

# 주식회사 코리아벨류그로쓰호텔제4호기업구조조정부동산투자회사

우 06236 서울시 강남구 논현로85길 28 (역삼동) 대한성서공회빌딩 6층 전화 2112-7925 FAX 2112-0939

---

문서번호 KVG H-4-201611-07  
발송일자 2016. 11. 14.  
수 신 국토교통부 장관  
참 조 부동산산업과 과장  
제 목 코리아벨류그로쓰호텔제4호기업구조조정부동산투자회사 투자보고서 제출

---

1. 귀관의 일익 번창하심을 기원합니다.
2. 당사는 부동산투자회사법 제37조, 시행령 제40조, 부동산투자회사감독규정 제7조의 규정에 의하여 투자보고서를 제출합니다.

별첨 1. 투자보고서 1부 <끝>

(주)코리아벨류그로쓰호텔제4호기업구조조정부동산투자회사 대표이사



# 주식회사 코리아밸류그로쓰호텔제4호기업구조조정부동산투자회사

우 06236 서울시 강남구 논현로85길 28 (역삼동) 대한성서공회빌딩 6층 전화 2112-7925 FAX 2112-0939

---

문서번호 KVG H-4-201611-08

발송일자 2016. 11. 14.

수 신 금융위원회

참 조 자본시장국 자산운용과

제 목 코리아밸류그로쓰호텔제4호기업구조조정부동산투자회사 투자보고서 제출

---

1. 귀관의 일익 번창하심을 기원합니다.
2. 당사는 부동산투자회사법 제37조, 시행령 제40조, 부동산투자회사감독규정 제7조의 규정에 의하여 투자보고서를 제출합니다.

별첨 1. 투자보고서 1부 <끝>

(주)코리아밸류그로쓰호텔제4호기업구조조정부동산투자회사 대표이사



# 투 자 보 고 서

(제 1 기 2 분기)

국토교통부 장관 및 금융위원회 위원장 귀중

부동산투자회사법 제 37 조, 시행령 제 40 조, 부동산투자회사감독규정 제 7 조의  
규정에 의하여 투자보고서를 제출합니다.

2016 년 11 월 14 일

회 사 명 : (주)코리아밸류그로쓰호텔제4호기업구조조정부동산투자회사

대 표 이 사 : 이 영 두 (인) 

본 점 소 재 지: 서울특별시 서초구 남부순환로 2477  
JW타워 5층  
(전화번호) 02-2086-0857

작 성 책 임 자: 삼정KPMG AAS(주)  
대 리 김 민 서 (인)   
(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)코리아밸류그로쓰호텔제 4 호기업구조조정부동산투자회사
- 2) 설립일 : 2016 년 3 월 7 일
- 3) 소재지 : 서울특별시 서초구 남부순환로 2477, 5 층(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 (2016.09.30 기준) : 총자산 : 5 억원, 자본금 : 5 억원

- 6) 상장 및 등록여부 : 해당사항 없음.

- 7) 회사의 존속기간 및 해산사유 (정관에 정한 경우)

당해 회사의 정관에서는, 부동산투자회사법 제 44 조와 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 5 억원)
  - 2016. 03. 15 업무위탁 계약 체결  
 자산관리위탁계약체결(하나에이아이엠투자운용 주식회사)  
 자산보관계약체결(주식회사 국민은행)  
 일반사무수탁계약체결(삼정 KPMG AAS 주식회사)
  - 2016. 04. 26 국토교통부 영업인가
- 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

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	-	-

#### 2) 자본금 변동예정 등

회사는 부동산투자회사법상 최저자본금준비기간(영업인가일 2016년 4월 26일로 부터 6개월) 이내에 아래와 같이 증자를 통해 자본금 125억원을 확보하였습니다.

구 분	영업인가 시 (2016.04.26)	증 자	최종 증자 후 (2016.10.07)
보 통 주 식	5 억원	20억원(2016.10.07)	25 억원
제 1 종 종 류 주 식	-	75억원(2016.10.04)	75 억원
제 2 종 종 류 주 식	-	25억원(2016.10.07)	25 억원
합 계	5 억원	120억원	125 억원

#### 3) 현물출자 현황

해당사항 없음.

### 4. 주식에 관한 사항

#### 1) 주식의 총수

【2016년 09월 30일 현재】

발행할 주식의 총수	발행한 주식의 총수	미발행주식의 총수
보통주 12,000,000 주	보통주 100,000 주	보통주 11,900,000 주

2) 발행한 주식의 내용

【2016년 09월 30일 현재】

【주당액면가액 : 5,000 원】

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	100,000	5,000	
합 계		100,000	-	

3) 자기주식 취득현황

해당사항 없음.

