

투 자 보 고 서

2020.01.01 부터 2020.03.31 까지


(제 8 기 1분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2020.05.14

회 사 명 : (주)코리아밸류그로쓰호텔제4호기업구조조정부동산투자회사


대 표 이 사 : 이대운 

본점소재지 : 서울시 중구 세종대로 73 태평로빌딩 17층


(전화번호) 02-2086-0854

(홈페이지) <https://www.hana-aim.com>

작성책임자 : (회사) (주)에이아이엠투자운용 (직책) 부장

(전화번호) 02-2086-0858 성명 현나영 

공시책임자 : (회사) (주)에이아이엠투자운용 (직책) 부장

(전화번호) 02-2086-0858 성명 현나영 

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)코리아벨류그로스호텔제4호기업구조조정부동산투자회사
2) 설립일	2016.03.07
3) 소재지	서울시 중구 세종대로 73 태평로빌딩 17층
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2020.03.31 (단위: 원)
총자산	43,861,702,784
자본금	12,500,000,000
부채	32,425,378,948
5) 자산관리회사	(주)에이아이엠투자운용
6) 사무수탁회사	삼정KPMG AAS
7) 자산보관회사	국민은행
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 회사의 존립기간: 회사설립등기일(2016.03.07)로부터 10년 ○ 해산사유 <ul style="list-style-type: none"> ① 존립기간의 만료 ② 주주총회의 결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산 명령 또는 해산 판결 ⑥ 영업인가의 취소 <p>(2) 신용평가결과 해당사항 없음</p>

2. 회사의 연혁

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

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2016.03.07 발기인총회
- 2016.03.07 회사설립(자본금 5억원)
- 2016.03.15 업무위탁 계약 체결
 - 자산관리위탁계약체결(주식회사 에이아이엠투자운용)
 - 자산보관계약체결(주식회사 국민은행)
 - 일반사무수탁계약체결(삼정KPMG AAS 주식회사)
- 2016.04.26 국토교통부 영업인가
- 2016.10.04 신주발행(제1종 종류주식 150만주)
- 2016.10.07 신주발행(보통주 40만주, 제2종 종류주식 50만주)
- 2016.10.07 부동산 취득(아벤트리호텔 종로)
- 2018.10.29 본점이전 (서울시 중구 세종대로 73)

나) 상호의 변경

해당사항 없음.

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

해당사항 없음.

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

해당사항 없음.

2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
육심강	1962.09.18	2006.10~2007.6:한셋투자전문(주) 대표이사 2007.7~2008.11:Savills Korea 공 동 대표이사 2008.11~2011 : (주)하나에이아이 엠에이엠씨 대표이사	결격사유 없음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

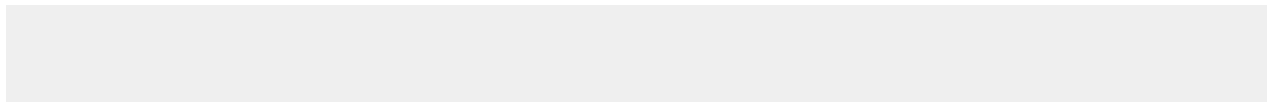
(2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	이대운	1954.12.04	1979.11~1985.6:삼성물산 대리 1985.6~2000.2 : 씨티은행 Vice President 2000.2~2002.2 : 현대증권(주) 이 사 2002.2~2004.2 : 신한은행(주) 부 행장보 2004.8~2007.5 : (주)메디슨 대표 이사 2009.4~2015.5 : 자영업 경영 2019.1~현재 : (주)코리아밸류그 로쓰호텔제4호기업구조조정부동 산투자회사 대표이사	결격사 유 없음
기타비상무 이사	이호철	1974.03.11	2003.1~2006.9:(주)도시와사람 개 발기획팀 과장 2006.9~2008.6:(주)신영 자산운용 팀 대리 2008.6~2012.2:신한BNP파리바 자산운용(주) 차장 2013.3~2015.8:KDB자산운용(주) 부동산팀 팀장 2016.1~현재 : 엠플러스자산운 용(주) 운용1팀 팀장	결격사 유 없음

