

투자보고서

2025.01.01 부터 2025.12.31 까지

(제 13 기)

2026.03.30

회사명 :	(주)에이알에이신영제2호위탁관리부동산투자회사		
대표이사 :	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



제 1 부 부동산투자회사의 현황

1. 회사의 현황

가. 회사의 개요

(1) 회사명		(주)에이알에이신영제2호위탁 관리부동산투자회사	
(2) 설립일		2016.05.09	
(3) 소재지		서울특별시 영등포구 국제금융로 10, 23층	
(4) 자산 및 자본금, 부채		(단위: 원)	
구 분	당기말	전기말	
	2025.12.31	2024.12.31	
자산총계	51,086,250,364	50,141,293,936	
부채총계	39,494,602,209	42,077,366,853	
자본총계	11,591,648,155	8,063,927,083	
자 본 금	6,500,000,000	6,500,000,000	
(5) 회사유형		위탁관리부동산투자회사	(프로젝트 부동산투자회사 여부 : <input checked="" type="checkbox"/> X)
(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)우리은행	
		부동산	(주)우리은행	
(9) 비교	(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 : 12 개월)

구분			전기	당기	변동
			2024.12.31	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

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.

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	1975.01.03	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

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 3일부로 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	49,143	98.01%	48,657	95.24%	95.24%	95.24%	
부동산	49,143	98.01%	48,657	95.24%			
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	828	1.65%	2,182	4.27%	4.27%	4.27%	
기타 자산	170	0.34%	247	0.48%	0.48%	0.48%	
총계	50,141	100.00%	51,086	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

※ 현금에는 법 시행령 제27조제3항제3호에 의거 원금에 산정기준일까지의 이자를 가산함.

(2) 투자대상 및 직접취득자산

대표투자대상		주택(공동주택)
투자 대상	주택(공동주택)	○
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중 생활시설, 노인복지 주택, 오피스텔)	○
	오피스	○
	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	70.2%
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 지웰홈스 서초동 임 대형 주거 복합시설	주택(공동 주택)	서울시 서초구 반포대로 28길 94	2019.05.21		2016.07.15	차입금 : 35,900백만원 임대보증금 : 3,043백만원	일반	991	8,062	55,584	

* 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 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					
지엘홈스 서초동 1 임대형 주거 복합 시설	27,127	24,200	445	128			3,243		48,657	3,043	임대주택



(3) 소유 부동산별 임대현황

(가) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대가 능면적, %)	임대차 계약수
1 지웰홈스 서초동 임대형 주 거 복합시설	8,138.26	8,138.26	100.00%	180

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

(나) 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 상세 임대현황

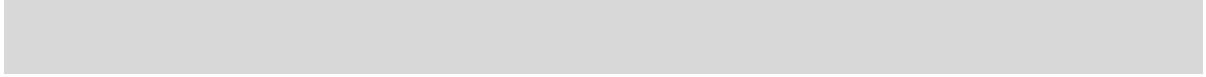
주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
1 오피스텔	A1	15	15	9,066,667	921,133	
2 오피스텔	B1	1	1	10,000,000	1,235,000	
3 오피스텔	C1	2	2	10,000,000	1,220,500	
4 오피스텔	D1	2	2	20,000,000	1,339,500	
5 오피스텔	G1	2	2	20,000,000	1,425,000	
6 도시재생	A2	96	96	9,802,083	904,229	
7 도시재생	B2	7	7	12,142,857	1,221,143	
8 도시재생	C2	13	13	11,153,846	1,172,692	
9 도시재생	D2	13	13	19,230,769	1,383,462	
10 도시재생	G2	13	13	20,000,000	1,415,538	
11 도시재생	E	6	6	8,666,667	926,000	

1	도시재생	F	6	6	10,000,000	1,246,333	
2							

※ 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)	100.0%
개발사업에 관한 인·허가일	2016.06.21
개발사업에 관한 사용승인·준공검사일	2019.05.21

* 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	우리은행	0.10%	101	921	
기업자유예금	하나은행	0.10%	65	0	
기업자유예금	하나은행	0.10%	0	0	
기업MMDA	우리은행	변동	19	616	
정기예금	우리은행	3.44%	604	604	
보통예금	신한은행	변동	28	34	특별수선 충당금

※ 위 금액은 미수수익 금액이 포함되지 않은 예치금 금액만 표시되어있음.

※ 신한은행 특별수선충당금 계좌의 경우 특별수선충당금 적립계좌로 서초구청과 공동명의.

