

투 자 보 고 서

2018.07.01 부터 2018.12.31 까지

(제 5 기)

국토교통부장관, 금융위원회위원장 귀중

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

2019.03.29

회 사 명 : (주)코리아벨류그로쓰호텔제4호기업구조조정부동산투자회사

대 표 이 사 : 이대운

본점소재지 : 서울시 중구 세종대로 73 태평로빌딩 17층

(전화번호) 02-2086-0857

작성책임자 : (회사) (주)에이아이엠투자운용 (직책) 대리

(전화번호) 02-2086-0858

성명 곽정현



곽정현

< 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 변동상황
 - 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 분배방침
 - 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. 기말 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. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황
 - 1) 부동산개발사업명(1)
 - 2) 부동산개발사업명(2)
 - 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황
3. 기말 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
 - 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) 의

제 9 부 기타사항

- I . 신고 및 공시사항 요약
- II . 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항
- III . 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현
- 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	서울시 중구 세종대로 73 태평로빌딩 17층
4) 사업목적	<p>회사는 부동산투자회사법 규정에 따라 회사의 자산을 아래에 해당하는 방법으로 투자·운용하여 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) 2018.12.31 (단위: 원)

총 자산	44,411,286,825
자 본 금	12,500,000,000

6) 상장여부 비상장

7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)

o 회사의 존속기간: 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. 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(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) 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 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자 후 자본금	신주의 배정방법	증자비율
		종류	수량	주당 액면가액	주당 발행가액			
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 5 기 정기총회 참석주식수	참석률: 100.00%	2,500,000 주

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 5 기	제 4 기	제 3 기	제 2 기	제 1 기
당기순이익	81,900,595	112,185,713	114,399,039	74,926,976	40,682,524
주당순이익	33	45	46	30	16
이익배당한도	256,614,091	284,060,989	280,656,104	223,770,028	112,143,794
배당금총액	246,266,671	273,713,569	270,308,684	213,422,608	101,796,374
배당성향	300.69	243.98	236.29	284.84	250.22
배당수익율	1.97%	2.19%	2.16%	1.71%	1.57%
연환산배당율	3.91%	4.42%	4.29%	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		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
구조 조정 부동산	토지 및 그 정착물	43,143	96.68	43,044	96.92	96.92	96.92
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
기타 부동산	토지 및 그 정착물						
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
	설립할 때 납입된 주금 (株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부 동산의 매각대금						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		724	1.62	685	1.54	1.54	
기타 자산		759	1.70	682	1.54	1.54	
총 자산	자기자본	12,195	27.33	12,003	27.03	27.03	100.00
	부채	32,432	72.67	32,409	72.97	72.97	

- ※ 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 회사설립시 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		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
구조 조정 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	-		-			
부동산관련 유가증권		-		-			
유가증권		-		-			
금융기관 예치		-		-			
기타 자산		-		-			
총 자산	자기자본	-		-			
	부채	-		-			

- ※ 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 회사설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 부동산 항목에서 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		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
구조 조정 부동산	토지 및 그 정착물	500	100.00	500	100.00	100.00	100.00
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
기타 부동산	토지 및 그 정착물						
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
	설립시 납입된 주금						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치							
기타 자산							
총 자산		500	100.00	500	100.00	100.00	

※ 최저자본금 준비기간 만료일로부터 2년 이내에만 별도로 구분하여 기재

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

(단위 : 백만원, %)

항 목		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
구조 조정 부동산	토지 및 그 정착물	12,000	100.00	12,000	100.00	100.00	100.00
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
기타 부동산	토지 및 그 정착물						
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
	신주발행으로조성한자금						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치							
기타 자산							
총 자산		12,000	100.00	12,000	100.00	100.00	

※ 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	724.441	685.340
보통예금	국민은행	변동금리	0.007	0.007
합 계			724	685

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
아벤티리호텔 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	444		43,044
합 계	35,591	7,897	-	-	-	-	-	-	35,591	7,897	43,488	444	-	43,044

3. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : 원)

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대가 능면적, %)	연간총임대료	임대차 계약수	임대면적단위(㎡) 당 연 임대료
아벤트리호텔 중 로	6,130.50	6,130.50	100.00%	1,889,000,000	1	308,131
합계	6,130.50	6,130.50	100.00%	1,889,000,000	1	308,131

* 연간총임대료 = 기말기준 월임대료 x 12(개월)

Ⅱ. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발 사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

해당사항 없음.

