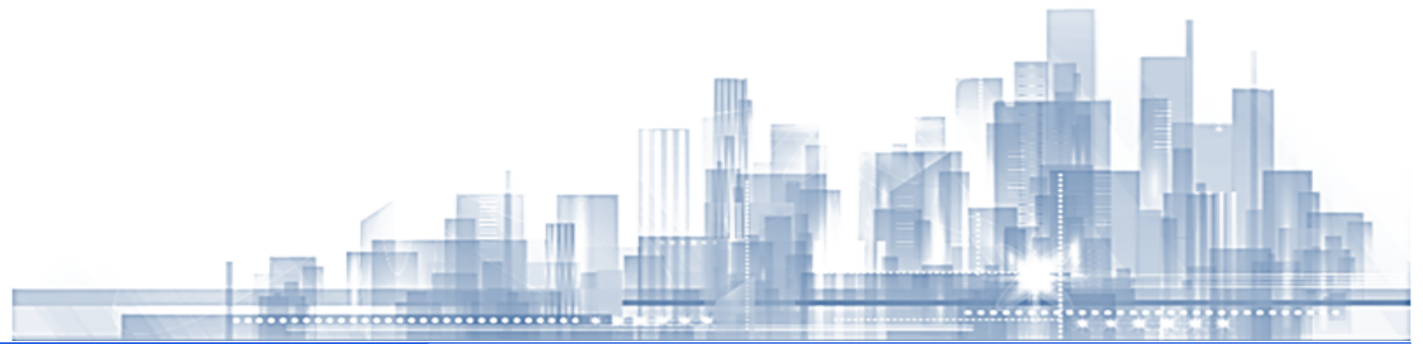


2025. 4. 16

삼성FN리츠

Samsung Financial Networks REIT



삼성SRA자산운용

Disclaimer

본 자료는 '삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 주식회사'(이하 "본건 리츠")의 부동산투자회사법상 자산관리회사인 삼성SRA자산운용 주식회사(이하 "자산관리회사")가 본건 리츠를 소개하기 위하여 오로지 참고 목적으로 작성 및 제공되는 것입니다. 자산관리회사 및 본건 리츠는 본 자료의 내용에 대하여 독자적인 검토, 확인 및 검증을 수행하지 아니하였습니다. 따라서 자산관리회사 및 본건 리츠는 본 자료에 포함되거나 그와 관련하여 제공되는 서면 또는 구두의 정보 및 의견에 관하여 그 공정성, 정확성 또는 완결성에 대한 어떠한 형태의 진술 및 /또는 보장(직접적 또는 간접적, 명시적 또는 묵시적인 경우를 불문함)을 하지 아니하며, 이에 대한 책임을 부담하지 아니합니다.

본 자료에 포함된 정보는 불확실성 및 위험요소를 수반하고 있으며, 다양한 요인에 따라 변경될 수 있습니다. 본 자료에 포함된 정보는 자료가 작성된 당시의 상황 및 조건에 따라 해석되어야 하는바, 향후 상황 및 조건이 변경되는 경우 그 내용 역시 주요하게 변경될 수 있습니다. 다만, 자산관리회사 및 본건 리츠는 본 자료의 제공 이후 발생할 수 있는 상황 및 조건의 변경에 따라 본 자료의 내용을 업데이트할 의무를 부담하지 않습니다. 자산관리회사, 본건 리츠, 계열회사 및 그 각 주주, 임직원, 자문사 및 그 임직원은 본 자료와 관련하여 어떠한 책임 (과실 여부를 불문함)도 부담하지 아니합니다.

본 자료는 투자와 관련된 전문성을 가지고 있는 자로서 본 자료를 적법하게 제공받을 수 있는 자(이하 "정보수령자")에게만 전달됩니다. 본 자료는 오직 정보수령자에게만 제공되는 것을 전제로 하므로, 제3자는 본 자료의 내용을 도용하거나 임의로 사용해서는 아니 됩니다. 본건 리츠의 향후 영업·재무실적, 사업계획·전망 및 본건 리츠가 발행하는 증권 기타 금융투자상품의 가치 및 위험에 대한 평가와 관련된 책임은 전적으로 정보수령자 본인에게 있습니다. 본 자료는 경제적, 법적, 세금 또는 기타 금융투자상품 설명에 대한 자문을 제공하지 않습니다.







본 자료는 어떠한 경우에도 자본시장과 금융투자업에 관한 법률(이하 "자본시장법")상 본건 리츠가 발행하는 증권에 대한 청약의 권유, 유인, 조언, 자문 의견, 기타 이에 준하는 의사표시로서의 의미를 갖지 아니합니다. 본건 리츠가 발행할 증권의 취득을 위한 청약의 권유는 자본시장법에 따라 작성하여 금융위원회에 제출된 투자설명서, 예비투자설명서 또는 간이투자설명서에 의 하여야 합니다. 본 자료는 어떠한 금전, 증권, 기타의 대가를 요구 또는 유인하는 것이 아니며, 만약 본 자료를 기초로 그러한 대가가 제공되더라도, 본건 리츠는 이를 수령하지 아니할 것입니다.