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	선급비용	201	201	
그 밖의 기타자산	장기선급비용	28	28	
그 밖의 기타자산	기타	18	18	

※ 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	(주)수협은행	29,790	4.20%	4.10%	0.20%	2025.02.18	2027.02.18	고정	지웰홈스 서초동 임대형 주거 복합 시설
차입금	(주)수협은행	6,110	5.05%	4.95%	0.20%	2025.02.18	2027.02.18	고정	지웰홈스 서초동 임대형 주거 복합 시설

* 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	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

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			
2016.05.09	설립	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	500,000,000	-
2016.07.15	유상 증자	보통주	386,000	11,294	5,000	1,930,000,000	2,430,000,000	872.0%
2016.07.15	유상 증자	종류주	486,000	9,999	5,000	2,430,000,000	4,860,000,000	872.0%
2016.10.13	유상 증자	보통주	72,000	10,000	5,000	360,000,000	5,220,000,000	14.8%
2016.10.13	유상 증자	종류주	72,000	10,000	5,000	360,000,000	5,580,000,000	14.8%
2016.10.20	유상 증자	보통주	92,000	10,000	5,000	460,000,000	6,040,000,000	16.5%
2016.10.20	유상 증자	종류주	92,000	10,000	5,000	460,000,000	6,500,000,000	16.5%

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/ 외국 인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식 의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	기말 출자금액 (백만원)
							기초	증가	감소	기말			
ARA Real Estate Investors XVII Pte. Ltd	최대 주주	외국인	싱가 포르	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



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
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



다. 최대주주, 주요주주 및 기타주주 분포

【 2025.12.31 현재 】

구분	주주 수 (명)	비율	주식 수	비율	비고
최대주주	1	33.33%	650,000	50.00%	
주요주주	1	33.33%	540,000	41.54%	
기타주주 - 개인		0.00%		0.00%	
기타주주 - 법인	1	33.33%	110,000	8.46%	
합계	3	100.00%	1,300,000	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 13 기	제 12 기	제 11 기	제 10 기
당기순이익		3,527,721,072	-3,048,403,298	-321,228,255	245,564,018
상법상 이익배당한도		-61,615,818	-3,860,283,683	-811,880,385	-245,088,112
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-61,615,818	-3,860,283,683	-811,880,385	-245,088,112
당기감가상각비 등		982,668,258	982,668,258	982,668,258	982,668,258
배당가능이익		921,052,440	-2,877,615,425	170,787,873	737,580,146
배당금	보통주	460,526,220	0	0	122,782,008
	종류주	460,526,220	0	0	122,782,010
주당 배당금	보통주	709	0	0	189
	종류주	709	0	0	189
배당수익률		7.81%	0.00%	0.00%	2.06%
연환산배당률		7.81%	0.00%	0.00%	2.06%

※ 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 추가 기재
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	3,120,178,144	45.13%	
	관리수익	558,808,393	8.08%	
	기타수익	85,200,000	1.23%	주차수익
부동산관 련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금 관련수익	18,973,922	0.27%	이자수익
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		3,130,752,263	45.28%	잡이익
총 수 익		6,913,912,722	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)

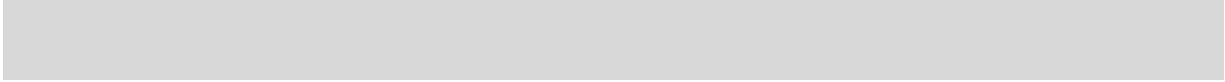
부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



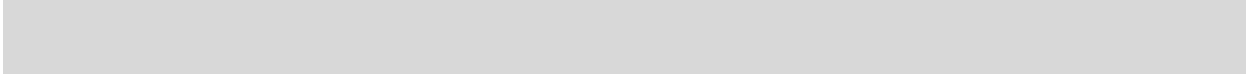
(2) 부동산 임대료 수익

부동산명	임대료 (원)	비율 (%)	평당 임대료 단가 (원)	비 고
1 지웰홈스 서초동 임대형 주거 복합시설	3,120,178,144	100.00%	1,267,431	



(3) 부동산 관리 수익

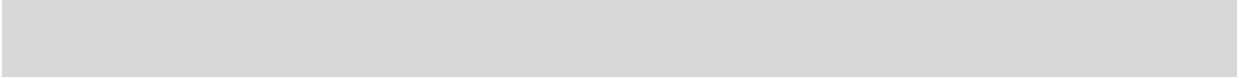
부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비고
1 지웰홈스 서초동 임대형 주거 복합시설	558,808,393	100.00%	



