

투 자 보 고 서

2019.01.01 부터 2019.12.31 까지
(제 2 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2020.03.30

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)

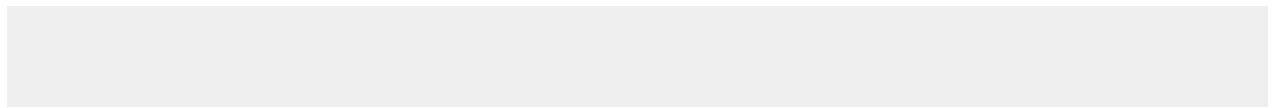
제 1부 부동산투자회사의 현황

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) 2019.12.31 (단위: 원)
총자 산	15,360,981,344
자본 금	8,150,000,000
부채	215,330,261
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 (주)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)
- 2019.05.31 송석철 대표이사 취임
- 2019.10.29 유상감자(감자 후 자본금 82억)

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

[2019.12.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	1,630,000	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 : 1,630,000주
* 의결권 있는 주식수 : 1,630,000주

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%
2019.10. 29	감자	종류주	-50,000	10,000	5,000	-250,000,000	11,250,000,000	-2.17%
2019.10. 29	감자	보통주	-620,000	10,000	5,000	-3,100,000,000	8,150,000,000	-26.96%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2019.12.31 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		620,000	1,630,00 0	유상감자
							(97.83%)		(27.56%)	(100.00%)	

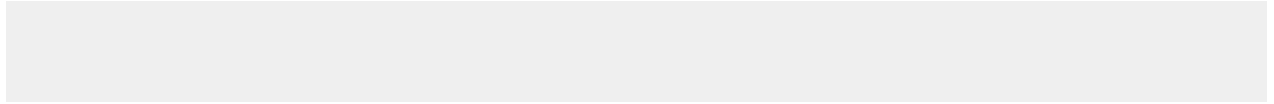
※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2019.12.31 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
자료가 없습니다.									



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2019.12.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	100.00%	1,630,000	100.00%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인		0.00%		0.00%	
합계	1	100.00%	1,630,000	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 2기	제 1기	제 -기	제 -기
당기순이익	-929,983,769	-155,717,600		
상법상 배당가능이익	0	0		
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	-	-	-	-
배당금	0	0		
주당배당금	0	0		
배당수익율	0.00%	0.00%	-	-
연환산배당율	0.00%	0.00%	-	-

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

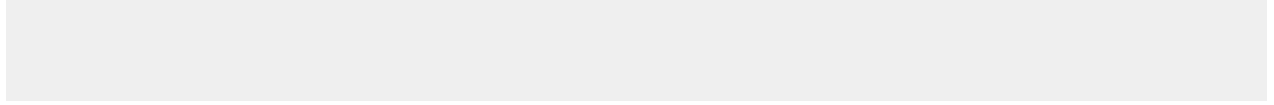
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 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, %)

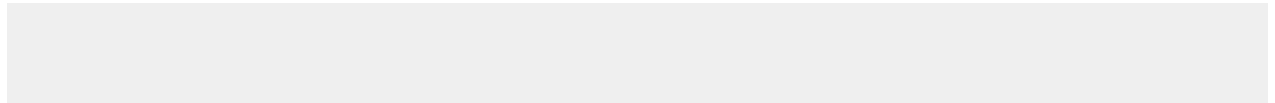
항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산					77.52
부동산개발사업	12,189	51.96	11,908	77.52	
부동산관련 유가증권					
현금	11,151	47.53	3,222	20.97	20.97
기타 자산	119	0.51	231	1.50	1.50
총계	23,459	100.00	15,361	100.00	100.00

※ 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

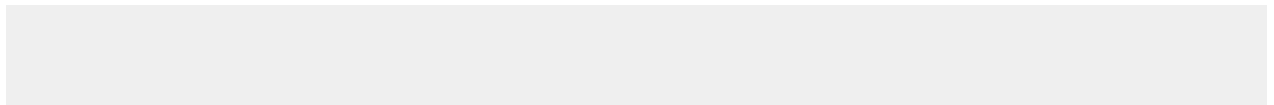


1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

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

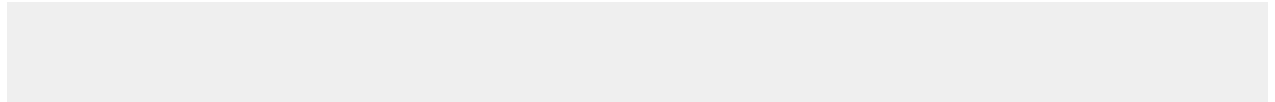
(단위 : 백만원)

