

투자보고서

2026.01.01 부터 2026.03.31 까지

(제 14 기 1 분기)

2026.05.15

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



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	당분기말	전기말
	2026.03.31	2025.12.31
자산총계	51,177,890,129	51,086,250,364
부채총계	40,356,069,767	39,494,602,209
자본총계	10,821,820,362	11,591,648,155
자 본 금	6,500,000,000	6,500,000,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사 (프로젝트 부동산투자회사 여부 X)	
(6) 비고	(가) 신용평가결과	
	해당사항 없음	
(6) 비고	(나) 기타	



제 2 부 자산에 관한 사항

1. 총자산의 구성 현황

가. 총괄표

(1) 총자산의 구성 및 비율

(단위 : 백만원, %)

항 목	직전분기말		당분기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율	비고
	자산총액	비율	자산총액	비율			
구조조정부동산		0.00%		0.00%	0.00%	0.00%	
부동산 관련	48,657	95.24%	48,535	94.84%	94.84%	94.84%	
부동산	48,657	95.24%	48,535	94.84%			
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	2,182	4.27%	2,452	4.79%	4.79%	4.79%	
기타 자산	247	0.48%	190	0.37%	0.37%	0.37%	
총계	51,086	100.00%	51,178	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. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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

※ 현금에 법 시행령 제27조제3항제3호에 의거 원금에 산정기준일까지의 이자를 가산함.

(2) 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 : 3,037백만원	일반	991	8,138	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					
지웰홈스 서초 1 동 임대형 주 거 복합시설	27,127	24,200	445	128			3,365		48,535	3,037	임대주택



(3) 소유 부동산별 임대현황

(가) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 지웰홈스 서초동 임대형 주거 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 평 균 월임대료 (원)	비고
1 오피스텔	A1	15	15	9,600,000	919,733	
2 오피스텔	B1	1	1	10,000,000	#####	
3 오피스텔	C1	2	2	10,000,000	#####	
4 오피스텔	D1	2	2	20,000,000	#####	
5 오피스텔	G1	2	2	20,000,000	#####	
6 도시재생	A2	96	96	9,885,417	905,698	
7 도시재생	B2	7	7	12,142,857	#####	
8 도시재생	C2	13	13	11,153,846	#####	
9 도시재생	D2	13	13	19,230,769	#####	

1 0	도시재생	G2	13	13	20,000,000	#####	
1 1	도시재생	E	6	6	8,666,667	926,000	
1 2	도시재생	F	6	6	10,000,000	#####	

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등

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



(4) 부동산개발사업의 현황

(가) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	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

