

투 자 보 고 서

2018.02.12 부터 2018.12.31 까지

(제 1 기)

국토교통부장관, 금융위원회위원장 귀중

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

2019.04.01

회사명 : (주)위드스테이제1호위탁관리부동산투자회사
대표이사 : 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



(Handwritten signature)
(인)

< 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. 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. 기말 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. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황
 - 1) 부동산개발사업명(1)
 - 2) 부동산개발사업명(2)
 - 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황
3. 기말 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">부동산의 취득·관리·개량 및 처분부동산의 개발사업부동산의 임대차증권의 매매금융기관에의 예치지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권 의 취득·관리·처분

5) 자산 및 자본금 규모		(기준일자)	2018.12.31	(단위: 원)
총 자산		23,458,551,409		
자 본 금		11,500,000,000		
6) 상장여부	비상장			
7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)				
<p>1. 존속기간 : 회사설립등기일로부터 20년</p> <p>2. 해 산 :</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>				

2. 회사의 연혁

1) 당해 회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2018.02.12 발기인총회
 회사설립 (자본금 3억)
- 2018.05.16 자산보관위탁계약체결 (흥국생명보험(주))
 자산관리위탁계약체결 ((주)케이리츠앤파트너스)
 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)

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. 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	설립 자본금	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 - 기 정기총회 참석주식수 참석률: 0.00%		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 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 5사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원] (단위 : 원, %)

구분	제 1 기	제 - 기	제 - 기	제 - 기	제 - 기
당기순이익	-155,717,600	0			
주당순이익	-68	0			
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		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물						51.96
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업			12,189	51.96	51.96	
	설립할 때 납입된 주금 (株金), 신주발행으로 조 성한 자금 및 소유 부동 산의 매각대금						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치				11,151	47.53	47.53	
기타 자산				119	0.51	0.51	
총 자산	자기자본			22,778	97.10	97.10	100.00
	부채			680	2.90	2.90	

※ 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		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물						51.96
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업			12,189	51.96	51.96	
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치				11,151	47.53	47.53	
기타 자산				119	0.51	0.51	
총 자산	자기자본			22,778	97.10	97.10	100.00
	부채			680	2.90	2.90	

※ 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		전기		당기		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		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	-		-			
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-		-			
	부동산개발사업	-		-			
	신주발행으로조성한자금	-		-			
부동산관련 유가증권		-		-			
유가증권		-		-			
금융기관 예치		-		-			
기타 자산		-		-			
총 자산		-		-			

※ 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	전기에치금	당기에치금
보통예금	국민은행	변동	-	11,150
합 계			-	11,150

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 = 기말기준 월임대료 x 12(개월)

Ⅱ. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발 사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 천안구룡지구 WITH Stay 장기 일반 민간임대주택 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 : 107,000
- 임대보증금 : 63,771
- 보통주자본금 : 24,077
- 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. 기말 현재 유가증권 소유 현황

해당사항 없음

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

(기간 : 2018.02.12 ~ 2018.12.31)

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

구분		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

Ⅱ. 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 1 기	제 - 기	제 - 기	제 - 기
당해회사수익률(A)	(1.48)			
산업평균수익률(B)				
초과수익률	(1.48)			

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

결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/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 : 2018.02.12 ~ 2018.12.31)

I. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합 계	-		
급여	14,446,300	14,446,300		
자산관리수수료 (AMC수수료)	45,763,431	45,763,431		
부동산관리수수료 (PM, FM 등)				
자산보관수수료	8,006,337	8,006,337		
일반사무 위탁수수료	13,725,148	13,725,148		
기타지급수수료	69,603,360	69,603,360		
유형자산 감가상각비				
세금과공과	82,500	82,500		
광고선전비				
보험료				
수선유지비				
수도광열비				
기타영업비용	6,461,875	6,461,875		
합 계	158,088,951	158,088,951		

* 입력도움말

- 5부의 부동산영업경비 표는 8부 손익계산서 시트 입력과 3부. I.1 시트의 '작성완료' 클릭 시 해당 영업경비 항목과 '부동산명'이 자동 생성됩니다.
- 표 오른쪽에 적혀있는 숫자와 코드는 수정하지 마시기 바랍니다.

