투 자 보 고 서

2020.07.01 부터 2020.12.31 까지

(제 9 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2021.03.31

회 사 명 :	㈜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)	㈜에이아이엠투자운용	(직책)	부장
	(전화번호)	02-2086-0858	성명	현나영
공시책임자 :	(회사)	㈜에이아이엠투자운용	(직책)	부장
	(전화번호)	02-2086-0858	성명	현나영

제 1 부 부동산투자회사의 현황

Ⅰ. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	㈜코리아밸류그로쓰호텔제4 호기업구조조정부동산투자회 사
2) 설립일	2016.03.07
3) 소재지	서울시 중구 세종대로 73 태평로빌딩 17층
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2020.12.31 (단위: 원)
총 자 산	43,665,804,856
자 본 금	12,500,000,000
부 채	32,402,425,267
5) 자산관리회사	(주)에이아이엠투자운용
6) 사무수탁회사	삼정KPMG AAS
7) 자산보관회사	국민은행
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 o 회사의 존립기간: 회사설립등기일(2016.03.07)로부터 10년 o 해산사유 ① 존립기간의 만료 ② 주주총회의 결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산 명령 또는 해산 판결 ⑥ 영업인가의 취소
	(2) 신용평가결과 해당사항 없음

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

성 명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비 고
육심강	1962.09.18	2006.10~2007.6:한셋투자전문㈜ 대표이사 2007.7~2008.11:Savills Korea 공동 대표이사	결격사유 없음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

(2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	이대운	1954.12.04	1979.11~1985.6:삼성물산 대리 1985.6~2000.2 :씨티은행 Vice President	결격사유 없음
기타비상무이사	위찬오	1971.08.02	2003.8~2009.10:경남기업㈜ 부동산 개발팀 과장 2009.10~2012.4:골든브릿지자산운용 부동산펀드운	결격사유 없음
기타비상무이사	김기동	1960.07.20	2007.3~2008.2 :하나IB증권㈜ 경영지원부장 2008.2~2010.6 :하나대투증권㈜ 관리본부장	결격사유 없음
감사	김상부	1961.08.21	1983.2~1996.11:안건회계법인 외 근무 1996.12~2002.6:감사원 근무	결격사유 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

[2020.12.31 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비 고
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	종 류	주식수량	취득가액	비 고

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 자본	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	1500.0%
2016.10.07	유상 증자	보통주	400,000	5,000	5,000	2,000,000,000	10,000,000,000	25.0%
2016.10.07	유상 증자	종류주	500,000	5,000	5,000	2,500,000,000	12,500,000,000	25.0%

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

【 2020.12.31 현재 】

성명	관계	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
엠플러스 전문투자형 사모부동산 투자신탁5호	최대주주	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	제1종 종류주식	1,500,000			1,500,000	
							(60.00%)	(0.00%)	(0.00%)	(60.00%)	
										0	
										0	
										0	
										0	

※ 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

【 2020.12.31 현재 】

순위	성명	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	㈜아벤트리알앤엠	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	제2종 종류주식	500,000	20.00%	
2	㈜아벤트리알앤엠	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	500,000	20.00%	

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2020.12.31 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%	
합 계	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 있은 날로부터 1개월 이내에 지급되어야 함. 다만, 위 주주총회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니함.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원] (단위 : 원, %)

구분	제 9 기	제 8 기	제 7 기	제 6 기
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	-629,107,925
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 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, %)

항 목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	42,748	97.43	42,649	97.67	97.67
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금	667	1.52	593	1.36	1.36
기타 자산	460	1.05	424	0.97	0.97
총계	43,875	100.00	43,666	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. 현금은 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 아벤트리호텔 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
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				

※ 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 아벤트리호텔 종로	35,591	7,897					839		42,649
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 아벤트리호텔 종로	6,130.50	6,130.50	100.00%	1
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
#				
#				
#				
#				
#				
#				

2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
부동산관련 유가증권				
부동산관련 유가증권				
부동산관련 유가증권				
부동산관련 유가증권				
부동산관련 유가증권				

해당사항 없음

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금	비고
MMDA	국민은행	변동금리	667	593	
보통예금	국민은행	변동금리	0.007	0.007	