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

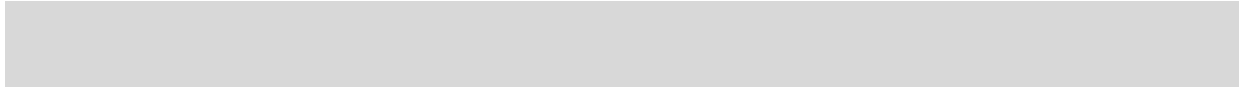
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기 예치금 발생 수익	당기 예치금 발생 수익	비고
기업자유예금	우리은행	0.10%	553,147	555,160	
기업자유예금	하나은행	0.10%	65,539	8,779	
기업자유예금	하나은행	0.10%	55	0	
기업MMDA	우리은행	변동	665,725	598,073	
정기예금	하나은행	3.90%	5,342,466	0	
정기예금	우리은행	3.25%	9,808,195		
정기예금	우리은행	3.44%	10,418,385	10,361,451	
정기예금	신한은행	3.81%	21,628,273	0	
정기예금	우리은행	2.45%	0	7,420,071	
보통예금	신한은행	변동	24,853	30,388	특별수선 충당금



마. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익 상세내역

	구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
1	지웰홈스 서초동 임대형 주거복합시설	85,200,000	100.00%	주차수익



2. 총 비용 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	486,560,136	14.37%	
	기타비용	1,278,980,088	37.77%	
부동산관 련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용	5,455,992	0.16%	감가상각비(비품)
기타		1,615,195,434	47.70%	일반사무위탁수수료 및 이자비용 등
총 비 용		3,386,191,650	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



나. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	지웰홈스 서초 동 임대형 주거복합시설	현금	기타자산	기타
분양원가	0	0			
급여	3,600,000	3,600,000			
상여	0	0			
퇴직급여	0	0			
복리후생비	0	0			
자산관리수수료 (AMC수수료)	155,700,714	155,700,714			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	462,777,154	462,777,154			
자산보관수수료	25,000,000	25,000,000			
일반사무 위탁수수료	50,400,000				50,400,000
기타지급수수료	185,030,699	185,030,699			
유형자산 감가상각비	492,016,128	486,560,136		5,455,992	
투자부동산 감가상각비	0	0			
무형자산 감가상각비	0	0			
세금과공과	112,301,901	112,301,901			
광고선전비	0	0			
보험료	10,586,623	10,586,623			
임차료	0	0			
교육훈련비	0	0			

여비교통비	0	0			
통신비	0	0			
수선유지비	47,232,989	47,232,989			
청소비	0	0			
수도광열비	240,082,141	240,082,141			
대손상각비	0	0			
접대비	0	0			
판매촉진비	0	0			
이자비용	0	0			
금융리스이자비용	0	0			
기타영업비용	36,667,867	36,667,867			



다. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	위탁수수료율		대상물건, 위탁비율, 지급시기 및 지급방법 등	당기 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 익일로부터 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	155,700,714	155,700,714
	성과보수(운용)		총 사업비의	%			
	기본보수(매각)		매각금액의	%			
	성과보수(매각)		매각차익의	4.0 %	-매각차익의 10%를 성과수수료 (부가가치세 별도)로 지급 -성과 수수료 중 40%를 ARAKorea 에게, 나머지 60%는 신영 혹은 신영 계열 회사에게 지급 -매매대금을 지급받은 날로부터 15영업일 이내 지급		
사무수탁회사	위탁보수	우리펀드서비스(주)	-(개발)연 30,000,000원 (운용)연 50,400,000원 -매 분기말 종료 후 15영업일 이내 지급			50,400,000	50,400,000
자산보관회사	위탁보수	(주)우리은행	-연 25,000,000원 -매 분기 종료일로부터 7일 이내 지급			25,000,000	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 실비정산			462,777,154	462,777,154
임대관리회사	위탁보수						
재산관리회사	위탁보수						
합 계						693,877,868	

※ 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 발생 하지 않은 경우 예상 수수료를 기재

3. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 13 기	제 12 기	제 11 기	제 10 기
당해회사수익률	29.92	(25.56)	(2.69)	2.06

※ 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 13 기 기말 기준일 2025.12.31 현재
 전기 제 12 기 기말 기준일 2024.12.31 현재

회사명: (주)에이알에이신영제2호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 13 (당)기	기말	제 12 (전)기	기말
	금 액		금 액	
1. 유동자산		2,400,115,956		990,983,759
1) 현금및현금성자산	1,570,611,652		213,661,091	
2) 단기금융상품	604,065,000		604,065,000	
3) 매출채권	13,637,900		34,263,980	
5) 미수수익	7,479,403		10,456,916	
8) 선급금			2,315,900	
9) 선급비용	200,941,601		112,820,292	
11) 선급법인세	3,380,400		13,400,580	
13) 유가증권	0		0	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		48,686,134,408		49,150,310,177
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	48,658,294,049		49,150,310,177	
토지	27,572,230,071		27,572,230,071	
건물	24,328,008,310		24,328,008,310	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(3,243,308,370)		(2,756,748,234)	
기타유형자산	27,280,000		27,280,000	
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)	(25,915,962)		(20,459,970)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
11) 기타비유동자산	27,840,359			
자산 총 계		51,086,250,364		50,141,293,936
1. 유동부채		2,246,179,952		41,861,482,438
4) 기타선수금			1,361,000	
5) 선수수익	196,700,950		164,332,416	
6) 미지급금	107,219,592		112,040,892	
7) 미지급비용	197,295,179		1,764,237,760	
8) 예수금	7,236,419		7,476,413	
9) 부가세예수금	9,727,812		8,484,957	
13) 유동성장기차입금			37,050,000,000	
15) 유동보증금	1,728,000,000		2,753,549,000	
2. 비유동부채		37,248,422,257		215,884,415
3) 장기차입금	35,900,000,000			
5) 비유동보증금	1,314,549,000		188,000,000	
9) 기타비유동부채	33,873,257		27,884,415	
부채 총 계		39,494,602,209		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)		(61,615,818)		(3,860,283,683)
자 본 총 계		11,591,648,155		8,063,927,083
부채 및 자 본 총 계		51,086,250,364		50,141,293,936

