투 자 보 고 서

2026.01.01 부터 2026.06.30 까지

(제 2 기)

2026.09.28

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

1. 회사의 현황

가. 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		(단위: 원)	
구 분		당기말	전기말
		2026.06.30	2025.12.31
자산총계		2,209,491,389,105	2,215,624,519,659
부채총계		1,165,807,062,537	1,164,494,974,670
자본총계		1,043,684,326,568	1,051,129,544,989
자 본 금		13,125,000,000	13,125,000,000
(5) 회사유형		위탁관리부동산투자회사	프로젝트 부동산투자회사 여부 X)
(6) 투자 운용 보고	자산운용		
	부채운용		
	자본운용		
	배당		
(7) 투자 환경 및 전략	투자환경		
	투자전략		

(8) 업무 위탁 현황	자산관리회사	한국투자리얼에셋운용㈜	
	사무수탁회사	㈜케이비펀트파트너스	
	자산보관회사	금융자산	엔에이치투자증권㈜
		부동산	한국투자부동산신탁㈜
(9) 비고		(가) 신용평가결과	
		해당사항 없음	
		(나) 기타	
		해당사항 없음	

※ (6) 투자운용보고 및 (7) 투자 환경 및 전략은 부동산투자회사법 제20조에 의거, 주식을 상장한 회사에 한하여 작성

* 비상장리츠로 해당사항 없음.

나. 투자 관련 주요 지표(상장리츠에 한함)

(사업기간 : 6 개월)

구분			전기	당기	변동
			-	2026.06.30	
투자성과지표	영업수익(매출)	백만원	0	0	0.00%
	당기손익	백만원	0	0	0.00%
	당기손익+감가상각비	백만원	0	0	0.00%
	FFO	백만원	0	0	0.00%
	NAV	백만원	0	0	0.00%
배당지표	보통주 배당금	백만원	0	0	0.00%
	보통주 1주당 배당금	원	0	0	0.00%
	종류주 배당금	백만원	0	0	0.00%
	종류주 1주당 배당금	원	0	0	0.00%
부채지표	레버리지	%	0.00%	0.00%	0.00%p
	이자보상배수	배	0.00	0.00	0.00
	평균차입금리	%	0.0%	0.0%	0.00%p
	고정금리 비중	%	0.0%	0.0%	0.00%p
	부채 평균잔여만기	년	-	-	0.00년
임대지표	임대율	%	0.00%	0.00%	0.00%p
	WALE	년			0.00년

※ FFO = 당기순이익 + 감가상각비 ± 평가손익 ± 매각손익 ± 손상차손/환입 ± 판매손익

※ NAV = 자본총계 + (장부에 반영되지 않은 공정가치 평가액 - 장부가액)
= 자산의 최근 감정평가액 - 부채총계

※ 레버리지 = 이자부담부채 ÷ 자산총계

※ 이자보상배수 = 영업이익 ÷ 이자비용

※ 평균차입금리 = [이자비용 * (12/사업기간 개월수)] ÷ [(기초 이자부담부채 + 기말 이자부담부채)/2]

※ 고정금리 비중 = 고정금리 이자부담부채 원금 합계 ÷ 전체 이자부담부채 원금 합계

※ 부채 평균 잔여만기 = ∑(각 이자부담부채 원금 × 각 이자부담부채의 잔여만기) ÷ 전체 이자부담부채 원금 합계

※ 임대율 = ∑(각 부동산의 임대면적) ÷ ∑(각 부동산의 임대가능면적)

※ WALE = ∑(각 임차인의 잔여 임대기간 × 각 임차인의 임대면적) ÷ 전체 임대면적

* 비상장리츠로 해당사항 없음.

2. 회사의 연혁

가. 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 자산관리 위탁계약 체결(한국투자리얼에셋운용(주))
- 2025.08.05 자산보관 위탁계약(현금 등) 체결(엔에이치투자증권㈜)
- 2025.08.05 자산보관 위탁계약(부동산) 체결(한국투자부동산신탁㈜)
- 2025.08.05 일반사무 위탁계약 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)
- 2025.10.28 설립자본금 유상감자
(보통주 60,000주, 감자 후 자본금 13,125,000,000원)

나. 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	서준호	1967.12.18	-	결격요건 없음
기타비상무이사	김경미	1968.01.04	법무사 이준구사무소	결격요건 없음
기타비상무이사	안화주	1964.04.02	-	결격요건 없음
감사	박승국	1966.02.20	이도회계법인	결격요건 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

* 2026.02.25 2026년 제1차 임시주주총회에서 서길원, 이호승 기타비상무이사 사임 및 서준호, 김경미 기타비상무이사 신규 취임
* 2026.03.26 2026년 제2차 임시주주총회에서 안화주 기타비상무이사 신규 취임

다. 준법감시인에 관한 사항

성 명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비 고
설광호		2026.01.01	2015.01~2025.12 한국투자증권 Compliance 본부장 2026.01~현재 한국투자리얼에셋운용 준법감사인	결격요건 없음

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

* 2026.01.01 이명재 준법감시인 사임 및 설광호 준법감시인 신규 취임

제 2 부 자산에 관한 사항

1. 총자산의 구성 현황

가. 총괄표

(1) 총자산의 구성 및 비율

(단위 : 백만원, %)

