투 자 보 고 서

2019.07.01 부터 2019.09.30 까지

(제 2 기 3분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2019.11.14

회 사 명 :	(주)양원어울림대한제13호위탁관리부동산투자회사				
대 표 이 사 :	홍두표				(인)
본점소재지 :	서울시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동,아셈타워)				
	(전화번호)	02-528-4477			
	(홈페이지)	www.reitpia.com			
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁㈜	(직책)	과장	
	(전화번호)	02-528-0553	성명	김근석	(인)
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁㈜	(직책)	과장	
	(전화번호)	02-528-0553	성명	김근석	(인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

Ⅰ. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)양원어울림대한제13호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2018.12.19
3) 소재지	서울시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동,아셈타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2019.09.30 (단위: 원)
총자산	20,302,237,280
자본금	20,578,000,000
부채	5,250,000
5) 자산관리회사	대한토지신탁
6) 사무수탁회사	우리펀드서비스
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 2. 주주총회의 해산결의 3. 합병 4. 파산 5. 법원의 해산명령 또는 해산판결 6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소 7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우 (2) 신용평가결과 해당사항 없음

2. 회사의 연혁

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

- 2018.12.19 설립 (자본금 3억원)
- 2019.03.28 자산관리계약 체결 (대한토지신탁)
  자산보관계약 체결 (엔에이치투자증권)
  사무수탁계약 체결 (우리펀드서비스)
- 2019.05.01 국토부 인가
- 2019.09.09 토지임대차 계약 체결 (토지지원리츠제2호위탁관리부동산투자회사)
- 2019.09.23 표준사업약정서 체결 (자리츠용)
- 2019.09.27 표준사업약정서 체결 (PF보증용)
- 2019.09.25 유상증자

나) 상호의 변경
해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도
해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생
해당사항 없음

2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대한토지신탁	110111-1492513		해당없음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

(2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	홍두표	1964.05.16	금호산업 상무	해당없음
기타비상무이사	김성훈	1971.04.29	금호산업 팀장	해당없음
기타비상무이사	윤상훈	1979.05.05	금호산업 과장	해당없음
감사	송인석	1969.05.20	삼덕회계법인 회계사	해당없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2019.09.30 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	60,000	5,000	5,000	설립자본금
기명식	보통주	300,000	5,000	5,000	유상증자
기명식	보통주	1,695,800	5,000	5,000	유상증자
기명식	에이종 우선주	2,059,800	5,000	5,000	유상증자

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

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

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 액면가액			
2018.12.19	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2019.09.25	증자	보통주	300,000	5,000	5,000	1,500,000,000	1,800,000,000	500.00%
2019.09.25	증자	보통주	1,695,800	5,000	5,000	8,479,000,000	10,279,000,000	2826.33%
2019.09.255	증자	종류주	2,059,800	5,000	5,000	10,299,000,000	20,578,000,000	3433.00%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2019.09.30 현재】

성명	관계	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)민간임대허브제6호위탁관리부동산투자회사	최대주주	내국인	대한민국	기관	제25호	우선주		2,059,800		2,059,800	증자
								(50.05%)		(50.05%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2019.09.30 현재】

순위	성명	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	금호산업(주)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	1,695,800	41.20%	

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2019.09.30 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	33.33%	2,059,800	50.05%	
주요주주	1	33.33%	1,695,800	41.20%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	1	33.33%	360,000	8.75%	
합계	3	100.00%	4,115,600	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

① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회의 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있다. 다만 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원] (단위 : 원, %)

구분	제 1기	제 -기	제 -기	제 -기
당기순이익	0			
상법상 배당가능이익	0			
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	-	-	-	-
배당금	0			
주당배당금	0			
배당수익율	0.00%	-	-	-
연환산배당율	0.00%	-	-	-

※ 상법상 배당가능이익 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 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)

제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

Ⅰ. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율
		자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산		294	100.00	20,293	99.96	100.00
	부동산개발사업		0.00	9	0.04	
부동산관련 유가증권			0.00		0.00	0.00
현금			0.00	0	0.00	0.00
기타 자산			0.00	0	0.00	0.00
총계		294	100.00	20,302	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 유가증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	서울 양원지구 C-3BL 뉴스테이 사업	서울특별시 중랑구 망우동 서울양원 공공주택 지구 C-3BL			

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

(*) 토지지원리츠에게 해당토지를 임차하여 건설 및 임대를 진행하는 구조임.

