

투 자 보 고 서

2019.01.01 부터 2019.03.31 까지

(제 2 기 1 분기)

국토교통부장관, 금융위원회위원장 귀중

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

2019.05.13

회 사 명 : (주)위드스테이제1호위탁관리부동산투자회사
대 표 이 사 : 김 세 호
본점소재지 : 서울시 영등포구 국제금융로8길 31, 9층(여의도동, SK증권빌딩)
(전화번호) 02-3287-0130
작성책임자 : (회사) 케이리츠애파트너스 (직책) 팀장
(전화번호) 02-3287-0130 성명 조민규



< 목 차 >

제 1 부 회사의 개황

I. 회사의 개황

1. 회사의 개요
 - 1) 회사명
 - 2) 설립일
 - 3) 소재지
 - 4) 사업목적
 - 5) 자산 및 자본금 규모
 - 6) 상장여부
 - 7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)
2. 회사의 연혁
 - 1) 당해 회사의 연혁
 - 가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항
 - 나) 상호의 변경
 - 다) 합병, 영업양수 또는 영업양도
 - 라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생
 - 2) 회사가 속해있는 기업집단
 - 가) 기업집단의 개요
 - 나) 기업집단에 소속된 회사
 - 다) 관련법령상의 규제내용 등
 - 3) 발기인에 관한 사항
 - 4) 이사 및 감사에 관한 사항
3. 자본금 변동상황
 - 1) 자본금 변동상황
 - 2) 자본금 변동예정 등
 - 3) 현물출자 현황
4. 주식에 관한 사항
 - 1) 주식의 총수
 - 2) 발행한 주식의 내용
 - 3) 자기주식 취득현황
 - 4) 주식매수선택권
5. 의결권현황
6. 배당에 관한 사항
 - 1) 이익 등의 분배방침
 - 2) 최근 5사업년도의 배당에 관한 사항

제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

I. 총자산의 구성현황

1. 자기관리부동산투자회사 또는 위탁관리부동산투자회사
 - 1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)
 - 2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)
 - 3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
 - 4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
2. 기업구조조정부동산투자회사
 - 1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)
 - 2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)
 - 3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
 - 4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

II. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역
2. 부동산관련 유가증권 거래내역
3. 유가증권 거래내역
4. 금융기관 예치내역

제 3 부 자산 유형별 현황

I. 분기말 현재 부동산별 현황 · 가격 · 임대료 및 주요임차인의 현황 (지상권-임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함하여 작성)

1. 소유 부동산별 개요
2. 소유 부동산별 가격현황
3. 소유 부동산별 임대현황

Ⅱ. 부동산개발사업의 현황

1. 개 요
2. 당해 분기에 추진중인 부동산개발사업 현황
 - 1) 부동산개발사업명(1)
 - 2) 부동산개발사업명(2)
 - 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황
3. 분기말 현재 유가증권 소유현황
 - 1) 유가증권 소유현황
 - 2) 특정한 개발사업을 위하여 설립된 회사에 투자된 금액(상기 유가증권 중 특정한 개발사업을 위하여 설립된 회사의 채권 및 주식에 투자한 경우에는 다음 사항을 기재)

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

Ⅰ. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

Ⅱ. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산
 - 1) 부동산 임대료수익
 - 2) 부동산 매매손익
 - 3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)
2. 유가증권
 - 1) 유가증권 매매손익
 - 2) 유가증권 평가손익
 - 3) 유가증권 이자 및 배당금
3. 기타의 수익

Ⅲ. 자기자본수익률

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

Ⅰ. 부동산 영업경비

Ⅱ. 업무위탁비용

제 6 부 차입에 관한 사항

I. 차입내역

II. 차입처 등

제 7 부 주주현황 및 주가변동 상황

I. 주주현황

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유 현황
2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황
3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포
4. 주식사무

II. 주가변동상황

제 8 부 재무제표(재무상태표와 손익계산서 등)

