

투 자 보 고 서




2021.01.01 부터 2021.03.31 까지

(제 10 기 1분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2021.05.17

회 사 명 :	(주)코리아밸류그로쓰호텔제4호기업구조조정부동산투자회사		
대 표 이 사 :	이대운 		
본점소재지 :	서울시 중구 세종대로 73 태평로빌딩 17층		
	(전화번호)	02-2086-0858	
	(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) 2021.03.31 (단위: 원)
총자산	43,509,522,645
자본금	12,500,000,000
부채	32,435,936,729
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

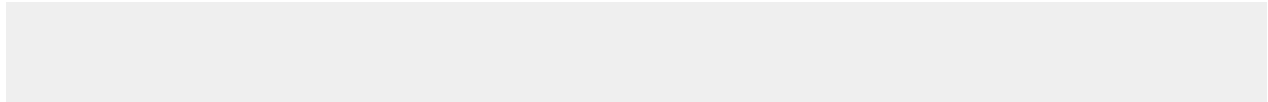
(2) 이사 및 감사에 관한 사항

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)코리아벨류그 로쓰호텔제4호기업구조조정부동 산투자회사 대표이사	결격사 유 없음
기타비상무 이사	위찬오	1971.08.02	2003.8~2009.10:경남기업(주) 부 동산 개발팀 과장 2009.10~2012.4:골든브릿지자산 운용 부동산펀드운용팀 차장 2012.5~현재:엠플러스자산운용 (주) 운용2팀 부장	결격사 유 없음
기타비상무 이사	김기동	1960.07.20	2007.3~2008.2 : 하나IB증권(주) 경영지원부장 2008.2~2010.6 : 하나대투증권(주) 관리본부장	결격사 유 없음

			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	
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

[2021.03.31 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

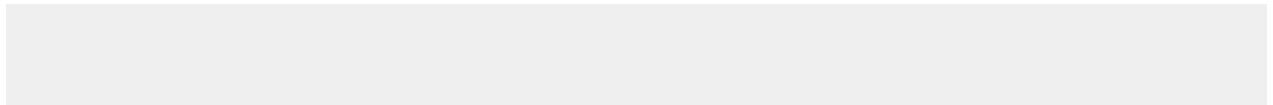
1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2021.03.31 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	대한민국	기관	해당사항 없음	제1종 종류주식	1,500,000			1,500,000	
							(60.00%)	(0.00%)	(0.00%)	(60.00%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

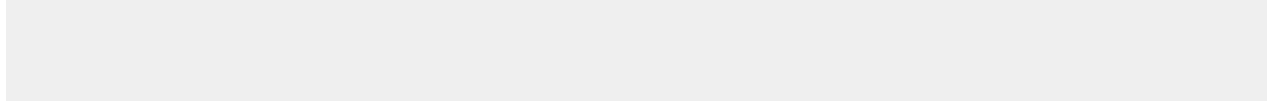
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2021.03.31 현재】

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



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2021.03.31 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

해당사항 없음

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 9기	제 8기	제 7기	제 6기
당기순이익	34,649,941	35,923,966	94,938,642	104,042,234
상법상 배당가능이익	-1,236,620,411	-1,052,920,897	-815,008,949	-
당기감가상각비 등	1,278,001,743	1,094,472,920	912,047,431	735,234,095
이익배당한도	41,381,332	41,552,023	97,038,482	106,126,170
배당금	218,178,764	218,349,455	273,835,914	270,492,246
주당배당금	87	87	110	108
배당수익율	1.75%	1.75%	2.19%	2.16%
연환산배당율	3.46%	3.50%	4.35%	4.36%

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

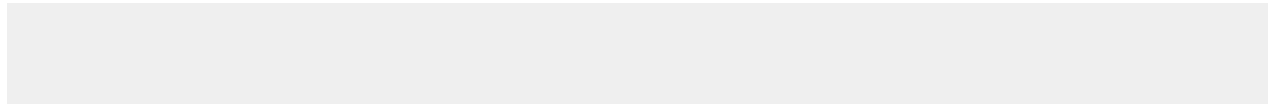
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

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

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 전환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

