주식회사 에이알에이신영위탁관리부동산투자회사

재 무 제 표 에 대 한

감 사 보 고 서

제 21 기

2026년 01월 01일 부터

2026년 06월 30일 까지

제 20 기

2025년 07월 01일 부터

2025년 12월 31일 까지

회 계 법 인 성 지

목 차

Ⅰ. 독립된 감사인의 감사보고서 ---------- 1

Ⅱ. (첨부)재무제표

재무상태표 ---------- 5

손익계산서 ---------- 7

자본변동표 ---------- 8

현금흐름표 ---------- 9

주석 ---------- 10

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 에이알에이신영위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 주식회사 에이알에이신영위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2026년 06월 30일과 2025년 12월 31일 현재의 재무상태표와 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 유의적 회계정책에 대한 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2026년 06월 30일과 2025년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반기업회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사로부터 독립적이며 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 일반기업회계기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요

하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

경영진은 재무제표를 작성할 때, 회사의 계속기업으로서의 존속능력을 평가하고 해당되는 경우, 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 기업을 청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 회사의 재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는데 있습니다. 합리적인 확신은 높은 수준의 확신을 의미하나, 감사기준에 따라 수행된 감사가 항상 중요한 왜곡표시를 발견한다는 것을 보장하지는 않습니다. 왜곡표시는 부정이나 오류로부터 발생할 수 있으며, 왜곡표시가 재무제표를 근거로 하는 이용자의 경제적 의사결정에 개별적으로 또는 집합적으로 영향을 미칠 것이 합리적으로 예상되면, 그 왜곡표시는 중요하다고 간주됩니다.

감사기준에 따른 감사의 일부로서 우리는 감사의 전 과정에 걸쳐 전문가적 판단을 수행하고 전문가적 의구심을 유지하고 있습니다. 또한, 우리는:

・부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큽니다.

・상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.

・재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.

・경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확

실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.

・공시를 포함한 재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

우리는 여러 가지 사항들 중에서 계획된 감사범위와 시기 그리고 감사 중 식별된 유의적 내부통제 미비점 등 유의적인 감사의 발견사항에 대하여 지배기구와 커뮤니케이션합니다.

서울시 강남구 역삼로221 (역삼동)
회 계 법 인 성 지
대 표 이 사 김 진 헌

2026년 8월 19일

이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)재 무 제 표

주식회사 에이알에이신영위탁관리부동산투자회사

제 21(당) 기

2026년 01월 01일 부터

2026년 06월 30일 까지

제 20(전) 기

2025년 07월 01일 부터

2025년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 에이알에이신영위탁관리부동산투자회사 대표이사 정 동 희

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 영등포구 여의도동 국제금융로 10, 23층

(전 화) 02-6953-9715

재 무 상 태 표

제 21 (당) 기 2026년 06월 30일 현재

제 20 (전) 기 2025년 12월 31일 현재

주식회사 에이알에이신영위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	제 21 (당) 기		제 20 (전) 기	
자 산				
Ⅰ.유동자산		776,601,554		1,007,992,510
(1) 당좌자산		776,601,554		1,007,992,510
1. 현금및현금성자산(주석3,14)	596,937,275		733,616,780	
2. 매출채권	9,329,260		33,619,731	
3. 미수수익	14,273		22,180	
4. 선급금	2,500,000		2,502,050	
5. 선급비용(주석12,14)	163,551,234		151,286,174	
6. 부가세대급금	4,226,652		86,157,815	
7. 당기법인세자산	42,860		787,780	
Ⅱ.비유동자산		37,354,255,388		37,677,550,436
(1) 유형자산		37,137,682,467		37,433,298,453
1. 토지(주석4,7)	18,679,189,332		18,679,189,332	
2. 건물(주석4,7)	23,564,032,519		23,564,032,519	
건물감가상각누계액	(5,105,540,384)		(4,810,989,968)	
3. 비품(주석4)	32,000,000		32,000,000	
비품감가상각누계액	(31,999,000)		(30,933,430)	
(2) 무형자산		28,787,434		30,012,442
1. 소프트웨어(주석5)	49,000,000		49,000,000	
소프트웨어상각누계액	(20,212,566)		(18,987,558)	
(3) 기타비유동자산		187,785,487		214,239,541
1. 장기선급비용(주석12,14)	187,785,487		214,239,541	
자 산 총 계		38,130,856,942		38,685,542,946
부 채				
Ⅰ.유동부채		2,416,433,465		2,410,721,399
1. 미지급금(주석12,15)	84,226,849		85,393,151	
2. 예수금	23,700,531		21,720,990	
3. 미지급비용(주석15)	217,887,205		220,738,416	
4. 선수수익	178,918,880		174,368,842	
5. 임대보증금(주석7,11,14,15)	1,911,700,000		1,908,500,000	
Ⅱ.비유동부채		29,363,258,304		29,689,729,024
1. 장기차입금(주석3,4,6,7,8,11,15)	28,748,400,000		28,748,400,000	
2. 장기임대보증금(주석7,11,14,15)	551,820,000		882,640,000	
3. 특별수선충당금(주석3)	63,038,304		58,689,024	
부 채 총 계		31,779,691,769		32,100,450,423
자 본				
Ⅰ.자본금		5,000,000,000		5,000,000,000

