

# 투 자 보 고 서

(제1기 : 2016.03.07 ~ 2016.12.31)

국토교통부 장관 및 금융위원회 위원장 귀중

부동산투자회사법 제37조, 동법 시행령 제40조, 부동산투자회사 등에 관한 감독규정 제7조의 규정에 의하여 투자보고서를 제출합니다.

2017년 3월 31 일

회 사 명 : (주)코리아벨류그로스호텔제4호기업구조조정부동산투자회사

대 표 이 사 : 이 영 두



본점 소재지 : 서울특별시 서초구 남부순환로 2477, JW타워 5층  
(전화번호) 02-2086-0857

작성 책임자 : 삼정KPMG AAS(주) 대리 김 민 서



(전화번호) 02-2112-7925

매분기말 현재 당해 분기 동안의 현황만을 기재. 다만, 결산기가 속한 분기의 경우에는 당해 분기의 투자보고서 및 당해연도 결산기의 투자보고서를 각각 작성

## 제 1 부 회사의 개황

### I. 회사의 개황

#### 1. 회사의 개요

- 1) 회사명 : (주)코리아벨류그로쓰호텔제4호기업구조조정부동산투자회사
- 2) 설립일 : 2016년 3월 7일
- 3) 소재지 : 서울특별시 서초구 남부순환로 2477, 5층(서초동, 제이더블유타워)
- 4) 사업목적 :

회사는 부동산투자회사법의 규정에 따라 회사의 자산을 아래에 해당하는 방법으로 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 함.

- ① 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
- ② 부동산의 개발
- ③ 부동산의 임대차
- ④ 증권의 매매
- ⑤ 금융기관에의 예치
- ⑥ 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리의 취득·관리·처분
- ⑦ 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리·처분

- 5) 자산 및 자본금 규모 (2016.12.31기준) : 총자산 : 449억원, 자본금 : 125억원
- 6) 상장 및 등록여부 : 해당사항 없음.
- 7) 회사의 존속기간 및 해산사유 (정관에 정한 경우)

당해 회사의 정관에서는, 부동산투자회사법 제44조와 동일하게 다음 각각의 사유에 해당하는 경우에 해산사유를 정하고 있음.

- 존립기간의 만료
- 주주총회의 결의
- 합병
- 파산
- 법원의 해산명령 또는 해산판결
- 영업인가의 취소

## 2. 회사의 연혁

### 1) 당해회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2016. 03. 07 발기인총회
- 2016. 03. 07 회사설립(자본금 5억원)
- 2016. 03. 15 업무위탁 계약 체결  
자산관리위탁계약체결(하나에이아이엠투자운용 주식회사)  
자산보관계약체결(주식회사 국민은행)  
일반사무수탁계약체결(삼정KPMG AAS 주식회사)
- 2016. 04. 26 국토교통부 영업인가
- 2016. 10. 04 신주발행(제1종 종류주식 150만주)
- 2016. 10. 07 신주발행(보통주40만주, 제2종 종류주식 50만주)
- 2016. 10. 07 부동산 취득 (아벤트리 호텔 종로)

나) 상호의 변경 : 해당사항 없음.

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음.

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 해당사항 없음.

### 2) 회사가 속해있는 기업집단

가) 기업집단의 개요 : 해당사항 없음.

나) 기업집단에 소속된 회사 : 해당사항 없음.

다) 관련법령상의 규제내용 등 : 해당사항 없음.

### 3. 자본금 변동상황

#### 1) 자본금 변동상황

(단위 : 주, 원)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자 후 자본금	신주의 배정방법	증자 비율
		종류	수량	주당 액면가액	주당 발행가액			
2016.03.07	설립자본금	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	-	-
2016.10.04	유상증자	제1종 종류주식	1,500,000	5,000	5,000	8,000,000,000	주주배정	1,500.00%
2016.10.07	유상증자	보통주	400,000	5,000	5,000	10,000,000,000	주주배정	25.00%
2016.10.07	유상증자	제2종 종류주식	500,000	5,000	5,000	12,500,000,000	주주배정	31.25%

#### 2) 자본금 변동예정 등

해당사항 없음.

