

투자보고서

2025.04.01 부터 2025.06.30 까지

(제 4 기 1 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.08.11

회 사 명 :	(주)코크랩제66호위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	도병운		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 삼성로 511, (주)코람코자산신탁 내(삼성동,골든타워)		
	(전화번호)	02-787-0000	
	(홈페이지)	www.koramco.co.kr	
작성책임자 :	(회사)	(주)코람코자산신탁	(직책) 차장
	(전화번호)	02-787-0052	성명 김정렬
공시책임자 :	(회사)	(주)코람코자산신탁	(직책) 차장
	(전화번호)	02-787-0052	성명 김정렬



김정렬

김정렬

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)코크랩제66호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2023.07.28
3) 소재지	서울특별시 강남구 삼성로 511, (주)코람코자산신탁 내(삼성동, 골든타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.06.30 (단위: 원)
자산총계	575,338,308,569
부채총계	343,399,860,787
자본총계	231,938,447,782
자 본 금	6,000,000,000
5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유

6) 비고	[정관 제59조(해산)] 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해산한다. 1. 정관으로 정한 존립기간이 끝나거나 그 밖의 해산사유의 발생 2. 주주총회의 해산결의 3. 합병 4. 파산 5. 법원의 해산명령 또는 해산판결 6. 영업인가 또는 등록의 취소 7. 부동산투자회사법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우
	(2) 신용평가결과
	해당사항 없음

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

자산관리회사	(주)코람코자산신탁
사무수탁회사	(주)케이비펀드파트너스
자산보관회사 (금융자산+부동산)	흥국생명보험(주)
자산보관회사 (금융자산)	해당없음
자산보관회사 (부동산)	해당없음

(2) 투자대상

대표투자대상		오피스
	주택(공동주택)	X
	주택(단독주택)	X

투자 대상	준주택(기숙사, 다중 생활시설, 노인복지주 택, 오피스텔)	X
	오피스	O
	리테일	X
	물류	X
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	X
	기타	X
직접 취득 자산	부동산	O
	지분증권	X
	수익증권	X
	기타	X
해외물건 포함여부		X
해외물건 소재지		해당없음

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택구분	해당없음
임대주택비율	해당없음
임대주택포함여부	X
임대주택 70% 이상 여부	X

(4) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
매입형/개발형	매입(일반)
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	해당없음
개발사업에 관한 인·허가일	해당없음

개발사업에 관한 사용승인 • 준 공검사일	해당없음
---------------------------	------

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(5) 주주관련 사항

청약예외주주 비율	해당없음
청약예외주주 50% 이상 여부	X

(6) 공모관련 사항

공모 의무 여부	O
공모 실시 여부	O
30% 이상 공모충족일	해당없음



2. 회사의 연혁

1) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등을 기재)

설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2023.07.28 발기인총회 및 회사설립(자본금 3억)

- 2023.08.10 자산관리위탁계약 체결(㈜코람코자산신탁)

일반사무위탁계약 체결(㈜국민은행)

자산보관위탁계약 체결(㈜흥국생명보험)

- 2023.09.19 국토교통부 영업등록

- 2023.10.18 유상증자 (증자 후 자본금 63억)

- 2023.10.18 부동산 매입 (서울특별시 서초구 서초동 1498-5 마제스타시티타워원)

- 2023.11.14 유상감자 (감자 후 자본금 60억)

- 2024.06.03 일반사무위탁계약 변경 체결(㈜국민은행→㈜케이비펀드파트너스)

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	도병운	1974.12.11	법무법인(유한)제한	결격요건 없음
기타비상무이사	원재이	1979.10.23	법무법인(유한)제한	결격요건 없음
기타비상무이사	정신아	1978.08.15	법무법인(유한)제한	결격요건 없음
감사	최정현	1990.05.02	로엘회계법인	결격요건 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3) 준법감시인에 관한 사항

성 명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비 고
정경오	1971.02.28	2023.06.15	코람코자산신탁 준법감시인, 감사팀장(2023.06~)	

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2025.06.30 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가 액	주당 액면가 액	비 고
기명식	보통주	250,000	200,000	5,000	
기명식	종류주	950,000	200,000	5,000	

※ 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주 발행조건 등을 기재)