I. 재무제표 작성기준

II. 기업회계기준 등의 위반사항

III. 기타 유의하여야 할 사항

IV. 재무상태표

V. 손익계산서

VI. 이익잉여금처분계산서(매연도말 1회 작성에 한한다. 다만, 중간배당을 할 경우에는 중간배당기에도 작성한다.)

VII. 현금흐름표(매연도말 1회 작성에 한한다)

VIII. 재무제표에 대한 주석

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

II. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

III. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

IV. 제재현황

V. 투자제한사항 준수여부

매분기말 현재 당해 분기동안의 현황만을 기재. 다만, 결산기가 속한 분기의 경우에는 당해 분기의 투자보고서 및 당해 연도 결산기의 투자보고서를 각각 작성

제 1 부 회사의 개황

I. 회사 개황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)위드스테이제1호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2018.02.12
3) 소재지	서울시 영등포구 국제금융로8길 31, 9층(여의도동, SK증권빌딩)
4) 사업목적	<p>회사는 부동산투자회사법에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법 으로 투자·운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자·운용과 관련된 업무 기타 부동산투자회사법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허 용된 업무 이외의 다른 업무를 할 수 없다.</p> <ol style="list-style-type: none">1. 부동산의 취득·관리·개량 및 처분2. 부동산의 개발사업3. 부동산의 임대차4. 증권의 매매5. 금융기관에의 예치6. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분7. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권 의 취득·관리·처분

5) 자산 및 자본금 규모		(기준일자)	2019.03.31	(단위: 원)
총 자산		23,237,602,277		
자 본 금		11,500,000,000		
6) 상장여부	비상장			
7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)				
<div> <div>1. 존속기간 : 회사설립등기일로부터 20년</div> <div>2. 해 산 :</div> <div>1) 존립기간의 만료</div> <div>2) 주주총회의 해산결의</div> <div>3) 합병</div> <div>4) 파산</div> <div>5) 법원의 해산명령 또는 해산판결</div> <div>6) 영업인가의 취소 또는 등록의 취소</div> <div>7) 부동산투자회사법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우</div> <div>8) 회사 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우</div> </div>				

2. 회사의 연혁

1) 당해 회사의 연혁

- 가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항
- 2018.02.12 발기인총회
 회사설립 (자본금 3억)
 - 2018.05.16 자산보관위탁계약체결 (흥국생명보험㈜)
 자산관리위탁계약체결 ((주)케이리츠애포트너스)
 일반사무위탁계약체결 (㈜국민은행)
 - 2018.06.04 국토교통부 영업인가 신청
 - 2018.08.02 국토교통부 영업인가
 - 2018.10.17 유상증자(증자 후 자본금 65.5억)
 - 2018.11.10 유상증자(증자 후 자본금 118억)
 - 2018.11.30 유상감자(감자 후 자본금 115억)
 - 2018.12.07 본점이전(영등포구 극제금융로 8길 31)

나) 상호의 변경 : 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 해당사항 없음

2) 회사가 속해있는 기업집단

가) 기업집단의 개요 : 해당사항 없음

나) 기업집단에 소속된 회사 : 해당사항 없음

다) 관련법령상의 규제내용 등 : 해당사항 없음

3) 발기인에 관한 사항

성 명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비 고
삼부토건㈜	110111-0041634	-	해당 없음
㈜태왕이앤씨	170111-0412495	-	해당 없음

* 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

* 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

4) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	김세호	1960.09.09	삼부토건	해당 없음
기타비상무이사	김병각	1956.07.13	삼부토건	해당 없음
기타비상무이사	문정곤	1974.06.10	삼부토건	해당 없음
감사	이석연	1969.01.13	세림회계법인	해당 없음

* 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

* 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 자본금 변동상황

1) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자 후 자본금	신주의 배정방법	증자비율
		종류	수량	주당 액면가액	주당 발행가액			
2018. 02. 12	설립자본 금	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	발기주주	0.0%
2018. 10. 17	증자	보통주	1,250,000	5,000	10,000	6,550,000,000	유상증자	2083.3%
2018. 11. 10	증자	보통주	1,000,000	5,000	10,000	11,550,000,000	유상증자	76.3%
2018. 11. 10	증자	종류주	50,000	5,000	10,000	11,800,000,000	유상증자	3.8%
2018. 11.30	감자	보통주	-60,000	5,000	10,000	11,500,000,000	유상감자	-2.5%

