

투자보고서

2026.01.01 부터 2026.03.31 까지

(제 9 기 1 분기)

2026.05.15

회 사 명 : (주)양원어울림대한제13호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 송우용

본점소재지 : 서울시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동,아셈타워)

(전화번호) 02-528-4477

(홈페이지) www.reitpia.com

작성책임자 : (회사) 대한토지신탁(주) (직책) 팀장

(전화번호) 02-528-7808 (성명) 조 성 우

공시책임자 : (회사) 대한토지신탁(주) (직책) 팀장

(전화번호) 02-528-7808 (성명) 조 성 우



조성우

조성우

제 1 부 부동산투자회사의 현황

1. 회사의 현황

가. 회사의 개요

(1) 회사명	(주)양원어울림대한제13호위 탁관리부동산투자회사	
(2) 설립일	2018.12.19	
(3) 소재지	서울시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동,아셈타워)	
(4) 자산 및 자본금, 부채	(단위: 원)	
구 분	당분기말	전기말
	2026.03.31	2025.12.31
자산총계	80,992,932,508	81,241,590,889
부채총계	75,234,999,500	74,733,528,576
자본총계	5,757,933,008	6,508,062,313
자 본 금	20,578,000,000	20,578,000,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사	프로젝트 부동산투자회사 여부 <input checked="" type="checkbox"/>)
(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	60,442	74.40%	60,113	74.22%	74.22%	99.16%	
부동산	60,442	74.40%	60,113	74.22%			
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	20,616	25.38%	20,706	25.57%	25.57%	0.55%	(주1)
기타 자산	184	0.23%	174	0.21%	0.21%	0.29%	
총계	81,242	100.00%	80,993	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(기업구조조정부동산투자회사의 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

※ (주1) 시행령 제27조제3항제3호(금융기관 예치금인 경우)에 따라 원금에 산정기준일까지의 이자를 가산함.

※ 임대보증금으로 유입된 금액 조정 시 부동산구성비율

(조정 전) 총자산 80,993백만원, 부동산 60,113백만원, 부동산구성비율 74.22%

(총자산 차감액) = 20,372백만원

$\min\{\min\textcircled{1} \text{ 임대보증금}(74,130\text{백만원}) - \text{차입금상환액}(39,358\text{백만원}) = 34,772\text{백만원}\},$

$\textcircled{2} \text{ 현금 } 20,372\text{백만원}\}$

(조정 후) 총자산 60,621백만원, 부동산 60,113백만원, 부동산구성비율 99.16%

(2) 임대주택 관련 사항


임대주택 구분	공공지원민간임대
임대주택비율	99.5%
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 양원금호어울림 포레스트	주택(공동 주택)	서울특별시 중랑구 양원역 로10길 75	2021.11.30		2022.01.26	임대보증금 :74,130백만원	일반	19,143	47,455	2,919	

* 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

* 투자대상은 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설, 기타 중 기재

(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 양원금호어울 림 포레스트		65,698					5,584		60,113	74,130	임대주택



(3) 소유 부동산별 임대현황

(가) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대가 능면적, %)	임대차 계약수
1 양원금호어울림 포레스트	47,220.06	46,792.08	99.09%	328

(나) 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 상세 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평 균 월임대료 (원)	비고
1 아파트	69E	109	107	230,000,000	283,500	
2 아파트	69T	28	28	230,000,000	186,700	
3 아파트	84AE	141	140	240,000,000	318,900	
4 아파트	84AT	36	36	240,000,000	201,300	
5 아파트	84BE	13	13	240,000,000	318,900	
6 아파트	84BT	4	4	240,000,000	201,300	

※ 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	2016.06.11
개발사업에 관한 사용승인·준공검사일	2021.11.30