3. 기말 현재 유가증권 소유 현황

해당사항 없음.

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

(기간 : 2018.07.01 ~ 2018.12.31)

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고	
부동산	임대료	945	99.87%	
	매매손익	-		
	기타 수익	-		
유가증권	매매손익	-		
	평가손익	-		
	이자, 배당금 등	-		
기타 수익	1.2	0.13%		
총 수 익	946	100.00%		

※ 유가증권평가손익은 당기손익에 반영되는 평가손익만 포함함

Ⅱ. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익

부동산명	임대료(백만원)	비율(%)	비 고
아벤트리호텔 종로	945	100.00%	
임대료 수익 계	945	100.00%	

3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)

부동산명	수익내용(백만원)	비율(%)	비 고
아벤트리호텔 종로			
기타수익 계			

2. 유가증권

해당사항 없음.

3. 기타의 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
이자수익	1.2	100.00%	
기타수익 계	1.2	100.00%	

Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 5 기	제 4 기	제 3 기	제 2 기
당해회사수익률(A)	1.31	1.80	1.84	1.20
산업평균수익률(B)				
초과수익률	1.31	1.80	1.84	1.20

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

$$\text{결산기수익률} = (\text{당기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{연기말납입자본금}) / 2])$$
- ※ 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
- ※ 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 : 2018.07.01 ~ 2018.12.31)

I . 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합 계	아벤티리호텔 종로		
급여	6,000,000	6,000,000		
자산관리수수료 (AMC수수료)	53,284,571	53,284,571		
자산보관수수료	5,593,578	5,593,578		
일반사무 위탁수수료	9,578,083	9,578,083		
기타지급수수료	11,252,728	11,252,728		
유형자산 감가상각비	174,713,496	174,713,496		
세금과공과	28,588,052	28,588,052		
보험료	5,933,171	5,933,171		
수선유지비	2,999,272	2,999,272		
기타영업비용	617,084	617,084		
합 계	298,560,035	298,560,035		

II. 업무위탁비용

(단위 : 원)

구 분	지급기관	대상물건, 지급비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	지급금액
자산관리 수수료	(주)에이아이엠 투자운용	<p><기본운용수수료> 총 부동산가액의 연 0.35%에 해당하는 금액을 12등분하여 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 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 7일 이내</p> <p><매각성과수수료> 매각차익 15.0%, 매각이 속한 결산기에 감사인이 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 7일 이내</p> <p>*특정 사업연도에 제1종 종류주식의 주주들에게 배당될 이익이 제1종 종류주식의 발행가액의 연 6.8%의 비율로 해당 사업연도의 기간에 대하여 목표수익율에 미달하는 경우 기본운용수수료는 목표수익률 부족금액만큼 감액된다.</p>	53,284,571
자산보관 수수료	(주)국민은행	총 자산의 연간 0.025% 매 분기 종료 후 30일 이내	5,593,578
일반사무관리 수수료	삼정케이피엠지 에이에이에스(주)	총 자산의 연간 0.035%(주1) 매 분기 종료 후 30일 이내	9,578,083
합 계		-	68,456,232

※ 위탁보수 : 부동산투자회사가 부동산투자자문회사·자산보관기관 등에 대하여 지급하는 위탁보수율, 보수산정방법, 보수지급시기, 보수지급방법 등을 기재. 성과보수제를 적용하는 경우 성과보수 지급시기, 성과보수율, 성과보수산정방법등을 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
푸본현대 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

【 2018.12.31 현재 】

성명	관계	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
			기초	증가	감소	기말	
엠플러스 전문투자형 사모부동산 투자신탁5호	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

【 2018.12.31 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%	
합계			1,000,000	40.00%	

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2018.12.31 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					
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	보통주, 제1종 종류주식, 제2종 종류주식	공고게재신문	매일경제, 한국경제
명의개서대리인	삼정케이피엠지에이에이에스(주)		

Ⅱ. 주가변동상황

비상장으로 해당사항 없음.