4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
기타자산	미수금	172	172	
기타자산	미수수익	0.032	0.032	
기타자산	선급비용	9	9	
기타자산	미수법인세환급액	0.042	0.042	
기타자산	기타의유형자산	872	243	감가상각누계액 포함 국고보조금 포함

Ⅱ. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고

※ 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

해당사항 없음

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금
MMDA	국민은행	변동금리	667	593
보통예금	국민은행	변동금리	0.007	0.007

4. 기타 자산 변경내역

(전기 말 -> 당기 말)(단위:백만원)
1. 미수금(148->172)
2. 미수수익(0.032->0.032)
3. 선급비용(3->9)
4. 미수법인세환급액(0.111->0.042)
5. 기타의유형자산(853->872)
6. 감가상각누계액-기타의유형자산(-534->-620)
7. 국고보조금-기타의유형자산(-11->-9)

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

Ⅰ. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	926,338,708	99.97%	
	분양수익	-		
	기타수익			
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	274,031	0.03%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		787	0.00%	잡이익
총 수 익		926,613,526	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(%)	비 고
1 아벤트리호텔 종로	926,338,708	100.00%	
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
15			

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

	부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
1									
2									
3									
4									
5									

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

해당사항 없음

2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
1					
2					
3					
4					
5					

해당사항 없음

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금 발생 수익	당기예치금 발생 수익	비고
MMDA	국민은행	변동금리	587,316	218,309	
보통예금	국민은행	변동금리	57,730	55,722	

4. 기타 자산 수익

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
1			
2			
3			
4			
5			

해당사항 없음

Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가			
	감가상각비	183,528,823	20.58%	
	기타비용	133,481,240	14.96%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		574,953,522	64.46%	일반사무수탁수수료 이자비용
총 비 용		891,963,585	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

Ⅳ. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	아벤트리호텔 종로	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	6,000,000	6,000,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	41,526,410	41,526,410			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)					
자산보관수수료	5,489,372	5,489,372			
일반사무 위탁수수료	10,586,303				10,586,303
기타지급수수료	41,000,000	41,000,000			
유형자산 감가상각비	183,528,823	183,528,823			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	30,241,470	30,241,470			
광고선전비					
보험료	5,773,639	5,773,639			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	2,789,749	2,789,749			
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	660,600	660,600			

2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	㈜에이아이엠 투자운용		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		<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 미달하는경우 기본운용수수료는 목표수익률 부족금액만큼 감액된다.	41,526,410
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	삼정케이피엠지 에이에이에스㈜	연 21,000,000원(*) 매 분기 종료 후 30일 이내	10,586,303
자산보관회사	위탁보수	㈜국민은행	총 자산의 연간 0.025% 매 분기 종료 후 30일 이내	5,489,372
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				57,602,085

※ 위탁보수 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주의에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

*<사무수탁보수>

2019년4월27일~2020년4월26일 : 연간20,000,000원

2020년4월27일~2021년4월26일 : 연간21,000,000원

\

Ⅴ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 9 기	제 8 기	제 7 기	제 6 기
당해회사수익률	0.56	0.58	1.52	1.67

※ 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

※ 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. 당기에 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 9 기 기말 기준일 2020.12.31 현재
전기 제 8 기 기말 기준일 2020.06.30 현재

