

투자보고서

2025.07.01 부터 2025.12.31 까지

(제 20 기)

2026.03.31

회 사 명 : (주)에이알에이신영위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 정 동 희

본점소재지 : 서울특별시 영등포구 국제금융로 10

(전화번호) 02-6953-9718

(홈페이지) www.arak.co.kr

작성책임자 : (회사) 에이알에이코리아(주) (직책) 대표이사

(전화번호) 02-6953-9718 (성명) 권진오

공시책임자 : (회사) 에이알에이코리아(주) (직책) 대표이사

(전화번호) 02-6953-9718 (성명) 권진오



제 1 부 부동산투자회사의 현황

1. 회사의 현황

가. 회사의 개요

(1) 회사명	(주)에이알에이신영위탁관리 부동산투자회사	
(2) 설립일	2015.08.13	
(3) 소재지	서울특별시 영등포구 국제금융로 10	
(4) 자산 및 자본금, 부채	(단위: 원)	
구 분	당기말	전기말
	2025.12.31	2025.06.30
자산총계	38,685,542,946	39,392,687,597
부채총계	32,100,450,423	32,554,390,348
자본총계	6,585,092,523	6,838,297,249
자 본 금	5,000,000,000	5,000,000,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사	(프로젝트 부동산투자회사 여부 : <input checked="" type="checkbox"/>)
(6) 투자 운용 보고	자산운용	
	부채운용	
	자본운용	
	배당	

(7) 투자 환경 및 전략	투자환경			
	투자전략			
(8) 업무 위탁 현황	자산관리회사	에이알에이코리아(주)		
	사무수탁회사	우리펀드서비스(주)		
	자산보관회사	금융자산	(주)신한은행	
		부동산	(주)신한은행	
(9) 비고	(가) 신용평가결과			
	해당사항 없음			
	(나) 기타			

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



나. 투자 관련 주요 지표(상장리츠에 한함)

(사업기간 : 6 개월)

구분			전기	당기	변동
			2025.06.30	2025.12.31	
투자성과지표	영업수익(매출)	백만원			0.00%
	당기손익	백만원			0.00%
	당기손익+감가상각비	백만원			0.00%
	FFO	백만원			0.00%
	NAV	백만원			0.00%
배당지표	보통주 배당금	백만원			0.00%
	보통주 1주당 배당금	원			0.00%
	종류주 배당금	백만원			0.00%
	종류주 1주당 배당금	원			0.00%
부채지표	레버리지	%			0.00%p
	이자보상배수	배			0.00
	평균차입금리	%			0.00%p
	고정금리 비중	%			0.00%p
	부채 평균잔여만기	년			0.00년
임대지표	임대율	%			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)

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

2015. 08. 13 발기인총회 개최

회사설립 (자본금:5억원)

2015. 09. 11 자산관리위탁계약 체결 [에이알에이코리아(주)]

자산보관위탁계약 체결 [중소기업은행]

일반사무위탁계약 체결 [우리펀드서비스(주)]

2015. 09. 15 국토교통부 영업인가

2015. 09. 23 유상증자 (자본금 : 27.5억원)

2015. 10. 07 유상증자 (자본금 : 50억원)

2017. 11. 30 건물 사용승인일

2018. 01. 18 자산보관위탁변경계약 체결 [(주)신한은행]

2021. 01. 15 본점 주소 이전

-변경 전 : 서울특별시 영등포구 국제금융로 10, 20층

-변경 후 : 서울특별시 영등포구 국제금융로 10, 23층

나) 상호의 변경

- 2016. 03. 11 상호변경

변경 전-주식회사 에이알에이신영개발전문위탁관리부동산투자회사

변경 후-주식회사 에이알에이신영위탁관리부동산투자회사

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

- 해당사항 없음.

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

- 가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항 참조

나. 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	정동희	1968.12.01	93.11~11.03 (주)신영 부장 11.04~18.12 (주)신영 상무 19.01~21.01 (주)신영플러스 전무 21.01 ~ 현재 (주)신영대농개발 전무	결격사유 없음
기타비상무이사	최광철	1971.12.23	03.07~15.01 (주)신영 부장 15.02~현재 (주)신영 전무	결격사유 없음
기타비상무이사	박영희	1975.10.03	07~20 법무사정택근사무소 사무장 20~현재 법무사김현섭사무소 사무장	결격사유 없음
기타비상무이사	김연희	1980.12.18	15.10~20.12 (주)피데스에셋 과장 21.01~현재 법무사김현섭사무소 팀장	결격사유 없음
감사	박성언	1979.02.23	15.03~ 현재 경은회계서비스	결격사유 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

다. 준법감시인에 관한 사항

성명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비고
노문균	1961.11.21	2025.12.03	05.02~07.02 우리은행 인사부 부부장 08.02~14.02 브라질우리은행 법인장 14.03~17.05 GS타워 금융 센터장 19.12~현재 ARA코리아 준법감시인	결격사유 없음

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

에이알에이코리아(주) 정관 제40조에 의거하여 12/3일자 이사회 결의를 통해, 2025년 12월 3일 부로 노문균 준법감시인을 재선임

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	37,727	95.77%	37,432	96.76%	96.76%	96.76%	
부동산	37,727	95.77%	37,432	96.76%			
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	1,409	3.58%	734	1.90%	1.90%	1.90%	
기타 자산	257	0.65%	520	1.34%	1.34%	1.34%	
총계	39,393	100.00%	38,686	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(기업구조조정부동산 투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

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

3. 현금에는 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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

※ 위 현금 금액에는 미수수익 금액이 포함되어 있으나,

2부.1.라. 현금 현황에는 미수수익 금액이 포함되지 않은 예치금 금액만 표시함.