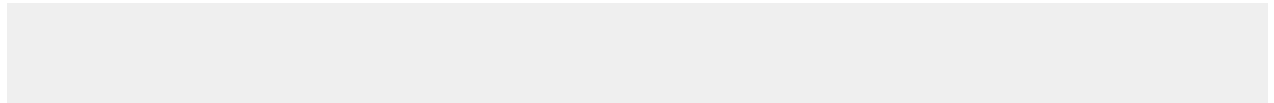
I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
구조조정 부동산	42,649	97.67	42,600	97.91	97.91
기타 부동산					
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금	593	1.36	518	1.19	1.19
기타 자산	424	0.97	392	0.90	0.90
총계	43,666	100.00	43,510	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. 현금에 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 유가증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

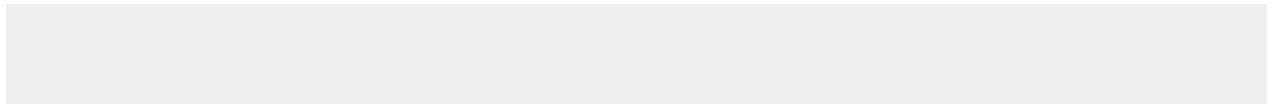


1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

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 30,600,000,000 원 (근저당권설정 채권최고액 36,720,000,000 원) 임대보증금 1,500,000,000 원 (전세권설정)

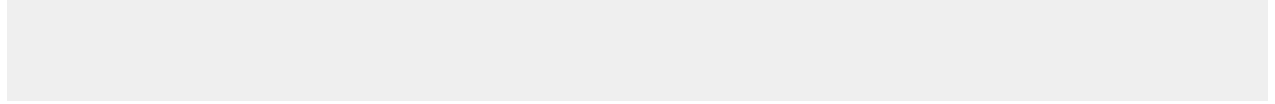
※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



2) 소유 부동산별 금액현황

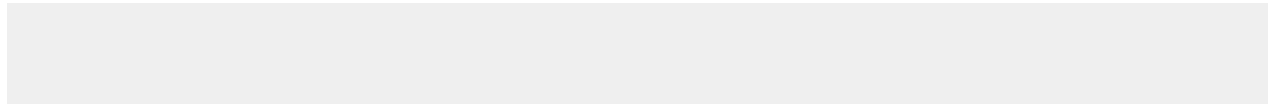
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	아베트리호 텔 종로	35,591	7,897					888		42,600



3) 소유 부동산별 임대현황

	부동산명	임대가능 면적 (m ²)	임대면적 (m ²)	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, %)

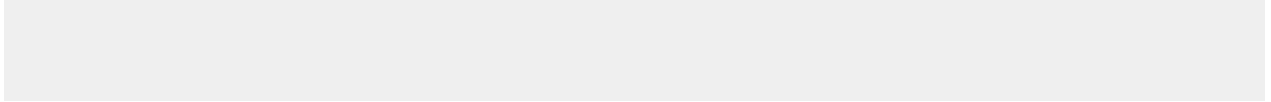
구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				

해당사항 없음

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

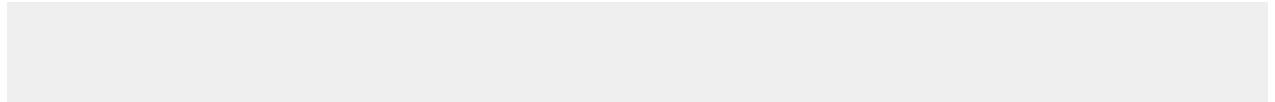
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
MMDA	국민은행	변동금리	593	518	
보통예금	국민은행	변동금리	0	0	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	미수금	175	175	
	미수수익	0	0	
	선급비용	6	6	
	미수법인세환급액	0	0	
	기타의유형자산	883	211	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	593	518
보통예금	국민은행	변동금리	0	0

4. 기타 자산 변경내역

(전분기 말 -> 당분기 말)(단위:백만원)

1. 미수금(172->175)
2. 미수수익(0.032->0.065)
3. 선급비용(9->6)
4. 미수법인세환급액(0.042->0.059)
5. 기타의유형자산(872->883)
6. 감가상각누계액-기타의유형자산(-620->-664)
7. 국고보조금-기타의유형자산(-9->-9)