항 목	전기말		당기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율	비고
	자산총액	비율	자산총액	비율			
구조조정부동산		0.00%		0.00%	0.00%	0.00%	
부동산 관련	2,117,942	95.59%	2,108,140	95.41%	95.41%	95.41%	
부동산	2,117,942	95.59%	2,108,140	95.41%			
부동산개발사업		0.00%		0.00%			
설립할 때 납입된 주금(株金)		0.00%		0.00%			
신주발행으로 조성한 자금		0.00%		0.00%			
소유 부동산의 매각대금		0.00%		0.00%			
법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목		0.00%		0.00%			
부동산 관련 증권		0.00%	0	0.00%	0.00%	0.00%	
현금	94,871	4.28%	97,209	4.40%	4.40%	4.40%	
기타 자산	2,812	0.13%	4,142	0.19%	0.19%	0.19%	
총계	2,215,625	100.00%	2,209,491	100.00%	100.00%	100.00%	

※ 1. 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조제1항에 따른 항목은 법 제25조제1항 및 같은 법 제49조의2제1항에 따른 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법 제2조제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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

(2) 투자대상 및 직접취득자산

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
매입형/개발형		매입(일반)
직접 취득 자산	부동산	O
	지분증권	X
	수익증권	X
	기타	X
해외물건 포함여부		X
해외물건 소재지		해당없음

※ 대표투자대상은 투자대상 중 대표되는 대상을 선택하여 기재

※ 매입형/개발형은 매입(일반), 매입(선매입), 개발, 혼합(매입+개발) 중 선택하여 기재

※ 직접취득자산 중 부동산은 '2부.1.나. 부동산 현황'에 상세내역이 기재되며, 지분증권 및 수익증권 중 부동산투자회사법 제2조제3호에 따른 "부동산관련 증권"은 '2부.1.다. 부동산 관련 증권 현황', 이 외 지분증권 및 수익증권(즉, "부동산관련 증권"이 아닌 증권)은 '2부.1.마. 기타 자산 현황'에 상세내역이 기재됨

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택 구분	해당없음
임대주택비율	해당없음
임대주택 포함 여부	X
임대주택 70% 이상 여부	X

※ 임대주택 구분은「공공주택 특별법」제2조에 따른 '공공건설', '공공매입', '지분적립형 임대주택', '이익공유형 분양주택',「민간임대주택 특별법」제2조 '민간건설', '민간매입', '공공지원민간임대', '장기일반민간임대' 중 선택하여 기재

나. 부동산 현황(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: 1,332,000 백만원	일반	13,352	197,237	10,678	

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설, 기타 중 기재

(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					15,029		2,108,140	50,513	일반

(3) 소유 부동산별 임대현황

(가) 소유 부동산별 임대현황

	부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대가능면적, %)	임대차 계약수
1	판교테크원타워	197,236.69	195,232.34	98.98%	62

(나) 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 상세 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)

(4) 부동산개발사업의 현황

(가) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	해당없음
개발사업에 관한 인 • 허가일	해당없음
개발사업에 관한 사용승인 • 준공검사일	해당없음

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(나) 부동산개발사업 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

(다) 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

다. 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산 구성비	보유수량 (주)	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
자료가 없습니다.									

라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기말 예치금	당기말 예치금	비고
기업 MMDA	우리은행	변동	4,870	22,048	
보통예금	우리은행	변동	1	161	
정기예금	수협은행	3.15%	20,000	0	2026.03.05 만기해지
정기예금	국민은행	3.13%	60,000	60,000	
정기예금	신한은행	3.25%	10,000	0	2026.06.05 만기해지
정기예금	수협은행	3.05%	0	15,000	

마. 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	81		
그 밖의 기타자산	미수수익	1,429		
그 밖의 기타자산	미수금	128		
그 밖의 기타자산	선급비용	2,449		
그 밖의 기타자산	선급법인세	54		

※ 비고에 자산 관련 정보(예. 전환사채의 경우 전환가액 등, 신주인수권부사채의 경우 행사가액 등) 기재

2. 총자산의 변경내역

가. 당기 동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

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

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

※ 거래일자의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재

나. 당기 동안의 부동산관련 증권 거래내역

(단위 : 백만원)

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

제 3 부 부채 및 자본에 관한 사항

1. 부채 현황

가. 총괄표

【 2026.06.30 현재 】

구분	차입처	금액 (백만원)	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	차입일	만기일	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	케이비테크원제일차㈜	60,000	3.70%	3.50%	0.60%	2025.09.25	2028.09.25	고정	판교테크원타워
차입금	우리테크원제일차㈜	130,000	3.70%	3.50%	0.60%	2025.09.25	2028.09.25	고정	판교테크원타워
차입금	에스프로젝트테크원㈜	80,000	3.70%	3.50%	0.60%	2025.09.25	2028.09.25	고정	판교테크원타워
차입금	중국은행㈜	100,000	3.70%	3.50%	0.60%	2025.09.25	2028.09.25	고정	판교테크원타워
차입금	농업협동조합중앙회	10,000	3.90%	3.50%	1.20%	2025.09.25	2028.09.25	고정	판교테크원타워
차입금	MG새마을금고중앙회	290,000	3.90%	3.50%	1.20%	2025.09.25	2028.09.25	고정	판교테크원타워
차입금	삼성화재해상보험	80,000	3.90%	3.50%	1.20%	2025.09.25	2028.09.25	고정	판교테크원타워
차입금	농축협대주단	360,000	3.90%	3.50%	1.20%	2025.09.25	2028.09.25	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

