

투자보고서

2025.01.01 부터 2025.09.30 까지

(제 13 기 3 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

부동산투자회사법 제37조, 같은 법 시행령 제40조 및 부동산투자회사등에 관한 감독규정 제7조의 규정에 의하여 투자보고서를 작성하여 제출합니다.

2025.11.14

| | | | | |
|-----------|--------------------------|----------------|------|------|
| 회 사 명 : | (주)에이알에이신영제2호위탁관리부동산투자회사 | | | |
| 대 표 이 사 : | 정 동 희 | | | |
| 본점소재지 : | 서울특별시 영등포구 국제금융로 10, 23층 | | | |
| | (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 |



(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

| | |
|-----------------|---|
| 1) 회사명 | (주)에이알에이신영제2호위탁 관리부동산투자회사 |
| 2) 설립일 | 2016.05.09 |
| 3) 소재지 | 서울특별시 영등포구 국제금융로 10, 23층 |
| 4) 자산 및 자본금, 부채 | (기준일자) 2025.09.30 (단위: 원) |
| 자산총계 | 50,894,699,482 |
| 부채총계 | 39,444,473,331 |
| 자본총계 | 11,450,226,151 |
| 자 본 금 | 6,500,000,000 |
| 5) 회사유형 | 위탁관리부동산투자회사 |
| 6) 비고 | (1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 해산사유 ① 존립기간을 정한 경우 존립기간의 만료 ② 주주총회의 결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑥ 국토교통부 장관의 영업인가의 취소 |
| | (2) 신용평가결과 |
| | 해당사항 없음 |

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

| | |
|----------------------|-------------|
| 자산관리회사 | 에이알에이코리아(주) |
| 사무수탁회사 | 우리편드서비스(주) |
| 자산보관회사 (금융자산+부동산) | (주)우리은행 |
| 자산보관회사 (금융자산) | 해당없음 |
| 자산보관회사 (부동산) | 해당없음 |

(2) 투자대상

| 대표투자대상 | | 주택(공동주택) |
|----------------|--|----------|
| 투자 대상 | 주택(공동주택) | O |
| | 주택(단독주택) | X |
| | 준주택(기숙사, 다중 생활시설, 노인복지 주택, 오피스텔) | O |
| | 오피스 | O |
| | 리테일 | O |
| | 물류 | X |
| | 호텔 | X |
| | 데이터센터 | X |
| | 사회기반시설 | X |
| | 복합시설 | X |
| | 기타 | X |
| 직접 취득 자산 | 부동산 | O |
| | 지분증권 | X |
| | 수익증권 | X |
| | 기타 | X |

| | |
|-----------|------|
| 해외물건 포함여부 | X |
| 해외물건 소재지 | 해당없음 |

(3) 임대주택 관련 사항

| | |
|----------------|----------|
| 임대주택구분 | 장기일반민간임대 |
| 임대주택비율 | 70.2% |
| 임대주택포함여부 | O |
| 임대주택 70% 이상 여부 | O |

(4) 개발관련 사항

| | |
|-------------------------|------------|
| 대토리츠 여부 | X |
| 매입형/개발형 | 개발 |
| 개발투자비율 (주주총회 결의 기준) | 100% 이하 |
| 개발사업에 관한 인·허가일 | 2016.06.21 |
| 개발사업에 관한 사용승인· 준공검사일 | 2019.05.21 |

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(5) 주주관련 사항

| | |
|------------------|------|
| 청약예외주주 비율 | 해당없음 |
| 청약예외주주 50% 이상 여부 | X |

(6) 공모관련 사항

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



2. 회사의 연혁

1) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득 일 등을 기재)

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

2016. 05. 09 발기인총회 개최

국토교통부 영업인가 신청

2016. 07. 06 자산관리위탁계약 체결 [에이알에이코리아(주)]

자산보관위탁계약 체결 [(주)우리은행]

일반사무위탁계약 체결 [우리펀드서비스(주)]

2016. 07. 13 국토교통부 영업인가

2016. 07. 15 유상증자 (자본금 48.6억원) / 부동산 매입

2016. 10. 13 유상증자 (자본금 55.8억원)

2016. 10. 20 유상증자 (자본금 65억원)

2019. 05. 21 준공 및 사용승인

2021. 01. 15 본점 주소 이전

-변경 전 : 서울특별시 영등포구 국제금융로 10, 20층

-변경 후 : 서울특별시 영등포구 국제금융로 10, 23층

나) 상호의 변경

해당사항 없음.

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

해당사항 없음.

2) 이사 및 감사에 관한 사항

| 직 명 | 성 명 | 생년월일 | 주요경력 및 연혁 | 비 고 |
|---------|-----|------------|--|---------|
| 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 | 1975.01.03 | 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

3) 준법감시인에 관한 사항

| 성 명 | 생년월일 | 임면일 | 주요경력 및 연혁 | 비 고 |
|-----|------------|------------|---|---------|
| 노문균 | 1961.11.21 | 2019.12.16 | 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

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2025.09.30 현재]

(단위 : 원, 주)

| 구 분 | 종 류 | 발행주식수 | 주당 발행가 액 | 주당 액면가 액 | 비 고 |
|-----|-----|---------|-------------|-------------|-----|
| 기명식 | 보통주 | 100,000 | 5,000 | 5,000 | |
| 기명식 | 보통주 | 386,000 | 11,294 | 5,000 | |
| 기명식 | 보통주 | 164,000 | 10,000 | 5,000 | |
| 기명식 | 종류주 | 486,000 | 9,999 | 5,000 | |
| 기명식 | 종류주 | 164,000 | 10,000 | 5,000 | |

※ 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

| 취득일자 | 종 류 | 주식수량 | 취득가액 | 비 고 |
|-----------|-----|------|------|-----|
| 자료가 없습니다. | | | | |

(3) 현물출자 현황

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주 발행조건 등을 기재)

- 총 발행주식 수 : 1,300,000주
- 의결권이 있는 주식수 : 보통주 650,000주, 종류주 650,000주

2) 자본금 변동상황

(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 액면가 액 | | | |
| 2016. 05.09 | 설립 | 보통주 | 100,000 | 5,000 | 5,000 | 500,000,000 | 500,000,000 | - |
| 2016. 07.15 | 증자 | 보통주 | 386,000 | 11,294 | 5,000 | 1,930,000,000 | 2,430,000,000 | 386.0% |
| 2016. 07.15 | 증자 | 종류주 | 486,000 | 9,999 | 5,000 | 2,430,000,000 | 4,860,000,000 | 486.0% |
| 2016. 10.13 | 증자 | 보통주 | 72,000 | 10,000 | 5,000 | 360,000,000 | 5,220,000,000 | 7.4% |
| 2016. 10.13 | 증자 | 종류주 | 72,000 | 10,000 | 5,000 | 360,000,000 | 5,580,000,000 | 7.4% |
| 2016. 10.20 | 증자 | 보통주 | 92,000 | 10,000 | 5,000 | 460,000,000 | 6,040,000,000 | 8.2% |
| 2016. 10.20 | 증자 | 종류주 | 92,000 | 10,000 | 5,000 | 460,000,000 | 6,500,000,000 | 8.2% |

