

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)위드스테이제1호위탁관리부동산투자회사 | | | |
| 대 표 이 사 : | 송 석 철 (인) | | | |
| 본점소재지 : | 서울시 영등포구 국제금융로8길 31, 9층(여의도동, SK증권빌딩) | | | |
| | (전화번호) | 02-3287-0130 | | |
| | (홈페이지) | www.kreitsnp.com | | |
| 작성책임자 : | (회사) | 케이리츠투자운용 | (직책) | 팀장 |
| | (전화번호) | 02-3287-0130 | 성명 | 조민규 (인) |
| 공시책임자 : | (회사) | 케이리츠투자운용 | (직책) | 팀장 |
| | (전화번호) | 02-3287-0130 | 성명 | 조민규 (인) |

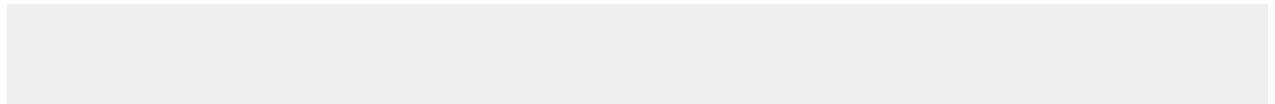
제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

| | |
|---------------------------------|---|
| 1) 회사 명 | (주)위드스테이제1호위탁관리부동산투자회사 |
| 2) 설립 일 | 2018.02.12 |
| 3) 소재 지 | 서울시 영등포구 국제금융로8길 31, 9층(여의도동, SK증권빌딩) |
| 4) 자산 및 자본 금, 부채 | (기준일자) 2019.09.30 (단위: 원) |
| 총자 산 | 22,766,281,282 |
| 자본 금 | 11,500,000,000 |
| 부채 | 691,122,945 |
| 5) 자산 관리 회사 | (주)케이리츠투자운용 |
| 6) 사무 수탁 회사 | (주)국민은행 |
| 7) 자산 보관 회사 | 흥국생명보험(주) |
| 8) 비고 | (1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 1. 존속기간 : 회사설립등기일로부터 20년 |

| | |
|--|---|
| | <p>2. 해 산</p> <p>:</p> <p>1) 존립기간의 만료</p> <p>2) 주주총회의 해산결의</p> <p>3) 합병</p> <p>4) 파산</p> <p>5) 법원의 해산명령 또는 해산판결</p> <p>6) 영업인가의 취소 또는 등록의 취소</p> <p>7) 부동산투자회사법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우</p> <p>8) 회사 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우</p> <p>(2) 신용평가결과</p> <p>"해당사항 없음"</p> |
|--|---|



2. 회사의 연혁

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

- 2018.02.12 발기인총회
회사설립 (자본금 3억
)
- 2018.05.16 자산보관위탁계약체결 (흥국생명보험(주))
자산관리위탁계약체결 ((주)케이리츠투자운용)
일반사무위탁계약체결 (주국민은행)
- 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)
- 2019.05.31 송석철 대표이사 취임

2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

| 성명 | 생년월일 또는 법인등록번호 | 주요경력 및 연혁 | 비고 |
|----------|-------------------|-----------|-------|
| 삼부토건(주) | 110111-0041634 | - | 해당 없음 |
| (주)태왕이앤씨 | 170111-0412495 | - | 해당 없음 |

※ 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 | 송석철 | 1957.12.31 | 삼부토건 | 해당 없음 |
| 기타비상무 이사 | 김병각 | 1956.07.13 | 삼부토건 | 해당 없음 |
| 기타비상무 이사 | 문정곤 | 1974.06.10 | 삼부토건 | 해당 없음 |
| 감사 | 이석연 | 1969.01.13 | 세림회계법인 | 해당 없음 |

※ 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 | 2,250,000 | 10,000 | 5,000 | |
| 기명식 | 제1종 종류주 | 50,000 | 10,000 | 5,000 | |

(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)