2. 주식 현황

가. 총괄표

[2026.06.30 현재]

구 분	종 류	발행주식수 (주)	주당 발행가액(원)	주당 액면가액(원)	비 고
기명식	보통주	625,000	400,000	5,000	
기명식	종류주	2,000,000	400,000	5,000	

※ 종류는 보통주, 종류주 등

나. 자본금 변동 현황

(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	유상 증자	보통주	625,000	400,000	5,000	3,125,000,000	3,425,000,000	4375.0%
2025.09.25	유상 증자	종류주	2,000,000	400,000	5,000	10,000,000,000	13,425,000,000	4375.0%
2025.10.28	유상 감자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	13,125,000,000	-2.2%

다. 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
자료가 없습니다.				

라. 현물출자 현황

마. 공모 관련사항

공모 의무 여부	O
공모 실시 여부	O
30% 이상 공모충족일	2026.05.30

바. 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

종류	청약 개시일	청약 종료일	납입 개시일	납입 종료일	주당 모집 가액	모집 주식수	청약 주식수	배정 주식수	청약률	배정률
제2종 종류주	2026.05.26	2026.05.28	2026.05.29	2026.05.29	400,000	1,125,000	-	-	0%	0%

* 일반공모 진행 (2026.04.20 2026년 제6차 이사회 결의)
- 신주식의 종류와 수: 제2종 종류주식 1,125,000주
- 신주식의 액면가액 / 발행가액 : 1주당 금 5,000원 / 금 400,000원
- 신주식의 청약기간: 2026년 5월 26일 ~ 5월 28일
- 신주식의 납입기일: 2026년 5월 29일
- 모집방법 : 일반공모
- 기타: 청약주식수가 공모주식수에 미달한 경우 잔여물량 전부 미발행 처리 예정

* 일반공모 결과 (2026.05.29 증권발행실적보고)
- 청약주식 : (수량) 0주, (금액) 0원, (비율) 0%
- 배정주식 : (수량) 0주, (금액) 0원, (비율) 0%
- 일반공모청약이 전량 미달되어 미발행 처리

3. 주주현황

가. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2026.06.30 현재 】

성명	관계	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	기말 출자금액 (백만원)
							기초	증가	감소	기말			
한국증권금융㈜ (다올칸피덴스일반사모투자신탁제200호의 신탁업자 지위에서)	최대주주	내국인	대한민국	기관	해당사항없음	종류주	1,300,000			1,300,000		펀드(청약예외주주 외)	520,000
							(49.52%)			(49.52%)			

※ 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

* 기말출자금액 : 소유주식수 x 발행가액(400,000원)

나. 주요주주(10% 이상 소유 주주)의 주식소유현황

【 2026.06.30 현재 】

순위	성명	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	기말 출자금액 (백만원)	비고
1	엠에이치투자증권㈜ (교보AIM코어오피스일반사모부동산투자신탁제1호의 신탁업자 지위에서)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	625,000	23.81%	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(청약예외 주주 외)', '펀드(청약예외주주 외)', '기타' 중 기재

* 기말출자금액 : 소유주식수 x 발행가액(400,000원)

다. 최대주주, 주요주주 및 기타주주 분포

【 2026.06.30 현재 】

구분	주주 수 (명)	비 율	주식 수	비 율	비고
최대주주	1	11.11%	1,300,000	49.52%	
주요주주	1	11.11%	625,000	23.81%	
기타주주 - 개인		0.00%		0.00%	
기타주주 - 법인	7	77.78%	700,000	26.67%	
합 계	9	100.00%	2,625,000	100.00%	

라. 청약 예외주주 분포

청약예외주주 비율	0.0%
청약예외주주 50% 이상 여부	X

※ 청약예외주주가 50% 이상인 경우 부동산투자회사법 제14조의8제2항에도 불구하고 주식을 일반의 청약에 제공하지 아니할 수 있음

제 4 부 배당에 관한 사항

1. 총괄표

[주당액면가액 : 5,000 원] (단위 : 원, %)

구분		제 2 기	제 1 기	제 기	제 기
당기순이익		6,885,603,491	2,755,393,469		
상법상 이익배당한도		11,439,435,223	9,103,442,622		
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		11,439,435,223	9,103,442,622	0	0
당기감가상각비 등		15,028,715,458	5,227,379,290	-	-
배당가능이익		26,468,150,681	14,330,821,912	0	0
배당금	보통주	681,849,315	369,178,082		
	종류주	25,786,301,366	13,961,643,830		
주당 배당금	보통주	1,091	591		
	종류주	12,893	6,981		
배당수익률		2.55%	2.75%	-	-
연환산배당률		5.15%	10.24%	-	-

※ 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)

* 제1기 연환산배당수익률 : 해당 사업연도의 일수는 주금납입일의 익일부터 적용

1. 총 수익 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양수익 및 처분수익	-	0.00%	
	임 대 료	30,049,333,040	64.43%	
	관리수익	12,301,924,862	26.38%	
	기타수익	2,992,054,539	6.42%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금 관련수익	1,284,699,339	2.75%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		10,071,325	0.02%	잡이익(연체료 등)
총 수 익		46,638,083,105	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