기타비상무 이사	김기동	1960.07.20	2007.3~2008.2 :하나IB증권(주) 경영지원부장 2008.2~2010.6 :하나대투증권(주) 관리본부장 2010.7~2011.12:하나대투증권(주) 신탁본부장 2012.4~2014.4:인천항만공사(주) 재무관리팀장 2015.1~2016.12:(주)아벤트리자기 관리부동산투자회사 전무 2017.1~현재 : (주)아벤트리알앤 엠 전무	결격사 유 없음
감사	김상부	1961.08.21	1983.2~1996.11:안건회계법인 외 근무 1996.12~2002.6:감사원 근무 2002.7~2004.7 :국비 장기해외 훈련 2004.7~2007.4 :감사원 근무 2007.4~2014.6 :천지회계법인 공공부문본부장 2014.7~2018.10 :안세회계법인 등 부대표 2019.11~현재 :미래세무회계사 무소 대표	결격사 유 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

[2020.03.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	제1종종류주식	1,500,000	5,000	5,000	
기명식	제2종종류주식	500,000	5,000	5,000	
기명식	보통주	500,000	5,000	5,000	

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

해당사항 없음

(3) 현물출자 현황

해당사항 없음

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수 등을 기재)

보통주식(500,000주)과 제1종 종류주식(1,500,000주)은 의결권이 있으며, 제2종 종류주식(500,000주)은 의결권이 있으나, 2021년 10월 1일 이후 개최되는 주주총회에서 보유자산 매각을 승인하는 안건에 대해서만 의결권이 없음.

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			
2016.03. 07	설립 자본금	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	500,000,000	-
2016.10. 04	유상 증자	종류주	1,500,000	5,000	5,000	7,500,000,000	8,000,000,000	1500.00%
2016.10. 07	유상 증자	보통주	400,000	5,000	5,000	2,000,000,000	10,000,000,000	25.00%
2016.10. 07	유상 증자	종류주	500,000	5,000	5,000	2,500,000,000	12,500,000,000	25.00%

2016.10.04 종류주 -> 제1종 종류주식
2016.10.07 종류주 -> 제2종 종류주식

3) 자본금 변동예정 등

해당사항 없음

4. 주주현황

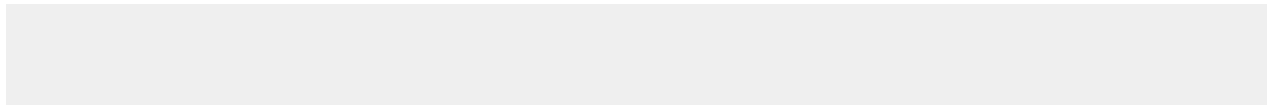
1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2020.03.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
엠펙러스 전문투자형 사모부동산 투자신탁5호	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	제1종 종류주 식	1,500,000			1,500,000	
							(60.00%)	(0.00%)	(0.00%)		

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

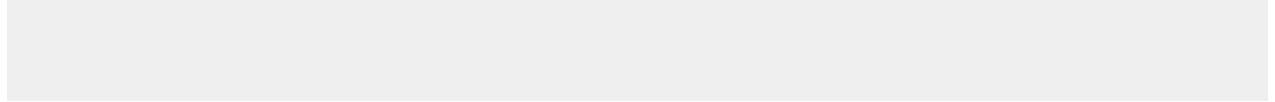
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2020.03.31 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	(주)아벤트리 알앤엠	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	제2종 종류주 식	500,000	20.00%	
2	(주)아벤트리 알앤엠	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	500,000	20.00%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2020.03.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	50.00%	1,500,000	60.00%	
주요주주	1	50.00%	1,000,000	40.00%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인		0.00%		0.00%	
합계	2	100.00%	2,500,000	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

*** 배당가능이익**

회사가 이익을 배당할 때에는 상법 제462조에도 불구하고 이익을 초과하여 배당할 수 있음. 이 경우 초과배당금의 기준은 당해 연도 감가상각비 범위 안에서 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따름.