* 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

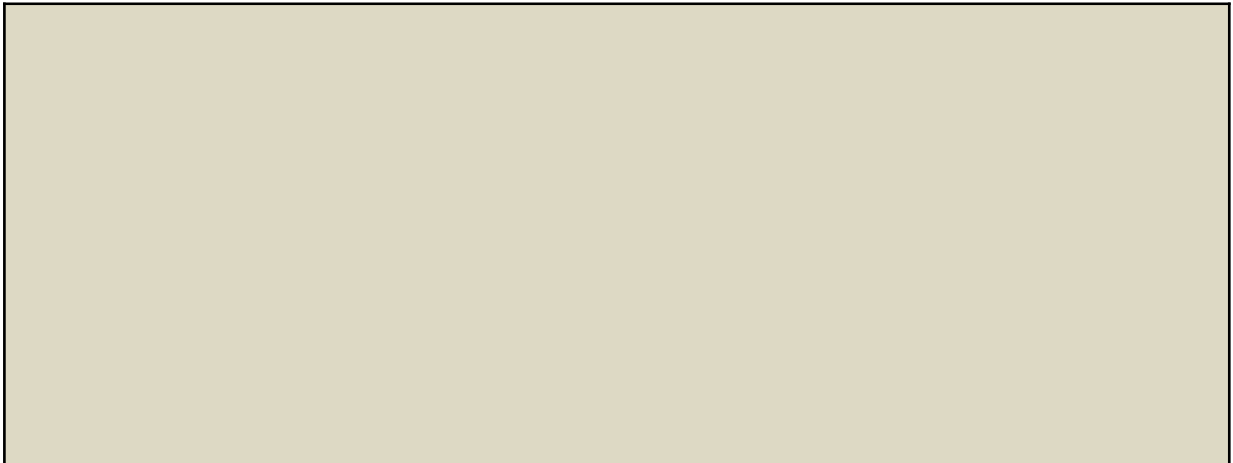
1) 부동산개발사업명(1)



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	국민은행	변동	3,290	3,274	
보통예금	신한은행	변동	97	97	
기업자유예금	우리은행	변동	0	0	
정기예금	국민은행	2.68%	7,000	7,000	
정기예금	국민은행	2.40%	10,000	10,000	

※ 위 현금 현황에는 미수수익 금액이 포함되지 않은 예치금 금액만 표시했으나,
2부.1.가.(1) 총자산의 투자·운용 및 구성현황의 현금 금액에는 미수수익 금액이 포함됨.

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	매출채권	7	7	
그 밖의 기타자산	선급비용	17	17	
그 밖의 기타자산	선급법인세	52	52	
그 밖의 기타자산	비유동보증금	98	98	기타보증금

※ 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/처분 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/처분 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
자료가 없습니다.									

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

※ 해당사항 없음

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			
2018.12.19	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	-
2019.09.25	유상 증자	보통주	1,995,800	5,000	5,000	9,979,000,000	10,279,000,000	6759.3%
2019.09.25	유상 증자	종류주	2,059,800	5,000	5,000	10,299,000,000	20,578,000,000	6759.3%

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	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	분기말 출자금액 (백만원)
							기초	증가	감소	분기말			
(주)민간임 대허브제6 호위탁관리 부동산투자 회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	종류주	2,059,800			2,059,800		청약예외주 주	10,299
							(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



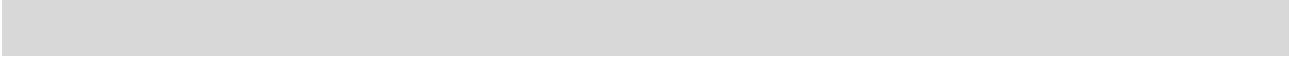
나. 주요주주(10% 이상 소유 주주)의 주식소유현황

【 2026.03.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 출자금액 (백만원)	비고
1	금호건설(주)	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	1,695,800	41.20%	건설사	8,479	

※ 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%	2,059,800	50.05%	
주요주주	1	33.33%	1,695,800	41.20%	
기타주주 - 개인		0.00%		0.00%	
기타주주 - 법인	1	33.33%	360,000	8.75%	
합계	3	100.00%	4,115,600	100.00%	

라. 청약 예외주주 분포

청약예외주주 비율	50.0%
청약예외주주 50% 이상 여부	0

※ 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 8 기	제 7 기	제 6 기	제 5 기
당기순이익		-3,100,473,673	-2,931,403,564	-2,849,505,707	-3,709,601,754
상법상 이익배당한도		-13,962,557,047	-10,862,083,374	-7,930,679,810	-5,081,174,103
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-13,962,557,047	-10,862,083,374	-7,930,679,810	-5,081,174,103
당기감가상각비 등		1,313,950,956	1,313,950,956	1,313,950,956	1,313,942,609
배당가능이익		-12,648,606,091	-9,548,132,418	-6,616,728,854	-3,767,231,494
배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
배당수익률		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당률		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