(2) 투자대상 및 직접취득자산

대표투자대상		주택(공동주택)
투자 대상	주택(공동주택)	○
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중 생활시설, 노인복지 주택, 오피스텔)	○
	오피스	X
	리테일	○
	물류	X
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	X
	기타	X
매입형/개발형		개발
직접 취득 자산	부동산	○
	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. 기타자산 현황'에 상세내역이 기재됨

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택 구분	장기일반민간임대
임대주택비율	93.9%
임대주택 포함 여부	0
임대주택 70% 이상 여부	0

※ 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 신철동 임대형 주거 복합시설	주택(공동주택)	서울특별시 동대문구 난계로 242, 신철 (신철동, 신철동 지웰홀스)	2017.11.30		2018.01.18	차입금 : 28,748백만원 임대보증금 : 2,791백만원	일반	2,030	12,444	1,184	

* 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

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

* 차입금에 대한 근저당권(채권최고액 34,498백만원) 및 임대보증금에 대한 근저당권(채권최고액 48백만원), 전세권(채권최고액 290백만원)이 설정됨.

(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 신철동 임대형 주거복합시설	17,500	23,564	1,179				4,811		37,432	2,791	임대주택



(3) 소유 부동산별 임대현황

(가) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 신철동 임대형 주거복합 시설	12,443.57	12,366.64	99.38%	288

상가 16호실 중 15호실 계약 완료(2개 호실 통합임차로 실 계약건수 13건), 주거 275세대 중 274세대 임대계약 현황반영

(나) 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 상세 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당 평 균 월임대료 (원)	비고
1 오피스텔	A1	65	65	7,481,538	650,585	
2 오피스텔	B1	10	10	7,590,000	735,100	
3 오피스텔	C1	30	30	7,076,667	767,967	
4 도생	A2	100	99	7,405,051	655,364	
5 도생	B2	10	10	7,920,000	754,500	
6 도생	C2	30	30	7,676,667	794,133	
7 도생	E2	30	30	15,360,000	#####	

※ 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)	90% 이하
개발사업에 관한 인·허가일	2015.09.17
개발사업에 관한 사용승인·준공검사일	2017.11.30

* 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
기업자유예금	신한은행	변동	397	292	
기업자유예금	신한은행	변동	577	383	
기업자유예금	우리은행	변동	54	59	
정기예금	수협은행	2.75%	378	0	

※ 위 금액은 미수수익 금액이 포함되지 않은 예치금 금액만 표시되어있음.

※ 우리은행 특별수선충당금 계좌의 경우 특별수선충당금 적립계좌로 동대문구청과 공동명의로 되어있음.

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	장기선급비용	214	214	
그 밖의 기타자산	선급비용	151	151	
그 밖의 기타자산	기타	154	154	

※ 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/처 분 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/처 분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.							

제 3 부 부채 및 자본에 관한 사항

1. 부채 현황

가. 총괄표

【 2025.12.31 현재 】

구분	차입처	금액 (백만원)	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	차입일	만기일	고정금리 여 부	담보제공자산
차입금	수협은행	28,748	3.62%	3.62%	0.00%	2025.10.20	2028.10.20	고정	신설동 임대형 주 거복합시설

* 구분 : 차입금, 회사채 등

* All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리

* 고정금리 여부 : 변동금리의 경우 대출약정서 상 금리산정 기준을 기재할 것

* 당사는 대출약정에 따라 주택도시보증공사로부터 발급받은 모지기 보증서를 수협은행 차입금에 대한 담보로 제공하고 있음.

2. 주식 현황

가. 총괄표

[2025.12.31 현재]

구분	종류	발행주식수 (주)	주당 발행가액(원)	주당 액면가액(원)	비고
기명식	종류주	50,000	5,000	5,000	
기명식	종류주	450,000	10,555	5,000	
기명식	보통주	50,000	5,000	5,000	
기명식	보통주	450,000	10,555	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			
2015.08.13	설립	보통주	50,000	5,000	5,000	250,000,000	250,000,000	0.0%
2015.08.13	설립	종류주	50,000	5,000	5,000	250,000,000	500,000,000	0.0%
2015.09.23	유상 증자	종류주	450,000	10,555	5,000	2,250,000,000	2,750,000,000	450.0%
2015.10.07	유상 증자	보통주	450,000	10,555	5,000	2,250,000,000	5,000,000,000	81.8%

다. 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

라. 현물출자 현황

--	--	--	--	--

마. 공모 관련사항

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

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
자료가 없습니다.										



3. 주주현황

가. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2025.12.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식 의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	기말 출자금액 (백만원)
							기초	증가	감소	기말			
ARA Real Estate Investors VIII Limited	최대주주	외국인	버진 아일랜드	기관	해당사항 없음	종류주	500,000			500,000		기타	5,000
							(50.00%)			(50.00%)			
(주)신영	최대주주	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	500,000			500,000		기타	5,000
							(50.00%)			(50.00%)			

※ 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



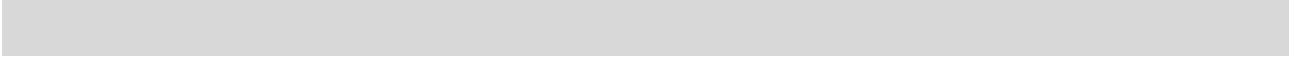
나. 주요주주(10% 이상 소유 주주)의 주식소유현황

【 2025.12.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	기말 출자금액 (백만원)	비고
자료가 없습니다.											