제 8 부 재무제표(재무상태표와 손익계산서 등)

I. 재무제표 작성기준

1. 재무상태표의 과목별 구성 세부과목

- 1) 유동자산 : 현금및현금성자산, 단기금융상품, 매출채권, 미청구공사, 미수수익, 분양미수금, 기타미수금, 선급금, 선급비용, 부가세대급금, 선급법인세, 단기대여금, 유가증권, 재고자산, 유동파생상품자산, 유동보증금, 매각예정비유동자산, 기타유동자산 등
- 2) 비유동자산 : 장기금융상품, 장기매출채권, 장기대여금, 유가증권, 유형자산, 투자부동산, 무형자산, 비유동보증금, 비유동파생상품자산, 기타비유동자산 등
- 3) 유동부채 : 매입채무, 초과청구공사, 분양선수금, 기타선수금, 선수수익, 미지급금, 미지급비용, 예수금, 부가세예수금, 미지급법인세, 미지급배당금, 단기차입금, 유동성장기차입금, 유동사채, 유동보증금, 유동파생상품부채, 유동충당부채, 기타유동부채 등
- 4) 비유동부채 : 장기매입채무, 장기미지급금, 장기차입금, 비유동사채, 비유동보증금, 비유동파생상품부채, 순확정급여부채, 비유동충당부채, 기타비유동부채 등
- 5) 자본 : 자본금, 자본잉여금, 자본조정, 기타포괄손익누계액, 이익잉여금(결손금) 등

2. 손익계산서의 과목별 구성 세부과목

- 1) 영업수익 : 분양수익, 임대료수익, 관리비수익, 부동산평가수익, 배당금수익, 기타영업수익 등
- 2) 영업비용 : 분양원가, 급여, 상여, 퇴직급여, 복리후생비, 자산관리수수료, 부동산관리수수료, 자산보관수수료, 일반사무위탁수수료, 기타지급수수료, 유형자산감가상각비, 투자부동산감가상각비, 무형자산감가상각비, 세금과공과, 광고선전비, 보험료, 임차료, 교육훈련비, 여비교통비, 통신비, 수선유지비, 청소비, 수도광열비, 대손상각비, 접대비, 판매촉진비, 이자비용, 기타영업비용 등
- 3) 영업외수익 : 이자수익, 배당금수익, 유가증권관련이익, 파생상품관련이익, 유형자산관련이익, 투자부동산관련이익, 외화환산이익, 외환차익, 충당부채환입, 기타영업외수익 등
- 4) 영업외비용 : 이자비용, 유가증권관련손실, 파생상품관련손실, 유형자산관련손실, 투자부동산관련손실, 외화환산손실, 외환차손, 기부금, 충당부채전입, 기타영업외비용 등
- 5) 기타포괄이익(손실) : 확정급여채무 관련 기타포괄손익, 유가증권 관련 기타포괄손익, 기타의 기타포괄손익 등

II. 기업회계기준 등의 위반사항

해당사항없음.

III. 기타 유의하여야 할 사항

해당사항없음.

IV. 재무상태표

당기 제 5 기 기말 기준일 2018.12.31 현재
 전기 제 4 기 기말 기준일 2018.06.30 현재

회사명: (주)코리아벨류그로쓰호텔제4호기업구조조정부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 5 (당)기	기말	제 4 (전)기	기말
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 유동자산		890,519,175		958,862,508
1) 현금및현금성자산	685,347,205		724,449,203	
2) 미수수익	146,345		172,800	
3) 기타미수금	196,057,566		220,980,905	
4) 선금금	0		9,850,000	
5) 선금비용	8,777,539		3,227,550	
6) 선금법인세	190,520		182,050	
2. 비유동자산		43,520,767,650		43,667,531,146
1) 유형자산	43,520,767,650		43,667,531,146	
토지	35,591,256,923		35,591,256,923	
건물	7,897,027,786		7,897,027,786	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(444,207,807)		(345,494,961)	
기타유형자산	765,633,100		737,683,100	
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)	(288,942,352)		(212,941,702)	
자 산 총 계		44,411,286,825		44,626,393,654
II. 부채				
1. 유동부채		308,517,733		331,811,588
1) 미지급금	758,411		32,985,275	
2) 미지급비용	262,863,706		252,200,547	
3) 부가세예수금	44,895,616		46,625,766	
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		32,408,517,733		32,431,811,588
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		(20,694,840)		(31,042,260)
1) 주식할인발행차금	(20,694,840)		(31,042,260)	
4. 기타포괄손익누계액				
5. 이익잉여금(결손금)		(476,536,068)		(274,375,674)
자 본 총 계		12,002,769,092		12,194,582,066
부 채 및 자 본 총 계		44,411,286,825		44,626,393,654

V. 손익계산서

당기 제 5 기 기말 시작일 2018.07.01 종료일 2018.12.31
 전기 제 4 기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.06.30