※ 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 않음

※ 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 추가지재 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	282,312,480	71.58%	
	관리수익	0	0.00%	
	기타수익	-	0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	106,534,740	27.01%	이자수익
기타자산	기타자산 관련수익	-	0.00%	
기타		5,555,920	1.41%	잡이익
총 수 익		394,403,140	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)

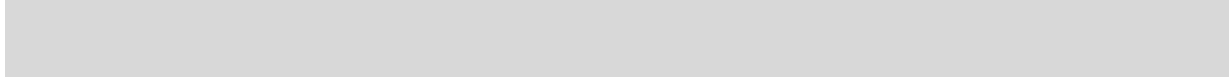
부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



(2) 부동산 임대료 수익

부동산명	임대료 (원)	비율 (%)	평당 임대료 단가 (원)	비 고
1 양원금호어울림 포레스트	282,312,480	100.00%	19,945	



(3) 부동산 관리 수익

부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비 고
1 양원금호어울림 포레스트	0		관리사무소 주관 실비 청구 및 수납 중



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

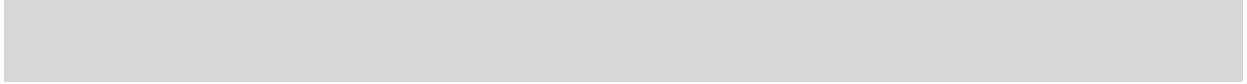
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기 예치금 발생 수익	당분기 예치금 발생 수익	비고
기업자유예금	국민은행	변동	1,788,840	1,099,119	
보통예금	신한은행	변동	48,436	0	
기업자유예금	우리은행	변동	3	3	
정기예금	국민은행	2.68%	47,285,480	46,257,535	
정기예금	국민은행	2.40%	60,493,151	59,178,083	



마. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익 상세내역

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



2. 총 비용 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금 액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	328,487,739	28.70%	
	기타비용	804,794,706	70.32%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		11,250,000	0.98%	
총 비 용		1,144,532,445	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



3. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 9 기 1 분 기	제 8 기 4 분 기	제 8 기 3 분 기	제 8 기 2 분 기
당해회사수익률	(13.80)	(15.07)	(15.13)	(13.64)

※ 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 6 부 재무제표에 관한 사항

1. 재무상태표

당기 제 9 기 1 분기 기준일 2026.03.31 현재
 전기 제 8 기 기말 기준일 2025.12.31 현재

회사명: (주)양원어울림대한제13호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 9 기 1 분기		제 8 기 기말	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		20,782,175,260		20,702,345,902
1) 현금및현금성자산	3,204,128,766		3,232,533,370	
2) 단기금융상품	17,167,559,340		17,154,386,556	
3) 매출채권	7,120,610		11,273,980	
5) 미수수익	334,210,672		228,827,012	
9) 선급비용	17,205,612		23,551,944	
11) 선급법인세	51,950,260		51,773,040	
13) 유가증권	0		0	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		60,210,757,248		60,539,244,987
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	60,113,257,248		60,441,744,987	
건물	65,697,540,464		65,697,540,464	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(5,584,283,216)		(5,255,795,477)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
8) 비유동보증금	97,500,000		97,500,000	
자 산 총 계		80,992,932,508		81,241,590,889
1. 유동부채		7,253,999,500		36,434,537,106
4) 기타선수금	342,030		1,045,800	
6) 미지급금	50,993,500		21,000,120	
7) 미지급비용	66,500,000		69,500,000	
8) 예수금	8,604,630		18,604,630	
15) 유동보증금	6,960,000,000		36,170,000,000	
18) 기타유동부채	167,559,340		154,386,556	
2. 비유동부채		67,981,000,000		38,298,991,470
5) 비유동보증금	67,170,000,000		38,207,991,470	
9) 기타비유동부채	811,000,000		91,000,000	
부 채 총 계		75,234,999,500		74,733,528,576
1. 자본금		20,578,000,000		20,578,000,000
1) 보통주자본금	10,279,000,000		10,279,000,000	
2) 종류주자본금	10,299,000,000		10,299,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		(107,380,640)		(107,380,640)
1) 주식할인발행차금	(107,380,640)		(107,380,640)	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(14,712,686,352)		(13,962,557,047)
자 본 총 계		5,757,933,008		6,508,062,313
부 채 및 자 본 총 계		80,992,932,508		81,241,590,889

2. 손익계산서

당기 제 9 기 1 분기 시작일 2026.01.01 종료일 2026.03.31
 전기 제 8 기 1 분기 시작일 2025.01.01 종료일 2025.03.31

