

투 자 보 고 서

(제8기 2분기 : 2011년 12월 1일부터 2012년 02월 29일까지)

국토해양부장관, 금융위원회위원장 귀중

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

2012 년 4 월 13 일

회 사 명 : (주)인피니티 NPS 제1호 위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 고 영 호

본 점 소 재 지 : 서울 강남구 수서동 724 로즈테일빌딩 내

(전화번호) 02-785-8922

작 성 책 임 자 : (직책) 신한아이타스(주) 전임 성명 최효정 (인)

(전화번호) 02-2180-0613

제 1 부 회사의 개황

I. 회사의 개황

1. 회사의 개요

- 1) 회사명 : (주)인피니티 NPS 제1호 위탁관리부동산투자회사
- 2) 설립일 : 2008년 1월 9일
- 3) 소재지 : 서울 강남구 수서동 724 로즈데일빌딩 내
- 4) 사업목적 :

당해 회사는 부동산투자회사법에 따라 설립된 명목회사로서 다수의 기관 및 개인 투자자들로부터 자금을 확보하여 대상 부동산을 취득하고, 취득 부동산의 안정적 운용(임대, 관리, 처분)을 통하여 투자자들에게 일정수준 이상의 투자수익을 제공하며, 부동산 직접 투자로 인한 위험 회피가 가능하게 함을 목적으로 합니다.

- 5) 자산 및 자본금 규모 (2012.02.29 현재)

- 자산총액 : 1,779억원
- 자본금 : 205억원

- 6) 상장여부 : 미상장

- 7) 회사의 존속기간 및 해산사유 (정관에 정한 경우) :

회사는 주주총회의 결의로 존속기간을 연장하지 않는 한 존속기간은 설립등기일로부터 10년인 한시적인 법인으로 다음 각각의 사유에 해당하는 경우에 해산하게 됩니다.

- ① 정관에서 정한 존속기간의 만료
- ② 주주총회의 결의
- ③ 합병
- ④ 파산
- ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결
- ⑥ 국토해양부장관의 영업인가의 취소

2. 회사의 연혁

1) 당해회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항 :

- 2008.01.09 : 회사 설립(자본금 10 억원)
- 2008.01.18 : 자산관리계약 체결 : 인트러스트투자운용(주)[구:씨나인자산관리(주)]
- 2008.01.18 : 자산보관위탁계약 체결: (주)국민은행
- 2008.01.25 : 일반사무위탁계약 체결: 외환펀드서비스(주), HSBC서비스(주)
- 2008.02.15 : 설립본인가(국토해양부)
- 2008.02.19 : 사모(모집규모: 1,629 억원)
- 2011.01.01 : 자산보관위탁계약 변경
(변경전 : (주)국민은행, 변경후 : (주)우리은행)
- 2011.01.03 : 일반사무위탁계약 변경
(변경전 : 외환펀드서비스(주), HSBC서비스(주),
변경후 : 신한아이타스(주))

나) 상호의 변경 : 해당사항없음

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				증자후 자본금	신주의 배정방법	증자 비율
		종류	수량	주당 액면가액	주당 발행가액			
2008.1.18	설립	기명식 보통주	200,000주	5,000원	5,000원	10억원	-	
2008.2.19	유상증자	기명식 보통주	3,800,000주	5,000원	42,658원	200억원	-	1,900%
2009.3.26	유상증자	기명식 보통주	96,309주	5,000원	41,533원	205억원	-	2.5%

2) 자본금 변동예정 등 : 해당사항 없음

3) 현물출자 현황 : 해당사항 없음

4. 주식에 관한 사항

1) 주식의 총수

【 2012년 02월 29일 현재 】

발행할 주식의 총수	발행한 주식의 총수	미발행주식의 총수
100,000,000	4,096,309	95,903,691

2) 발행한 주식의 내용

【 2012년 02월 29일 현재 】

[주당액면가액 : 5,000원]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	4,096,309	20,481,545,000	-
합 계		4,096,309	20,481,545,000	-