#### 3) 현물출자 현황

해당사항 없음.

### 4. 주식에 관한 사항

#### 1) 주식의 총수

【2016년 12월 31일 현재】

발행할 주식의 총수	발행한 주식의 총수	미발행주식의 총수
보통주 500,000주	보통주 500,000주	-
제1종 종류주식 1,500,000주	제1종 종류주식 1,500,000주	-
제2종 종류주식 500,000주	제2종 종류주식 500,000주	-

#### 2) 발행한 주식의 내용

【2016년 12월 31일 현재】

【주당액면가액 : 5000원】

(단위 : 주, 원)

구분	종류	발행주식수	액면가액총액	비고
기명식	제1종 종류주식	1,500,000	7,500,000,000	
기명식	제2종 종류주식	500,000	2,500,000,000	
기명식	보통주	500,000	2,500,000,000	
합계		2,500,000	12,500,000,000	

### 3) 자기주식 취득현황

해당사항 없음.

### 4) 주식매수선택권

해당사항 없음.

## 5. 의결권현황

【2016년 12월 31일 현재】

(단위 : 주)

구 분	주식수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[2,500,000]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	2,500,000	
나. 의결권 없는 주식	-	
2. 의결권이 제한된 주식 [가+나+다+라+마]	-(*)	
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]	[2,500,000]	
※ 제1기 정기주주총회 참석주식수 (참석률 : 100%) : 2,500,000 주		

(\*)제2종 종류주식은 2021년 10월 1일 이후 개최되는 주주총회 중 보유자산 매각을 승인하는 안건에 대해서만 의결권 없음.

## 6. 배당에 관한 사항

### 1) 이익 등의 분배방침

#### ➤ 배당가능이익

회사가 이익을 배당할 때에는 상법 제462조에도 불구하고 이익을 초과하여 배당할 수 있음. 이 경우 초과 배당금의 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 종료

함. 단, 최초 회계연도는 당해 회사의 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 12월 31일에 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 5사업연도의 배당에 관한 사항

구분	제1기	비 고
당기순이익(손실)	40,682,524 원	
이익배당한도	101,796,374 원	
배당금총액	101,796,374 원	
배당성향	250.22 %	
배당수익률	제1종 종류주식: 1.35 % 제 2종 종류주식: 0.00 % 보통주: 0.00 %	
연환산배당률	제1종 종류주식: 5.78 % 제 2종 종류주식: 0.00 % 보통주: 0.00 %	연환산배당률 산정은 정관에 따른 배당기산일인 2016.10. 07을 해당 사업연도일수의 기산일로 함.

- \* 부동산투자회사법에 의한 이익배당한도  
: 당기순이익 + 감가상각비 - 주식할인발행차금
- \* 배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익
- \* 배당수익률 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2]
- \* 연환산배당률 : 배당수익률\*366일 / 해당사업연도의 일수

## 제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

### I. 총자산의 구성현황

#### 1. 기업구조조정부동산투자회사

##### 1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
구조조정 부동산	토지 및 그 정착물			43,439	96.78	96.78	96.78
	지상권.임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
기타 부동산	토지 및 그 정착물						
	지상권.임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
부동산관련증권							
증권							
금융기관 예치				838	1.87		1.87
기타 자산				606	1.35		1.35
총 자산	자기자본			12,478	27.80		27.80
	부 채			32,405	72.20		72.20
	합 계			44,883	100.00		100.00

(\*) 부동산관련 자산가액은 감가상각액을 차감하여 작성하였음.

- ※1. 구조조정부동산이란 법 제49조의2 제1항 제1호 각목의 1에 해당하는 부동산을 말함.
- 2. 시행령 제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정함.
- 3. 총자산(2년 이내의 회사 설립 시 납입된 자금 및 신주발행으로 통하여 모집한 자금도 포함)을 기준으로 하여 비율을 작성함.
- 4. 지상권.임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성함.
- 5. 그래프나 도표로 표시하는 것은 가능함.