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									

- 건설중인 자산 11,908백만원

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. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

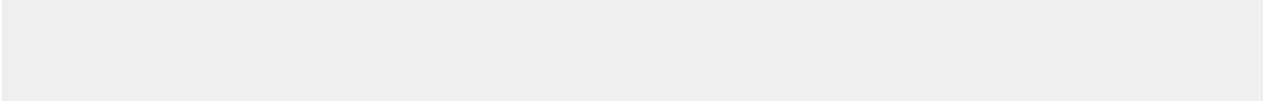
구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

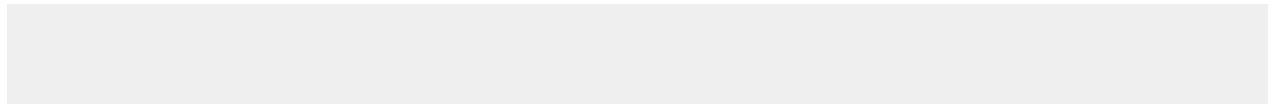
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금	비고
보통예금	국민은행	변동	11,150	-	
보통예금	우리은행	변동	-	989	
정기예금	국민은행	변동	-	1,496	
정기예금	국민은행	변동	-	730	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
기타자산	선급비용	527	229	
	선급부가세			
	미수법인세환급액	1	1	



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
보통예금	국민은행	변동	11,150	-
보통예금	우리은행	변동	-	989
정기예금	국민은행	변동	-	1,496
정기예금	국민은행	변동	-	730

4. 기타 자산 변경내역

- 선급비용 : 취득가 527백만원_결산기말 잔액 229백만원

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	14,283,108	2.33%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		600,000,000	97.67%	
총 수 익		614,283,108	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

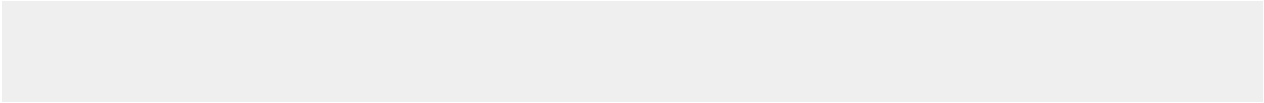


II. 부문별 상세내역

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)

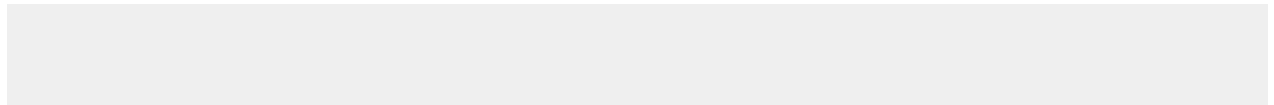
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
보통예금	국민은행	변동	-	847,828	
보통예금	국민은행	변동	320,545	-	
보통예금	국민은행	변동	2,050,806	5,701,928	
보통예금	국민은행	변동	-	59,011	
보통예금	국민은행	변동	-	2,000	
보통예금	우리은행	변동	-	2,158,935	
정기예금	국민은행	변동	-	3,720,017	
정기예금	국민은행	변동	-	1,793,389	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	0		
	기타비용	876,500,837	56.76%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용	67,762,390	4.39%	
기타		600,003,650	38.85%	
총비용		1,544,266,877	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

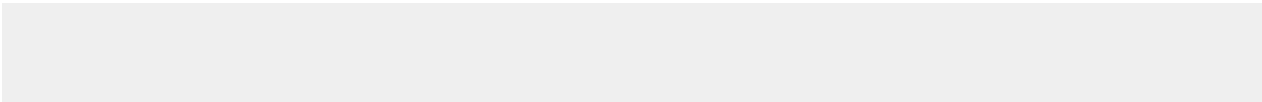
1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	ex) 부동산명1	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	12,300,000	12,300,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	219,753,831	219,753,831			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	145,143,497	145,143,497			
자산보관수수료	38,456,919	38,456,919			
일반사무 위탁수수료	65,926,149			65,926,149	
기타지급수수료	440,799,488	440,799,488			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	149,310	149,310			
광고선전비					
보험료	217,531	217,531			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비	19,680,261	19,680,261			
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	1,836,241			1,836,241	