2) 자본금 변동예정 등

해당사항 없음

3) 현물출자 현황

해당사항 없음

[illegible]

5. 의결권현황

(단위 : 주)

구 분	주 식 수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[2,300,000]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	2,300,000	
나. 의결권 없는 주식		
2. 의결권이 제한된 주식 [가+나+다+라+마]	[0]	
가. 상법상의 제한		
나. 증권거래법상의 제한		
다. 독점규제및공정거래에관한법률상의제한		
라. 부동산투자회사법상의 제한		
마. 기타 법률에 의한 제한		
3. 의결권이 부활된 주식	[]	
의결권을 행사할 수 있는 주식 [1-2+3]	[2,300,000]	
※ 제 1 기 정기총회 참석주식수 참석률: 100.00%		2,300,000 주

6. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

- 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회의 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감각상각비 상당액을 초과배당 할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
- 배당금은 주주총회의 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하며, 지급방법 및 시기는 주주총회에서 결정한다.
- 회사는 이익 배당을 주주총회 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니한다.

2) 최근 5사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구 분	제 1 기	제 - 기	제 - 기	제 - 기	제 - 기
당기순이익	-155,717,600				
주당순이익	-68				
이익배당한도	-	-	-	-	-
배당금총액	0				
배당성향	0.00	-	-	-	-
배당수익율	0.00%	-	-	-	-
연환산배당율	0.00%	-	-	-	-

* 주당순이익 : 당기순이익 / 총 발행주식수

* 이익배당한도: 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

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

* 배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익

* 배당수익율 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산

* 연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)

제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

I. 총자산의 구성현황

1. 자기관리부동산투자회사 또는 위탁관리부동산투자회사

1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물						53.83
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업	12,189	51.96	12,508	53.83	53.83	
	설립할 때 납입된 주금 (株金), 신주발행으로 조 성한 자금 및 소유 부동 산의 매각대금						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		11,151	47.53	10,677	45.95	45.95	
기타 자산		119	0.51	52	0.22	0.22	
총 자산	자기자본	22,778	97.10	22,539	96.99	96.99	100.00
	부채	680	2.90	699	3.01	3.01	

※ 1. 법 제25조 및 시행령 제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정

* 설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황, 신주발행으로 조성된 자금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황도 포함하여 작성

2. 총자산(최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일부터 2년 이내의 회사설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금도 포함)을 기준으로 하여 비율로 작성

3. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성

2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물						53.83
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업	12,189	51.96	12,508	53.83	53.83	
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		11,151	47.53	10,677	45.95	45.95	
기타 자산		119	0.51	52	0.22	0.22	
총 자산	자기자본	22,778	97.10	22,539	96.99	96.99	100.00
	부채	680	2.90	699	3.01	3.01	

※ 1. 법 제25조 및 시행령 제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정

* 설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황, 신주발행으로 조성된 자금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황도 포함하여 작성

2. 총자산(최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일부터 2년 이내의 회사설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 부동산 항목에서 제외)을 기준으로 하여 비율로 작성

3. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성

3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	-		-			
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-		-			
	부동산개발사업	-		-			
	설립시 납입된 주금	-		-			
부동산관련 유가증권		-		-			
유가증권		-		-			
금융기관 예치		-		-			
기타 자산		-		-			
총 자산		-		-			

※ 최저자본금 준비기간 만료일로부터 2년 이내에만 별도로 구분하여 기재

4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물						54.54
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업	12,508	54.54	12,508	54.54	54.54	
	신주발행으로조성한자금						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치							
기타 자산		10,425	45.46	10,425	45.46	45.46	
총 자산		22,934	100.00	22,934	100.00	100.00	

※ 신주발행일로부터 2년 이내에만 별도로 구분하여 기재

II. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
		거래내역 없음				

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 부동산관련 증권 거래내역

거래내역 없음

3. 유가증권 거래내역

거래내역 없음

4. 금융기관 예치내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
보통예금	국민은행	변동	11,150	10,674
합 계			11,150	10,674

제 3 부 자산 유형별 현황

I. 기말 현재 부동산별 현황 · 가격 · 임대료 및 주요 임차인의 현황 (지상권 · 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함하여 작성)

1. 소유 부동산별 개요

부동산명	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
-	-	-	-	-

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

2. 소유 부동산별 가격현황

(단위 : 백만원)