## II. 총자산의 변경내역

### 1. 부동산 거래내역

(단위 : 백만원)

부동산명	위치 및 용도	거래	취득일	매입가격	거래비용 등
아베트리호텔 종로	서울 종로구 우정국로 46 (숙박시설)	매입	2016.10.07	41,000	3,600
총 투자금액			44,600		

### 2. 부동산관련 유가증권 거래내역

- 당기 중 거래된 부동산관련 유가증권은 없음.

### 3. 유가증권 거래내역

- 당기 중 거래된 유가증권은 없음.

### 4. 금융기관 예치내역

(단위 : 백만원)

예치금융상품	예치 금융회사	연 이자율	예치금액	비고
MMDA	국민은행	변동금리	838.000	
보통예금	국민은행	변동금리	0.007	
합 계			838.007	

- 당기 동안의 금융기관 예치현황, 이자율, 변동내역 등을 간략하게 기재
- 예치금액은 미수수익 미포함 금액임

## 제 3 부 자산 유형별 현황

### I. 당기말 현재 부동산별 현황·가격·임대료 및 주요 임차인의 현황 (지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리 포함)

#### 1. 소유 부동산별 개요

(단위 : 백만원)

부동산명	위치	완공연도	취득일자	담보 및 부채내역
아벤트리호텔종로	서울시 종로구 우정국로 46	1971.04.08	2016.10.07	차입금 30,600 임대보증금 1,500

#### 2. 소유 부동산별 가격현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적 지출		평가손익		기말잔액		총액	감가 상각 누계액	장부 가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물			
아벤트리호텔 종로	35,591	7,897	-	-	-	-	35,591	7,897	43,488	(49)	43,439

#### 3. 소유 부동산별 임대현황

(단위: %, 원)

부동산명	임대가능 면적(m <sup>2</sup> )	임대면적 (m <sup>2</sup> )	임대율 (임대면적/ 임대가능면적)	연간 총임대료	임대차 계약수	임대면적단위 (m <sup>2</sup> 당 연 임대료)
아벤트리호텔종로	6,130.5	6,130.5	100	1,870,000,000(*)	1	305,032

(\*)임대차계약서 상 1년차 최소보장임대료 기준으로 산정함.

### II. 부동산개발사업의 현황

해당사항 없음.

## 제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

### I. 총수입금액 및 수입구조

#### 1. 투자자산별 수입금액

기간 : 2016.03.07~2016.12.31

(단위 : 백만원, %)

구 분		금 액	비 율	비 고
부동산	임대수익	453.6	99.89	
	매매손익	-	-	
	기타 수익	-	-	
유가증권	매매손익	-	-	
	평가손익	-	-	
	이자, 배당금 등	-	-	
기타 수익		0.5	0.11	
총 수 익		454.1	100.00	

### II. 부문별 수입금액 명세

#### 1. 부동산

##### 1) 부동산 임대료수익

(단위 : 백만원, %)

구 분	임대료	비 율	비 고
임대료	453.6	100.00	
임대료수익 계	453.6	100.00	

##### 2) 부동산 매매손익

당사는 당기 중 부동산 매매에 따른 손익이 발생하지 않았음.

##### 3) 기타 수익

당사는 당기 중 부동산 기타 수익이 발생하지 않았음.

#### 2. 유가증권

유가증권 매매거래 없으므로 해당사항 없음.

### 3. 기타의 수익

(단위 : 백만원, %)

구 분	금 액	비 율	비 고
이자수익	0.5	100	
기타수익 계	0.5	100	

### III. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제1기 (2016.03.07 ~ 2016.12.31)	
당해회사수익률	0.84	

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

1사분기수익률= {1+ (당분기순이익 / [(연기초납입자본금+분기말납입자본금) / 2] ) }<sup>4</sup>-1

2사분기수익률= {1+ (당반기순이익 / [(연기초납입자본금+분기말납입자본금) / 2] ) }<sup>2</sup>-1

3사분기수익률= {1+ (1분기부터3분기까지의순이익 / [(연기초납입자본금+분기말납입자본금) / 2] ) }<sup>4/3</sup>-1

4사분기수익률 = (당기순이익 / [(연기초납입자본금+분기말납입자본금) / 2] )

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기 산식은 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.