회사명: (주)양원어울림대한제13호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과목	제 9 기 1 분기		제 8 기 1 분기	
	금액		금액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	282,312,480	282,312,480	269,074,870	269,074,870
2) 임대료수익	282,312,480	282,312,480	269,074,870	269,074,870
II. 영업비용	1,144,532,445	1,144,532,445	1,106,225,383	1,106,225,383
2) 급여	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	57,500,000	57,500,000	57,500,000	57,500,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	22,667,430	22,667,430	22,667,430	22,667,430
8) 자산보관수수료	5,681,819	5,681,819	5,681,819	5,681,819
9) 일반사무위탁수수료	11,250,000	11,250,000	11,250,000	11,250,000
10) 기타지급수수료	37,388,530	37,388,530	6,892,960	6,892,960
11) 유형자산감가상각비	328,487,739	328,487,739	328,487,739	328,487,739
14) 세금과공과	72,322,911	72,322,911	69,281,312	69,281,312
16) 보험료	6,346,332	6,346,332	6,609,379	6,609,379
17) 임차료	578,433,000	578,433,000	578,433,000	578,433,000
21) 수선유지비	8,282,728	8,282,728	3,780,909	3,780,909
23) 수도광열비	779,590	779,590	830,900	830,900
29) 기타영업비용	13,892,366	13,892,366	13,309,935	13,309,935
III. 영업이익	(862,219,965)	(862,219,965)	(837,150,513)	(837,150,513)
IV. 영업외수익	112,090,660	112,090,660	115,825,355	115,825,355
1) 이자수익	106,534,740	106,534,740	102,229,945	102,229,945
10) 기타영업외수익	5,555,920	5,555,920	13,595,410	13,595,410
V. 영업외비용	0	0	0	0
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(750,129,305)	(750,129,305)	(721,325,158)	(721,325,158)
VII. 당기순이익(손실)	(750,129,305)	(750,129,305)	(721,325,158)	(721,325,158)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(750,129,305)	(750,129,305)	(721,325,158)	(721,325,158)
XI. 주당손익	(182)	(182)	(175)	(175)

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

주석 5. 특수관계자와의 거래 참조

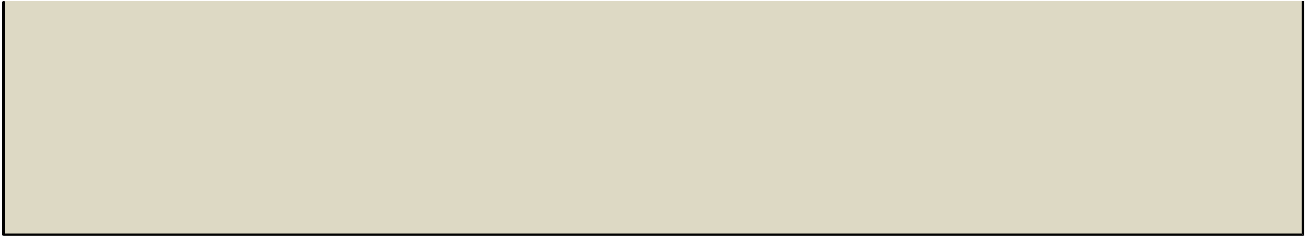
※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

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



주식

제 9(당) 기 1분기 2026년 01월 01일부터 2026년 03월 31일까지

제 8(전) 기 1분기 2025년 01월 01일부터 2025년 03월 31일까지

회사명 : 주식회사 양원어울림대한제13호위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

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

당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산 임대 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점 소재지는 서울특별시 강남구 영동대로 517 아셈타워 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)입니다.

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

당분기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	주당 액면금액(원)	자본금(천원)	지분율(%)
대한토지신탁(주)	보통주	360,000	5,000	1,800,000	8.75%
금호건설(주)	보통주	1,695,800	5,000	8,479,000	41.20%
(주)민간임대허브제6호위탁관리부동산투자회사	우선주(*1)	2,059,800	5,000	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 1의결권을 보유하고 있습니다.

2. 재무제표 작성기준 및 유의적인 회계정책

당사의 분기재무제표는 일반기업회계기준서 제29장(중간재무제표)에 따라 작성되었습니다. 동 중간재무제표에 대한 이해를 위해서는 일반기업회계기준에 따라 작성된 2025년 12월 31일자로 종료하는 회계연도에 대한 연차재무제표를 함께 이용하여야 합니다.