3) 자기주식 취득현황 : 해당사항없음

4) 주식매수선택권 : 해당사항 없음

5. 의결권현황

(단위 : 주)

구 분	주식수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[4,096,309]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	4,096,309	
나. 의결권 없는 주식	0	
2. 의결권이 제한된 주식 [가+나+다+라+마]	[0]	
가. 상법상의 제한	0	
나. 증권거래법상의 제한	0	
다. 독점규제및공정거래에관한법률상의제한	0	
라. 부동산투자회사법상의 제한	0	
마. 기타 법률에 의한 제한	0	
3. 의결권이 부활된 주식	[0]	
의결권을 행사할 수 있는 주식 [1-2+3]	[4,096,309]	
※ 정기총회 참석주식수 (참석률: %) : 주		

6. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침 :

가. 배당가능이익

일반적으로 투자자에 대한 배당가능이익은 자산운영으로부터 발생하는 수입에서 부동산운영관련 비용 및 부동산투자회사운영관련 비용을 차감한 금액과 일치하게 됩니다.

나. 배당정책

당해 회사의 당기배당금액은 기본적으로 당기배당가능이익의 100%를 현금 배당할 계획으로 있으며 실질적인 배당금액의 확정은 상법에 따라 주주총회의 결의를 받아 결정할 것입니다. 따라서 투자자금에 대한 배당은 매 6개월 결산 시 상기한 정책에 따라 배당할 것이며, 배당 시에는 당기의 감가상각비 전액을 함께 배당할 것입니다. 당해 회사는 투자대상 부동산을 통해 발생된 임료를 기초로 당해 회사의 일반관리비용, 각종 위탁수수료 등을 합리적으로 조정하여 존속기간 동안 매 6개월 결산에 따른 배당으로 투자자들의 실효수익률을 제고할 계획이며, 이러한 배당정책으로 투자자들에게 운영기간동안 안정적인 배당수익률 실현을 목표로 하고 있습니다.

다. 배당금 지급 및 결정방법

당해 회사의 회계연도는 매년 3월 1일에 개시하여 8월 31일에 종료하고, 9월 1일에 개시하여 2월 28일에 종료합니다. 단, 제1기 회계연도는 회사 설립 등기일로부터 2008년 8월 31일까지로 합니다. 배당금은 정기주주총회의 결의로 승인을 받아 매 결산기말 현재의 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급될 것입니다. 배당금 지급청구권은 5년간 이를 행사하지 않으면 소멸시효가 완성되며, 이러한 시효의 완성으로 인한 배당금은 회사에 귀속됩니다.

라. 재투자 계획 및 내부유보 이익의 운용방안

당해 회사는 회사 설립 등기일로부터 10년 후 모든 자산을 처분함과 동시에 법인을 청산할 계획이며, 부동산의 취득 등 재투자도 이루어질 수 있습니다. 내부유보이익의 기본적인 운용방침은 이사회를 통하여 마련되며 자산보관기관과의 업무위탁 계약 시 투자대상, 투자기간 등에 대한 세부사항을 결정할 것입니다. 매 6개월 결산기 마다 배당을 지급하는 정책을 성실히 이행할 수 있도록 안정성에 중점을 두고 운용되어질 것이며 자산의 내부 유보기간에 따라 단기와 장기투자수단을 적절히 활용할 것입니다.

2) 최근 5사업년도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000원]

(단위 : 천원, %)

구 분	제 7 기	제 6 기	제 5 기	제 4 기	제 3 기
당기순이익	4,486,263	4,072,312	3,698,134	3,326,820	3,324,065
주당순이익 (원)	1,095.20	994.14	902.80	812.15	811.48
이익배당한도	5,555,737	5,141,343	4,767,076	4,395,762	4,393,007
배당금총액	5,555,737	5,141,343	4,767,076	4,395,762	4,393,007
배당성향	123.84	126.25	128.90	132.13	132.16
배당수익률	3.33	3.08	2.85	2.63	2.63
연환산배당수익률	6.61	6.20	5.66	5.31	5.22

