

## (첨부)재 무 제 표

주식회사 리딩밸류애드제1호위탁관리부동산투자회사  
(구, 주식회사 대신케이리츠물류1호위탁관리부동산투자회사)

### 제 12(당) 기

2026년 02월 01일 부터

2026년 07월 31일 까지

### 제 11(전) 기

2025년 08월 01일 부터

2026년 01월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 리딩밸류애드제1호위탁관리부동산투자회사 대표이사 오흥진



본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 영등포구 영의대로 108(여의도동, 파크원 Tower2)

(전 화) 02 - 6268 - 6788

## 재 무 상 태 표

제 12(당) 기 2026년 07월 31일 현재

제 11(전) 기 2026년 01월 31일 현재

회사명 : 주식회사 리딩밸류애드제1호위탁관리부동산투자회사

(구, 주식회사 대신케이리츠물류1호위탁관리부동산투자회사)

(단위 : 원)

| 과 목              | 제 12(당) 기       | 제 11(전) 기       |
|------------------|-----------------|-----------------|
| 자산               |                 |                 |
| I.유동자산           | 754,433,649     | 729,540,015     |
| (1)당좌자산          | 754,433,649     | 729,540,015     |
| 현금및현금성자산(주석3)    | 676,183,921     | 620,479,181     |
| 선급비용             | 78,210,298      | 109,034,824     |
| 미수법인세환급액         | 39,430          | 26,010          |
| II.비유동자산         | 32,760,796,828  | 32,997,861,746  |
| (1)유형자산(주석4,6)   | 32,760,796,828  | 32,997,861,746  |
| 토지               | 15,707,670,214  | 15,707,670,214  |
| 건물               | 20,106,528,637  | 20,087,528,637  |
| 감가상각누계액          | (3,053,402,023) | (2,797,337,105) |
| 자산총계             | 33,515,230,477  | 33,727,401,761  |
| 부채               |                 |                 |
| I.유동부채           | 25,047,311,631  | 24,422,890,840  |
| 미지급금(주석7,10)     | 97,975,500      | 94,882,700      |
| 미지급비용(주석7,10)    | 279,670,251     | 215,951,530     |
| 부가세예수금           | 16,117,070      | 12,056,610      |
| 단기차입금(주석5,6,10)  | 24,100,000,000  | 24,100,000,000  |
| 유동성임대보증금(주석6,10) | 553,548,810     | -               |
| II.비유동부채         | 472,125,000     | 1,025,673,810   |
| 임대보증금(주석6,10)    | 472,125,000     | 1,025,673,810   |
| 부채총계             | 25,519,436,631  | 25,448,564,650  |
| 자본               |                 |                 |
| I.자본금(주석1,9)     | 10,690,000,000  | 10,690,000,000  |
| 보통주자본금           | 2,000,000,000   | 2,000,000,000   |
| 우선주자본금           | 8,690,000,000   | 8,690,000,000   |
| II.자본조정(주석9)     | (58,094,840)    | (58,094,840)    |
| 주식할인발행차금         | (58,094,840)    | (58,094,840)    |
| III.이익잉여금(주석9)   | (2,636,111,314) | (2,353,068,049) |
| 미처분이익잉여금         | (2,636,111,314) | (2,353,068,049) |
| 자본총계             | 7,995,793,846   | 8,278,837,111   |
| 부채와자본총계          | 33,515,230,477  | 33,727,401,761  |

"재무제표 주석 참조"



손익계산서

제 12(당) 기 2026년 02월 01일부터 2026년 07월 31일까지

제 11(전) 기 2025년 08월 01일부터 2026년 01월 31일까지

회사명 : 주식회사 리딩밸류애드제1호위탁관리부동산투자회사

(구, 주식회사 대신케이리츠물류1호위탁관리부동산투자회사)

