

투 자 보 고 서

2017.07.01 부터 2017.09.30 까지

(제 3 기 1 분기)

국토교통부장관, 금융위원회위원장 귀중

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

2017.11.14

회 사 명 : (주)코리아밸류그로쓰호텔제4호기업구조조정부동산투자회사

대 표 이 사 : 이영두

본점소재지 : 서울특별시 서초구 남부순환로 2477, JW타워 5층

(전화번호) 02-2086-0857

작성책임자 : (회사) 삼정케이피엠지이에이에스주 (직책) 대리

(전화번호) 02-2112-7925 성명 김민서



< 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 변동사항
 - 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 분배방식
 - 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. 분기말 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. 개요
2. 당해 분기에 추진중인 부동산개발사업 현황
 - 1) 부동산개발사업명(1)
 - 2) 부동산개발사업명(2)
 - 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황
3. 분기말 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(매 결산기 항목)
 - 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)코리아벨류그로쓰호텔제4호기업구조조정부동산투자회사
2) 설립일	2016.03.07
3) 소재지	서울특별시 서초구 남부순환로 2477, JW타워 5층
4) 사업목적	<p>회사는 부동산투자회사법 규정에 따라 회사의 자산을 아래에 해당하는 방법으로 투자·운영하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 함.</p> <ul style="list-style-type: none">① 부동산의 취득·관리·개량 및 처분② 부동산개발③ 부동산의 임대차④ 증권의 매매⑤ 금융기관에의 예치⑥ 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리 및 처분⑦ 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리 및 처분

5) 자산 및 자본금 규모		(기준일자)	2017.09.30	(단위: 원)
총 자산		44,681,389,800		
자 본 금		12,500,000,000		
6) 상장여부	비상장			
7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)				
<p>○ 회사의 존속기간: 회사설립등기일(2016.03.07)로부터 10년</p> <p>○ 해산사유</p> <p>① 존속기간의 만료 ② 주주총회의 결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산 명령 또는 해산 판결 ⑥ 영업인가의 취소</p>				

2. 회사의 연혁

1) 당해 회사의 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(보통주 40만주, 제2종 종류주식 50만주)
- 2016.10.07 부동산 취득(아벤트리호텔 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 변동사항

1) 자본금 변동사항

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자 후 자본금	신주의 배정방법	증자비율
		종류	수량	주당 액면가 액	주당 발행가 액			
2016.03.07	설립 자본금	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	-	-
2016.10.04	유상 증자	종류주	1,500,000	5,000	5,000	8,000,000,000	주주배정	1500.0%
2016.10.07	유상 증자	보통주	400,000	5,000	5,000	10,000,000,000	주주배정	25.0%
2016.10.07	유상 증자	종류주	500,000	5,000	5,000	12,500,000,000	주주배정	25.0%

2) 자본금 변동예정 등

해당사항 없음.

3) 현물출자 현황

해당사항 없음.

5. 의결권현황

(단위 : 주)

구 분	주 식 수	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]	[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]	[2,500,000]	
※ 제 2 기 정기총회 참석주식수	참석률: 100.00%	2,500,000 주

* 제2종 종류주식 500,000주는 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 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 5사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구 분	제 2 기	제 1 기	제 - 기	제 - 기	제 - 기
당기순이익	74,926,976	40,682,524			
주당순이익	29.97	16.27			
이익배당한도	213,422,608	101,796,374	-	-	-
배당금총액	213,422,608	101,796,374			
배당성향	284.84	250.22	-	-	-
배당수익율	1.71%	1.57%	-	-	-
연환산배당율	3.44%	6.65%	-	-	-

* 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

2. 기업구조조정부동산투자회사

1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
구조 조정 부동 산	토지 및 그 정착물	43,340	96.59	43,291	96.89	96.89	96.89
	지상권·임차권 등 부동 산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
기타 부동 산	토지 및 그 정착물						
	지상권·임차권 등 부동 산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
	설립할 때 납입된 주금 (株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부 동산의 매각대금						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		839	1.87	576	1.29	1.29	
기타 자산		690	1.54	815	1.82	1.82	
총 자산	자기자본	12,452	27.75	12,270	27.46	27.46	100.00
	부채	32,417	72.25	32,412	72.54	72.54	