* 주당순이익 = 당기순이익 / 가중평균하여 산정한 유통보통주식수

* 배당성향 = 배당액 / 당기순이익

* 배당수익률 = 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2]

* 연환산배당수익률 = 배당수익률 * 365일 / (해당사업연도의일수)

제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

I. 총자산의 구성현황

1. 자기관리부동산투자회사 또는 위탁관리부동산투자회사

1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)

(단위:백만원,%)

항 목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	170,704	97.38	170,169	95.67	95.67	95.67
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-	-	-	-	-	
	부동산개발사업	-	-	-	-	-	
	설립할 때 납입된 주금 (株金), 신주발행으로 조 성한 자금 및 소유 부동산 의 매각대금	-	-	-	-	-	
부동산관련유가증권		-	-	-	-	-	
유가증권		-	-	-	-	-	
금융기관 예치		4,410	2.51	7,487	4.21	4.21	
기타 자산		189	0.11	206	0.12	0.12	
총 자산	자기자본	162,051	92.44	164,299	92.37	92.37	100.00
	부채	13,252	7.56	13,563	7.63	7.63	

2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유 부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)

: 해당사항 없음

II. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역 : 당해 분기동안에 취득 및 매각 부동산 없음

2. 부동산관련 유가증권 거래내역 : 해당사항 없음

3. 유가증권 거래내역 : 해당사항 없음

4. 금융기관 예치내역

구 분	예치기관	예치금액(원)	금 리	만 기	비 고
MMDA	우리은행	269,838,871	변동	수시입출식	
MMT	우리은행	4,916,866,015	변동	수시입출식	
정기예금	우리은행	1,200,000,000	3.86%	2012.04.12	
정기예금	신한은행	1,100,000,000	3.86%	2012.04.12	
합 계		7,486,704,886			

제 3 부 자산 유형별 현황

I. 분기말 현재 부동산별 현황·가격·임대료 및 주요 임차인의 현황

1. 소유 부동산별 개요

부동산명	위치	완공(개축)연도	취득일자	담보 및 부채 내역 (천원)
로즈데일빌딩	서울 강남구 수서동 724	2000년	2008.2.21	11,835,446 (임대보증금관련 담보)

2. 소유 부동산별 가격현황

(단위:백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		기말잔액		총액	감가 상각 누계 액	장부 가액
	토지	빌딩	토지	빌딩	토지	빌딩	토지	빌딩			
로즈데일 빌딩	71,827	98,590	-	8,187	-	-	71,827	106,777	178,604	-8,435	170,169
합 계	71,827	98,590	-	8,187	-	-	71,827	106,777	178,604	-8,435	170,169

3. 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적(m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적/ 임대가능면적)	연간 총임대료 (천원)	임대차 계약수	임대면적단위(m ²)당 연 임대료 (천원)
로즈데일 빌딩	57,144.5	57,144.5	100.0	9,462,878	42	165.60
합 계	57,144.5	57,144.5	100.0	9,462,878	42	165.60

* 임대료 : 매출액대비 임대료 계산업체 2곳은 집계에서 제외.

II. 부동산개발사업의 현황

: 해당사항 없음

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

구 분		금 액 (백만원)	비 율(%)	비 고
부동산	임 대 료	2,203	56.90	
	매매손익	-	-	
	기타 수익	1,619	41.81	
유가증권	매매손익	-	-	
	평가손익	-	-	
	이자, 배당금 등	-	-	
기타 수익		50	1.29	
총 수 익		3,872	100.00	

II. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익

부동산명	임대료 (백만원)	비율 (%)	비 고
로즈데일 빌딩	2,203	100.00	
임대료 수익 계	2,203	100.00	

2) 부동산 매매손익 : 해당사항 없음

3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)

구 분	수익내용(백만원)	비 율(%)	비 고
관리수익	1,332	82.27	
기 타	287	17.73	
기타수익 계	1,619	100.00	

2. 유가증권

- 1) 유가증권 매매손익 : 해당사항 없음
- 2) 유가증권 평가손익 : 해당사항 없음
- 3) 유가증권 이자 및 배당금 : 해당사항 없음

3. 기타의 수익

구 분	금 액 (백만원)	비율 (%)	비 고
이자수익	48	96.00	
잡수익	2	4.00	
기타 수익 계	50	100.00	

III. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제8기 2분기	제8기 1분기	제7기 2분기	제7기 1분기
당해회사수익률(A)	5.49	5.51	5.45	5.95
산업평균수익률(B)	-	-	-	-
초과수익률	-	-	-	-