(단위 : 원)

| 과목                | 제 12(당) 기     | 제 11(전) 기     |
|-------------------|---------------|---------------|
| I. 영업수익           | 931,423,612   | 696,857,202   |
| 임대료수익             | 882,324,832   | 678,675,582   |
| 관리수익              | 49,098,780    | 18,181,620    |
| II. 영업비용          | 585,440,042   | 575,439,668   |
| 급여(주석11)          | 7,200,000     | 7,200,000     |
| 감가상각비(주석11)       | 256,064,918   | 261,806,382   |
| 보험료               | 20,830,690    | 23,118,882    |
| 자산관리위탁수수료(주석7,8)  | 55,000,000    | 55,000,000    |
| 자산보관수수료(주석8)      | 10,000,000    | 10,000,000    |
| 일반사무수탁수수료(주석8)    | 16,500,000    | 16,500,000    |
| 부동산관리위탁수수료        | 19,980,000    | 19,980,000    |
| 시설관리위탁수수료         | 88,062,000    | 82,488,000    |
| 수선유지비             | 11,880,000    | 18,374,900    |
| 수도광열비             | -             | 6,205,505     |
| 지급수수료             | 75,019,168    | 52,077,796    |
| 세금과공과(주석12)       | 15,141,947    | 13,266,963    |
| 기타비용              | 9,761,319     | 9,421,240     |
| III. 영업이익         | 345,983,570   | 121,417,534   |
| IV. 영업외수익         | 258,091       | 169,139       |
| 이자수익              | 256,282       | 169,125       |
| 잡이익               | 1,809         | 14            |
| V. 영업외비용          | 629,284,926   | 602,231,378   |
| 이자비용              | 629,284,926   | 602,230,675   |
| 잡손실               | -             | 703           |
| VI. 법인세차감전순이익(손실) | (283,043,265) | (480,644,705) |
| VII. 법인세등         | -             | -             |
| VIII. 당기순이익(손실)   | (283,043,265) | (480,644,705) |

"재무제표 주석 참조"



자 본 변 동 표

제 12(당) 기 2026년 02월 01일부터 2026년 07월 31일까지

제 11(전) 기 2025년 08월 01일부터 2026년 01월 31일까지

회사명 : 주식회사 리딩밸류애드제1호위탁관리부동산투자회사

(구, 주식회사 대신케이리츠물류1호위탁관리부동산투자회사)

(단위 : 원)

| 과 목             | 자 본 금          | 자 본<br>조 정   | 이 익<br>잉여금      | 총 계           |
|-----------------|----------------|--------------|-----------------|---------------|
| 2025.08.01(전기초) | 10,690,000,000 | (58,094,840) | (1,872,423,344) | 8,759,481,816 |
| 당기순이익(손실)       | -              | -            | (480,644,705)   | (480,644,705) |
| 2026.01.31(전기말) | 10,690,000,000 | (58,094,840) | (2,353,068,049) | 8,278,837,111 |
| 2026.02.01(당기초) | 10,690,000,000 | (58,094,840) | (2,353,068,049) | 8,278,837,111 |
| 당기순이익(손실)       | -              | -            | (283,043,265)   | (283,043,265) |
| 2026.07.31(당기말) | 10,690,000,000 | (58,094,840) | (2,636,111,314) | 7,995,793,846 |

"재무제표 주석 참조"



현금흐름표

제 12(당) 기 2026년 02월 01일부터 2026년 07월 31일까지

제 11(전) 기 2025년 08월 01일부터 2026년 01월 31일까지

회사명 : 주식회사 리딩밸류애드제1호위탁관리부동산투자회사

(구, 주식회사 대신케이리츠물류1호위탁관리부동산투자회사)