- ※ 1. 구조조정 부동산이란 법 제49조의2제1항제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 부동산을 말함
 2. 시행령 제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정
 3. 총자산(최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일부터 2년 이내의 회사 설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금도 포함)을 기준으로 하여 비율로 작성
 4. 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		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
구조 조정 부동 산	토지 및 그 정착물	43,340	96.59	43,291	96.89	96.89	96.89
	지상권·임차권 등 부동 산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
기타 부동 산	토지 및 그 정착물						
	지상권·임차권 등 부동 산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		839	1.87	576	1.29	1.29	
기타 자산		690	1.54	815	1.82	1.82	
총 자산	자기자본	12,452	27.75	12,270	27.46	27.46	100.00
	부채	32,417	72.25	32,412	72.54	72.54	

- ※ 1. 구조조정 부동산이란 법 제49조의2제1항제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 부동산을 말함
 2. 시행령 제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정
 3. 총자산(최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내의 회사 설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 제외)을 기준으로 하여 비율로 작성
 4. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성

3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
구조 조정 부동 산	토지 및 그 정착물	500	100.00	500	100.00	100.00	100.00
	지상권·임차권 등 부동 산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
기타 부동 산	토지 및 그 정착물						
	지상권·임차권 등 부동 산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
	설립시 납입된 주금						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치							
기타 자산							
총 자산	자기자본	500	100.00	500	100.00	100.00	100.00
	부채						

※ 최저자본금 준비기간 만료일로부터 2년 이내에만 별도로 구분하여 기재

4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
구조 조정 부동 산	토지 및 그 정착물	12,000	100.00	12,000	100.00	100.00	100.00
	지상권·임차권 등 부동 산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
기타 부동 산	토지 및 그 정착물						
	지상권·임차권 등 부동 산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
	신주발행으로조성한자금						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치							
기타 자산							
총 자산	자기자본	12,000	100.00	12,000	100.00	100.00	100.00
	부채						

※ 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	전기예치금	당기예치금
MMDA	국민은행	변동금리	838.723	575.600
보통예금	국민은행	변동금리	0.007	0.007
합 계			838.730	575.607

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
아벤트리 호텔 종로	서울시 종로구 우정국로 46	1971.04.08	2016.10.07	차입금 30,600,000,000원 (근저당권설정채권최고액 36,720,000,000원) 임대보증금 1,500,000,000원 (전세권설정)

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

2. 소유 부동산별 가격현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		처분		기말잔액		총액	감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물				
아벤처리 호텔 종로	35,591	7,897							35,591	7,897	43,488	197		43,291
합 계	35,591	7,897	-	-	-	-	-	-	35,591	7,897	43,488	197	-	43,291

3. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : 원)

부동산명	임대가능 면적(m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	연간총임대료	임대차 계약수	임대면적단위(m ²)당 연 임대료
아벤트리 호텔 종로	6,130.50	6,130.50	100.00%	1,870,000,000	1	305,032
합계	6,130.50	6,130.50	100.00%	1,870,000,000	1	305,032

※ 연간총임대료 = 분기말기준 월임대료 x 12(개월)

Ⅱ. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모	준공예정일	공정률	총사업비	총투자금액	기투자금액	비고
-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

2. 당해 분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

해당사항 없음.

3. 분기말 현재 유가증권 소유 현황

해당사항 없음.

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

(기간 : 2017.07.01 ~ 2017.09.30)

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

	구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
부동산	임대료	467.5	99.89%	
	매매손익			
	기타 수익			
유가증권	매매손익			
	평가손익			
	이자, 배당금 등			
	기타 수익	0.5	0.11%	
	총 수 익	468.0	100.00%	

II. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익

부동산명	임대료(백만원)	비율(%)	비 고
아벤트리 호텔 종로	467.5	100.00%	
임대료 수익 계	467.5	100.00%	

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
이자수익	0.5	100.00%	
기타수익 계	0.5	100.00%	

Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 3 기 1 분 기	제 2 기 2 분 기	제 2 기 1 분 기	제 1 기 3 분 기
당해회사수익률(A)	1.01	1.20	1.26	0.84
산업평균수익률(B)				
초과수익률	1.01	1.20	1.26	0.84

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

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

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

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

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

※ 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 : 2017.07.01 ~ 2017.09.30)

I . 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합 계	아벤처리 호텔 종로		
급여	3,500,000	3,500,000		
자산관리수수료 (AMC수수료)	38,391,756	38,391,756		
자산보관수수료	2,815,540	2,815,540		
일반사무 위탁수수료	3,941,755	3,941,755		
유형자산 감가상각비	82,128,533	82,128,533		
세금과공과	17,930,652	17,930,652		
보험료	3,062,780	3,062,780		
수선유지비	1,455,000	1,455,000		
기타영업비용	471,793	471,793		
합 계	153,697,809	153,697,809		

II. 업무위탁비용

(단위 : 원)