*** 배당금 지급시기 및 결정방법**

당해 회사의 회계연도는 매년 1월 1일 개시하여 6월 30일에 종료하고, 7월 1일 개시하여 12월 31일 종료함. 단, 최초 회계연도는 당해 회사의 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 12월 31일 종료함. 배당금은 정기주주총회의 결의로 승인을 받아 매 결산기 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정함. 배당금은 매 사업연도별 이익배당을 위한 주주총회의 재무제표 승인 결의가 있는 날로부터 1개월 이내에 지급되어야 함. 다만, 위 주주총회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니함.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 7기	제 6기	제 5기	제 4기
당기순이익	94,938,642	104,042,234	81,900,595	112,185,713
상법상 배당가능이익	-815,008,949	-629,107,925	-476,536,068	274,375,674
당기감가상각비 등	1,088,844,863	909,947,591	733,150,159	558,436,663
이익배당한도	273,835,914	280,839,666	256,614,091	284,060,989
배당금	273,835,914	270,492,246	246,266,671	273,713,569
주당배당금	110	108	99	109
배당수익율	2.19%	2.16%	1.97%	2.19%
연환산배당율	4.35%	4.36%	3.91%	4.42%

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

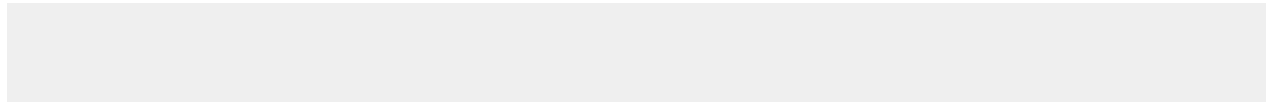
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 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

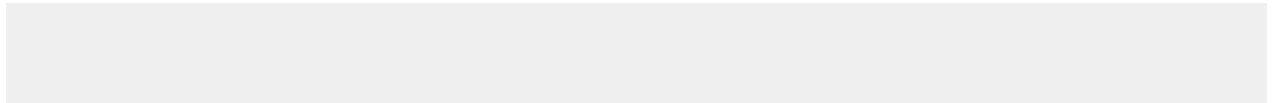
I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
구조조정 부동산	42,847	97.17	42,797	97.57	97.57
기타 부동산					
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금	700	1.59	534	1.22	1.22
기타 자산	549	1.24	531	1.21	1.21
총계	44,095	100.00	43,862	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. 현금의 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 유가증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

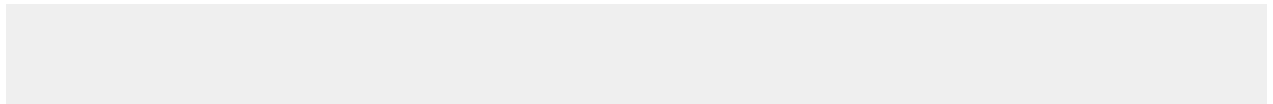


1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	아벤티리호텔 종로	서울시 종로구 우정 국로 46	1971.04.08	2016.10.07	차입금 30,600,000,000원 (근저당권설정 채권최고액 36,720,000,000원) 임대보증금 1,500,000,000원 (전세권설정)

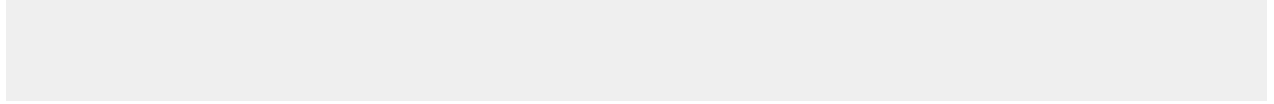
※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