* 의결권이 있는 주식수 : 1,200,000주
* 의결권이 제한된 주식수 : 없음
* 총 주식수 : 1,200,000주

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			
2023.07.28	설립자 본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	-
2023.10.18	유상증 자	보통주	250,000	200,000	5,000	1,250,000,000	1,550,000,000	2000.0%
2023.10.18	유상증 자	종류주	950,000	200,000	5,000	4,750,000,000	6,300,000,000	2000.0%
2023.11.14	유상감 자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	6,000,000,000	-4.8%

3) 자본금 변동예정 등

--

4) 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

종류	청약 개시일	청약 종료일	납입 개시일	납입 종료일	주당 모집가액	모집 주식수	청약 주식수	배정 주식수	청약률	배정률
기명식 종류주식	2025.05.27	2025.05.29	2025.05.30	2025.05.30	200,000	369,000	-	-	0%	0%

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2025.06.30 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	분기말 출자금액 (단위 : 백만원)
							기초	증가	감소	분기말			
케이비증권주 식회사(*주1)	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제26호	종류주	550,000			550,000	유상증자	청약예외주 주	110,000
							(45.83%)			(45.83%)			

- ※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함
- ※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재
- ※ 기관구분에는 ‘청약예외주주’, ‘은행’, ‘보험사’, ‘증권사’, ‘자산관리회사’, ‘건설사’, ‘공공기관(청약예외주주 외)’, ‘신탁(청약예외주주 외)’, ‘펀드(청약예외주주 외)’, ‘기타’ 중 기재

*주1: 케이비증권 주식회사(캡스톤일반사모투자신탁42호(전문)의 신탁업자 지위에서)

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2025.06.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
1	농업협동조합 중앙회	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	종류주	150,000	12.50%	은행	3,000	
1	주식회사 코람 코자산신탁	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	150,000	12.50%	자산관리회 사	3,000	

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

※ 기관구분에는 ‘청약예외주주’, ‘은행’, ‘보험사’, ‘증권사’, ‘자산관리회사’, ‘건설사’, ‘공공기관(청약예외주주 외)’, ‘신탁(청약예외주주 외)’, ‘펀드(청약예외주주 외)’, ‘기타’ 중 기재



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2025.06.30 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	11.11%	550,000	45.83%	
주요주주	2	22.22%	300,000	25.00%	
소액주주 - 개인		0.00%		0.00%	
소액주주 - 법인	6	66.67%	350,000	29.17%	
합 계	9	100.00%	1,200,000	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

당해회사의 당분기 배당금액은 기본적으로 당해 사업연도 이익배당한도의 90% 이상을 주주에게 현금으로 배당할 예정입니다.

회사는 관련법령이 허용하는 범위내에서 당해 사업연도 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있으며, 매 사업연도별 초과배당액은 당해 사업연도 감가상각비 이내로 하되, 기본적으로 당해 사업연도 감가상각비 100% 전액을 배당하며, 필요시 이사회가 당해 사업연도의 감가상각비내에서 조장할 수 있습니다.

다만, 초과배당으로인하여 전분기에서 이월된 결손금은 당분기의 배당가능이익 산정시 포함하지 않습니다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분		제 3 기	제 2 기	제 1 기	제 기
당기순이익		2,878,151,804	3,585,521,127	1,506,194,133	
상법상 이익배당한도		2,518,493,057	3,775,628,531	4,459,130,122	
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		2,518,493,057	3,775,628,531	4,459,130,122	0
당기감가상각비 등		3,656,506,943	2,399,371,469	1,142,235,995	-
배당가능이익		6,175,000,000	6,175,000,000	5,601,366,117	-
배당금	보통주	0	0	0	
	종류주	6,175,000,000	6,175,000,000	5,601,366,117	
주당 배당금	보통주	0	0	0	
	종류주	6,500	6,500	5,896	

배당수익율	2.63%	2.61%	4.72%	-
연환산배당율	5.28%	5.21%	6.95%	-

※ 상법상 이익배당한도 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익
- 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함)은 고려하지 아니함

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 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)



6. 차입에 관한 사항

【 2025.06.30 현재 】

(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	농협대주	210,000	5.20%	4.20%	2.00%	2.0	고정	마제스타시티타워1
차입금	농협생명보험	40,000	5.20%	4.20%	2.00%	2.0	고정	마제스타시티타워1
차입금	신용협동조합중앙회	50,000	5.20%	4.20%	2.00%	2.0	고정	마제스타시티타워1
차입금	신한은행	20,000	4.34%	4.34%	0.00%	2.0	변동	마제스타시티타워1