구 분	지급기관	대상물건, 지급비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	지급금액
자산관리 수수료	하나에이아이엠 투자운용(주)	<p><기본운용수수료> 총 부동산가액의 연 0.35%에 해당하는 금액을 12등분 하여 매월 말일까지 지급</p> <p><매입수수료> 금 410,000,000원(부가가치세 별도) 매매 완결일로부터 7일 이내</p> <p><매각기본수수료> 매각금액 1.0%, 매각이 속한 결산기에 감사인이 결산 보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 7일 이내</p> <p><매각성과수수료> 매각차익 15.0%, 매각이 속한 결산기에 감사인이 결 산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부 터 7일 이내</p>	38,391,756
자산보관 수수료	(주)국민은행	총 자산의 연간 0.025% 매 분기 종료 후 30일 이내	2,815,540
일반사무 관리수수료	삼정케이피엠지 에이에이에스(주)	총 자산의 연간 0.035% 매 분기 종료 후 30일 이내	3,941,755
합 계		-	45,149,051

※ 위탁보수 : 부동산투자회사가 부동산투자자자문회사·자산보관기관 등에 대하여 지급하는 위탁보수율, 보수산정방법, 보수지급시기, 보수지급방법 등을 기재, 성과보수제를 적용하는 경우 성과보수 지급 시기, 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	30,600	-	-	30,600	
주택도시기금 등 기금수용액	-	-	-	-	
주식의 매수청구 또는 환매 청구 등에 의한 차입액	-	-	-	-	

II. 차입처 등

(단위 : 백만원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
현대라이프 생명보험(주)	2016.10.07	24,600	3.10%	만기일시상환	24,600
농협은행	2016.10.07	6,000	6.00%	만기일시상환	6,000
합 계		30,600	-	-	30,600

제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

I. 주주현황

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2017.09.30 현재 】

성명	관계	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
			기초	증가	감소	기말	
엠플러스 전문투자형 사모부동산 투자신탁 5호	최대주주	제1종 종류주식	1,500,000	0	0	1,500,000	
			(60.00%)	(0.00%)	(0.00%)	(60.00%)	
계			1,500,000	0	0	1,500,000	
지분율 계			(60.00%)	(0.00%)	(0.00%)	(60.00%)	

2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황

【 2017.09.30 현재 】

순위	성명	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	(주)아벤트리 알앤엠	제2종 종류주식	500,000	20.00%	
2	(주)아벤트리 알앤엠	보통주	500,000	20.00%	
합 계			1,000,000	40.00%	

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2017.09.30 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					
소액주주 - 법인					
합 계	2	100.00%	2,500,000	100.00%	

4. 주식사무

결산일	매년 6월30일, 12월31일	정기 주주총회	매 결산기 종료 후 3월 이내
주권의 종류	제1종 종류주식, 제2종 종류주식, 보통주	공고게재신문	매일경제신문
명의개서대리인	삼정케이피엠지에이에이에스(주)		

Ⅱ. 주가변동상황

비상장으로 해당사항 없음.

제 8 부 재무제표(재무상태표와 손익계산서 등)

I. 재무제표 작성기준

1. 재무상태표의 과목별 구성 세부과목

- 1) 유 동 자 산: 현금및현금성자산, 미수수익, 기타미수금, 선급금, 선급비용, 부가세대급금, 선급법인세, 등
- 2) 비유동자산 : 유형자산 등
- 3) 유 동 부 채: 기타선수금, 미지급금, 미지급비용, 부가세예수금, 단기차입금 등
- 4) 비유동부채 : 장기차입금, 비유동보증금 등
- 5) 자 본 : 자본금, 자본조정, 이익잉여금(결손금) 등

2. 손익계산서의 과목별 구성 세부과목

- 1) 영 업 수 익: 임대료수익, 기타수익 등
- 2) 영 업 비 용: 급여, 자산관리수수료, 자산보관수수료, 일반사무위탁수수료, 기타운용비용, 유형자산감가상각비, 세금과공과, 보험료, 수선유지비 등
- 3) 영업외수익 : 이자수익, 기타수익 등
- 4) 영업외비용 : 이자비용 등

II. 기업회계기준 등의 위반사항

해당사항 없음.

III. 기타 유의하여야 할 사항

해당사항 없음.