※ 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



다. 최대주주, 주요주주 및 기타주주 분포

【 2025.12.31 현재 】

구분	주주 수 (명)	비율	주식 수	비율	비고
최대주주	2	100.00%	1,000,000	100.00%	
주요주주		0.00%		0.00%	
기타주주 - 개인		0.00%		0.00%	
기타주주 - 법인		0.00%		0.00%	
합계	2	100.00%	1,000,000	100.00%	

라. 청약 예외주주 분포

청약예외주주 비율	해당없음
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 20 기	제 19 기	제 18 기	제 17 기
당기순이익		156,318,973	110,548,265	141,418,438	-56,769,329
상법상 이익배당한도		-2,532,680,313	-2,279,475,587	-2,006,399,309	-2,147,817,747
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-2,532,680,313	-2,279,475,587	-2,006,399,309	-2,147,817,747
당기감가상각비 등		2,987,974,720	2,688,999,286	2,390,023,852	2,390,023,852
배당가능이익		455,294,407	409,523,699	383,624,543	242,206,105
배당금	보통주	227,647,203	204,761,850	191,812,271	0
	종류주	227,647,204	204,761,849	191,812,272	0
주당 배당금	보통주	455	410	384	0
	종류주	455	410	384	0
배당수익률		4.99%	4.49%	4.21%	0.00%
연환산배당률		9.91%	9.06%	8.35%	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)

1. 총 수익 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양수익 및 처분수익	-	0.00%	
	임 대 료	1,363,123,993	78.15%	
	관리수익	267,793,030	15.35%	
	기타수익	66,000,000	3.78%	주차수익
부동산관 련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금 관련수익	3,393,330	0.19%	이자수익
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		43,873,286	2.52%	잡이익
총 수 익		1,744,183,639	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



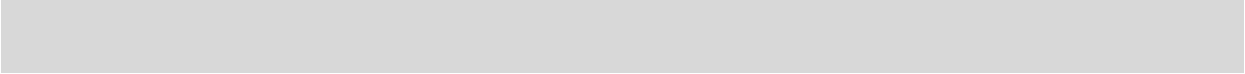
(2) 부동산 임대료 수익

부동산명	임대료 (원)	비율 (%)	평당 임대료 단가 (원)	비 고
1 신설동 임대형 주거복합시설	1,363,123,993	100.00%	363,745	



(3) 부동산 관리 수익

부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비고
1 신설동 임대형 주거복합시설	267,793,030	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
기업자유예금	신한은행	변동	286,434	167,665	
기업자유예금	신한은행	변동	382,995	121,998	
기업자유예금	우리은행	변동	25,721	27,886	
정기예금	우리은행	3.54%	2,756,351	0	
정기예금	수협은행	2.75%	1,708,766	3,075,781	



마. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익 상세내역

구분	금액(원)	비율(%)	비고
1 신설동 임대형 주거복합시설	66,000,000	100.00%	주차수익



2. 총 비용 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	294,550,416	18.55%	
	기타비용	633,630,065	39.90%	
부동산관 련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용	3,200,010	0.20%	
기타		656,484,175	41.34%	일반사무위탁수수료 및 이자비용 등
총 비 용		1,587,864,666	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

나. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	신설동 임대형 주거 복합시설 개발사업	현금	기타자산	기타
분양원가	0	0			
급여	1,800,000	1,800,000			
상여	0	0			
퇴직급여	0	0			
복리후생비	0	0			
자산관리수수료 (AMC수수료)	65,030,137	65,030,137			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	215,233,141	215,233,141			
자산보관수수료	12,500,000	12,500,000			
일반사무 위탁수수료	25,200,000				25,200,000
기타지급수수료	110,131,709	110,131,709			
유형자산 감가상각비	297,750,426	294,550,416		3,200,010	
투자부동산 감가상각비	0	0			
무형자산 감가상각비	1,225,008	1,225,008			
세금과공과	44,432,800	44,432,800			
광고선전비	0	0			
보험료	16,984,405	16,984,405			
임차료	0	0			
교육훈련비	0	0			
여비교통비	0	0			

통신비	0	0			
수선유지비	30,435,173	30,435,173			
청소비	0	0			
수도광열비	115,289,326	115,289,326			
대손상각비	0	0			
접대비	0	0			
판매촉진비	0	0			
이자비용	0	0			
금융리스이자비용	0	0			
기타영업비용	20,568,366	20,568,366			



다. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비율, 지급시기 및 지급방법 등	당기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
			취득금액의		%			
자산관리회사	기본보수(매입)	에이알에이코리아(주)	취득금액의	0.5	%	-총 개발원가(430억원)의 0.5% - 소유권 취득일로부터 15영업일 이내 지급	65,030,137	215,000,000
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의	0.3	%	- 총 개발원가(430억원)의 연 0.3% - 해당 지급기간 종료일의 다음 달 말일까지 지급		
	성과보수(운용)		총 사업비의		%			
	기본보수(매각)		매각금액의	1.0	%	- 매각금액의 1.0% 한도 - 부동산의 매각과 관련하여 지급한 실제 비용을 1.0% 한도내에서 지급 - 매매대금을 지급받은 날로부터 15영업일 이내 지급		
성과보수(매각)	매각차익의	4.0	%	- 매각차익(부동산의 매각금액(부가세 불포함)에서 총 개발원가(430억)를 뺀 금액)의 10%를 성과수수료(부가가치세 별도)로 지급. - 성과 수수료 중 40%를 ARA Korea에게, 나머지 60%는 신영에셋에게 지급 - 매매대금을 지급받은 날로부터 15영업일 이내 지급				
사무수탁회사	위탁보수	우리편드서비스(주)	- (개발)연 30,000,000원 (운용)연 50,400,000원 - 매 분기말 종료 후 15영업일 이내 지급			25,200,000	50,400,000	
자산보관회사	위탁보수	(주)신한은행	- 연 25,000,000원 - 매 분기 종료일로부터 7일 이내 지급			12,500,000	25,000,000	
시설관리회사	위탁보수	(주)에스엘플랫폼	- 관리수수료 : 월 10,750,000원(매월 말일 지급) - 관리수수료 외 개보수공사비, 입주자와의 분쟁 소송 및 법무비용, 시설관리 인건비 및 비용 실비 정산			215,233,141	430,466,282	
임대관리회사	위탁보수							
재산관리회사	위탁보수							
합계							317,963,278	

※ 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관 별로 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 20 기	제 19 기	제 18 기	제 17 기
당해회사수익률	3.46	2.44	3.13	(1.24)