Ⅱ. 업무위탁비용

(단위 : 원)

구 분	지급기관	대상물건, 지급비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	지급금액
자산관리 수수료	(주)케이리츠 애팔트너스	[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	45,763,431
자산보관 수수료	흥국생명보험 (주)	* 보수: 연 3,500만원 * 지급일: 매 반기 말일에 현금 지급 * 영업인가를 득한 날부터 최초 유상증자 전일까 지는 무보수	8,006,337
사무수탁 수수료	(주)국민은행	* 보수 : 연 6,000만원 * 지급일: 매 반기 말일에 현금 지급 * 영업인가를 득하고 1차 유상증자 주금이 납입되 날로부터 기산	13,725,148
합 계		-	67,494,916

※ 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

【 2018.12.31 현재 】

성명	관계	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
			기초	증가	감소	기말	
삼부토건 (주)	최대주주	보통주	60,000	2,250,000	60,000	2,250,000	유상증자
			(2.60%)	(97.40%)	(2.60%)	(97.40%)	
계			60,000	2,250,000	60,000	2,250,000	
지분율 계			(2.60%)	(97.40%)	(2.60%)	(97.40%)	

2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황

【 2018.12.31 현재 】

순위	성명	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1					
2					
3					
합계					

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2018.12.31 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, 선급금, 선급비용, 부가세대급금, 선급법인세, 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, 충당부채전입, 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 1 기 기말 기준일 2018.12.31 현재
 전기 제 - 기 기말 기준일 현재

회사명: (주)위드스테이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 1 (당)기	기말	제 - (전)기	기말
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 유동자산		11,269,674,357		0
1) 현금및현금성자산	11,150,394,472			
2) 단기금융상품				
3) 매출채권				
4) 미수수익	492,031			
5) 기타미수금				
6) 선급금				
7) 선급비용	117,631,579			
8) 부가세대급금	866,905			
9) 선급법인세	289,370			
2. 비유동자산		12,188,877,052		0
1) 장기금융상품				
2) 유형자산	12,188,877,052		0	
토지				
건물				
감가상각누계액(유형자산-건물)				
건설중인자산	12,188,877,052			
3) 기타비유동자산				
자 산 총 계		23,458,551,409		0
II. 부채				
1. 유동부채		680,467,124		0
1) 기타선수금				
2) 미지급금				
3) 미지급비용	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		680,467,124		0
III. 자 본				
1. 자본금		11,500,000,000		0
1) 보통주자본금	11,250,000,000			
2) 종류주자본금	250,000,000			
2. 자본잉여금		11,433,801,885		0
1) 주식발행초과금	11,433,801,885			
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(155,717,600)		
자 본 총 계		22,778,084,285		0
부 채 및 자 본 총 계		23,458,551,409		0

V. 손 익 계 산 서

당기 제 1 기 기말 시작일 2018.02.12 종료일 2018.12.31
 전기 제 - 기 기말 시작일 종료일 -

회사명: (주)위드스테이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 1 (당)기		제 - (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I . 영업수익	0	0	0	0
1) 임대료수익				
2) 관리비수익				
II . 영업비용	158,088,951	158,088,951	0	0
1) 급여	14,446,300	14,446,300		
2) 자산관리수수료(AMC수수료)	45,763,431	45,763,431		
3) 부동산관리수수료(PM, FM 등)				
4) 자산보관수수료	8,006,337	8,006,337		
5) 일반사무위탁수수료	13,725,148	13,725,148		
6) 기타지급수수료	69,603,360	69,603,360		
7) 유형자산감가상각비				
8) 세금과공과	82,500	82,500		
9) 광고선전비				
10) 보험료				
11) 수선유지비				
12) 수도광열비				
13) 기타영업비용	6,461,875	6,461,875		
III . 영업이익	(158,088,951)	(158,088,951)	0	0
IV . 영업외수익	2,101,801	2,371,351	0	0
1) 이자수익	2,101,801	2,371,351		
2) 기타영업외수익				
V . 영업외비용	0	0	0	0
1) 이자비용				
2) 기타영업외비용				
VI . 법인세비용차감전순이익(손실)	(155,987,150)	(155,717,600)	0	0
VII . 법인세비용(수익)				
VIII . 당기순이익(손실)	(155,987,150)	(155,717,600)	0	0
IX . 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X . 총포괄이익(손실)	(155,987,150)	(155,717,600)	0	0
X I . 주당이익	(68)	(68)		

VI. 이 익 잉 여 금 처 분 계 산 서

당기 제 1 기 기말 시작일 2018.02.12 종료일 2018.12.31
 전기 제 - 기 기말 시작일 - 종료일 -

회사명: (주)위드스테이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 1 (당)기		제 - (전)기	
	처분예정일	2019.03.29	처분확정일	0000.00.00
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(155,717,600)		0
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)				
2. 당기순이익(손실)	(155,717,600)		0	
II. 임의적립금등의 이입액				
III. 이익잉여금처분액		0		0
1. 배당금	0		0	
보통주현금배당금				
종류주현금배당금				
IV. 결손금처리액		0		0
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(155,717,600)		0