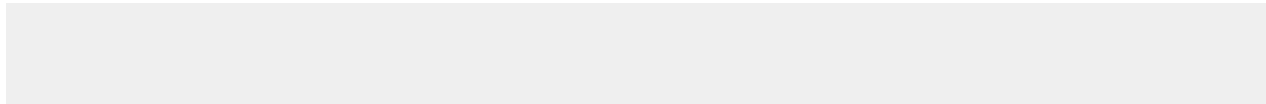
구분	3부.iii의 기타금액을 제외한 금액과 일 치
분양원가	
급여	
상여	
퇴직급여	
복리후생비	
자산관리수수료	

(AMC수수료)	
부동산관리수수료 (PM,FM등)	
자산보관수수료	
일반사무 위탁수수료	
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, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)케이리츠투자운용	* 보수: 일십이역원 * 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 이역원 * 지급일: 영업인가를 득하고, 1차 유상증자 주 금납입일로부터 기산, 매반기마다 해당 반기말 일에 지급	219,753,831
	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 납입되는날로부터 기산	65,926,149
자산보관회사	위탁보수	흥국생명보험(주)	* 보수: 연 3,500만원 * 지급일: 매 반기 말일에 현금 지급 * 영업인가를 득한 날부터 최초 유상증자 전일까지는 무보수	38,456,919
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				324,136,899



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

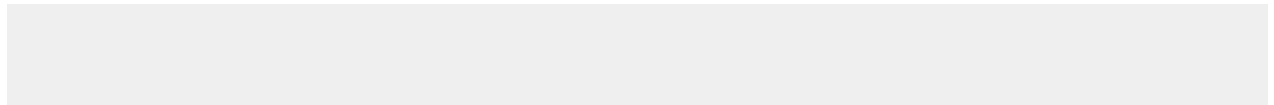
구분	제 2기	제 1기	제 기	제 기
당해회사수익률	-4.75	-1.48		

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

※ 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

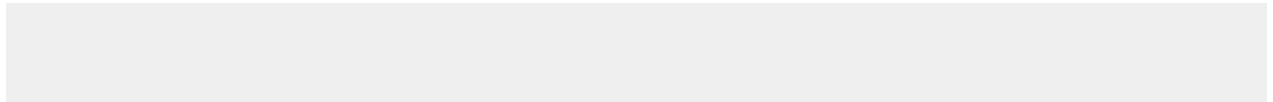
I . 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
천안구룡지구 WITH Stay 장 기일반 민간임 대주택 개발사업	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. 당기에 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 기말 기준일 2019.12.31 현재
 전기 제 1 기 기말 기준일 2018.12.31 현재

회사명: (주)위드스테이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당)기 기말		제 1 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		3,452,481,452		11,269,674,357
1) 현금및현금성자산	989,340,860		11,150,394,472	
2) 단기금융상품	2,226,940,000			
5) 미수수익	5,513,406		492,031	
7) 기타미수금	6			
9) 선급비용	229,057,123		117,631,579	
10) 부가세대급금	204,097		866,905	
11) 선급법인세	1,425,960		289,370	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		11,908,499,892		12,188,877,052
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	11,908,499,892		12,188,877,052	
건설중인자산	11,908,499,892		12,188,877,052	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		15,360,981,344		23,458,551,409
1. 유동부채		215,330,261		680,467,124
7) 미지급비용	215,330,261		680,467,124	
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		215,330,261		680,467,124
1. 자본금		8,150,000,000		11,500,000,000
1) 보통주자본금	8,150,000,000		11,250,000,000	
2) 종류주자본금			250,000,000	
2. 자본잉여금		8,081,352,452		11,433,801,885
1) 주식발행초과금	8,081,352,452		11,433,801,885	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-1,085,701,369		-155,717,600
자 본 총 계		15,145,651,083		22,778,084,285
부 채 및 자 본 총 계		15,360,981,344		23,458,551,409

