

투자보고서

2025.07.01 부터 2025.09.30 까지

(제 2 기 1 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.11.14

회 사 명 :	(주)코크랩제69호기업구조조정부동산투자회사			
대 표 이 사 :	(주)코람코자산신탁			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 삼성로 511(삼성동)			
	(전화번호)	02-2251-7433		
	(홈페이지)	http://www.koramco.co.kr		
작성책임자 :	(회사)	(주)코람코자산신탁	(직책)	차장
	(전화번호)	02-2251-7433	성명	김태현
공시책임자 :	(회사)	(주)코람코자산신탁	(직책)	차장
	(전화번호)	02-787-0182	성명	김태현



제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)코크랩제69호기업구조조정 부동산투자회사
2) 설립일	2024.11.14
3) 소재지	서울특별시 강남구 삼성로 511(삼성동)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.09.30 (단위: 원)
자산총계	250,497,497,906
부채총계	161,762,096,576
자본총계	88,735,401,330
자 본 금	9,800,000,000
5) 회사유형	기업구조조정부동산투자회사
	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유

6) 비고	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	신한펀드파트너스(주)
자산보관회사 (금융자산+부동산)	해당없음
자산보관회사 (금융자산)	엔에이치투자증권(주)
자산보관회사 (부동산)	대한토지신탁 주식회사

(2) 투자대상

대표투자대상		물류
	주택(공동주택)	X
	주택(단독주택)	X

투자 대상	준주택(기숙사, 다중 생활시설, 노인복지주 택, 오피스텔)	X
	오피스	X
	리테일	X
	물류	O
	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	X
공모 실시 여부	X
30% 이상 공모충족일	해당없음

* 부동산투자회사법 제49조의2(기업구조조정 특례)에 따라, 공모 의무 없음

2. 회사의 연혁

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

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2024.11.14 발기인총회 및 회사설립
- 2024.11.25 자산관리위탁계약 체결[(주)코람코자산신탁]
- 2024.11.25 자산보관위탁계약(현금 등) 체결 [엔에이치투자증권(주)]
- 2024.11.25 자산보관위탁계약(부동산) 체결[대한토지신탁(주)]
- 2024.11.25 부동산담보신탁계약 체결 [대한토지신탁(주)]
- 2024.12.13 인천항동드림물류센터 부동산매매계약서 체결 [(주)드림레미콘]
- 2024.12.19 국토교통부 영업등록
- 2024.12.27 유상증자(1차) [증자 후 자본금 2,300,000,000원(액면가)]
- 2025.01.07 인천항동드림물류센터 부동산 매입 완료
- 2025.01.07 유상증자(2차) [증자 후 자본금 10,100,000,000원(액면가)]
- 2025.02.11 유상감자(설립자본금) [감자 후 자본금 9,800,000,000원(액면가)]

나) 상호의 변경

- 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

- 해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

- 해당사항 없음

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
법인이사	(주)코람코자산신탁	110111-2359837	2001.10.24 설립 2001.11.17 건교부 인가 2002.02.15 자본금 증가 (70억원 → 85.5억원) 2003.01.13 (주)코람코 이전(한화증권빌딩 25층) 2003.11.18 (주)코람코 이전(한화증권빌딩 8층) 2006.02.24 자본금 증자 (85.5억원→ 100억원) 2006.03.06 (주)코람코자산신탁 이전(한솔빌딩 14층) 2006.03.24 (주)코람코자산신탁 신탁업 인가 2009.02.04 금융투자업 인가(신탁업 재인가) 2010.01.20 자회사 (주)코람코자산운용 설립	해당사항없음
감독이사	박성언	1979.02.23	회계법인 성지	해당사항없음
감독이사	도병운	1974.12.11	법무법인 세한	해당사항없음

※ 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	2025.04.17	KTB투자증권계장(2000.04.~2002.10.) 극동건설대리 (2006.01.~2009.03.) 코람코자산신탁/신탁지원팀장(2009.03.~2023.06.) 코람코자산신탁/준법감시인.감사팀장(2023.06~)	해당사항없음

