

투자보고서

2025.04.01 부터 2025.06.30 까지

(제 11 기 2 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.08.07

회 사 명 :	(주)동탄2대우코크랩뉴스테이기업형임대위탁관리부동산 투자회사			
대 표 이 사 :	장은재			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 삼성로 511 (삼성동, 아이콘삼성)			
	(전화번호)	02-787-0080		
	(홈페이지)	https://www.koramco.co.kr/		
작성책임자 :	(회사)	코람코자산신탁	(직책)	과장
	(전화번호)	02-2251-7494	성명	백근호
공시책임자 :	(회사)	코람코자산신탁	(직책)	과장
	(전화번호)	02-2251-7494	성명	백근호



Handwritten signature of the author.

Handwritten signature of the issuer.

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)동탄2대우코크랩뉴스테이 기업형임대위탁관리부동산투 자회사
2) 설립일	2015.07.02
3) 소재지	서울특별시 강남구 삼성로 511 (삼성동, 아이콘삼성)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.06.30 (단위: 원)
자산총계	340,561,491,213
부채총계	332,334,229,372
자본총계	8,227,261,841
자 본 금	75,000,000,000
5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
6) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 해산사유 ① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 ② 주주총회의 해산결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산 명령 또는 해산 판결 ⑥ 국토교통부장관의 영업인가의 취소 ⑦ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우 ⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우 (2) 신용평가결과 해당사항 없음

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

자산관리회사	코람코자산신탁
사무수탁회사	신한펀드파트너스
자산보관회사 (금융자산+부동산)	흥국생명보험
자산보관회사 (금융자산)	해당없음
자산보관회사 (부동산)	해당없음

(2) 투자대상

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

해외물건 소재지	해당없음
----------	------

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택구분	공공지원민간임대
임대주택비율	100.0%
임대주택포함여부	○
임대주택 70% 이상 여부	○

(4) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
매입형/개발형	개발
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	100.0%
개발사업에 관한 인·허가일	2015.12.17
개발사업에 관한 사용승인·준 공검사일	2018.02.12

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(5) 주주관련 사항

청약예외주주 비율	94.0%
청약예외주주 50% 이상 여부	○

(6) 공모관련 사항

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



2. 회사의 연혁

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

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

2015.07.02 : 발기인총회 개최

2015.07.02 : 회사설립(자본금 : 5억원)

2015.07.23 : 자산관리위탁계약체결(코람코자산신탁)

2015.07.23 : 자산보관위탁계약체결(흥국생명)

2015.07.23 : 사무관리위탁계약체결(신한아이타스)

2015.09.24 : 국토교통부 영업인가

2015.10.30 : 토지취득

2015.12.17 : 건축허가

2015.12.18 : 임차인모집 개시

2016.01.19 : 착공

2016.04.18 : 상호변경{㈜동탄2대우코크랩뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사}

2017.11.02 : 상가 입점자 모집 공고 및 계약 진행

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	장은재	1984.10.14	하나세무회계(주)	결격사항 없음
기타비상무이사	윤중묵	1979.03.12	(주)대우건설 과장	결격사항 없음
기타비상무이사	이수민	1992.10.06	하나세무회계(주) 기장팀	결격사항 없음
감사	박지승	1971.08.17	진성회계법인 대표이사	결격사항 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 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

※ 주요경력은 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
기명	보통주	2,250,000	10,000	10,000	
기명	우선주	5,250,000	10,000	10,000	

※ 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

해당사항 없음

(4) 비고(주식매수선택권 여부

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			
2015. 07.02	설립 자본	보통주	50,000	10,000	10,000	500,000,000	500,000,000	0.0%
2015. 10.28	증자	보통주	2,200,000	10,000	10,000	22,000,000,000	22,500,000,000	4400.0%
2015. 10.28	증자	우선주	5,250,000	10,000	10,000	52,500,000,000	75,000,000,000	233.3%