2) 소유 부동산별 금액현황

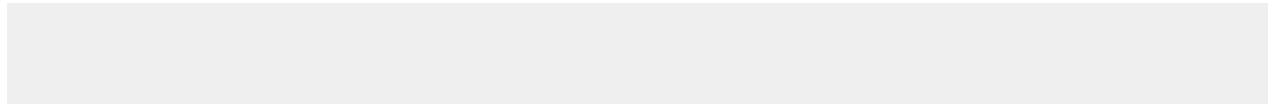
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	아베 트리호 텔 종로	35,591	7,897					691		42,797



3) 소유 부동산별 임대현황

	부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	아벤티리호텔 종로	6,130.50	6,130.50	100.00%	1



2. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

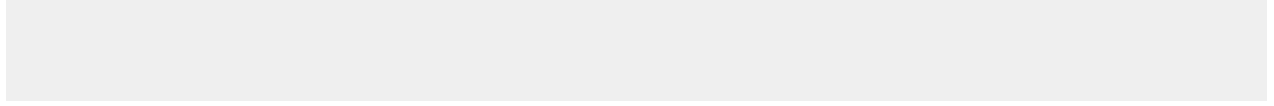
구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				

해당사항 없음

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

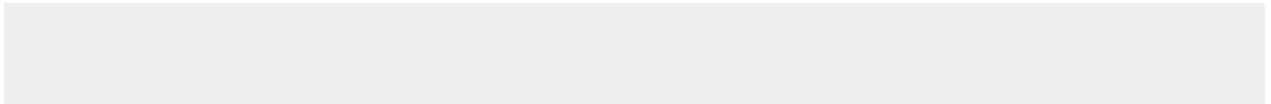
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
MMDA	국민은행	변동금리	700	534	
보통예금	국민은행	변동금리	0	0	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	미수금	174	174	
	미수수익	0	0	
	선급비용	6	6	
	미수법인세환급액	0	0	
	선급부가가치세	2	2	
	기타의유형자산	851	349	감가상각누계액 포함 국고보조금 포함



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

해당사항 없음

2. 당분기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

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

해당사항 없음

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
MMDA	국민은행	변동금리	700	534
보통예금	국민은행	변동금리	0	0

4. 기타 자산 변경내역

(전기 말 -> 당분기 말)(단위:백만원)

1. 미수금(181->174)
2. 미수수익(0.109->0.114)
3. 선급비용(9->6)
4. 미수법인세환급액(0.153->0.227)
5. 선급부가가치세(0->2)
6. 기타의유형자산(819->851)
7. 감가상각누계액-기타의유형자산(-449->-491)
8. 국고보조금-기타의유형자산(-12->-11)

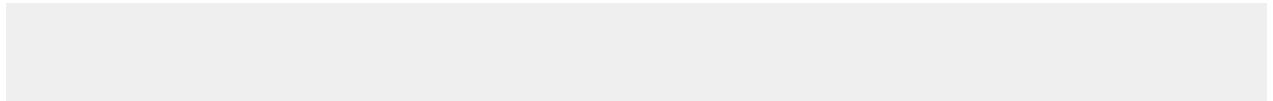
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	474,499,998	99.90%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	487,102	0.10%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		3	0.00%	잡이익
총 수익		474,987,103	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

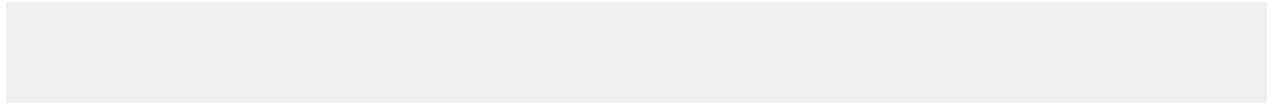


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

	부동산명	임대료(원)	비율(%)	비고
1	아벤트리호텔 종로	474,499,998	100.00%	



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산 명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

