

투 자 보 고 서

2022.01.01 부터 2022.03.04 까지

(제 12 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2022.04.18

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



(인)

(인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)코리아벨류그로쓰호텔제4호기업구조조정부동산투자회사
2) 설립일	2016.03.07
3) 소재지	서울시 중구 세종대로 73 태평로빌딩 17층
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2022.03.04 (단위: 원)
총자산	12,216,505,703
자본금	12,500,000,000
부채	1,565,147,475
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)
- 2022.01.14 부동산 매각(아벤트리호텔 종로)
- 2022.03.04 해산결의

나) 상호의 변경

해당사항 없음.

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

해당사항 없음.

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

- 2022.01.14 운용중인 부동산을 매각함

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

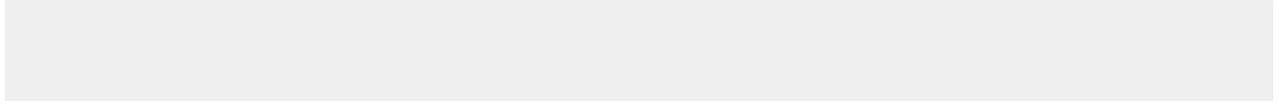
(2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
청산인	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
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	결격사 유 없음

			무소 대표	
--	--	--	-------	--

※ 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

[2022.03.04 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.				

(3) 현물출자 현황

(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	0.00%
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%

3) 자본금 변동예정 등

--

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2022.03.04 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

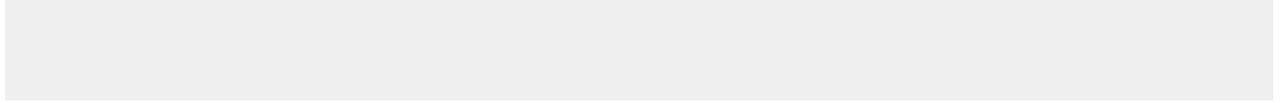
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2022.03.04 현재】

순위	성명	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의종류	소유주식수	지분율	비고
1	(주)아베트리 알앤엠	내국인	대한민국	기관	해당사항없음	제2종종류주식	500,000	20.00%	
2	(주)아베트리 알앤엠	내국인	대한민국	기관	해당사항없음	보통주	500,000	20.00%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2022.03.04 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 12기	제 11기	제 10기	제 9기
당기순이익	3,875,608,160	50,100,015	112,490,628	34,649,941
상법상 배당가능이익	2,303,566,759	-1,590,772,874	-1,342,308,547	1,236,620,411
당기감가상각비 등	1,653,112,867	1,653,112,867	1,464,075,457	1,278,001,743
이익배당한도	3,956,679,626	62,339,993	121,766,910	41,381,332
배당금	3,894,339,633	239,137,425	298,564,342	218,178,764
주당배당금	1,558	96	119	87
배당수익율	31.15%	1.91%	2.39%	1.75%
연환산배당율	180.50%	3.80%	4.82%	3.46%

※ 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	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
구조조정 부동산	42,452	94.06	0		
기타 부동산					
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금	2,349	5.20	12,210	99.95	99.95
기타 자산	331	0.73	7	0.05	0.05
총계	45,132	100.00	12,217	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

부동산 명	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
자료가 없습니다.				

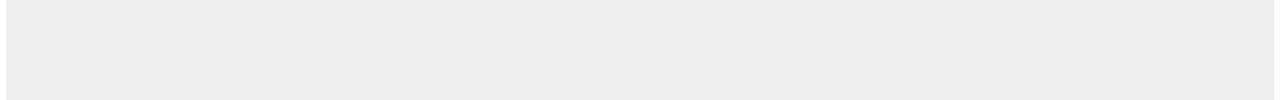
※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 2022.01.14 운용중인 부동산을 매각함 (아벤트리호텔 종로)

2) 소유 부동산별 금액현황

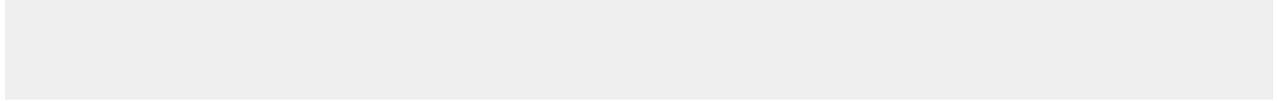
(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물			
자료가 없습니다.									