[illegible]

3. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : 원)

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임 대가능면적, %)	연간총임대료	임대차 계약수	임대면적단위(㎡) 당 연 임대료
-	0.00	0.00	0.00%	0	0	
합계	-	-	-	-	-	

* 연간총임대료 = 분기말기준 월임대료 x 12(개월)

Ⅱ. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발 사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
천안구룡지구 WITH Stay 장 기일반민간임 대주택 개발사 업	천안시 동남구 구 룡동 566-22번지 일원	106,723	2022.05.30	0%	195,348	182,840	12,508	-

- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말한다.
2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말한다.
3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말한다.

2. 당해 분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 천안구룡지구 WITH Stay 장기일반민간임대주택 개발사업

(1) 사업개요

- 사업명 : 천안구룡지구 WITH Stay 장기일반민간임대주택 개발사업
- 위치 : 천안시 동남구 구룡동 566-22번지 일원
- 대지면적 : 31,689.0㎡(9,585.92평)
- 건축면적 : 5,764.80㎡(1,743.85평)
- 건축용도 : 임대주택(공동주택 및 근린생활시설)
- 건축물규모 : 지하 2층, 지상 25층

(2) 투자금액(백만원)

- 부동산 매입금액 : 163,180
- 취득부대비용 : 32,168

(3) 재원조달(백만원)

- 장기차입금 : 108,577
- 임대보증금 : 63,771
- 보통주자본금 : 22,500
- 우선주자본금 : 500

(4) 공사시공 등 외부 용역에 관한 사항

- 시공사 : 삼부토건(주)
- 설계사 : (주)비아이엠도시건축사사무소
- 선정방법 : 내부투자심사위원회를 구성하여 해당 용역업무의 적격성, 전문성, 차별성과 계약조건 등을 객관적으로 판단하여 적격업체를 최종선정

(5) 투자자를 보호하기 위해 필요한 사항

- 설명의무(Product Guidance) 강화
- 공시 및 보고의무 준수
- 기타 투자자를 보호하기 위해 관련 법령에서 정하는 의무를 다하도록 함.

3. 분기말 현재 유가증권 소유 현황

해당사항 없음

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

(기간 : 2019.01.01 ~ 2019.03.31)

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

구 분		금액(백만원)	비율(%)	비 고
부동산	임대료	-		
	매매손익	-		
	기타 수익	-		
유가증권	매매손익	-		
	평가손익	-		
	이자, 배당금 등	-		
기타 수익		-		
총 수 익				

※ 유가증권평가손익은 당기손익에 반영되는 평가손익만 포함함

표. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익

부동산명	임대료(백만원)	비율(%)	비 고
-			
임대료 수익 계			

2) 부동산 매매손익

(단위 : 백만원)

부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	매매 손익	비율 (%)	비고
-	-	-	-	-	-	-	-	-
매매손익 계	-	-	-	-	-	-	-	

3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)

부동산명	수익내용(백만원)	비율(%)	비 고
-			
기타수익 계			

2. 유가증권

해당사항 없음

3. 기타의 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
-	-		-
기타수익 계			

Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 2 기 1 분 기	제 1 기 4 분 기	제 1 기 3 분 기	제 1 기 2 분 기
당해회사수익률(A)	(4.11)	(1.46)	0.13	0.00
산업평균수익률(B)				
초과수익률	(4.11)	(1.46)	0.13	0.00

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

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

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

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

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

※ 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

※ 산업평균수익률은 이용가능한 동일한 분기의 부동산투자회사의 평균 수익률로 비교 표시

※ 상기 표와 더불어 그래프나 도표로 표시 가능함

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

(기간 : 2019.01.01 ~ 2019.03.31)

I. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합 계	-		
급여	3,600,000	3,600,000		
자산관리수수료 (AMC수수료)	49,723,756	49,723,756		
부동산관리수수료 (PM, FM 등)				
자산보관수수료	8,701,657	8,701,657		
일반사무 위탁수수료	14,917,127	14,917,127		
기타지급수수료	163,505,982	163,505,982		
유형자산 감가상각비				
세금과공과	1,527,810	1,527,810		
광고선전비				
보험료				
수선유지비				
수도광열비				
기타영업비용	84,000	84,000		
합 계	242,060,332	242,060,332		