3) 자본금 변동예정 등

| |
|--|
| |
|--|

4) 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

| 종류 | 청약 개시일 | 청약 종료일 | 납입 개시일 | 납입 종료일 | 주당 모집가액 | 모집 주식수 | 청약 주식수 | 배정 주식수 | 청약률 | 배정률 |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----|-----|
| 자료가 없습니다. | | | | | | | | | | |

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2025.09.30 현재 】

| 성명 | 관계 | 내/ 외국 인 | 국적 | 기관/ 개인 | 청약예외 주주 | 주식 의 종류 | 소유주식수(지분율) | | | | 변동원인 | 기관 구분 | 분기말 출자금액 (단위 : 백만원) |
|---|------|---------------|------|-----------|------------|---------------|------------|----|----|----------|------|----------|------------------------------|
| | | | | | | | 기초 | 증가 | 감소 | 분기말 | | | |
| ARA Real Estate Investors XVII Pte. Ltd | 최대주주 | 외국인 | 싱가포르 | 기관 | 해당사항 없음 | 종류주 | 650,000 | | | 650,000 | | 기타 | 6,500 |
| | | | | | | | (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

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2025.09.30 현재 】

| 순위 | 성명 | 내/ 외국인 | 국적 | 기관/ 개인 | 청약예외 주주 | 주식의 종류 | 소유주식수 | 지분율 | 기관구분 | 분기말 출자금액 (단위 : 백만원) | 비고 |
|----|-------|-----------|----------|-----------|------------|-----------|---------|--------|------|------------------------------|----|
| 1 | (주)신영 | 내국인 | 대한 민국 | 기관 | 해당사항 없음 | 보통주 | 540,000 | 41.54% | 기타 | 5,400 | |

※ 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



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2025.09.30 현재 】

| 구분 | 주주수 (명) | 비율 | 주식수 | 비율 | 비고 |
|--------------|------------|---------|-----------|---------|----|
| 최대주주 | 1 | 33.33% | 650,000 | 50.00% | |
| 주요주주 | 1 | 33.33% | 540,000 | 41.54% | |
| 소액주주 - 개인 | | 0.00% | | 0.00% | |
| 소액주주 - 법인 | 1 | 33.33% | 110,000 | 8.46% | |
| 합 계 | 3 | 100.00% | 1,300,000 | 100.00% | |

4) 주가변동사항

| 월별 | 년 | 월 | 년 | 월 | 년 | 월 | 비고 |
|---------|---|---|---|---|---|---|----|
| 최고가(일자) | | | | | | | |
| 최저가(일자) | | | | | | | |
| 월간 거래량 | | | | | | | |
| 일평균 거래량 | | | | | | | |

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

회사는 당해 사업연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주에게 금전으로 배당해야 합니다. 이 경우 동법 제 458조에 의한 이익준비금은 이를 적립하지 아니한다.

회사는 부동산투자회사법 및 동법 시행령에 정해진 바에 따라 당해 사업연도의 감가상각비를 한도로 초과배당을 할 수 있다.

초과배당 액을 포함한 각 사업연도별 이익배당은 이익배당을 위한 정기주주총회의 재무제표 승인일로부터 1개월 이내에 현금으로 지급되어야 한다. 단, 대출 약정상 배당금 지급 제한 규정의 준수나 적정 현금시재의 보유 필요성 등 기타 합리적인 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

회사의 이익배당은 매 결산기말 현재의 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 구체적인 배당방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

| 구분 | | 제 12 기 | 제 11 기 | 제 10 기 | 제 9 기 |
|-------------------|-----|----------------|--------------|--------------|-------------|
| 당기순이익 | | -3,048,403,298 | -321,228,255 | 245,564,018 | 66,491,975 |
| 상법상 이익배당한도 | | -3,860,283,683 | -811,880,385 | -245,088,112 | 66,491,975 |
| 자산의 평가손실 | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 부동산투자회사법 상 이익배당한도 | | -3,860,283,683 | -811,880,385 | -245,088,112 | 66,491,975 |
| 당기감가상각비 등 | | 982,668,258 | 982,668,258 | 982,668,258 | 490,652,130 |
| 배당가능이익 | | -2,877,615,425 | 170,787,873 | 737,580,146 | 557,144,105 |
| 배당금 | 보통주 | 0 | 0 | 122,782,008 | 278,572,053 |
| | 종류주 | 0 | 0 | 122,782,010 | 278,572,052 |
| 주당 배당금 | 보통주 | 0 | 0 | 189 | 429 |
| | 종류주 | 0 | 0 | 189 | 429 |

| | | | | |
|--------|-------|-------|-------|-------|
| 배당수익율 | 0.00% | 0.00% | 2.06% | 4.61% |
| 연환산배당율 | 0.00% | 0.00% | 2.06% | 4.61% |

※ 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)



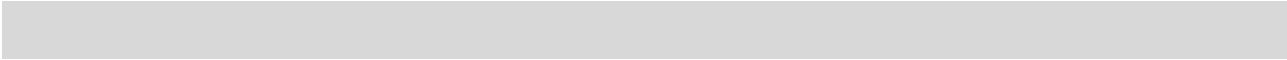
6. 차입에 관한 사항

【 2025.09.30 현재 】

(단위 : 백만원)

| 구분 | 차입처 | 금액 | All-in 금리(%) | 금리(%) | 대출취급 수수료(%) | 기간 (단위 : 년) | 고정금리 여부 | 담보제공자산 |
|-----|---------|--------|-----------------|-------|----------------|----------------|------------|---------------------------------|
| 차입금 | (주)수협은행 | 29,790 | 4.20% | 4.10% | 0.20% | 2.0 | 고정 | HUG 모기지 보증 |
| 차입금 | (주)수협은행 | 6,110 | 5.05% | 4.95% | 0.20% | 2.0 | 고정 | 지웰홈스 서초동 임대형 주거 복합 시설 상가분 |

- ※ 구분 : 차입금, 회사채 등
- ※ All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리
- ※ 고정금리 여부 : 변동금리의 경우 대출약정서 상 금리산정 기준을 기재할 것



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

| 항 목 | 직전분기말 | | 당분기말 | | 총자산대비 구성비율 | 임대보증금 등을 고려한 구성비율 |
|----------|--------|--------|--------|--------|---------------|-------------------------|
| | 자산총액 | 비율 | 자산총액 | 비율 | | |
| 부동산 | 48,900 | 96.34 | 48,779 | 95.84 | 95.84 | |
| 부동산개발사업 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | | |
| 부동산관련 증권 | | 0.00 | | 0.00 | 0.00 | |
| 현금 | 1,552 | 3.06 | 1,815 | 3.57 | 3.57 | |
| 기타 자산 | 307 | 0.60 | 301 | 0.59 | 0.59 | |
| 총계 | 50,759 | 100.00 | 50,895 | 100.00 | 100.00 | |

※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금에 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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