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산 명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적,%)	임대차 계약수
자료가 없습니다.				



2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

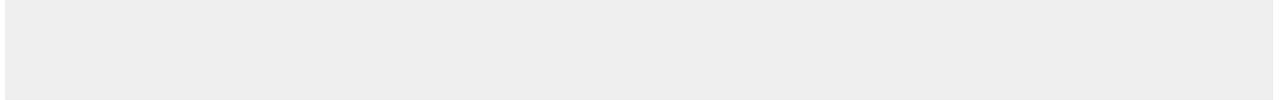
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금	비고
MMDA	국민은행	변동금리	348	12,210	
보통예금	국민은행	변동금리	2,000	0	
대출이자	우리은행	5.49	0	0	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
기타자산	미수수익	7	7	
	미수법인세환급액	0	0	



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매각	아벤트리호 텔 종로	서울특별시 종로 구 견지동 65-1	2022.01.1 4	48,700		취득금액 : 410억 원 보유기간 : 2016.1 0.07 ~ 202 2.01.13

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
MMDA	국민은행	변동금리	348	12,210
보통예금	국민은행	변동금리	2,000	0
대출이자	우리은행	5.49	0	0

4. 기타 자산 변경내역

(전기 말 -> 당기 말)(단위:백만원)

1. 미수금(178.8->0)

2. 미수수익(0.13→6.57)
3. 선급비용(8.2→0)
4. 미수법인세환급액(0.08→0.08)
5. 기타의유형자산(144.2→0)

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	66,991,935	1.08%	
	분양수익 (처분수익)	6,104,030,193	98.81%	
	기타수익	0		
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	6,440,154	0.10%	
기타자산	기타자산관련수익	16,514	0.00%	
기타				
총 수익		6,177,478,796	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	아벤티리호텔 종로	66,991,935	100.00%	

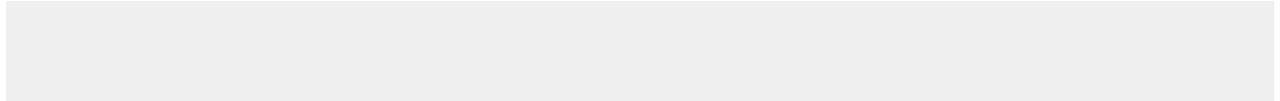


2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
1 아벤트리호텔 중로	44,439,210,106		1,843,240,299	42,595,969,807	48,700,000,000	6,104,030,193	100.00%	

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

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



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
MMDA	국민은행	변동금리	245,353	6,361,910	
보통예금	국민은행	변동금리	346,106	77,988	
대출이자	우리은행	5.49	1,760	256	



4. 기타 자산 수익

구분		금액(원)	비율(%)	비고
1	잡이익	16,514	100.00%	
2			0.00%	
3			0.00%	
4			0.00%	
5			0.00%	



III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	0		
	기타비용	1,881,940,075	81.76%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		419,930,561	18.24%	일반사무수탁수 수료 이자비용
총비용		2,301,870,636	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	4,000,000	4,000,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	1,451,332,077	1,451,332,077			
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	4,000,000	4,000,000			
일반사무 위탁수수료	7,652,054				7,652,054
기타지급수수료	416,540,000	416,540,000			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	2,417,858	2,417,858			
광고선전비					
보험료	382,680	382,680			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	400,000	400,000			
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	2,867,460	2,867,460			

2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	㈜에이아이엠 투자운용		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		<기본운용수수료> 1. 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 목표수익률에 미달하는 경우 기본운용수수료는 목표수익률 부족금액만큼 감액된다.	366,479,502
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		부동산 매각가액의 1.0%	483,678,000
	성과보수(매각)		부동산 매각차익의 15%	601,174,575
사무수탁회사	위탁보수	삼정케이피엠지 에이에이에스(주)	1. 2021.04.27~해산등기일 : 연 21,000,000 원 (부가세 별도) 2. 해산 등기일 이후 : 연 30,000,000 원 (부가세 별도)	7,652,054
자산보관회사	위탁보수	(주)국민은행	1. 총 자산의 연간 0.025%, 매 분기 종료 후 30일 이내 2. 부동산 처분일이 속한 결산기 ~ 청산종결등기일: 4,000,000원(부가세 별도) - 지급시기: 비용청구시점으로부터 15영업일 이내	4,000,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				1,462,984,131