※ 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

[2025.09.30 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가 액	주당 액면가 액	비 고
기명	보통주	400,000	50,000	5,000	
기명	종류주	1,560,000	50,000	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 : 1,960,000주

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			
2024. 11.14	설립 자본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2024. 12.27	유상 증자	보통주	400,000	50,000	5,000	2,000,000,000	2,300,000,000	666.7%
2025. 01.07	유상 증자	종류주	1,560,000	50,000	5,000	7,800,000,000	10,100,000,000	339.1%
2025. 02.11	유상 감자	보통주	-60,000	50,000	5,000	-300,000,000	9,800,000,000	-3.0%

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
자료가 없습니다.										

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2025.09.30 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			
Reco Ran unculus Private Limited	최대 주주	외국인	싱가 포르	기관	해당사항 없음	종류주	1,448,616			1,448,616		기타	72,431
							(73.91%)			(73.91%)			

※ 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

* 기말 출자금액은 발행가액 기준으로 기재하였음

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2025.09.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
1	주식회사 드림아스콘	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	280,000	14.29%	기타	14,000	

※ 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

* 기말 출자금액은 발행가액 기준으로 기재하였음

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2025.09.30 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	20.00%	1,448,616	73.91%	
주요주주	1	20.00%	280,000	14.29%	
소액주주 - 개 인		0.00%		0.00%	
소액주주 - 법 인	3	60.00%	231,384	11.81%	
합 계	5	100.00%	1,960,000	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

- ① 회사는 당해 사업연도 이익배당한도 [자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함한다)은 고려하지 아니하고, 이하 본 조에서 같음]의 100분의 90이상을 주주에게 현금으로 배당하며, 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사는 관련 법령이 허용하는 범위 내에서 당해 사업연도 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있다. 매 사업연도별 초과배당액은 당해 사업연도 감가상각비 이내로 하되, 기본적으로 당해 사업연도의 감가상각비 내에서 조정할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정시 이를 포함하지 아니한다.
- ③ 회사가 정관 제12조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정 금액을 결정하여야 한다. 이와 같이 결정된 배당은 이사회의 결의로 배당을 실시할 수 있다.
- ④ 이익배당은 이 정관 제46조에서 정한 매 사업연도별로 이익배당을 위한 주주총회의 재무제표 승인 결의가 있는 날로부터 1개월 내에 현금으로 지급하여야 한다. 단, 대출약정상 배당금 지급제한 규정의 준수나 적정 현금시재의 보유 필요성 등 기타 합리적인 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ⑤ 회사는 적립된 자본준비금이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우 상법 제461조의2에 따라 초과한 금액 범위에서 주주총회 결의에 따라 자본준비금을 감액하고 이에 따라 증액된 배당가능이익을 주주에게 배당할 수 있다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분	제 1 기	제 기	제 기	제 기
당기순이익	-5,168,929,608			
상법상 이익배당한도	1			
자산의 평가손실	0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도	1	0	0	0
당기감가상각비 등	2,132,991,235	-	-	-
배당가능이익	2,132,991,236	-	-	-
배당금	보통주	0		
	종류주	1,880,547,945		

주당 배당금	보통주	0			
	종류주	1,205			
배당수익율		4.05%	-	-	-
연환산배당율		6.46%	-	-	-

※ 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

【 2025.09.30 현재 】
(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산
인천 향동 드림물류센터 담보대출	DB손해보험	125,000	5.75%	5.00%	1.50%	2.0	고정	인천 향동 드림물류센터 (인천광역시 중 구 향동 7가 104-7)

※ 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		
구조조정부동산	251,739	99.81	249,961	99.79	99.79	99.79
기타 부동산		0.00		0.00	0.00	
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00	
현금		0.00		0.00	0.00	
기타 자산	490	0.19	536	0.21	0.21	0.21
총계	252,229	100.00	250,497	100.00	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. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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