3) 자본금 변동예정 등

해당사항 없음

4) 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

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			
주택도시 보증공사 (HUG)	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제17호	우선주	5,250,000	0	0	5,250,000		청약예외주 주	52,500
							(70.00%)			(70.00%)			

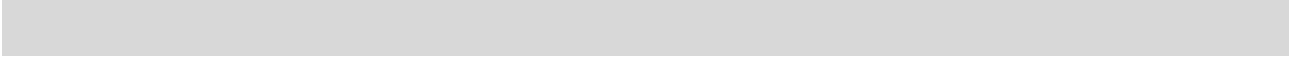
2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2025.06.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
1	신한투자증권	내국인	대한민국	기관	제29호	보통주	1,125,000	15.00%	청약예외주 주	11,250	

※ 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	25.00%	5,250,000	70.00%	
주요주주	1	25.00%	1,125,000	15.00%	
소액주주 - 개 인	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 - 법 인	2	50.00%	1,125,000	15.00%	
합 계	4	100.00%	7,500,000	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

배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

※ 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
Tranch A	삼성생명보험	37,847	3.12%	3.12%	0.00%	11.0	고정	
Tranch A	삼성화재해상보험	31,413	3.12%	3.12%	0.00%	11.0	고정	
중순위대출	현대해상화재보험	10,000	2.80%	2.80%	0.00%	7.0	고정	
후순위대출	대한민국(주택도시 기금)	52,640	2.00%	2.00%	0.00%	12.0	고정	
후순위대출	대한민국(주택도시 기금)	47,700	2.50%	2.50%	0.00%	12.0	고정	

- ※ 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	265,000	77.36	263,811	77.46	77.46	77.46
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00	0.00
현금	76,412	22.31	75,708	22.23	22.23	22.23
기타 자산	1,147	0.33	1,042	0.31	0.31	0.31
총계	342,559	100.00	340,561	100.00	100.00	

※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때

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)일 자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
1 화성 동탄2지구 A-14BL	주택(공동주택)	동탄2신도시(A14블럭)	2018.02.12		2015.10.30	장기차입금 : 179,600백만원 임대보증금 : 157,662백만원	일반	63,036	103,984	8,296	

※ 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

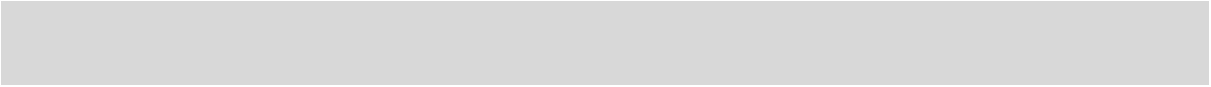
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액	보증금	임대주택 여부
		토지	건물	토지	건물	토지	건물					
1	화성 동탄2지 구 A-14BL	108,802	180,692	45,818,550	9,519,671,601			35,249		263,811	150,357	임대주택



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 화성 동탄2지구 A-14BL	148,777.48	137,937.63	92.71%	1,061



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
정기예금	하나은행	3.50%	20,000	20,000	
정기예금	하나은행	변동금리	20,000	20,000	
정기예금	KB국민은행	3.12%	10,000	10,000	
정기예금	우리은행	3.12%	10,000	10,000	
MMDA	신한은행	변동금리	1,241	905	
MMDA	KB국민은행	변동금리	14,362	13,978	
MMDA	우리은행	변동금리	0	0	
예금	하나은행	0.10%	9	9	
예금	NH농협은행	변동금리	800	816	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
유가증권				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	건설임대관리보증금	312	312	
그 밖의 기타자산	미수금	289	289	
그 밖의 기타자산	선납세금	236	236	
그 밖의 기타자산	선급비용	178	178	
그 밖의 기타자산	선급보험료	27	27	



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.							