※ 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 6 부 재무제표에 관한 사항

1. 재무상태표

당기 제 20 기 기말 기준일 2025.12.31 현재
 전기 제 19 기 기말 기준일 2025.06.30 현재

회사명: (주)에이알에이신영위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 20 (당)기	기말	제 19 (전)기	기말
	금 액		금 액	
1. 유동자산		1,007,992,510		1,630,401,268
1) 현금및현금성자산	733,616,780		1,029,204,034	
2) 단기금융상품			378,000,000	
3) 매출채권	33,619,731		28,790,014	
5) 미수수익	22,180		1,744,804	
8) 선급금	2,502,050			
9) 선급비용	151,286,174		106,059,205	
10) 부가세대급금	86,157,815		85,164,031	
11) 선급법인세	787,780		1,439,180	
13) 유가증권	0			
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		37,677,550,436		37,762,286,329
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	37,433,298,453		37,731,048,879	
토지	18,679,189,332		18,679,189,332	
건물	23,564,032,519		23,564,032,519	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(4,810,989,968)		(4,516,439,552)	
기타유형자산	32,000,000		32,000,000	
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)	(30,933,430)		(27,733,420)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	30,012,442		31,237,450	
소프트웨어	30,012,442		31,237,450	
11) 기타비유동자산	214,239,541			
자산 총 계		38,685,542,946		39,392,687,597
1. 유동부채		2,410,721,399		31,750,058,780
5) 선수수익	174,368,842		173,469,582	
6) 미지급금	85,393,151		84,226,849	
7) 미지급비용	220,738,416		294,696,629	
8) 예수금	21,720,990		19,865,720	
13) 유동성장기차입금			28,748,400,000	
15) 유동보증금	1,908,500,000		2,429,400,000	
2. 비유동부채		29,689,729,024		804,331,568
3) 장기차입금	28,748,400,000			
5) 비유동보증금	882,640,000		749,990,000	
9) 기타비유동부채	58,689,024		54,341,568	
부채 총 계		32,100,450,423		32,554,390,348
1. 자본금		5,000,000,000		5,000,000,000
1) 보통주자본금	2,500,000,000		2,500,000,000	
2) 종류주자본금	2,500,000,000		2,500,000,000	
2. 자본잉여금		4,117,772,836		4,117,772,836
1) 주식발행초과금	4,117,772,836		4,117,772,836	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(2,532,680,313)		(2,279,475,587)
자 본 총 계		6,585,092,523		6,838,297,249
부채 및 자 본 총 계		38,685,542,946		39,392,687,597

2. 손익계산서

당기 제 20 기 기말 시작일 2025.07.01 종료일 2025.12.31
 전기 제 19 기 기말 시작일 2025.01.01 종료일 2025.06.30

회사명: (주)에이알에이신영위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 20 (당)기		제 19 (전기)	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	846,097,233	1,696,917,023	828,058,160	1,675,879,003
2) 임대료수익	686,187,373	1,363,123,993	673,538,250	1,347,822,673
3) 관리비수익	126,909,860	267,793,030	121,519,910	262,056,330
7) 기타영업수익	33,000,000	66,000,000	33,000,000	66,000,000
II. 영업비용	495,933,083	956,580,491	440,318,057	896,122,435
2) 급여	900,000	1,800,000	900,000	1,800,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	32,515,069	65,030,137	32,161,645	63,969,863
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	106,837,782	215,233,141	105,737,771	212,277,444
8) 자산보관수수료	6,250,000	12,500,000	6,250,000	12,500,000
9) 일반사무위탁수수료	12,600,000	25,200,000	12,600,000	25,200,000
10) 기타지급수수료	75,957,120	110,131,709	33,612,109	70,081,118
11) 유형자산감가상각비	148,875,213	297,750,426	148,875,213	297,750,426
13) 무형자산감가상각비	612,504	1,225,008	612,504	1,225,008
14) 세금과공과	21,596,577	44,432,800	18,592,342	41,733,533
16) 보험료	8,641,584	16,984,405	8,252,138	16,413,594
21) 수선유지비	21,502,451	30,435,173	17,325,003	23,056,822
23) 수도광열비	49,726,602	115,289,326	45,624,295	110,589,478
29) 기타영업비용	9,918,181	20,568,366	9,775,037	19,525,149
III. 영업이익	350,164,150	740,336,532	387,740,103	779,756,568
IV. 영업외수익	34,482,324	47,266,616	10,856,087	20,784,802
1) 이자수익	595,621	3,393,330	2,033,481	5,160,267
10) 기타영업외수익	33,886,703	43,873,286	8,822,606	15,624,535
V. 영업외비용	280,569,451	631,284,175	346,902,611	689,993,105
1) 이자비용	280,568,633	631,283,357	346,902,611	689,993,105
10) 기타영업외비용	818	818		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	104,077,023	156,318,973	51,693,579	110,548,265
VII. 당기순이익(손실)	104,077,023	156,318,973	51,693,579	110,548,265
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	104,077,023	156,318,973	51,693,579	110,548,265
X I. 주당손익	104	156	52	111

3. 이익잉여금처분계산서

당기 제 20 기 기말 시작일 2025.07.01 종료일 2025.12.31
 전기 제 19 기 기말 시작일 2025.01.01 종료일 2025.06.30

회사명: (주)에이알에이신영위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 20 (당)기		제 19 (전)기	
	처분예정일	2026.03.30	처분확정일	2025.08.29
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(2,532,680,313)		(2,279,475,587)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(2,688,999,286)		(2,390,023,852)	
2. 당기순이익(손실)	156,318,973		110,548,265	
III. 이익잉여금처분액		(455,294,407)		(409,523,699)
4. 배당금	455,294,407		409,523,699	
보통주현금배당금	227,647,203		204,761,850	
종류주현금배당금	227,647,204		204,761,849	
IV. 결손금처리액				
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(2,987,974,720)		(2,688,999,286)