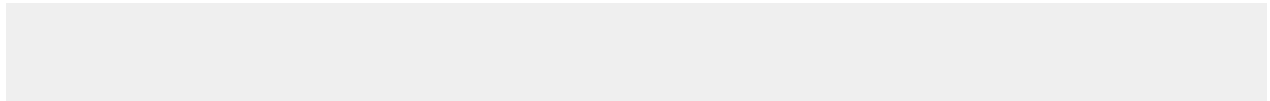
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	477,000,000	99.97%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	142,479	0.03%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		1	0.00%	잡이익
총 수익		477,142,480	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

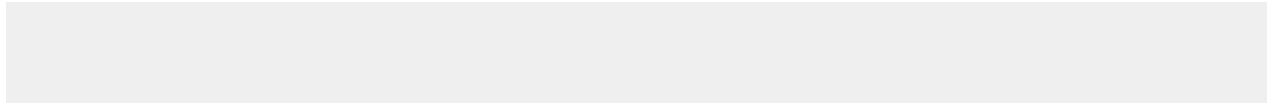


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

	부동산명	임대료(원)	비율(%)	비고
1	아벤트리호텔 종로	477,000,000	100.00%	



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	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)

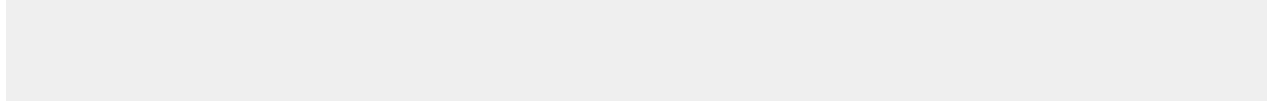
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					

해당사항 없음

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금 발생수익	당분기예치금 발생수익	비고
MMDA	국민은행	변동금리	218,309	115,494	
보통예금	국민은행	변동금리	55,722	26,985	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

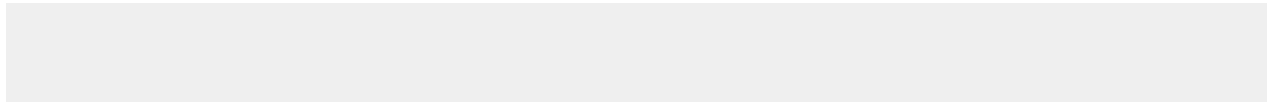
해당사항 없음

III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	92,754,201	20.67%	
	기타비용	74,019,630	16.49%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		281,983,558	62.84%	일반사무수탁수수료 이자비용
총비용		448,757,389	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	아벤트리호텔 중로	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	2,681,670	2,681,670			
일반사무 위탁수수료	5,178,080				5,178,080
기타지급수수료	11,080,000	11,080,000			
유형자산 감가상각비	92,754,201	92,754,201			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	14,610,539	14,610,539			
광고선전비					
보험료	2,849,313	2,849,313			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	699,092	699,092			
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	707,260	707,260			

2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)에이아이엠 투자운용		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		<기본운용수수료> 총 부동산가액의 연 0.35%에 해당하는 금액을 12등분하여 매월 말일까지 지급 *특정 사업연도에 제1종 종류주식의 주주들에 게 배당될 이익이 제1종 종류주식의 발행가액 의 연 6.8%의 비율로 해당 사업연도의 기간에 대하여 목표수익률에 미달하는 경우 기본운용수 수료는 목표수익률 부족금액만큼 감액된다.	38,391,756
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	삼성케이피엠지 에이에이에스(주)	연 21,000,000원(*) 매 분기 종료 후 30일 이내	5,178,080
자산보관회사	위탁보수	(주)국민은행	총 자산의 연간 0.025% 매 분기 종료 후 30일 이내	2,681,670
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				46,251,506

*<사무수탁보수>

2019년4월27일~2020년4월26일 : 연간20,000,000원

2020년4월27일~2021년4월26일 : 연간21,000,000원

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 10기 1분기	제 9기 2분기	제 9기 1분기	제 8기 2분기
당해회사수익률	0.91	0.56	0.67	0.58

