상 처분이익을 차감한 금액을 보통주식에 배당하며, 회계상 처분이익 중 감가상각비 초과배당 누적액과 자본잉여금 누적감소금액의 합계액(회계상 처분이익 한도)은 종류주식에 대하여 발행가액에 이를 때까지의 금액을 배당하고, 잔여금액을 보통주식에 대하여 그 발행가액에 이를 때까지의 금액을 배당하며, 회계상 처분이익에서 감가상각비 초과배당 누적액과 자본잉여금 누적감소금액의 합계액을 차감한 금액은 그 금액의 40%를 종류주식에 배당하고 남은 금액에 대해서는 보통주식에 배당하는 것으로 정하고 있습니다.

한편, 청산 등의 사유로 잔여재산 분배하는 경우, 보유 부동산 매각일이 속한 결산기까지 종류주식에 대한 미배당분을 우선 분배하고, 종류주식의 발행가액에 해당하는 금액, 보통주식의 발행가액에 해당하는 금액 순으로 분배하고 남은 잔여재산에 대하여 그 잔여재산의 40%는 종류주식에 분배하고 남은 금액에 대해서는 보통주식에 분배하는 것으로 정하고 있습니다.

(3) 자본잉여금

당기말 현재 자본잉여금은 주식발행초과금으로 신주발행 시 액면가액을 초과하여 발행한 금액입니다. 한편, 자본잉여금은 자본금의 결손 보전에 충당하는 경우 외에는 처분하지 못합니다. 다만, 적립된 자본잉여금이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우에 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 자본잉여금을 감액할 수있습니다.

(4) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

9. 이익잉여금

당기의 이익잉여금처분계산서의 내역은 다음과 같습니다(단위 : 원).

이익잉여금처분계산서

제 1(당) 기	2025년 7월 16일부터 2025년 12월 31일까지
처분예정일	2026년 3월 13일

구 분	당 기	
Ⅰ. 미처분이익잉여금		2,755,393,469
당기순이익	2,755,393,469	
Ⅱ. 이익잉여금이입액		6,348,049,153
자본준비금 전입	6,348,049,153	
Ⅲ. 이익잉여금처분액		(14,330,821,912)
배당금 지급	14,330,821,912	
차기이월미처분이익잉여금		(5,227,379,290)

10. 배당금

(1) 당기의 보통주 및 우선주에 대한 배당금 및 배당률은 다음과 같습니다(단위 : 원).

구 분	당 기	
	보통주	우선주
배당금	369,178,082	13,961,643,830
발행주식수	625,000주	2,000,000주
1주당 배당금	591	6,981
1주당 액면가액	5,000	5,000
1주당 발행가액	400,000	400,000
배당률(액면가액)	12%	140%
배당률(발행가액)	0.15%	1.75%

11. 주당이익

(1) 기본주당순이익

기본주당순이익은 보통주 1주에 대한 순이익을 계산한 것이며, 그 산정내역은 다음과 같습니다(단위 : 원,주).

구 분	당 기
보통주당기순이익	2,755,393,469
유통보통주식수	399,349
기본주당순이익	6,900

(2) 당기 중 당사의 가중평균유통보통주식수는 다음과 같습니다.

기 간	유통보통주식수	일수	가중평균유통보통주식수
2025.07.16~2025.09.24	60,000주	71일	25,207주
2025.09.25~2025.10.27	685,000주	33일	133,757주
2025.10.28~2025.12.31	625,000주	65일	240,385주

12. 포괄손익계산서

당기 회사의 포괄손익과 당기순이익은 동일합니다.

13. 특수관계자와의 거래

(1) 당기 중 특수관계자와의 중요한 거래내용은 없습니다.

(2) 보고기간 종료일 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권·채무는 없습니다.

14. 부가가치계산에 필요한 계정과목

당기 중 부가가치계산에 필요한 계정과목의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

계정과목명	판매비와관리비
임원보수	1,600
세금과공과(*1)	1,353,481
감가상각비	5,227,379
합 계	6,582,460

(*1) 간주매출부가세를 포함한 금액임.

15. 법인세비용

당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 당사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세를 계상하지 않았습니다.

16. 현금흐름표

당사는 현금흐름표 상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 당기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 다음과 같습니다(단위 : 천원).

구 분	당 기
주식발행초과금의 이입	6,348,049

17. 재무제표의 확정일 및 승인기관

당사의 당기 재무제표는 2026년 3월 13일자 주주총회에서 최종 확정 및 승인될 예정입니다.