2. 손익계산서

당기 제 13 기 기말 시작일 2025.01.01 종료일 2025.12.31
 전기 제 12 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.12.31

회사명: (주)에이알에이신영제2호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 13 (당기)		제 12 (전기)	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	963,409,704	3,764,186,537	916,630,731	3,618,831,636
2) 임대료수익	801,145,710	3,120,178,144	766,955,710	3,022,568,860
3) 관리비수익	140,963,994	558,808,393	128,375,021	522,612,776
7) 기타영업수익	21,300,000	85,200,000	21,300,000	73,650,000
II. 영업비용	447,962,285	1,821,396,216	3,556,013,543	4,909,147,644
2) 급여	900,000	3,600,000	900,000	3,038,700
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	38,925,178	155,700,714	38,925,179	155,700,714
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	115,327,833	462,777,154	113,940,195	459,802,752
8) 자산보관수수료	6,250,000	25,000,000	6,250,000	25,000,000
9) 일반사무위탁수수료	12,600,000	50,400,000	12,600,000	50,400,000
10) 기타지급수수료	40,600,905	185,030,699	83,060,829	201,082,245
11) 유형자산감가상각비	123,004,032	492,016,128	123,004,032	492,016,128
14) 세금과공과	25,961,709	112,301,901	3,116,337,539	3,216,176,920
16) 보험료	2,099,871	10,586,623	2,138,397	8,553,588
21) 수선유지비	20,770,319	47,232,989	6,129,430	35,796,068
23) 수도광열비	52,408,871	240,082,141	43,216,603	218,664,512
29) 기타영업비용	9,113,567	36,667,867	9,511,339	42,916,017
III. 영업이익	515,447,419	1,942,790,321	(2,639,382,812)	(1,290,316,008)
IV. 영업외수익	10,064,503	3,149,726,185	24,050,270	90,149,823
1) 이자수익	4,277,911	18,973,922	11,871,204	48,506,638
10) 기타영업외수익	5,786,592	3,130,752,263	12,179,066	41,643,185
V. 영업외비용	384,089,918	1,564,795,434	461,333,497	1,848,237,113
1) 이자비용	384,089,918	1,564,795,434	461,333,497	1,848,237,113
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	141,422,004	3,527,721,072	(3,076,666,039)	(3,048,403,298)
VII. 당기순이익(손실)	141,422,004	3,527,721,072	(3,076,666,039)	(3,048,403,298)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	141,422,004	3,527,721,072	(3,076,666,039)	(3,048,403,298)
X I. 주당손익	108	2,713	(2,367)	(2,345)

3. 이익잉여금처분계산서

당기 제 13 기 기말 시작일 2025.01.01 종료일 2025.12.31
 전기 제 12 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.12.31

회사명: (주)에이알에이신영제2호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 13 (당)기		제 12 (전)기	
	처분예정일	2026.03.30	처분확정일	2025.03.31
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(61,615,818)		(3,860,283,683)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(3,589,336,890)		(811,880,385)	
2. 당기순이익(손실)	3,527,721,072		(3,048,403,298)	
II. 임의적립금등의 이입액				270,946,793
III. 이익잉여금처분액		(921,052,440)		0
4. 배당금	921,052,440		0	
보통주현금배당금	460,526,220			
종류주현금배당금	460,526,220			
IV. 결손금처리액				
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(982,668,258)		(3,589,336,890)



4. 현금흐름표

당기 제 13 기 기말 시작일 2025.01.01 종료일 2025.12.31
 전기 제 12 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.12.31