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

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

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

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

$$4\text{사분기수익률} = (\text{당기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2])$$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 1기의 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기산식을 준용하여 최근 1년간의 분기별 연환산 자기자본수익률을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째자리까지 기재할 것

※ 산업평균수익률은 이용가능한 동일한 분기의 부동산투자회사의 평균수익률로 비교표시

※ 상기 표와 더불어 그래프나 도표로 표시 가능함

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

(제8기 2분기 : 2011년 12월 1일부터 2012년 02월 29일까지)

I. 부동산 영업경비

(단위:백만원)

구 분	부동산
위탁관리비	357
수도광열비	506
수선비	107
부동산운용비용 계	970
임원보수	1
감가상각비	535
업무위탁수수료	67
지급수수료	16
세금과공과	12
보험료	6
임대수수료	18
일반운용비용 계	655
합 계	1,625

II. 업무위탁비용

구 분	지급기관	지급비율(또는 지급금액)	계산방법	비 고
자산관리수수료	인트러스 투자운용(주) [구:씨나인 자산관리]	[운용기본수수료] 제1결산기~제2결산기 : 0.00% 제3결산기~제4결산기 : 0.30% 제5결산기~제6결산기 : 0.1% 또는 0.15% 제7결산기~제12결산기: 0.15%	매입금액 합계 x 기간별 지급비율	결산기별 지급
		[운용성과수수료] 운용성과수수료=(운용성과수수료차감전배 당액 - 목표배당액)×±20% (단,상기 공제한 금액이(-)금액일 경우 운 용기본수수료를 초과하지 않는 범위에서 운용기본수수료에서 공제하며 제7기~제12 기동안 적용)		
자산보관수수료	(주)우리은행	취득가액의 연 0.008%		분기별 지급
일반사무 위탁수수료	신한아이타스(주)	지분투자원본액의 연 0.005%		분기별 지급

제 6 부 차입에 관한 사항

(제8기 2분기 : 2012년 12월 01일부터 2012년 02월 29일까지)

I. 차입내역 : 해당사항 없음

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(매 결산기 항목)

해당사항 없음

4. 주식사무

결산일	2월28일,8월31일	주주총회	매 회계연도 종료후 3개월 이내
주권의 종류	1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권의 8종	공고게재신문	머니투데이 매일경제신문
명의개서대리인	신한아이타스(주)		

II. 주가변동상황

해당사항 없음.

제 8 부 요약된 재무상태표와 손익계산서

I. 요약재무제표 작성기준

1. 요약 재무상태표의 과목별 구성 세부과목

- 1) 유동 자산 : 현금 및 현금성자산, 단기금융상품, 매출채권, 미수수익, 선급비용, 미수법인세환급액, 미수금으로 구성
- 2) 비유동 자산 : 당사가 보유한 부동산에 대한 계정으로 토지, 건물, 건물에 대한 감가상각누계액으로 구성
- 3) 유동 부채 : 미지급금, 미지급비용, 부가세예수금으로 구성
- 4) 비유동 부채 : 임대보증금으로 구성
- 5) 자본금 : 보통주자본금으로 구성
- 6) 자본 잉여금 : 주식발행초과금으로 구성
- 7) 이익 잉여금 : 미처리결손금으로 구성

2. 요약 손익계산서의 과목별 구성 세부과목

- 1) 영업 수익 : 임대료수익, 관리수익, 주차료수익 및 기타수익으로 구성
- 2) 영업 비용 : 크게 부동산운용비용과 일반운용비용으로 구별되며, 부동산운용비용은 PM위탁관리비, FM위탁관리비, 수도광열비, 수선유지비로 구성되며, 일반운용비용은 임원보수, 보험료, 감가상각비, 세금과 공과금, 자산관리수수료, 자산보관수수료, 일반사무수탁수수료, 임대수수료, 지급수수료 및 기타비용으로 구성
- 3) 영업외수익 : 이자수익 및 잡이익으로 구성
- 4) 영업외비용 : 이자비용 및 잡손실으로 구성

