

# 투자보고서

2026.01.01 부터 2026.03.31 까지

( 제 21 기 1 분기 )

2026.05.15

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	당분기말	전기말
	2026.03.31	2025.12.31
자산총계	38,545,408,946	38,685,542,946
부채총계	32,276,060,418	32,100,450,423
자본총계	6,269,348,528	6,585,092,523
자 본 금	5,000,000,000	5,000,000,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사 (프로젝트 부동산투자회사 여부 X )	
(6) 비고	(가) 신용평가결과 해당사항 없음	
	(나) 기타	



## 제 2 부 자산에 관한 사항

### 1. 총자산의 구성 현황

#### 가. 총괄표

##### (1) 총자산의 구성 및 비율

(단위 : 백만원, %)

항 목	직전분기말		당분기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율	비고
	자산총액	비율	자산총액	비율			
구조조정부동산		0.00%		0.00%	0.00%	0.00%	
부동산 관련	37,432	96.76%	37,285	96.73%	96.73%	96.73%	
부동산	37,432	96.76%	37,285	96.73%			
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	734	1.90%	747	1.94%	1.94%	1.94%	
기타 자산	520	1.34%	513	1.33%	1.33%	1.33%	
총계	38,686	100.00%	38,545	100.00%	100.00%	100.00%	

※ 1. 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조제 1항에 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. 현금에 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) 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 : 2,569백만원	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 251백만원)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				4,958		37,285	2,569	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	12,400.82	99.66%	289

※ 상가 16호실 중 15호실 계약 완료(2개 호실 통합임차로 실 계약건수 13건), 주거 275세대 중 275세대 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	6,821,538	669,231	
2 오피스텔	B1	10	10	6,290,000	711,500	
3 오피스텔	C1	30	30	6,723,333	748,900	
4 도생	A2	100	100	7,648,000	735,370	
5 도생	B2	10	10	6,980,000	668,600	
6 도생	C2	30	30	7,196,667	759,800	
7 도생	E2	30	30	11,840,000	#####	

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등

※ 세대당 평균임대보증금 및 월임대료는 주택형별 구분 기재(분기말 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