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

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

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

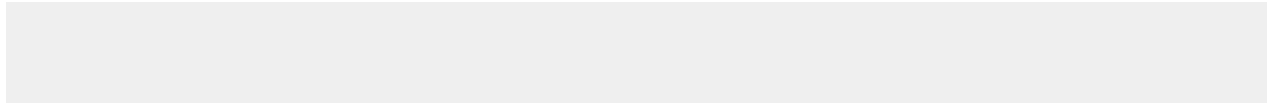
3사분기수익률= $\{1+(1\text{분기부터 } 3\text{분기까지의 순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^{4/3} - 1$

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사산식은 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 10 기 1 분기 기준일 2021.03.31 현재
 전기 제 9 기 기말 기준일 2020.12.31 현재

회사명: (주)코리아벨류그로쓰호텔제4호기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 10 (당)기 1 분기		제 9 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		699,032,367		773,986,286
1) 현금및현금성자산	518,025,102		592,973,610	
5) 미수수익	64,622		31,755	
7) 기타미수금	174,900,000		172,105,835	
9) 선급비용	5,983,553		8,832,866	
11) 선급법인세	59,090		42,220	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		42,810,490,278		42,891,818,570
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	42,810,490,278		42,891,818,570	
토지	35,591,256,923		35,591,256,923	
건물	7,897,027,786		7,897,027,786	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-888,415,614		-839,059,191	
기타유형자산	874,424,452		862,332,042	
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)	-663,803,269		-619,738,990	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		43,509,522,645		43,665,804,856
1. 유동부채		30,935,936,729		30,902,425,267
6) 미지급금	21,937,150		13,428,061	
7) 미지급비용	272,876,249		248,479,466	
9) 부가세예수금	41,123,330		40,517,740	
13) 유동성장기차입금	30,600,000,000		30,600,000,000	
2. 비유동부채		1,500,000,000		1,500,000,000
5) 비유동보증금	1,500,000,000		1,500,000,000	
부 채 총 계		32,435,936,729		32,402,425,267
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)		-1,426,414,084		-1,236,620,411
자 본 총 계		11,073,585,916		11,263,379,589
부 채 및 자 본 총 계		43,509,522,645		43,665,804,856

II. 손익계산서

당기 제 10기1 분기 시작일 2021.01.01 종료일 2021.03.31
 전기 제 9기1 분기 시작일 2020.07.01 종료일 2020.09.30

회사명: (주)코리아벨류그로쓰호텔제4호기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 10 (당)기		제 9 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	477,000,000	477,000,000	474,499,998	474,499,998
2) 임대료수익	477,000,000	477,000,000	474,499,998	474,499,998
II. 영업비용	171,951,911	171,951,911	171,453,414	171,453,414
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	2,681,670	2,681,670	2,744,039	2,744,039
9) 일반사무위탁수수료	5,178,080	5,178,080	5,293,152	5,293,152
10) 기타지급수수료	11,080,000	11,080,000	11,000,000	11,000,000
11) 유형자산감가상각비	92,754,201	92,754,201	91,469,200	91,469,200
14) 세금과공과	14,610,539	14,610,539	14,626,524	14,626,524
16) 보험료	2,849,313	2,849,313	2,864,168	2,864,168
21) 수선유지비	699,092	699,092	1,905,475	1,905,475
29) 기타영업비용	707,260	707,260	159,100	159,100
III. 영업이익	305,048,089	305,048,089	303,046,584	303,046,584
IV. 영업외수익	142,480	142,480	157,004	157,004
1) 이자수익	142,479	142,479	156,226	156,226
10) 기타영업외수익	1	1	778	778
V. 영업외비용	276,805,478	276,805,478	282,183,612	282,183,612
1) 이자비용	276,805,477	276,805,477	282,183,612	282,183,612
10) 기타영업외비용	1	1		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	28,385,091	28,385,091	21,019,976	21,019,976
VIII. 당기순이익(손실)	28,385,091	28,385,091	21,019,976	21,019,976
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	28,385,091	28,385,091	21,019,976	21,019,976
X I. 주당이익	11	11	8	8

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)