II. 손익계산서

당기 제 2 기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.12.31
 전기 제 1 기 기말 시작일 2018.02.12 종료일 2018.12.31

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	233,809,518	944,263,227	158,088,951	158,088,951
2) 급여	2,700,000	12,300,000	14,446,300	14,446,300
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	59,892,450	219,753,831	45,763,431	45,763,431
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)		145,143,497		
8) 자산보관수수료	10,481,178	38,456,919	8,006,337	8,006,337
9) 일반사무위탁수수료	17,967,735	65,926,149	13,725,148	13,725,148
10) 기타지급수수료	134,356,091	440,799,488	69,603,360	69,603,360
14) 세금과공과	-1,500,000	149,310	82,500	82,500
16) 보험료	217,531	217,531		
23) 수도광열비	8,457,316	19,680,261		
29) 기타영업비용	1,237,217	1,836,241	6,461,875	6,461,875
III. 영업이익	-233,809,518	-944,263,227	-158,088,951	-158,088,951
IV. 영업외수익	606,751,697	614,283,108	2,371,351	2,371,351
1) 이자수익	6,751,697	14,283,108	2,371,351	2,371,351
10) 기타영업외수익	600,000,000	600,000,000		
V. 영업외비용	600,000,000	600,003,650	0	0
4) 유형자산관련손실(처분손실 등)	600,000,000	600,000,000		
10) 기타영업외비용		3,650		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-227,057,821	-929,983,769	-155,717,600	-155,717,600
VIII. 당기순이익(손실)	-227,057,821	-929,983,769	-155,717,600	-155,717,600
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-227,057,821	-929,983,769	-155,717,600	-155,717,600
X I. 주당이익	-99	-405	-68	-68

III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 2 기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.12.31
전기 제 1 기 기말 시작일 2018.02.12 종료일 2018.12.31

회사명: (주)위드스테이제1호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	처분에정일	2020.03.27	처분확정일	2019.03.26
	금액		금액	
I . 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-1,085,701,369		-155,717,600
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-155,717,600			
2. 당기순이익(손실)	-929,983,769		-155,717,600	
III. 이익잉여금처분액		0		0
4. 배당금	0		0	
V . 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-1,085,701,369		-155,717,600



IV. 현금흐름표

당기 제 2기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.12.31
 전기 제 1기 기말 시작일 2018.02.12 종료일 2018.12.31

회사명: (주)위드스테이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		-912,041,339		-194,530,361
1. 당기순이익(손실)		-929,983,769		-155,717,600
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		0		0
유형자산관련손실(이익)	-600,000,000			
기타	600,000,000			
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		17,942,430		-38,812,761
미수수익의 변동	-5,021,375		-492,031	
기타미수금의 변동	-6			
선급비용의 변동	-111,425,544		-117,631,579	
미지급비용의 변동	134,863,137		80,467,124	
예수금의 변동	662,808		-866,905	
기타	-1,136,590		-289,370	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-2,546,562,840		-11,588,877,052
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-2,546,562,840		-11,588,877,052
만기보유금융자산의 취득	2,226,940,000			
유형자산의 취득	319,622,840		11,588,877,052	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		-6,702,449,433		22,933,801,885
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		23,300,000,000
주식의 발행			23,300,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-6,702,449,433		-366,198,115
기타	6,702,449,433		366,198,115	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		-10,161,053,612		11,150,394,472
VI. 현금및현금성자산의 순증감		-10,161,053,612		11,150,394,472
VII. 기초 현금및현금성자산		11,150,394,472		
VIII. 기말 현금및현금성자산		989,340,860		11,150,394,472

V. 자본변동표

당기 제 2기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.12.31
 전기 제 1기 기말 시작일 2018.02.12 종료일 2018.12.31