(단위 : 원)

| 과목                 | 제 12(당) 기     | 제 11(전) 기        |
|--------------------|---------------|------------------|
| I. 영업활동으로인한현금흐름    | 74,704,740    | 229,776,327      |
| 1. 당기순이익(손실)       | (283,043,265) | (480,644,705)    |
| 2. 현금의유출이없는비용등의가산  | 256,064,918   | 261,806,382      |
| 감가상각비              | 256,064,918   | 261,806,382      |
| 3. 현금의유입이없는수익등의차감  | -             | -                |
| 4. 영업활동으로인한자산부채의변동 | 101,683,087   | 448,614,650      |
| 선급비용의 감소(증가)       | 30,824,526    | (96,951,206)     |
| 미수법인세환급액의 감소(증가)   | (13,420)      | 1,253,720        |
| 미지급금의 증가(감소)       | 3,092,800     | (1,149,330)      |
| 미지급비용의 증가(감소)      | 63,718,721    | 79,329,229       |
| 예수금의 증가(감소)        | -             | (10,752,852)     |
| 부가세예수금의 증가(감소)     | 4,060,460     | 4,760,089        |
| 임대보증금의 증가(감소)      | -             | 472,125,000      |
| II. 투자활동으로인한현금흐름   | (19,000,000)  | (11,000,000)     |
| 1. 투자활동으로인한현금유입액   | -             | -                |
| 2. 투자활동으로인한현금유출액   | (19,000,000)  | (11,000,000)     |
| 건물의 취득             | 19,000,000    | 11,000,000       |
| III. 재무활동으로인한현금흐름  | -             | -                |
| 1. 재무활동으로인한현금유입액   | -             | 24,100,000,000   |
| 단기차입금의 차입          | -             | 24,100,000,000   |
| 2. 재무활동으로인한현금유출액   | -             | (24,100,000,000) |
| 유동성장기차입금의 상환       | -             | 24,100,000,000   |
| IV. 현금의증가(감소)(네트)  | 55,704,740    | 218,776,327      |
| V. 기초의현금           | 620,479,181   | 401,702,854      |
| VI. 기말의현금          | 676,183,921   | 620,479,181      |

"재무제표 주석 참조"



## 주식

제 12(당) 기 2026년 02월 01일부터 2026년 07월 31일까지

제 11(전) 기 2025년 08월 01일부터 2026년 01월 31일까지

회사명 : 주식회사 리딩밸류애드제1호위탁관리부동산투자회사

(구, 주식회사 대신케이리츠물류1호위탁관리부동산투자회사)

### 1. 일반사항

주식회사 리딩밸류애드제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2020년 6월 12일에 설립되었습니다. 2020년 8월 7일에 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 개발사업, 부동산 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점 소재지는 서울특별시 영등포구 여의대로 108이며 당사의 기말 현재 납입자본금은 10,690,000천원입니다.

당사의 정관상 존립기간은 회사설립일로부터 10년이고, 사업연도는 매 6개월(매년 2월 1일에 개시하여 7월 31일에 종료, 8월 1일에 개시하여 1월 31일에 종료)입니다. 최초사업연도는 설립등기일(2020년 6월 12일)로부터 2021년 1월 31일까지입니다.

보고기간 종료일 현재 당사의 자본금에 대한 내역 및 주주구성은 다음과 같습니다.

| 주주      | 주식의 종류 | 주식수(주)    | 자본금(천원)    | 지분율(%) |
|---------|--------|-----------|------------|--------|
| 대신자산신탁주 | 보통주    | 400,000   | 2,000,000  | 18.71  |
| 기타      | 종류주    | 1,738,000 | 8,690,000  | 81.29  |
| 합계      |        | 2,138,000 | 10,690,000 | 100    |

(\*) 당사의 우선주는 운영기간의 배당 및 청산시 잔여재산에 대해 누적적 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 거래비용 없이 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 제작원가에 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 경제적 효익을 증가시키는 지출은 자본적 지출로 처리하여 당해 자산의 원가에 가산하고, 원상을 회복시키거나 능률유지를 위한 지출은 수익적 지출로 보아 당기비용으로 처리하고 있습니다.