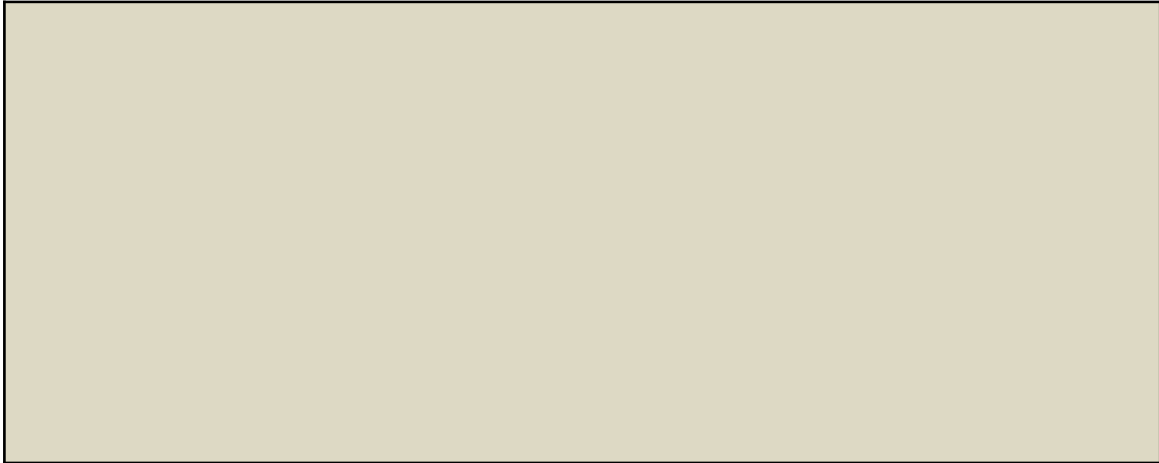


(다) 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

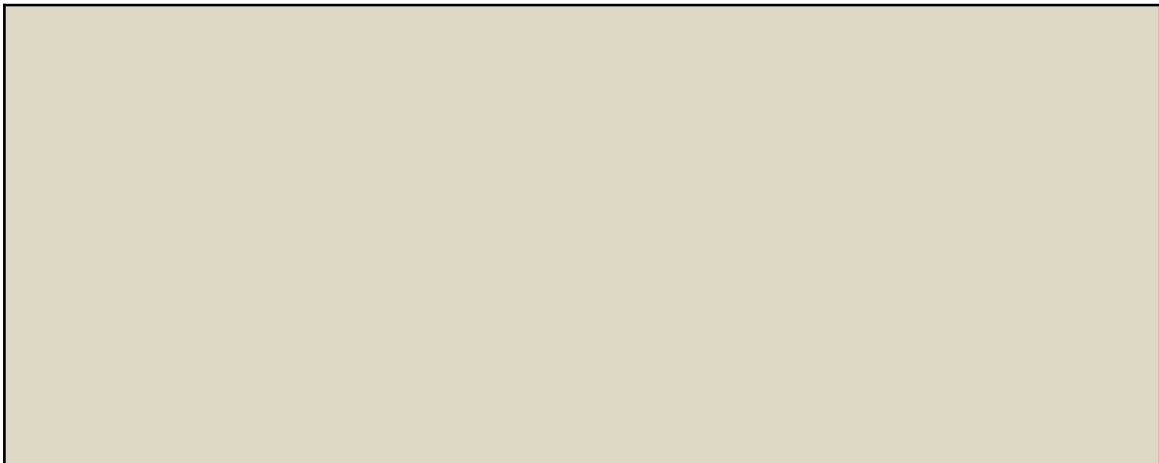
1) 부동산개발사업명(1)



2) 부동산개발사업명(2)



3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황



다. 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당분기말 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	직전분기말 예치금	당분기말 예치금	비고
기업자유예금	신한은행	변동	292	668	
기업자유예금	신한은행	변동	383	18	
기업자유예금	우리은행	변동	59	61	

※ 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	당분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	장기선급비용	225	225	
그 밖의 기타자산	선급비용	170	170	
그 밖의 기타자산	기타	118	118	

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



## 2. 총자산의 변경내역

### 가. 당분기 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. 당분기 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

【 2026.03.31 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. 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%

나. 공모 관련사항

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

다. 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

【 2026.03.31 현재 】

성명	관계	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관구분	분기말출자금액(백만원)
							기초	증가	감소	분기말			
ARA Real Estate Investors VIII Limited	최대주주	외국인	버진아일랜드	기관	해당사항없음	종류주	500,000			500,000	-	기타	5,000
							(50.00%)			(50.00%)			
(주)신영	최대주주	내국인	대한민국	기관	해당사항없음	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



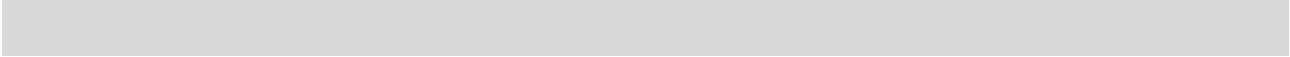
나. 주요주주(10% 이상 소유 주주)의 주식소유현황

【 2026.03.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 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

【 2026.03.31 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	684,636,396	78.86%	
	관리수익	142,783,520	16.45%	
	기타수익	33,000,000	3.80%	주차수익
부동산관 련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	156,407	0.02%	이자수익
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		7,547,616	0.87%	잡이익
총 수 익		868,123,939	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)

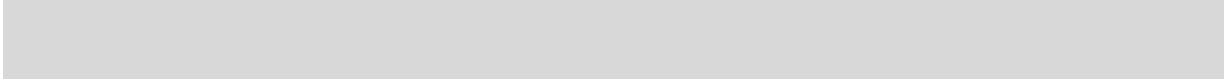
부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



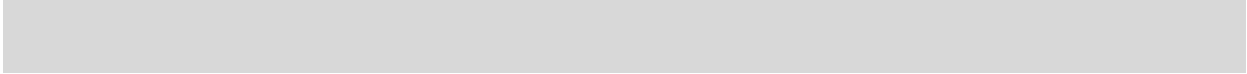
(2) 부동산 임대료 수익

부동산명	임대료 (원)	비율 (%)	평당 임대료 단가 (원)	비 고
1 신철동 임대형 주거복합시설	684,636,396	100.00%	182,190	



(3) 부동산 관리 수익

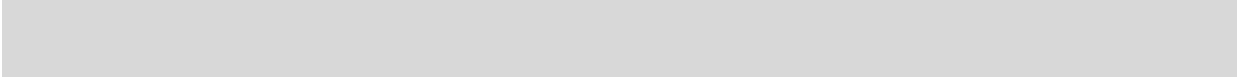
부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비고
1 신설동 임대형 주거복합시설	142,783,520	100.00%	