(단위 : 백만원, %)

| 구 분 | 직전분기말 | 당분기말 | 사유발생일 | 비고 | 참고 |
|------------------|--------|--------|-------|----|--------------------------|
| 부동산 | 48,900 | 48,779 | | | |
| 설립할 때 납입된 주금(株金) | | | | | 의제부동산 (법 제25조 제2항제1호) |
| 신주발행으로 조성한 자금 | | | | | 의제부동산 (법 제25조 제2항제2호) |
| 소유 부동산의 매각대금 | | | | | 의제부동산 (법 제25조 제2항제3호) |

| | | | | | |
|--------------------------|--|--|--|--|--|
| 법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목 | | | | | |
| 부동산 개발사업 | | | | | |



1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

| 부동산명 | 투자대상 | 위치 | 완공 (개축)일 자 | 전경사진 | 취득일자 | 담보 및 부채내역 | 유형 | 대지면적 (㎡) | 연면적 (㎡) | 건축면적 (㎡) | 비고 |
|-------------------------------|--------------|------------------------|------------------|---|----------------|---|----|-------------|------------|-------------|----|
| 1 지웰홈스 서초동 임 대형 주거 복합시설 | 주택(공동 주택) | 서울시 서초구 반포대로 28길 94 | 2019.05.21 |  | 2016.07. 15 | 차입금 : 35,900백만원 임대보증금 : 3,036백만원 | 일반 | 991 | 8,062 | 55,584 | |

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 투자하는 부동산의 주된 유형에 따라 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설(*), 기타로 구분된 11가지 유형 중 한가지로 분류함

※ 차입금에 대한 근저당권(채권최고액 55,932백만원) 및 임대보증금에 대한 전세권(채권최고액 40백만원)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 | 지웰홈스 서초 동 임대형 주 거 복합시설 | 27,127 | 24,200 | 445 | 128 | | | 3,122 | | 48,779 | 3,036 | 임대주택 |



3) 소유 부동산별 임대현황

| 부동산명 | 임대가능 면적 (㎡) | 임대면적 (㎡) | 임대율 (임대면적/임대 가능면적, %) | 임대차 계약수 |
|---------------------------|-------------------|-------------|-----------------------------|------------|
| 1 지웰홈스 서초동 임대형 주거 복합시설 | 8,138.26 | 8,083.54 | 99.33% | 179 |

※ 상가 14호실 중 14호실 계약체결 완료(계약건수 4개), 주거 176세대 중 175세대 임대계약 현황 반영

2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

| 구분 | 종 목 명 | 취득금액 | 당해 분기말 현재 가액 | 자산구성비 | 소유 지분율 | 증권 소유 부동산 개수 | 증권 소유 부동산 위치 구분 | 증권 소유 부동산 위치 국가명 |
|-----------|-------|------|-----------------|-------|-----------|-----------------|-----------------------|------------------------|
| 자료가 없습니다. | | | | | | | | |



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

| 예치 금융상품 | 예치 금융회사 | 이자율 | 직전분기말 예치금 | 당분기말 예치금 | 비고 |
|---------|---------|------|--------------|-------------|-------------|
| 기업자유예금 | 우리은행 | 0.1 | 322 | 474 | |
| MMDA | 우리은행 | 변동 | 575 | 701 | |
| 보통예금 | 신한은행 | 변동 | 31 | 32 | 특별수선 충당금 |
| 정기예금 | 우리은행 | 3.44 | 604 | 0 | |
| 정기예금 | 우리은행 | 2.45 | 0 | 604 | |

※ 위 금액은 미수수익 금액이 포함되지 않은 예치금 금액만 표시되어있음.
※ 신한은행 특별수선충당금 계좌의 경우 특별수선충당금 적립계좌로 서초구청과 공동명의로 되어있음.

4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

| 구분 | 종 목 명 | 취득금액 | 당해 분기말 현재 가액 | 비고 |
|-----------|--------|------|-----------------|----|
| 유가증권 | | | | |
| 유가증권 | | | | |
| 유가증권 | | | | |
| 유가증권 | | | | |
| 유가증권 | | | | |
| 파생상품자산 | | | | |
| 파생상품자산 | | | | |
| 파생상품자산 | | | | |
| 그 밖의 기타자산 | 선급비용 | 214 | 214 | |
| 그 밖의 기타자산 | 장기선급비용 | 66 | 66 | |
| 그 밖의 기타자산 | 기타 | 21 | 21 | |



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 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
※ 거래일자외의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재

2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

- 당기동안에 거래된 부동산관련 증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

(단위 : 백만원)

| 구분 | 종 목 명 | 거래일자 | 취득/처 분 일자 | 매매가액 | 거래비용 | 장부가액 | 비고 |
|-----------|-------|------|-----------------|------|------|------|----|
| 자료가 없습니다. | | | | | | | |

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

| 예치 금융상품 | 예치 금융회사 | 이자율 | 직전분기말 예치금 | 당분기말 예치금 |
|---------|---------|------|--------------|-------------|
| 기업자유예금 | 우리은행 | 0.1 | 322 | 474 |
| MMDA | 우리은행 | 변동 | 575 | 701 |
| 보통예금 | 신한은행 | 변동 | 31 | 32 |
| 정기예금 | 우리은행 | 3.44 | 604 | 0 |
| 정기예금 | 우리은행 | 2.45 | 0 | 604 |

※ 위 금액은 미수수익 금액이 포함되지 않은 예치금 금액만 표시되어있음.
※ 신한은행 특별수선충당금 계좌의 경우 특별수선충당금 적립계좌로 서초구청과 공동명의로 되어있음. ← 필요시 주석 기재

4. 기타자산 변경내역

(당분기말잔액) / (직전분기말잔액)

- 매출채권 : 15,170,720 / 21,913,750원
- 선급비용 : 213,527,067 / 175,899,602원
- 선급법인세 : 3,296,260 / 51,010원
- 기타유형자산(비품) : 2,728,036 / 4,092,034원
- 기타비유동자산(장기선급비용) : 66,334,679 / 104,568,282원

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

| 구 분 | | 금액(원) | 비율(%) | 비 고 |
|--------------|---------------|-------------|---------|------|
| 부동산 | 임 대 료 | 790,956,390 | 81.84% | |
| | 분양수익 | - | 0.00% | |
| | 관리수익 | 144,170,125 | 14.92% | |
| | 기타수익 | 21,300,000 | 2.20% | 주차수익 |
| 부동산관 련 증권 | 평가이익 | - | 0.00% | |
| | 처분이익 | - | 0.00% | |
| | 이자,배당금 등 | - | 0.00% | |
| 현금 | 현금관련수익 | 4,068,497 | 0.42% | 이자수익 |
| 기타자산 | 기타자산 관련수 익 | | 0.00% | |
| 기타 | | 5,954,261 | 0.62% | 잡이익 |
| 총 수 익 | | 966,449,273 | 100.00% | |

※ 부동산관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재



Ⅱ. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

| 부동산명 | 임대료(원) | 비율(%) | 비 고 |
|---------------------------|-------------|---------|-----|
| 1 지웰홈스 서초동 임대형 주거 복합시설 | 790,956,390 | 100.00% | |