4. 현금흐름표

당기 제 20 기 기말 시작일 2025.07.01 종료일 2025.12.31
 전기 제 19 기 기말 시작일 2025.01.01 종료일 2025.06.30

회사명: (주)에이알에이신영위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과목	제 20 (당기)		제 19 (전기)	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(264,063,555)		298,526,565
1. 당기순이익(손실)		156,318,973		110,548,265
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		303,322,890		303,321,055
감가상각비	298,975,434		298,975,434	
기타	4,347,456		4,345,621	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		(723,705,418)		(115,342,755)
매출채권의 변동	(4,829,717)		43,423,320	
미수수익의 변동	1,722,624		4,185,524	
선급금의 변동	(2,502,050)			
선급비용의 변동	(259,466,510)		84,922,898	
선수수익의 변동	899,260		(1,478,500)	
미지급금의 변동	1,166,302		(970,856)	
미지급비용의 변동	(73,958,213)		(3,030,945)	
예수금의 변동	1,855,270		18,998,319	
보증금의 변동	(388,250,000)		(259,530,000)	
기타	(342,384)		(1,862,515)	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		378,000,000		112,000,000
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		378,000,000		112,000,000
기타	378,000,000		112,000,000	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		0
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(409,523,699)		(383,624,543)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		28,748,400,000		0
장기차입금의 차입	28,748,400,000			
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(29,157,923,699)		(383,624,543)
배당금의 지급	409,523,699		383,624,543	
기타	28,748,400,000			
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		(295,587,254)		26,902,022
VI. 현금및현금성자산의 순증감		(295,587,254)		26,902,022
VII. 기초 현금및현금성자산		1,029,204,034		1,002,302,012
VIII. 기말 현금및현금성자산		733,616,780		1,029,204,034

5. 자본변동표

당기 제 20 기 기말 시작일 2025.07.01 종료일 2025.12.31
 전기 제 19 기 기말 시작일 2025.01.01 종료일 2025.06.30

회사명: (주)에이알에이신영위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2025.01.01 (전기초)	5,000,000,000	4,117,772,836			-2,006,399,309			7,111,373,527
배당금 지급					-383,624,543			-383,624,543
당기순이익					110,548,265			110,548,265
2025.06.30 (전기말)	5,000,000,000	4,117,772,836			-2,279,475,587			6,838,297,249
2025.07.01 (당기초)	5,000,000,000	4,117,772,836			-2,279,475,587			6,838,297,249
배당금 지급					-409,523,699			-409,523,699
당기순이익					156,318,973			156,318,973
2025.12.31 (당기말)	5,000,000,000	4,117,772,836			-2,532,680,313			6,585,092,523



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 :

기타사항(특이사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

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

※ 주석12. 특수관계자와의 거래 참조

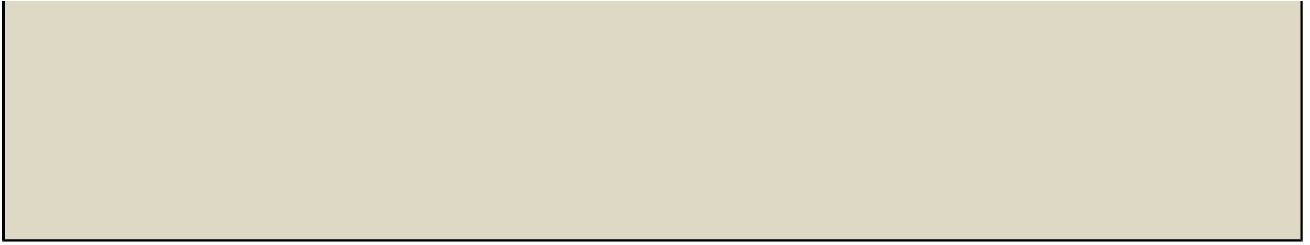
※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

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



주석

제 20 (당) 기 2025년 07월 01일부터 2025년 12월 31일까지

제 19 (전) 기 2025년 01월 01일부터 2025년 06월 30일까지

주식회사 에이알에이신영위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 에이알에이신영위탁관리부동산투자회사(이하 '당사')는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2015년 8월 13일에 설립되어 2015년 9월 15일 국토교통부의 인가를 취득하였습니다. 당사의 주요사업 목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점소재지는 서울특별시 영등포구 여의도동 국제금융로 10, 23층입니다.

당기말 현재 납입자본금은 5,000백만원(우선주 2,500백만원 포함)이며 주주현황(우선주포함)은 다음과 같습니다.

(단위: 주)

주 주	보통주	우선주
ARA Real Estate Investors VIII Limited	-	500,000
(주)신영	500,000	-
합 계	500,000	500,000

당사의 통상적인 사업연도는 매년 6개월(매년 1월 1일과 7월 1일에 개시하고, 6월 30일과 12월 31일에 종료)입니다. 다만, 최초 사업연도는 설립등기일부터 2016년 6월 30일까지입니다.

2. 중요한 회계처리방침

당사의 재무제표는 대한민국의 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 중요한 회계처리 방침은 다음과 같습니다.

한편, 동 재무제표는 2026년 3월 30일자 주주총회에서 최종 승인될 예정입니다.

(1) 현금및현금성자산

당사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(2) 유형자산

당사는 유형자산을 최초에는 취득원가(구입원가 또는 제작원가 및 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되며 매입할인 등이 있는 경우에는 이를 차감)로 측정하며, 현물출자, 증여, 기타무상으로 취득한 유형자산은 공정가치를 취득원가로 하고 있습니다.

한편, 동종자산과의 교환으로 받은 유형자산의 취득원가는 교환으로 제공한 자산의 장부금액으로, 다른 종류의 자산과의 교환으로 취득한 자산의 취득원가는 교환을 위하여 제공한 자산의 공정가치로 측정하고, 제공한 자산의 공정가치가 불확실한 경우에는 교환으로 취득한 자산의 공정가치로 측정하고 있습니다.