- ※ 구분 : 차입금, 회사채 등
- ※ All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리
- ※ 고정금리 여부 : 변동금리의 경우 대출약정서 상 금리산정 기준을 기재할 것



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항 목	직전분기말		당분기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	558,122	96.30	557,494	96.90	96.90	96.90
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00	0.00
현금	21,267	3.67	17,625	3.06	3.06	3.06
기타 자산	190	0.03	219	0.04	0.04	0.04
총계	579,580	100.00	575,338	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(기업구조조정 부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금에 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

(단위 : 백만원, %)

구 분	직전분기말	당분기말	사유발생일	비고	참고
부동산	558,122	557,494	2023.10.18		
설립할 때 납입된 주금(株金)					의제부동산 (법 제25조 제2항제1호)
신주발행으로 조성한 자금					의제부동산 (법 제25조 제2항제2호)
소유 부동산의 매각대금					의제부동산 (법 제25조 제2항제3호)

법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목					
부동산 개발사업					



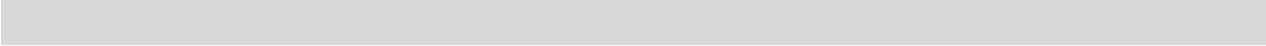
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
1 마제스타시티타워원	오피스	서울특별시 서초구 서초동 1498-5	2017.06.29		2023.10.18	*임대보증금: 18,810백만원 _x000D_ *장기차입금: 320,000백만원	일반	5,434	46,581	2,515	

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 투자하는 부동산의 주된 유형에 따라 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설(*), 기타로 구분된 11가지 유형 중 한가지로 분류함



2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액	보증금	임대주택 여부
		토지	건물	토지	건물	토지	건물					
1	마제스타시티 타워원	436,065	125,128		586			4,285		557,494	18,810	일반



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 마제스타시티타워원	46,580.84	44,927.84	96.45%	17



2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
자료가 없습니다.								



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금	비고
보통예금	농협	변동금리	4,267	6,625	
정기예금	우리은행	2.90%	17,000		
정기예금	국민은행	2.60~2.71%		11,000	

*국민은행 정기예금 일부 만기일 3개월 미만으로 예금으로 분류함.

4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	미수수익	28	28	
그 밖의 기타자산	선급비용	40	40	
그 밖의 기타자산	선급법인세	31	31	
그 밖의 기타자산	비유동보증금	16	16	
그 밖의 기타자산	기타비유동자산	103	103	장기선급비용



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.								

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재
※ 거래일자의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재

2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

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

(단위 : 백만원)

구분	종 목 명	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.							

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금
보통예금	농협	변동금리	4,267	6,625
정기예금	우리은행	2.90%	17,000	
정기예금	국민은행	2.60~2.71%		11,000

← 필요시 주석 기재

4. 기타자산 변경내역

*기타자산 105백만원 증가
(미수수익 14백만원 감소, 선급비용 4백만원 증가, 선급법인세 12백만원 증가, 기타비유동자산 103백만원 증가)

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	5,432,995,590	70.08%	
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	1,928,738,433	24.88%	
	기타수익	327,981,023	4.23%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	63,121,941	0.81%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		9	0.00%	잡이익
총 수 익		7,752,836,996	100.00%	

※ 부동산관련 증권 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

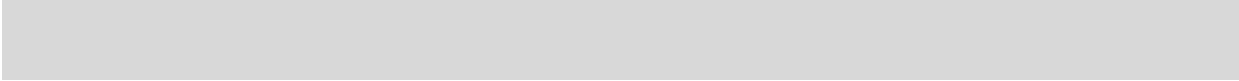
부동산명	임대료(원)	비율(%)	비 고
1 마제스타시티타워원	5,432,995,590	100.00%	



○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						

- ※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등
- ※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등
- ※ 세대당 평균임대보증금 및 월임대료는 주택형별 구분 기재(기말 현재 기준)