유형자산에 대한 감가상각은 다음의 경제적 내용연수에 따라 정액법으로 계산하고 있습니다.

| 계정과목 | 내용연수 |
|------|------|
| 건물   | 40년  |



#### (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) 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

보고기간종료일 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원) |         |         |
|-----------|---------|---------|
| 구분        | 당기말     | 전기말     |
| 보통예금      | 676,184 | 620,479 |

### 4. 유형자산

(1) 당기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원) |             |        |    |           |             |
|-----------|-------------|--------|----|-----------|-------------|
| 과목        | 기초          | 취득     | 처분 | 감가상각      | 기말          |
| 토지        | 15,707,670  | -      | -  | -         | 15,707,670  |
| 건물        | 20,087,529  | 19,000 | -  | -         | 20,106,529  |
| 감가상각누계액   | (2,797,337) | -      | -  | (256,065) | (3,053,402) |
| 합계        | 32,997,862  | 19,000 | -  | (256,065) | 32,760,797  |

(2) 전기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원) |             |        |    |           |             |
|-----------|-------------|--------|----|-----------|-------------|
| 과목        | 기초          | 취득     | 처분 | 감가상각      | 기말          |
| 토지        | 15,707,670  | -      | -  | -         | 15,707,670  |
| 건물        | 20,076,529  | 11,000 | -  | -         | 20,087,529  |
| 감가상각누계액   | (2,535,531) | -      | -  | (261,806) | (2,797,337) |
| 합계        | 33,248,668  | 11,000 | -  | (261,806) | 32,997,862  |

(3) 당사는 상기 건물에 대하여 메리츠화재해상보험(주)에 재산종합보험 등(부보금액 : 31,380백만원)을 가입하고 있습니다.

(4) 당기말 보유토지의 공시지가는 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원)                         |           |           |           |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| 소재지                               | 면적(㎡)     | 장부가액      | 공시지가      |
| 경기도 안성시 삼죽면 내강리 37-3              | 7,689.00  | 6,466,347 | 1,727,718 |
| 충청북도 청주시 상당구 가덕면 삼항리 214-1 외 22필지 | 56,724.01 | 9,241,323 | 6,036,574 |



## 5. 차입금

(1) 보고기간 종료일 현재 당사의 차입금의 내역은 다음과 같습니다.

| (단위: 천원) |        |        |        |            |            |            |            |
|----------|--------|--------|--------|------------|------------|------------|------------|
| 구분       | 차입처    | 이자율(%) | 상환방법   | 최종만기일      | 약정한도       | 당기말        | 전기말        |
| 단기차입금    | 주 신한은행 | 5.00   | 만기일시상환 | 2026-09-03 | 10,000,000 | 10,000,000 | 10,000,000 |
|          | 주 하나은행 | 5.00   | 만기일시상환 | 2026-09-03 | 7,700,000  | 7,700,000  | 7,700,000  |
|          | 신한캐피탈주 | 6.00   | 만기일시상환 | 2026-09-03 | 6,400,000  | 6,400,000  | 6,400,000  |
| 합 계      |        |        |        |            | 24,100,000 | 24,100,000 | 24,100,000 |

## 6. 담보제공현황

보고기간 종료일 현재 차입금 및 임대보증금과 관련하여 당사가 담보로 제공한 내역은 다음과 같습니다.

| (단위: 천원) |         |            |            |       |
|----------|---------|------------|------------|-------|
| 제공한 담보   | 설정권리    | 설정권자       | 설정금액       | 관련채무  |
| 예금계좌     | 근질권     | (주) 신한은행   | 12,000,000 | 차입금   |
|          |         | (주) 하나은행   | 9,240,000  |       |
|          |         | 신한캐피탈주     | 7,680,000  |       |
| 토지및건물    | 부동산근저당권 | 에스푸드(주)    | 664,259    | 임대보증금 |
|          |         | (주) 맨파워코리아 | 566,550    |       |
|          |         | (주) 신한은행   | 12,000,000 | 차입금   |
|          |         | (주) 하나은행   | 9,240,000  |       |
|          |         | 신한캐피탈주     | 7,680,000  |       |
| 보험금청구권 등 | 보험금근질권  | (주) 신한은행   | 11,000,000 | 차입금   |
|          |         | (주) 하나은행   | 8,470,000  |       |
|          |         | 신한캐피탈주     | 7,040,000  |       |



## 7. 특수관계자와의 거래

(1) 보고기간 종료일 현재 당사의 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

| 구분                    | 특수관계자명    |
|-----------------------|-----------|
| 당사에 유의적인 영향력을 행사하는 기업 | 대신자산신탁(주) |

(\*) 당사에 대한 지분율이 20% 미만이나, 당사의 재무정책과 영업정책에 관한 의사 결정 과정에 참여할 수 있는 등에 해당되어 당사에 유의적인 영향력을 행사하는 것으로 판단하였습니다.