* 총 발행 주식수 : 2,300,000주
* 의결권 있는 주식수 : 2,300,000주

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 | | | |
| 2018.02. 12 | 설립 | 보통주 | 60,000 | 5,000 | 5,000 | 300,000,000 | 300,000,000 | 0.00% |
| 2018.10. 17 | 증자 | 보통주 | 1,250,000 | 10,000 | 5,000 | 6,250,000,000 | 6,550,000,000 | 2083.33% |
| 2018.11. 10 | 증자 | 보통주 | 1,000,000 | 10,000 | 5,000 | 5,000,000,000 | 11,550,000,000 | 76.34% |
| 2018.11. 10 | 증자 | 종류주 | 50,000 | 10,000 | 5,000 | 250,000,000 | 11,800,000,000 | 3.82% |
| 2018.11. 30 | 감자 | 보통주 | -60,000 | 5,000 | 5,000 | -300,000,000 | 11,500,000,000 | -2.54% |

3) 자본금 변동예정 등

- * 2019년 9월 25일 제4차 임시주주총회를 통하여 유상감자 결의 함(총 670,000주)
 - 종류주식 : 50,000주
 - 보통주식 : 620,000주
- * 감자 등기일은 추후 확정 예정 임

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2019.09.30 현재】

| 성명 | 관계 | 내/ 외국인 | 국적 | 기관/ 개인 | 청약예외 주주 | 주식의 종류 | 소유주식수(지분율) | | | | 변동원인 |
|-------------|----------|-----------|----------|-----------|------------|-----------|---------------|----|----|---------------|------|
| | | | | | | | 기초 | 증가 | 감소 | 기말 | |
| 삼부토 건(주) | 최대 주주 | 내국인 | 대한 민국 | 기관 | 해당사항없 음 | 보통주 | 2,250,00 0 | | | 2,250,00 0 | |
| | | | | | | | (97.83%) | | | (97.83%) | |

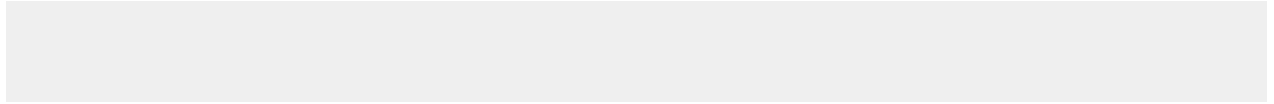
※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 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 | 청약예외 주주 | 주식의 종류 | 소유주식수 | 지분율 | 비고 |
|-----------|----|-----------|----|-----------|------------|-----------|-------|-----|----|
| 자료가 없습니다. | | | | | | | | | |



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2019.09.30 현재】

| 구분 | 주주수 (명) | 비율 | 주식수 | 비율 | 비고 |
|-------------|------------|---------|-----------|---------|----|
| 최대주주 | 1 | 50.00% | 2,250,000 | 97.83% | |
| 주요주주 | | 0.00% | | 0.00% | |
| 소액주주 -개인 | | 0.00% | | 0.00% | |
| 소액주주 -법인 | 1 | 50.00% | 50,000 | 2.17% | |
| 합계 | 2 | 100.00% | 2,300,000 | 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

- 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 감가상각비 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 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

| 구분 | 제 1기 | 제 2기 | 제 3기 | 제 4기 |
|---------------|--------------|------|------|------|
| 당기순이익 | -155,717,600 | | | |
| 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)

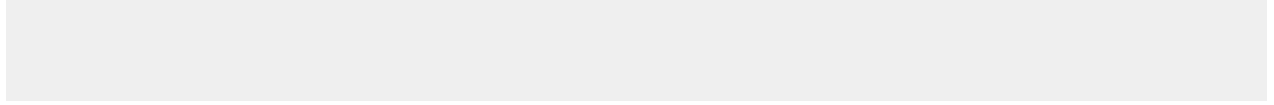
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 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

1. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

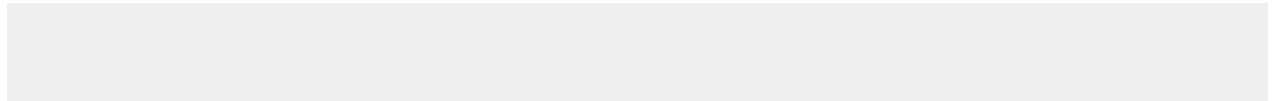
| 항목 | 전분기 | | 당분기 | | 총자산대비 구성비율 |
|------------|----------|--------|----------|--------|---------------|
| | 자산총 액 | 비율 | 자산총 액 | 비율 | |
| 부동산 | | 0.00 | | 0.00 | 54.95 |
| 부동산개발사업 | 12,509 | 54.14 | 12,509 | 54.95 | |
| 부동산관련 유가증권 | | 0.00 | | 0.00 | 0.00 |
| 현금 | 10,142 | 43.90 | 9,920 | 43.58 | 43.58 |
| 기타 자산 | 453 | 1.96 | 337 | 1.48 | 1.48 |
| 총계 | 23,104 | 100.00 | 22,766 | 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