당사는 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 자산으로부터 발생하는 미래경제적 효익이 유입될 가능성이 높으며, 그 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에 한하여 자본적 지출로 처리하고 적절한 경우 별도의 자산으로 인식하고 교체된 자산은 재무상태표에서 제거하고 있습니다. 한편, 수선유지를 위한 지출에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

당사는 자산의 제조, 매입, 건설 또는 개발과 관련한 차입원가를 자본화하는 회계처리방침에 따라 유형자산의 취득원가에 산입하고 있는 바, 당기 및 전기 중 취득원가에 계상된 차입원가는 없습니다.

유형자산에 대한 감가상각은 자산이 사용가능한 때(경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는데 필요한 장소와 상태에 이르면)부터 자산별 내용연수에 따라 정액법에 의하여 계상하고 있으며 건물의 내용연수는 40년입니다.

(3) 무형자산의 평가 및 상각방법

개별적으로 취득한 무형자산은 취득원가로 계상하고 사업결합으로 취득하는 무형자산은 취득일의 공정가치로 계상하며 최초 취득 이후 상각누계액과 손상차손누계액을 직접 차감하여 표시하고 있습니다. 한편, 개발비를 제외한 내부적으로 창출된 무형자산은 발생시점에 비용항목으로 하여 당기손익에 반영하고 있습니다.

무형자산 중 소프트웨어는 20년의 내용연수를 적용하여 정액법에 의하여 상각하고 손상징후가 파악되는 경우 손상여부를 검토하고 있습니다.

(4) 수익의 인식

당사의 수익은 임대료수익 등으로 구성되어 있습니다. 수익은 유형자산 임대의 제공 등에 대하여 받았거나 받을 대가의 공정가치로 측정하고 있습니다. 임대료수익 등은 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성 있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 때 수익을 인식하고 있습니다.

(5) 법인세회계

당사는 자산·부채의 장부금액과 세무금액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업회계기준서상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생가능성이 매우 높아 미래의 법인세절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다. 이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 유동자산(유동부채) 또는 기타비유동자산(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 구분 내의 이연법인세자산과 이연법인세부채가 동일한 과세당국과 관련된 경우에는 각각 상계하여 표시하고 있습니다. 또한, 당기법인세부담액(환급액)과 이연법인세는 손익계산서상 법인세비용의 계산에 반영하고 있으며, 이 경우 전기이전의 기간과 관련된 법인세부담액(환급액)을 당기에 인식한 금액(법인세 추납액 또는 환급액)은 당기법인세부담액(환급액)으로 하여 법인세비용에 포함하고 있습니다. 그러나 당해기간 또는 다른 기간에 자본계정에 직접적으로 인식되는 거래나 사건 및 기업결합으로부터 발생된 경우에는 각각 자본계정 및 영업권(또는 잉가매수차익으로 즉시 인식)에서 직접 가감하고 있습니다.

당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

(6) 이익준비금 적립의무의 면제

당사는 2004년 10월 22일 개정되고, 공포 후 6월이 경과한 날부터 시행된 부동산투자회사법 개정법률(법률 제7243호) 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익적립금의 법정적립을 규정하는 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

3. 사용제한예금

당기말 및 전기말 현재 사용이 제한된 예금의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	금융기관명	당기말	전기말	제한내용
보통예금	(주)신한은행	291,705	397,448	차입금 담보
보통예금	(주)우리은행	58,689	54,342	특별수선충당금 적립
합 계		350,394	451,790	

4. 유형자산

(1) 당기 및 전기 중 유형자산의 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)

과 목	기초가액	취 득	처 분	감가상각비	기말가액
토지(주1)	18,679,189	-	-	-	18,679,189
건물(주1)	19,047,594	-	-	(294,550)	18,753,044
비품	4,266	-	-	(3,201)	1,065
합 계	37,731,049	-	-	(297,751)	37,433,298

(주1) 당기말 현재 당사는 토지와 건물을 차입금 등의 담보(채권최고액:34,498,080천 원)로 제공하고 있습니다(주석 7 참조).

(전기)

(단위: 천원)

과 목	기초가액	취 득	처 분	감가상각비	기말가액
토지	18,679,189	-	-	-	18,679,189
건물	19,342,144	-	-	(294,550)	19,047,594
비품	7,466	-	-	(3,200)	4,266
합 계	38,028,799	-	-	(297,750)	37,731,049

(2) 보유토지의 공시지가

당기말 및 전기말 현재 당사가 보유하고 있는 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

소재지	면적 (㎡)	장부금액		공시지가	
		당기말	전기말	당기말	전기말
서울특별시 동대문구 신설동 117-9번지, 117-12번지	2,030	18,679,189	18,679,189	18,160,380	18,160,380

5. 무형자산

당기 및 전기 중 무형자산의 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)

과 목	기초가액	취 득	상 각	기말가액
소프트웨어	31,238	-	(1,226)	30,012

(전기)

(단위: 천원)

과 목	기초가액	취 득	상 각	기말가액
소프트웨어	32,463	-	(1,225)	31,238

6. 주요 보험가입 현황

당기말 현재 당사의 보험가입 현황은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

금융기관	내 용	부보금액
메리츠화재해상보험(주)	재산종합보험(주1)	36,163,517
	승강기사고배상책임보험	1인당 1,000,000
		1사고당 대물 1,000,000
		구내치료비 1인당 3,000, 1사고당 5,000
	가스사고배상책임보험	1인당 80,000
1사고당 대물 300,000		
DB손해보험(주)	주택화재보험(주1)	35,498,080

(주1) 상기 보험에 대한 보험금수령권은 차입금 등과 관련하여 근질권이 설정되어 있습니다(주석 7 참조).