II. 기업회계기준 등의 위반사항

: 해당사항 없음

III. 기타 유의하여야 할 사항

: 해당사항 없음

IV. 재무상태표

(단위:원)

과 목	제8기 2분기	제8기 1분기	제7기 2분기	제7기 1분기
자 산				
유동자산	7,693,518,995	4,598,991,163	7,359,073,796	4,574,983,526
비유동성자산	170,168,781,498	170,703,518,507	171,238,255,515	171,772,992,524
자 산 총 계	177,862,300,493	175,302,509,670	178,597,329,311	176,347,976,050
부 채				
유동부채	677,454,250	588,790,634	631,351,835	531,277,391
비유동부채	12,886,222,098	12,662,749,656	12,614,810,957	12,523,121,371
부 채 총 계	13,563,676,348	13,251,540,290	13,246,162,792	13,054,398,762
자 본				
자 본 금	20,481,545,000	20,481,545,000	20,481,545,000	20,481,545,000
자본잉여금	146,509,591,497	146,509,591,497	146,509,591,497	146,509,591,497
이익잉여금	(2,692,512,352)	(4,940,167,117)	(1,639,969,978)	(3,697,559,209)
자 본 총 계	164,298,624,145	162,050,969,380	165,351,166,519	163,293,577,288
부채와 자본 총계	177,862,300,493	175,302,509,670	178,597,329,311	176,347,976,050

V. 손익계산서

(단위:원)

과 목	제8기 2분기	제8기 1분기	제7기 2분기	제7기 1분기
영업수익	3,822,345,248	3,855,483,355	3,811,771,744	3,810,614,206
영업비용	1,624,749,975	1,643,508,084	1,803,309,963	1,424,468,520
부동산운용비용	969,618,477	852,120,235	952,876,929	740,470,140
일반운용비용	655,131,498	791,387,849	850,433,034	683,998,380
영업이익	2,197,595,273	2,211,975,271	2,008,461,781	2,386,145,686
영업외수익	50,059,492	43,565,040	49,127,450	42,528,515
영업외비용	-	-	-	-
분기순이익	2,247,654,765	2,255,540,311	2,057,589,231	2,428,674,201

VI. 이익잉여금처분계산서 : 분기보고이므로 해당사항 없음

VII. 현금흐름표 : 분기보고이므로 해당사항 없음

VI. 재무제표에 대한 주석

1. 일반사항

주식회사 인피니티엔피에스제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2008년 1월 9일 설립되었으며, 2008년 2월 15일에 국토해양부의 본인가를 획득하였습니다.

당사의 주요사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산의 개발 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점소재지는 서울시 강남구 수서동 724번지이고, 국민연금공단이 100%지분(보유주식수 4,096,309주)을 소유하고 있습니다. 당사의 반기말 현재 납입자본금은 20,482백만원입니다.

당사의 통상적인 사업연도는 6개월(매년 3월 1일과 9월 1일에 개시하고 8월 31일과 2월 28일에 종료)이며, 다만 최초사업연도는 설립일로부터 2008년 8월 31일까지입니다.

2. 재무제표 작성기준 및 유의적인 회계정책

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 유의적인 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 현금및현금성자산의 분류

당사는 통화 및 타인발행수표등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(2) 수익의 인식

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

(3) 대손충당금

당사는 보고기간 종료일 현재 미수금 등의 잔액에 대하여 개별분석의 방법으로 회수가능성이 없거나 회수가 의문시되는 대손추산액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다.

(4) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

당사는 유형자산을 구입원가 또는 제작원가에 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 가능

성이 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.