회사명: ㈜코리아밸류그로쓰호텔제4호기업구조조정부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 9 (당)기 기말		제 8 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 유동자산		773,986,286		818,097,043
1) 현금및현금성자산	592,973,610		666,760,985	
2) 단기금융상품				
3) 매출채권				
4) 미청구공사				
5) 미수수익	31,755		31,974	
6) 분양미수금				
7) 기타미수금	172,105,835		148,052,871	
8) 선급금				
9) 선급비용	8,832,866		3,140,063	
10) 부가세대급금				
11) 선급법인세	42,220		111,150	
12) 단기대여금				
13) 유가증권				
14) 재고자산	0		0	
용지				
미성공사				
완성주택				
미완성주택				
기타				
15) 유동파생상품자산				
16) 유동보증금				
17) 매각예정 비유동자산				
18) 기타유동자산				
2. 비유동자산		42,891,818,570		43,056,481,957
1) 장기금융상품				
2) 장기매출채권				
3) 장기대여금				
4) 유가증권	0		0	
매도가능금융자산				
만기보유금융자산				
관계기업투자				
종속기업투자				
기타				
5) 유형자산	42,891,818,570		43,056,481,957	
토지	35,591,256,923		35,591,256,923	
손상차손누계액(유형자산-토지)				
기타(유형자산-토지)				
건물	7,897,027,786		7,897,027,786	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(839,059,191)		(740,346,345)	
손상차손누계액(유형자산-건물)				
기타(유형자산-건물)				
건설중인자산				
기타(건설중인자산)				
기타유형자산	862,332,042		842,133,604	
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)	(619,738,990)		(533,590,011)	
손상차손누계액(유형자산-기타유형자산)				
기타(유형자산-기타유형자산)				
6) 투자부동산	0		0	
토지				
손상차손누계액(투자부동산-토지)				

기타(투자부동산-토지)				
건물				
감가상각누계액(투자부동산-건물)				
손상차손누계액(투자부동산-건물)				
기타(투자부동산-건물)				
건설중인자산				
기타(건설중인자산)				
기타				
7) 무형자산	0		0	
소프트웨어				
회원권				
기타				
8) 비유동보증금				
9) 비유동파생상품자산				
10) 금융리스채권				
110) 기타비유동자산				
자 산 총 계		43,665,804,856		43,874,579,000
Ⅱ. 부채				
1. 유동부채		30,902,425,267		327,499,897
1) 매입채무				
2) 초과청구공사				
3) 분양선수금				
4) 기타선수금				
5) 선수수익				
6) 미지급금	13,428,061		7,887,669	
7) 미지급비용	248,479,466		279,024,196	
8) 예수금				
9) 부가세예수금	40,517,740		40,588,032	
10) 미지급법인세				
11) 미지급배당금				
12) 단기차입금				
13) 유동성장기차입금	30,600,000,000			
14) 유동사채				
15) 유동보증금				
16) 유동파생상품부채				
17) 유동충당부채				
18) 기타유동부채				
2. 비유동부채		1,500,000,000		32,100,000,000
1) 장기매입채무				
2) 장기미지급금				
3) 장기차입금			30,600,000,000	
4) 비유동사채				
5) 비유동보증금	1,500,000,000		1,500,000,000	
6) 비유동파생상품부채				
7) 순확정급여채무				
8) 비유동충당부채				
9) 기타비유동부채				
부 채 총 계		32,402,425,267		32,427,499,897
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		0		0
1) 주식발행초과금				
2) 기타				
3. 자본조정		0		0
1) 주식할인발행차금				
2) 기타				
4. 기타포괄손익누계액		0		0
1) 유가증권평가손익				
2) 파생상품평가손익				
3) 표시통화환산손익				

4) 재평가잉여금				
5) 기타				
5. 이익잉여금(결손금)		(1,236,620,411)		(1,052,920,897)
자 본 총 계		11,263,379,589		11,447,079,103
부채및자본총계		43,665,804,856		43,874,579,000

Ⅱ. 손익계산서

당기 제 9 기 기말 시작일 2020.07.01 종료일 2020.12.31
전기 제 8 기 기말 시작일 2020.01.01 종료일 2020.06.30