Ⅱ. 업무위탁비용

(단위 : 원)

구 분	지급기관	대상물건, 지급비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	지급금액
자산관리 수수료	(주)케이리츠 애포트너스	[매입수수료] * 보수: 일십이억원 * 지급일: 영업인가를 득하고, 2차 유상증자 주금 납입일로부터 5일 이내 50% 지급, 임대PF기표를 실행한 날로부터 10일 이내 50% 지급 [기본운용수수료] * 보수: 연간 이억원 * 지급일: 영업인가를 득하고, 1차 유상증자 주금 납입일로부터 기산, 매반기마다 해당 반기말일에 지급 [매각성과수수료] * 보수율: 부동산 매각가액의 0.10% (VAT 제외) * 지급일: 매각이 속한 결산기에 감사인 결산보고 서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 10일 이내	49,723,756
자산보관 수수료	흥국생명보험 (주)	* 보수: 연 3,500만원 * 지급일: 매 반기 말일에 현금 지급 * 영업인가를 득한 날부터 최초 유상증자 전일까 지는 무보수	8,701,657
사무수탁 수수료	(주)국민은행	* 보수 : 연 6,000만원 * 지급일: 매 반기 말일에 현금 지급 * 영업인가를 득하고 1차 유상증자 주금이 납입되 날로부터 기산	14,917,127
합 계		-	73,342,540

※ 위탁보수 : 부동산투자회사가 부동산투자자자문회사·자산보관기관 등에 대하여
 지급하는 위탁보수율, 보수산정방법, 보수지급시기, 보수지급방법 등을 기재.
 성과보수제를 적용하는 경우 성과보수 지급시기, 성과보수율, 성과보수산정방법
 등을 구체적으로 기재

제 6 부 차입에 관한 사항

I. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기초	증가	상환	기말	비고
운영자금의 차입액				-	
부동산관련 부채 인수				-	
주택도시기금 등 기금수용액				-	
주식의 매수청구 또는 환 매청구 등에 의한 차입액				-	

II. 차입처 등

(단위 : 백만원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
합 계		-	-	-	-

제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

I. 주주현황

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2019.03.31 현재 】

성명	관계	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
			기초	증가	감소	기말	
삼부토건 (주)	최대주주	보통주	2,250,000	0	0	2,250,000	
			(97.83%)			(97.83%)	
계			2,250,000	0	0	2,250,000	
지분율 계			(97.83%)	(0.00%)	(0.00%)	(97.83%)	

2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황

【 2019.03.31 현재 】

순위	성명	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1					
2					
3					
합계					

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2019.03.31 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	50.00%	2,250,000	97.83%	
주요주주					
소액주주					
- 개인					
소액주주	1	50.00%	50,000	2.17%	
- 법인					
합 계	2	100.00%	2,300,000	100.00%	

4. 주식사무

결산일	12월 31일	정기 주주총회	결산일 이후 3개월 이내
주권의 종류	1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권의 8종	공고게재신문	머니투데이
명의개서대리인	국민은행(주)		

Ⅱ. 주가변동상황

비상장으로 해당사항 없음

제 8 부 재무제표(재무상태표와 손익계산서 등)

I. 재무제표 작성기준

1. 재무상태표의 과목별 구성 세부과목

- 1) 유동자산 : 현금및현금성자산, 단기금융상품, 매출채권, 미청구공사, 미수수익, 분양미수금, 기타미수금, 선금금, 선금비용, 부가세대금금, 선금법인세, 단기대여금, 유가증권, 재고자산, 유동파생상품자산, 유동보증권, 매각예정비유동자산, 기타유동자산 등
- 2) 비유동자산 : 장기금융상품, 장기매출채권, 장기대여금, 유가증권, 유형자산, 투자부동산, 무형자산, 비유동보증권, 비유동파생상품자산, 기타비유동자산 등
- 3) 유동부채 : 매입채무, 초과청구공사, 분양선수금, 기타선수금, 선수수익, 미지급금, 미지급비용, 예수금, 부가세예수금, 미지급법인세, 미지급배당금, 단기차입금, 유동성장기차입금, 유동사채, 유동보증권, 유동파생상품부채, 유동충당부채, 기타유동부채 등
- 4) 비유동부채 : 장기매입채무, 장기미지급금, 장기차입금, 비유동사채, 비유동보증권, 비유동파생상품부채, 순확정급여부채, 비유동충당부채, 기타비유동부채 등
- 5) 자본 : 자본금, 자본잉여금, 자본조정, 기타포괄손익누계액, 이익잉여금(결손금) 등