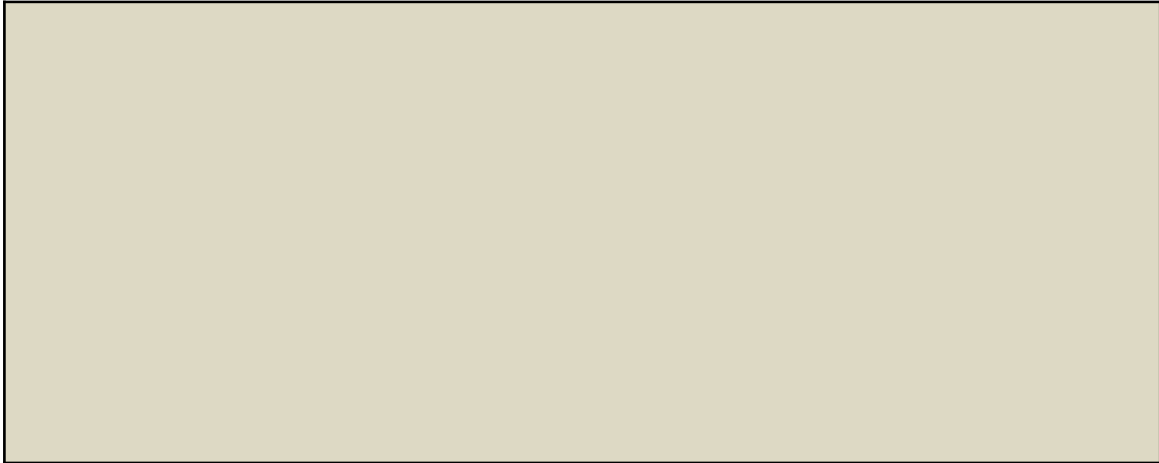


(다) 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

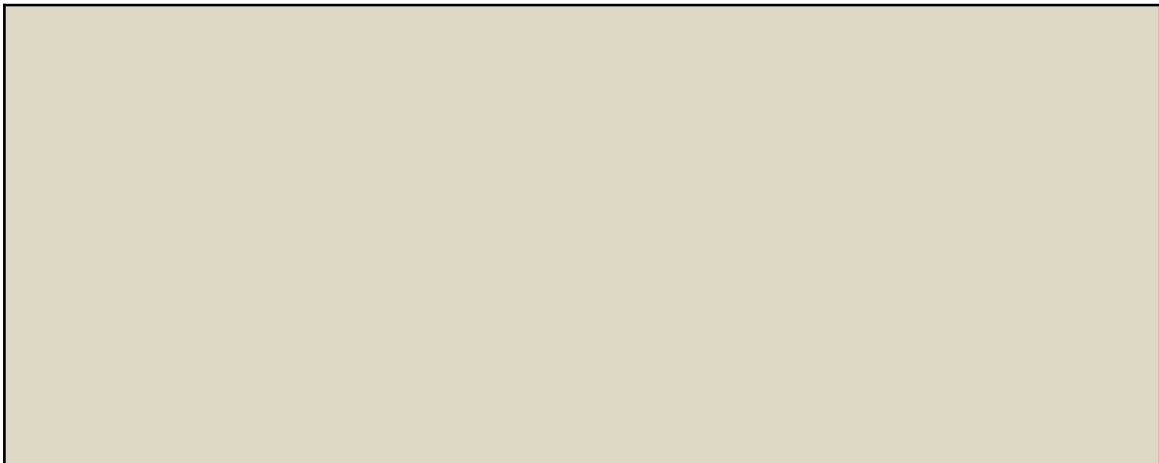
1) 부동산개발사업명(1)



2) 부동산개발사업명(2)



3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황



다. 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당분기말 현재 가액	자산 구성비	보유수량 (주)	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
자료가 없습니다.									



라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금	비고
기업자유예금	우리은행	0.10%	921	667	
기업MMDA	우리은행	변동	616	734	
보통예금	신한은행	변동	34	35	특별수선 충당금
정기예금	우리은행	2.45%	604	604	
정기예금	신한은행	2.97%	0	400	

※ 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	당분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	선급비용	173	173	
그 밖의 기타자산	매출채권	13	13	
그 밖의 기타자산	기타	5	5	

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



2. 총자산의 변경내역

가. 당분기 동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	취득/처 분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.								

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

※ 거래일자의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재

나. 당분기 동안의 부동산관련 증권 거래내역

(단위 : 백만원)

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

제 3 부 부채 및 자본에 관한 사항

1. 부채 현황

가. 총괄표

【 2026.03.31 현재 】

구분	차입처	금액 (백만원)	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	차입일	만기일	고정금리 여 부	담보제공자산
차입금	수협은행	29,790	4.20%	4.10%	0.20%	2025.02.18	2027.02.18	고정	지웰홈스 서초동 임대 형 주거 복합시설
차입금	수협은행	6,110	5.05%	4.95%	0.20%	2025.02.18	2027.02.18	고정	지웰홈스 서초동 임대 형 주거 복합시설

※ 구분 : 차입금, 회사채 등

※ All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리

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

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

2. 주식 현황

가. 자본금 변동 현황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2016.05.09	설립	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	500,000,000	0.0%
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%

나. 공모 관련사항

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

다. 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

종류	청약 개시일	청약 종료일	납입 개시일	납입 종료일	주당 모집 가액	모집 주식수	청약 주식수	배정 주식수	청약률	배정률
자료가 없습니다.										