회사명: ㈜코리아밸류그로쓰호텔제4호기업구조조정부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 9 (당)기		제 8 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
Ⅰ. 영업수익	451,838,710	926,338,708	449,500,002	924,000,000
1) 분양수익				
2) 임대료수익	451,838,710	926,338,708	449,500,002	924,000,000
3) 관리비수익				
4) 부동산평가수익				
5) 배당금수익				
6) 금융리스이자수익				
7) 기타영업수익				
Ⅱ. 영업비용	156,142,952	327,596,366	160,475,373	330,488,314
1) 분양원가				
2) 급여	3,000,000	6,000,000	3,000,000	6,000,000
3) 상여				
4) 퇴직급여				
5) 복리후생비				
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	3,134,654	41,526,410	38,391,756	76,783,512
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)				
8) 자산보관수수료	2,745,333	5,489,372	2,727,176	5,452,464
9) 일반사무위탁수수료	5,293,151	10,586,303	5,160,493	10,133,170
10) 기타지급수수료	30,000,000	41,000,000	163,240	11,163,240
11) 유형자산감가상각비	92,059,623	183,528,823	91,272,257	182,425,489
12) 투자부동산감가상각비				
13) 무형자산감가상각비				
14) 세금과공과	15,614,946	30,241,470	14,427,673	28,922,845
15) 광고선전비				
16) 보험료	2,909,471	5,773,639	2,833,036	5,666,072
17) 임차료				
18) 교육훈련비				
19) 여비교통비				
20) 통신비				
21) 수선유지비	884,274	2,789,749	2,437,572	3,252,572
22) 청소비				
23) 수도광열비				
24) 대손상각비				
25) 접대비				
26) 판매촉진비				
27) 이자비용				
28) 금융리스이자비용				
29) 기타영업비용	501,500	660,600	62,170	688,950
Ⅲ. 영업이익	295,695,758	598,742,342	289,024,629	593,511,686
Ⅳ. 영업외수익	117,814	274,818	157,951	645,056
1) 이자수익	117,805	274,031	157,944	645,046
2) 배당금수익				
3) 유가증권관련이익(처분이익 등)				
4) 파생상품관련이익(처분이익 등)				
5) 유형자산관련이익(처분이익 등)				
6) 투자부동산관련이익(처분이익 등)				
7) 외화환산이익				
8) 외환차익				

9) 충당부채환입				
10) 기타영업외수익	9	787	7	10
Ⅴ. 영업외비용	282,183,607	564,367,219	278,427,313	558,232,776
1) 이자비용	282,183,606	564,367,218	278,427,313	558,232,776
2) 유가증권관련손실(처분손실 등)				
3) 파생상품관련손실(처분손실 등)				
4) 유형자산관련손실(처분손실 등)				
5) 투자부동산관련손실(처분손실 등)				
6) 외화환산손실				
7) 외환차손				
8) 기부금				
9) 충당부채전입				
10) 기타영업외비용	1	1		
Ⅵ. 법인세비용차감전순이익(손실)	13,629,965	34,649,941	10,755,267	35,923,966
Ⅶ. 법인세비용(수익)				
Ⅷ. 당기순이익(손실)	13,629,965	34,649,941	10,755,267	35,923,966
Ⅸ. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
1) 확정급여채무 관련 기타포괄손익				
2) 유가증권 관련 기타포괄손익				
3) 기타의 기타포괄손익				
Ⅹ. 총포괄이익(손실)	13,629,965	34,649,941	10,755,267	35,923,966
ⅩⅠ. 주당이익	5	14	4	14

Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

당기 제 9 기 기말 시작일 2020.07.01 종료일 2020.12.31
전기 제 8 기 기말 시작일 2020.01.01 종료일 2020.06.30

회사명: ㈜코리아밸류그로쓰호텔제4호기업구조조정부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 9 (당)기		제 8 (전)기	
	처분예정일	2021.03.26	처분확정일	2020.09.28
	금 액		금 액	
Ⅰ. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(1,236,620,411)		(1,052,920,897)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(1,271,270,352)		(1,088,844,863)	
2. 당기순이익(손실)	34,649,941		35,923,966	
3. 확정급여채무의 재측정요소				
4. 기타				
Ⅱ. 임의적립금등의 이입액				
Ⅲ. 이익잉여금처분액		(218,178,764)		(218,349,455)
1. 법정준비금				
2. 임의준비금				
3. 주식할인발행차금상각액				
4. 배당금	218,178,764		218,349,455	
보통주현금배당금				
종류주현금배당금	218,178,764		218,349,455	
보통주주식배당금				
종류주주식배당금				
5. 기타				
Ⅳ. 결손금처리액				
Ⅴ. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(1,454,799,175)		(1,271,270,352)

Ⅳ. 현금흐름표

당기 제 9 기 기말 시작일 2020.07.01 종료일 2020.12.31
전기 제 8 기 기말 시작일 2020.01.01 종료일 2020.06.30