* 부동산투자회사법 제25조에 의거하여, 설립할 때 납입된 주금 및 신주발행으로 조성한 자금을 신주발행일로부터 2년 이내에는 부동산으로 분류함에 따라 2부. I의 현금 현황과 2부. I.3의 현금현형과의 차이가 있음

(단위 : 백만원, %)


구 분	직전분기말	당분기말	사유발생일	비고	참고
부동산	242,498	241,425	2025.01.07		
설립할 때 납입된 주금(株金)					의제부동산 (법 제25조 제2항제1호)
신주발행으로 조성한 자금	9,241	8,536	2025.01.07		의제부동산 (법 제25조 제2항제2호)

소유 부동산의 매각대금					의제부동산 (법 제25조 제2항제3호)
법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목					
부동산 개발사업					

* 설립자본금 2025-02-11 감사
* 신주발행으로 조성한 자금이 당분기말 기준 현금 보유액을 초과하여, 당분기말 현금 보유액을 한도로 부동산으로 분류하였음.

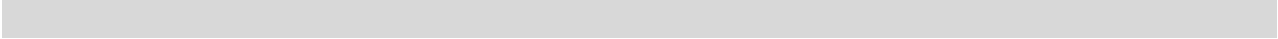
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
1 인천 항동 드림물류센터	물류	인천광역시 중구 항동 7가 104-7	4/10/2023		2025.01. 07	인천 항동 드림물류센터 담보대출(부동산 담보신탁) - 대출금: 155,000,000,000원 - 우선수익한도: 186,000,000,000원 (* 우선수익한도: 대출약정금 합계액의 120%)	일반	26,718	133,310	18,601	

※ 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	인천 향동 드림물류센터	72,971	171,660					3,206		241,425	3,912	일반



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 인천 향동 드림물류센터	113,068.31	75,586.46	66.85%	22



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
기업자유예금	하나은행	변동금리	9,241	8,536	

* 부동산투자회사법 제25조에 의거하여, 설립할 때 납입된 주금 및 신주발행으로 조성한 자금을 신주발행일로부터 2년 이내에는 부동산으로 분류함에 따라 2부. 1 의 현금 현황과 2부. 1 .3 의 현금현형과의 차이가 있음

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	선급비용	424	424	
그 밖의 기타자산	미수금	111	111	
그 밖의 기타자산	기타	1	1	미수수익, 선납세금
그 밖의 기타자산				
그 밖의 기타자산				
그 밖의 기타자산				
그 밖의 기타자산				
그 밖의 기타자산				
그 밖의 기타자산				



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
기업자유예금	하나은행	변동금리	9,241	8,536

← 필요시 주석 기재

4. 기타자산 변경내역

- 미수금 전분기대비 17,059,218원 증가
- 미수수익 전분기대비 17,173원 감소
- 선급비용 전분기대비 29,087,226원 증가
- 선납세금 전분기대비 307,680원 증가

* 전분기 : 2025-06-30

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	1,908,015,922	86.99%	
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	283,396,504	12.92%	
	기타수익	1,873	0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	1,980,867	0.09%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타			0.00%	
총 수 익		2,193,395,166	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

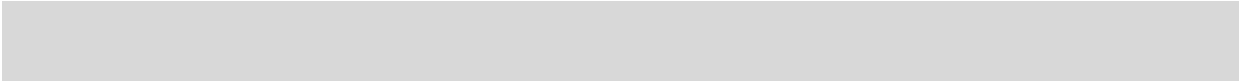
	부동산명	임대료(원)	비율(%)	비 고
1	인천 향동 드림물류센터	1,908,015,922	100.00%	



○ 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

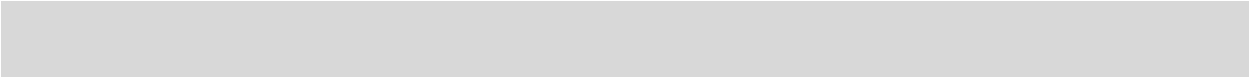
부동산명		관리수익(원)	비율(%)	비 고
1	인천 항동 드림물류센터	283,396,504	100.00%	