※ 참고) 실제 위탁운영이 이뤄진 2016년 10월 7일 ~ 2016년 12월 31일까지의 연 환산 해당 분기의 총자본수익률은 [3.73] % 임.

## 제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

### I. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

과 목	금 액
임 원 보 수	6,000,000
보 험 료	2,863,034
감 가 상 각 비	71,461,270
자 산 관 리 위 탁 수 수 료	39,024,999
자 산 보 관 위 탁 수 수 료	2,728,758
일 반 사 무 위 탁 수 수 료	3,691,489
수 선 유 지 비	1,850,000
세 금 과 공 과	16,809,355
기 타 운 용 비 용	137,198
지 급 수 수 료	658,000
합 계	145,224,103

### II. 업무위탁비용

구 분	지급기관	지급비율(또는 지급금액) 계산방법	비 고
자산관리 수수료	하나에이아이엠투자운용(주)	매입수수료 : 금 410,000,000원 (부가가치세 별도)	매매 완결일로부터 7일 이내 지급
		기본운용 수수료 : 총 부동산 가액의 연 0.35%	총 부동산 가액의 연 0.35%에 해당하는 금액을 12등분하여 매 월 말일까지 지급
		매각기본수수료 : 매각금액의 1.0% 매각성과수수료 : 매각차익의 15%	매각이 속한 결산기에 감사인이 결산보고서를 작성하여 주주총 회의 승인을 득한 날로부터 7일 이내
자산보관 수수료	(주)국민은행	총 자산의 연간 0.025%	매 분기 종료 후 30일 이내
일반사무 관리수수료	삼정KPMG AAS(주)	총 자산의 연간 0.035%	매 분기 단위 지급

## 제 6 부 차입에 관한 사항

### I. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기 초	증 가	상 환	기 말	비 고
운영자금의 차입액	-	-	-	-	
부동산관련 부채 인수	-	31,379	779	30,600	
국민주택기금 등 기금수용액	-	-	-	-	
주식의 매수청구 또는 환매청구 등에 의한 차입액	-	-	-	-	

### II. 차입처 등

(단위 : 백만원)

차입처	차입일	차입금	연 이자율	상환조건	기말잔액
현대라이프생명보험(주)	2016-10-07	779(*)	3.30%	만기일시상환	-
현대라이프생명보험(주)	2016-10-07	24,600	3.10%	만기일시상환	24,600
농협은행(주)	2016-10-07	6,000	6.00%	만기일시상환	6,000
합 계		30,600			30,600

(\*) 부가가치세 납부목적으로 차입한 단기차입금 779백만원을 2016.12.09 일시 상환완료하였음.

## 제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

### I. 주주현황 (매 결산기에 한한다)

#### 1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【2016년 12월 31일 현재】

성명	관계	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
			기초	증가	감소	기말	
엠펙러스전문투자형 사모부동산투자신탁5호	최대주주	제1종 종류주식	-	1,500,000주 (60%)	-	1,500,000주 (60%)	유상증자
계			-	1,500,000주 (60%)	-	1,500,000주 (60%)	

#### 2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유현황

【2016년 12월 31일 현재】

순위	성명	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	(주)아벤트리자기관리 부동산투자회사	제2종 종류주식	500,000주	20%	
2	(주)아벤트리자기관리 부동산투자회사	보통주	500,000주	20%	
계			1,000,000주	40%	

#### 3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【2016년 12월 31일 현재】

구분	주주수	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	60%	1,500,000주	60%	
주요주주	1	40%	1,000,000주	40%	
소액주주	-	-	-	-	
합계	2	100%	2,500,000주	100%	

#### 4. 주식사무

결산일	매년 6월 30일, 12월 31일	정기 주주총회	매 결산기 종료 후 3월 이내
주권의 종류	보통주, 제1종 종류주식, 제2종 종류주식	공고게재신문	매일경제, 한국경제
명의개서대리인	삼정KPMG AAS(주)		

## II. 주가변동상황

- 한국거래소 비상장 종목으로 해당사항 없음.