해당사항 없음

2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

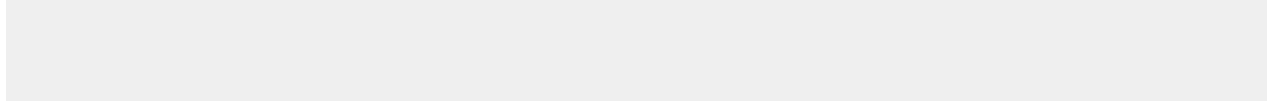
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					

해당사항 없음

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
MMDA	국민은행	변동금리	332,798	457,025	
보통예금	국민은행	변동금리	30,104	30,077	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

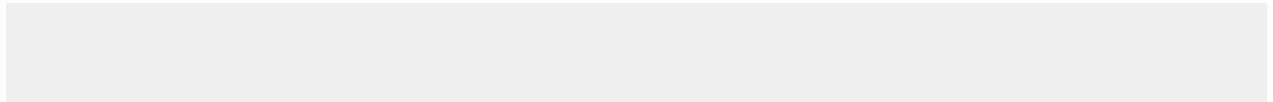
해당사항 없음

III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	91,153,232	20.26%	
	기타비용	73,887,032	16.43%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		284,778,140	63.31%	일반사무수탁수 수료 이자비용
총비용		449,818,404	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

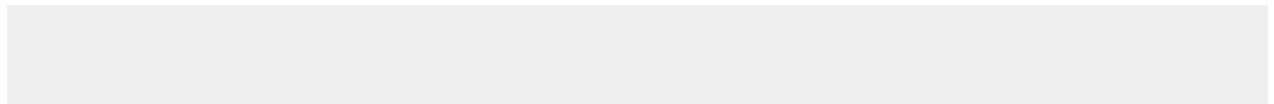
1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	아벤처리호텔 종로	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	3,000,000	3,000,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	38,391,756	38,391,756			
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	2,725,288	2,725,288			
일반사무 위탁수수료	4,972,677				4,972,677
기타지급수수료	11,000,000	11,000,000			
유형자산 감가상각비	91,153,232	91,153,232			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	14,495,172	14,495,172			
광고선전비					
보험료	2,833,036	2,833,036			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	815,000	815,000			
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	626,780	626,780			

2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	㈜에이아이엠 투자운용		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		<p><기본운용수수료> 총 부동산가액의 연 0.35%에 해당하는 금액을 12등분하여 매월 말일까지 지급 *특정 사업연도에 제1종 종류주식의 주주들에게 배당될 이익이 제1종 종류주식의 발행가액의 연 6.8%의 비율로 해당 사업연도의 기간에 대하여 목표수익율에 미달하는 경우 기본운용수수료는 목표수익을 부족금액만큼 감액된다.</p>	38,391,756
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	삼성케이피엠지 에이에이에스(주)	연 20,000,000원 매 분기 종료 후 30일 이내	4,972,677
자산보관회사	위탁보수	(주)국민은행	총 자산의 연간 0.025% 매 분기 종료 후 30일 이내	2,725,288
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				46,089,721



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 8기 1분기	제 7기 2분기	제 7기 1분기	제 6기 2분기
당해회사수익률	0.81	1.52	0.89	1.67

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

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

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

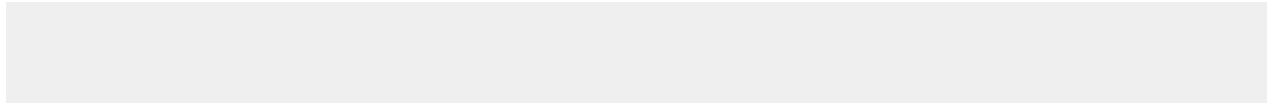
3사분기수익률= $\{1+(1\text{분기부터 } 3\text{분기까지의 순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^{4/3} - 1$

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상환산식은 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
자료가 없습니다.								