회사명: (주)코리아벨류그로쓰호텔제4호기업구조조정부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 5 (당)기		제 4 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	475,413,178	945,163,177	469,749,999	939,499,998
1) 임대료수익	475,413,178	945,163,177	469,749,999	939,499,998
II. 영업비용	131,598,524	298,560,035	122,598,917	271,811,438
1) 급여	3,000,000	6,000,000	3,000,000	6,000,000
2) 자산관리수수료(AMC수수료)	14,892,815	53,284,571	0	32,475,112
3) 자산보관수수료	2,798,502	5,593,578	2,781,508	5,527,178
4) 일반사무위탁수수료	4,789,041	9,578,083	4,496,165	8,340,102
5) 기타지급수수료	252,728	11,252,728	8,000,000	11,000,000
6) 유형자산감가상각비	87,596,415	174,713,496	86,134,246	171,875,276
7) 세금과공과	14,689,070	28,588,052	13,497,301	27,054,705
8) 보험료	2,903,226	5,933,171	2,997,012	5,961,089
9) 수선유지비	624,727	2,999,272	1,541,364	2,936,364
10) 기타영업비용	52,000	617,084	151,321	641,612
III. 영업이익	343,814,654	646,603,142	347,151,082	667,688,560
IV. 영업외수익	467,983	1,210,876	6,449,487	1,183,728
1) 이자수익	467,975	1,210,868	532,843	1,183,728
2) 기타영업외수익	8	8	5,916,644	0
V. 영업외비용	282,956,712	565,913,423	279,881,096	556,686,575
1) 이자비용	282,956,712	565,913,423	279,881,096	556,686,575
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	61,325,925	81,900,595	73,719,473	112,185,713
VII. 법인세비용(수익)				
VIII. 당기순이익(손실)	61,325,925	81,900,595	73,719,473	112,185,713
IX. 기타포괄이익(손실)				
X. 총포괄이익(손실)	61,325,925	81,900,595	73,719,473	112,185,713
X I. 주당이익	25	33	29	45

VI. 이익잉여금처분계산서

당기 제 5 기 기말 시작일 2018.07.01 종료일 2018.12.31
 전기 제 4 기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.06.30

회사명: (주)코리아벨류그로스호텔제4호기업구조조정부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 5 (당)기		제 4 (전)기	
	처분예정일	2019.03.28	처분확정일	2018.09.17
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(476,536,068)		(274,375,674)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(558,436,663)		(386,561,387)	
2. 당기순이익(손실)	81,900,595		112,185,713	
3. 확정급여채무의 재측정요소				
4. 기타				
II. 임의적립금등의 이입액				
III. 이익잉여금처분액		(256,614,091)		(284,060,989)
1. 법정준비금				
2. 임의준비금				
3. 주식할인발행차금상각액	10,347,420		10,347,420	
4. 배당금	246,266,671		273,713,569	
보통주현금배당금				
종류주현금배당금	246,266,671		273,713,569	
보통주주식배당금				
종류주주식배당금				
5. 기타				
IV. 결손금처리액				
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(733,150,159)		(558,436,663)

VII. 현금흐름표

당기 제 5 기 기말 시작일 2018.07.01 종료일 2018.12.31
 전기 제 4 기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.06.30

회사명: (주)코리아밸류그로스호텔제4호기입구조조정부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 5 (당)기		제 4 (전)기	
	금 액		금 액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		252,711,571		319,112,396
1. 당기순이익(손실)		81,900,595		112,185,713
2. 당기순이익의 조정을 위한 가감		174,713,496		171,875,276
1) 법인세비용				
2) 이자수익				
3) 이자비용				
4) 감가상각비	174,713,496		171,875,276	
5) 유가증권관련손실(이익)				
6) 파생상품관련손실(이익)				
7) 유형자산관련손실(이익)				
8) 투자부동산관련손실(이익)				
9) 외화환산손실(이익)				
10) 기타				
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		(3,902,520)		35,051,407
1) 제고자산의 변동				
2) 금융상품의 변동				
3) 매출채권의 변동				
4) 투자부동산의 변동				
5) 미청구공사의 변동				
6) 미수수익의 변동	26,455		(1,422)	
7) 분양미수금의 변동				
8) 기타미수금의 변동	24,923,339		5,256,543	
9) 선금금의 변동				
10) 선금비용의 변동	(5,549,989)		5,961,089	
11) 매입채무의 변동				
12) 초과청구공사의 변동				
13) 분양선수금의 변동				
14) 기타선수금의 변동			0	
15) 선수수익의 변동				
16) 미지급금의 변동	(24,639,321)		26,173,196	
17) 미지급비용의 변동	3,075,616		(3,075,616)	
18) 예수금의 변동	(1,730,150)		794,317	
19) 보증금의 변동				
20) 퇴직금의 지급				
21) 사외적립자산(퇴직보험예치금)의 변동				
22) 기타	(8,470)		(56,700)	
4. 배당금의 수취				
5. 이자의 지급				
6. 이자의 수취				
7. 법인세의 납부				
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(18,100,000)		(42,910,953)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
1) 매도가능금융자산의 처분				
2) 만기보유금융자산의 처분				
3) 관계기업투자주식의 처분				
4) 종속기업투자주식 처분				
5) 유형자산의 처분				
6) 투자부동산의 처분				
7) 기타				