회사명: (주)에이알에이신영제2호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 13 (당)기		제 12 (전)기	
	금 액		금 액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		2,506,950,561		(735,676,176)
1. 당기순이익(손실)		3,527,721,072		(3,048,403,298)
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		498,004,970		498,000,295
감가상각비	492,016,128		492,016,128	
기타	5,988,842		5,984,167	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		(1,518,775,481)		1,814,726,827
매출채권의 변동	20,626,080		(15,120,910)	
미수수익의 변동	2,977,513		38,511,251	
선금금의 변동	2,315,900		(2,315,900)	
선금비용의 변동	(115,961,668)		169,043,551	
기타선수금의 변동	(1,361,000)		1,361,000	
선수수익의 변동	32,368,534		2,764,975	
미지급금의 변동	(4,821,300)		12,545,500	
미지급비용의 변동	(1,566,942,581)		1,528,336,938	
예수금의 변동	(239,994)		(466,361)	
보증금의 변동	101,000,000		82,000,000	
기타	11,263,035		(1,933,217)	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		0		2,000,000,000
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		2,000,000,000
기타			2,000,000,000	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		0
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(1,150,000,000)		(1,950,000,000)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		35,900,000,000		0
장기차입금의 차입	35,900,000,000			
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(37,050,000,000)		(1,950,000,000)
장기차입금의 상환	37,050,000,000		1,950,000,000	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		1,356,950,561		(685,676,176)
VI. 현금및현금성자산의 순증감		1,356,950,561		(685,676,176)
VII. 기초 현금및현금성자산		213,661,091		899,337,267
VIII. 기말 현금및현금성자산		1,570,611,652		213,661,091

5. 자본변동표

당기 제 13 기 기말 시작일 2025.01.01 종료일 2025.12.31
 전기 제 12 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.12.31

회사명: (주)에이알에이신영제2호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2024.01.01(전기초)	6,500,000,000	5,424,210,766			-245,088,112			11,679,122,654
당기순이익(손실)					-3,048,403,298			-3,048,403,298
2024.12.31(전기말)	6,500,000,000	5,424,210,766			-3,860,283,683			8,063,927,083
2025.01.01(당기초)	6,500,000,000	5,424,210,766			-3,860,283,683			8,063,927,083
결손보전		-270,946,793			270,946,793			0
당기순이익(손실)					3,527,721,072			3,527,721,072
2025.12.31(당기말)	6,500,000,000	5,153,263,973			-61,615,818			11,591,648,155

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

주석 11. 특수관계자와의 거래 참조

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 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



주식회사 에이알에이신영제2호위탁관리부동산투자회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 13 기

2025년 01월 01일 부터

2025년 12월 31일 까지

제 12 기

2024년 01월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

회계법인 성지

목 차

I. 독립된 감사인의 감사보고서 -----	1
II. (첨부)재무제표	
재무상태표 -----	5
손익계산서 -----	7
자본변동표 -----	8
현금흐름표 -----	9
주석 -----	10

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 에이알에이신영제2호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 주식회사 에이알에이신영제2호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2025년 12월 31일과 2024년 12월 31일 현재의 재무상태표와 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적 회계정책에 대한 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2025년 12월 31일과 2024년 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 감사 보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구 받고 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 현

2026년 2월 11일

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 에이알에이신영제2호위탁관리부동산투자회사

제 13(당) 기

2025년 01월 01일 부터

2025년 12월 31일 까지

제 12(당) 기

2024년 01월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 에이알에이신영제2호위탁관리부동산투자회사 대표이사 정 동 희

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

(전 화) 02-6953-9715

재 무 상 태 표

제 13 (당) 기 2025년 12월 31일 현재

제 12 (전) 기 2024년 12월 31일 현재

주식회사 에이알에이신영제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 13 (당) 기	제 12 (전) 기
자 산		
I. 유동자산	2,400,115,956	990,983,759
(1) 당좌자산	2,400,115,956	990,983,759
1. 현금및현금성자산(주석3, 13)	1,570,611,652	213,661,091
2. 단기금융상품	604,065,000	604,065,000
3. 매출채권	19,072,960	39,699,040
대손충당금	(5,435,060)	(5,435,060)
4. 미수수익	7,479,403	10,456,916
5. 선급금	-	2,315,900
6. 선급비용(주석11)	200,941,601	112,820,292
7. 당기법인세자산	3,380,400	13,400,580
II. 비유동자산	48,686,134,408	49,150,310,177
(1) 유형자산	48,658,294,049	49,150,310,177
1. 토지(주석4,6,7)	27,572,230,071	27,572,230,071
2. 건물(주석4,5,6,7)	24,328,008,310	24,328,008,310
건물감가상각누계액	(3,243,308,370)	(2,756,748,234)
3. 비품(주석4)	27,280,000	27,280,000
비품감가상각누계액	(25,915,962)	(20,459,970)
(2) 기타비유동자산	27,840,359	-
1. 장기선급비용(주석11)	27,840,359	-
자 산 총 계	51,086,250,364	50,141,293,936
부 채		
I. 유동부채	2,246,179,952	41,861,482,438
1. 미지급금(주석11, 14)	107,219,592	112,040,892
2. 미지급비용(주석14)	197,295,179	1,764,237,760
3. 선수금	-	1,361,000
4. 선수수익	196,700,950	164,332,416
5. 예수금	7,236,419	7,476,413
6. 부가세예수금	9,727,812	8,484,957
7. 임대보증금(주석3,6,13,14)	1,728,000,000	2,753,549,000
8. 유동성장기차입금(주석4,5,6,7,10,13,14)	-	37,050,000,000
II. 비유동부채	37,248,422,257	215,884,415
1. 장기차입금(주석4,5,6,7,10,13,14)	35,900,000,000	-
2. 장기임대보증금(주석3,6,13,14)	1,314,549,000	188,000,000
3. 특별수선충당금(주석3)	33,873,257	27,884,415
부 채 총 계	39,494,602,209	42,077,366,853
자 본		