2. 손익계산서의 과목별 구성 세부과목

- 1) 영업수익 : 분양수익, 임대료수익, 관리비수익, 부동산평가수익, 배당금수익, 기타영업수익 등
- 2) 영업비용 : 분양원가, 급여, 상여, 퇴직급여, 복리후생비, 자산관리수수료, 부동산관리수수료, 자산보관수수료, 일반사무위탁수수료, 기타지급수수료, 유형자산감가상각비, 투자부동산감가상각비, 무형자산감가상각비, 세금과공과, 광고선전비, 보험료, 임차료, 교육훈련비, 여비교통비, 통신비, 수선유지비, 청소비, 수도광열비, 대손상각비, 접대비, 판매촉진비, 이자비용, 기타영업비용 등
- 3) 영업외수익 : 이자수익, 배당금수익, 유가증권관련이익, 파생상품관련이익, 유형자산관련이익, 투자부동산관련이익, 외화환산이익, 외환차익, 충당부채환입, 기타영업외수익 등
- 4) 영업외비용 : 이자비용, 유가증권관련손실, 파생상품관련손실, 유형자산관련손실, 투자부동산관련손실, 외화환산손실, 외환차손, 기부금, 충당부채환입, 기타영업외비용 등
- 5) 기타포괄이익(손실) : 확정급여채무 관련 기타포괄손익, 유가증권 관련 기타포괄손익, 기타의 기타포괄손익 등

II. 기업회계기준 등의 위반사항

해당사항 없음

III. 기타 유의하여야 할 사항

해당사항 없음

IV. 재 무 상 태 표

당기 제 2 기 1 분기 기준일 2019.03.31 현재
 전기 제 1 기 기말 기준일 2018.12.31 현재

회사명: (주)위드스테이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 2 (당)기 1 분기		제 1 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 유동자산		10,729,102,385		11,269,674,357
1) 현금및현금성자산	10,673,808,202		11,150,394,472	
2) 단기금융상품	0		0	
3) 매출채권	0		0	
4) 미수수익	3,146,651		492,031	
5) 기타미수금	0		0	
6) 선급금	0		0	
7) 선급비용	51,828,947		117,631,579	
8) 부가세대급금	29,215		866,905	
9) 선급법인세	289,370		289,370	
2. 비유동자산		12,508,499,892		12,188,877,052
1) 장기금융상품	0		0	
2) 유형자산	12,508,499,892		12,188,877,052	
토지			0	
건물			0	
감가상각누계액(유형자산-건물)			0	
건설중인자산	12,508,499,892		12,188,877,052	
기타비유동자산			0	
자 산 총 계		23,237,602,277		23,458,551,409
II. 부채				
1. 유동부채		698,923,709		680,467,124
1) 기타선수금				
2) 미지급금				
3) 미지급비용	698,923,709		680,467,124	
4) 예수금				
5) 부가세예수금				
6) 유동성장기차입금				
7) 유동보증금				
8) 기타유동부채				
2. 비유동부채		0		0
1) 장기차입금				
2) 비유동보증금				
3) 기타비유동부채				
부 채 총 계		698,923,709		680,467,124
III. 자 본				
1. 자본금		11,500,000,000		11,500,000,000
1) 보통주자본금	11,250,000,000		11,250,000,000	
2) 종류주자본금	250,000,000		250,000,000	
2. 자본잉여금		11,433,801,885		11,433,801,885
1) 주식발행초과금	11,433,801,885		11,433,801,885	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(395,123,317)		(155,717,600)
자 본 총 계		22,538,678,568		22,778,084,285
부 채 및 자 본 총 계		23,237,602,277		23,458,551,409