회사명: (주)위드스테이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2018년 2월 12일 (제1기 기초)							0
설립자본금	300,000,000						300,000,000
유상증자	11,500,000,000	11,434,473,941					22,934,473,941
유상감자	-300,000,000	-672,056					-300,672,056
당기순이익(손실)					-155,717,600		-155,717,600
2018년 12월 31일 (제1기 기말)	11,500,000,000	11,433,801,885			-155,717,600		22,778,084,285
2019년 1월 1일 (제2기 기초)	11,500,000,000	11,433,801,885			-155,717,600		22,778,084,285
유상감자	-3,350,000,000	-3,352,449,433					-6,702,449,433
당기순이익(손실)					-929,983,769		-929,983,769
2019년 12월 31일 (제2기 기말)	8,150,000,000	8,081,352,452			1,085,701,369		15,145,651,083

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 :적정

기타사항(특기사항 포함)

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2019년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반기업회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

서울특별시 강남구 봉은사로 407

삼 화 회 계 법 인

대 표 이 사 김 태 진

– 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

1. 제재현황



주 석

제 2 기 2019년 12월 31일 현재

제 1 기 2018년 12월 31일 현재

주식회사 위드스테이제1호위탁관리부동산투자회사

1. 당사의 개요

주식회사 위드스테이제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2018년 2월 12일에 설립되어 2018년 8월 2일자로 영업인가를 받았습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산 개발사업 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 이에 따라 당사는 충청남도 천안시 동남구 구룡동 일대의 천안 구룡지구 도시개발구역 A1블럭에 공동주택 등을 신축하여 임대 운영할 예정입니다.

당기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	지분율(%)
삼부토건(주)	보통주	1,630,000	100.00

한편, 주석17에서 설명하고 있는 바와 같이, 당사는 2020년 2월 5일자 임시주주총회에 의거하여 삼부토건(주)가 100% 지분소유하고 있는 삼부르네상스(주)와 충남 천안시 동남구 신방동 230 9 번지 일원에서 진행되던 공동주택 및 부대시설의 건설사업 관련 권리 및 채무 등에 대한 사업양수도계약(양수도대금: 14,260백만원, 거래종결일: 2020년 5월 6일 또는 당사자들의 서면합의일)을 2020년 2월 7일에 체결하였으며 향후 해산 등기 및 청산절차를 진행할 예정입니다.

당사의 사업연도는 1개년(매년 1월 1일에 개시하고 12월 31일에 종료)입니다. 다만, 최초사업연도는 설립등기일(2018년 2월 12일)로부터 2018년 12월 31일까지 입니다.

2. 중요한 회계정책

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 주요한 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 현금및현금성자산

당사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동의 위험이 경미한 금융상품으로서 취득 당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(2) 유형자산

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작용가와 자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다. 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래 경제적효익의 유입가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

(3) 납입자본

당사는 주식을 발행하는 경우, 주식의 발행금액이 액면금액보다 크다면 그 차액을 주식발행초과금으로 하여 자본잉여금으로 처리하고, 발행금액이 액면보다 작다면 그 차액을 주식발행초과금의 범위 내에서 상계처리하고 미상계된 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

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의한 법인세부담액에 이연법인세 변동액을 가감하여 계상하고 있습니다. 자산·부채의 장부금액과 세무기준액의 차이인 일시적차이 중 미래기간의 과세소득을 증가시키는 가산할 일시적차이에 대한 법인세효과는 예외항목에 해당되지 않는 경우 전액 이연법인세부채로 인식하고 있습니다. 미래기간의 과세소득을 감소시키는 차감할 일시적차이 및 결손금 등에 대한 법인세효과는 향후 과세소득의 발생가능성이 매우 높아 미래의 법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 이연법인세자산으로 인식하고 있습니다. 또한, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 법인세부담액과 이연법인세는 자본계정에 직접 가감하고 있습니다.

(5) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 결산일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법에 의하여 이익배당시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 부동산투자회사법에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

3. 사용제한예금

당기말과 전기말 현재 사용이 제한된 예금은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
계정과목	금융기관	금액		제한내용(★)
		당기말	전기말	
단기금융상품	(주)국민은행	2,226,940	-	질권설정 정기에금

(★) 당기 중 유상감자시 채권자보호절차의 일환으로 질권설정됨

4. 유형자산

(1) 장부금액의 변동사항

당기와 전기 중 유형자산의 증감 내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)				
계정과목	기초	증가	감소(*)	기말
건설중인자산	12,188,877	319,623	600,000	11,908,500

(*) 전기에 자본화된 미지급 매입자문수수료이나 주석17에서 설명하고 있는 바와 같이 사업권 양도로 인해 당기말 현재 지급하지 않을 확률이 매우 높아 유형자산손상차손으로 처리하고, 관련 미지급비용은 잡이익으로 처리함.