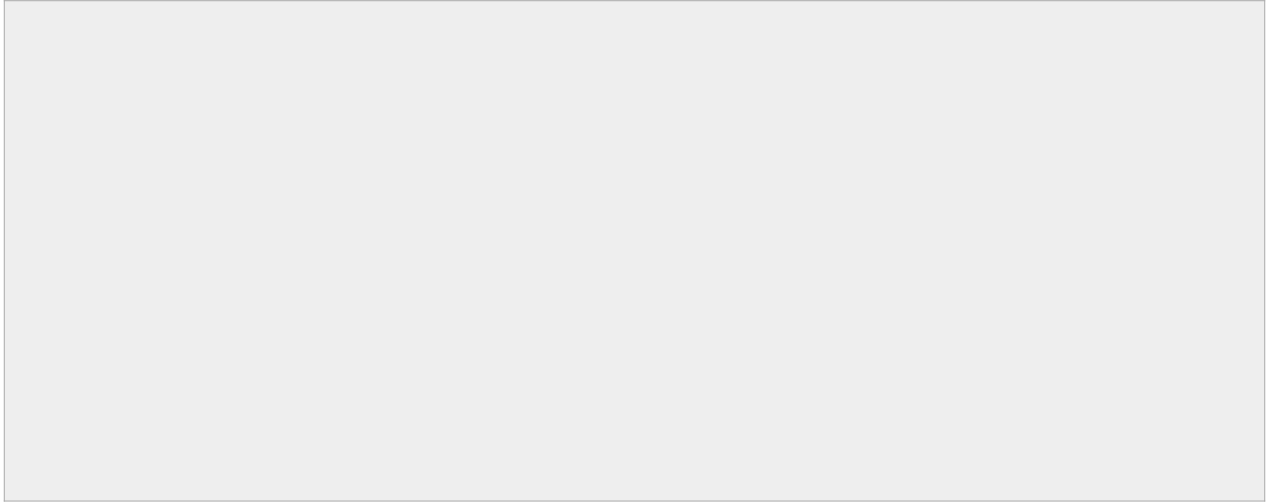
주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

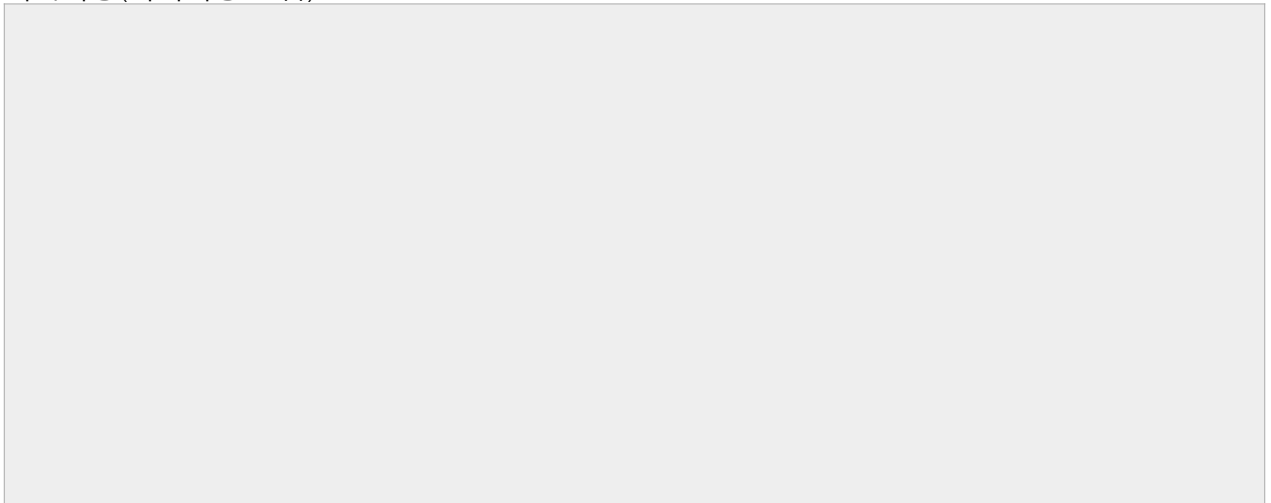
기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)



제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

부당이득반환 및 채무부존재확인 소(사건번호, 2020가합573832)

1)원고: 주식회사 아워홈(임차인)