나. 부동산(지상권 • 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함) 수익 상세내역

(1) 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

(2) 부동산 임대료 수익

	부동산명	임대료 (원)	비율 (%)	평당 임대료 단가 (원)	비 고
1	판교테크원타워	30,049,333,040	100.00%		

(3) 부동산 관리 수익

	부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비 고
1	판교테크원타워	12,301,924,862	100.00%	

다. 부동산 관련 증권 수익 상세내역

(단위 : 원)

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

라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 수익 상세내역

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기 예치금 발생 수익	당기 예치금 발생 수익	비고
기업 MMDA	우리은행	변동	36,225,725	28,899,647	
보통예금	우리은행	변동	764,918	51,749	
정기예금	수협은행	3.15%	46,602,740	108,739,725	2026.03.05 만기해지
정기예금	신한은행	3.25%	24,041,096	138,013,698	2026.06.05 만기해지
정기예금	국민은행	3.13%	210,953,425	931,282,191	
정기예금	수협은행	3.05%	0	77,712,329	

마. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익 상세내역

	구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
1	주차수익	1,400,937,876	46.82%	
2	기타수익	1,591,116,663	53.18%	수도광열비 회입, 창고사용료 외

2. 총 비용 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	9,801,336,168	24.66%	
	기타비용	10,660,801,332	26.82%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		19,290,342,114	48.53%	일반사무위탁수수료, 이자비용, 잡손실
총 비 용		39,752,479,614	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

나. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	판교테크원타워	현금	기타자산	기타
분양원가	0	0			
급여	20,568,548	20,568,548			
상여	0	0			
퇴직급여	0	0			
복리후생비	0	0			
자산관리수수료 (AMC수수료)	2,973,062,102	2,973,062,102			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	2,304,123,000	2,304,123,000			
자산보관수수료	10,000,000	10,000,000			
일반사무 위탁수수료	25,000,000				25,000,000
기타지급수수료	206,956,060	206,956,060			
유형자산 감가상각비	9,801,336,168	9,801,336,168			
투자부동산 감가상각비	0	0			
무형자산 감가상각비	0	0			
세금과공과	1,576,036,408	1,576,036,408			
광고선전비	0	0			
보험료	66,687,581	66,687,581			
임차료	0	0			
교육훈련비	0	0			
여비교통비	0	0			
통신비	0	0			
수선유지비	522,594,909	522,594,909			
청소비	0	0			

수도광열비	2,979,492,464	2,979,492,464			
대손상각비	0	0			
접대비	0	0			
판매촉진비	0	0			
이자비용	0	0			
금융리스이자비용	0	0			
기타영업비용	1,280,260	1,280,260			

다. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비율, 지급시기 및 지급방법 등	당기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
자산관리회사	기본보수(매입)	한국투자리얼에셋운용㈜	취득금액의	0.75	%	- 매입가격의 0.75% - 투자대상을 취득한 날로부터 3영업일 이내 지급(2025.09.25 지급완료)	0	14,865,310,515
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의	0.30	%	- 총 취득가액의 0.3% (연간 5,946,124,206원, 분기별 1,486,531,052원) - 매 분기마다 연간 운용기본수수료의 1/4 금액을 분기 종료 후 5영업일 이내에 현금 지급	2,973,062,102	5,946,124,206
	성과보수(운용)		총 사업비의		%			
	기본보수(매각)		매각금액의	0.5	%	- 매각금액(부가세 제외)의 0.5% - 매매대금을 지급받은 날로부터 5영업일 이내	0	0
	성과보수(매각)		매각차익의	5.0	%	- 투자대상자산의 매각차익[(투자대상자산 매각금액(부가세 제외) - 투자대상자산 취득가액(부가세 제외)]에서 매각기본수수료를 차감한 금액의 5% - 매각기본수수료 지급시 함께 지급	0	0
사무수탁회사	위탁보수	㈜케이비펀트파트너스	- 연간 5,000만원, 결산기마다 2,500만원(부가세 별도) '- 매 결산기 단위로 결산일 이후 7일이내 지급				25,000,000	50,000,000
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권㈜ (현금 등) 한국투자부동산신탁㈜ (부동산)	- 연간 2,000만원 / 매 분기별 500만원(부가세 별도) - 매 분기 종료 후 7영업일이내 지급 - 담보신탁계약에 의거 지급 - 1억원 일시 지급(2025.09.25 지급 완료)				10,000,000	120,000,000
시설관리회사	위탁보수	㈜에스원 (PM)	* 존스랑라살㈜ : 2026.03.31 해지 - PM fee : 월52,785,000원 - FM fee : 월 343,370,000원 * ㈜에스원 : 2026.04.01 ~ 2028.03.31(24개월) - PM fee : 월 50,018,000원 - FM fee : 월 314,428,000원				2,304,123,000	4,373,352,000
임대관리회사	위탁보수							
재산관리회사	위탁보수							
합 계							5,312,185,102	

※ 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

3. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 2 기	제 1 기	제 기	제 기
당해회사수익률	1.33	1.06		