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	직전분기 예치금 발생 수익	당분기 예치금 발생 수익	비고
기업자유예금	신한은행	변동	80,011	85,045	
기업자유예금	신한은행	변동	45,727	56,610	
기업자유예금	우리은행	변동	14,212	14,752	
정기예금	수협은행	2.75%	455,671	0	



마. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익 상세내역

구분	금액(원)	비율(%)	비고
1 신설동 임대형 주거복합시설	33,000,000	100.00%	주차수익



## 2. 총 비용 구조 현황

### 가. 총괄표

구 분		금 액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	147,275,208	20.21%	
	기타비용	311,023,743	42.69%	
부동산관 련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용	1,065,570	0.15%	
기타		269,209,006	36.95%	일반사무위탁수수료 및 이자비용 등
총 비 용		728,573,527	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



### 3. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 21 기 1 분 기	제 20 기 2 분 기	제 20 기 1 분 기	제 19 기 2 분 기
당해회사수익률	6.26	3.46	2.31	2.44

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

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

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

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

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



## 제 6 부 재무제표에 관한 사항

### 1. 재무상태표

당기 제 21 기 1 분기 기준일 2026.03.31 현재  
 전기 제 20 기 기말 기준일 2025.12.31 현재

회사명: (주)에이알에이신영위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 21 기 1 분기		제 20 기 기말	
	금 액		금 액	
<b>1. 유동자산</b>		1,006,060,964		1,007,992,510
1) 현금및현금성자산	747,112,463		733,616,780	
3) 매출채권	4,854,125		33,619,731	
5) 미수수익	23,668		22,180	
8) 선급금	2,502,050		2,502,050	
9) 선급비용	169,878,601		151,286,174	
10) 부가세대급금	80,878,457		86,157,815	
11) 선급법인세	811,600		787,780	
13) 유가증권	0		0	
14) 재고자산	0		0	
<b>2. 비유동자산</b>		37,539,347,982		37,677,550,436
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	37,284,957,675		37,433,298,453	
토지	18,679,189,332		18,679,189,332	
건물	23,564,032,519		23,564,032,519	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(4,958,265,176)		(4,810,989,968)	
기타유형자산	32,000,000		32,000,000	
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)	(31,999,000)		(30,933,430)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	29,399,938		30,012,442	
소프트웨어	29,399,938		30,012,442	
11) 기타비유동자산	224,990,369		214,239,541	
<b>자 산 총 계</b>		38,545,408,946		38,685,542,946
<b>1. 유동부채</b>		2,941,176,982		2,410,721,399
5) 선수수익	176,666,473		174,368,842	
6) 미지급금	21,110,100		85,393,151	
7) 미지급비용	244,344,212		220,738,416	
8) 예수금	861,790		21,720,990	
11) 미지급배당금	455,294,407			
15) 유동보증금	2,042,900,000		1,908,500,000	
<b>2. 비유동부채</b>		29,334,883,436		29,689,729,024
3) 장기차입금	28,748,400,000		28,748,400,000	
5) 비유동보증금	525,620,000		882,640,000	
9) 기타비유동부채	60,863,436		58,689,024	
<b>부 채 총 계</b>		32,276,060,418		32,100,450,423
<b>1. 자본금</b>		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	
<b>2. 자본잉여금</b>		4,117,772,836		4,117,772,836
1) 주식발행초과금	4,117,772,836		4,117,772,836	
<b>3. 자본조정</b>		0		0
<b>4. 기타포괄손익누계액</b>		0		0
<b>5. 이익잉여금(결손금)</b>		(2,848,424,308)		(2,532,680,313)
<b>자 본 총 계</b>		6,269,348,528		6,585,092,523
<b>부 채 및 자 본 총 계</b>		38,545,408,946		38,685,542,946

## 2. 손익계산서

당기 제 21 기 1 분기 시작일 2026.01.01 종료일 2026.03.31  
 전기 제 20 기 1 분기 시작일 2025.07.01 종료일 2025.09.30