한편, 당사는 자산의 제조, 매입, 건설 또는 개발과 관련한 금융비용을 자본화하는 회계 방침에 따라 유형자산의 매입 등을 위하여 사용한 차입금에 대한 금융비용을 당해 유형자산의 취득원가에 산입하고 있는바, 당기말 현재 취득원가에 계상한 금융비용은 31,644천원입니다. 이로 인하여 이를 기간비용으로 회계처리 했을 경우보다 당기와 전기의 순이익은 각각 183천원만큼 감소하였으며, 당기와 전기의 이익잉여금은 각각 30,146천원과 30,329천원이 증가하였습니다.

유형자산에 대한 감가상각은 다음의 경제적 내용연수에 따라 정액법으로 계산하고 있습니다.

자 산	내용연수
건물	50년

(5) 법인세회계

당사는 자산·부채의 장부가액과 세무가액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업회계기준서의 예외항목에 해당하지 않는 경우에는 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생이 거의 확실하여 미래의법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다.

이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 당좌자산(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 기타비유동항목으로 분류하고, 동일한 유동·비유동 구분내의 이연법인세자산과 이연법인세부채는 각각 상계하여 표시하고 있습니다. 또한, 손익계산서상의 법인세비용은 당기 법인세부담액에 이연법인세자산·부채의 변동액을 가감한 가액으로 인식하고 있으며, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 당기 법인세부담액과 이연법인세는 해당 자본계정에서 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 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

(6) 이익잉여금

회사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을

규정한 상법 제458조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 당사는 부동산투자회사법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 적용 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능합니다.

3. 현금및현금성자산

당반기말과 전반기말 현재 당사의 현금및현금성자산 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	장부가액	
	당반기말	전반기말
MMDA	269,839	312,818
MMT	4,916,866	1,796,759
합 계	5,186,705	2,109,577

4. 사용이 제한된 금융자산

당반기말과 전반기말 현재 당사의 사용이 제한되어 있는 금융자산의 내용은 다음과 같습니다.

(단위:천원)

예금의 종류	은행명	장부가액		제한사유
		당반기말	전반기말	
정기예금	우리은행	-	-	국민은행 임대보증금 지급담보

5. 보유토지의 공시지가

당반기말 현재 당사가 보유하고 있는 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)

소재지	면적(m ²)	장부가액	공시지가
서울시 강남구 수서동 724번지	6,265.72	71,827,272	60,714,827

6. 유형자산

(1) 당반기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위:천원)

과 목	기초가액	취 득	감가상각비	기말가액
토 지	71,827,272	-	-	71,827,272
건 물	98,876,246	-	534,737	98,341,509
합 계	170,703,518	-	534,737	170,168,781

(2) 전반기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위:천원)

과 목	기초가액	취 득	감가상각비	기말가액
토 지	71,827,272	-	-	71,827,272
건 물	99,410,983	-	534,737	98,876,246
합 계	171,238,255	-	534,737	170,703,518

7. 보험가입현황

당사는 당반기말 현재 건물에 대하여 현대해상화재보험(주)의 패키지보험에 가입하고 있으며 그 현황은 다음과 같습니다.

(단위:천원)

패키지보험	부보금액
재산재해보험	81,717,000
기업휴지보험	7,500,000
소 계	89,217,000
영업책임배상보험	1사고당 1,000,000

한편, 당사는 상기 보험 이외에 현대해상화재보험(주)의 가스사고배상책임보험(대물1사고당 3억원, 대인1인당 8천만원 보상)에 가입하고 있습니다.

8. 담보제공현황

당반기말 현재 임대보증금 관련하여 당사가 담보로 제공한 토지 및 건물의 담보제공 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)

구 분	설정권자	채권최고액	관련채무
서울시 강남구 수서동 724	파리크라상(주), 라파즈코리아석고(주), 라파즈한라시멘트(주), 대보건설(주), 대보유통(주), (주)이마트, (주)풀무원 홀딩스(주) 등	11,835,446	임대보증금

9. 자 본

(1) 자본금

당반기말과 전반기말 현재 당사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

구분	당반기말	전반기말
발행할 주식의 총수	100,000,000주	100,000,000주
1주당 액면금액	5,000원	5,000원
발행할 주식의 수: 보통주식	4,096,309주	4,096,309주

(2) 자본잉여금

당반기말 현재 당사의 자본잉여금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	금액	비고
주식발행초과금	146,509,591	신주발생시 액면가액을 초과하여 발행한 금액

상기 자본잉여금은 자본전입 및 결손금의 보전에만 사용할 수 있습니다.