과 목	제 13 (당) 기		제 12 (전) 기	
I. 자본금		6,500,000,000		6,500,000,000
1. 보통주자본금(주식1,8)	3,250,000,000		3,250,000,000	
2. 우선주자본금(주식1,8)	3,250,000,000		3,250,000,000	
II. 자본잉여금		5,153,263,973		5,424,210,766
1. 주식발행초과금(주식8,13)	5,153,263,973		5,424,210,766	
III. 이익잉여금(결손금)		(61,615,818)		(3,860,283,683)
1. 미처분이익잉여금(미처리결손금)(주식8,13)	(61,615,818)		(3,860,283,683)	
자 본 총 계		11,591,648,155		8,063,927,083
부채와자본총계		51,086,250,364		50,141,293,936

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

손익계산서

제 13 (당) 기 2025년 01월 01일부터 2025년 12월 31일까지

제 12 (전) 기 2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지

주식회사 에이알에이신영제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 13 (당) 기	제 12 (전) 기
I. 영업수익	3,764,186,537	3,618,831,636
1. 임대료수익	3,120,178,144	3,022,568,860
2. 관리비수익	558,808,393	522,612,776
3. 주차수익	85,200,000	73,650,000
II. 영업비용	1,821,396,216	4,909,147,644
1. 임원급여(주석11)	3,600,000	3,038,700
2. 감가상각비(주석4)	492,016,128	492,016,128
3. 보험료	10,586,623	8,553,588
4. 수선비(주석11)	47,232,989	35,796,068
5. 수도광열비	240,082,141	218,664,512
6. 부동산위탁관리비(주석11)	462,777,154	459,802,752
7. 자산관리수수료(주석10,11)	155,700,714	155,700,714
8. 자산보관수수료(주석10)	25,000,000	25,000,000
9. 사무수탁수수료(주석10)	50,400,000	50,400,000
10. 세금과공과금	112,301,901	3,216,176,920
11. 지급수수료(주석11)	72,183,058	77,330,459
12. 일반관리비(주석11)	1,184,474	940,830
13. 부동산중개수수료(주석11)	29,494,551	35,991,020
14. 특별수선충당금전입액	5,988,842	5,984,167
15. 모기지보증수수료	112,847,641	123,751,786
III. 영업이익(손실)	1,942,790,321	(1,290,316,008)
IV. 영업외수익	3,149,726,185	90,149,823
1. 이자수익	18,973,922	48,506,638
2. 잡이익(주석11)	3,130,752,263	41,643,185
V. 영업외비용	1,564,795,434	1,848,237,113
1. 이자비용	1,564,795,434	1,848,237,113
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	3,527,721,072	(3,048,403,298)
VII. 법인세비용(주석12)	-	-
VIII. 당기순이익(손실)	3,527,721,072	(3,048,403,298)

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

제 13 (당) 기 2025년 01월 01일부터 2025년 12월 31일까지

제 12 (전) 기 2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지

주식회사 에이알에이신영제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	이 익 잉여금	총 계
2024.01.01(전기초)	6,500,000,000	5,424,210,766	(811,880,385)	11,112,330,381
당기순이익(손실)	-	-	(3,048,403,298)	(3,048,403,298)
2024.12.31(전기말)	6,500,000,000	5,424,210,766	(3,860,283,683)	8,063,927,083
2025.01.01(당기초)	6,500,000,000	5,424,210,766	(3,860,283,683)	8,063,927,083
결손보전	-	(270,946,793)	270,946,793	-
당기순이익(손실)	-	-	3,527,721,072	3,527,721,072
2025.12.31(당기말)	6,500,000,000	5,153,263,973	(61,615,818)	11,591,648,155