7. 담보제공현황

(1) 당기말 현재 당사가 차입금 등에 대해 담보로 제공한 토지 및 건물과 관련된 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	설정권자	채권최고액	관련채무
근저당권설정	주택도시보증공사(주1)	34,498,080	장기차입금

(주1) 당사는 대출약정에 따라 주택도시보증공사로부터 발급받은 모기지 보증서를 수협은행 차입금에 대한 담보로 제공하고 있습니다.

(2) 당기말 현재 당사의 임대보증금에 대한 전세권 및 근저당권설정 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	설정권자	채권최고액
전세권설정	(주)하나은행	270,000
	씨앤티그룹(주)	20,000
근저당권설정	(주)지에스리테일	48,000
합 계		338,000

(3) 회사는 주식 8에서 설명하고 있는 차입금의 대출약정 및 제공받은 모기지 보증서와 관련하여 피담보채무를 담보하기 위해 회사가 계약한 보험계약(주식 6참조)에 따른 보험채권에 대하여 보험근질권설정계약을 체결하였습니다.

8. 차입금

당기말 및 전기말 현재 당사의 차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

차입처	이자율 (%)	금 액		상환방법	최종 만기일
		당기말	전기말		
수협은행	3.62	28,748,400	-	만기일시	2028-10-20
(주)우리은행 (키움하모니일반사모투자 신탁제4호의신탁업자의 지위에서)	4.84	-	28,748,400	만기일시	-
합	계	28,748,400	28,748,400		
차감: 유동성대체		-	(28,748,400)		
장기차입금 계		28,748,400	-		

(주1) 당기말 현재 당사는 토지와 건물을 차입금 등의 담보(채권최고액:34,498,080천원)로 제공하고 있습니다(주식 7 참조).

(주2) 당기말 현재 당사의 보험에 대한 보험금수령권은 차입금 등과 관련하여 근질권이 설정되어 있습니다(주식 7 참조).

9. 자본

(1) 자본금

당기말 및 전기말 현재 당사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

구 분	당기말	전기말
발행한 주식수	1,000,000 주	1,000,000 주
1주당 액면금액	5,000 원	5,000 원
보통주자본금	2,500 백만원	2,500 백만원
우선주자본금	2,500 백만원	2,500 백만원

(2) 우선주자본금

당사의 우선주에 대한 내용은 다음과 같습니다.

구 분	내 용
의결권	의결권이 존재함
배당	기중 운용 배당에 있어서 보통주와 동순위 배당받음
매각차익	매각차익(처분가액에서 취득가액, 취득부대비용, 자본적지출액 및 매각과 관련하여 발생된 제반비용을 공제한 금액)에 대하여는 보통주주와 40:60으로 분배 받음
잔여재산가액	보통주에 우선하여 우선주발행금액을 선 분배받음

(3) 자본잉여금

자본잉여금은 전액 주식발행초과금이며 동 주식발행초과금은 주식발행 시 액면가액을 초과하여 발행한 금액으로 자본전입 또는 결손보전 이외에는 그 사용이 제한되어 있습니다. 다만, 적립된 자본잉여금 및 이익준비금이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우에 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 감액할 수 있습니다.

(4) 이익준비금 및 초과배당

당사는 결산일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익배당 시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해 연도의 감가상각비의 범위 내에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

(5) 결손금처리계산서

당사의 당기 및 전기의 결손금처리계산서의 내역은 다음과 같습니다.

결손금처리계산서

제 20(당) 기	2025년 07월 01일 부터 2025년 12월 31일 까지	제 19(전) 기	2025년 01월 01일 부터 2025년 06월 30일 까지
처리예정일	2026년 03월 30일	처리확정일	2025년 08월 29일

주식회사 에이알에이신영위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 20 (당) 기		제 19 (전) 기	
I. 미처리결손금		(2,532,680,313)		(2,279,475,587)
1. 전기이월미처리결손금	(2,688,999,286)		(2,390,023,852)	
2. 당기순이익(손실)	156,318,973		110,548,265	
II. 이익잉여금처분액		455,294,407		409,523,699
1. 현금배당액	455,294,407		409,523,699	
III. 차기이월미처리결손금		(2,987,974,720)		(2,688,999,286)

10. 배당금

(1) 주당 배당금 산정내역

당사의 당기와 전기의 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 원)

구 분	합 계	우선주	보통주
배당금 총액(A)	455,294,407	227,647,204	227,647,203
발행주식수(B)	1,000,000주	500,000주	500,000주
주당 배당금(C=A/B)	455	455	455
주당 액면금액(D)	5,000	5,000	5,000
주당 배당률(E=C/D)	9.11%	9.11%	9.11%

(전기)

(단위: 원)

구 분	합 계	우선주	보통주
배당금 총액(A)	409,523,699	204,761,849	204,761,850
발행주식수(B)	1,000,000주	500,000주	500,000주
주당 배당금(C=A/B)	410	410	410
주당 액면금액(D)	5,000	5,000	5,000
주당 배당률(E=C/D)	8.19%	8.19%	8.19%

(2) 배당성향

당사의 당기와 전기의 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구 분	당기	전기
배당금 총액	455,294,407	409,523,699
당기순이익(손실)	156,318,973	110,548,265
배당성향	291.26%	370.45%

(3) 배당비율

당사는 부동산투자회사법 및 정관에 따라 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 초과배당은 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익 및 과세소득, 자본적 지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이사회가 결정하되, 초과배당으로 인하여 발생하게 되는 이월결손금은 차기 이후의 배당가능이익 산정 시 이를 포함하지 아니합니다.

11. 우발부채 및 주요 약정사항

당기말 현재 당사의 우발부채 및 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(1) 자산관리계약

당사는 에이알에이코리아(주)와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차, 유가증권매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 자산관리수수료를 지급하고 있습니다.