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
기업자유예금	하나은행	변동금리	2,273,323	1,980,867	

* 직전분기 : 2025.04.01 ~ 2025.06.30

4. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익

구 분		금 액(원)	비율(%)	비 고
1	잡이익	1,873	100.00%	



Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	1,072,873,263	24.64%	
	기타비용	931,400,198	21.39%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		2,350,165,620	53.97%	
총 비 용		4,354,439,081	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	인천 항동 드림물류센터	현금	기타자산	기타
분양원가	0				
급여	0				
상여	0				
퇴직급여	0				
복리후생비	0				
자산관리수수료 (AMC수수료)	172,500,000	172,500,000			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	206,966,700	206,966,700			
자산보관수수료	2,500,000	2,500,000			
일반사무 위탁수수료	5,750,000			0	5,750,000
기타지급수수료	14,078,677	14,078,677			
유형자산 감가상각비	1,072,873,263	1,072,873,263			
투자부동산 감가상각비	0				
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	167,074,684	167,074,684			
광고선전비	0				
보험료	117,048,262	117,048,262			
임차료	0				
교육훈련비	0				
여비교통비	0				

통신비	0				
수선유지비	107,750,000	107,750,000			
청소비	0				
수도광열비	143,481,875	143,481,875			
대손상각비	0				
접대비	0				
판매촉진비	0				
이자비용	0				
금융리스이자비용	0				
기타영업비용	0				



2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	위탁수수료율		대상물건, 위탁비용, 지급시기 및 지급방법 등	당분기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)코람코자산신탁	취득금액의	0.006 %	- 1,380,000,000원(금 일십삼억팔천만원) - 매입부동산에 관한 소유권이전등기가 접수된 날로부터 7일 이내 지급		1,380,000,000
	성과보수(매입)		취득금액의	%			
	기본보수(운용)		총 사업비의	0.27% %	- 연간 690,000,000원(금 육억구천만원) - 매입부동산에 관한 소유권이전등기가 접수된 날부터 산정하며, 매 결산기 단위로 결산 주주총회 이후 7일 이내에 업무수행기간을 일할 계산하여 산정한 운용수수료를 지급	172,500,000	690,000,000
	성과보수(운용)		총 사업비의	%			
	기본보수(매각)		매각금액의	0.5 %	- 부동산 매각금액의 0.5% - 부동산의 매각완결일(매매대금 수령일)로부터 7일 이내 지급		
	성과보수(매각)		매각차익의	10.0 %	- 보통주식에 대하여 보통주 매각차익의 10%에 해당하는 금액 - 부동산의 매각완결일로부터 7일 이내 지급		
사무수탁회사	위탁보수	신한펀드파트너스(주)	- 연간 23,000,000원 - 국토교통부장관으로부터 영업인가를 취득한 날 또는 국토교통부에 등록을 완료한 날부터 발생하며, 매 결산기 단위로 결산 주주총회 결의일로부터 7영업일 이내 지급			5,750,000	23,000,000
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주) 대한토지신탁(주)	[자산보관위탁계약 (현금 등)] - 엔에이치투자증권(주) - 연간 10,000,000원 - 최초로 취득하는 부동산에 관하여 소유권 이전등기 신청이 접수된 날로부터 보수를 지급하며, 매 결산기 단위로 결산 주주총회 결의일로부터 7일 이내 지급 [자산보관위탁계약 (부동산)] - 대한토지신탁 - 없음 - 자산보관의 방법을 담보신탁으로 합의한 경우, 보수는 별도로 발생하며 구체적인 사항은 담보신탁계약으로 정함 [담보신탁계약] - 대한토지신탁 - 자산보관위탁계약에 따라 자산보관의 방법을 담보신탁으로 합의 - 재산관리보수 : 기준금액 * 55/10,000(보수요율) (*) 기준금액 = 신탁재산가액 * 수익한도금액/신탁재산가액 - 재산처분보수 : 신탁재산 처분금액 * 보수요율			2,500,000	10,000,000
시설관리회사	위탁보수	존스랑라살 주식회사	- 임대율 20%미만 : 47,400,000원 - 임대율 20%이상~40%미만 : 52,560,000원 - 임대율 40%이상~70%미만 : 57,610,000원 - 임대율 70% 이상 : 64,570,000원 * 소모품, 유지보수점검 및 검사수수료는 실비청구			187,466,700	774,840,000
임대관리회사	위탁보수						
재산관리회사	위탁보수	존스랑라살 주식회사	- 월 6,500,000원			19,500,000	78,000,000
합 계						387,716,700	