V. 손 익 계 산 서

당기 제 2 기 1 분기 시작일 2019.01.01 종료일 2019.03.31
 전기 제 1 기 1 분기 시작일 2018.02.12 종료일 2018.03.31

회사명: (주)위드스테이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I . 영업수익	0	0	0	0
1) 임대료수익				
2) 관리비수익				
II . 영업비용	242,060,332	242,060,332	0	0
1) 급여	3,600,000	3,600,000		
2) 자산관리수수료(AMC수수료)	49,723,756	49,723,756		
3) 부동산관리수수료(PM, FM 등)				
4) 자산보관수수료	8,701,657	8,701,657		
5) 일반사무위탁수수료	14,917,127	14,917,127		
6) 기타지급수수료	163,505,982	163,505,982		
7) 유형자산감가상각비				
8) 세금과공과	1,527,810	1,527,810		
9) 광고선전비				
10) 보험료				
11) 수선유지비				
12) 수도광열비				
13) 기타영업비용	84,000	84,000		
III . 영업이익	(242,060,332)	(242,060,332)	0	0
IV . 영업외수익	2,654,620	2,654,620	0	0
1) 이자수익	2,654,620	2,654,620		
2) 기타영업외수익				
V . 영업외비용	5	5	0	0
1) 이자비용				
2) 기타영업외비용	5	5		
VI . 법인세비용차감전순이익(손실)	(239,405,717)	(239,405,717)	0	0
VII . 법인세비용(수익)				
VIII . 당기순이익(손실)	(239,405,717)	(239,405,717)	0	0
IX . 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X . 총포괄이익(손실)	(239,405,717)	(239,405,717)	0	0
X I . 주당이익				

VI. 이 익 잉 여 금 처 분 계 산 서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

VII. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

VIII. 재무제표에 대한 주석

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

1. 외부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

2. 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

재무상태표를 포함한 재무제표는 부동산투자회사법, 회사정관, 기업회계기준 및 관계규정에 따라 회사의 재무상태를 기업회계기준에 위배되어 작성된 부분이 발견되지 아니하였습니다.

내부감사인 이 석 연

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

일자	항목	내용
-	-	-

Ⅱ. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

소송진행사항 없음

Ⅲ. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

거래현황 없음

Ⅳ. 제재현황

제재현황 없음

V. 투자제한사항 준수여부

투자제한사항의 내용	준수여부
1. 총자산의 100분의 80이상을 부동산, 부동산 관련 유가증권 및 현금으로 구성(단, 총자산의 100분의 70이상은 부동산으로 구성)	준수
2. 다른 회사의 의결권이 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하는 투자 불가	준수
3. 동일인이 발행한 증권을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득불가	준수
4. 투자운용업무를 위탁한 자산관리회사 및 그 특별관계자와 부동산이나 증권을 거래하는 행위 불가	준수
5. 회사의 주주총회에서 결정한 총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율 초과불가	준수
6. 회사의 임원 및 그 특별관계자 또는 회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 부동산투자회사법 제21조에서 정하는 자산의 투자/운용방법에 해당하는 거래를 하는 행위 불가	준수
7. 주주1인과 그 특별관계자가 최저자본금준비기간이 끝난 후 1인당 주식소유한도를 초과하여 주식을 소유불가	준수
8. 기업구조조정 부동산투자회사는 총자산의 100분의 70이상을 법에서 정하고 있는 부동산으로 구성	해당사항없음
9. 법21조에서 정하고 있는 방법이외의 방법으로 투자, 운용 불가	준수
10. 법29조의 규정에 위반하여 자금을 차입하거나 사채 발행불가	준수

별첨.

VIII. 재무제표에 대한 주석

1. 회사의 개요

주식회사 위드스테이제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리 부동산투자회사로서 2018년 2월 12일에 설립되어 2018년 8월 2일자로 대한민국 국토교통부의 영업 인가를 득하였습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의취득, 관리, 개량, 처분, 개발, 임대차 및 증권의 매매, 금융기관에의 예치 등 정관 및 부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 업무 등의 방법으로 투자·운용하여 얻은 수익을 주주들에게 배당하는 것입니다.

당분기말 현재 당사의 주주 구성은 다음과 같습니다.