Ⅶ. 현금흐름표

당기 제 1 기 기말 시작일 2018.02.12 종료일 2018.12.31
 전기 제 - 기 기말 시작일 - 종료일 -

회사명: ㈜위드스테이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 1 (당)기		제 - (전)기	
	금 액		금 액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(194,530,361)		0
1. 당기순이익(손실)		(155,717,600)		0
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		0		0
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		(38,812,761)		0
매출채권의 변동				
미수수익의 변동	(492,031)			
기타미수금의 변동				
선금금의 변동				
선금비용의 변동	(117,631,579)			
매입채무의 변동				
기타선수금의 변동				
미지급금의 변동				
미지급비용의 변동	80,467,124			
예수금의 변동	(866,905)			
보증금의 변동				
기타	(289,370)			
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(11,588,877,052)		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
만기보유금융자산의 처분				
기타				
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(11,588,877,052)		0
만기보유금융자산의 취득				
유형자산의 취득	11,588,877,052			
기타				
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		22,933,801,885		0
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		23,234,473,941		0
주식의 발행	23,234,473,941			
단기차입금의 차입				
장기차입금의 차입				
기타				
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(300,672,056)		0
단기차입금의 상환				
장기차입금의 상환				
배당금의 지급				
기타	300,672,056			
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		11,150,394,472		0
V. 현금및현금성자산에 대한 환율변동효과				
VI. 현금및현금성자산의 순증감		11,150,394,472		0
VII. 기초 현금및현금성자산				
VIII. 기말 현금및현금성자산		11,150,394,472		0

VIII. 재무제표에 대한 주석

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

1. 외부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2018년 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

2. 내부감사인의 감사(검토) 의견

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 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

일자	항목	내용
2018.11.14	투자보고서 제출	제1기 3분기 투자보고서

Ⅱ. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

소송진행사항 없음

Ⅲ. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

2018.11.09 - 당사의 주요주주와 공사도급 계약 체결(삼부토건)

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

주식

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(%)
(주)케이리츠애파트너스	제1종 종류주	50,000	2.17
삼부토건(주)	보통주	2,250,000	97.83
합계		2,300,000	100.00

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

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 예외 항목에 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

당기말 현재 사용이 제한된 예금은 없습니다.

4. 유형자산

(1) 장부금액의 변동사항

당기 중 유형자산의 증감 내역은 다음과 같습니다.

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

한편, 건설중인자산은 주식9에서 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 보험은 없습니다.

6. 담보제공현황

당기말 현재 당사가 담보로 제공한 내역은 없습니다.

7. 장기차입금

당기말 현재 당사의 장기차입금 내역은 없습니다.

8. 자본

(1) 자본금

당사의 정관에 의한 발행할 주식의 총수는 50,000,000주로 1주당 액면금액은 5,000원입니다. 당기말 현재 당사는 보통주식 2,250,000주 및 제1종종류주식 50,000주(총 2,300,000주)를 발행하고 있으며, 보통주 자본금은 11,250백만원, 제1종종류주 자본금은 250백만원으로 총 자본금은 11,500백만원입니다. 한편, 당기말 현재 납입자본은 보통주 22,500백만원, 제1종종류주 500백만원으로 총 납입자본은 23,000백만원입니다.

한편, 당사는 당기 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.

(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)케이리츠엔파트너스와 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

(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 일 할계산한 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 일 할계산한 금액으로 약정하고 있습니다.

(4) 부동산 매매계약

당사는 2018년 10월 26일에 천안 구룡지구도시개발구역 A1블럭에 대한 주택건설시행사업자로서의 권리를 기존사업자((주)위드)로부터 사업양도받아 A1블럭의 각 토지 소유주들과 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 공사도급금액은 계약금 117,835백만원과 분양관련비용 5,973백만원을 합한 123,808백만원입니다.

10. 특수관계자와의 거래

(1) 지배·종속관계

당사의 지배기업은 삼부토건(주)이며 지분율은 97.83%입니다.

(2) 당기 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 선체결하여 계약금액을 선지급한 것들에 대해 정산하며 삼부토건(주)에게 5,134백만원을 당기에 지급하였습니다.

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

(3) 당기말 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

당기의 결손금처리계산서 내역은 다음과 같습니다.

제1(당)기 2018년 02월 12일 부터
 2018년 12월 31일 까지
 처리예정일 2019년 03월 26일

(단위: 원)		
과 목	제 1 기	
I. 미처리결손금		155,717,600
1. 전기이월미처리결손금	-	
2. 당기순손실	155,717,600	
II. 차기이월미처리결손금		155,717,600

13. 배당금

당사의 당기 배당금은 없습니다.

14. 부가가치세에 필요한 계정과목

당기의 영업비용에 포함된 부가가치 세에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
계정과목	당기
임원보수	14,446
세금과공과금	83

15. 현금흐름표

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

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

한편, 현금흐름표 상의 현금과 현금성자산은 재무상태표 상의 현금및현금성자산입니다.

16. 재무제표의 확정

당사의 당기 재무제표는 2019년 3월 26일 주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.