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

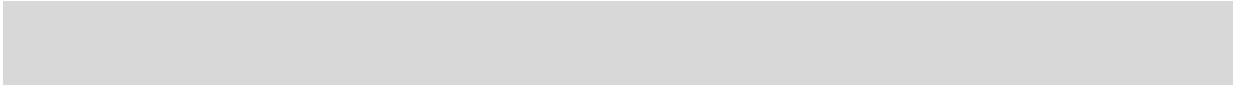
| 주택의 종류 | 주택형 | 총세대수 | 임대세대수 | 세대당 평균 임대보증금(원) | 세대당 평균 월임대료(원) | 비고 |
|--------|-----|------|-------|--------------------|-------------------|----|
| 1 오피스텔 | A1 | 15 | 15 | 9,066,667 | 919,400 | |
| 2 오피스텔 | B1 | 1 | 1 | 10,000,000 | 1,235,000 | |
| 3 오피스텔 | C1 | 2 | 1 | 10,000,000 | 1,166,000 | |
| 4 오피스텔 | D1 | 2 | 2 | 20,000,000 | 1,339,500 | |
| 5 오피스텔 | G1 | 2 | 2 | 20,000,000 | 1,419,500 | |
| 6 도생 | A2 | 96 | 95 | 9,552,083 | 903,510 | |
| 7 도생 | B2 | 7 | 7 | 12,142,857 | 1,218,286 | |
| 8 도생 | C2 | 13 | 13 | 11,153,846 | 1,168,923 | |
| 9 도생 | D2 | 13 | 13 | 19,230,769 | 14,380,615 | |
| 10 도생 | G2 | 13 | 13 | 20,000,000 | 1,415,000 | |

| | | | | | | | |
|--------|----|---|---|---|------------|-----------|--|
| 1 1 | 도생 | E | 6 | 6 | 8,666,667 | 923,833 | |
| 1 2 | 도생 | F | 6 | 6 | 10,000,000 | 1,237,667 | |

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등

※ 세대당 평균임대보증금 및 월임대료는 주택형별 구분 기재(기말 현재 기준)

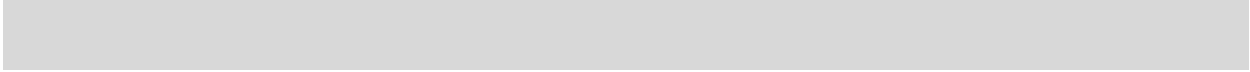


2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

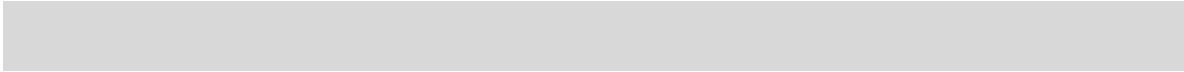
| 부동산명 | 취득 가액 | 평가 손익 | 상각 누계액 | 장부 가액 | 매매 가액 | 처분 손익 | 비율 (%) | 비고 |
|-----------|----------|----------|-----------|----------|----------|----------|-----------|----|
| 자료가 없습니다. | | | | | | | | |

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



3) 부동산 관리 수익

| 부동산명 | 관리수익(원) | 비율(%) | 비 고 |
|------------------------|-------------|---------|-----|
| 1 지웰홈스 서초동 임대형 주거 복합시설 | 144,170,125 | 100.00% | |



2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

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



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

| 예치 금융상품 | 예치 금융회사 | 이자율 | 직전분기예치금 발생 수익 | 당분기예치금 발생 수익 | 비고 |
|---------|---------|------|------------------|-----------------|----|
| 기업자유예금 | 우리은행 | 0.1 | 123,165 | 149,101 | |
| 기업자유예금 | 하나은행 | 0.1 | 0 | 0 | |
| MMDA | 우리은행 | 변동 | 59,601 | 172,706 | |
| 정기예금 | 우리은행 | 3.44 | 5,180,727 | 56,928 | |
| 정기예금 | 우리은행 | 2.45 | 0 | 3,689,762 | |
| 보통예금 | 신한은행 | 변동 | 14,448 | 0 | |



4. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익

| 구 분 | | 금 액(원) | 비율(%) | 비 고 |
|-----|------------------------|------------|--------|------|
| 1 | 지웰홈스 서초동 임대형 주거복합시설 | 21,300,000 | 78.15% | 주차수익 |
| 2 | 지웰홈스 서초동 임대형 주거복합시설 | 5,954,261 | 21.85% | 잡이익 |



Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

| 구 분 | | 금액(원) | 비율(%) | 비 고 |
|----------|----------|-------------|---------|-----------------------|
| 부동산 | 분양원가 | | 0.00% | |
| | 감가상각비 | 123,004,032 | 14.63% | |
| | 기타비용 | 321,050,894 | 38.19% | |
| 부동산관련 증권 | 평가손실 | | 0.00% | |
| | 처분손실 | | 0.00% | |
| | 기타비용 | | 0.00% | |
| 현금 | 현금관련비용 | | 0.00% | |
| 기타자산 | 기타자산관련비용 | | 0.00% | |
| 기타 | | 396,689,916 | 47.18% | 일반사무위탁수수료 및 이자비용 등 |
| 총 비 용 | | 840,744,842 | 100.00% | |

※ 부동산관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

| 구 분 | 합계 | 지웰홈스 서초동 임대형 주거복합시설 | 현금 | 기타자산 | 기타 |
|------------------------|-------------|---------------------------|----|------|------------|
| 분양원가 | 0 | 0 | | | |
| 급여 | 900,000 | 900,000 | | | |
| 상여 | 0 | 0 | | | |
| 퇴직급여 | 0 | 0 | | | |
| 복리후생비 | 0 | 0 | | | |
| 자산관리수수료 (AMC수수료) | 38,925,179 | 38,925,179 | | | |
| 부동산관리수수료 (PM, FM 등) | 115,855,730 | 115,855,730 | | | |
| 자산보관수수료 | 6,250,000 | 6,250,000 | | | |
| 일반사무 위탁수수료 | 12,600,000 | | | | 12,600,000 |
| 기타지급수수료 | 39,248,849 | 39,248,849 | | | |
| 유형자산 감가상각비 | 123,004,032 | 123,004,032 | | | |
| 투자부동산 감가상각비 | 0 | 0 | | | |
| 무형자산 감가상각비 | 0 | 0 | | | |
| 세금과공과 | 29,321,714 | 29,321,714 | | | |
| 광고선전비 | 0 | 0 | | | |
| 보험료 | 2,265,881 | 2,265,881 | | | |
| 임차료 | 0 | 0 | | | |

| | | | | | |
|----------|------------|------------|--|--|--|
| 교육훈련비 | 0 | 0 | | | |
| 여비교통비 | 0 | 0 | | | |
| 통신비 | 0 | 0 | | | |
| 수선유지비 | 12,830,167 | 12,830,167 | | | |
| 청소비 | 0 | 0 | | | |
| 수도광열비 | 66,632,544 | 66,632,544 | | | |
| 대손상각비 | 0 | 0 | | | |
| 접대비 | 0 | 0 | | | |
| 판매촉진비 | 0 | 0 | | | |
| 이자비용 | 0 | 0 | | | |
| 금융리스이자비용 | 0 | 0 | | | |
| 기타영업비용 | 8,820,830 | 8,820,830 | | | |