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 12기	제 11기	제 10기	제 9 기
당해회사수익률	194.54	0.80	1.81	0.56

※ 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



제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

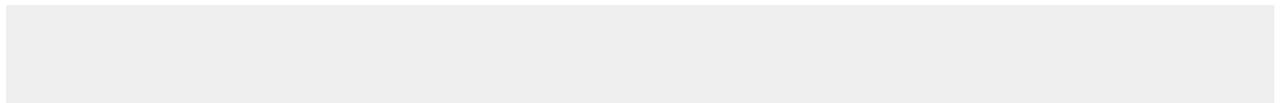
I. 부동산개발사업의 현황

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



2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 12 기 기말 기준일 2022.03.04 현재
 전기 제 11 기 기말 기준일 2021.12.31 현재

회사명: (주)코리아벨류그로쓰호텔제4호기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 12 (당)기 기말		제 11 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		12,216,505,703		2,535,766,167
1) 현금및현금성자산	12,209,856,002		2,348,525,768	
5) 미수수익	6,574,231		134,333	
7) 기타미수금			178,817,701	
9) 선급비용			8,212,895	
11) 선급법인세	75,470		75,470	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		0		42,595,969,807
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	0		42,595,969,807	
토지			35,591,256,923	
건물			7,897,027,786	
감가상각누계액(유형자산-건물)			-1,036,484,883	
기타유형자산			944,260,407	
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)			-800,090,426	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		12,216,505,703		45,131,735,974
1. 유동부채		1,565,147,475		32,722,508,848
4) 기타선수금			2,000,000,000	
6) 미지급금	1,540,147,475		8,137,318	
7) 미지급비용	25,000,000		75,485,054	
9) 부가세예수금			38,886,476	
13) 유동성장기차입금			30,600,000,000	
2. 비유동부채		0		1,500,000,000
5) 비유동보증금			1,500,000,000	
부 채 총 계		1,565,147,475		34,222,508,848
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)		-1,848,641,772		-1,590,772,874
자 본 총 계		10,651,358,228		10,909,227,126
부 채 및 자 본 총 계		12,216,505,703		45,131,735,974

II. 손익계산서

당기 제 12기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.03.04
 전기 제 11기 기말 시작일 2021.07.01 종료일 2021.12.31

회사명: (주)코리아벨류그로쓰호텔제4호기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 12 (당기)		제 11 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	6,171,022,128	6,171,022,128	454,104,837	931,104,837
2) 임대료수익	66,991,935	66,991,935	454,104,837	931,104,837
7) 기타영업수익	6,104,030,193	6,104,030,193		
II. 영업비용	1,889,592,129	1,889,592,129	146,188,722	320,632,321
2) 급여	4,000,000	4,000,000	3,000,000	6,000,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	1,451,332,077	1,451,332,077	10,580,207	48,971,963
8) 자산보관수수료	4,000,000	4,000,000	2,843,917	5,571,776
9) 일반사무위탁수수료	7,652,054	7,652,054	5,293,149	10,586,298
10) 기타지급수수료	416,540,000	416,540,000	5,420,334	16,420,334
11) 유형자산감가상각비			95,215,491	189,037,410
14) 세금과공과	2,417,858	2,417,858	20,601,160	36,899,804
16) 보험료	382,680	382,680	2,721,524	5,634,155
21) 수선유지비	400,000	400,000		334,091
29) 기타영업비용	2,867,460	2,867,460	512,940	1,176,490
III. 영업이익	4,281,429,999	4,281,429,999	307,916,115	610,472,516
IV. 영업외수익	6,456,668	6,456,668	277,153	593,228
1) 이자수익	6,440,154	6,440,154	277,153	593,219
10) 기타영업외수익	16,514	16,514		9
V. 영업외비용	412,278,507	412,278,507	278,009,018	560,965,729
1) 이자비용	409,774,767	409,774,767	278,008,765	560,965,476
10) 기타영업외비용	2,503,740	2,503,740	253	253
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	3,875,608,160	3,875,608,160	30,184,250	50,100,015
VIII. 당기순이익(손실)	3,875,608,160	3,875,608,160	30,184,250	50,100,015
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	3,875,608,160	3,875,608,160	30,184,250	50,100,015
X I. 주당이익	1,550	1,550	12	20