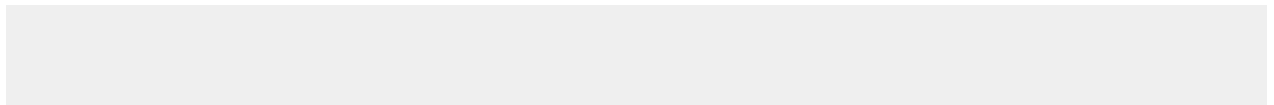


1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

| 부동산명 | | 위치 | 완공 (개축)일자 | 취득일자 | 담보 및 부채내 역 |
|------|--|----|--------------|------|---------------|
| 1 | 천안구룡지구 WITH Stay 장기일반 민 간임대주택 개발사업 | | | | |

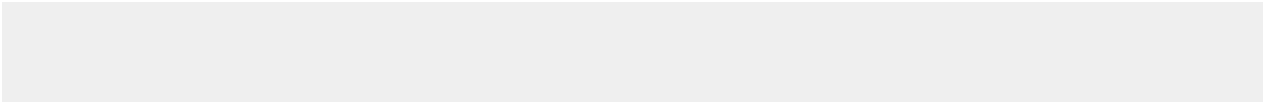
※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



2) 소유 부동산별 금액현황

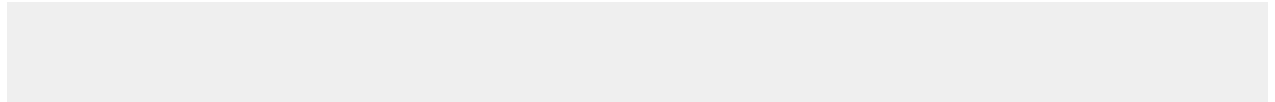
(단위 : 백만원)

| 부동산명 | | 취득가액 | | 취득후 자본적지출 | | 평가손익 | | 감가 상각 누계액 | 손상 차손 누계액 | 장부가액 |
|------|---|------|----|--------------|----|------|----|-----------------|-----------------|------|
| | | 토지 | 건물 | 토지 | 건물 | 토지 | 건물 | | | |
| 1 | 천안구통지 구 WITH Sta y 장기일반 민간임대 주택 개발 사업 | | | | | | | | | |



3) 소유 부동산별 임대현황

| 부동산명 | | 임대가능 면적 (㎡) | 임대면적 (㎡) | 임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%) | 임대차 계약수 |
|------|--|-------------------|-------------|------------------------------------|------------|
| 1 | 천안구룡지구 WITH Stay 장기일반 민간 임대주택 개발사업 | 0.00 | 0.00 | | 0 |



2. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

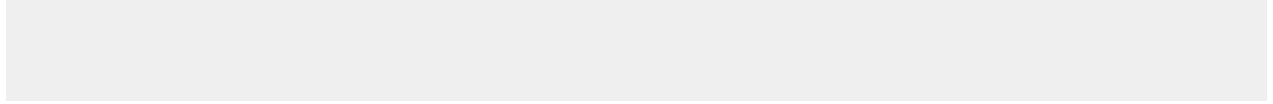
| 구분 | 종목명 | 취득금액 | 당해 분기말 현재 가액 | 자산구성비 |
|-----------|-----|------|-----------------|-------|
| 자료가 없습니다. | | | | |



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

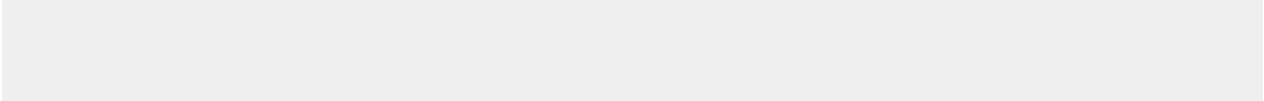
| 예치 금융상품 | 예치 금융회사 | 이자율 | 전분기예치금 | 당분기예치금 | 비고 |
|---------|---------|-----|--------|--------|----|
| 보통예금 | 국민은행 | 변동 | 10,142 | 0 | |
| 보통예금 | 우리은행 | 변동 | 0 | 9,920 | |