4) 주식매수선택권

해당사항 없음

5. 의결권현황

【2016년 09월 30일 현재】

(단위 : 주)

구 분	주식수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[100,000]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	100,000	
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]	[100,000]	
※ 제 1 기 정기총회 참석주식수 : 해당 사항 없음		

## 6. 배당에 관한 사항

### 1) 이익 등의 분배방침

#### ▶ 배당가능이익

회사가 이익을 배당할 때에는 상법 제 462 조에도 불구하고 이익을 초과하여 배당할 수 있음. 이 경우 초과배당금의 기준은 당해 연도 감가상각비 범위 안에서 부투법 시행령 제 32 조가 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 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 5 사업연도의 배당에 관한 사항

해당사항 없음

- \* 부동산투자회사법에 의한 이익배당한도  
: 당기순이익 - 법정 이익준비금 + 감가상각비 - 주식할인발행차금
- \* 배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익
- \* 배당수익률 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2]
- \* 연환산배당률 : 배당수익률\*365 일 / (해당사업연도의 일수)

## 제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

### 1. 총자산의 구성현황

#### 1. 기업구조조정부동산투자회사

##### 1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
구조조정 부동산	토지 및 그 정착물	-	-	-	-	-	-
	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		-	-	-	-	-	-
기타 자산		-	-	-	-	-	-
총 자산	자기자본	-	500	500	100.0	100.0	
	부 채	-	-	-	-	-	
	합 계	-	500	500	100.0	100.0	

- ※1. 시행령 제 27 조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정함.  
 2. 총자산(2년 이내의 회사 설립 시 납입된 자금 및 신주발행으로 통하여 모집한 자금도 포함)을 기준으로 하여 비율을 작성함.  
 3. 지상권.임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성함.  
 4. 그래프나 도표로 표시하는 것은 가능함.

## II. 총자산의 변경내역

### 1. 부동산 거래내역

- 당분기 중 거래된 부동산은 없음.

### 2. 부동산관련 유가증권 거래내역

- 당분기 중 거래된 부동산관련 유가증권은 없음.

### 3. 유가증권 거래내역

- 당분기 중 거래된 유가증권은 없음.

### 4. 금융기관 예치내역

(단위 : 백만원)

예치금융상품	예치 금융회사	이자율	예치금액	비 고
-	-	-	-	
합 계			-	

## 제 3 부 자산 유형별 현황

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

#### 1. 소유 부동산별 개요

해당사항 없음.

#### 2. 소유 부동산별 가격현황

해당사항 없음.

#### 3. 소유 부동산별 임대현황

해당사항 없음.

#### 4. 소유 부동산별 주요임차인 현황

해당사항 없음.

### II. 부동산개발사업의 현황

해당사항 없음.

## 제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

### I. 총수입금액 및 수입구조

#### 1. 투자자산별 수입금액

기간 : 2016.07.01~2016.09.30

(단위 : 백만원, %)

구 분		금 액	비 율	비 고
부동산	임대수익	-	-	
	매매손익	-	-	
	기타 수익	-	-	
유가증권	매매손익	-	-	
	평가손익	-	-	
	이자, 배당금 등	-	-	
기타 수익		-	-	
총 수 익		-	-	

### II. 부문별 수입금액 명세

#### 1. 부동산

##### 1) 부동산 임대료수익

(단위 : 백만원, %)

구 분	임대료	비 율	비 고
임대료	-	-	
임대료수익 계	-	-	

##### 2) 부동산 매매손익

당사는 당분기 중 부동산 매매에 따른 손익이 발생하지 않았음.

### 3) 기타 수익

(단위 : 백만원, %)

구 분	수익내용	비 율	비 고
관리수익	-	-	
주차수익	-	-	
기타영업수익	-	-	
기타수익 계	-	-	

### 2. 유가증권

유가증권 매매사실 없으므로 해당사항 없음.

### 3. 기타의 수익

(단위 : 백만원, %)

구 분	금 액	비 율	비 고
이자수익	-	-	
잡이익	-	-	
기타 수익 계	-	-	

## III. 수익률

(단위 : %)

구 분	제 1 기 2 분기	제 1 기 1 분기		
당해회사수익률	-	-		

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

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

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

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

4 사분기수익률 = (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.

## 제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

### I. 부동산 영업경비

#### 1. 부동산운용비용

(단위 : 백만원)

과 목	금 액
감가상각비	-
위탁관리비	-
수도광열비	-
수선유지비	-
세금과공과	-
보 험 료	-
합 계	-

#### 2. 회사운영경비

(단위 : 백만원)

과 목	금 액
자산관리수수료	-
사무수탁수수료	-
자산보관수수료	-
자문수수료	-
급여	-
기타일반관리비	-
합 계	-

### II. 업무위탁비용

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

일반사무 관리수수료	삼정 KPMG AAS(주)	총 자산의 연간 0.035%	매 분기 단위 지급
---------------	----------------	-----------------	------------

## 제 6 부 차입에 관한 사항

### I. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기초	증가	상환	기말	비 고
운영자금의 차입액	-	-	-	-	
부동산관련 부채 인수	-	-	-	-	
국민주택기금 등 기금수용액	-	-	-	-	
주식의 매수청구 또는 환매청구 등에 의한 차입액	-	-	-	-	

### II. 차입처 등

해당사항 없음.