III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 12기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.03.04
 전기 제 11기 기말 시작일 2021.07.01 종료일 2021.12.31

회사명: (주)코리아벨류그로쓰호텔제4호기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 12 (당기)		제 11 (전기)	
	처분에정일	2022.03.04	처분확정일	2022.02.28
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		2,045,697,861		-1,590,772,874
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-1,829,910,299		-1,640,872,889	
2. 당기순이익(손실)	3,875,608,160		50,100,015	
III. 이익잉여금처분액		-3,894,339,633		-239,137,425
4. 배당금	3,894,339,633		239,137,425	
보통주현금배당금	699,684,187			
종류주현금배당금	3,194,655,446		239,137,425	
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-1,848,641,772		-1,829,910,299



IV. 현금흐름표

당기 제 12기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.03.04
 전기 제 11기 기말 시작일 2021.07.01 종료일 2021.12.31

회사명: (주)코리아벨류그로스호텔제4호기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 12 (당기)		제 11 (전기)	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		-605,192,708		-423,271,252
1. 당기순이익(손실)		3,875,608,160		50,100,015
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		-5,700,695,580		189,037,410
이자수익	-6,440,154			
이자비용	409,774,767			
감가상각비			189,037,410	
유형자산관련손실(이익)	-6,104,030,193			
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		1,219,894,712		-662,408,677
미수수익의 변동	256		-101,189	
기타미수금의 변동	178,817,701		49,401,255	
선급비용의 변동	8,212,895		-5,110,314	
미지급금의 변동	1,532,010,157		153,903	
미지급비용의 변동	-460,259,821		-198,775,870	
예수금의 변동	-38,886,476		-507,941,732	
기타			-34,730	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		46,700,000,000		1,946,125,912
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		46,700,000,000		2,000,000,000
유형자산의 처분	46,700,000,000		2,000,000,000	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		-53,874,088
유형자산의 취득			53,874,088	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		-36,233,477,058		-298,564,342
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		30,600,000,000
장기차입금의 차입			30,600,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-36,233,477,058		-30,898,564,342
장기차입금의 상환	30,600,000,000		30,600,000,000	
배당금의 지급	4,133,477,058		298,564,342	
기타	1,500,000,000			
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		9,861,330,234		1,224,290,318
VI. 현금및현금성자산의 순증감		9,861,330,234		1,224,290,318
VII. 기초 현금및현금성자산		2,348,525,768		1,124,235,450
VIII. 기말 현금및현금성자산		12,209,856,002		2,348,525,768

V. 자본변동표

당기 제 12기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.03.04
 전기 제 11기 기말 시작일 2021.07.01 종료일 2021.12.31

회사명: (주)코리아벨류그로쓰호텔제4호기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2021년07월01일 (제11기 기초)	12,500,000,000				- 1,342,308,547		11,157,691,453
연차배당					-298,564,342		-298,564,342
당기순이익					50,100,015		50,100,015
2021년12월31일 (제11기 기말)	12,500,000,000				- 1,590,772,874		10,909,227,126
2022년01월01일 (제12기 기초)	12,500,000,000				- 1,590,772,874		10,909,227,126
당기순이익					3,875,608,160		3,875,608,160
연차배당지급(현금배당)					-239,137,425		-239,137,425
중간배당					- 3,894,339,633		-3,894,339,633
2022년03월04일 (제12기 기말)	12,500,000,000				- 1,848,641,772		10,651,358,228

VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

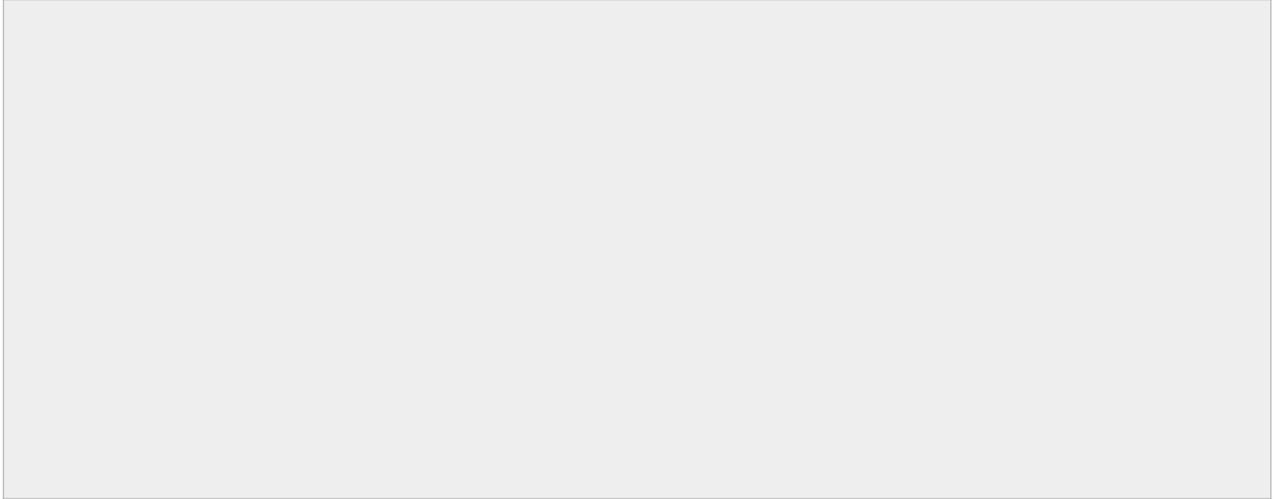
주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

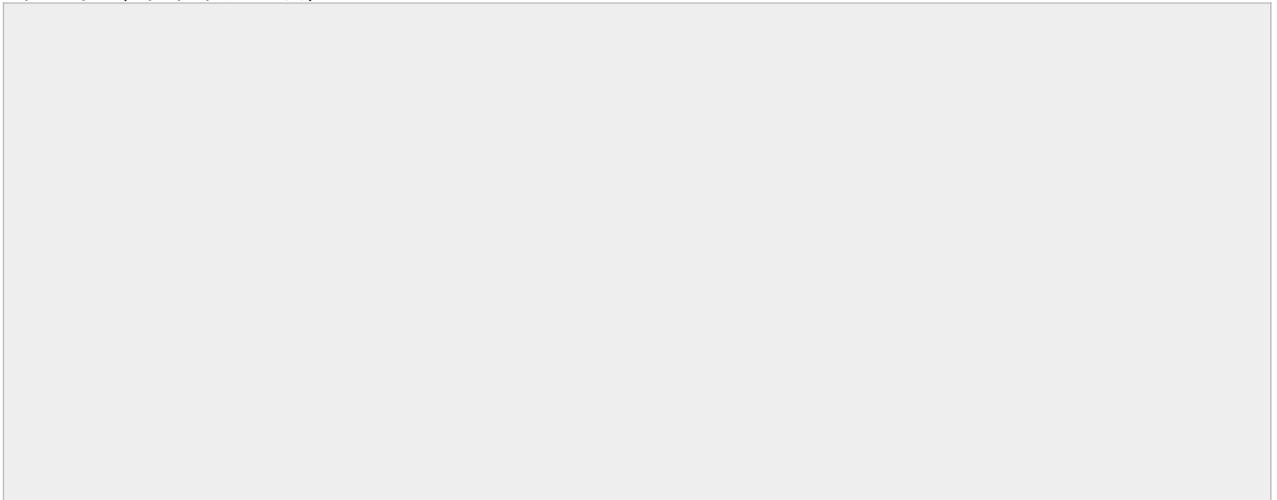
기타사항(특기사항 포함)



- 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 의 소(사건번호, 2020가합573832)

1)원고: 주식회사 아워홈(임차인)

2)피고: 주식회사 코리아밸류그로쓰호텔제4호기업구조조정부동산투자회사(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)피고 준비서면 제출 : 2020.12.03