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

해당사항 없음

2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

해당사항 없음

2) 부동산개발사업명(2)

해당사항 없음

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

해당사항 없음

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 8 기 1 분기 기준일 2020.03.31 현재
 전기 제 7 기 기말 기준일 2019.12.31 현재

회사명: (주)코리아벨류그로쓰호텔제4호기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 8 (당기 1 분기)		제 7 (전기) 기 말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		715,675,070		890,110,747
1) 현금및현금성자산	533,897,377		699,759,058	
5) 미수수익	113,638		108,824	
7) 기타미수금	173,983,332		181,372,910	
9) 선급비용	5,883,999		8,717,035	
10) 부가세대급금	1,569,534			
11) 선급법인세	227,190		152,920	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		43,146,027,714		43,204,865,946
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	43,146,027,714		43,204,865,946	
토지	35,591,256,923		35,591,256,923	
건물	7,897,027,786		7,897,027,786	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-690,989,922		-641,633,499	
기타유형자산	839,740,603		806,759,102	
감가상각누계액(유형자산-기타 유형자산)	-491,007,676		-448,544,366	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		43,861,702,784		44,094,976,693
1. 유동부채		325,378,948		309,985,642
6) 미지급금	7,697,965		7,795,934	
7) 미지급비용	278,644,896		255,276,169	
9) 부가세예수금	39,036,087		46,913,539	
2. 비유동부채		32,100,000,000		32,100,000,000
3) 장기차입금	30,600,000,000		30,600,000,000	
5) 비유동보증금	1,500,000,000		1,500,000,000	
부 채 총 계		32,425,378,948		32,409,985,642
1. 자본금		12,500,000,000		12,500,000,000
1) 보통주자본금	2,500,000,000		2,500,000,000	
2) 종류주자본금	10,000,000,000		10,000,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-1,063,676,164		-815,008,949
자 본 총 계		11,436,323,836		11,684,991,051
부 채 및 자 본 총 계		43,861,702,784		44,094,976,693

II. 손익계산서

당기 제 8기 1 분기 시작일 2020.01.01 종료일 2020.03.31
 전기 제 7기 1 분기 시작일 2019.07.01 종료일 2019.09.30

회사명: (주)코리아벨류그로쓰호텔제4호기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 8 (당기)		제 7 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	474,499,998	474,499,998	478,656,251	478,656,251
2) 임대료수익	474,499,998	474,499,998	478,656,251	478,656,251
II. 영업비용	170,012,941	170,012,941	168,463,378	168,463,378
2) 급여	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	38,391,756	38,391,756	38,391,756	38,391,756
8) 자산보관수수료	2,725,288	2,725,288	2,785,722	2,785,722
9) 일반사무위탁수수료	4,972,677	4,972,677	5,027,322	5,027,322
10) 기타지급수수료	11,000,000	11,000,000	11,000,000	11,000,000
11) 유형자산감가상각비	91,153,232	91,153,232	89,269,536	89,269,536
14) 세금과공과	14,495,172	14,495,172	14,172,137	14,172,137
16) 보험료	2,833,036	2,833,036	2,894,385	2,894,385
21) 수선유지비	815,000	815,000	1,361,500	1,361,500
29) 기타영업비용	626,780	626,780	561,020	561,020
III. 영업이익	304,487,057	304,487,057	310,192,873	310,192,873
IV. 영업외수익	487,105	487,105	596,004	596,004
1) 이자수익	487,102	487,102	595,999	595,999
10) 기타영업외수익	3	3	5	5
V. 영업외비용	279,805,463	279,805,463	282,956,712	282,956,712
1) 이자비용	279,805,463	279,805,463	282,956,712	282,956,712
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	25,168,699	25,168,699	27,832,165	27,832,165
VIII. 당기순이익(손실)	25,168,699	25,168,699	27,832,165	27,832,165
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	25,168,699	25,168,699	27,832,165	27,832,165
X I. 주당이익	10	10	11	11

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)