2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가상각 누계액	손상차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	서울 양원 지구 C-3BL 뉴스테이 사업									

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	서울 양원지구 C-3BL 뉴스테이 사업				

2. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	신한은행	변동금리	294	0	부동산
기업자유예금	KB국민은행	변동금리	0	20,293	부동산

* 설립시 납입된 주금은 부동산으로 기재 되었음.
* 미수수익은 포함되지 않은 금액임.

4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	미수금	0	0	
	미수법인세환급액	0	0	

* 백만원 미만의 금액으로 0으로 표시함

Ⅱ. 총자산의 변경내역

1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당분기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

- 당분기동안에 거래된 부동산관련 유가증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금
보통예금	신한은행	변동금리	294	0
기업자유예금	KB국민은행	변동금리	0	20,293

4. 기타 자산 변경내역

미수금 0 (전분기말) / 72212 (당분기말)
미수법인세환급액 20380 (전분기말) / 20380 (당분기말)

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

Ⅰ. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	287,380	100.00%	이자수익
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		10	0.00%	잡이익
총 수 익		287,390	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 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(%)	비고
1	서울 양원지구 C-3BL 뉴스테이 사업	0		

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %,원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금 발생수익	당분기예치금 발생수익	비고
보통예금	신한은행	변동금리	132,361	287,380	
기업자유예금	KB국민은행	변동금리	0	0	

4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용			
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용	166,623,631	99.48%	
기타		875,000	0.52%	사무수탁수수료
총비용		167,498,631	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

Ⅳ. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	서울양원C-3BL LH뉴스테이 7차 민간공모	ex)부동산명2	ex)부동산관련유가증권1	현금
분양원가					
급여					
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	4,375,000	4,375,000			
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료					
일반사무 위탁수수료	875,000				
기타지급수수료	5,503,960	5,503,960			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	15,349,671	15,349,671			
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	141,395,000	141,395,000			

구분	기타자산	기타	판관비항목만 작성
분양원가			
급여			
상여			
퇴직급여			
복리후생비			
자산관리수수료			

(AMC수수료)			
부동산관리수수료 (PM,FM등)			
자산보관수수료			
일반사무 위탁수수료		875,000	
기타지급수수료			
유형자산 감가상각비			
투자부동산 감가상각비			
무형자산 감가상각비			
세금과공과			
광고선전비			
보험료			
임차료			
교육훈련비			
여비교통비			
통신비			
수선유지비			
청소비			
수도광열비			
대손상각비			
접대비			
판매촉진비			
이자비용			
금융리스이자비용			
기타영업비용			

2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	대한토지신탁		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		- 1차 유상증자 완료일부터 청산종결 등기일까지 매 분기 금 오천칠백오십만원 (₩ 57,500,000)	4,375,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	우리펀드서비스	- 설립 이후 최초로 발행한 신주의 주금이 납입된 날로부터 기산 - 연간 (₩45,000,000)을 4등분한 금액을 각 분기별로 나누어 지급 - 매 분기말 종료 후 7영업일 이내 지급	875,000
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권	- 건물 착공일로부터 발생되며, 청산등기일까지 연간 금 이천오백만원 (₩ 25,000,000) - 매 분기마다 금 육백이십오만원 (₩ 6,250,000)을 해당분기 종료 후 7영업일 이내에 지급	0
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				5,250,000

Ⅴ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 2기 3분기	제 2기 2분기	제 2기 1분기	제 1 기 1분기
당해회사수익률	-2.21	-4.24	0.00	0.00

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함
1사분기수익률={1+(당분기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^4 -1
2사분기수익률={1+(당반기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^2 -1
3사분기수익률={1+(1분기부터 3분기까지의 순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^4/3 -1
4사분기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

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

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것

제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

Ⅰ. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
서울 양원지구 C-3BL 뉴스테이 사업	서울특별시 중랑구 망우동 서울양원 공공주택지구 C-3BL	47,410.5262	2021.12.01.	3.57%	102,888	102,888	20,578	

※ 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)