9)1차 변론기일 : 2021.04.08

원고 : 소장 요지 진술

피고 : 2020.12.03자 준비서면 요지 진술

10)2차 변론기일 : 2021.05.06

원고 : 준비서면 요지 진술

피고 : 원고의 2021.05.04자 준비서면 요지에 반박함

11)2021.06.08 기일변경명령 : 2021.06.10으로 지정된 3차 변론기일을 추후 지정하는 것으로 변경

12)2021.06.08 석명준비명령

13)2021.06.22 피고 준비서면 제출

14)2021.06.22 원고 감정신청서 제출 : 감정목적물에 관하여 2020.03.16부터 장래의 차임

15)2021.07.05 원고 당사자표시정정신청 : 대표자 변경

16)2021.07.09 원고 기일지정신청서

17)2021.07.09 원고 담당변호사 지정서 : 기존 "법무법인 우리"에서 "법무법인 광장"으로 변경

18)3차 변론기일 : 2021.08.26

원고 : 준비서면 요지 진술

피고 : 원고의 요지에 반박함. 신속한 재판진행을 요청함

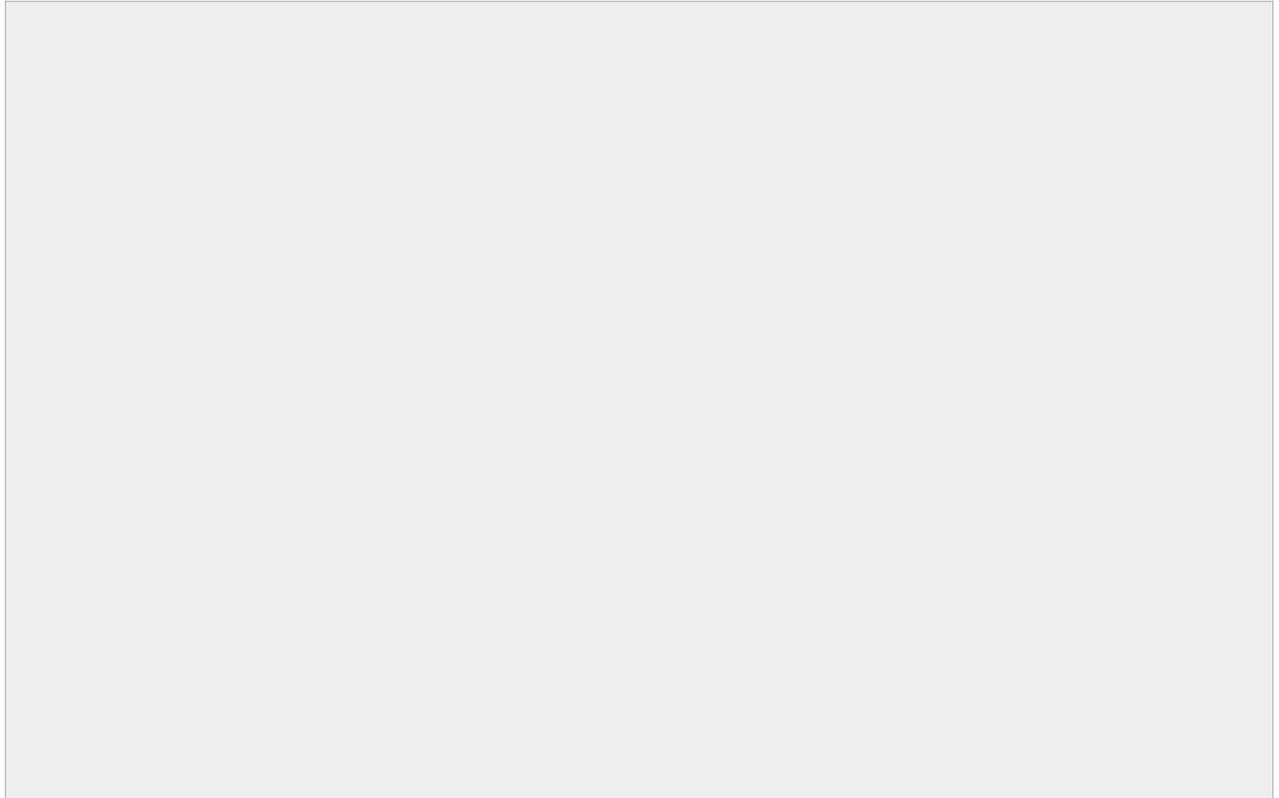
19)감정기일 : 2021.09.13

20)4차 변론기일 : 2021.10.07(예정)

21)2022.01.20 소취하(사건번호 2020가합573832 부당이득반환 및 채무부존재확인 의 소)