## 제 8 부 요약된 대차대조표와 손익계산서

### I. 요약재무제표 작성기준

회사의 재무제표는 대한민국에서 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 작성 되었음.

#### (1) 유동자산

가) 현금및현금성자산 : 보유중인 현금, 은행예금 및 기타 취득 당시 만기일이 3개월 이내에 도래하는 매우 유동적인 단기투자자산을 포함.

나) 미수수익 : 기말 현재 예금 등에 대한 이자 중 미수액 등을 나타냄.

다) 선급비용 : 보유 부동산에 대한 보험료를 선급비용으로 인식하고 있음.

#### (2) 비유동자산

##### 가) 유형자산

유형자산은 토지, 건물, 비품으로 구성되어있으며, 건물 및 비품을 각 해당 자산의 취득원가에서 각각 40년 및 5년의 내용 연수를 적용하여 정액법으로 계산된 감가상각비를 차감하여 표시하고 있음.

##### (3) 유동부채

단기차입금, 미지급금, 예수금, 예수부가세, 자산관리회사 등 업무위탁회사에 대한 미지급수수료 등을 나타냄.

##### (4) 비유동부채

보유부동산의 장기차입금, 임대보증금 등을 나타냄.

##### (5) 자본금

기말 현재의 납입자본금을 표시함.

##### (6) 당기순이익(손실)

기말까지의 당기순이익 및 당기순손실을 나타냄.

### II. 기업회계기준 등의 위반사항

- 해당사항 없음.

### III. 기타 유의하여야 할 사항

- 해당사항 없음.

#### IV. 재무상태표

제1기 2016년 12월 31일 현재

(단위 : 원)

계 정 과 목	제 1 기
자산	
Ⅰ. 유동자산	1,021,164,372
Ⅱ. 비유동자산	43,862,079,039
(1)유형자산	43,862,079,039
자산총계	44,883,243,411
부채	
Ⅰ. 유동부채	304,645,407
Ⅱ. 비유동부채	32,100,000,000
부채총계	32,404,645,407
자본	
Ⅰ. 자본금	12,500,000,000
Ⅱ. 자본조정	(62,084,520)
Ⅲ. 이익잉여금(결손금)	40,682,524
자본총계	12,478,598,004
부채와 자본총계	44,883,243,411

#### V. 손익계산서

제1기 2016년 03월 07일부터 2016년 12월 31일 까지

(단위 : 원)

계 정 과 목	제 1 기
Ⅰ. 영업수익	453,646,782
Ⅱ. 영업비용	145,224,103
Ⅲ. 영업이익(손실)	308,422,679
Ⅳ. 영업외수익	465,146
Ⅴ. 영업외비용	268,205,301
Ⅵ. 경상이익(손실)	40,682,524
Ⅶ. 특별이익	-
Ⅷ. 특별손실	-
Ⅸ. 법인세비용차감전순이익(손실)	40,682,524
X. 법인세비용	-
XI. 당기순이익(손실)	40,682,524

## VI. 이익잉여금처분계산서

제 1기        2016년 3월 7일 부터  
                   2016년 12월 31일 까지  
 처분예정일 2017년 3월 28일

(단위 : 원)

계 정 과 목	제 1 (당)기	
I. 미처분이익잉여금		40,682,524
1. 전기이월미처분이익잉여금	-	
2. 당기순이익	40,682,524	
II. 이익잉여금처분액		112,143,794
1. 주식할인발행차금 상각	10,347,420	
2. 배당금	101,796,374	
현금배당 (주당 배당금(율)) 제1기 : 제1종 종류주식 68원(1.36%) 제2종 종류주식 0원(0.00%) 보 통 주 0원(0.00%)	101,796,374	
III. 차기이월미처리결손금		(71,461,270)