(전기)

(단위: 천원)				
계정과목	기초	증가	감소	기말
건설중인자산	-	12,188,877	-	12,188,877

한편, 건설중인자산은 주석9에서 설명한 바와 같이 천안 구룡지구도시개발구역 A1블럭에 대한 주택건설시행사업자로서의 권리를 기존사업자인 (주)위드로부터 사업양도받아 A1블럭의 각 토지 소유주들과 체결한 부동산의 매매계약에 따라 지급한 매매대금(총매매대금: 34,880백만원) 중 계약금 및 중도금 일부의 합계(8,725백만원)와 관련 취득부대비용 등의 합계액입니다.

5. 주요 보험가입현황

당기말 현재 당사가 가입한 주요 보험은 없습니다. 한편, 주석9에서 설명하고 있는 바와 같이 서울보증보험에 가입하고 있습니다.

6. 담보제공현황

당기말 현재 당사가 담보로 제공한 내역은 없습니다.

7. 장기차입금

당기말과 전기말 현재 당사의 장기차입금은 없습니다.

8. 자본

(1) 자본금

당사의 정관에 의한 발행할 주식의 총수는 50,000,000주로 1주당 액면금액은 5,000원입니다. 당기말 현재 당사는 보통주식 1,630,000주를 발행하고 있으며, 보통주 자본금은 8,150백만원입니다. 한편, 당기말 현재 납입자본은 보통주 16,300백만원입니다.

한편, 당사는 전기 중 당사의 사업계획 및 자금조달계획에 의하여 유상증자 및 유상감자를 실시하였으며, 이사회 결의를 통한 유상증자를 통해 총 2,300,000주(에이종종류주 50,000주, 보통주 2,250,000주)의 신주를 발행하여 총 23,000백만원(1주당 발행가액 10,000원)을 조달하였으며 동 유상증자시 에이종종류주식은 500백만원, 보통주식은 22,500백만원이 각각 납입되었습니다. 한편, 당사는 설립자본금 3억원(보통주 60,000주, 1주당 액면가액 및 발행가액 5,000원)을 임시주주총회에 의거한 유상 임의소각의 방법으로 유상감자(감자대금 3억원, 감자대금지급일 2018년 11월 30일)를 하였습니다.

또한, 당사는 당기 중 2019년 6월 12일자 임시주주총회에서 의결된 바와 같이 주택건설 사업권을 양도하고 해산할 예정이므로 2019년 9월 25일자 임시주주총회에서 최소 자본금을 충족하는 자본금 유지 및 향후 발생될 채권채무액을 감안하여 제1종종류주식 전부인 50,000주 및 보통주의 일부인 620,000주를 유상 임의소각의 방법

으로 유상감자(감자대금 67억원, 감자대금지급일 2019년 10월 29일)를 하였습니다.

(2) 주식발행초과금

당기말 현재 당사의 자본잉여금 중 주식발행초과금은 신주발행 시 액면가액을 초과하여 발행한 금액입니다.

자본잉여금은 자본금의 결손 보전에 충당하는 경우 외에는 처분하지 못합니다. 다만, 적립된 자본잉여금이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우에 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 자본잉여금을 감액할 수 있습니다.

(3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법에 의하여 이익배당 시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

9. 주요 약정사항

(1) 자산관리계약

당사는 (주)케이리츠애프트너스와 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 임대차 등 자산의 투자운용 업무 위탁계약을 체결하고 있으며, 다음의 위탁수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