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

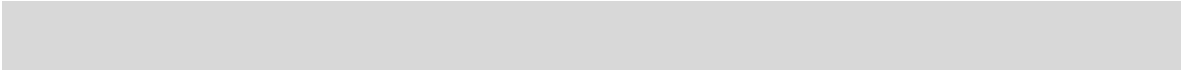
부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



3) 부동산 관리 수익

부동산명		관리수익(원)	비율(%)	비 고
1	마제스타시티타워원	1,928,738,433	100.00%	



2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
보통예금	농협	변동금리	15,641,272	20,234,819	
정기예금	우리은행	2.9~3.64%	54,835,616	18,063,014	
정기예금	국민은행	2.60~2.71%		24,824,108	



4. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			



Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	628,567,737	10.86%	
	기타비용	1,802,589,833	31.13%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		3,359,327,351	58.01%	이자비용, 사무위 탁비용
총 비 용		5,790,484,921	100.00%	

※ 부동산관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	마제스타시티타 임원	현금	기타자산	기타
분양원가	0				
급여	900,000	900,000			
상여	0				
퇴직급여	0				
복리후생비	0				
자산관리수수료 (AMC수수료)	280,728,766	280,728,766			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	417,051,000	417,051,000			
자산보관수수료	3,499,998	3,499,998			
일반사무 위탁수수료	12,499,998				12,499,998
기타지급수수료	378,547,564	378,547,564			
유형자산 감가상각비	628,567,737	628,567,737			
투자부동산 감가상각비	0	0			
무형자산 감가상각비	0	0			
세금과공과	310,256,747	310,256,747			
광고선전비	0	0			
보험료	4,725,285	4,725,285			
임차료	0				

교육훈련비	0				
여비교통비	0				
통신비	0				
수선유지비	72,674,304	72,674,304			
청소비	0				
수도광열비	270,197,769	270,197,769			
대손상각비	0				
접대비	0				
판매촉진비	0				
이자비용	0				
금융리스이자비용	0				
기타영업비용	64,008,400	64,008,400			



2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비율, 지급시기 및 지급방법 등	당분기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)코람코자산신탁	취득금액의	1.0	%	*보수: 약 5,256백만원 *지급일: 매입부동산에 관한 소 유권이전등기가 접수된 날로부 터 7일 이내		5,256,000,000
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의	0.2	%	*보수: 연 1,126백만원 *지급일: 결산 주주총회 이후 7 일 이내	280,728,766	1,126,000,000,000
	성과보수(운용)		총 사업비의		%			
	기본보수(매각)		매각금액의	0.3	%	* 보수 : 매각금액의 0.3% * 지급일 : 매각 완결일로부터 7 일 이내		
	성과보수(매각)		매각차익의	10.0	%	* 보수 : 종류주식에 대해 잔여 재산분배 완결시점 IRR 7.00% 이상 달성 시 미개차익의 10% * 지급일 : 매각 완결일로부터 7 일 이내		
사무수탁회사	위탁보수	(주)케이비펀드파트너스	*보수: 연 50백만원 *지급일: 결산 주주총회일로부터 7일 이내			12,499,998	50,000,000,000	
자산보관회사	위탁보수	흥국생명보험(주)	*보수: 연 14백만원 *지급일: 결산 주주총회일로부터 7일 이내			3,499,998	14,000,000,000	
시설관리회사	위탁보수	(주)케이티에스테이트	*보수: 월 125,956,000원 (유지보수비 등 별도) *지급일: 익월 10일 내 지급			377,868,000	1,511,472,000	
임대관리회사	위탁보수	(주)케이티에스테이트	*보수: 월 13,061,000원 *지급일: 익월 10일 내 지급			39,183,000	156,732,000	
재산관리회사	위탁보수							
합 계							713,779,762	

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

※ 전체 혹은 연환산 위탁비용 : 매입, 매각 수수료의 경우 전체 사업기간 기준 위탁비용 기재, 이 외 사항은 연간 기준 위탁비용 기재하며 실제 발생하지 않은 경우 예상 수수료를 기재

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 4 기 1 분 기	제 3 기 2 분 기	제 3 기 1 분 기	제 2 기 2 분 기
당해회사수익률	3.40	2.47	1.60	3.06

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

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

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

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

4사분기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+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

제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	투자대상	소재지	전경사진	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. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