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

| 구분 | 종목명 | 취득금액 | 당해 분기말 현재 가액 | 비고 |
|------|----------|------|-----------------|----|
| 기타자산 | 선급비용 | 507 | 336 | |
| | 미수법인세환급액 | 1 | 1 | |



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 | 전분기에치금 | 당분기에치금 |
|---------|---------|-----|--------|--------|
| 보통예금 | 국민은행 | 변동 | 10,142 | 0 |
| 보통예금 | 우리은행 | 변동 | 0 | 9,920 |

4. 기타 자산 변경내역

- 선급비용 : 취득가 507백만원_분기말 잔액 336백만원

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 | 2,265,864 | 100.00% | |
| 기타자산 | 기타자산관련수익 | - | | |
| 기타 | | | | |
| 총 수 익 | | 2,265,864 | 100.00% | |

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

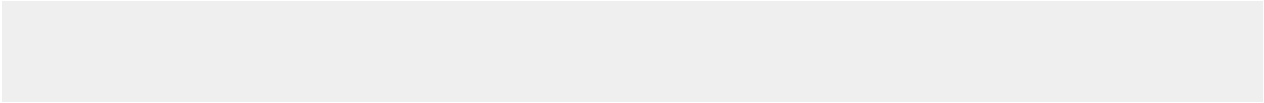


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

| 부동산명 | | 임대료(원) | 비율(%) | 비고 |
|------|---|--------|-------|----|
| 1 | 천안구룡지구 WITH Stay 장기일반 민간임대주택 개발사 업 | | | |



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

| 부동산 명 | 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 | 전분기에치금 발생수익 | 당분기에치금 발생수익 | 비고 |
|---------|---------|-----|----------------|----------------|----|
| 보통예금 | 국민은행 | 변동 | 2,610,927 | 1,284,209 | |
| 보통예금 | 국민은행 | 변동 | 0 | 981,655 | |



4. 기타 자산 수익

| 구분 | 금액(원) | 비율(%) | 비고 |
|-----------|-------|-------|----|
| 자료가 없습니다. | | | |

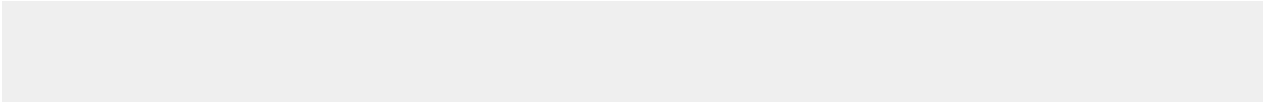


III. 총 비용 및 지출구조

| 구분 | | 금액(원) | 비율(%) | 비고 |
|---------------|--------------|-------------|---------|----|
| 부동산 | 분양원가 | | | |
| | 감가상각비 | | | |
| | 기타비용 | 229,077,069 | 93.76% | |
| 부동산관련 유가증권 | 평가손실 | | | |
| | 처분손실 | | | |
| | 기타비용 | | | |
| 현금 | 현금관련비용 | | | |
| 기타자산 | 기타자산관련비 용 | 15,249,965 | 6.24% | |
| 기타 | | | | |
| 총비용 | | 244,327,034 | 100.00% | |

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

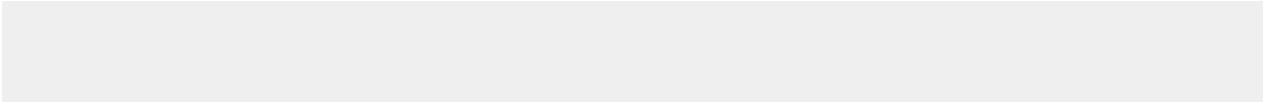


IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

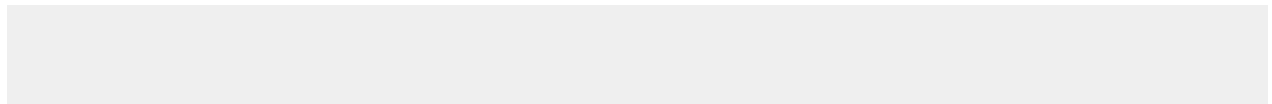
(단위 : 원)