2. 업무위탁비용

| 구 분 | 종 류 | 위탁기관 | 위탁수수료율 | | | 대상물건, 위탁비용, 지급시기 및 지급방법 등 | 당분기 위탁비용 (원) | 전체 혹은 연환산 위탁비용(원) |
|--------|----------|-------------|---|-----|---|--|--------------|-------------------|
| 자산관리회사 | 기본보수(매입) | 에이알에이코리아(주) | 취득금액의 | 0.5 | % | - 총 개발원가(520억원)의 0.5% - 1차 130,000,000원 지급시기: 소유권 취득일로부터 10영업일 이내 지급 - 2차 130,000,000원 지급시기: 프로젝트 파이낸싱 대출계약의 최초 인출일로부터 10영업일 이내 지급 | | 260,000,000 |
| | 성과보수(매입) | | 취득금액의 | | % | | | |
| | 기본보수(운용) | | 총 사업비의 | 0.3 | % | - 총 개발원가의 연 0.4% - 소유권 보존등기일 익일부터 본 계약의 종료일까지의 기간 동안 연간 운용보수는 부동산의 총 장부가액에서 감가상각비를 제하기 전 금액의 0.3% - 회계기간 단위로 1/2씩 나누어 해당 회계기간 종료일의 다음달 말일까지 지급 | 38,925,179 | 155,700,714 |
| | 성과보수(운용) | | 총 사업비의 | | % | | | |
| | 기본보수(매각) | | 매각금액의 | | % | | | |
| | 성과보수(매각) | | 매각차익의 | 4.0 | % | - 매각차익(부동산의처분가액에서 부동산의 취득가액, 취득부대비용, 자본적지출비용 및 매각과관련하여 발생된 제반비용의합계액을 공제한 금액)의 10%를 성과수수료(부가가치세 별도)로 지급 - 성과 수수료 중 40%를 ARA Korea에게, 나머지 60%는 신영 혹은 신영 계열 회사에게 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 | | | 12,600,000 | 50,400,000 | |
| 자산보관회사 | 위탁보수 | (주)우리은행 | - 연 25,000,000원 - 매 분기 종료일로부터 7일내내 지급 | | | 6,250,000 | 25,000,000 | |
| 시설관리회사 | 위탁보수 | (주)에스엘플랫폼 | - 관리수수료 : 월 12,975,000원(매월 말일 지급) - 관리수수료 외 개보수공사비, 입주자와의 분쟁 소송 및 법무비용,시설관리 인건비 및 비용 실비 정산 | | | 115,855,730 | 463,422,920 | |
| 임대관리회사 | 위탁보수 | | | | | | | |
| 재산관리회사 | 위탁보수 | | | | | | | |
| 합 계 | | | | | | | 173,630,909 | |

※ 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비용, 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

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

| 구 분 | 제 13 기 3 분 기 | 제 13 기 2 분 기 | 제 13 기 1 분 기 | 제 12 기 4 분 기 |
|---------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 당해회사수익률 | 40.03 | 62.97 | 156.88 | (25.56) |

※ 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

※ 상기사산식은 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 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

I. 부동산개발사업의 현황

1. 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



2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

| |
|--|
| |
|--|

2) 부동산개발사업명(2)

| |
|--|
| |
|--|

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

| |
|--|
| |
|--|

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

| | 당기 | 제 13 기 3 분기 | 기준일 | 2025.09.30 | 현재 |
|-------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|---------|
| | 전기 | 제 12 기 기말 | 기준일 | 2024.12.31 | 현재 |
| 회사명: (주)에이알에이신영제2호위탁관리부동산투자회사 | | | | | (단위: 원) |
| 과 목 | 제 13 (당)기 3 분기 | | 제 12 (전기) | | |
| | 금 액 | | 금 액 | | |
| 1. 유동자산 | | 2,047,066,722 | | 990,983,759 | |
| 1) 현금및현금성자산 | 1,207,259,682 | | 213,661,091 | | |
| 2) 단기금융상품 | 604,065,000 | | 604,065,000 | | |
| 3) 매출채권 | 15,170,720 | | 34,263,980 | | |
| 5) 미수수익 | 3,747,993 | | 10,456,916 | | |
| 8) 선급금 | | | 2,315,900 | | |
| 9) 선급비용 | 213,527,067 | | 112,820,292 | | |
| 11) 선급법인세 | 3,296,260 | | 13,400,580 | | |
| 14) 재고자산 | 0 | | 0 | | |
| 2. 비유동자산 | | 48,847,632,760 | | 49,150,310,177 | |
| 4) 유가증권 | 0 | | 0 | | |
| 5) 유형자산 | 48,781,298,081 | | 49,150,310,177 | | |
| 토지 | 27,572,230,071 | | 27,572,230,071 | | |
| 건물 | 24,328,008,310 | | 24,328,008,310 | | |
| 강가상각누계액(유형자산-건물) | (3,121,668,336) | | (2,756,748,234) | | |
| 기타유형자산 | 27,280,000 | | 27,280,000 | | |
| 강가상각누계액(유형자산-기타유형자산) | (24,551,964) | | (20,459,970) | | |
| 6) 투자부동산 | 0 | | 0 | | |
| 7) 무형자산 | 0 | | 0 | | |
| 110) 기타비유동자산 | 66,334,679 | | | | |
| 자 산 총 계 | | 50,894,699,482 | | 50,141,293,936 | |
| 1. 유동부채 | | 2,439,555,345 | | 41,861,482,438 | |
| 4) 기타선수금 | | | 1,361,000 | | |
| 5) 선수수익 | 197,628,070 | | 164,332,416 | | |
| 6) 미지급금 | 20,485,200 | | 112,040,892 | | |
| 7) 미지급비용 | 234,720,357 | | 1,764,237,760 | | |
| 8) 예수금 | 7,151,873 | | 7,476,413 | | |
| 9) 부가세예수금 | 16,569,845 | | 8,484,957 | | |
| 13) 유동성장기차입금 | | | 37,050,000,000 | | |
| 15) 유동보증금 | 1,963,000,000 | | 2,753,549,000 | | |
| 2. 비유동부채 | | 37,004,917,986 | | 215,884,415 | |
| 3) 장기차입금 | 35,900,000,000 | | | | |
| 5) 비유동보증금 | 1,072,549,000 | | 188,000,000 | | |
| 9) 기타비유동부채 | 32,368,986 | | 27,884,415 | | |
| 부 채 총 계 | | 39,444,473,331 | | 42,077,366,853 | |
| 1. 자본금 | | 6,500,000,000 | | 6,500,000,000 | |
| 1) 보통주자본금 | 3,250,000,000 | | 3,250,000,000 | | |
| 2) 종류주자본금 | 3,250,000,000 | | 3,250,000,000 | | |
| 2. 자본잉여금 | | 5,153,263,973 | | 5,424,210,766 | |
| 1) 주식발행초과금 | 5,153,263,973 | | 5,424,210,766 | | |
| 3. 자본조정 | | 0 | | 0 | |
| 4. 기타포괄손익누계액 | | 0 | | 0 | |
| 5. 이익잉여금(결손금) | | (203,037,822) | | (3,860,283,683) | |
| 자 본 총 계 | | 11,450,226,151 | | 8,063,927,083 | |
| 부채 및 자 본 총 계 | | 50,894,699,482 | | 50,141,293,936 | |