(2) 당기와 전기 중 특수관계자와의 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

| (단위: 천원)  |      |        |        |
|-----------|------|--------|--------|
| 특수관계자명    | 거래내용 | 당기     | 전기     |
| 대신자산신탁(주) | 용역제공 | 55,000 | 55,000 |

(3) 보고기간 종료일 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권·채무는 다음과 같습니다.

| (단위: 천원)  |       |         |         |
|-----------|-------|---------|---------|
| 특수관계자명    | 채권 채무 | 당기말     | 전기말     |
| 대신자산신탁(주) | 미지급금  | 60,500  | 60,500  |
|           | 미지급비용 | 165,000 | 110,000 |

(4) 보고기간 종료일 현재 당사가 특수관계자로부터 제공받고 있는 담보 및 지급보증은 없습니다.

## 8. 주요약정사항

### (1) 자산관리위탁계약

당사는 대신자산신탁 주식회사와 부동산 취득·개발·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 연간 110,000천원을 보수로 하여 매 분기마다 해당 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급하고 있습니다. 다만 2025년 4월 1일부터 지속중인 청주물류센터 공실상태로 인한 배당수익률 저하에 대비하기 위해, 2024년 8월분 지급을 마지막으로 자산관리보수 지급을 유보하고 있습니다.



한편, 당사는 리딩자산운용 주식회사와 2026년 8월 31일 새로운 자산관리계약을 체결하였고 대신자산신탁 주식회사와의 기존의 자산관리계약을 2026년 8월 31일 해지합의서를 체결하여 종료하였습니다. 체결된 해지합의서에 따라 지급하지 아니한 기 발생한 수수료는 지급하지 않습니다.

새로운 자산관리계약의 내용은 다음과 같습니다. 당사는 리딩자산운용 주식회사와 부동산 취득·개발·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 연간 150,000천원을 보수로 하여 매 분기마다 해당 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급하고 있습니다. 또한, 계약 체결일로부터 7영업일 이내에 특별 관리 수수료를 200,000천원 지급하기로 약정하였습니다.



(2) 일반사무위탁계약

당사는 주식회사 케이비펀드파트너스과 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 영업인가일 이후 연간 33,000천원을 보수로 하여 매 분기마다 해당 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관위탁계약

당사는 유안타증권 주식회사와 부동산의 보관, 증권의 보관 및 관리, 현금의 보관 및 관리 등의 업무에 대한 자산보관위탁계약을 체결하여 영업인가일 이후 연간 20,000천원을 보수로 하여 매 분기마다 해당 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급하고 있습니다.

(4) 당사는 보고기간종료일 현재 (주)서울보증보험으로부터 전기요금 납부 지급보증 24,000천원을 제공받고 있습니다.

9. 자본

(1) 자본금

설립 시부터 현재까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

| (단위 : 주, 원) |            |         |           |               |               |
|-------------|------------|---------|-----------|---------------|---------------|
| 구분          | 일자         | 주당 액면금액 | 발행주식수     | 보통주자본금        | 우선주자본금        |
| 설립시         | 2020-06-12 | 5,000   | 60,000    | 300,000,000   | -             |
| 유상증자        | 2020-09-03 | 5,000   | 2,078,000 | 1,700,000,000 | 8,690,000,000 |
| 당기말         |            |         | 2,138,000 | 2,000,000,000 | 8,690,000,000 |

(2) 자본조정

당사는 설립 자본 및 유상증자와 관련하여 발생한 주식발행비용을 주식할인발행차금으로 계상하고 있습니다.

(3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정 적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.