3. 주주현황

가. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2026.03.31 현재 】

성명	관계	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관구분	분기말출자금액(백만원)
							기초	증가	감소	분기말			
ARA Real Estate Investors XVII Pte. Ltd	최대주주	외국인	싱가포르	기관	해당사항없음	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

【 2026.03.31 현재 】

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

【 2026.03.31 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	793,023,230	80.45%	
	관리수익	160,936,969	16.33%	
	기타수익	21,300,000	2.16%	주차수익
부동산관 련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	5,703,163	0.58%	이자수익
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		4,785,257	0.49%	잡이익
총 수 익		985,748,619	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)

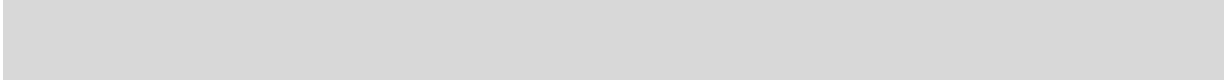
부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



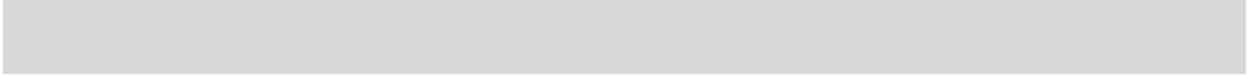
(2) 부동산 임대료 수익

부동산명	임대료 (원)	비율 (%)	평당 임대료 단가 (원)	비 고
1 지웰홈스 서초동 임대형 주거 복합시설	793,023,230	100.00%	322,130	



(3) 부동산 관리 수익

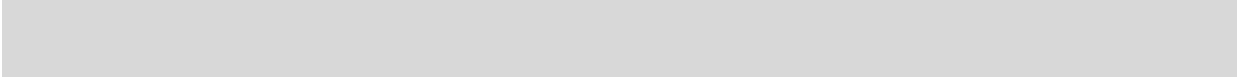
부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비고
1 지웰홈스 서초동 임대형 주거 복합시설	160,936,969	100.00%	



다. 부동산 관련 증권 수익 상세내역

(단위 : 원)

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



라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 수익 상세내역

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기 예치금 발생 수익	당분기 예치금 발생 수익	비고
기업자유예금	우리은행	0.10%	196,279	211,328	
기업MMDA	우리은행	변동	335,383	312,867	
보통예금	신한은행	변동	15,940	0	
정기예금	우리은행	2.45%	3,730,309	3,649,215	
정기예금	신한은행	2.97%	0	1,529,753	



마. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익 상세내역

구분	금액(원)	비율(%)	비고	
1	지웰홈스 서초동 임대형 주거복합시설	21,300,000	100.00%	주차수익



2. 총 비용 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금 액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양월가		0.00%	
	감가상각비	121,640,034	14.58%	
	기타비용	323,180,764	38.73%	
부동산관 련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용	1,363,038	0.16%	
기타		388,340,136	46.53%	일반사무위탁수수료 및 이자비용 등
총 비 용		834,523,972	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



3. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 14 기 1 분 기	제 13 기 4 분 기	제 13 기 3 분 기	제 13 기 2 분 기
당해회사수익률	5.29	29.92	40.03	62.97

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

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

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

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

$$4\text{사분기수익률}=(\text{당기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])$$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