서울양원지구 C-3BL 기업형 임대리츠 사업

사업개요

사업명		서울양원지구 C-3BL 기업형 임대리츠 사업	
위 치		서울특별시 중랑구 망우동 양원지구 C-3BL	
대지면적		19,143.00㎡(5,790.76평)	
지역/지구		제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역	
용도/층수		공동주택(아파트) / 지상 25층/ 지하 2층	
규모		331세대, 기타 부대복리시설 및 근린생활시설	
건축면적		2,920.47㎡ (883.44평)	
건폐율		15.26%	법정 : 50.0% 이하
연면적	지상 연면적	34,264.42㎡ (10,364.99평)	
	지하 연면적	12,975.19㎡ (3,925.00평)	
	전체 연면적	47,239.61㎡ (14,289.98평)	
용적률		178.99%	법정 : 190% 이하
주차대수		397대	법정 : 394대 이상

사업명	서울양원 C-3BL LH뉴스테이 7차 민간공모
사업개요	공동주택(아파트) 및 부대복리시설 · 근생시설 건설 후, 10년 임대공급 후 청산

매입 대상자산

구 분	전용면적(㎡) (a)	세대수	전용률(%)	지분율(%) (b)(a)×100	매입가격(억원) (c)	감가상각비 (d=(b+c))	비 고
아파트	90.25	137	69.75	77.3%	20.75	90.56	건물 매입 대상
	109.57	177	84.72	77.3%	23.33	108.56	
	109.64	17	84.77	77.3%	24.26	109.03	
계	33,620.94	331	25,996.58	–	7,477	33,473	–
근생시설	39.19	6	3604	91.96%	–	–	건물 매입 대상
계	235.14	6	216.23	–	–	–	–
대상자산 매입가격(억)	139,168 백만원						
지분계획	임대운용 종료 후 매각						
사업주체	(가)양원일이용임대차계13호위탁관리부동산투자회사						

(주1) 매입가격 : 토지가액리츠 출자액, 공사비 및 금융비용의 합계임 건설원가임.

사업비 및 자금조달

구분	내역(주1)	개발기간	운영기간	합계	구성비
총사업비 (필요재원)	공사공사비	54,159	–	54,159	52.64%
	간접공사비	2,696	–	2,696	2.62%
	부대비용	2,493	–	2,493	2.42%
	금융비용	462	117	579	0.56%
	리츠운용비	6,697	30,326	37,023	35.98%
	임대운영비	–	6,039	6,039	5.87%
	합계	66,406	36,482	102,888	100.00%
재원조달	우선주자본금	10,299	–	10,299	10.01%
	보통주자본금	10,279	–	10,279	9.99%
	민간융자	26,826	(26,826)	–	0.00%
	기금융자	16,993	(16,993)	–	0.00%
	임대보증금	3,009	79,301	82,310	80.00%
	합계	66,406	36,482	102,888	100.00%

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

Ⅰ. 재무상태표

당기 제 2 기 3 분기 기준일 2019.09.30 현재
전기 제 1 기 기말 기준일 2018.12.31 현재

회사명: (주)양원어울림대한제13호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 2 (당)기 3 분기		제 1 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		20,293,553,063		300,000,000
1) 현금및현금성자산	20,293,173,091		300,000,000	
5) 미수수익	287,380			
7) 기타미수금	72,212			
11) 선급법인세	20,380			
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		8,684,217		0
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	8,684,217		0	
건설중인자산	8,684,217			
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		20,302,237,280		300,000,000
1. 유동부채		5,250,000		0
7) 미지급비용	5,250,000			
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		5,250,000		0
1. 자본금		20,578,000,000		300,000,000
1) 보통주자본금	10,279,000,000		300,000,000	
2) 종류주자본금	10,299,000,000			
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		-107,380,640		0
1) 주식할인발행차금	-107,380,640			
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-173,632,080		
자 본 총 계		20,296,987,280		300,000,000
부 채 및 자 본 총 계		20,302,237,280		300,000,000

Ⅱ. 손익계산서

당기 제 2 기 3 분기 시작일 2019.01.01 종료일 2019.09.30
전기 제 1 기 3 분기 시작일 종료일

회사명: (주)양원어울림대한제13호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
Ⅰ. 영업수익	0	0	0	0
Ⅱ. 영업비용	167,498,631	174,052,631	0	0
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	4,375,000	4,375,000		
9) 일반사무위탁수수료	875,000	875,000		
10) 기타지급수수료	5,503,960	5,503,960		
14) 세금과공과	15,349,671	21,903,671		
29) 기타영업비용	141,395,000	141,395,000		
Ⅲ. 영업이익	-167,498,631	-174,052,631	0	0
Ⅳ. 영업외수익	287,390	428,551	0	0
1) 이자수익	287,380	419,741		
10) 기타영업외수익	10	8,810		
Ⅴ. 영업외비용	0	0	0	0
Ⅵ. 법인세비용차감전순이익(손실)	-167,211,241	-173,624,080	0	0
Ⅷ. 당기순이익(손실)	-167,211,241	-173,624,080	0	0
Ⅸ. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
Ⅹ. 총포괄이익(손실)	-167,211,241	-173,624,080	0	0
Ⅹ Ⅰ. 주당이익	-40	-42		

* 설립일은 2018년 12월 19일로 전기 비교 손익계산서는 없음.

Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

Ⅳ. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

Ⅴ. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

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 및 위반사항

감사(검토)의견 :해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

Ⅰ. 중요한 소송진행사항

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

Ⅰ. 거래현황

※ 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 8부 기타사항

Ⅰ. 제재현황

주석

제 2(당)기 분기말 2019년 09월 30일 현재

제 1(전)기 기말 2018년 12월 31일 현재

회사명 : (주)양원어울림대한제13호위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 양원어울림대한제13호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2018년 12월 19일에 설립되어 2019년 05월 01일에 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다.

당사의주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산 임대 등의 방법으로 자산을 투자・운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점소재지는 서울특별시 강남구 영동대로 517 아셈타워 26층이며, 당사의 기말 현재 납입자본금은 20,578,000천원입니다.

당사의 정관상 사업연도는 매 12개월(매년 1월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료)입니다.

당기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
대한토지신탁㈜	보통주	360,000	1,800,000	8.75%
금호산업㈜	보통주	1,695,800	8,479,000	41.20%
㈜민간임대허브제6호위탁관리부동산투자회사	우선주(*1)	2,059,800	10,299,000	50.05%
합계		4,115,600	20,578,000	100.00%

(*1) 운영기간의 배당 및 청산시 잔여재산에 대해 누적적, 참가적 우선주이며, 1주당 1 의결권을 보유하고 있습니다.

2. 중요한 회계처리방침

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 그 중요한 회계처리 방침은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식
당사는 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 때 수익을 인식하고 있습니다.

(2) 현금및현금성자산
당사는 통화 및 타행발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기(또는 상환일)가 3개월 이내에 도래하는 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(3) 유형자산
당사는 유형자산을 구입원가 또는 제작원가에 당해 유형자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련된 지출을 합한 금액의 취득원가로 평가하고 있으며, 현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산은 공정가액을 취득원가로 하고 있습니다. 또한, 당사는 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 가장 최근에 평가된 성능수준을 초과하여 실질적으로 미래 경제적효익을 증가시키는 지출은 자본적 지출로 처리하여 당해 자산의 원가에 가산하고, 원상을 회복시키거나 능률유지를 위한 지출은 수익적 지출로 보아 당기비용으로 처리하고 있습니다.

(4) 차입원가

당사는 유형자산, 무형자산, 투자부동산 및 제조, 매입, 건설, 또는 개발이 개시된 날부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 재고자산 등 적격자산의 취득을 위한 자금에 차입금이 포함된다면 이러한 차입금에 대한 차입원가(특정차입금과 일반차입금에 대한 차입원가)는 적격자산의 취득에 소요되는 원가로 처리하고 있습니다.

특정차입금 관련 차입원가 중 자본화 할 수 있는 금액은 자본화기간동안 특정차입금으로부터 발생한 차입원가에서 동 기간 동안 자금의 일시적 운용에서 생긴 수익을 차감한 금액으로 산정하고 있습니다. 한편, 일반차입금에 대한 차입원가 중 자본화할수 있는 차입원가는 회계기간 동안의 적격자산에 대한 평균지출액 중 특정차입금을 사용한 평균지출액을 초과하는 부분에 대해 자본화이자율을 적용하는 방식으로 산정하고 있습니다.

(5) 법인세회계

당사는 자산・부채의 장부가액과 세무가액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업회계기준서상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에는 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생이 거의 확실하여 미래의 법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다.

이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 당좌자산(유동부채) 또는 투자자산(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 구분내의 이연법인세자산과 이연법인세부채는 각각 상계하여 표시하고 있습니다. 또한, 손익계산서상의 법인세비용은 당기 법인세부담액에 이연법인세자산・부채의 변동액을 가감한 가액으로 인식하고 있으며, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 당기 법인세부담액과 이연법인세는 해당 자본계정에서 직접 가감하고 있습니다.