(4) 당기와 전기의 이익잉여금처분계산서의 내역은 다음과 같습니다.

이익잉여금처분계산서

|           |                                    |           |                                    |
|-----------|------------------------------------|-----------|------------------------------------|
| 제 12(당)기  | 2026년 02월 01일부터<br>2026년 07월 31일까지 | 제 11(전)기  | 2025년 08월 01일부터<br>2026년 01월 31일까지 |
| 처분(처리)예정일 | 2026년 10월 15일                      | 처분(처리)확정일 | 2026년 4월 16일                       |

| (단위 : 원)             |                 |                 |                 |                 |
|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 구분                   | 당기              |                 | 전기              |                 |
| I. 미처분이익잉여금(결손금)     |                 | (2,636,111,314) |                 | (2,353,068,049) |
| 1. 전기이월이익잉여금(결손금)    | (2,353,068,049) |                 | (1,872,423,344) |                 |
| 2. 당기순이익(손실)         | (283,043,265)   |                 | (480,644,705)   |                 |
| II. 이익잉여금처분액(결손금처리액) |                 | -               |                 | -               |
| III. 차기이월결손금         |                 | (2,636,111,314) |                 | (2,353,068,049) |



## 10. 금융상품

### (1) 금융상품의 공정가치

보고기간 종료일 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 존재하지 않습니다.

### (2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

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

(당기말)

| (단위 : 천원) |            |             |         |            |
|-----------|------------|-------------|---------|------------|
| 구분        | 1년 미만      | 1년 이상~2년 미만 | 2년 이상   | 합 계        |
| 미지급금      | 97,976     | -           | -       | 97,976     |
| 미지급비용     | 279,670    | -           | -       | 279,670    |
| 단기차입금     | 24,100,000 | -           | -       | 24,100,000 |
| 유동성임대보증금  | 553,549    | -           | -       | 553,549    |
| 임대보증금     | -          | -           | 472,125 | 472,125    |
| 합 계       | 25,031,195 | -           | 472,125 | 25,503,320 |

(전기말)

| (단위 : 천원) |            |             |         |            |
|-----------|------------|-------------|---------|------------|
| 구분        | 1년 미만      | 1년 이상~2년 미만 | 2년 이상   | 합 계        |
| 미지급금      | 94,883     | -           | -       | 94,883     |
| 미지급비용     | 215,952    | -           | -       | 215,952    |
| 유동성장기차입금  | 24,100,000 | -           | -       | 24,100,000 |
| 임대보증금     | -          | 553,549     | 472,125 | 1,025,674  |
| 합 계       | 24,410,835 | 553,549     | 472,125 | 25,436,509 |

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 관찰하며 금융자산과 금융부채의 만기구조를 대응시키면서 유동성위험을 관리하고 있습니다.



### 11. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원) |         |         |
|-----------|---------|---------|
| 계정과목      | 당기      | 전기      |
| 급여        | 7,200   | 7,200   |
| 감가상각비     | 256,065 | 261,806 |
| 세금과공과     | 15,142  | 13,267  |
| 합 계       | 278,407 | 282,273 |

### 12. 현금흐름표

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

(2) 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원)    |         |    |
|--------------|---------|----|
| 계정과목         | 당기      | 전기 |
| 임대보증금 유동성 대체 | 553,549 |    |

### 13. 보고기간 후 사건

#### (1) 자산관리위탁계약 체결

당사는 리딩자산운용 주식회사와 2026년 8월 31일 새로운 자산관리계약을 체결하였고 대신자산신탁 주식회사와의 기존의 자산관리계약을 2026년 8월 31일 해지합의서를 체결하여 종료하였습니다.

#### (2) 차입금 만기 연장

당사는 부동산과 관련된 차입금의 만기를 기존의 2026년 9월 3일에서 2027년 3월 3일까지 6개월 연장하였습니다.



(3) 최대주주 변경

2026년 9월 30일 주주간 주식양수도계약에 따라 최대주주가 대신자산신탁 주식회사  
에서 주식회사 밸류애드제일차로 변경되었습니다.