| 구분 | 합계 | 천안구룡지구 WITH Stay 장기 일반 민간임대주택 개발사업 | 현금 | 기타자산 | 기타 |
|----------------------|-------------|---|----|------------|----|
| 분양원가 | | | | | |
| 급여 | 2,400,000 | 2,400,000 | | | |
| 상여 | | | | | |
| 퇴직급여 | | | | | |
| 복리후생비 | | | | | |
| 자산관리수수료 (AMC수수료) | 50,000,000 | 50,000,000 | | | |
| 부동산관리수수료 (PM,FM등) | 108,992,917 | 108,992,917 | | | |
| 자산보관수수료 | 8,750,000 | 8,750,000 | | | |
| 일반사무 위탁수수료 | 15,000,000 | | | 15,000,000 | |
| 기타지급수수료 | 47,711,207 | 47,711,207 | | | |
| 유형자산 감가상각비 | | | | | |
| 투자부동산 감가상각비 | | | | | |
| 무형자산 감가상각비 | | | | | |
| 세금과공과 | | | | | |
| 광고선전비 | | | | | |
| 보험료 | | | | | |
| 임차료 | | | | | |
| 교육훈련비 | | | | | |
| 여비교통비 | | | | | |
| 통신비 | | | | | |
| 수선유지비 | | | | | |
| 청소비 | | | | | |
| 수도광열비 | 11,222,945 | 11,222,945 | | | |
| 대손상각비 | | | | | |
| 접대비 | | | | | |
| 판매촉진비 | | | | | |
| 이자비용 | | | | | |
| 금융리스이자비용 | | | | | |
| 기타영업비용 | 249,965 | | | 249,965 | |



2. 업무위탁비용

| 구분 | 종류 | 위탁기관 | 대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법 | 위탁비용 (원) |
|--------|----------|-------------|---|-------------|
| 자산관리회사 | 기본보수(매입) | (주)케이리츠투자운용 | * 보수: 일십이억원 * 지급일: 영업인가를 득하고, 2차 유상증자 주 금납입일로부터 5일 이내 50% 지급, 임대PF기 표를 실행한 날로부터 10일 이내 50% 지급 | |
| | 성과보수(매입) | | | |
| | 기본보수(운용) | | * 보수: 연간 이억원 * 지급일: 영업인가를 득하고, 1차 유상증자 주 금납입일로부터 기산, 매반기마다 해당 반기말 일에 지급 | 50,000,000 |
| | 성과보수(운용) | | | |
| | 기본보수(매각) | | | |
| | 성과보수(매각) | | * 보수율: 부동산 매각가액의 0.10% (VAT 제외) * 지급일: 매각이 속한 결산기에 감사인 결산보 고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로 부터 10일 이내 | |
| 사무수탁회사 | 위탁보수 | (주)국민은행 | * 보수 : 연 6,000만원 * 지급일: 매 반기 말일에 현금 지급 * 영업인가를 득하고 1차 유상증자 주금이 납입된날로부터 기산 | 15,000,000 |
| 자산보관회사 | 위탁보수 | 흥국생명보험(주) | * 보수: 연 3,500만원 * 지급일: 매 반기 말일에 현금 지급 * 영업인가를 득한 날부터 최초 유상증자 전일 까지는 무보수 | 8,750,000 |
| 시설관리회사 | 위탁보수 | | | |
| 임대관리회사 | 위탁보수 | | | |
| 재산관리회사 | 위탁보수 | | | |
| 합 계 | | | | 73,750,000 |



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

| 구분 | 제 2기 3분기 | 제 2기 2분기 | 제 2기 1분기 | 제 1 기 4분기 |
|---------|----------|----------|----------|-----------|
| 당해회사수익률 | -4.07 | -3.98 | -4.11 | -1.46 |

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

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

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

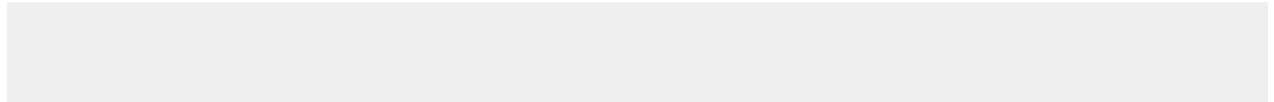
3사분기수익률= $\{1+(1\text{분기부터 } 3\text{분기까지의 순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^{4/3}-1$