--

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I . 재무상태표

	당기	제 4 기 1 분기	기준일	2025.06.30	현재
	전기	제 3 기 기말	기준일	2025.03.31	현재
회사명: (주)코크렙제66호위탁관리부동산투자회사					(단위: 원)
과 목	제 4 (당)기 1 분기		제 3 (전)기		
	금 액		금 액		
1. 유동자산		17,724,884,006		21,364,325,288	
1) 현금및현금성자산	9,625,397,194		21,266,782,218		
2) 단기금융상품	8,000,000,000				
3) 매출채권	0		170,740		
5) 미수수익	28,029,587		41,871,232		
9) 선급비용	40,066,505		35,962,728		
11) 선급법인세	31,390,720		19,538,370		
14) 재고자산	0		0		
2. 비유동자산		557,613,424,563		558,215,247,614	
4) 유가증권	0		0		
5) 유형자산	557,493,829,329		558,122,397,066		
토지	436,065,356,045		436,065,356,045		
건물	125,713,547,964		125,713,547,964		
감가상각누계액(유형자산-건물)	(4,285,074,680)		(3,656,506,943)		
6) 투자부동산	0		0		
7) 무형자산	0		0		
8) 비유동보충금	16,100,000		16,100,000		
11) 기타비유동자산	103,495,234		76,750,548		
자 산 총 계		575,338,308,569		579,579,572,902	
1. 유동부채		5,371,891,007		5,930,541,865	
4) 기타선수금			530,034,450		
7) 미지급비용	3,970,587,769		3,958,807,756		
9) 부가세예수금	619,419,408		659,815,829		
15) 유동보충금	781,883,830		781,883,830		
2. 비유동부채		338,027,969,780		337,497,935,330	
3) 장기차입금	320,000,000,000		320,000,000,000		
5) 비유동보충금	18,027,969,780		17,497,935,330		
부 채 총 계		343,399,860,787		343,428,477,195	
1. 자본금		6,000,000,000		6,000,000,000	
1) 보통주자본금	1,250,000,000		1,250,000,000		
2) 종류주자본금	4,750,000,000		4,750,000,000		
2. 자본잉여금		227,632,602,650		227,632,602,650	
1) 주식발행초과금	227,632,602,650		227,632,602,650		
3. 자본조정		0		0	
4. 기타포괄손익누계액		0		0	
5. 이익잉여금(결손금)		(1,694,154,868)		2,518,493,057	
자 본 총 계		231,938,447,782		236,151,095,707	
부 채 및 자 본 총 계		575,338,308,569		579,579,572,902	



II. 손익계산서

당기 제 4 기 1 분기

시작일 2025.04.01

종료일 2025.06.30

전기 제 3 기 1 분기

시작일 2024.10.01

종료일 2024.12.31

회사명: (주)코크랩제66호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 4 (당)기		제 3 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	7,689,715,046	7,689,715,046	6,242,015,926	6,242,015,926
2) 임대료수익	5,432,995,590	5,432,995,590	4,034,765,910	4,034,765,910
3) 관리비수익	1,928,738,433	1,928,738,433	1,822,850,943	1,822,850,943
7) 기타영업수익	327,981,023	327,981,023	384,399,073	384,399,073
II. 영업비용	2,443,657,568	2,443,657,568	1,994,443,068	1,994,443,068
2) 급여	900,000	900,000	900,000	900,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	280,728,766	280,728,766	283,813,697	283,813,697
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	417,051,000	417,051,000	417,051,000	417,051,000
8) 자산보관수수료	3,499,998	3,499,998	3,499,998	3,499,998
9) 일반사무임탁수수료	12,499,998	12,499,998	12,499,998	12,499,998
10) 기타지급수수료	378,547,564	378,547,564	15,138,201	15,138,201
11) 유형자산감가상각비	628,567,737	628,567,737	628,567,737	628,567,737
14) 세금과공과	310,256,747	310,256,747	214,187,318	214,187,318
16) 보험료	4,725,285	4,725,285	6,149,992	6,149,992
21) 수선유지비	72,674,304	72,674,304	58,083,204	58,083,204
23) 수도광열비	270,197,769	270,197,769	291,781,523	291,781,523
29) 기타영업비용	64,008,400	64,008,400	62,770,400	62,770,400
III. 영업이익	5,246,057,478	5,246,057,478	4,247,572,858	4,247,572,858
IV. 영업외수익	63,121,950	63,121,950	99,168,820	99,168,820
1) 이자수익	63,121,941	63,121,941	98,267,312	98,267,312
10) 기타영업외수익	9	9	901,508	901,508
V. 영업외비용	3,346,827,353	3,346,827,353	3,407,311,467	3,407,311,467
1) 이자비용	3,346,827,353	3,346,827,353	3,407,311,446	3,407,311,446
10) 기타영업외비용			21	21
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	1,962,352,075	1,962,352,075	939,430,211	939,430,211
VII. 당기순이익(손실)	1,962,352,075	1,962,352,075	939,430,211	939,430,211
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	1,962,352,075	1,962,352,075	939,430,211	939,430,211
X I. 주당손익	1,635	1,635	782	782



Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

자료가 없습니다.

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 :

해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

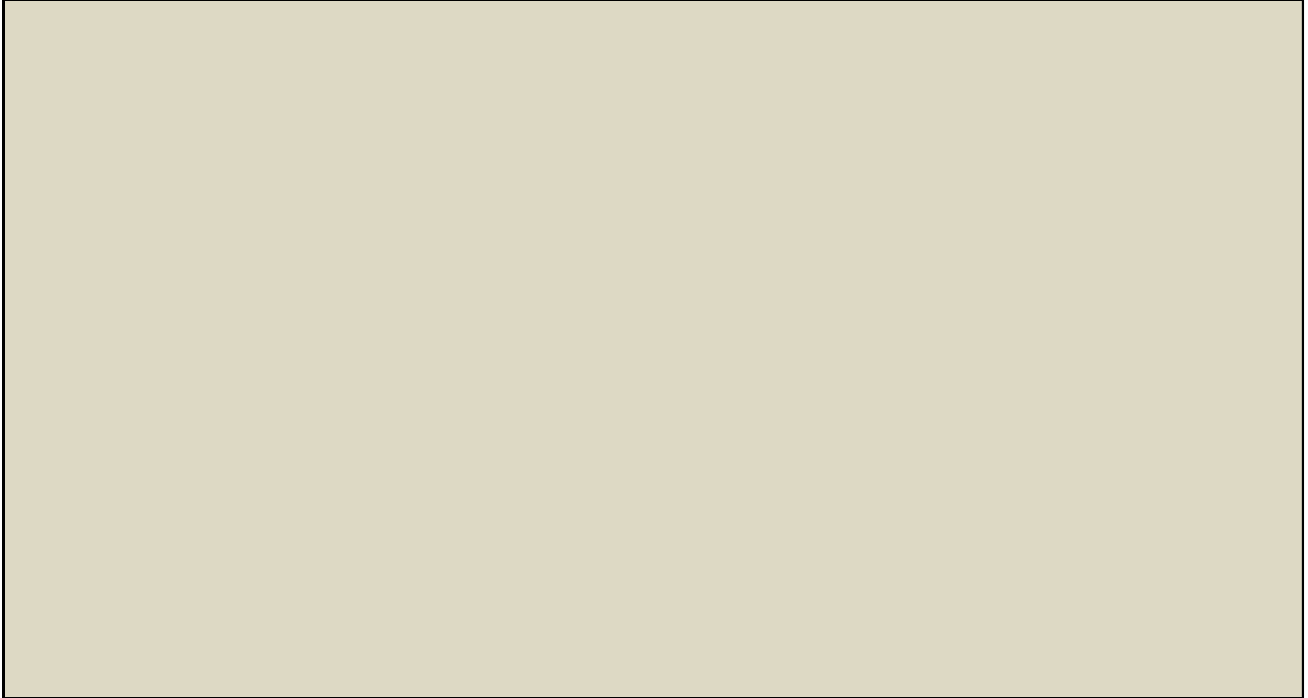
제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7 부 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 보유하고 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



별첨.Ⅷ 재무제표에 대한 주석

1. 회사의 개요

주식회사 코크렙제66호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리 투자회사로서 2023년 7월 28일에 설립되어 2023년 9월 19일자로 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.