2)피고: 주식회사 코리아벨류그로쓰호텔제4호기업구조조정부동산투자회사(임대인)

3)청구취지: 701,745,875원 및 이에 대한 지연손해금 지급 청구 및 2020.08.부터 임대료지급채무부존재 확인 청구

4)재판부: 제27민사부(합의)(다) (동관11층 민사합의2과, 전화:02-530-1859)

5)소장 접수일: 2020.08.20

6)소장(부분) 도달일: 2020.10.05

7)당사 변호사 선임 및 답변서 제출 : 2020.11.03

원고의 주장 전부 부인 및 상세 답변 연기 요청

8)당사 변호사 준비서면 제출: 2020.12.03

9)변론기일: 2021.04.08(숙행)

10)다음 변론기일: 2021.05.06

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 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

해당사항 없음

VI. 재무제표에 대한 주석

1. 회사의 개요

주식회사 코리아벨류그로쓰호텔제4호기업구조조정부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 기업구조조정부동산투자회사로서 2016년 3월 7일에 설립되어 2016년 4월 26일자로 영업인가를 받았습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량, 처분, 개발, 임대차, 증권의 매매 및 금융기관 예치 등 정관 및 부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 업무의 방법으로 투자·운용하여 얻은 수익을 주주들에게 배당하는 것입니다.

당분기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	지분율(%)
엠펙러스전문투자형사모부동산투자신탁5호	제1종 종류주식	1,500,000	60.00
(주)아벤티리얼앤앰	제2종 종류주식	500,000	20.00
	보통주	500,000	20.00
합계		2,500,000	100.00

한편, 당사의 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 6월 30일에 종료하고, 7월 1일 개시하여 12월 31일에 종료합니다. 다만, 최초 사업연도는 설립일로부터 2016년 12월 31일까지입니다.

2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 주요한 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식

당사는 임대차계약에 의하여 기간의 경과에 따라 발생하는 수익을 임대수익으로 인식하고 있습니다.

(2) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가와 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 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다. 한편, 당사는 건물 및 기타의 유형자산을

각 해당 자산의 취득원가에서 각각 40년 및 5년의 내용연수에 따라 정액법에 의하여 산정된 감가상각누계액을 차감하는 형식으로 표시하고 있습니다.

(3) 법인세비용회계

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.

(4) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 결산일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익배당 시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 부동산투자회사법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

3. 사용제한예금

당분기말 현재 사용이 제한된 예금잔액은 없습니다.

4. 유형자산

(1) 당분기말 현재 당사가 보유하고 있는 토지의 공시지가내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

소재지	면적(m ²)	공시지가
서울시 종로구 우정국로 46	1,092.9	15,030

(2) 당분기 및 전분기 중 회사의 유형자산 장부금액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(당분기)

(단위 : 천원)

구분	기초	증가	감가상각비	분기말
토지	35,591,257	-	-	35,591,257
건물	7,057,969	-	(49,356)	7,008,612
기타	242,593	11,426	(43,398)	210,621
합계	42,891,819	11,426	(92,754)	42,810,490

(전분기)

(단위 : 천원)

구분	기 초	증 가	감가상각비	분기말
토 지	35,591,257	-	-	35,591,257
건 물	7,107,325	-	(49,356)	7,057,969
기 타	274,373	10,924	(42,703)	242,593
합 계	42,972,955	10,924	(92,060)	42,891,819

5. 주요 보험가입현황

당분기말 현재 당사의 건물 등은 한화손해보험(주)의 부보금액 24,410,503천원(임대인인 당사와 임차인인 (주)아워홈에 대한 부보금액 합계로서 이 중 당사분 부보금액은 15,369,911천원)의 패키지보험(연간 보험료 17,132천원 중 당사 부담 연 11,394천 원)에 가입하고 있으며, 당사의 동 보험에 대한 보험금 수령권은 장기차입금과 관련하여 푸본현대생명보험(주)(구, 현대라이프생명 보험(주)) 등에 36,720,000천원(한도: 부보금액)의 질권이 설정되어 있습니다.