II. 손익계산서

당기 제 13 기 3 분기

시작일 2025.01.01

종료일 2025.09.30

전기 제 12 기 3 분기

시작일 2024.01.01

종료일 2024.09.30

회사명: (주)에이알에이신영제2호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

| 과 목 | 제 13 (당)기 | | 제 12 (전)기 | |
|-----------------------|-------------|---------------|-------------|---------------|
| | 금 액 | | 금 액 | |
| | 최근3개월 | 당기누적 | 최근3개월 | 전기누적 |
| I. 영업수익 | 956,426,515 | 2,800,776,833 | 920,122,112 | 2,702,200,905 |
| 2) 임대료수익 | 790,956,390 | 2,319,032,434 | 768,571,440 | 2,255,613,150 |
| 3) 관리비수익 | 144,170,125 | 417,844,399 | 130,250,672 | 394,237,755 |
| 7) 기타영업수익 | 21,300,000 | 63,900,000 | 21,300,000 | 52,350,000 |
| II. 영업비용 | 456,654,926 | 1,373,433,931 | 449,254,705 | 1,353,134,101 |
| 2) 급여 | 900,000 | 2,700,000 | 900,000 | 2,138,700 |
| 6) 자산관리수수료(AMC수수료) | 38,925,179 | 116,775,536 | 38,925,178 | 116,775,535 |
| 7) 부동산관리수수료(PM, FM 등) | 115,855,730 | 347,449,321 | 113,838,495 | 345,862,557 |
| 8) 자산보관수수료 | 6,250,000 | 18,750,000 | 6,250,000 | 18,750,000 |
| 9) 일반사무임탁수수료 | 12,600,000 | 37,800,000 | 12,600,000 | 37,800,000 |
| 10) 기타지급수수료 | 39,248,849 | 144,429,794 | 39,744,648 | 118,021,416 |
| 11) 유형자산감가상각비 | 123,004,032 | 369,012,096 | 123,004,032 | 369,012,096 |
| 14) 세금과공과 | 29,321,714 | 86,340,192 | 33,183,541 | 99,839,381 |
| 16) 보험료 | 2,265,881 | 8,486,752 | 2,138,397 | 6,415,191 |
| 21) 수선유지비 | 12,830,167 | 26,462,670 | 9,718,639 | 29,666,638 |
| 23) 수도광열비 | 66,632,544 | 187,673,270 | 59,596,609 | 175,447,909 |
| 29) 기타영업비용 | 8,820,830 | 27,554,300 | 9,355,166 | 33,404,678 |
| III. 영업이익 | 499,771,589 | 1,427,342,902 | 470,867,407 | 1,349,066,804 |
| IV. 영업외수익 | 10,022,758 | 3,139,661,682 | 22,982,605 | 66,099,553 |
| 1) 이자수익 | 4,068,497 | 14,696,011 | 12,135,394 | 36,635,434 |
| 10) 기타영업외수익 | 5,954,261 | 3,124,965,671 | 10,847,211 | 29,464,119 |
| V. 영업외비용 | 384,089,916 | 1,180,705,516 | 461,333,496 | 1,386,903,616 |
| 1) 이자비용 | 384,089,916 | 1,180,705,516 | 461,333,496 | 1,386,903,616 |
| VI. 법인세비용차감전순이익(손실) | 125,704,431 | 3,386,299,068 | 32,516,516 | 28,262,741 |
| VII. 당기순이익(손실) | 125,704,431 | 3,386,299,068 | 32,516,516 | 28,262,741 |
| IX. 기타포괄이익(손실) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| X. 총포괄이익(손실) | 125,704,431 | 3,386,299,068 | 32,516,516 | 28,262,741 |
| X I. 주당손익 | 97 | 2,605 | 25 | 22 |



Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

자료가 없습니다.

VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

Ⅶ. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :

해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

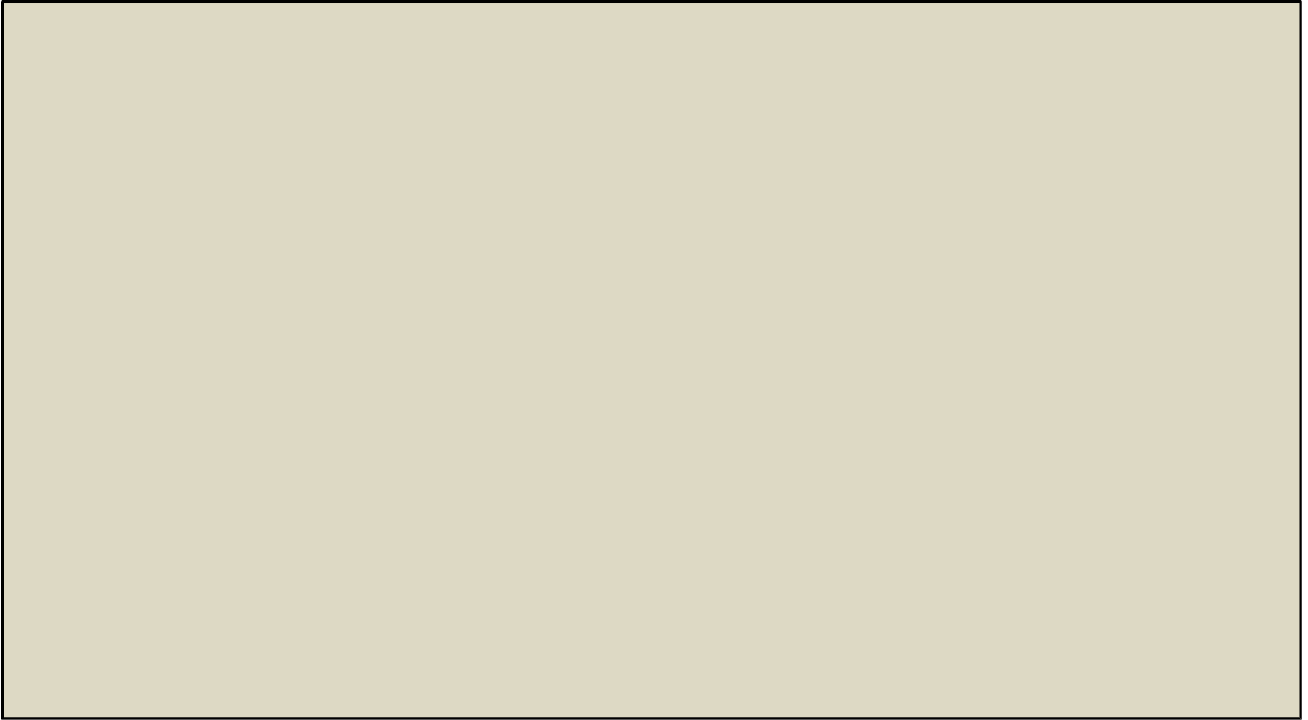
감사(검토)의견 :