* 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비용, 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 2 기 1 분 기	제 1 기 1 분 기	제 - 기 - 분 기	제 - 기 - 분 기
당해회사수익률	(9.00)	(16.24)		

※ 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 2 기	1 분기	기준일	2025.09.30	현재
	전기	제 1 기	기말	기준일	2025.06.30	현재
회사명: (주)코크렙제69호기업구조조정부동산투자회사						(단위: 원)
과 목	제 2 (당)기		1 분기		제 1 (전)기	
	금 액		금 액		금 액	
1. 유동자산			9,072,362,116			9,730,829,892
1) 현금및현금성자산	8,536,266,023				9,241,170,750	
5) 미수수익	237,203				254,376	
7) 기타미수금	111,066,055				94,006,837	
9) 선급비용	423,798,745				394,711,519	
11) 선급법인세	994,090				686,410	
14) 재고자산	0				0	
2. 비유동자산			241,425,135,790			242,498,009,053
4) 유가증권	0				0	
5) 유형자산	241,425,135,790				242,498,009,053	
토지	72,971,278,046				72,971,278,046	
건물	171,659,722,242				171,659,722,242	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(3,205,864,498)				(2,132,991,235)	
6) 투자부동산	0				0	
7) 무형자산	0				0	
자 산 총 계			250,497,497,906			252,228,838,945
1. 유동부채			4,817,981,453			2,898,721,606
6) 미지급금	1,074,305,680				768,677,096	
7) 미지급비용	1,863,127,828				2,129,495,870	
8) 예수금					548,640	
11) 미지급배당금	1,880,547,945					
2. 비유동부채			156,944,115,123			156,553,124,149
3) 장기차입금	153,032,295,423				152,641,304,449	
5) 비유동보증금	3,911,819,700				3,911,819,700	
부 채 총 계			161,762,096,576			159,451,845,755
1. 자본금			9,800,000,000			9,800,000,000
1) 보통주자본금	2,000,000,000				2,000,000,000	
2) 종류주자본금	7,800,000,000				7,800,000,000	
2. 자본잉여금			82,976,993,189			82,976,993,189
1) 주식발행초과금	82,976,993,189				82,976,993,189	
3. 자본조정			0			0
4. 기타포괄손익누계액			0			0
5. 이익잉여금(결손금)			(4,041,591,859)			1
자 본 총 계			88,735,401,330			92,776,993,190
부 채 및 자 본 총 계			250,497,497,906			252,228,838,945

II. 손익계산서

당기 제 2 기 1 분기

시작일 2025.07.01

종료일 2025.09.30

전기 제 1 기 1 분기

시작일 2024.11.14

종료일 2024.12.31

회사명: (주)코크렙제69호기업구조조정부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	2,191,412,426	2,191,412,426	0	0
2) 임대료수익	1,908,015,922	1,908,015,922		
3) 관리비수익	283,396,504	283,396,504		
II. 영업비용	2,010,023,461	2,010,023,461	930,556	930,556
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	172,500,000	172,500,000		
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	206,966,700	206,966,700		
8) 자산보관수수료	2,500,000	2,500,000		
9) 일반사무위탁수수료	5,750,000	5,750,000	830,556	830,556
10) 기타지급수수료	14,078,677	14,078,677	100,000	100,000
11) 유형자산감가상각비	1,072,873,263	1,072,873,263		
14) 세금과공과	167,074,684	167,074,684		
16) 보험료	117,048,262	117,048,262		
21) 수선유지비	107,750,000	107,750,000		
23) 수도광열비	143,481,875	143,481,875		
III. 영업이익	181,388,965	181,388,965	(930,556)	(930,556)
IV. 영업외수익	1,982,740	1,982,740	0	0
1) 이자수익	1,980,867	1,980,867		
10) 기타영업외수익	1,873	1,873		
V. 영업외비용	2,344,415,620	2,344,415,620	0	0
1) 이자비용	2,344,415,620	2,344,415,620		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(2,161,043,915)	(2,161,043,915)	(930,556)	(930,556)
VII. 당기순이익(손실)	(2,161,043,915)	(2,161,043,915)	(930,556)	(930,556)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(2,161,043,915)	(2,161,043,915)	(930,556)	(930,556)
X I. 주당손익	(1,103)	(1,103)	(2)	(2)