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현금흐름표

제 13 (당) 기 2025년 01월 01일부터 2025년 12월 31일까지

제 12 (전) 기 2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지

주식회사 에이알에이신영제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 13 (당) 기	제 12 (전) 기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름	2,506,950,561	(735,676,176)
1. 당기순이익(손실)	3,527,721,072	(3,048,403,298)
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	498,004,970	498,000,295
(1) 감가상각비	492,016,128	492,016,128
(2) 특별수선충당금전입액	5,988,842	5,984,167
3. 현금의 유입이 없는 수익등의 차감	-	-
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(1,518,775,481)	1,814,726,827
(1) 매출채권의 감소(증가)	20,626,080	(15,120,910)
(2) 미수수익의 감소(증가)	2,977,513	38,511,251
(3) 선급금의 감소(증가)	2,315,900	(2,315,900)
(4) 선급비용의 감소(증가)	(88,121,309)	107,197,822
(5) 당기법인세자산의 감소(증가)	10,020,180	(3,879,820)
(6) 장기선급비용의 감소(증가)	(27,840,359)	61,845,729
(7) 미지급금의 증가(감소)	(4,821,300)	12,545,500
(8) 미지급비용의 증가(감소)	(1,566,942,581)	1,528,336,938
(9) 선수금의 증가(감소)	(1,361,000)	1,361,000
(10) 선수수익의 증가	32,368,534	2,764,975
(11) 예수금의 감소	(239,994)	(466,361)
(12) 부가세예수금의 증가	1,242,855	1,946,603
(13) 임대보증금의 증가	101,000,000	82,000,000
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	-	2,000,000,000
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-	2,000,000,000
(1) 단기금융상품의 처분	-	2,000,000,000
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	-	-
III. 재무활동으로 인한 현금흐름	(1,150,000,000)	(1,950,000,000)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	35,900,000,000	-
(1) 장기차입금의 차입	35,900,000,000	-
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(37,050,000,000)	(1,950,000,000)
(1) 유동성장기차입금의 상환	37,050,000,000	1,950,000,000
(2) 배당금의 지급	-	-
IV. 현금의 증가(감소)(I+II+III)	1,356,950,561	(685,676,176)
V. 기초의 현금	213,661,091	899,337,267
VI. 기말의 현금	1,570,611,652	213,661,091

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

주식

제 13 (당) 기 2025년 01월 01일부터 2025년 12월 31일까지

제 12 (전) 기 2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지

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 사업 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 6,500백만원(우선주 3,250백만원 포함)이며 주주현황(우선주포함)은 다음과 같습니다.

(단위: 주)

주 주	보통주	우선주
ARA Real Estate Investors XMI 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 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 50년, 비품 내용연수는 5년 입니다.

(3) 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 신뢰성있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 때 수익을 인식하고 있습니다.

(4) 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.

(5) 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)

예금의 종류	금융기관명	당기말	전기말	제한내용
보통예금	(주)신한은행	33,873	27,884	특별수선충당금 적립
정기예금	(주)우리은행	604,065	604,065	임대보증금 담보
합 계		637,938	631,949	

4. 유형자산

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

(당기)

(단위: 천원)

과 목	기초가액	취 득	처 분	감가상각비	당기말가액
토지(주1)	27,572,230	-	-	-	27,572,230
건물(주1)	21,571,261	-	-	(486,560)	21,084,701
비품	6,820	-	-	(5,457)	1,363
합 계	49,150,311	-	-	(492,017)	48,658,294

(주1) 당기말 현재 당사는 토지와 건물을 차입금 등의 담보(채권최고액: 55,932,000천원)로 제공하고 있습니다(주석 6참조).

(전기)

(단위: 천원)

과 목	기초가액	취 득	처 분	감가상각비	전기말가액
토지	27,572,230	-	-	-	27,572,230
건물	22,057,821	-	-	(486,560)	21,571,261
비품	12,276	-	-	(5,456)	6,820
합 계	49,642,327	-	-	(492,016)	49,150,311

(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 서초구 서초동 1575-1	990.80	27,572,230	27,572,230	25,503,192	24,492,576

5. 주요 보험가입 현황

당기말 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 차입금 등과 관련하여 근질권이 설정되어 있습니다(주석 6참조).

6. 담보제공현황

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

(단위: 천원)

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

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

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

(단위: 천원)

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

(3) 회사는 주식 7에서 설명하고 있는 차입금의 대출약정 및 제공받은 모기지 보증서와 관련하여 피담보채무를 담보하기 위해 회사가 계약한 보험계약(주식 5참조)에 따른 보험채권에 대하여 보험근질권설정계약을 체결하였습니다.

7. 차입금

당기말 및 전기말 현재 당사의 차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

차입처	이자율(%)	금 액		상환방법	최종 만기일
		당기말	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) 당기말 현재 당사의 차입금 등에 대하여 토지와 건물이 담보(채권최고액:55,932,000천원)로 제공되어 있습니다(주석 6참조).