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황



※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

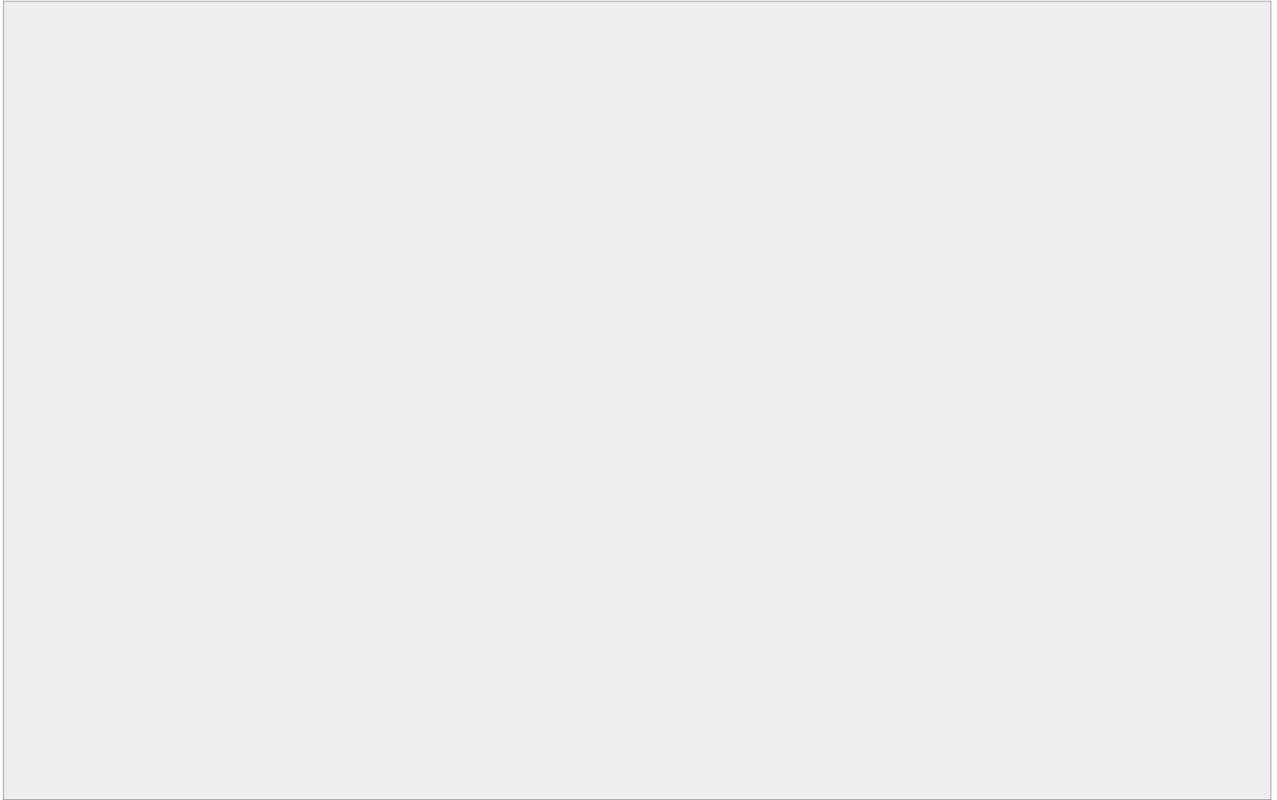
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

1. 제재현황



VI. 재무제표에 대한 주석

1. 회사의 개요

주식회사 코리아벨류그로스호텔제4호기업구조조정부동산투자회사(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.

당기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

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

당사는 2021년 11월 30일자로 보유 부동산 전체를 제이알종로피에프브이(주)에 매각하는 부동산매매계약(매매대금 : 487억원)을 체결하였습니다. 또한, 당사는 동 계약에 따라 2022년 1월 14일에 매매대금 정산 및 소유권이전절차를 완료하였으며, 향후 해산 등기 및 청산절차를 진행할 예정입니다.

한편, 당사의 사업연도는 매년 1월 1일에 개시하여 6월 30일에 종료하고, 7월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료하였으나, 전기 중 정관변경에 따라 제 12기 사업연도는 2022년 1월 1일에 개시하여 2022년 1월 14일에 종료하며, 제 13기 사업연도는 2022년 1월 15일에 개시하여 2022년 12월 31일에 종료하며, 이후 사업연도는 매년 1월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료합니다.