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

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



제 6 부 재무제표에 관한 사항

1. 재무상태표

당기 제 14 기 1 분기 기준일 2026.03.31 현재
 전기 제 13 기 기말 기준일 2025.12.31 현재

회사명: (주)에이알에이신영제2호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 14 기 1 분기		제 13 기 기말	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		2,640,973,678		2,400,115,956
1) 현금및현금성자산	1,435,605,093		1,570,611,652	
2) 단기금융상품	1,004,065,000		604,065,000	
3) 매출채권	12,574,870		13,637,900	
5) 미수수익	12,663,352		7,479,403	
9) 선급비용	172,605,023		200,941,601	
11) 선급법인세	3,460,340		3,380,400	
13) 유가증권	0		0	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		48,536,916,451		48,686,134,408
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	48,535,290,977		48,658,294,049	
토지	27,572,230,071		27,572,230,071	
건물	24,328,008,310		24,328,008,310	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(3,364,948,404)		(3,243,308,370)	
기타유형자산	27,280,000		27,280,000	
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)	(27,279,000)		(25,915,962)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
11) 기타비유동자산	1,625,474		27,840,359	
자산 총 계		51,177,890,129		51,086,250,364
1. 유동부채		39,102,156,729		2,246,179,952
5) 선수수익	190,934,330		196,700,950	
6) 미지급금	23,279,200		107,219,592	
7) 미지급비용	223,155,521		197,295,179	
8) 예수금	8,392,782		7,236,419	
9) 부가세예수금	16,842,456		9,727,812	
11) 미지급배당금	921,052,440			
13) 유동성장기차입금	35,900,000,000			
15) 유동보증금	1,818,500,000		1,728,000,000	
2. 비유동부채		1,253,913,038		37,248,422,257
3) 장기차입금			35,900,000,000	
5) 비유동보증금	1,218,549,000		1,314,549,000	
9) 기타비유동부채	35,364,038		33,873,257	
부채 총 계		40,356,069,767		39,494,602,209
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		5,153,263,973
1) 주식발행초과금	5,153,263,973		5,153,263,973	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(831,443,611)		(61,615,818)
자 본 총 계		10,821,820,362		11,591,648,155
부채 및 자 본 총 계		51,177,890,129		51,086,250,364

2. 손익계산서

당기 제 14 기 1 분기 시작일 2026.01.01 종료일 2026.03.31
 전기 제 13 기 1 분기 시작일 2025.01.01 종료일 2025.03.31

회사명: (주)에이알에이신영제2호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 14 기 1 분기		제 13 기 1 분기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	975,260,199	975,260,199	919,986,463	919,986,463
2) 임대료수익	793,023,230	793,023,230	753,183,610	753,183,610
3) 관리비수익	160,936,969	160,936,969	145,502,853	145,502,853
7) 기타영업수익	21,300,000	21,300,000	21,300,000	21,300,000
II. 영업비용	458,783,836	458,783,836	481,591,338	481,591,338
2) 급여	900,000	900,000	900,000	900,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	38,710,123	38,710,123	38,710,123	38,710,123
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	114,343,247	114,343,247	115,555,996	115,555,996
8) 자산보관수수료	6,250,000	6,250,000	6,250,000	6,250,000
9) 일반사무위탁수수료	12,600,000	12,600,000	12,600,000	12,600,000
10) 기타지급수수료	40,972,239	40,972,239	65,004,256	65,004,256
11) 유형자산감가상각비	123,003,072	123,003,072	123,004,032	123,004,032
14) 세금과공과	30,477,856	30,477,856	29,351,552	29,351,552
16) 보험료	2,099,871	2,099,871	3,618,431	3,618,431
21) 수선유지비	5,810,038	5,810,038	8,430,775	8,430,775
23) 수도광열비	74,837,306	74,837,306	68,820,732	68,820,732
29) 기타영업비용	8,780,084	8,780,084	9,345,441	9,345,441
III. 영업이익	516,476,363	516,476,363	438,395,125	438,395,125
IV. 영업외수익	10,488,420	10,488,420	3,114,069,701	3,114,069,701
1) 이자수익	5,703,163	5,703,163	5,249,573	5,249,573
10) 기타영업외수익	4,785,257	4,785,257	3,108,820,128	3,108,820,128
V. 영업외비용	375,740,136	375,740,136	416,700,574	416,700,574
1) 이자비용	375,740,136	375,740,136	416,700,574	416,700,574
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	151,224,647	151,224,647	3,135,764,252	3,135,764,252
VII. 당기순이익(손실)	151,224,647	151,224,647	3,135,764,252	3,135,764,252
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	151,224,647	151,224,647	3,135,764,252	3,135,764,252
X I. 주당순익	116	116	2,412	2,412

3. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

4. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

5. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

자료가 없습니다.

3. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

4. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항

감사(검토)의견 : 해당사항 없음

기타사항(특이사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 : 해당사항 없음

기타사항(특이사항 포함)

제 7 부 연결재무제표에 관한 사항

연결 재무제표 및 주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

제 8 부 특별관계자 등과의 거래 현황 및 기타사항

1. 거래현황

주석10. 특수관계자와의 거래 참고

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

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

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

2. 제재현황 등 기타사항



주식

제 14기 1분기 2026년 01월 01일부터 2026년 03월 31일까지

제 13기 1분기 2025년 01월 01일부터 2025년 03월 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 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(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 2026년 3월 31일로 종료하는 보고기간의 분기재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며 전기재무제표 작성시 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	35,364	33,873	특별수선충당금 적립
정기예금	(주)우리은행	604,065	604,065	임대보증금 담보
합 계		639,429	637,938	

4. 유형자산

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

(당분기)

(단위: 천원)

과 목	기 초	취 득	처 분	감가상각비	분기말
토지(주1)	27,572,230	-	-	-	27,572,230
건물(주1)	21,084,701	-	-	(121,641)	20,963,060
비품	1,363	-	-	(1,362)	1
합 계	48,658,294	-	-	(123,003)	48,535,291

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

(전분기)

(단위: 천원)

과 목	기 초	취 득	처 분	감가상각비	분기말
토지	27,572,230	-	-	-	27,572,230
건물	21,571,260	-	-	(121,640)	21,449,620
비품	6,820	-	-	(1,364)	5,456
합 계	49,150,310	-	-	(123,004)	49,027,306

(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	25,503,192

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 차입금 등과 관련하여 근질권이 설정되어 있습니다(주석 6 참조).

6. 담보제공현황

(1) 당분기말 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) 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

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

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	35,900,000	만기일시	2027-02-18
합 계		35,900,000	35,900,000		
차감 : 유동성대체		(35,900,000)	-		
장기차입금 합 계		-	35,900,000		

(주1) 당분기말 현재 당사의 차입금 등에 대하여 토지와 건물이 담보(채권최고액: 55,932,000천원)로 제공되어 있습니다(주석 6참조).

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

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 적립

하지 아니합니다. 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)
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) 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

당사는 당분기말 현재 계류중인 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	113,991	115,198
	부동산중개수수료	6,952	7,341
	수선비	5,810	8,431
	일반관리비	272	-
에이알에이코리아(주)	자산관리수수료	38,710	38,710
	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	9,320	11,856
에이알에이코리아(주)	미지급금	-	85,635
	미지급비용	38,710	-
(주)신영	미지급배당금	382,591	-
(주)신영씨앤디		77,935	-
ARA Real Estate Investors XVII Pte. Ltd		460,526	-

(4) 당분기 및 전분기 중 당사의 주요 경영진 전체에 대한 보상내역은 각각 900천원으로 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

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

(2) 당분기 및 전분기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당분기	전분기
장기차입금의 유동성 대체	35,900,000	-
장기임대보증금의 유동성 대체	96,000	-
미지급배당금	921,052	-

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 종류별 만기분석 내역은 다음과 같습니다.

(당분기말) (단위: 천원)

구 분	1년 미만	1년 이상 2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	23,279	-	-	23,279
미지급비용	223,156	-	-	223,156
미지급배당금	921,052	-	-	921,052
임대보증금	1,818,500	196,000	1,022,549	3,037,049
유동성장기차입금(주1)	35,900,000	-	-	35,900,000
합 계	38,885,987	196,000	1,022,549	40,104,536

(주1) 향후 지급해야할 이자는 포함하고 있지 아니합니다.

(전기말) (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.

2) 당사의 유동성위험관리에 대한 궁극적인 책임은 단기 및 중장기 자금조달과 유동성관리규정을 적절하게 관리하기 위한 기본정책을 수립하는 이사회에 있습니다. 당

사는 충분한 적립금과 차입한도를 유지하고 예측현금흐름과 실제현금흐름을 계속하여 관찰하고 금융자산과 금융부채의 만기구조를 대응시키면서 유동성위험을 관리하고 있습니다.