2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(18,100,000)		(42,910,953)
1) 매도가능금융자산의 취득				
2) 만기보유금융자산의 취득				
3) 관계기업투자주식의 취득				
4) 종속기업투자주식의 취득				
5) 유형자산의 취득	18,100,000		42,910,953	
7) 투자부동산의 취득				
8) 기타				
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(273,713,569)		(270,308,684)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
1) 주식의 발행				
2) 단기차입금의 차입				
3) 장기차입금의 차입				
4) 사채의 발행				
5) 기타				
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(273,713,569)		(270,308,684)
1) 단기차입금의 상환				
2) 장기차입금의 상환				
3) 사채의 상환				
4) 배당금의 지급	273,713,569		270,308,684	
5) 기타				
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		(39,101,998)		5,892,759
V. 현금및현금성자산에 대한 환율변동효과				
VI. 현금및현금성자산의 순증감		(39,101,998)		5,892,759
VII. 기초 현금및현금성자산		724,449,203		718,556,444
VIII. 기말 현금및현금성자산		685,347,205		724,449,203

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)

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

일자	항목	내용
2018.03.29	투자보고서 보고	제3기2분기 투자보고서
2018.05.14	투자보고서 보고	제3기 결산 투자보고서
2018.08.13	투자보고서 보고	제4기1분기 투자보고서
2018.10.29	본점 이전 보고	(변경전)서울시 서초구 남부순환로 2477 JW타워5층 (변경후)서울시 중구 세종대로 73 태평로빌딩 17층

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 투자비용 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 방법 이외의 방법으로 투자, 운용 불가	준수
10. 법29조의 규정에 위반하여 자금을 차입하거나 사채 발행불가	준수

VIII. 재무제표에 대한 주석

1. 회사의 개요

주식회사 코리아벨류그로스호텔제4호기업구조조정부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 기업구조조정부동산투자회사로서 2016년 3월 7일에 설립되었습니다. 당사의 주요 사업 목적은 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 본점 소재지는 서울특별시 중구 세종대로 73, 17층(서소문동, 태평로빌딩)입니다.

당기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	지분율(%)
엠펙플러스전문투자형사모부동산투자신탁5호	제1종 종류주식	1,500,000	60.00
(주)아벤트리알앤엠	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 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 비품을 각 해당 자

산의 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) 당기말 현재 당사가 보유하고 있는 토지의 공시지가내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

소재지	면적(m ²)	공시지가
서울시 종로구 우정국로 46	1,092.9	14,306,061

(2) 당기 및 전기 중 회사의 유형자산 장부금액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위 : 천원)

구분	기초	취득	감가상각비	기말
토지	35,591,257	-	-	35,591,257
건물	7,551,533	-	(98,713)	7,452,820
기타	524,741	27,950	(76,000)	476,691
합계	43,667,531	27,950	(174,713)	43,520,768

(전기)

(단위 : 천원)

구분	기초	취득	감가상각비	기말
토지	35,591,257	-	-	35,591,257
건물	7,650,245	-	(98,712)	7,551,533
기타	555,663	42,241	(73,163)	524,741
합계	43,797,165	42,241	(171,875)	43,667,531