해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주석 10. 특수관계자와의 거래 참조

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

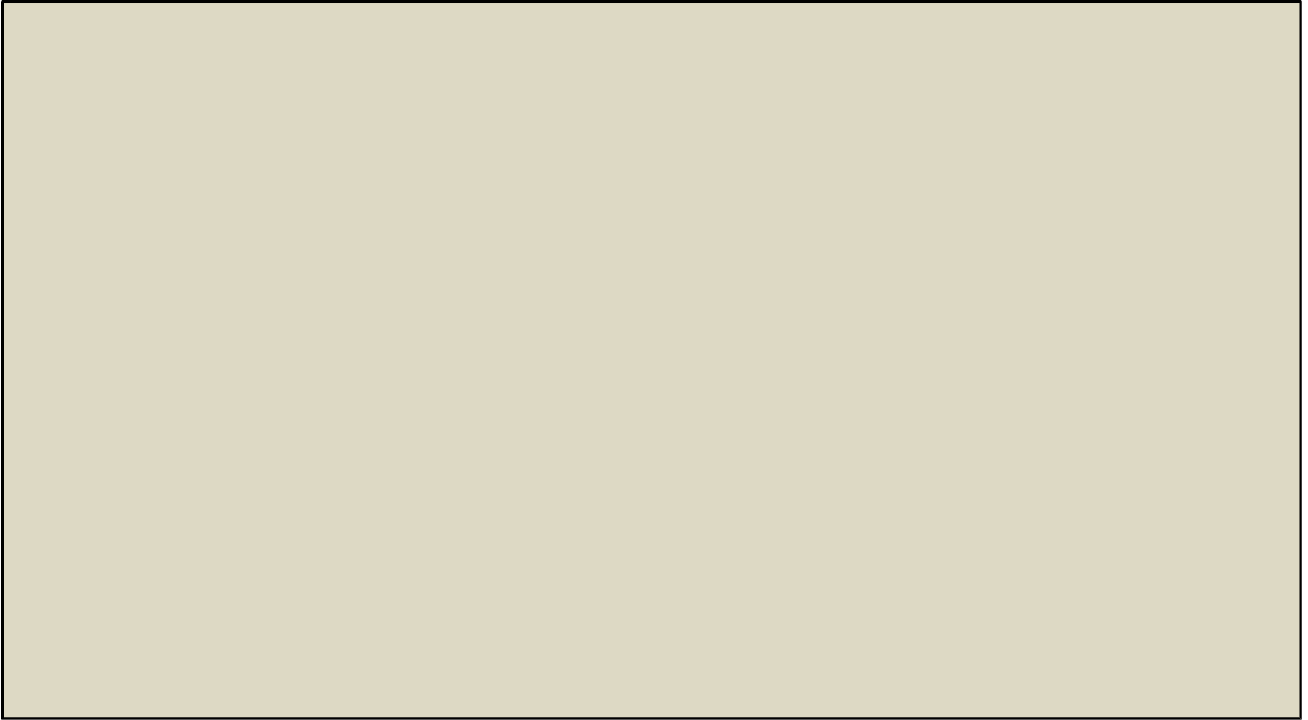
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8 부 기타사항

I. 제재현황



주식

제 13기 3분기 2025년 01월 01일부터 2025년 09월 30일까지

제 12기 3분기 2024년 01월 01일부터 2024년 09월 30일까지

주식회사 에이알에이신영제2호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 에이알에이신영제2호위탁관리부동산투자회사(이하 '당사')는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2016년 5월 9일에 설립되어 2016년 7월 13일 국토교통부의 인가를 취득하였습니다. 당사의 주요 사업목적은 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.

당분기말 현재 납입자본금은 6,500백만원(우선주 3,250백만원 포함)이며 주주현황(우선주 포함)은 다음과 같습니다.

(단위: 주)

| 주 주 | 보통주 | 우선주 |
|---|---------|---------|
| ARA Real Estate Investors XMl Pte. Ltd. | - | 650,000 |
| (주)신영 | 540,000 | - |
| (주)신영씨앤디 | 110,000 | - |
| 합 계 | 650,000 | 650,000 |

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

2. 중요한 회계처리방침

당사의 2025년 9월 30일로 종료하는 보고기간의 분기재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며 전기재무제표 작성 시 채택한 회계정책과 동일하게 적용되었습니다.

3. 사용제한예금

당분기말 및 전기말 현재 사용이 제한된 예금의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 예금의 종류 | 금융기관명 | 당분기말 | 전기말 | 제한내용 |
|--------|---------|---------|---------|------------|
| 보통예금 | (주)신한은행 | 32,369 | 27,884 | 특별수선충당금 적립 |
| 정기예금 | (주)우리은행 | 604,065 | 604,065 | 임대보증금 담보 |
| 합 계 | | 636,434 | 631,949 | |

4. 유형자산

(1) 당분기 및 전분기 중 유형자산의 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당분기)

(단위: 천원)

| 과 목 | 기 초 | 취 득 | 감가상각비 | 분기말 |
|--------|------------|-----|-----------|------------|
| 토지(주1) | 27,572,230 | - | - | 27,572,230 |
| 건물(주1) | 21,571,260 | - | (364,920) | 21,206,340 |
| 비품 | 6,820 | - | (4,092) | 2,728 |
| 합 계 | 49,150,310 | - | (369,012) | 48,781,298 |

(주1) 당분기말 현재 당사는 토지와 건물을 차입금의 담보(채권최고액:55,932,000천원)로 제공하고 있습니다(주석 6, 7참조).

(전분기)

(단위: 천원)

| 과 목 | 기 초 | 취 득 | 감가상각비 | 분기말 |
|-----|------------|-----|-----------|------------|
| 토지 | 27,572,230 | - | - | 27,572,230 |
| 건물 | 22,057,821 | - | (364,920) | 21,692,901 |
| 비품 | 12,276 | - | (4,092) | 8,184 |
| 합 계 | 49,642,327 | - | (369,012) | 49,273,315 |

(2) 보유토지의 공시지가

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

(단위: 천원)

| 소재지 | 면적(㎡) | 장부금액 | | 공시지가 | |
|----------------------|--------|------------|------------|------------|------------|
| | | 당분기말 | 전기말 | 당분기말 | 전기말 |
| 서울특별시 서초구 서초동 1575-1 | 990.80 | 27,572,230 | 27,572,230 | 25,503,192 | 24,492,576 |

5. 주요 보험가입 현황

당분기말 현재 당사의 보험가입 현황은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 금융기관 | 내 용 | 부보금액 |
|--------------|-------------|-----------------------------|
| 메리츠화재해상보험(주) | 재산종합보험(주1) | 31,030,860 |
| | 승강기사고배상책임보험 | 1인당 80,000 |
| | | 1사고당 대물 10,000 |
| | | 구내치료비 1인당 1,000, 1사고당 3,000 |
| | 가스사고배상책임보험 | 1인당 150,000 |
| | | 1사고당 대물 300,000 |
| DB손해보험(주) | 주택화재보험(주1) | 36,748,000 |

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

6. 담보제공현황

(1) 당분기말 현재 당사가 차입금에 대한 담보로 제공한 토지 및 건물과 관련된 내역은 다음과 같습니다(주석 7참조).

(단위: 천원)

| 구 분 | 설정권자 | 채권최고액 |
|--------|--------------|------------|
| 근저당권설정 | 주택도시보증공사(주1) | 48,600,000 |
| | 수협은행 | 7,332,000 |

(주1) 당사는 대출약정에 따라 주택도시보증공사로부터 발급받은 모기지 보증서를 대주단에 담보로 제공하고 있습니다.