과 목	제 21 (당) 기		제 20 (전) 기	
1. 보통주자본금(주석1,9)	2,500,000,000		2,500,000,000	
2. 우선주자본금(주석1,9)	2,500,000,000		2,500,000,000	
II.자본잉여금		4,117,772,836		4,117,772,836
1. 주식발행초과금(주석9)	4,117,772,836		4,117,772,836	
III.이익잉여금(결손금)		(2,766,607,663)		(2,532,680,313)
1. 미처분이익잉여금(미처리결손금)(주석9)	(2,766,607,663)		(2,532,680,313)	
자 본 총 계		6,351,165,173		6,585,092,523
부채와자본총계		38,130,856,942		38,685,542,946

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

손 익 계 산 서

제 21 (당) 기 2026년 01월 01일부터 2026년 06월 30일까지

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

주식회사 에이알에이신영위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	제 21 (당) 기		제 20 (전) 기	
Ⅰ. 영업수익		1,719,816,366		1,696,917,023
1. 임대료수익	1,384,166,906		1,363,123,993	
2. 관리비수익	269,649,460		267,793,030	
3. 주차수익	66,000,000		66,000,000	
Ⅱ. 영업비용		989,109,715		956,580,491
1. 임원급여(주석12)	1,800,000		1,800,000	
2. 수도광열비	111,322,493		115,289,326	
3. 세금과공과	123,628,105		44,432,800	
4. 감가상각비(주석4)	295,615,986		297,750,426	
5. 무형자산상각비(주석5)	1,225,008		1,225,008	
6. 보험료	15,141,652		16,984,405	
7. 지급수수료	86,853,514		110,131,709	
8. 부동산위탁관리비(주석12)	218,768,644		215,233,141	
9. 자산관리수수료(주석11,12)	63,969,863		65,030,137	
10. 자산보관수수료(주석11)	12,500,000		12,500,000	
11. 사무수탁수수료(주석11)	25,200,000		25,200,000	
12. 일반관리비(주석12)	1,419,570		3,169,230	
13. 부동산중개수수료(주석12)	14,723,038		13,051,680	
14. 특별수선충당금전입액	4,349,280		4,347,456	
15. 수선유지비(주석12)	12,592,562		30,435,173	
Ⅲ. 영업이익		730,706,651		740,336,532
Ⅳ. 영업외수익		13,368,867		47,266,616
1. 이자수익	270,758		3,393,330	
2. 잡이익	13,098,109		43,873,286	
Ⅴ. 영업외비용		522,708,461		631,284,175
1. 이자비용	516,069,223		631,283,357	
2. 잡손실	6,639,238		818	
Ⅵ. 법인세비용차감전순이익(손실)		221,367,057		156,318,973
Ⅶ. 법인세비용(주석13)		-		-
Ⅷ. 당기순이익		221,367,057		156,318,973

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

제 21 (당) 기 2026년 01월 01일부터 2026년 06월 30일까지

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

주식회사 에이알에이신영위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	자본금	자 본 잉여금	이 익 잉여금	총 계
2025.07.01(전기초)	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(전기말)	5,000,000,000	4,117,772,836	(2,532,680,313)	6,585,092,523
2026.01.01(당기초)	5,000,000,000	4,117,772,836	(2,532,680,313)	6,585,092,523
배당금 지급	-	-	(455,294,407)	(455,294,407)
당기순이익	-	-	221,367,057	221,367,057
2026.06.30(당기말)	5,000,000,000	4,117,772,836	(2,766,607,663)	6,351,165,173