6. 담보제공현황

당분기말 현재 장기차입금 및 임대보증금과 관련하여 당사가 담보로 제공한 토지 및 건물의 담보 제공내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	설정권리	설정권자	채권최고액	관련채무	채무금액
서울시 종로구 우정국로 46 토지 및 건물	근저당권	푸본현대생명보험(주)	29,520,000	장기차입금	24,600,000
	근저당권	농협은행(주)(*)	7,200,000	장기차입금	6,000,000
	전세권	(주)아워홈	1,500,000	임대보증금	1,500,000
합 계			38,220,000		32,100,000

(*) 코람코전문투자형사모부동산투자신탁제48호의 신탁업자

한편, 주석5에서 설명하고 있는 바와 같이 상기의 장기차입금과 관련하여 당사의 패키지보험에 대한 보험금 수령권을 담보로 제공하고 있습니다.

7. 장기차입금

당분기말 현재 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	이자율 (%)	약정 한도	전분기말 금액	당분기말 금액	최종 만기일	상환방법	비고
푸본현대 생명보험(주)	3.1	24,600,000	24,600,000	24,600,000	2021-10-07	만기일시	선순위 대주
농협은행(주) (*)	6.0	6,000,000	6,000,000	6,000,000			후순위 대주
합 계		30,600,000	30,600,000	30,600,000			

(*) 코람코전문투자형사모부동산투자신탁제48호의 신탁업자

주석5에서 설명하고 있는 바와 같이 상기의 장기차입금과 관련하여 당사의 패키지보험에 대한 보험금 수령권을 담보로 제공하고 있습니다. 또한, 주석6에서 설명하고 있는 바와 같이 상기의 장기차입금과 관련하여 당사의 토지와 건물을 담보로 제공하고 있습니다.

8. 자본

(1) 자본금

당분기말 현재 1주당 액면금액은 5,000원으로 수권주식수는 2,500천주입니다. 또한, 당사는 1,500천주를 초과하지 않는 범위 내에서 제1종종류주식을, 500천주를 초과하지 않는 범위 내에서 제2종종류주식을 발행할 수 있습니다. 한편, 당기말 현재 발행주식수는 보통주 500천주, 제1종종류주 1,500천주, 제2종종류주 500천주이며, 보통주 자본금은 2,500백만원, 제1종종류주 자본금은 7,500백만원, 제2종종류주 자본금은 2,500백만원으로 총자본금은 12,500백만원입니다.

한편, 당사는 해산 결의 직전 결산기까지 매 결산기에 당사가 발행한 주식에 대하여 법인세법 제 51조의2 제1항에 따른 배당가능이익(운영이익과 처분이익의 합계)을 다음의 순서에 따라 배당하는 것으로 정하고 있습니다. 제1종종류주식에 대해, 운영이익 한도로 제1종종류주식 발행가액의 연 6.8%의 비율(이하 "우선배당률")로 해당 결산기의 기간에 대해 일할계산한 금액을 우선 배당하며, 어느 사업연도의 제1종종류주식에 대한 배당이 우선배당률에 미치지 못하는 경우에는 누적된 미배당분을 다음 사업연도의 이익배당 시에 우선적으로 배당하는 것으로 정하고 있습니다. 또한, 우선배당 후 남은 운영이익을 보통주식과 제2종종류주식에 대하여 주식수에 비례하여 배당하

는 것으로 정하고 있습니다. 한편, 배당가능이익 중 운영이익을 제외한 처분이익중 30%는 제1종
종류주식에, 70%는 보통주식과 제2종종류주식에 대하여 주식수에 비례하여 배당하는 것으로 정하
고 있습니다.

당사가 청산 시 채무변제 후 남은 잔여재산은 제1종종류주식의 누적미배당분, 제1종종류주식의
발행가액 상당액에 우선 분배하고, 분배 후 잔여재산을 보통주식과 제2종종류주식에 대해 각각의
발행가액 상당액을 분배한 후 남은 잔여재산의 30%는 제1종종류주식에, 70%는 보통주식과 제2종
종류주식에 대하여 주식수에 비례하여 분배하는 것으로 정하고 있습니다.

(2) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분 시 이익적립금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가
배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

9. 주요 약정사항

(1) 자산관리계약

당사는 ㈜에이아이엠투자운용와 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 임대차 등 자산의
투자운용 업무 위탁계약을 체결하고 있으며, 다음의 위탁수수료를 지급하도록 약정하고 있습니
다.