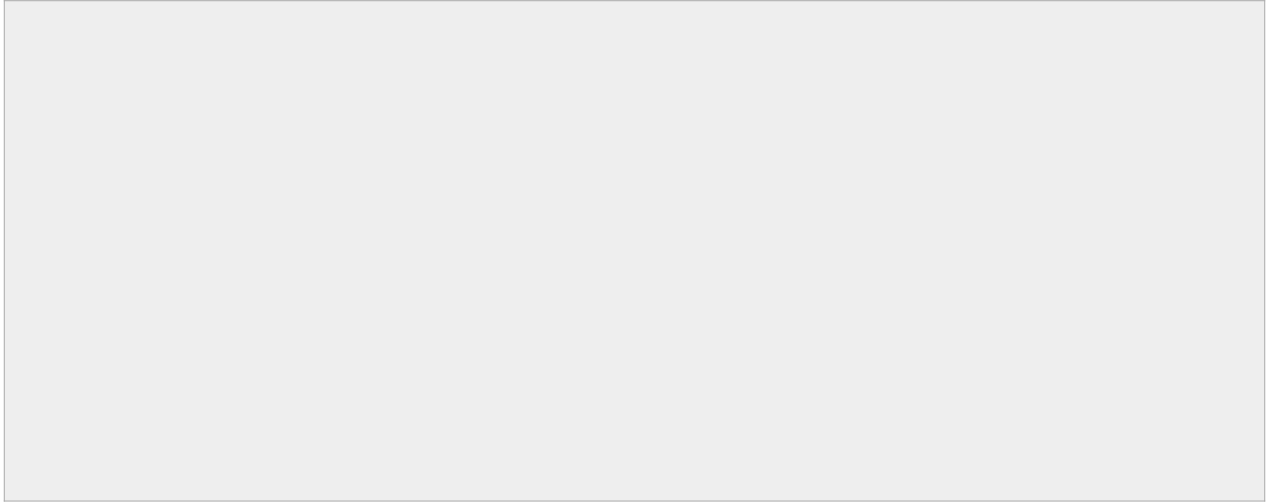
주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

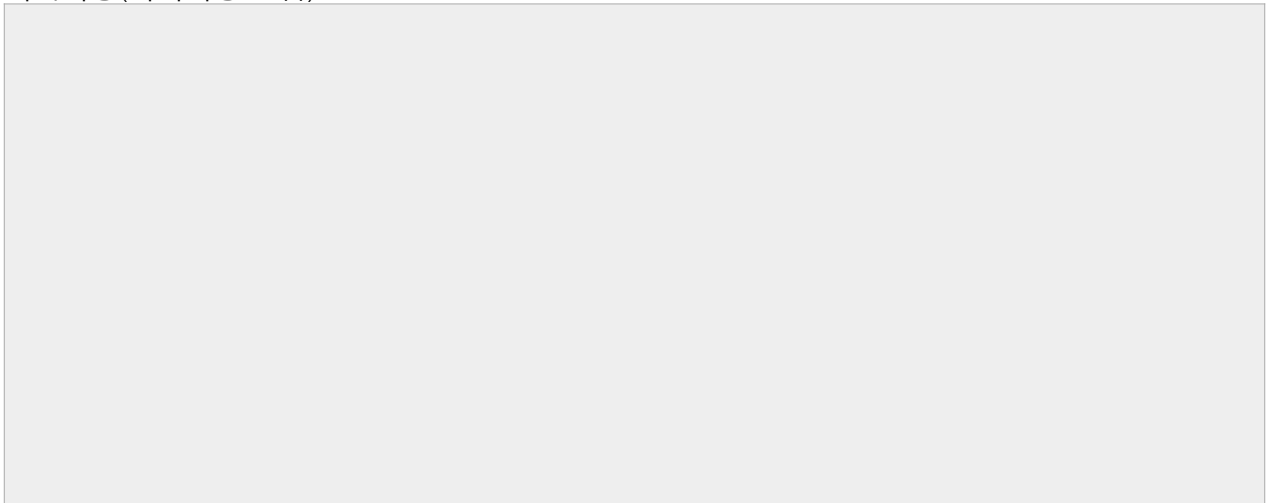
기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)



제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

해당사항 없음

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

해당사항 없음

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

I. 제재현황

해당사항 없음