※ 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

* 당해 수익률은 실제 사업일수가 아닌 6개월을 기준으로 산출함
* 당사는 6개월(6월, 12월) 결산 법인임

제 6 부 재무제표에 관한 사항

1. 재무상태표

당기 제 2 기 기말 기준일 2026.06.30 현재

전기 제 1 기 기말 기준일 2025.12.31 현재

회사명: 주식회사 더퍼스트제1호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 2 (당)기 기말		제 1 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		101,351,048,978		97,682,124,963
1) 현금및현금성자산	37,209,133,491		24,870,826,169	
2) 단기금융상품	60,000,000,000		70,000,000,000	
3) 매출채권	81,336,482		31,087,060	
5) 미수수익	1,429,245,671		519,496,378	
7) 기타미수금	128,290,000			
9) 선급비용	2,449,406,214		2,255,193,146	
10) 부가세대급금			0	
11) 선급법인세	53,637,120		5,522,210	
13) 유가증권	0		0	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		2,108,140,340,127		2,117,942,394,696
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	2,108,140,340,127		2,117,941,676,295	
토지	1,143,035,439,093		1,143,035,439,093	
건물	980,133,616,492		980,133,616,492	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(15,028,715,458)		(5,227,379,290)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
11) 기타비유동자산	0		718,401	
자 산 총 계		2,209,491,389,105		2,215,624,519,659
1. 유동부채		17,339,371,237		3,982,285,670
4) 기타선수금	208,000,000		208,000,000	
5) 선수수익	1,402,356,898		1,350,504,650	
6) 미지급금	33,000,000		20,505,432	
7) 미지급비용	1,939,116,813		550,733,480	
9) 부가세예수금	1,711,899,826		1,852,542,108	
15) 유동보증금	12,044,997,700			
2. 비유동부채		1,148,467,691,300		1,160,512,689,000
3) 장기차입금	1,110,000,000,000		1,110,000,000,000	
5) 비유동보증금	38,467,691,300		50,512,689,000	
부 채 총 계		1,165,807,062,537		1,164,494,974,670
1. 자본금		13,125,000,000		13,125,000,000
1) 보통주자본금	3,125,000,000		3,125,000,000	
2) 종류주자본금	10,000,000,000		10,000,000,000	
2. 자본잉여금		1,019,119,891,345		1,028,901,102,367
1) 주식발행초과금	1,019,119,891,345		1,028,901,102,367	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		11,439,435,223		9,103,442,622
자 본 총 계		1,043,684,326,568		1,051,129,544,989
부 채 및 자 본 총 계		2,209,491,389,105		2,215,624,519,659

2. 손익계산서

당기	제 2 기	기말	시작일	2026.01.01	종료일	2026.06.30
전기	제 1 기	기말	시작일	2025.07.16	종료일	2025.12.31

회사명: 주식회사 더퍼스트제1호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
Ⅰ. 영업수익	22,551,934,691	45,343,312,441	22,151,386,365	23,767,082,679
2) 임대료수익	14,897,190,377	30,049,333,040	15,022,579,271	16,174,855,894
3) 관리비수익	6,201,488,945	12,301,924,862	6,075,282,110	6,479,681,246
7) 기타영업수익	1,453,255,369	2,992,054,539	1,053,524,984	1,112,545,539
Ⅱ. 영업비용	10,083,495,787	20,487,137,500	10,231,133,393	10,880,778,632
2) 급여	15,000,000	20,568,548	1,500,000	1,600,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	1,486,531,051	2,973,062,102	1,486,531,051	1,585,633,121
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	1,093,338,000	2,304,123,000	1,188,465,000	1,254,492,500
8) 자산보관수수료	5,000,000	10,000,000	4,999,999	5,326,086
9) 일반사무위탁수수료	12,500,000	25,000,000	12,493,299	13,315,217
10) 기타지급수수료	128,336,240	206,956,060	57,350,000	113,615,800
11) 유형자산감가상각비	4,900,668,084	9,801,336,168	4,900,668,084	5,227,379,290
14) 세금과공과	791,159,115	1,576,036,408	1,270,627,866	1,353,481,378
16) 보험료	33,528,010	66,687,581	33,178,049	35,057,117
21) 수선유지비	333,639,609	522,594,909	367,832,250	377,086,810
23) 수도광열비	1,282,519,818	2,979,492,464	907,373,795	907,373,795
29) 기타영업비용	1,275,860	1,280,260	114,000	6,417,518
Ⅲ. 영업이익	12,468,438,904	24,856,174,941	11,920,252,972	12,886,304,047
Ⅳ. 영업외수익	626,849,110	1,294,770,664	361,470,059	361,486,497
1) 이자수익	619,002,004	1,284,699,339	318,571,467	318,587,904
10) 기타영업외수익	7,847,106	10,071,325	42,898,592	42,898,593
Ⅴ. 영업외비용	9,685,890,245	19,265,342,114	9,853,766,937	10,492,397,075
1) 이자비용	9,685,890,227	19,265,342,074	9,853,766,936	10,492,397,074
10) 기타영업외비용	18	40	1	1
Ⅵ. 법인세비용차감전순이익(손실)	3,409,397,769	6,885,603,491	2,427,956,094	2,755,393,469
Ⅷ. 당기순이익(손실)	3,409,397,769	6,885,603,491	2,427,956,094	2,755,393,469
Ⅸ. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
Ⅹ. 총포괄이익(손실)	3,409,397,769	6,885,603,491	2,427,956,094	2,755,393,469
ⅩⅠ. 주당손익	1,299	2,623	925	1,050