주 주	주식의 종류	소유주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
삼부토건(주)	보통주	2,250,000	11,250,000	97.83%
케이리츠앤파트너스	종류주	50,000	250,000	2.17%
합 계		2,300,000	11,500,000	100.00%

당사의 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일 종료합니다. 다만, 최초사업연도는 회사 설립 등기일에 개시하여 2018년 12월 31일에 종료한다.

2. 중요한 회계정책

회사의 재무제표는 대한민국에서 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식

회사는 수익 과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성있게 측정할 수 있으며 경제적으로 효익의 유입가능성이 매우 높을 때 수익을 인식하고 있습니다.

(2) 현금및현금성자산

회사는 통화 및 타행발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득 시 만기(또는 상환일)가 3개월 이내에 도래하는 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(3) 납입자본

회사는 주식을 발행하는 경우 주식의 발행금액이 액면금액보다 크다면 그 차액을 주식발행초과금으로 하여 자본잉여금으로 처리하고, 발행금액이 액면금액보다 작다면 그 차액을 주식발행초과금의 범위 내에서 상계처리하고 미 상계된 잔액이 있는 경우에는 자본조정외 주식할인발행차금으로 처리하고 있습니다. 한편, 자본거래 비용 중 자본거래가 없었다면 회피가능하고 자본거래에 직접 관련되어

발생한 추가비용에 대해서는 관련된 법인세효과를 차감한 금액을 주식발행초과금에서 차감하거나 주식할인발행차금에 가산하고 있습니다.

(4)법인세 회계

회사는 자산·부채의 장부가액과 세무가액의 차이인 일시적 차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적 차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업회계기준서상의 예외 항목에 해당하지 않는 경우에는 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적 차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세 소득의 발생이 거의 확실하여 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 않는 이연법인세 자산과 이연법인세부채는 일시적 차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 기타비유동항목으로 분류하고, 동일한 유·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.

회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사등에 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.

(5) 부동산투자회사법상의 특칙적용: 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

회사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의거하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적립금을 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

분기말 현재 회사의 현금및현금성자산 내역은 다음과 같습니다.

[단위 : 원]

계정과목	예금의 종류	금융기관명	분기말(금액)
현금및현금성자산	보통예금	(주)국민은행	10,673,808,202

4. 주요약정사항

당분기말 현재 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(1) 자산관리위탁계약

회사는 (주)케이리츠애파트너스와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 보수를 지급합니다.

구분	내용
매입보수	<ul style="list-style-type: none"> * 보수 : 일십이억원 * 지급일: 2 차 유상증자 주금납입일로부터 5 일 이내 50% 지급, 임대 PF 기표를 실행한 날로부터 10 일 내 50% 지급
운용보수	1) 정액기준 자산관리수수료 <ul style="list-style-type: none"> * 보수 : 연 2 억원 * 지급일: 매 반기마다 해당 반기말일에 지급 * 영업인가를 득하고, 1 차 유상증자 주금납입일 부터 기산
매각성과수수료	<ul style="list-style-type: none"> * 보수율 : 부동산매각가액의 0.10%(VAT 제외) * 지급일 : 매각이 속한 결산기에 주주총회의 승인을 득한 날로부터 10 일 이내

(2) 일반사무위탁계약

회사는 (주)국민은행과 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 연간 60,000 천원을 보수로 하여 매 반기 말일에 현금 지급합니다. 보수 기산일은 영업인가를 득하고 1 차 유상증자 주금이 납입된 날로부터 기산합니다.

(3) 자산보관위탁계약

회사는 흥국생명보험(주)와 부동산의 보관, 증권의 보관 및 관리, 현금의 보관 및 관리 등의 업무에 대한 자산보관위탁계약을 체결하여 연간 35,000 천원을 보수로 하여 매반기 말일에 현금 지급합니다. 단, 영업인가를 득한 날부터 최초 유상증자 전일까지는 무보수입니다.

5. 자본금

(1) 분기말 현재 회사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

구분	내용
발행할 주식의 총수:	총 50,000,000주
1주당 액면금액	5,000원
발행한 주식의 수:	2,300,000주
보통주	2,250,000주
종류주	50,000주