5. 주요 보험가입현황

당기말 현재 당사의 건물 등은 한화손해보험(주)의 부보금액 18,310,503천원(임대인인 당사와 임차인인 (주)아워홈에 대한 부보금액 합계로서 이 중 당사분 부보금액은 15,369,911천원)의 패키지보험(연간 보험료 17,284천원 중 당사 부담 연 11,483천원)에 가입하고 있으며, 당사의 동 보험에 대한 보험금 수령권은 장기차입금과 관련하여 푸본현대생명보험(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	푸본현대생명보험(주) (구, 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
합계			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	전기말 금액	당기말 금액	최종 만기일	상환 방법	비고
푸본현대 생명보험(주)	3.1	24,600,000	24,600,000	24,600,000	2021-10-07	만기 일시	선순위 대주
농협은행(주) (*)	6.0	6,000,000	6,000,000	6,000,000			후순위 대주
합 계		30,600,000	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 해산 결의 직전 결산기까지 매 결산기에 당사가 발행한 주식에 대하여 법인세법 제 51조 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 배

당하는 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) 자산관리계약

당사는 ㈜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(6.8%)에 미달하는 경우, 그 미달액만큼 감액하고 청산시점에 상기 목표수익률을 초과하는 경우, 그 초과분을 한도로 감액된 금액을 지급

구분	수수료	비고
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 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 사무수탁수수료를 지급하고 있습니다. 사무수탁수수료는 2018년 4월 중 동 계약을 갱신하면서 분기말 기준 총자산가액의 연 0.035% 상당액에서 2018년 4월 27일부터 1년간 연 19백만원, 2019년 4월 27일부터 1년간 연 20백만원, 2020년 4월 27일부터 1년간 연 21백만원으로 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 분기말 기준 총자산가액의 연 0.025% 상당액을 자산보관수수료로 하여 지급하고 있습니다.

(4) 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) 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 발생가능성을 합리적으로 예측할 수 없어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 아니하였습니다.

12. 부가가치세에 필요한 계정과목

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

(단위 : 천원)

계정과목	당기	전기
감가상각비	174,713	171,875
임원보수	6,000	6,000
세금과공과	28,588	27,055

13. 이익잉여금처분계산서

당기와 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

제5(당)기	2018년 07월 01일 부터 2018년 12월 31일 까지	제4(전기)	2018년 01월 01일 부터 2018년 06월 30일 까지
처분예정일	2019년 03월 28일	처분확정일	2018년 09월 17일

(단위: 원)

과 목	제 5 기		제 4 기	
I . 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(476,536,068)		(274,375,674)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(558,436,663)		(386,561,387)	
2. 당기순이익	81,900,595		112,185,713	
II . 이익잉여금처분액		256,614,091		284,060,989

(단위: 원)				
과 목	제 5 기		제 4 기	
1. 주식할인발행차금 상각	10,347,420		10,347,420	
2. 배당금	246,266,671		273,713,569	
현금배당	246,266,671		273,713,569	
Ⅲ. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(733,150,159)		(558,436,663)

14. 배당금

(1) 주당 배당금 산정내역

당사의 당기 및 전기 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 원)				
구 분	합계	제1종종류주	제2종종류주	보통주
배당금 총액(A)	246,266,671	246,266,671	-	-
발행주식수(B)	2,500,000주	1,500,000주	500,000주	500,000주
주당 배당금(C=A/B)	99	164	-	-
주당 액면금액(D)	5,000	5,000	5,000	5,000
주당 배당률(E=C/D)	1.97%	3.28%	-	-

<전기>

(단위: 원)				
구 분	합계	제1종종류주	제2종종류주	보통주
배당금 총액(A)	273,713,569	273,713,569	-	-
발행주식수(B)	2,500,000주	1,500,000주	500,000주	500,000주
주당 배당금(C=A/B)	109	182	-	-
주당 액면금액(D)	5,000	5,000	5,000	5,000
주당 배당률(E=C/D)	2.19%	3.65%	-	-

(2) 배당성향

당사의 당기 및 전기 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당 기	전 기
배당금 총액	246,266,671	273,713,569
당기순이익	81,900,595	112,185,713
배당성향	300.69%	243.98%

(3) 배당비율

당사는 부동산투자회사법 및 정관에 따라 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 초과배당은 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익 및 과세소득, 자본적 지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이사회가 결정하되, 초과배당으로 인하여 발생하게 되는 이월결손금은 차기 이후의 배당가능이익 산정 시 이를 포함하지 아니합니다.

15. 현금흐름표

당사는 현금흐름표 상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 다음과 같습니다. 한편, 현금흐름표 상의 현금과 현금성자산은 재무상태표 상의 현금및현금성자산입니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
주식할인발행차금 상각	10,347	10,347
선급금의 기타의유형자산 대체	9,850	9,180

16. 재무제표의 확정

당사의 당기 재무제표는 2019년 3월 28일 주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.