회사명: ㈜코리아밸류그로쓰호텔제4호기업구조조정부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 9 (당)기		제 8 (전)기	
	금 액		금 액	
Ⅰ. 영업활동으로 인한 현금흐름		158,527,516		274,879,341
1. 당기순이익(손실)		34,649,941		35,923,966
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		183,528,823		182,425,489
법인세비용				
이자수익				
이자비용				
감가상각비	183,528,823		182,425,489	
유가증권관련손실(이익)				
파생상품관련손실(이익)				
유형자산관련손실(이익)				
투자부동산관련손실(이익)				
외화환산손실(이익)				
금융리스이자비용				
금융리스이자수익				
기타				
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		(59,651,248)		56,529,886
재고자산의 변동				
금융상품의 변동				
매출채권의 변동				
투자부동산의 변동				
미청구공사의 변동				
미수수익의 변동	219		76,850	
분양미수금의 변동				
기타미수금의 변동	(24,052,964)		33,320,039	
선급금의 변동				
선급비용의 변동	(5,692,803)		5,576,972	
매입채무의 변동				
초과청구공사의 변동				
분양선수금의 변동				
기타선수금의 변동				
선수수익의 변동				
미지급금의 변동	640,392		91,735	
미지급비용의 변동	(30,544,730)		23,748,027	
예수금의 변동	(70,292)		(6,325,507)	
보증금의 변동				
퇴직금의 지급				
사외적립자산(퇴직보험예치금)의 변동				
기타	68,930		41,770	
4. 배당금의 수취				
5. 이자의 지급				
6. 이자의 수취				
7. 법인세의 납부				
Ⅱ. 투자활동으로 인한 현금흐름		(13,965,436)		(34,041,500)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
매도가능금융자산의 처분				
만기보유금융자산의 처분				
관계기업투자주식의 처분				
종속기업투자주식 처분				
유형자산의 처분				
투자부동산의 처분				
기타				

2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(13,965,436)		(34,041,500)
매도가능금융자산의 취득				
만기보유금융자산의 취득				
관계기업투자주식의 취득				
종속기업투자주식의 취득				
유형자산의 취득	13,965,436		34,041,500	
투자부동산의 취득				
기타				
Ⅲ. 재무활동으로 인한 현금흐름		(218,349,455)		(273,835,914)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
주식의 발행				
단기차입금의 차입				
장기차입금의 차입				
사채의 발행				
기타				
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(218,349,455)		(273,835,914)
단기차입금의 상환				
장기차입금의 상환				
사채의 상환				
배당금의 지급	218,349,455		273,835,914	
기타				
Ⅳ. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		(73,787,375)		(32,998,073)
Ⅴ. 현금및현금성자산에 대한 환율변동효과				
Ⅵ. 현금및현금성자산의 순증감		(73,787,375)		(32,998,073)
Ⅶ. 기초 현금및현금성자산		666,760,985		699,759,058
Ⅷ. 기말 현금및현금성자산		592,973,610		666,760,985

Ⅴ. 자본변동표

당기 제 9 기 기말 시작일 2020.07.01 종료일 2020.12.31
전기 제 8 기 기말 시작일 2020.01.01 종료일 2020.06.30

회사명: ㈜코리아밸류그로쓰호텔제4호기업구조조정부동산투자회사 (단위: 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2020년01월01일 (제8기 기초)	12,500,000,000				-815,008,949			11,684,991,051
연차배당					-273,835,914			-273,835,914
당기순이익					35,923,966			35,923,966
2020년 06월 30일 (제8기 기말)	12,500,000,000				-1,052,920,897			11,447,079,103
2020년07월01일 (제9기 기초)	12,500,000,000				-1,052,920,897			11,447,079,103
연차배당					-218,349,455			-218,349,455
당기순이익					34,649,941			34,649,941
2020년06월30일 (제8기 기말)	12,500,000,000				-1,236,620,411			11,263,379,589

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

감사(검토)의견 :	적정

기타사항(특기사항 포함)

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

Ⅰ. 중요한 소송진행사항

부당이득반환 및 채무부존재확인의 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(부본) 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

제 7 부 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 8 부 기타사항

Ⅰ. 제재현황

해당사항 없음