회사명: (주)에이알에이신영위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 21 기 1 분기		제 20 기 1 분기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
<b>I. 영업수익</b>	860,419,916	860,419,916	850,819,790	850,819,790
2) 임대료수익	684,636,396	684,636,396	676,936,620	676,936,620
3) 관리비수익	142,783,520	142,783,520	140,883,170	140,883,170
7) 기타영업수익	33,000,000	33,000,000	33,000,000	33,000,000
<b>II. 영업비용</b>	471,964,521	471,964,521	460,647,408	460,647,408
2) 급여	900,000	900,000	900,000	900,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	31,808,218	31,808,218	32,515,068	32,515,068
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	108,439,541	108,439,541	108,395,359	108,395,359
8) 자산보관수수료	6,250,000	6,250,000	6,250,000	6,250,000
9) 일반사무위탁수수료	12,600,000	12,600,000	12,600,000	12,600,000
10) 기타지급수수료	51,341,962	51,341,962	34,174,589	34,174,589
11) 유형자산감가상각비	148,340,778	148,340,778	148,875,213	148,875,213
13) 무형자산감가상각비	612,504	612,504	612,504	612,504
14) 세금과공과	23,980,360	23,980,360	22,836,223	22,836,223
16) 보험료	8,157,732	8,157,732	8,342,821	8,342,821
21) 수선유지비	4,680,894	4,680,894	8,932,722	8,932,722
23) 수도광열비	64,530,134	64,530,134	65,562,724	65,562,724
29) 기타영업비용	10,322,398	10,322,398	10,650,185	10,650,185
<b>III. 영업이익</b>	388,455,395	388,455,395	390,172,382	390,172,382
<b>IV. 영업외수익</b>	7,704,023	7,704,023	12,784,292	12,784,292
1) 이자수익	156,407	156,407	2,797,709	2,797,709
10) 기타영업외수익	7,547,616	7,547,616	9,986,583	9,986,583
<b>V. 영업외비용</b>	256,609,006	256,609,006	350,714,724	350,714,724
1) 이자비용	256,609,006	256,609,006	350,714,724	350,714,724
<b>VI. 법인세비용차감전순이익(손실)</b>	139,550,412	139,550,412	52,241,950	52,241,950
<b>VII. 당기순이익(손실)</b>	139,550,412	139,550,412	52,241,950	52,241,950
<b>IX. 기타포괄이익(손실)</b>	0	0	0	0
<b>X. 총포괄이익(손실)</b>	139,550,412	139,550,412	52,241,950	52,241,950
<b>XI. 주당순익</b>	140	140	52	52

### 3. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

#### 4. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

## 5. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

자료가 없습니다.

### 3. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

#### 4. 감사인의 감사(검토) 의견

##### - 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항

감사(검토)의견 : 해당사항 없음

기타사항(특이사항 포함)

##### - 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 : 해당사항 없음

기타사항(특이사항 포함)

## 제 7 부 연결재무제표에 관한 사항

연결 재무제표 및 주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

## 제 8 부 특별관계자 등과의 거래 현황 및 기타사항

### 1. 거래현황

주석11. 특수관계자와의 거래 참고

※ 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



## 주식

제 21 기 반기 2026년 01월 01일부터 2026년 03월 31일까지

제 20 기 반기 2025년 07월 01일부터 2025년 09월 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 주요사업목적은 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 국제금융로10, 23층입니다.

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

(단위: 주)

주 주	보통주	우선주
ARA Real Estate Investors Mll 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, 최초사업연도는 설립등기일부터 2016년 6월 30일까지입니다.

## 2. 중요한 회계처리방침

당사의 2026년 3월 31일로 종료하는 보고기간의 반기재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며 전기재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일하게 적용되었습니다.

## 3. 사용제한예금

당반기말 및 전기말 현재 사용이 제한된 예금의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

예금의 종류	금융기관명	당반기말	전기말	제한내용
보통예금	(주)신한은행	667,933	291,705	차입금 담보
보통예금	(주)우리은행	60,863	58,689	특별수선총당금 적립
합 계		728,796	350,394	

## 4. 유형자산

(1) 당반기 및 전반기 중 유형자산의 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당반기)

(단위: 천원)

과 목	기초	취 득	처 분	감가상각비	반기말
토지(주1)	18,679,189	-	-	-	18,679,189
건물(주1)	18,753,043	-	-	(147,275)	18,605,768
비품	1,067	-	-	(1,066)	1
합 계	37,433,299	-	-	(148,341)	37,284,958