IV. 재무상태표

당기 제 3 기 1 분기 기준일 2017.09.30 현재
 전기 제 2 기 기말 기준일 2017.06.30 현재

회사명: ㈜코리아밸류그로스호텔제4호기업구조조정부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 3 (당)기 1 분기		제 2 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 유동자산		800,095,799		1,017,946,180
1) 현금및현금성자산	575,607,701		838,730,274	
2) 미수수익	152,352		130,957	
3) 기타미수금	171,416,666		150,717,652	
4) 선급금	0		24,940,000	
5) 선급비용	39,766,426		3,262,527	
6) 부가세대급금	12,908,884		0	
7) 선급법인세	243,770		164,770	
2. 비유동자산		43,881,294,001		43,851,218,624
1) 유형자산	43,881,294,001		43,851,218,624	
토지	35,591,256,923		35,591,256,923	
건물	7,897,027,786		7,897,027,786	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(197,425,692)		(148,069,269)	
기타유형자산	695,442,147		583,238,237	
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)	(105,007,163)		(72,235,053)	
자 산 총 계		44,681,389,800		44,869,164,804
II. 부채				
1. 유동부채		311,703,892		317,436,198
1) 기타선수금	1,798,904		1,798,904	
2) 미지급금	7,273,895		33,220,660	
3) 미지급비용	255,276,163		252,200,547	
4) 부가세예수금	47,354,930		30,216,087	
2. 비유동부채		32,100,000,000		32,100,000,000
1) 장기차입금	30,600,000,000		30,600,000,000	
2) 비유동보증금	1,500,000,000		1,500,000,000	
부 채 총 계		32,411,703,892		32,417,436,198
III. 자 본				
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				
3. 자본조정		(46,563,390)		(51,737,100)
1) 주식할인발행차금	(46,563,390)		(51,737,100)	
4. 기타포괄손익누계액				
5. 이익잉여금(결손금)		(183,750,702)		3,465,706
자 본 총 계		12,269,685,908		12,451,728,606
부 채 및 자 본 총 계		44,681,389,800		44,869,164,804

V. 손익계산서

당기 제 3 기 1 분기 시작일 2017.07.01 종료일 2017.09.30
 전기 제 2 기 1 분기 시작일 2017.01.01 종료일 2017.03.31

회사명: (주)코리아벨류그로쓰호텔제4호기업구조조정부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 3 (당)기		제 2 (전기)	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	467,499,999	467,499,999	467,927,163	467,927,163
1) 임대료수익	467,499,999	467,499,999	467,927,163	467,927,163
II. 영업비용	153,697,809	153,697,809	152,511,297	152,511,297
1) 급여	3,500,000	3,500,000	6,000,000	6,000,000
2) 자산관리수수료(AMC수수료)	38,391,756	38,391,756	39,024,999	39,024,999
3) 자산보관수수료	2,815,540	2,815,540	2,764,761	2,764,761
4) 일반사무위탁수수료	3,941,755	3,941,755	3,870,666	3,870,666
5) 기타지급수수료	0	0	11,000,000	11,000,000
6) 유형자산감가상각비	82,128,533	82,128,533	72,038,849	72,038,849
7) 세금과공과	17,930,652	17,930,652	13,668,660	13,668,660
8) 보험료	3,062,780	3,062,780	2,996,199	2,996,199
9) 수선유지비	1,455,000	1,455,000	586,363	586,363
10) 기타영업비용	471,793	471,793	560,800	560,800
III. 영업이익	313,802,190	313,802,190	315,415,866	315,415,866
IV. 영업외수익	534,431	534,431	542,203	542,203
1) 이자수익	534,431	534,431	542,199	542,199
2) 기타영업외수익	0	0	4	4
V. 영업외비용	282,956,711	282,956,711	276,805,479	276,805,479
1) 이자비용	282,956,711	282,956,711	276,805,479	276,805,479
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	31,379,910	31,379,910	39,152,590	39,152,590
VII. 법인세비용(수익)	0	0	0	0
VIII. 당기순이익(손실)	31,379,910	31,379,910	39,152,590	39,152,590
IX. 기타포괄이익(손실)				
X. 총포괄이익(손실)	31,379,910	31,379,910	39,152,590	39,152,590
X I. 주당이익	13	13	16	16

VI. 이 익 잉 여 금 처 분 계 산 서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

VII. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

VIII. 재무제표에 대한 주석

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

1. 외부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

기타사항(특기사항 포함)

2. 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

기타사항(특기사항 포함)

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

일자	항목	내용
2017.08.14	투자보고서	제2기2분기 투자보고서
2017.09.28	투자보고서	제2기결산 투자보고서

II. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

소송진행사항 없음.

III. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

거래현황 없음.

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	준수
9. 법21조에서 정하고 있는 방법이외의 방법으로 투자, 운용 불가	준수
10. 법29조의 규정에 위반하여 자금을 차입하거나 사채 발행불가	준수