10. 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

(1) 당사의 당반기 및 전반기 손익에 반영된 법인세비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)

구분	당반기	전반기
법인세 부담액	-	-
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	-	-
법인세 비용	-	-

(2) 당반기와 전반기 중 당사의 법인세비용차감전순이익과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위:천원)

구분	당반기	전반기
법인세비용차감순이익	2,247,655	2,255,540
적용세율에 따른 세부담액	543,932	532,641
조정사항: 배당세액공제	(543,932)	(532,641)
법인세비용	-	-
유효세율(법인세/세전이익)(*)	-	-

(*) 당반기 중 당사에 적용될 법인세 법정세율(주민세 포함)은 24.2%이나 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액은 당해 사업연도 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있으므로 당반기와 전반기에는 법인세비용이 발생하지 아니하여 유효법인세율을 산정하지 아니하였습니다.

(3) 당반기 및 전반기 중 당사의 일시적차이의 증감내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

(단위:천원)

계정과목	기초	증가	감소	기말
미수수익	(13,971)	(38,115)	(13,971)	(38,115)
감가상각비	5,003	854	-	5,857
소 계	(8,968)	(36,407)	(13,971)	(32,258)
유효세율	24.20%			24.20%
이연법인세자산(부채)(*)	-			-

<전반기>

(단위:천원)

계정과목	기초	증가	감소	기말
미수수익	(55,848)	(13,971)	(55,848)	(13,971)
감가상각비	4,149	854	-	5,003
소 계	(51,699)	(13,117)	(55,848)	(8,968)
유효세율	24.20%			24.20%
이연법인세자산(부채)(*)	-			-

(*) 당사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제59조 제3항에 따라 당반기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익 및 과세소득, 자본적지출 계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

11. 임대료 수익

당사는 다수의 임차인과 각각 개별 임대차계약에 따라 임대기간과 임대료를 정하고 있으며, 이는 매년 소비자물가상승률에 따라 인상되므로 향후 각 기간별 미래 임대수익의 합계는 별도로 산정하지 아니합니다.

12. 주요 약정사항

당반기말 현재 당사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(1) 자산관리계약

당사는 인트러스 투자운용(주)(구, 씨나인자산관리(주))와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차, 유가증권매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁 계약을 체결하여 다음의 자산관리수수료를 지급하고 있습니다.

구분	내역
매입수수료	매입금액의 1%
운용기본수수료	매입금액합계액에 운용기본수수료율을 곱한 금액 (수수료율은 제1기~제2기: 0%, 제3기~제4기: 0.3%, 제5기~제6기: 매 결산일 현재 공실율 7% 초과일 경우 0.1%, 7% 이하일 경우 0.15%, 제7기 결산기~제12결산기: 0.15%)
운용성과수수료	운용성과수수료차감전배당액에서 목표배당액을 공제한 금액의 $\pm 20\%$, 목표배당액은 수정사업상계획상의 금액이며 +성과보수는 최초사업계획의 배당액을 초과하는 경우 지급하기로함. (단, (-)운용성과수수료는 운용기본수수료를 초과하지 않으며 제7기~제12기동안 적용함.)
매각기본수수료	처분대금의 0.35%
매각성과수수료	처분대금에서 취득금액과 매각기본수수료를 차감한 금액의 15%

(2) 일반사무수탁계약

당사는 신한아이타스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 당사의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 지분투자원본액의 연 0.005%를 일반사무수탁수수료로 하여 분기별로 지급하고 있습니다.(지분투자원본액은 주주가 출자한 총납입금액으로 하며, 유상감자시에만 감자후의 투자원본액으로함)

(3) 자산보관계약

당사는 (주)우리은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관, 관리업무 위탁계약을 체결하여 취득가액의 연 0.008%를 수수료로 하여 분기별로 지급하고 있습니다.