## 제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

### I. 주주현황 (매 결산기에 한한다)

#### 1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

※ 해당사항 없음.

#### 2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유현황

※ 해당사항 없음.

#### 3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

※ 해당사항 없음.

#### 4. 주식사무

결산일	매년 6월 30일, 12월 31일	정기 주주총회	매 결산기 종료 후 3월 이내
주권의 종류	보통주	공고게재신문	매일경제, 한국경제
명의개서대리인	삼정 KPMG 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 3 개월 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

임대부동산은 토지, 건물로 구성되어 있으며, 건물은 건물별로 내용 연수를 적용하여 일정액법으로 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

(단위 : 원)

계 정 과 목	제 1 기 2 분기	제 1 기 1 분기
자산		
Ⅰ.유동자산	500,000,000	500,000,000
Ⅱ.부동산관련자산	-	-
Ⅲ.비유동자산	-	-
자산총계	500,000,000	500,000,000
부채		
Ⅰ.유동부채	-	-
Ⅱ.비유동부채	-	-
부채총계	-	-
자본		
Ⅰ.자본금	500,000,000	500,000,000
Ⅱ.이익잉여금(결손금)	-	-
자본총계	500,000,000	500,000,000
부채와 자본총계	500,000,000	500,000,000

#### V. 손익계산서

(단위 : 원)

계 정 과 목	제 1 기 2 분기	제 1 기 1 분기
Ⅰ.영업수익	-	-
Ⅱ.영업비용	-	-
Ⅲ.영업이익(손실)	-	-
Ⅳ.영업외수익	-	-
Ⅴ.영업외비용	-	-
Ⅵ.경상이익(손실)	-	-
Ⅶ.특별이익	-	-
Ⅷ.특별손실	-	-
Ⅸ.법인세차감전순이익(손실)	-	-
X.법인세비용	-	-
XI.당기순이익(손실)	-	-

## VI. 이익잉여금처분계산서

※ 분기보고이므로 해당사항 없음.

## VII. 현금흐름표

※ 분기보고이므로 해당사항 없음.

## VIII. 재무제표에 대한 주석

### 1. 투자대상부동산의 매입 완결

회사는 2016년 10월 7일에 다음과 같이 회사의 투자 대상 부동산의 매입을 완료하였습니다.

- 매입완료 부동산 : (주)아벤트리종로 소유의 아벤트리 종로 호텔
- 매매 완결일 : 2016년 10월 7일
- 부동산 매입 총 원가 : 부동산 매입 비용(410억원) 및 부대 비용(29억원)
- 자금조달 : 자본금(125억원), 차입금(306억원)

한편 회사는 부동산 투자회사법상 최저자본금 준비기간(영업인가일 2016년 4월 26일로부터 6개월) 이내에 아래와 같이 증자를 통해 자본금 125억원을 확보하였습니다.

구 분	영업인가 시 (2016.04.26)	증 자	최종 증자 후 (2016.10.07)
보 통 주 식	5억원	20억원(2016.10.07)	25억원
제1종 종류주식	-	75억원(2016.10.04)	75억원
제2종 종류주식	-	25억원(2016.10.07)	25억원
합 계	5억원	120억원	125억원

## IX. 감사인의 감사(검토) 의견

해당사항 없음

## 제 9 부 기타사항

### I. 신고 및 공시사항 요약

신고일자	제 목	신고내용	비 고
2016.08.12	투자보고서 보고	제1기 1분기 투자보고서 보고	

### II. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

해당사항 없음

### III. 법 제 30 조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

해당사항 없음

### IV. 제재현황

해당사항 없음

### V. 투자제한사항 준수여부

투자제한사항의 내용	준 수 여 부
1. 총자산의 100 분의 80 이상을 부동산, 부동산관련 증권 및 현금으로 구성하여야 하며 이 경우 총자산의 100 분의 70 이상을 부동산투자회사법 제 49 조의 2 제 1 항 각 호에서 정하는 부동산으로 구성	위반사항 없음
2. 다른 회사의 의결권이 있는 발행주식의 100 분의 10 을 초과하는 투자 불가	위반사항 없음
3. 동일인 발행 증권에의 투자로서 총자산의 100 분의 5 를 초과하는 투자불가. 다만, 국채·지방채 그 밖에 부동산투자회사법시행령이 정하는 증권에 대하여는 예외 인정	위반사항 없음
4. 회사의 임직원 및 그 특별관계자 또는 회사의 주식을 100 분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 부동산투자회사법 제 21 조에서 정하는 자산의 투자/운용방법에 해당하는 거래를 하는 행위 불가	위반사항 없음
5. 투자운용업무를 위탁한 자산관리회사 및 그 특별관계자와 부동산이나 증권을 거래하는 행위	위반사항 없음