3. 이익잉여금처분계산서

당기 제 2 기 기말 시작일 2026.01.01 종료일 2026.06.30

전기 제 1 기 기말 시작일 2025.07.16 종료일 2025.12.31

회사명: 주식회사 더퍼스트제1호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	처분예정일	2026.09.17	처분확정일	2026.03.13
	금 액		금 액	
Ⅰ. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		1,658,224,201		2,755,393,469
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(5,227,379,290)			
2. 당기순이익(손실)	6,885,603,491		2,755,393,469	
Ⅱ. 임의적립금등의 이입액		9,781,211,022		6,348,049,153
Ⅲ. 이익잉여금처분액		(26,468,150,681)		(14,330,821,912)
4. 배당금	26,468,150,681		14,330,821,912	
보통주현금배당금	681,849,315		369,178,082	
종류주현금배당금	25,786,301,366		13,961,643,830	
Ⅳ. 결손금처리액				
Ⅴ. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(15,028,715,458)		(5,227,379,290)

4. 현금흐름표

당기 제 2 기 기말 시작일 2026.01.01 종료일 2026.06.30

전기 제 1 기 기말 시작일 2025.07.16 종료일 2025.12.31

회사명: 주식회사 더퍼스트제1호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	금 액		금 액	
Ⅰ. 영업활동으로 인한 현금흐름		16,669,129,234		59,665,730,234
1. 당기순이익(손실)		6,885,603,491		2,755,393,469
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		27,781,978,903		5,583,280,249
이자수익	(1,284,699,339)		(282,729,178)	
이자비용	19,265,342,074		638,630,137	
감가상각비	9,801,336,168		5,227,379,290	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		(17,998,453,160)		51,327,056,516
매출채권의 변동	(50,249,422)		(31,087,060)	
미수수익의 변동	374,898,297		(236,767,200)	
기타미수금의 변동	(128,290,000)			
선급비용의 변동	(4,879,659,049)		(2,411,254,012)	
기타선수금의 변동	0		208,000,000	
선수수익의 변동	51,852,248		1,350,504,650	
미지급금의 변동	12,494,568		20,505,432	
미지급비용의 변동	(13,190,794,359)		67,445,808	
예수금의 변동	(140,642,282)		1,852,542,108	
보증금의 변동	0		50,512,689,000	
기타	(48,063,161)		(5,522,210)	
Ⅱ. 투자활동으로 인한 현금흐름		10,000,000,000		(2,193,169,055,585)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		10,000,000,000		0
기타	10,000,000,000			
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		(2,193,169,055,585)
유형자산의 취득			2,123,169,055,585	
기타			70,000,000,000	
Ⅲ. 재무활동으로 인한 현금흐름		(14,330,821,912)		2,158,374,151,520
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		2,160,300,000,000
장기차입금의 차입			1,110,000,000,000	
사채의 발행			1,050,300,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(14,330,821,912)		(1,925,848,480)
사채의 상환			300,000,000	
배당금의 지급	14,330,821,912			
기타			1,625,848,480	
Ⅳ. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		12,338,307,322		24,870,826,169
Ⅵ. 현금및현금성자산의 순증감		12,338,307,322		24,870,826,169
Ⅶ. 기초 현금및현금성자산		24,870,826,169		0
Ⅷ. 기말 현금및현금성자산		37,209,133,491		24,870,826,169

5. 자본변동표

당기 제 2 기 기말 시작일 2026.01.01 종료일 2026.06.30
전기 제 1 기 기말 시작일 2025.07.16 종료일 2025.12.31

회사명: 주식회사 더퍼스트제1호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2026.07.16 (설립)	300,000,000	0	0	0	0			300,000,000
유상증자	13,125,000,000	1,035,249,151,520			0			1,048,374,151,520
유상감자	-300,000,000	0			0			-300,000,000
자본준비금 전입		-6,348,049,153			6,348,049,153			0
당기순이익		0			2,755,393,469			2,755,393,469
2025.12.31 (전기말)	13,125,000,000	1,028,901,102,367	0	0	9,103,442,622			1,051,129,544,989
2026.01.01(당기초)	13,125,000,000	1,028,901,102,367	0	0	9,103,442,622	0	0	1,051,129,544,989
자본준비금 전입		-9,781,211,022			9,781,211,022			0
당기순이익		0			6,885,603,491			6,885,603,491
배당금 지급	0	0			-14,330,821,912			-14,330,821,912
2026.06.30(당기말)	13,125,000,000	1,019,119,891,345	0	0	11,439,435,223			1,043,684,326,568

6. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

7. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :	적정

기타사항(특이사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :	적정

기타사항(특이사항 포함)

제 7 부 연결재무제표에 관한 사항

상장리츠의 경우 연결 재무제표 및 주석을 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

제 8 부 특별관계자 등과의 거래 현황 및 기타사항

1. 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

2. 제재현황 등 기타사항

6. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

제 2 기 2026년 06월 30일 현재

제 1 기 2025년 12월 31일 현재

(주)더퍼스트제1호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

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

회사의 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. 회사의 사업연도는 6개월 단위로 하며, 매년 1월 1일에 개시하여 6월 30일 종료하고 7월 1일 개시하여 그해 12월 31일 종료합니다.