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



제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

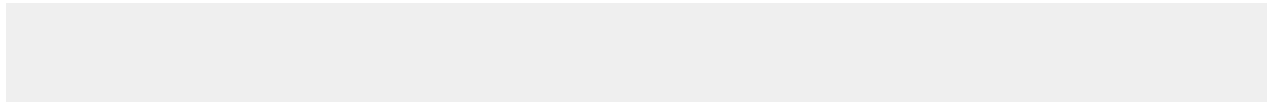
I . 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

| 개발사업명 | 소재지 | 개발규모 (㎡) | 준공 예정일 | 공정률 | 총사업비 | 총 투자금액 | 기 투자금액 | 비고 |
|--|--------------------------------------|-----------------|----------------|-------|---------|-----------|-----------|----|
| 천안구룡지구 WITH Stay 장 기일반 민간임 대주택 개발사 업 | 충청남도 천안시 동 남구 구룡동 566- 22번지 일원 | 31,689.000 0 | 2021-02- 28 | 0.00% | 195,348 | 182,839 | 12,509 | |

- ※ 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)

(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.

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)위드스테이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

| 과목 | 제 2 (당)기 3 분기 | | 제 1 (전)기 기말 | |
|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 금액 | | 금액 | |
| I. 자 산 | | | | |
| 1. 유동자산 | | 10,257,284,330 | | 11,269,674,357 |
| 1) 현금및현금성자산 | 9,920,408,599 | | 11,150,394,472 | |
| 5) 미수수익 | | | 492,031 | |
| 9) 선급비용 | 335,640,136 | | 117,631,579 | |
| 10) 부가세대급금 | 5 | | 866,905 | |
| 11) 선급법인세 | 1,235,590 | | 289,370 | |
| 14) 재고자산 | 0 | | 0 | |
| 2. 비유동자산 | | 12,508,996,952 | | 12,188,877,052 |
| 4) 유가증권 | 0 | | 0 | |
| 5) 유형자산 | 12,508,996,952 | | 12,188,877,052 | |
| 건설중인자산 | 12,508,996,952 | | 12,188,877,052 | |
| 6) 투자부동산 | 0 | | 0 | |
| 7) 무형자산 | 0 | | 0 | |
| 자 산 총 계 | | 22,766,281,282 | | 23,458,551,409 |
| 1. 유동부채 | | 691,122,945 | | 680,467,124 |
| 7) 미지급비용 | 691,122,945 | | 680,467,124 | |
| 2. 비유동부채 | | 0 | | 0 |
| 부 채 총 계 | | 691,122,945 | | 680,467,124 |
| 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) | | -858,643,548 | | -155,717,600 |
| 자 본 총 계 | | 22,075,158,337 | | 22,778,084,285 |
| 부 채 및 자 본 총 계 | | 22,766,281,282 | | 23,458,551,409 |

II. 손익계산서

당기 제 2 기 3 분기 시작일 2019.01.01 종료일 2019.09.30
 전기 제 1 기 3 분기 시작일 2018.02.12 종료일 2018.09.30

회사명: (주)위드스테이제1호위탁관리부동산투자회사 (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 | 244,327,034 | 710,453,709 | 0 | 0 |
| 2) 급여 | 2,400,000 | 9,600,000 | | |
| 6) 자산관리수수료(AMC수수료) | 50,000,000 | 159,861,381 | | |
| 7) 부동산관리수수료(PM, FM 등) | 108,992,917 | 145,143,497 | | |
| 8) 자산보관수수료 | 8,750,000 | 27,975,741 | | |
| 9) 일반사무위탁수수료 | 15,000,000 | 47,958,414 | | |
| 10) 기타지급수수료 | 47,711,207 | 306,443,397 | | |
| 14) 세금과공과 | | 1,649,310 | | |
| 23) 수도광열비 | 11,222,945 | 11,222,945 | | |
| 29) 기타영업비용 | 249,965 | 599,024 | | |
| III. 영업이익 | -244,327,034 | -710,453,709 | 0 | 0 |
| IV. 영업외수익 | 2,265,864 | 7,531,411 | 161,112 | 269,550 |
| 1) 이자수익 | 2,265,864 | 7,531,411 | 161,112 | 269,550 |
| V. 영업외비용 | 0 | 3,650 | 0 | 0 |
| 10) 기타영업외비용 | | 3,650 | | |
| VI. 법인세비용차감전순이익(손실) | -242,061,170 | -702,925,948 | 161,112 | 269,550 |
| VIII. 당기순이익(손실) | -242,061,170 | -702,925,948 | 161,112 | 269,550 |
| IX. 기타포괄이익(손실) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| X. 총포괄이익(손실) | -242,061,170 | -702,925,948 | 161,112 | 269,550 |