VII. 현금흐름표(매연도말 1회 작성에 한한다.)

(단위 : 원)

과 목	제 1 기 : 2016.03.07~2016.12.31	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		234,081,161
1. 당기순이익	40,682,524	
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	71,461,270	
감가상각비	71,461,270	
3. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	121,937,367	
미수금의 (증가)	(173,238,964)	
미수수익의 (증가)	(129,860)	
선급비용의 (증가)	(9,288,216)	
당기법인세자산의 (증가)	(51,000)	
미지급금의 증가	11,786,624	
미지급비용의 증가	263,780,326	
선수금의 증가	1,798,904	
부가세예수금의 증가	27,279,553	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(43,933,540,309)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(43,933,540,309)	
토지의 증가	35,591,256,923	
건물의 증가	7,897,027,786	
비품의 증가	445,255,600	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		44,537,915,480
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	45,379,000,000	
단기차입금의 차입	779,000,000	
장기차입금의 차입	30,600,000,000	
임대보증금의 증가	1,500,000,000	
설립자본금	500,000,000	
유상증자	12,000,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(841,084,520)	
단기차입금의 상환	779,000,000	
신주발행비용	62,084,520	
IV. 현금의 증가 ( I+II+III)		838,456,332
V. 기초의 현금		-
VI. 기말의 현금		838,456,332

## VIII. 재무제표에 대한 주석

### 1. 회사의 개요

주식회사 코리아벨류그로쓰호텔제4호기업구조조정부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 기업구조조정부동산투자회사로서 2016년 3월 7일에 설립되었습니다. 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·운영하여 얻은 수익을 주주들에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점소재지는 서울특별시 서초구 남부순환로 2477, 5층(서초동, 제이더블유타워)입니다.

당기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	지분율(%)
애플러스전문투자형사모부동산투자신탁5호	제1종 종류주식	1,500,000	60.00
(주)아벤트리자기관리부동산투자회사	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 경제적효익의 유입가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로인식하고 있습니다. 한편, 당사는 건물 및 비품을 각 해당 자산의 취득원가에서 각각 40년 및 5년의 내용연수에 따라 정액법에 의하여 산정된 감가상각누계액을 차감하는형식으로 표시하고 있습니다.

(3) 법인세비용

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의한 법인세부담액에 이연법인세 변동액을 가감하여 계상하고 있습니다. 자산·부채의 장부금액과 세무기준액의 차이인 일시적차이중 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

당기말 현재 사용이 제한된 예금잔액은 없습니다.

4. 유형자산

(1) 당기 중 유형자산의 증감 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

계정과목	기초	증가	감가상각	기말
토지	-	35,591,257	-	35,591,257
건물	-	7,897,027	(49,356)	7,847,671
비품	-	445,256	(22,105)	423,151
합계	-	43,933,540	(71,461)	43,862,079

(2) 보유토지의 공시지가

당기말 현재 당사가 보유하고 있는 토지의 공시지가내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

소재지	면적(m <sup>2</sup> )	공시지가
서울시 종로구 우정국로 46	1,092.9	12,502,776

5. 주요 보험가입현황

당기말 현재 당사의 건물 등은 한화손해보험(주)의 부보금액 19,314,259천원(임대인인 당사와 임차인인 (주)아워홈에 대한 부보금액 합계로서 이 중 당사분 부보금액은 15,134,259천원)의 패키지보험(연간 보험료 19,682천원 중 당사 부담 연 12,151천원)에 가입하고 있으며, 당사의 동 보험에 대한 보험금 수령권은 장기차입금과 관련하여 현대라이프생명보험(주) 등에 36,720,000천원(한도: 부보금액)의 질권이 설정되어 있습니다.