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현 금 흐 름 표

제 21 (당) 기 2026년 01월 01일부터 2026년 06월 30일까지

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

주식회사 에이알에이신영위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	제 21 (당) 기		제 20 (전) 기	
Ⅰ. 영업활동으로 인한 현금흐름		318,614,902		(264,063,555)
1. 당기순이익	221,367,057		156,318,973	
2. 현금의 유출이 없는 비용 등의 가산	301,190,274		303,322,890	
(1) 감가상각비	295,615,986		297,750,426	
(2) 무형자산상각비	1,225,008		1,225,008	
(3) 특별수선충당금전입	4,349,280		4,347,456	
3. 현금의 유입이 없는 수익 등의 차감	-		-	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(203,942,429)		(723,705,418)	
(1) 매출채권의 감소(증가)	24,290,471		(4,829,717)	
(2) 미수수익의 감소	7,907		1,722,624	
(3) 선급금의 감소(증가)	2,050		(2,502,050)	
(4) 선급비용의 감소(증가)	14,188,994		(259,466,510)	
(5) 부가세대급금의 감소(증가)	81,931,163		(993,784)	
(6) 당기법인세자산의 감소	744,920		651,400	
(7) 미지급금의 증가(감소)	(1,166,302)		1,166,302	
(8) 미지급비용의 감소	(2,851,211)		(73,958,213)	
(9) 선수수익의 증가	4,550,038		899,260	
(10) 예수금의 증가	1,979,541		1,855,270	
(11) 임대보증금의 감소	(327,620,000)		(388,250,000)	
Ⅱ. 투자활동으로 인한 현금흐름		-		378,000,000
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-		378,000,000	
(1) 단기금융상품의 처분	-		378,000,000	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	-		-	
Ⅲ. 재무활동으로 인한 현금흐름		(455,294,407)		(409,523,699)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-		28,748,400,000	
(1) 장기차입금의 차입	-		28,748,400,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(455,294,407)		(29,157,923,699)	
(1) 배당금지급	455,294,407		409,523,699	
(2) 유동성장기부채의 상환	-		28,748,400,000	
Ⅳ. 현금의 증가(감소)(Ⅰ+Ⅱ+Ⅲ)		(136,679,505)		(295,587,254)
Ⅴ. 기초의 현금		733,616,780		1,029,204,034
Ⅵ. 기말의 현금		596,937,275		733,616,780

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

주석

제 21 (당) 기 2026년 01월 01일부터 2026년 06월 30일까지

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

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 9월 4일자 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 이른 때)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 염가매수차익으로 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	361,150	291,705	차입금 담보
보통예금	(주)우리은행	63,038	58,689	특별수선충당금 적립
합 계		424,188	350,394	

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)	18,753,043	-	-	(294,551)	18,458,492
비품	1,067	-	-	(1,066)	1
합 계	37,433,299	-	-	(295,617)	37,137,682

(주1) 당기말 현재 당사는 토지와 건물을 차입금 등의 담보(채권최고액:34,498,080천원)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	19,047,594	-	-	(294,551)	18,753,043
비품	4,266	-	-	(3,199)	1,067
합 계	37,731,049	-	-	(297,750)	37,433,299

(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	18,907,420	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	30,012	-	(1,225)	28,787

(전기) (단위: 천원)

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

6. 주요 보험가입 현황

당기말 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) 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	189,000
	씨앤티그룹(주)	14,000
근저당권설정	(주)지에스리테일	48,000
합 계		251,000

(3) 회사는 주석 8에서 설명하고 있는 차입금의 대출약정 및 제공받은 모기지 보증서와 관련하여 피담보채무를 담보하기 위해 회사가 계약한 보험계약(주석 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	28,748,400	만기일시	2028-10-20
합 계		28,748,400	28,748,400		
차감: 유동성대체		-	-		