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

(전반기)

(단위: 천원)

과 목	기초	취 득	처 분	감가상각비	반기말
토지	18,679,189	-	-	-	18,679,189
건물	19,047,594	-	-	(147,275)	18,900,319
비품	4,266	-	-	(1,600)	2,666
합 계	37,731,049	-	-	(148,875)	37,582,174

(2) 보유토지의 공시지가

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

(단위: 천원)

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

5. 무형자산

당반기 및 전반기 중 무형자산의 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당반기)

(단위: 천원)

과 목	기초	취 득	상 각	반기말
소프트웨어	30,012	-	(613)	29,399

(전반기)

(단위: 천원)

과 목	기초	취 득	상 각	반기말
소프트웨어	31,238	-	(613)	30,625

## 6. 주요 보험가입 현황

당반기말 현재 당사의 보험가입 현황은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

금융기관	내 용	부보금액
메리츠화재해상보험(주)	재산종합보험(주1)	38,643,931
	승강기사고배상책임보험	1인당 1,000,000
		1사고당 대물 1,000,000
		구내치료비 1인당 3,000, 1사고당 5,000
	가스사고배상책임보험	1인당 150,000
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) 당반기말 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) 당반기말 현재 당사의 임대보증금에 대한 전세권 및 근저당권설정 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	설정권자	채권최고액
전세권설정	(주)하나은행	231,000
	씨앤티그룹(주)	20,000
근저당권설정	(주)지에스리테일	48,000
합 계		299,000

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

## 8. 차입금

당반기말 및 전기말 현재 당사의 차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

차입처	이자율 (%)	금 액		상환방법	최종 만기일
		당반기말	전기말		
수협은행	3.62	28,748,400	28,748,400	만기일시	2028-10-20
합	계	28,748,400	28,748,400		
차감: 유동성대체		-	-		
장기차입금 계		28,748,400	28,748,400		

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

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

## 9. 자본

### (1) 자본금

당반기말 및 전기말 현재 당사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

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

### (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 주식발행시 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.

### 10. 우발부채 및 주요 약정사항

당반기말 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) 당반기말 현재 당사가 체결하고 있는 자금조달약정의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

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

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

(단위: 천원)

구분	내역	보증금액
주택도시보증공사	차입금	28,748,400
	임대보증금	196,000
한국콘텐츠공제조합	이행계약	100,000
합계		29,044,400

(6) 계류중인 소송사건

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

## 11. 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) 당반기 및 전반기 중 특수관계자와의 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	과 목	당반기	전반기
(주)에스엘플랫폼	부동산위탁관리비	108,322	108,276
	부동산중개수수료	7,329	6,458
	수선유지비	4,681	8,933
	일반관리비	733	1,093
에이알에이코리아(주)	자산관리수수료	31,808	32,515

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

(단위: 천원)

회사명	과 목	당반기말	전기말
(주)에스엘플랫폼	선급비용	14,505	13,161
에이알에이코리아(주)	미지급금	-	71,533
	미지급비용	31,808	-
ARA Real Estate Investors VIII Limited	미지급배당금	227,647	-
(주)신영		227,647	-

### (4) 당반기 및 전반기 중 당사의 주요 경영진 전체에 대한 보상내역은 각각 900천원으로 주요 경영진은 당사의 활동의 계획, 운영, 통제에 중요한 권한과 책임을 가진 이사 및 감사가 포함되어 있습니다.

## 12. 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 일시 적차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 아니하였습니다.

## 13. 현금흐름표

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

(2) 당반기 및 전반기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
임대보증금의 비유동 대체	-	119,000
장기임대보증금의 유동성 대체	357,020	-
미지급배당금	455,294	-

## 14. 금융상품

### (1) 금융상품의 공정가치

당반기말 및 전기말 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 존재하지 아니합니다.

### (2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

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

(당반기말)

(단위: 천원)

구 분	1년 미만	1년 이상 2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	21,110	-	-	21,110
미지급비용	244,344	-	-	244,344
미지급배당금	455,294	-	-	455,294
임대보증금	2,042,900	515,620	10,000	2,568,520
장기차입금(주1)	-	-	28,748,400	28,748,400
합 계	2,763,648	515,620	28,758,400	32,037,668

(주1) 향후 지급해야할 이자는 포함하고 있지 않습니다.

(전기말)

(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 않습니다.

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.