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

당기말 현재 사용이 제한된 예금잔액은 없습니다.

4. 유형자산

(1) 당기와 전기 중 유형자산의 증감 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)				
계정과목	기초	감가상각	처분(*)	기말
토지	35,591,257	-	(35,591,257)	-
건물	6,860,543	-	(6,860,543)	-
기타의유형자산	144,170	-	(144,170)	-
합계	42,595,970	-	(42,595,970)	-

(*) 당사는 당기 중 유형자산의 처분으로 유형자산처분이익 6,104 백만원을 인식함.

<전기>

(단위: 천원)				
계정과목	기초	증가	감가상각	기말
토지	35,591,257	-	-	35,591,257
건물	6,959,256	-	(98,713)	6,860,543
기타의유형자산	180,620	53,874	(90,324)	144,170
합계	42,731,133	53,874	(189,037)	42,595,970

(2) 당기 및 전기 중 회사의 유형자산

5. 주요 보험가입현황

당기말 현재 당사가 가입하고 있는 보험은 없습니다.

6. 담보제공현황

당기 중 부동산 매각으로 임대보증금 및 장기차입금이 상환됨에 따라 당기말 현재 임대보증금 및 장기차입금과 관련하여 담보로 제공된 자산은 없습니다.

7. 장기차입금

당기말과 전기말 현재 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
차입처	이자율(%)	당기말	전기말	최종 만기일	상환방법	비고
(주)우리은행(*1)	3.6	-	30,600,000	2022-1-14	만기일시	-
소 계		-	30,600,000			
(-)유동성장기차입금		-	(30,600,000)			
차감계		-	-			

(*1) 약정서상 만기일은 2023년 10월 7일이나 2022년 1월 14일에 유형자산 매각에 따라 동 일자로 조기 상환됨.

8. 자본

(1) 자본금

당기말 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 배당하는 것으로 정하고 있습니다. 한편, 배당가능이익 중 운영이익을 제외한 처분이익중 30%는 제1종종류주식에, 70%는 보통주식과 제2종종류주식에 대하여 주식수에 비례하여 배당하는 것으로 정하고 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 (주)에이아이엠투자운용와 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 연 0.35%	· 연 수수료를 12등분하여 매월 말일까지 지급 · 제1종 종류주식의 이익배당액이 목표수익률(연 6.8%)에 미달하는 경우, 그 미달액만큼 감액하고, 청산시점에 상기 목표수익률을 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 삼정 KPMG 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 30 일 이내에 사무수탁수수료를 지급하고 있습니다. 사무수탁수수료는 2021년 4월 중 동 계약을 갱신 및 변경하면서 2021년 4월 27일부터 해산등기일까지 연 21백만원, 해산등기일 이후 연 30백만원으로 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) 당기말 현재 당사의 계류 중인 소송사건은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
계류법원	원고	피고	사건내용	소송가액	진행상황
서울중앙지방법원	(주)아워홈	당사	부당이득반환 및 채무부존재확인 소	751,746	(*)

(*) 2022년 1월 20일에 소 취하됨.

(5) 부동산 매매계약 체결

당사는 2021년 11월 30일자로 보유 부동산 전체를 제이알종로피에프브이(주)에 매각하는 부동산 매매계약을 체결하였으며, 동 계약에 따른 총 매매대금은 48,700백만원(백만원)입니다. 한편, 당사는 주식17에서 설명하고 있는 바와 같이 2022년 1월 14일에 매매대금 정산 및 소유권이전절차를 완료하였습니다.

10. 특수관계자와의 거래

(1) 지배·종속관계

당기말 현재 당사에 대한 지배기업 및 종속기업은 없습니다.

(2) 당기말 현재 특수관계자와의 주요 거래내역은 없습니다.

(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 받

생가능성을 합리적으로 예측할 수 없어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 아니하였습니다.

12. 부가가치계산에 필요한 계정과목

당기 및 전기의 영업비용에 포함된 부가가치 계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

계정과목	당기	전기
감가상각비	-	189,037
임원보수	1,000	6,000
세금과공과	2,418	36,900