6. 담보제공현황

당기말 현재 장기차입금 및 임대보증금과 관련하여 당사가 담보로 제공한 토지 및 건물의 담보제공내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	설정권리	설정권자	채권최고액	관련채무	채무금액
서울시 종로구 우정국로 46 토지 및 건물	근저당권	현대라이프생명보험(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

당기말 현재 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	이자율(%)	약정한도	당기말 금액	최종 만기일	상환방법	비고
현대라이프생명 보험(주)	3.1	24,600,000	24,600,000	2021-10-07	만기일시	선순위대주
농협은행(주)(*)	6.0	6,000,000	6,000,000			후순위대주
합 계		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

당기말 현재 1주당 액면금액은 5,000원으로 수권주식수는 2,500천주입니다. 또한, 당사는 1,500천주를 초과하지 않는 범위 내에서 제1종 종류주식을, 500천주를 초과하지 않는 범위 내에서 제2종 종류주식을 발행할 수 있습니다. 한편, 당기말 현재 발행주식수는 보통주 500천주, 제1종 종류주식 1,500천주, 제2종 종류주식 500천주이며, 보통주 자본금은 2,500백만원, 제1종 종류주 자본금은 7,500백만원, 제2종 종류주 자본금은 2,500백만원으로 총자본금은 12,500백만원입니다.

한편, 당사는 당기 중 유상증자(설립자본금 5억원 제외)를 통해 총 12,000백만원을 조달하였으며, 동 유상증자 시 발행된 주식의 주당 액면가액과 발행가액은 모두 5천원입니다.

한편, 당사는 해산 결의 직전 결산기까지 매 결산기에 당사가 발행한 주식에 대하여 법인세법 제51조 2 제1항에 따른 배당가능이익(운영이익과 처분이익의 합계)을 다음의 순서에 따라 배당하는 것으로 정하고 있습니다. 제1종 종류주식에 대해, 운영이익 한도로 제1종 종류주식 발행가액의 연 6.8%의 비율(이하 "우선배당률")로 해당 결산기의 기간에 대해 일할 계산한 금액을 우선 배당하며, 어느 사업연도의 제1종 종류주식에 대한 배당이 우선배당률에 미치지 못하는 경우에는 누적된 미배당분을 다음 사업연도의 이익배당 시에 우선적으로 배당하는 것으로 정하고 있습니다. 또한, 우선배당 후 남은 운영이익을 보통주식과 제2종 종류주식에 대하여 주식수에 비례하여 배당하는 것으로 정하고 있습니다. 한편, 배당가능이익 중 운영이익을 제외한 처분이익 중 30%는 제1종 종류주식에, 70%는 보통주식과 제2종 종류주식에 대하여 주식수에 비례하여 배당하는 것으로 정하고 있습니다.

당사가 청산 시 채무변제 후 남은 잔여재산은 제1종 종류주식의 누적미배당분, 제1종 종류주식의 발행가액 상당액에 우선 분배하고, 분배 후 잔여재산을 보통주식과 제2종 종류주식에 대해 각각의 발행가액 상당액을 분배한 후 남은 잔여재산의 30%는 제1종 종류주식에, 70%는 보통주식과 제2종 종류주식에 대하여 주식수에 비례하여 분배하는 것으로 정하고 있습니다.

### (2) 주식할인발행차금

당사는 설립자본 및 유상증자와 관련하여 발생한 주식발행비용을 주식할인발행차금으로 계상하였습니다. 당사는 동 금액에 대해 신주 발행 후 3년에 걸쳐 매기 균등액을 상각하여 배당가능이익이 감소되도록 반영하고 있습니다.