(주2) 당기말 현재 당사의 보험에 대한 보험금수령권은 차입금 등과 관련하여 근질권이 설정되어 있습니다(주석 6참조).

8. 자본

(1) 자본금

당기말 및 전기말 현재 당사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

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

(2) 우선주자본금

당사의 우선주에 대한 내용은 다음과 같습니다.

구 분	내 용
의결권	의결권이 존재함
기중 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 않습니다. 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 13 (당) 기	2025년 01월 01일 부터 2025년 12월 31일 까지	제 12 (전) 기	2024년 01월 01일 부터 2024년 12월 31일 까지
처리예정일	2026년 03월 30일	처리확정일	2025년 03월 31일

주식회사 에이알에이신영제2호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 13 (당) 기		제 12 (전) 기	
I. 미처리결손금		(61,615,818)		(3,860,283,683)
1. 전기이월미처리결손금	(3,589,336,890)		(811,880,385)	
2. 당기순이익(손실)	3,527,721,072		(3,048,403,298)	
II. 이익잉여금이입액		-		270,946,793
1. 주식발행초과금 감소	-		270,946,793	
III. 이익잉여금처분액		921,052,440		-
1. 현금배당액	921,052,440		-	
IV. 차기이월미처리결손금		(982,668,258)		(3,589,336,890)

9. 배당금

(1) 주당 배당금 산정내역

당사의 당기와 전기의 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 원)			
구 분	합 계	우선주	보통주
배당금 총액(A)	921,052,440	460,526,220	460,526,220
발행주식수(B)	1,300,000주	650,000주	650,000주
주당 배당금(C=A/B)	709	709	709
주당 액면금액(D)	5,000	5,000	5,000
주당 배당률(E=C/D)	14.17%	14.17%	14.17%

(전기)

(단위: 원)			
구 분	합 계	우선주	보통주
배당금 총액(A)	-	-	-
발행주식수(B)	1,300,000주	650,000주	650,000주
주당 배당금(C=A/B)	-	-	-
주당 액면금액(D)	5,000	5,000	5,000
주당 배당률(E=C/D)	0.00%	0.00%	0.00%

(2) 배당성향

당사의 당기의 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당기	전기
배당금 총액	921,052,440	-
당기순이익(손실)	3,527,721,072	(3,048,403,298)
배당성향	26.11%	0.00%

(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.

10. 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(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)
운용기간	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) 당기말 현재 당사가 체결하고 있는 자금조달약정의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

금융기관	내역	한도금액	실행금액
수협은행	차입금	35,900,000	35,900,000
합 계		35,900,000	35,900,000

(5) 당기말 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

당기말 현재 당사가 계류된 소송사건은 없습니다.

11. 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) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	과 목	당기	전기
(주)에스엘플랫폼	부동산위탁관리비	461,347	458,341
	부동산중개수수료	29,495	35,991
	수선비	47,233	35,796
	지급수수료	352	-
	일반관리비	529	-
에이알에이코리아(주)	자산관리수수료	155,701	155,701
	지급수수료	-	3,366
	잡이익	3,098,685	-

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

(단위: 천원)

회사명	과 목	당기말	전기말
(주)에스엘플랫폼	선급비용	11,856	12,837
에이알에이코리아(주)	미지급금	85,635	85,635

(4) 당기 및 전기 중 당사의 주요 경영진 전체에 대한 보상내역은 각각 3,600천원 및 3,039천원으로 주요 경영진은 당사의 활동의 계획, 운영, 통제에 중요한 권한과 책임을 가진 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 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 아니하였습니다.

13. 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	당기	전기
장기차입금의 유동성대체	-	37,050,000
임대보증금의 비유동 대체	1,126,549	121,000
결손보전	270,947	-

14. 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	107,220	-	-	107,220
미지급비용	197,295	-	-	197,295
임대보증금	1,728,000	292,000	1,022,549	3,042,549
장기차입금(주1)	-	35,900,000	-	35,900,000
합 계	2,032,515	36,192,000	1,022,549	39,247,064

(주1) 향후 지급해야할 이자는 포함하고 있지 아니합니다.

(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 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 계속하

여 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 에이알에이신영제2호위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2025년 01월 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	43	45	155	160	-	-	-	-	-	-	202	209
	합계	4	4	43	45	155	160	-	-	-	-	-	-	202	209

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역							
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2025-08-13				1	일	
	주요내용	회사에 대한 이해를 통한 감사위험 식별						
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원				주요 감사업무 수행내용	
			상주		비상주			
	2025년 08월 13일~ 08월 15일	3	일	-	명	2	명	중간감사
2026년 01월 19일~ 01월 21일	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	0	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	기말감사 결과 보고