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 : 적정

기타사항(특기사항 포함)

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주석 참고

※ 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



주식

제 2(당) 기 1분기 2025년 07월 01일부터 2025년 09월 30일까지

제 1(전) 기 2024년 11월 14일부터 2025년 06월 30일까지

주식회사 코크렘제69호기업구조조정부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 코크렘제69호기업구조조정부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2024년 11월 14일 설립되어 국토교통부의 본인가를 획득하였습니다.

당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산의 개발 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것이며, 당사의 본점 소재지는 서울특별시 강남구 삼성로 511번지입니다.

당분기말 현재 회사의 주주현황은 다음과 같습니다.

주주명	주식수(주)	지분율	비고
주식회사 코람코자산신탁	111,384	5.68%	우선주
주식회사 드림레미콘	73,000	3.72%	보통주
주식회사 드림아스콘	280,000	14.29%	보통주
금강레미콘 합자회사	47,000	2.40%	보통주
Reco Ranunculus Private Limited	1,448,616	73.91%	우선주
합계	1,960,000	100.00%	

2. 중요한 회계정책

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 그 중요한 회계처리 방침은 다음과 같습니다.

(1) 재무제표 작성기준

당사는 2011년 1월 1일 이후 최초로 개시하는 회계연도부터 적용되는 일반기업회계

기준을 적용하고 있습니다. 일반기업회계기준은 '주식회사의 외부감사에 관한 법률'의 적용대상기업 중 한국채택국제회계기준에 따라 회계처리하지 아니하는 기업에 적용되는 기준입니다.

(2) 수익의 인식기준

당사는 기간의 경과에 따라 발생하는 임대차계약에 의하여 약정된 임대료수익과 관리수익, 주차료수익 그리고 기타수익으로 구분하여 인식하고 있습니다.

(3) 현금및현금성자산의 분류

당사는 통화 및 타행발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기(또는 상환일)가 3개월 이내에 도래하는 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(4) 대손충당금

당사는 보고기간종료일 현재 미수금 등의 잔액에 대하여 개별분석의 방법으로 회수가능성이 없거나 회수가 의문시되는 대손추정액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다.

(5) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

당사는 유형자산을 구입원가 또는 제작용가에 당해 유형자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련된 지출을 합한 금액을 취득원가로 평가하고 있으며, 현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산은 공정가액을 취득원가로 하고 있습니다. 또한, 당사는 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 자산으로부터 발생하는 미래경제적효익이 유입될 가능성이 높으며, 그 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에 한하여 자본적 지출로 처리하고 적절한 경우 별도의 자산으로 인식하고 교체된 자산은 재무상태표에서 제거하고 있습니다. 한편, 수선유지를 위한 지출에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

유형자산에 대한 감가상각은 다음의 경제적 내용연수에 따라 정액법으로 계산하고 있습니다.

자 산	내용연수
건물	40년

(6) 법인세회계

당사는 자산·부채의 장부금액과 세무금액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업회계기준서상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에는 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생가능성이 매우 높아 미래의 법인세절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다.

이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 유동자산(유동부채) 또는 비유동자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표상 자산항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 비유동항목으로 분류하고, 동일한 유동·비유동 구분 내의 이연법인세자산과 이연법인세부채가 동일한 과세당국과 관련된 경우에는 각각 상계하여 표시하고 있습니다.