당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바, 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다. 당사는 향후 과세표준이 발생하지 않도록 부동산투자회사법에 따라 초과배당을 계속하여 실시할 예정이며 이에 따라 향후 납부할 법인세는 발생하지 아니합니다. 동 사유로 인해 당기말 현재 이연법인세자산 및 부채는 인식하지 않습니다.

(6) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당
당사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 현금및현금성자산

당기말 현재 당사의 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당기	전기
보통예금	20,293,173	300,000

4. 유형자산

(1) 당분기 중 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
과목	기초	취득	처분	감가상각	기말
건설중인자산	-	8,684	-	-	8,684

(2) 전분기 중 유형자산의 변동내용은 없습니다.

5. 특수관계자와의 거래

(1) 회사의 지배회사는 ㈜민간임대허브제6호위탁관리부동산투자회사 입니다.

(2) 당기중 특수관계자와의 중요한 거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계 구분	거래내용	당분기	전분기
대한토지신탁㈜	용역제공	4,375	-

(3) 보고기간 종료일 현재 특수관계자에 대한 채권· 채무 내역은 없습니다.

6. 주요약정사항

(1) 자산관리위탁계약

당사는 대한토지신탁 주식회사와 부동산 취득・관리・개량 및 처분, 부동산 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 연간 230,000천원을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료월의 마지막 영업일에 지급하고 있습니다.

(2) 일반사무위탁계약

당사는 우리펀드서비스 주식회사와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 연간 45,000천원을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7 영업일 이내에 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관위탁계약

당사는 엔에이치투자증권 주식회사와 부동산의 보관, 증권의 보관 및 관리, 현금의 보관 및 관리 등의 업무에 대한 자산보관위탁계약을 체결하여 연간 25,000천원을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7 영업일 이내에 지급하고 있습니다.

(4) 토지사용료

당사는 주식회사 토지지원리츠제2호위탁관리부동산투자회사(이하 "토지리츠")와 양원지구 C-3블록 19,143㎡의 토지(이하 "본건 토지")에 대해 임대차개시일인 2019년 09월 09일부터 임대차개시일로부터 30년이 되는 날과 당사의 건물과 본건 토지가 전부 매각완료되는 날 중 빠른날 까지 임대차계약을 체결하였습니다. 연간 토지사용료는 79,784,000천원 × 2.90% ÷ 12의 산식으로 하여 매월 30일(그날이 영업일이 아닌 경우 직후 영업일, 30일이 없는 달은 마지막 영업일)까지 지급하고 있습니다. 위의 2.90%(이하 "상수")는 토지리츠가 사채를 재발행하는 경우에는, 재발행 사채 조달 연이율과 최초 발행한 사채 조달 연이율의 차이만큼을 반영하여(단, 재발행 사채 조달 연 이율이 더 낮은 경우에는 반영하지 않음) 위 상수를 변경하기로 하였습니다.

7. 자본

(1) 자본금

설립시부터 현재까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 원)					
구분	일자	주당 액면금액	발행주식수	보통주자본금	우선주자본금
설립시	2018-12-19	5,000	60,000	300,000,000	-
유상증자	2019-09-25	5,000	4,055,600	9,979,000,000	10,299,000,000
			4,115,600	10,279,000,000	10,299,000,000

(2) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

8. 금융상품

(1) 금융상품의 공정가치
보고기간 종료일 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 존재하지 아니합니다.

(2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리
1) 보고기간 종료일 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
미지급비용	5,250	-	-	5,250

(전기말) 전기말 당사의 금융부채는 없습니다.

2) 당사의 유동성위험관리에 대한 궁극적인 책임은 단기 및 중장기 자금조달과 유동성관리규정을 적절하게 관리하기 위한 기본정책을 수립하는 이사회에 있습니다. 당사는 충분한 적립금과 차입한도를 유지하고 예측 현금흐름과 실제 현금흐름을 계속하여 관찰하고 금융자산과 금융부채의 만기구조를 대응시키면서 유동성위험을 관리하고 있습니다.

9. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계정과목	당분기	전분기
세금과공과	21,904	-

10. 현금흐름표

(1) 당사는 현금흐름표를 간접법으로 작성하고 있으며, 현금흐름표상 현금은 재무상태표상 현금및현금성자산과 일치합니다.

(2) 당기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내용은 없습니다.