구분	수수료	비고
매입수수료	부동산 매입금액의 1.0%	· 부동산 매매대금 지급일로부터 7일 이내 지급
기본운용수수료	총부동산가액의 연 0.35%	· 연 수수료를 12등분하여 매월 말일까지 지급 · 제1종 종류주식의 이익배당액이 목표수익률(연 6.8%)에 미달 하는 경우, 그 미달액만큼 감액하고, 청산시점에 상기 목표수 익률을 초과하는 경우, 그 초과분을 한도로 감액된 금액을 지급
매각기본수수료	부동산 매각가액의 1.0%	· 부동산 매각이 속한 결산기 주주총회 승인을 득한 날로부터 7일 이내 지급
매각성과수수료	부동산 매각차익의 15%	· 부동산 매각이 속한 결산기 주주총회 승인을 득한 날로부터 7일 이내 지급

(2) 일반사무수탁계약

당사는 삼정KPMG AAS(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 운영, 계산에 대한 사무, 세무에 관한 업무, 청산 업무 등의 사무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 매 분기 종료 후 30일 이내에 사무수탁수수료를 지급하고 있습니다. 사무수탁수수료는 2018년 4월 중 동 계약을 갱신하면서 분기말 기준 총자산가액의 연 0.035% 상당액에서 2018년 4월 27일부터 1년간 연 19백만원, 2019년 4월 27일부터 1년간 연 20백만원, 2020년 4월 27일부터 1년간 연 21백만원으로 변경되었습니다.

(3) 자산보관계약

당사는 (주)국민은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 및 해산(청산)관련 업무 등의 위탁계약을 체결하여 매 분기 종료 후 30일 이내에 당해 분기말기준 총자산가액의 연 0.025% 상당액을 자산보관수수료로 하여 지급하고 있습니다.

(4) 임대차계약

당사는 당사가 보유 중인 전체 토지 및 건물, 이에 부속되는 부속물에 대해 (주)아워홈과 임대보증금 15억원에 2016년 10월 7일을 임대차개시일로 하여 10년간 임대차계약을 체결하였습니다. 한편, 월 임대료는 임대차계약서에서 규정한 임대료(최소보증임대료 또는 최소보증조정임대료)를 하한으로 하여 당해 월의 매출액에 연동하여 임대료를 정하고 있습니다.

10. 특수관계자와의 거래

(1) 지배·종속관계

당분기말 현재 당사에 대한 지배기업 및 종속기업은 없습니다.

(2) 당분기말 현재 특수관계자와의 주요 거래내역은 없습니다.

(3) 당분기말 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권·채무는 없습니다.

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

11. 법인세비용 등

당사는 법인세법 제51조의2(유동화전문회사 등에 대한 소득공제)에 의거 동 법 시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당하는 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 아니하였습니다.

니다.

12. 부가가치계산에 필요한 계정과목

당분기 및 전분기의 영업비용에 포함된 부가가치 계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

계정과목	당분기	전분기
감가상각비	92,754	92,060
임원보수	3,000	3,000
세금과공과	14,611	15,615

13. 중요한 소송 진행사항

당사가 당분기말 현재 진행중인 중요한 소송의 내용은 다음과 같습니다.

부당이득반환 및 채무부존재확인의 소(사건번호, 2020가합573832)	
원고	주식회사 아워홈(임차인)
피고	주식회사 코리아벨류그로쓰호텔제4호기업구조조정부동산투자회사(임대인)
청구취지	701,745,875원 및 이에 대한 지연손해금 지급 청구 및 2020.08.부터 임대료 지급채무부존재 확인 청구
재판부	제27민사부(합의)(다) (동관11층 민사합의2과, 전화:02-530-1859)
소장 접수일	2020.08.20
소장(부분)도달일	2020.10.05
당사 변호사 선임 및 답변서 제출	2020.11.03 원고의 주장 전부 부인 및 상세 답변 연기 요청
당사 변호사 준비서면 제출	2020.12.03
변론기일	2021.04.08(숙행)
다음 변론기일	2021.05.06