당반기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주명	주식의 종류	주식수(주)	지분율(%)
케이비증권 주식회사(*1)	종류주	550,000	45.83
농업협동조합중앙회		150,000	12.50
(주)코람코라이프인프라위탁관리부동산투자회사		115,000	9.59
동양생명보험 주식회사		55,000	4.58
신용협동조합중앙회		50,000	4.17
농협생명보험 주식회사		30,000	2.50
주식회사 코람코자산신탁	보통주	150,000	12.50
주식회사 케이티에스테이트		50,000	4.17
주식회사 대교디앤에스		25,000	2.08
동양생명보험 주식회사		25,000	2.08
합계		1,200,000	100.00

(*1)캡스톤일반사모투자신탁42호(전문)의신탁업자지위

한편 , 당사의 사업연도는 매년 4월 1일 개시하여 9월 30일에 종료하고, 10월 1일 개시하여 3월 31일에 종료합니다. 다만, 최초 사업연도는 회사 설립일로부터 2024년 3월 31일까지 입니다.

2. 자본

(1) 자본금

당사의 현재 1주당 액면금액은 5,000원으로 수권주식수는 200,000천주입니다. 또한, 현재 발행주식수는 보통주 25천주 및 종류주 950천주이며, 보통주 자본금은 1,250백만원이고 종류주 자본금은 4,750백만원으로 총자본금은 6,000백만원입니다. 한편, 보통주 납입자본은 50,000백만원, 종류주 납입자본은 190,000백만원으로 총 납입자본은 240,000백만원입니다.

(2) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

3. 주요 약정사항

(1) 부동산 매매 계약

당사는 2023년 10월 13일 주식회사 국민은행(이지스일반사모부동산투자신탁100호)과 서울시 서초구 서초동 1498-5의 토지와 그 지상에 세워진 건물에 대한 매매계약을 체결하였습니다. 동 계약에 따른 총 매매대금은 520,000 백만원이며, 2023년 10월 18일 매매대금을 완납하고 동일자로 소유권이전절차를 완료하였습니다.

(2) 자산관리계약

당사는 (주)코람코자산신탁과 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 소유권 이전등기접수일로부터 7일 이내 지급
운용수수료	부동산 매입금액의 약 0.22%	· 결산 주주총회 이후로부터 7일 이내 지급
매각기본수수료	부동산 매각금액의 0.3%	· 매각차익이 발생한 경우
매각성과수수료	부동산 매각차익의 10%	· 종류주식에 대하여 내부수익률이 7%이상을 달성한 경우

(3) 일반사무수탁계약

당사는 주식회사 케이비펀드파트너스와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식 발행 그 외 운영에 관한 일반사무 업무등의 위탁계약을 체결하여 결산기 단위로 25백만원(연간 50백만원)을 일반사무관리수수료로 하여 지급하고 있습니다.

(4) 자산보관계약

당사는 흥국생명보험 주식회사와 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관 · 관리업무 및 해산(청산)관련 업무 등의 위탁계약을 체결하여 결산기 단위로 7백만원(연간 14백만원)을 자산보관수수료로 지급하고 있습니다.

(5) 부동산관리위탁계약

당사는 주식회사 케이티에스테이트와 보유 부동산과 관련하여 부동산의 운영 및 시설관리 등의 업무에 대한 부동산관리위탁계약을 체결하고 있으며, 동계약에 의거 약정한 수수료율에 따라 관련 수수료를 지급하고 있습니다.

(6) 부동산담보신탁계약

당사는 흥국생명보험 주식회사와 우선수익자에 대한 채무 이행을 담보하기 위하여 부동산담보신탁계약을 체결하였습니다.

4. 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.

5. 유형자산

당분기말 현재 당사의 유형자산 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	토지	건물	합계
기초	436,065,356,045	125,713,547,964	561,778,904,009
취득	-	-	-
감가상각누계액	-	(4,285,074,680)	(4,285,074,680)
대체	-	-	-
기말	436,065,356,045	121,428,473,284	557,493,829,329

6. 장기차입금

당분기말 현재 당사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

차입처	연이자율	만기일	상환방법	당분기말
농협협동조합 대주	4.20%	2025-10-18	만기일시상환	210,000,000
농협생명보험	4.20%	2025-10-18	만기일시상환	40,000,000
신용협동조합중앙회	4.20%	2025-10-18	만기일시상환	50,000,000
신한은행	변동금리(*2)	2025-10-18	만기일시상환	20,000,000
합계				320,000,000

(*2) 기준금리결정일에 산정된 기준금리에 연 1.35%를 가산한 변동금리 적용.