중간재무제표의 작성에 적용된 유의적인 회계정책은 2025년 12월 31일로 종료하는 회계연도에 대한 연차재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다.

3. 사용이 제한된 예금

당분기말과 전기말 현재 사용이 제한된 예금의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
과목	당분기말	전기말	내용
단기금융상품	167,559	154,387	특별수선충당금 적립계좌

4. 유형자산

당분기 및 전분기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위 : 천원)					
과목	기초	취득	감가상각비	대체	기말
건물	60,441,745	-	(328,488)	-	60,113,257

<전분기>

(단위 : 천원)					
과목	기초	취득	감가상각비	대체	기말
건물	63,069,647	-	(328,488)	-	62,741,159

5. 특수관계자와의 거래

(1) 당사의 지배회사는 (주)민간임대허브제6호위탁관리부동산투자회사입니다.

(2) 당분기와 전분기 중 특수관계자와의 중요한 거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계 구분	거래내용	당분기	전분기
대한토지신탁(주)	용역제공	57,500	57,500

(3) 당분기말과 전기말 현재 특수관계자와의 거래에서 발생한 채권 및 채무의 주요 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	당분기말		전기말	
	매출채권 등	미지급비용 등	매출채권 등	미지급비용 등
대한토지신탁(주)	-	57,500	-	57,500

6. 자본

(1) 자본금

설립시부터 현재까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

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

(2) 자본조정

당분기말과 전기말 현재 당사의 자본조정 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당분기말	전기말
주식할인발행차금	(107,381)	(107,381)

(3) 종류주식(우선주식)

당사는 종류주식에 대하여 보통주에 우선하여 주주간협약서에 따라 배당금을 지급합니다. 우선주식은 의결권이 있으며, 배당과 관련하여 누적적, 참가적 우선주입니다.

또한 청산시 잔여재산을 분배하는 경우 종류주식의 누적된 미배당금액, 종류주식의 청약금 납부 익일부터 잔여재산 분배일까지의 종류주식의 내부수익률이 주주간협약서상 수익률에 미달하는 경우 그 미달된 금액 및 종류주식의 발행가액 상당액을 분배하고 남은 잔여재산은 모두 보통주식에 대하여 분배합니다.

(4) 이익준비금

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

7. 주요약정사항

(1) 자산관리위탁계약

당사는 대한토지신탁 주식회사와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 연간 230,000천원(부가세 별도)을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료일의 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 45,000천원(부가세 별도)을 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 25,000천원(부가세 포함)을 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 $79,784,000\text{천원} \times 2.90\% \div 12$ 의 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.

8. 법인세비용 등

당사는 조세특례제한법 제104조의 31(구, 법인세법 제51조의2) 유동화전문회사 등에 대한 소득공제에 의거 동법시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당한 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 당사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성을 합리적으로 예측할 수 없어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 않았습니다.

9. 금융상품

(1) 금융상품의 공정가치

당분기말과 전기말 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 존재하지 아니합니다.

(2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

1) 당분기말과 전기말 현재 현금 등 금융자산을 인도하여 결제하는 금융부채의 종류별 만기분석 내역은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 천원)				
구 분	1년 이하	1년 초과 2년 이하	2년 초과	합 계
미지급금	50,994	-	-	50,994
미지급비용	66,500	-	-	66,500
임대보증금	6,960,000	-	-	6,960,000
장기임대보증금	-	67,170,000	-	67,170,000
장기임대선수금	-	811,000	-	811,000
합 계	7,077,494	67,981,000	-	75,058,494

<전기말>

(단위 : 천원)				
구 분	1년 이하	1년 초과 2년 이하	2년 초과	합 계
미지급금	21,000	-	-	21,000
미지급비용	69,500	-	-	69,500
임대보증금	36,170,000	-	-	36,170,000
장기임대보증금	-	38,207,991	-	38,207,991
장기임대선수금	-	91,000	-	91,000
합 계	36,260,500	38,298,991	-	74,559,491

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.

10. 부가가치계산에 필요한 사항

당분기와 전분기 중 당사의 영업비용에 포함된 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계정과목	당분기	전분기
급여	1,500	1,500
세금과공과	72,323	69,281
감가상각비	328,488	328,488
합계	402,311	399,269

11. 현금흐름표

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

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

(단위 : 천원)		
계정과목	당분기	전분기
임대보증금의 비유동성 대체	27,210,000	-