구분	수수료	비고
매입자문수수료	600백만원	• 2차 유상증자 주금납입일로부터 5영업일 이내 지급
	600백만원	• 임대PF 기표를 실행한 날로부터 10영업일 이내 지급(*)
기본운용수수료	연간 2억원 (VAT 별도)	• 1차 유상증자 주금납입일로부터 기산하며 매 반기(6개월)마다 해당 반기 말일(해당 말일이 영업일이 아닌 경우 그 직후 영업일)에 지급 • 반기의 업무수행기간이 6개월에 미달하는 경우, 실제업무수행기간을 일 할계산한 금액
매각수수료	부동산 매각가액의 0.1%	• 부동산매각가액은 부동산 매수인으로부터 지급받은 금액(VAT제외) • 매각수수료는 매각이 속한 결산기의 결산보고서가 주주총회의 승인을 받은 날로부터 10일 이내에 지급

(*) 주석4에서 설명하고 있는 바와 같이, 당사는 전기에 동 미지급 매입자문수수료를 자본화하였으나 사업권 양도로 인해 당기말 현재 지급하지 않을 확률이 매우 높아 상

기 자본화된 금액을 유형자산손상차손으로 처리하고, 관련 미지급비용을 잡이익으로 처리함.

(2) 일반사무수탁계약

당사는 (주)국민은행과 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식 발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 1차 유상증자 주금납입일로부터 매 반기(6개월)마다 30백만원(연간 60백만원)의 수수료를 해당 반기말일(해당 말일이 영업일이 아닌 경우 그 직후 영업일)에 지급하도록 약정하고 있습니다. 단, 반기의 업무수행기간이 6개월에 미달하는 경우, 당해 반기의 보수는 실제업무수행기간을 일할계산한 금액으로 약정하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

당사는 흥국생명보험(주)와 부동산, 증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 등에 대한 위탁계약을 체결하여 1차 유상증자 주금납입일로부터 청산종결등기일까지 매 반기(6개월)마다 반기수수료(연간 수수료 35백만원)를 해당 반기말일(해당 말일이 영업일이 아닌 경우 그 직후 영업일)에 지급하도록 약정하고 있습니다. 단, 반기의 업무수행기간이 6개월에 미달하는 경우, 당해 반기의 보수는 실제업무수행기간을 일할계산한 금액으로 약정하고 있습니다.

(4) 부동산 매매계약

당사는 2018년 10월 26일에 천안 구룡지구도시개발구역 A1블럭에 대한 주택건설시행사업자로서의 권리를 기존사업자((주)위드)로부터 사업양도받아 A1블럭의 각 토지소유주들과 부동산매매계약(총매매대금: 34,880백만원)을 체결하여 계약금 및 중도금 중 일부를 지급하였고, 잔금은 PF기표일에 지급할 예정입니다.

(5) 건설공사 도급계약

당사는 2018년 11월 9일에 도급인으로서 삼부토건(주)(수급인)와 '천안신방르네상스 공동주택 신축공사' 도급계약을 체결하였습니다. 공사기간은 30개월이며 공사도급

금액은 계약금 117,835백만원과 분양관련비용 5,973백만원을 합한 123,808백만원입니다.

(6) 당기말 현재 당사는 다음과 같이 한전 임시전력 보증금을 지급보증하는 이행지급 보증보험 등에 가입하고 있습니다.

(단위: 천원)			
보증인	보험가입금액	피보험자	보증내역
서울보증보험(주)	20,000	한국전력공사	이행지급 보증

10. 특수관계자와의 거래

(1) 지배 · 종속관계

당사의 지배기업은 삼부토건(주)이며 지분율은 100.00%입니다.

(2) 당기와 전기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(2-1) 당사는 토지의 각 소유주와 부동산매매계약 및 토지임대차계약을 체결하는 과정에서 삼부토건(주)가 토지의 각 소유주와 부동산매매계약 및 토지임대차계약을 선 체결하여 계약금액을 선지급한 것들에 대해 정산하며 삼부토건(주)에게 5,134백만원을 전기에 지급하였습니다.

(2-2) 당사는 주석9에서 설명하는 바와 같이 2018년 11월 9일에 삼부토건(주)와 '천안신방르네상스 공동주택 신축공사' 도급계약을 체결하였습니다.

(2-3) 주석17에서 설명하고 있는 바와 같이 당사는 2020년 2월 7일에 당사의 지배기업인 삼부토건(주)가 100% 지분소유한 삼부르네상스(주)와 사업양수도계약(양수도 대금: 14,260백만원)을 체결하였습니다.