(3) 이익준비금

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

9. 주요 약정사항

(1) 부동산 매매 계약

당사는 2016년 9월 8일 주식회사 아벤트리종로(이하 "매도인")와 서울시 종로구 우정국로 46(견지동)의 토지와 그 지상에 세워진 건물에 대한 매매계약을 체결하였으며, 동 계약에 따른 총 매매대금은 41,000백만원입니다. 한편, 계약체결일에 매도인은 매매대금 중 5,000백만원에 대한 채권을 주식회사 아벤트리알앤엠(구, 주식회사 아벤트리자기관리부동산투자회사로서 이하 "출자자")에게 양도하였으며 출자자는 이 중 500백만원을 하나에이아이엠투자운용주식회사가 소유한 보통주식 100천주와 양수도계약을 체결하였습니다.

당사는 2016년 10월 7일에 매매대금을 완납하고 동일자로 소유권이전절차를 완료하였습니다. 한편, 당사는 총 매매대금 중 36,000백만원은 매도인에게, 500백만원은 하나에이아이엠투자운용(주)에게 지급하고, 나머지 4,500백만원은 당사가 보통주 400천주 및 제2종 종류주식 500천주를 발행하여 출자자가 매매대금 채권과 상계하여 인수하였습니다.

(2) 자산관리계약

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

구분	수수료	비고
매입수수료	부동산 매입금액의 1.0%	· 부동산 매매대금 지급일로부터 7일 이내 지급
기본운용수수료	총부동산가액의 연0.35%	· 연 수수료를 12등분하여 매월 말일까지 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

(3) 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 당해 분기말 기준 총자산가액의 연 0.035% 상당액을 사무수탁수수료로 하여 지급하고 있습니다.

(4) 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 자산보관 수수료로 하여 지급하고 있습니다.

(5) 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(최소보장임대료 또는 최소보장조정임대료)를 하한으로 하여 당해 월의 매출액에 연동하여 임대료를 정하고 있습니다.

10. 특수관계자와의 거래

(1) 지배·종속관계

당기말 현재 당사에 대한 지배기업 및 종속기업은 없습니다.

(2) 당기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자구분	회사명	과 목	당기	비고
기타특수관계자	(주)아벤트리종로	유형자산 매입	33,210,000	토지매매대금
			7,350,532	건물매매대금
			439,468	비품매매대금

(3) 당기말 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.

12. 부가가치계산에 필요한 계정과목

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

(단위 : 천원)

계정과목	당기
감가상각비	71,461
임원보수	6,000
세금과공과	16,809

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 :

본 감사인의 의견으로는 회사의 재무제표는 주식회사 코리아벨류그로쓰호텔제4호기업구조조정부동산투자회사의 2016년 12월 31일 현재의 재무상태, 동일로 종료되는 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반기업회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

외부감사인 삼화회계법인

- 내부감사인의 감사(검토) 의견 :

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

내부감사인 김 상 부

## 제 9 부 기타사항

### I. 신고 및 공시사항 요약

신고일자	제 목	신고내용	비 고
2016.08.12	투자보고서 보고	제1기 1분기 투자보고서 보고	
2016.11.14	투자보고서 보고	제1기 2분기 투자보고서 보고	
2017.02.14	투자보고서 보고	제1기 3분기 투자보고서 보고	

### II. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

해당사항 없음

### III. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

해당사항 없음

### IV. 제재현황

해당사항 없음

### V. 투자제한사항 준수여부

투자제한사항의 내용	준 수 여 부
1. 총자산의 100분의 80이상을 부동산, 부동산관련 증권 및 현금으로 구성하여야 하며 이 경우 총자산의 100분의 70 이상을 부동산투자회사법 제49조의2 제1항 각 호에서 정하는 부동산으로 구성	위반사항 없음
2. 다른 회사의 의결권이 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하는 투자 불가	위반사항 없음
3. 동일인 발행 증권에의 투자로서 총자산의 100분의 5를 초과하는 투자불가. 다만, 국채·지방채 그 밖에 부동산투자회사법시행령이 정하는 증권에 대하여는 예외 인정	위반사항 없음
4. 회사의 임직원 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	위반사항 없음

5. 투자운용업무를 위탁한 자산관리회사 및 그 특별관계자와 부동산 이나 증권을 거래하는 행위	위반사항 없음
--	---------