4. 기타자산 변경내역

선납세금 1억 8,320만원 감소
미수금 약 3,417만원 증가
선급비용 약 5,650만원 증가
선급보험료 1,065만원 감소
미수임대료 140만원 감소
기타 유의적인 변동 없음

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	1,251,260,895	61.11%	
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	-	0.00%	
	기타수익		0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	781,565,480	38.17%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		14,600,843	0.71%	
총 수 익		2,047,427,218	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 화성 동탄2지구 A-14BL	1,251,260,895	100.00%	



○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
아파트	59A	442	412	121,298,544	432,750	
아파트	59B	216	190	122,105,263	428,711	
아파트	72	211	200	162,375,000	428,910	
아파트	84	266	249	188,915,663	460,795	

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

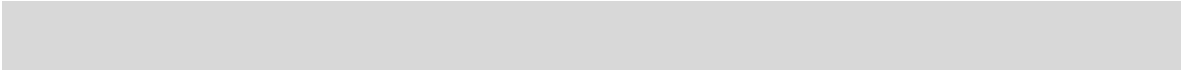
부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



3) 부동산 관리 수익

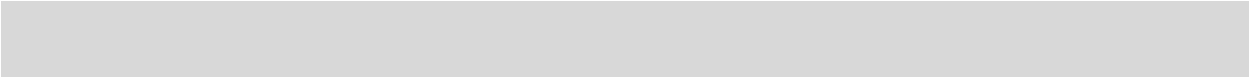
부동산명		관리수익(원)	비율(%)	비 고
1	화성 동탄2지구 A-14BL			



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
MMDA	신한은행	변동금리	0	424,780	
정기예금	우리은행	3.53%	363,221,916	0	
정기예금	하나은행	변동금리	363,221,916	765,506,849	
예금	하나은행	0.10%	2,086	2,434	
MMDA	KB국민은행	변동금리	18,513,952	15,235,708	
예금	NH농협은행	변동금리	0	395,709	



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	1,188,823,962	42.02%	
	기타비용	425,259,068	15.03%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		1,215,278,897	42.95%	
총 비 용		2,829,361,927	100.00%	

※ 부동산관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

통신비	0	0			
수선유지비	73,395,983	73,395,983			</

2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	
-----	-----	------	--

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

I. 부동산개발사업의 현황

2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

II. 손익계산서

당기 제 11 기 2 분기

<

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

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

소송진행사항 없음

제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

제 8 부 기타사항

I. 제재현황

제재현

주석

제 11(당) 기 반기 2025년 06월 30일 현재

1-2. 회사의 개황

구 분	내 용
회 사 명</	

당반기말 및 전기말 현재 회사의 주주 현황은 다음과 같습니다.

주주명

2. 중요회계처리방침

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성하고 있으며, 회사가 채택하고 있는 중요한 회계처리방침

2-3. 수익의 인식기준

회사는 임대수익의 경우에는 기간의 경과에 따라 발생하는 부분을 구분

가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 금융자산이나 금융부채가 아닌 경우에는 당해 금융자산의 취득 또는 금융부채의 발행과 직접적으로 관련된 거래원가를 최초인식하는 공정가치에 가산 또는 차감하고 있습니다.

3. 금융상품의 구분 및 공정가치

당반기말 및 전기말 현재 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

4. 유형자산

4-1. 유형자산의 변동

4-2. 보유 토지의 공시지가

당반기말 및 전기말 현재 보유 토지의 장부가

5. 장기차입금

당반기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

6. 금융부채

당반기말 및 전기말 현재 회사의 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

7. 특별수선충당부채

회사의 당반기 및 전기 특별수선충당부채의 변동내역은 다음과 같습니다

9. 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

9-1. 당기의 법인세부담액 및 법인

10. 수수료비용 및 주요 약정사항

10-1. 자산관리계약

11. 제공받은 보증내역 및 주요 약정사항

11-1. Tranche A 및 중순위대출 장기차

12. 특수관계자와의 주요거래

12-1. 당반기 및 전반기 중 회사와