보고기간 종료일 현재 회사의 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%
(주)엔에이치프라임위탁관리부동산투자회사	종류주	25,000주	1.0%

주주명	주식의 종류	보유주식수	보유지분율
합 계		2,625,000주	100.0%

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

2. 중요한 회계정책

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식

회사는 용역의 제공이나 자산의 사용에 대하여 받았거나 또는 받을 대가의 공정가치로 수익을 측정하고 있으며, 부가가치세, 매출에누리와 할인 및 환입은 수익에서 차감하고 있습니다. 회사는 수익을 신뢰성 있게 측정할 수 있으며 관련된 경제적 효익의 유입 가능성이 매우 높은 경우에 수익을 인식합니다.

(2) 현금및현금성자산

회사는 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 공정가

치를 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, 회사의 유형자산에 대한 감가상각비는 다음의 경제적 내용연수 및 감가상각방법에 의하여 계상하고 있습니다.

구 분	내 용 연 수	감가상각방법
건 물	50년	정 액 법

(4) 법인세회계

법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성됩니다. 법인세는 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식된 항목과 관련된 금액은 해당 항목에서 직접 인식하며, 이를 제외하고는 당기손익으로 인식됩니다. 법인세비용은 보고기간말 현재 제정되었거나 실질적으로 제정된 세법을 기준으로 측정됩니다.

경영진은 적용 가능한 세법 규정이 해석에 따라 달라질 수 있는 상황에 대하여 회사가 세무신고 시 적용한 세무정책에 대하여 주기적으로 평가하고 있습니다. 회사는 세무당국에 납부할 것으로 예상되는 금액에 기초하여 당기법인세비용을 인식합니다.

이연법인세는 자산과 부채의 장부금액과 세무기준액의 차이로 발생하는 일시적 차이에 대하여 장부금액을 회수하거나 결제할 때의 예상 법인세효과로 인식됩니다. 다만, 사업결합 이외의 거래에서 자산·부채를 최초로 인식할 때 발생하는 이연법인세자산과 부채는 그 거래가 회계이익이나 과세소득에 영향을 미치지 않는다면 인식되지 않습니다. 이연법인세자산은 차감할 일시적 차이가 사용될 수 있는 미래 과세소득의 발생가능성이 높은 경우에 인식됩니다.

이연법인세자산과 부채는 법적으로 당기법인세자산과 당기법인세부채를 상계할 수

있는 권리를 회사가 보유하고 있으며, 동시에 이연법인세자산과 부채가 동일한 과세당국에 의해서 부과되는 법인세와 관련이 있으면서 순액으로 결제할 의도가 있는 경우에 상계됩니다.

(5) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금 적립의무 배제 및 초과배당

회사는 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

보고기간 종료일 현재 단기금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	금융기관	종 류	당기말	전기말
단기금융상품	국민은행	정기예금	60,000,000	60,000,000
	신한은행	정기예금	-	10,000,000
합 계			60,000,000	70,000,000

5. 유형자산

(1) 당기와 전기 중 유형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)

구 분	기 초	취 득	처 분	감가상각	기 말
토 지	1,143,035,439	-	-	-	1,143,035,439
건 물	974,906,237	-	-	(9,801,336)	965,104,901
합 계	2,117,941,676	-	-	(9,801,336)	2,108,140,340

② 전기

(단위: 천원)

구 분	기 초	취 득	처 분	감가상각	기 말
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 회사 보유 토지의 공시지가는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말		전기말	
	장부가액	공시지가	장부가액	공시지가
경기도 성남시 분당구 백현동 534	1,143,035,439	380,000,766	1,143,035,439	368,918,523

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

6. 보험가입의 내용

보고기간 종료일 현재 회사가 가입하고 있는 보험의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

보험종류	부보금액	보험료	회사명
Package Insurance Policy	846,719,334	113,473	DB손해보험, KB손해보험
가스사고배상책임보험	1,350,000	20	DB손해보험
승강기배상책임보험	450,000	817	DB손해보험
합 계	848,519,334	114,310	-

한편, 회사의 동 보험에 대한 보험금 수령권은 차입금과 관련하여 (주)우리은행 등에 156,000백만원(한도: 부보금액)의 질권이 설정되어 있습니다.

7. 차입금

(1) 보고기간 종료일 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	금융기관	연이자율(%)	만 기	상환방법	당기말	전기말
시설자금대출	케이비테크원제일차 유한회사	3.50	2028-09-25	만기일시	60,000,000	60,000,000
	우리테크원제일차 주식회사				130,000,000	130,000,000
	에스프로젝트테크원 주식회사				80,000,000	80,000,000
	중국은행 주식회사 (영업소)				100,000,000	100,000,000
	농업협동조합중앙회				10,000,000	10,000,000
	농축협대주단				360,000,000	360,000,000
	새마을금고중앙회				290,000,000	290,000,000
	삼성화재해상보험 주식회사				80,000,000	80,000,000
합 계					1,110,000,000	1,110,000,000

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

(단위: 천원)

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

8. 우발채무와 약정사항

(1) 자산관리계약

회사는 한국투자리얼에셋운용(주)와 부동산 취득・관리・개량 및 처분, 부동산 임대차및 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(부가세 별도)의 0.5%
	② 매각성과수수료 투자대상자산의 매각차익 (투자대상자산 매각금액(부가세 제외) - 투자대상자산 취득가액(부가세 제외))에서 매각기본수수료를 차감한 금액의 5%

(2) 자산보관계약

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

(3) 일반사무수탁계약

회사는 (주)케이비펀드파트너스와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한사무 및 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여, 매 결산기 마다 25백만원(부가세 별도)을 수수료로 지급합니다.