구 분	내 용
기본수수료	총 개발원가의 연 0.3%(회계기간별 지급)
매입수수료	총 개발원가의 0.5%
매각수수료	매각금액(VAT 제외)의 1.0%한도내
성과수수료	매각차익의 4%

(2) 일반사무수탁계약

당사는 우리펀드서비스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 회사의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 다음의 사무관리수수료를 지급하고 있습니다.

구 분	내 용
개발기간	연 30,000천원(분기별 지급)
운영기간	연 50,400천원(분기별 지급)

(3) 자산보관계약

당사는 (주)신한은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무위탁계약을 체결하여 연 25,000천원의 자산보관수수료를 분기별로 지급하고 있습니다.

(4) 당기말 현재 당사가 체결하고 있는 자금조달약정의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

금융기관	내역	한도금액	실행금액
수협은행	차입금	28,748,400	28,748,400

(5) 당기말 현재 당사가 제공받은 지급보증 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	내역	보증금액
주택도시보증공사	차입금	28,748,400
	임대보증금	280,000
한국콘텐츠공제조합	이행계약	100,000
합 계		29,128,400

(6) 계류중인 소송사건

당사는 당기말 현재 원고로 계류중인 소송사건은 없으며, 피고로 계류중인 소송사건은 상가 누수 손해배상 소송 1건으로 소송금액은 25,089천원입니다. 당기말 현재 상기 소송의 결과는 예측할 수 없으며, 당사의 경영진은 상기의 소송결과가 회사의 재무상태에 중요한 영향을 미치지 아니할 것으로 판단하고 있습니다.

12. 특수관계자와의 거래

(1) 특수관계자 현황

구 분	특수관계자 명칭
유의적 영향력을 행사할 수 있는 기업	ARA Real Estate Investors VIII Limited, (주)신영
기타특수관계자	(주)에스엘플랫폼, 에이알에이코리아(주) 등

(2) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	과 목	당 기	전 기
(주)에스엘플랫폼	부동산위탁관리비	214,999	212,050
	부동산중개수수료	13,052	12,873
	일반관리비	2,116	2,239
	수선유지비	30,435	23,057
에이알에이코리아(주)	자산관리수수료	65,030	63,970

(3) 당기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권·채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	과 목	당기말	전기말
(주)에스엘플랫폼	선급비용	13,161	11,824
에이알에이코리아(주)	미지급금	71,533	70,367

(4) 당기 및 전기 중 당사의 주요 경영진 전체에 대한 보상내역은 당기 1,800천원, 전기 1,800천원으로 주요 경영진은 당사의 활동의 계획, 운영, 통제에 중요한 권한과 책임을 가진 이사 및 감사가 포함되어 있습니다.

13. 법인세비용 등

당사는 법인세법 제51조의2(유동화전문회사 등에 대한 소득공제)에 의거 동 법 시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당하는 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산 시 공제할 수 있는 바, 당사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성을 합리적으로 예측할 수 없어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 아니하였습니다.

14. 현금흐름표

(1) 당사는 현금흐름표 상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였습니다. 한편, 현금흐름표상의 현금은 재무상태표 상의 현금및현금성자산입니다.

(2) 당기 및 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
임대보증금의 비유동 대체	132,650	166,990
장기차입금의 유동성 대체	-	28,748,400

15. 금융상품

(1) 금융상품의 공정가치

당기말 및 전기말 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 존재하지 아니합니다.

(2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

1) 당기말 및 전기말 현재 현금 등 금융자산을 인도하여 결제하는 금융부채의 종류별 만기분석 내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 천원)

구 분	1년 미만	1년 이상 2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	85,393	-	-	85,393
미지급비용	220,738	-	-	220,738
임대보증금	1,908,500	617,000	265,640	2,791,140
장기차입금(주1)	-	-	28,748,400	28,748,400
합 계	2,214,631	617,000	29,014,040	31,845,671

(주1) 향후 지급해야할 이자는 포함하고 있지 아니합니다.

(전기말)

(단위: 천원)

구 분	1년 미만	1년 이상 2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	84,227	-	-	84,227
미지급비용	294,697	-	-	294,697
임대보증금	2,429,400	412,000	337,990	3,179,390
유동성장기차입금(주1)	28,748,400	-	-	28,748,400
합 계	31,556,724	412,000	337,990	32,306,714

(주1) 향후 지급해야할 이자는 포함하고 있지 아니합니다.

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.

외부감사 실시내용

「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제18조제3항의 규정에 의하여 외부감사 실시내용을 첨부합니다.

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 에이알에이신영위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2025년 07월 01일	부터	2025년 12월 31일	까지

2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

감사참여자 인원수 및 시간	품질관리 검토자 (심리실 등)		감사업무 담당 회계사						전산감사· 세무·가치평가 등 전문가		건설계약 등 수주산업 전문가		합계		
			담당이사 (업무수행이사)		등록 공인회계사		수습 공인회계사								
			당기	전기	당기	전기	당기	전기							당기
투입 인원수	1	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	3	3	
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	4	4	30	30	91	96	-	-	-	-	-	-	125	130
	합계	4	4	30	30	91	96	-	-	-	-	-	-	125	130

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역							
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2025-10-27				1	일	
	주요내용	회사에 대한 이해를 통한 감사위험 식별, 계정별 감사계획 수립 등						
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원				주요 감사업무 수행내용	
			상주		비상주			
	2025년 10월 27일~2025년 10월 29일	3	일	-	명	2	명	중간감사
2026년 1월 26일~2026년 1월 28일	3	일	-	명	2	명	기말 입증감사	
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	-				-	일	
	실사(입회)장소	-						
	실사(입회)대상	-						
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기	-				-	일	
	실사(입회)장소	-						
	실사(입회)대상	-						

외부조회	금융거래조회	○	채권채무조회	○	변호사조회	○
	기타조회	-				
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	1	회			
	수행시기	2026-02-11				
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-				
	수행시기	-	-	일		

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2026년 02월 11일	회사 : 감사 감사인 : 업무수행이사	서면보고	기말감사결과보고