(4) 부동산관리위탁계약

당사는 (주)메이트플러스와 부동산관리위탁계약(임대차관리, 예산 및 재정 관리, 관리운영 및 유지 관리 감독, 시설 관리, 경비 및 보안 관리, 주차관리, 위생관리 등)을 체결하여 공실률에 따라 탄력적으로 수수료를 지급하고 있으며, 이를 위탁관리비로 분류하고 있습니다.

13. 특수관계자와의 거래

당반기 중당사의 주요 경영진 전체에 대한 보상내역은 급여 1,500천원으로 주요 경영진에는 당사의 활동의 계획, 운영, 통제에 중요한 권한과 책임을 가진 감사가 포함되어 있습니다.

14. 현금흐름표

당사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 현금흐름표상의 현금은 재무상태표상의 현금및현금성자산입니다.

Ⅷ. 감사인의 감사(검토) 의견

1. 내부감사인의 감사(검토) 의견

재무상태표와 손익계산서는 부통산투자회사법, 회사 정관, 기업회계기준 및 관계규정에 따라 회사의 재산 및 손익상태를 정확하게 표시하고 있으며, 위배사항이나 중요한 예외사항은 없음.

내부감사인 김 상 부

2. 외부감사인의 감사(검토) 의견

본 감사인은 첨부된 주식회사 인피니티엔피에스제1호위탁관리부동산투자회사의 2012년 2월 29일과 2011년 8월 31일 현재의 재무상태표와 동일로 종료되는 양 회계연도의 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표를 감사하였습니다. 이 재무제표를 작성할 책임은 회사 경영자에게 있으며, 본 감사인의 책임은 동 재무제표에 대하여 감사를 실시하고 이를 근거로 이 재무제표에 대하여 의견을 표명하는데 있습니다.

본 감사인은 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 실시하였습니다. 이 기준은 본 감사인이 재무제표가 중요하게 왜곡표시되지 아니하였다는 것을 합리적으로 확신하도록 감사를 계획하고 실시할 것을 요구하고 있습니다. 감사는 재무제표상의 금액과 공시내용의 근거가 되는 증거를 시사의 방법을 적용하여 검증하는 것을 포함하고 있습니다. 또한 감사는 재무제표의 전반적인 표시내용에 대한 평가뿐만 아니라 재무제표 작성을 위해 경영자가 적용한 회계원칙과 유의적 회계추정에 대한 평가를 포함하고 있습니다. 본 감사인이 실시한 감사가 감사의견 표명을 위한 합리적인 근거를 제공하고 있다고 본 감사인은 믿습니다.

본 감사인의 의견으로는 상기 재무제표는 주식회사 인피니티엔피에스제1호위탁관리부동산투자회사의 2012년 2월 29일과 2011년 8월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 회계연도의 경영성과 그리고 자본의 변동과 현금흐름의 내용을 대한민국에서 일반기업회계기준에 따라 중요성의 관점에서 적정하게 표시하고 있습니다.

안진회계법인(외부감사인) 대표이사 이재술

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약 : 해당사항 없음

II. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항 : 해당사항 없음

III. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황 : 해당사항 없음

IV. 제재현황 : 해당사항 없음

V. 투자제한사항 준수여부

투자제한사항의 내용	준 수 여 부
1. 총자산의 100분의 80이상을 부동산, 부동산 관련 유가증권 및 현금으로 구성	위반사항 없음
2. 총자산의 100분의 70이상을 부동산으로 구성	위반사항 없음
3. 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10 초과 취득 불가	위반사항 없음
4. 동일인 발행 유가증권을 총자산의 100분의 5 초과 취득 불가	위반사항 없음
5. 회사의 임직원 및 그 특별관계자, 10% 이상 소유 주주 및 그 특별관계자와의 거래 불가	위반사항 없음
6. 자산관리회사 및 그 특별관계자와 부동산이나 유가증권의 거래 불가	위반사항 없음