또한, 당기법인세부담액(환급액)과 이연법인세는 손익계산서상 법인세비용의 계산에 반영하고 있으며, 이 경우 전기 이전의 기간과 관련된 법인세부담액(환급액)을 당기에 인식한 금액(법인세 추납액 또는 환급액)은 당기법인세부담액(환급액)으로 하여 법인세비용에 포함하고 있습니다.

그러나 당해기간 또는 다른 기간에 자본계정에 직접적으로 인식되는 거래나 사건 및 기업결합으로부터 발생된 경우에는 각각 자본계정 및 영업권(또는 잉가매수차익으로 즉시 인식)에서 직접 가감하고 있습니다.

당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바, 당기의 소득금액 계산시 배당소득 공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

3. 유형자산

당분기 및 전기 중 당사의 유형자산의 변동내용은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위: 천원)				
구 분	기초가액	취 득	감가상각비	기말가액
토 지	72,971,278	-	-	72,971,278
건 물	169,526,731	-	(1,072,873)	168,453,858
합 계	242,498,009	-	(1,072,873)	241,425,136

<전기>

(단위: 천원)				
구 분	기초가액	취 득	감가상각비	기말가액
토 지	-	72,971,278	-	72,971,278
건 물	-	171,659,722	(2,132,991)	169,526,731
합 계	-	244,631,000	(2,132,991)	242,498,009

4. 장기차입금

당분기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
차입처	이자율	당분기말	최종만기일	상환방법
DB손해보험 외	5.00%	155,000,000	2027-01-07	만기일시상환
현재가치할인차금		(1,967,705)		
합 계		153,032,295		

상기 차입금과 관련하여 당사의 투자부동산을 담보로 제공하고 있습니다.

5. 자본금 및 자본잉여금

(1) 자본금

당분기말 현재 당사의 수권주식수는 200,000,000주, 발행주식수는 1,960,000주로서 1주당 금액은 5,000원이며 자본금은 9,800,000천원입니다.

(2) 당사의 주식수 및 자본금의 변동은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	보통주		우선주	
	발행주식수(주)	자본금	발행주식수(주)	자본금
기초	400,000	2,000,000	1,560,000	7,800,000
변동	-	-	-	-
기말	400,000	2,000,000	1,560,000	7,800,000

(3) 자본잉여금

당분기말 현재 회사의 주식발행초과금은 유상증자시 액면가액을 초과하여 발행한 금액으로서 자본전입 및 결손금의 보전에만 사용할 수 있습니다.

6. 법인세비용

당사는 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제에 의거 동법시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당한 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 회사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성이 현저히 낮을 것으로 예측되어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 않았습니다.

7. 우발부채 및 주요 약정사항

(1) 당분기말 현재 회사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

① 자산관리계약

당사는 코람코자산신탁과 자산관리위탁계약을 체결하고 부동산의 취득,개발, 임대,

관리, 개량 및 처분 등 회사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서에 따른 보수를 매 결산기 종료 후 지급합니다.

② 일반사무위탁계약

당사는 신한펀드파트너스(주)와 일반사무위탁계약을 체결하고 회사의 목적사업과 관련한 일반사무를 위탁하였으며, 일반사무위탁계약서에 따른 보수를 매 결산기 종료 후 지급합니다.

③ 자산보관계약

당사는 NH투자증권과 유가증권 및 현금 등의 자산 보관 및 관리업무를 위탁하는 자산보관계약을 체결하고, 자산보관계약서에 따른 보수를 매 결산기 종료 후 지급합니다.

8. 특수관계자와의 거래

(1) 당분기 및 전기중 특수관계자와의 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
특수관계자명	당분기	전기
	자산관리보수	자산관리보수
(주)코람코자산신탁	172,500	333,564

(2) 당분기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 채권·채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
특수관계자명	당분기말	전기말
	채무	채무
(주)코람코자산신탁	539,420	333,564