차입처	이자율 (%)	금 액		상환방법	최종 만기일
		당기말	전기말		
장기차입금 계		28,748,400	28,748,400		

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

(주2) 당기말 현재 당사의 보험에 대한 보험금수령권은 차입금 등과 관련하여 근질권이 설정되어 있습니다(주석 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 분배받음
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 21(당) 기	2026년 01월 01일 부터 2026년 06월 30일 까지	제 20(전) 기	2025년 07월 01일 부터 2025년 12월 31일 까지
처리예정일	2026년 09월 04일	처리확정일	2026년 03월 30일

주식회사 에이알에이신영위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	제 21 (당) 기		제 20 (전) 기	
Ⅰ. 미처리결손금		(2,766,607,663)		(2,532,680,313)
1. 전기이월미처리결손금	(2,987,974,720)		(2,688,999,286)	
2. 당기순이익(손실)	221,367,057		156,318,973	
Ⅱ. 이익잉여금처분액		518,208,051		455,294,407
1. 현금배당액	518,208,051		455,294,407	
Ⅲ. 차기이월미처리결손금		(3,284,815,714)		(2,987,974,720)

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)	518,208,051	259,104,025	259,104,026
발행주식수(B)	1,000,000주	500,000주	500,000주
주당 배당금(C=A/B)	518	518	518
주당 액면금액(D)	5,000	5,000	5,000
주당 배당률(E=C/D)	10.36%	10.36%	10.36%

(전기)

(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%

(2) 배당성향

당사의 당기와 전기의 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구 분	당기	전기
배당금 총액	518,208,051	455,294,407
당기순이익(손실)	221,367,057	156,318,973
배당성향	234.09%	291.26%

(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% 한도 내
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)
운용기간	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	내 역	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	196,000
한국콘텐츠공제조합	이행계약	100,000
합 계		29,044,400

(6) 계류중인 소송사건

당사는 당기말 현재 원고로 계류중인 소송사건은 없으며, 피고로 계류중인 소송사건은 상가 누수 손해배상 소송 1건으로 소송가액은 25,089천원 입니다. 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)신영에스엘피(구, (주)에스엘플랫폼), 에이알에이코리아(주) 등

(2) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	과 목	당 기	전 기
(주)신영에스엘피 (구, (주)에스엘플랫폼)	부동산위탁관리비	218,785	214,999
	부동산중개수수료	14,723	13,052
	일반관리비	963	2,116
	수선유지비	12,593	30,435
에이알에이코리아(주)	자산관리수수료	63,970	65,030

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

(단위: 천원)

회사명	과 목	당기말	전기말
(주)신영에스엘피 (구, (주)에스엘플랫폼)	선급비용	12,007	13,161
에이알에이코리아(주)	미지급금	70,367	71,533

(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 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였습니다. 한편, 현금흐름표상의 현금은 재무상태표상의 현금및현금성자산입니다.

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

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
장기임대보증금의 유동성 대체	330,820	-
임대보증금의 비유동 대체	-	132,650
장기선급비용의 유동성 대체	6,612	-

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	84,227	-	-	84,227
미지급비용	217,887	-	-	217,887
임대보증금	1,911,700	541,820	10,000	2,463,520
장기차입금(주1)	-	-	28,748,400	28,748,400
합 계	2,213,814	541,820	28,758,400	31,514,034

(주1) 향후 지급해야할 이자는 포함하고 있지 아니합니다.

(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 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	2026년 01월 01일	부터	2026년 06월 30일	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	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기
투입 인원수		1	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	3	3
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	4	4	27	30	95	91	-	-	-	-	-	-	126	125
	합계	4	4	27	30	95	91	-	-	-	-	-	-	126	125

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역							
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2026-04-22				1	일	
	주요내용	회사에 대한 이해를 통한 감사위험 식별, 계정별 감사계획 수립 등						
현장감사 주요내용	수행시기			투입인원				주요 감사업무 수행내용
				상주		비상주		
	2026년 04월 22일~2026년 04월 24일	3	일	-	명	2	명	중간감사
	2026년 07월 27일~2026년 07월 29일	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	O	채권채무조회	X	변호사조회	O
	기타조회	-				
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	1	회			
	수행시기	2026-08-19				
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-				
	수행시기	-		-	일	

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2026년 08월 19일	회사 : 감사 감사인 : 업무수행이사	서면보고	기말감사결과보고