(3) 당기말과 전기말 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권 · 채무는 없습니다. 한편, 당기말 현재 특수관계자와의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(3-1) 당사는 주석9에서 설명하는 바와 같이 2018년 11월 9일에 삼부토건(주)와 '천안신방르네상스 공동주택 신축공사' 도급계약을 체결하였습니다.

(4) 당사는 주권을 상장한 기업이 아니므로 주요 경영진에 대한 분류별 보상금액, 총 보상금액 및 주요 경영진으로 판단하는 근거에 대한 공시를 생략합니다.

11. 법인세비용 등

당사는 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제에 의거, 동법 시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당한 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 않았습니다.

12. 결손금처리계산서

당기와 전기의 결손금처리계산서 내역은 다음과 같습니다.

제2(당)기	2019년 01월 01일 부터 2019년 12월 31일 까지	제1(전기)	2018년 02월 12일 부터 2018년 12월 31일 까지
처리에정일	2020년 03월 27일	처리확정일	2019년 03월 26일

(단위: 원)				
구 분	제 2 기		제 1 기	
I. 미처리결손금		1,085,701,369		155,717,600
1. 전기이월미처리결손금	155,717,600		-	
2. 당기순손실	929,983,769		155,717,600	
II. 차기이월미처리결손금		1,085,701,369		155,717,600

13. 배당금

당사의 당기와 전기의 배당금은 없습니다.

14. 부가가치계산에 필요한 계정과목

당기와 전기의 영업비용에 포함된 부가가치 계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당기	전기
임원보수	12,300	14,446
세금과공과금	149	83

15. 현금흐름표

당사는 현금흐름표 상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당기	전기
건설중인자산의 취득(미지급비용)	-	600,000

한편, 현금흐름표 상의 현금은 재무상태표 상의 현금및현금성자산입니다.

16. 재무제표의 확정

당사의 당기 재무제표는 2020년 3월 27일 주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.

17. 보고기간 후 사건

2020년 2월 5일자 임시주주총회에 의거하여 당사는 삼부토건(주)가 100% 지분소유하고 있는 삼부르네상스(주)와 충남 천안시 동남구 신방동 230-9 번지 일원에서 진행되던 공동주택 및 부대시설의 건설사업 관련 권리 및 채무 등에 대한 사업양수도계약(양수도대금: 14,260백만원, 거래종결일: 2020년 5월 6일 또는 당사자들의 서면합의일)을 2020년 2월 7일에 체결하였습니다.

외부감사 실시내용

「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제18조제3항의 규정에 의하여 외부감사 실시내용을 첨부합니다.

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 위드스테이제1호위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2019년 01월 01일	부터	2019년 12월 31일	까지

2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

감사참여자 인원수 및 시간		품질관리 검토자 (심리실 등)		감사업무 담당 회계사						전산감사· 세무·가치평가 등 전문가		건설계약 등 수주산업 전문가		합계	
				담당이사 (업무수행이사)		등록 공인회계사		수습 공인회계사							
				당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기
투입 인원수		1	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	3	-
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	6	-	40	-	64	-	-	-	-	-	-	-	110	-
	합계	6	-	40	-	64	-	-	-	-	-	-	-	110	-

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역					
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2019.12.30			1	일
	주요내용	당해 사업연도 감사 계획 수립				
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원		주요 감사업무 수행내용	
			상주	비상주		
재고자산실사(입회)	2020.1.20~1.22	3	일	2	명	실증적분석 및 입증감사절차
	실사(입회)시기	-			-	일
	실사(입회)장소	-				
금융자산실사(입회)	실사(입회)대상	-				
	실사(입회)시기	-			-	일
	실사(입회)장소	-				
외부조회	실사(입회)대상	-				
	금융거래조회	O		채권채무조회	-	변호사조회
지배기구와의	기타조회	-				-
	커뮤니케이션 횟수	2	회			

커뮤니케이션	수행시기	2019.12.30, 2020.1.22		
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-		
	수행시기	-	-	일

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2019년 12월 30일	총 2인: 내부감사 및 외부감사인 담당이사	대면회의	계획된 감사범위의 시기와 개요
2	2020년 01월 22일	총 2인: 내부감사 및 외부감사인 담당이사	대면회의	감사 종결 관련 논의