(2) 당분기말 현재 당사의 임대보증금에 대한 전세권설정 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구 분 | 설정권자 | 채권최고액 |
|-------|----------|--------|
| 전세권설정 | 스팍에드(주) | 20,000 |
| | 법무법인 건물 | 10,000 |
| | (주)피비이에이 | 10,000 |
| 합 계 | | 40,000 |

7. 차입금

당분기말 및 전기말 현재 당사의 차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 차입처 | 이자율(%) | 금 액 | | 상환방법 | 최종 만기일 |
|------------|-----------|------------|--------------|------|------------|
| | | 당분기말 | 전기말 | | |
| 수협은행 | 4.10~4.95 | 35,900,000 | - | 만기일시 | 2027-02-18 |
| (주)국민은행 | 4.92 | - | 32,300,000 | 만기일시 | - |
| (주)하나은행 | 5.182 | - | 4,750,000 | 만기일시 | - |
| 합 계 | | 35,900,000 | 37,050,000 | | |
| 차감 : 유동성대체 | | - | (37,050,000) | | |
| 장기차입금 합 계 | | 35,900,000 | - | | |

(주1) 당분기말 현재 당사의 차입금에 대하여 토지와 건물이 담보(채권최고액:55,932,000천원)로 제공되어 있습니다.

(주2) 당분기말 현재 당사의 보험에 대한 보험금수령권은 차입금과 관련하여 근질권이 설정되어 있습니다.

8. 자본

(1) 자본금

당분기말 및 전기말 현재 당사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

| 구 분 | 당분기말 | 전기말 |
|----------|------------|------------|
| 발행한 주식수 | 1,300,000주 | 1,300,000주 |
| 1주당 액면금액 | 5,000원 | 5,000원 |
| 보통주자본금 | 3,250백만원 | 3,250백만원 |
| 우선주자본금 | 3,250백만원 | 3,250백만원 |

(2) 우선주자본금

당사의 우선주에 대한 내용은 다음과 같습니다.

| 구 분 | 내 용 |
|--------|---|
| 의결권 | 의결권이 존재함 |
| 기종 배당 | 기종 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 않습니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해 연도의 감가상각비의 범위 내에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

9. 우발부채 및 주요 약정사항

당분기말 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(개발기간) | 총 개발원가의 연 0.4%(회계기간별 지급) |
| 기본수수료(운용기간) | 총 개발원가의 연 0.3%(회계기간별 지급) |
| 매입수수료 | 총 개발원가의 0.5% |
| 성과수수료 | 매각차익의 4% |

(2) 일반사무수탁계약

당사는 우리펀드서비스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당사의 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 30,000 천원(분기별 지급) |
| 운영기간 | 연 50,400 천원(분기별 지급) |

(3) 자산보관계약

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

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

(단위: 천원)

| 금융기관 | 내역 | 한도금액 | 실행금액 |
|------|-----|------------|------------|
| 수협은행 | 차입금 | 35,900,000 | 35,900,000 |

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

(단위: 천원)

| 구분 | 내역 | 보증금액 |
|-----------|------|------------|
| 주택도시보증공사 | 차입금 | 29,790,000 |
| (주)서울보증보험 | 이행지급 | 21,630 |
| 합 계 | | 29,811,630 |

(6) 계류중인 소송사건

당분기말 현재 당사가 계류된 소송사건은 없습니다.

10. 특수관계자와의 거래

(1) 특수관계자 현황

| 구 분 | 특수관계자 명칭 |
|----------------------|---|
| 유의적 영향력을 행사할 수 있는 기업 | ARA Real Estate Investors XVII Pte. Ltd., (주)신영 |
| 기타특수관계자 | (주)신영씨앤디, (주)에스엘플랫폼, 에이알에이코리아(주) 등 |

(2) 당분기 및 전분기 중 특수관계자와의 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 회사명 | 과 목 | 당분기 | 전분기 |
|-------------|----------|-----------|---------|
| (주)에스엘플랫폼 | 부동산위탁관리비 | 346,359 | 344,748 |
| | 부동산중개수수료 | 21,945 | 28,025 |
| | 수선비 | 26,463 | 29,667 |
| | 일반관리비 | 505 | - |
| 에이알에이코리아(주) | 자산관리수수료 | 116,776 | 116,776 |
| | 잡이익 | 3,098,685 | - |

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

(단위: 천원)

| 회사명 | 과 목 | 당분기말 | 전기말 |
|-------------|-------|--------|--------|
| (주)에스엘플랫폼 | 선급비용 | 15,831 | 12,837 |
| 에이알에이코리아(주) | 미지급금 | - | 85,635 |
| | 미지급비용 | 38,925 | - |

(4) 당분기 및 전분기 중 당사의 주요 경영진 전체에 대한 보상내역은 당분기 2,700천원, 전분기 2,139천원으로 주요 경영진은 당사의 활동의 계획, 운영, 통제에 중요한 권한과 책임을 가진 감사가 포함되어 있습니다.

11. 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.

12. 현금흐름표

당사는 현금흐름표 상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 당분기 및 전분기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 다음과 같습니다. 한편, 현금흐름표 상의 현금과 현금성자산은 재무상태표 상의 현금및현금성자산입니다.

(단위: 천원)

| 구 분 | 당분기 | 전분기 |
|---------------|---------|------------|
| 장기차입금의 유동성대체 | - | 39,000,000 |
| 결손보전 | 270,947 | - |
| 임대보증금의 비유동 대체 | 884,549 | - |

13. 금융상품

(1) 금융상품의 공정가치

당분기말 및 전기말 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 존재하지 아니합니다.

(2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

1) 당분기말 및 전기말 현재 현금 등 금융자산을 인도하여 결제하는 금융부채의 종류

별 만기분석 내역은 다음과 같습니다.

(당분기말)

(단위: 천원)

| 구 분 | 1년 미만 | 1년 이상 2년 미만 | 2년 이상 | 합 계 |
|-----------|-----------|-------------|-----------|------------|
| 미지급금 | 20,485 | - | - | 20,485 |
| 미지급비용 | 234,720 | - | - | 234,720 |
| 임대보증금 | 1,963,000 | 50,000 | 1,022,549 | 3,035,549 |
| 장기차입금(주1) | - | 35,900,000 | - | 35,900,000 |
| 합 계 | 2,218,205 | 35,950,000 | 1,022,549 | 39,190,754 |

(주1) 향후 지급해야할 이자는 포함하고 있지 않습니다.

(전기말)

(단위: 천원)

| 구 분 | 1년 미만 | 1년 이상 2년 미만 | 2년 이상 | 합 계 |
|--------------|------------|-------------|-------|------------|
| 미지급금 | 112,041 | - | - | 112,041 |
| 미지급비용 | 1,764,238 | - | - | 1,764,238 |
| 임대보증금 | 2,753,549 | 188,000 | - | 2,941,549 |
| 유동성장기차입금(주1) | 37,050,000 | - | - | 37,050,000 |
| 합 계 | 41,679,828 | 188,000 | - | 41,867,828 |

(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.