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 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

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

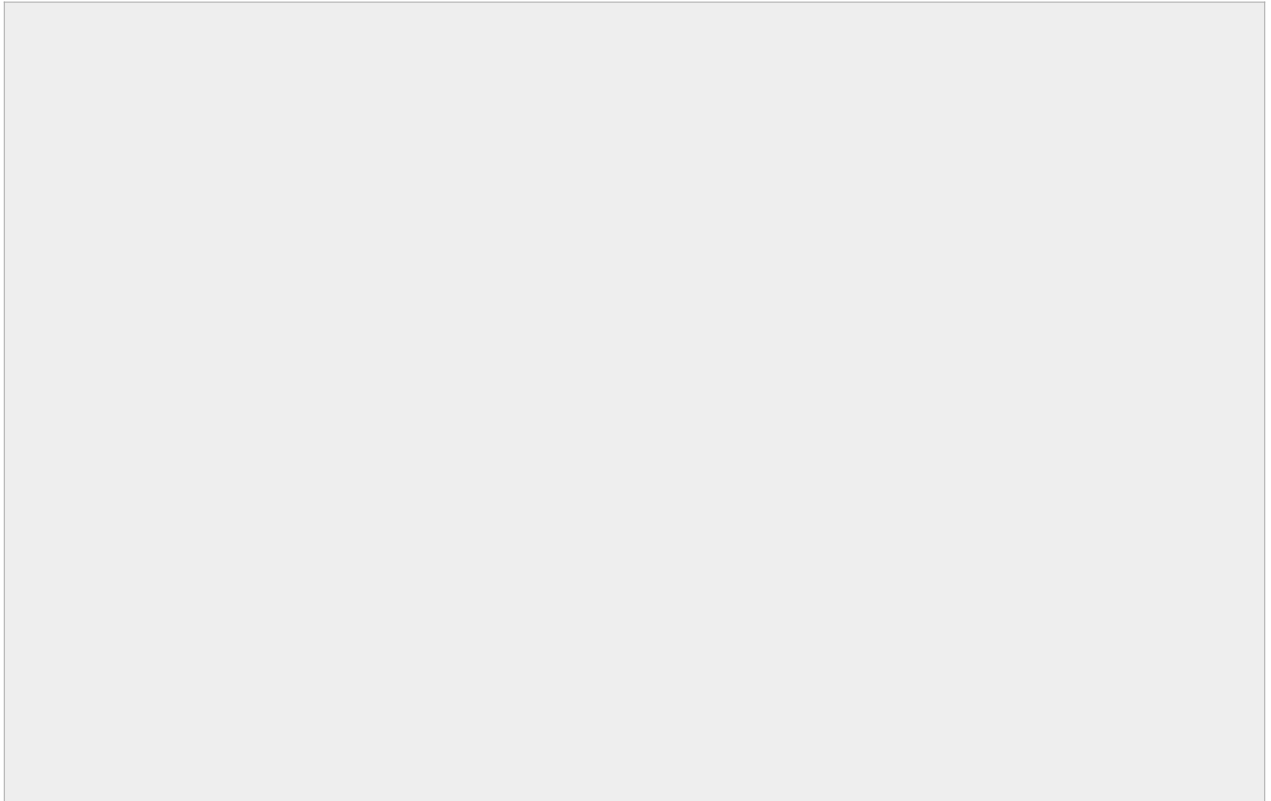
내부감사인 이 석 연

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

1. 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



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% |
| (주)케이리츠투자운용 | 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 자본조정의 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 | 우리은행 | 9,920,408,599 |

4. 주요약정사항

당분기말 현재 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(1) 자산관리위탁계약

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

| 구분 | 내용 |
|---------|--|
| 매입보수 | * 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 * 보수 : 연 2 억원 * 지급일: 매 반기마다 해당 반기말일에 지급 * 영업인가를 득하고, 1 차 유상증자 주금납입일 부터 기산 |
| 매각성과수수료 | * 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 |