(4) 부동산관리위탁계약

회사는 2026년 3월 31일부로 기존 존스랑라살 주식회사에서 (주)에스원과 보유 부동산의 관리업무 등에 대한 부동산관리위탁계약을 체결하였으며, 동 계약에 따라 매월 일정액의 부동산관리위탁수수료를 지급하고 있습니다.

(5) 부동산담보신탁계약

회사는 (주)국민은행 등 우선수익자에 대한 채무 이행을 담보하기 위하여 한국투자부동산신탁(주)와 부동산담보신탁계약을 체결하였으며, 우선수익자는 주석7에서 설명하고 있습니다.

(6) 지급보증보험

회사는 전기요금 납부와 관련하여 서울보증보험(주)로부터 지급보증 1,190백만원을 제공받고 있습니다.

9. 자본

(1) 보고기간 종료일 현재 수권(발행)주식수 및 주당 액면금액, 자본금은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기 말	전 기 말
수권주식수	100,000,000주	100,000,000주
발행주식수	2,625,000주	2,625,000주
- 보통주	625,000주	625,000주
- 제1종종류주	2,000,000주	2,000,000주
1주당 금액	5,000원	5,000원
자본금	13,125,000	13,125,000
- 보통주 자본금	3,125,000	3,125,000
- 제1종종류주 자본금	10,000,000	10,000,000

(2) 종류주식의 배당률은 사업연도별로 연환산 6.5%(이하 "우선배당률")로, 회사의 보유자산의 매각일이 속한 결산기의 직전 결산기까지 배당가능이익에서 우선배당하며, 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 잔여재산을 분배하는 경우, 보유 부동산 매각일이 속한 결산

기까지 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.

10. 이익잉여금

(1) 회사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

(2) 당기와 전기의 이익잉여금처분계산서의 내역은 다음과 같습니다.

이익잉여금처분계산서

제 2(당) 기	2026년 1월 1일부터 2026년 6월 30일까지	제 1(전) 기	2025년 7월 16일부터 2025년 12월 31일까지
처분예정일	2026년 9월 17일	처분확정일	2026년 3월 13일

(단위: 원)

구 분	당 기		전 기	
Ⅰ. 미처분이익잉여금		11,439,435,223		9,103,442,622
전기이월미처분이익잉여금	(5,227,379,290)		-	
당기순이익	6,885,603,491		2,755,393,469	
자본준비금 전입	9,781,211,022		6,348,049,153	
Ⅱ. 이익잉여금처분액		(26,468,150,681)		(14,330,821,912)
배당금 지급	(26,468,150,681)		(14,330,821,912)	
차기이월미처분이익잉여금		(15,028,715,458)		(5,227,379,290)

11. 배당금

당기와 전기의 보통주 및 우선주에 대한 배당금 및 배당률은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구 분	당 기		전 기	
	보통주	우선주	보통주	우선주
배당금	681,849,315	25,786,301,366	369,178,082	13,961,643,830
발행주식수	625,000주	2,000,000주	625,000주	2,000,000주
1주당 배당금	1,091	12,893	591	6,981
1주당 액면가액	5,000	5,000	5,000	5,000
1주당 발행가액	400,000	400,000	400,000	400,000
배당률(액면가액)	21.82%	257.86%	11.82%	139.62%
배당률(발행가액)	0.27%	3.22%	0.15%	1.75%

12. 주당이익

(1) 당기와 전기의 기본주당순이익 산정 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구 분	당 기	전 기
보통주당기순이익	6,885,603,491	2,755,393,469
유통보통주식수	625,000주	399,349주
기본주당순이익	11,017	6,900

(2) 당기와 전기 중 회사의 가중평균유통보통주식수는 다음과 같습니다.

① 당기

기 간	유통보통주식수	일수	가중평균유통보통주식수
2026.01.01 ~ 2026.06.30	625,000주	181일	625,000주

② 전기

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

13. 포괄손익계산서

당기와 전기 중 회사의 포괄손익과 당기순이익은 동일합니다.

14. 특수관계자와의 거래

(1) 당기와 전기 중 특수관계자와의 중요한 거래내용은 없습니다.

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

15. 부가가치계산에 필요한 계정과목

당기와 전기 중 부가가치계산에 필요한 계정과목의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
임원보수	20,569	1,600
세금과공과(*1)	1,576,036	1,353,481
감가상각비	9,801,336	5,227,379
합 계	11,397,941	6,582,460

(*1) 간주매출부가세를 포함한 금액으로 기재하였습니다.

16. 법인세비용

회사는 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 당기법인세는 발생하지 않았고, 미래에 가산할 일시적 차이에 대한 이연법인세부채를 인식하지 아니하였습니다. 또한, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 보고기간종료일 현재 미래에 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산을 인식하지 아니하였습니다.

17. 현금흐름표

회사는 현금흐름표 상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
임대보증금의 유동성대체	12,044,998	-
주식발행초과금의 이입	9,781,211	6,348,049

18. 재무제표의 확정일 및 승인기관

회사의 당기 재무제표는 2026년 9월 17일자 주주총회에서 최종 확정 및 승인될 예정입니다.