본 자료에는 장래에 대한 예상, 판단 또는 전망에 관한 내용이 포함될 수 있습니다. 이러한 예측정보는 장래에 관한 제반 가정을 전제로 한 것으로서 자산관리회사 및 본건 리츠는 예측정보를 통제할 수 있는 범위에 있지 아니합니다. 예측정보는 위험 및 불확실성을 수반하며, 이로 인하여 장래 실제 발생하는 결과는 예측정보와 중요한 점에서 다를 수 있습니다. 자산관리회사 및 본건 리츠는 본 자료의 작성 이후 발생할 수 있는 상황 및 조건의 변경에 따라 예측정보를 업데이트할 의무를 부담하지 아니합니다. 나아가 본 자료에 포함된 어떠한 내용도 자산관리회사 및 본건 리츠의 과거, 현재 및 장래에 대한 진술 및 보장 또는 확약에 해당하지 아니하며, 그와 같이 해석되어서는 아니 됩니다.

본 자료의 내용과 제공 사실은 비밀정보이므로, 그 전체 혹은 일부를 불문하고 무단 도용과 배포를 금지하며, 이를 준수하지 않을 경우 관련 법령 위반에 따른 책임을 부담할 수 있습니다. 본 프리젠테이션에 참석하거나 본 자료의 내용을 읽은 경우, 귀사/귀하는 이상의 내용을 확인하고 이에 구속됨에 동의한 것으로 간주합니다.

삼성FN리츠 OVERVIEW

삼성FN리츠는 상장 이후, '24년 9월 첫번째 신규자산으로 「판교사옥」을 편입하였으며,
'25. 3월 대치타워 공실(20F) 해소로 3개의 자산 임대율 100%로 안정적 운용 중

<p>총자산규모¹⁾</p> <p>8,768 억원</p> 	<p>운용 자산 수</p> <p>3 개</p> <ul style="list-style-type: none"> · GBD 대치타워 · CBD 에스원빌딩 · BBD 판교사옥 	<p>시가총액²⁾</p> <p>4,138 억원</p> 	<p>자산가치상승률³⁾</p> <p>7.43 %</p> <p>'24.5월 감정평가 기준 대치타워 +6.83% 에스원빌딩 +8.90%</p> 
<p>주요주주</p> <p>삼성생명 19.5 % 삼성화재 18.7 %</p> 	<p>임대율⁴⁾</p> <p>100.0 %</p> <ul style="list-style-type: none"> · 대치타워 100% · 에스원빌딩 100% · 판교사옥 100% 	<p>차입금 / LTV</p> <p>4,300 억원 / 55.1 %</p> 	<p>연평균배당률⁵⁾</p> <p>5.35 %</p> <p>분기배당지급 (1월, 4월, 7월, 10월)</p> 

1) '25. 1월말 제9기 기준(예상, 외부감사 진행 중)

2) '25. 3월말 기준

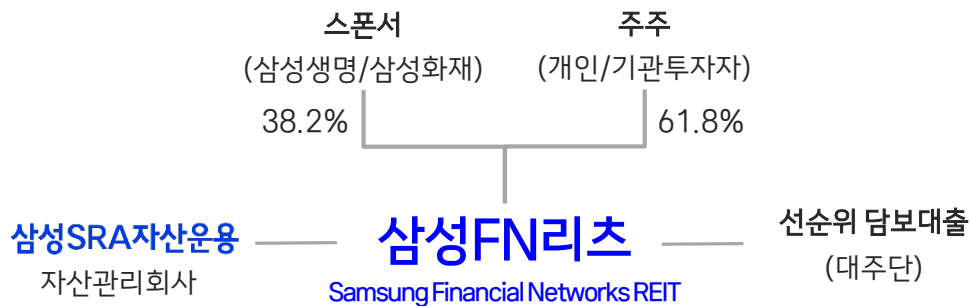
3) 「대치타워 및 에스원빌딩」 기준 취득가 대비 '24.5월 감정평가액 상승률

4) '대치타워 20층 전부 임대차계약 체결 완료 (스카이웍스솔루션즈코리아(주), '25.03.01~'30.02.28)

5) '판교사옥' 편입 기준, 제8기('24.08.01~'24.10.31) ~ 제19기('27.05.01~'27.07.31) 기간 동안 각 사업기의 예상배당률(연) 평균값




투자구조 및 차입현황

삼성FN리츠는 단일리츠 구조로 3개의 자산을 직접 보유하여 운용 중이며, 총 자산규모는 8,768억원('25. 1월말 결산 기준) 임
차입금(담보대출)은 4,300억원으로 3개의 담보평가금액 기준 LTV 55.1%(보증금 120% 포함) 수준임



구분	주요 조건
약정금액	4,300억원
대주단	삼성생명, 삼성화재, 기업은행
담보자산	대치타워, 에스원빌딩, 판교사옥
감정평가액	8,414억원 (담보평가)
만기	약정금액실행일로부터 2년
담보비율(LTV) ¹⁾	55.1% (담보평가금액 기준, 임대보증금 120% 포함)
이자율(Coupon)	CD(91일) + 1.10%
취급수수료	약정금액의 0.4%(연 0.2%)
인출 / 상환	일시 인출 / 만기 일시 상환
조기상환	인출일로부터 1년 이내 상환금액의 0.5%, 1년 이후 면제
DSCR Test	매 3개월 단위, 부채상환계수 1.2 이상
채권보전	대상자산에 관한 부동산담보신탁(대출약정금액의 120%), 보험금 및 예금(이자유보·보험금수령 계좌) 근질권 설정
연체이율	기존 이자율에 연 3.0% 연체이자율 가산

삼성FN리츠 보유자산

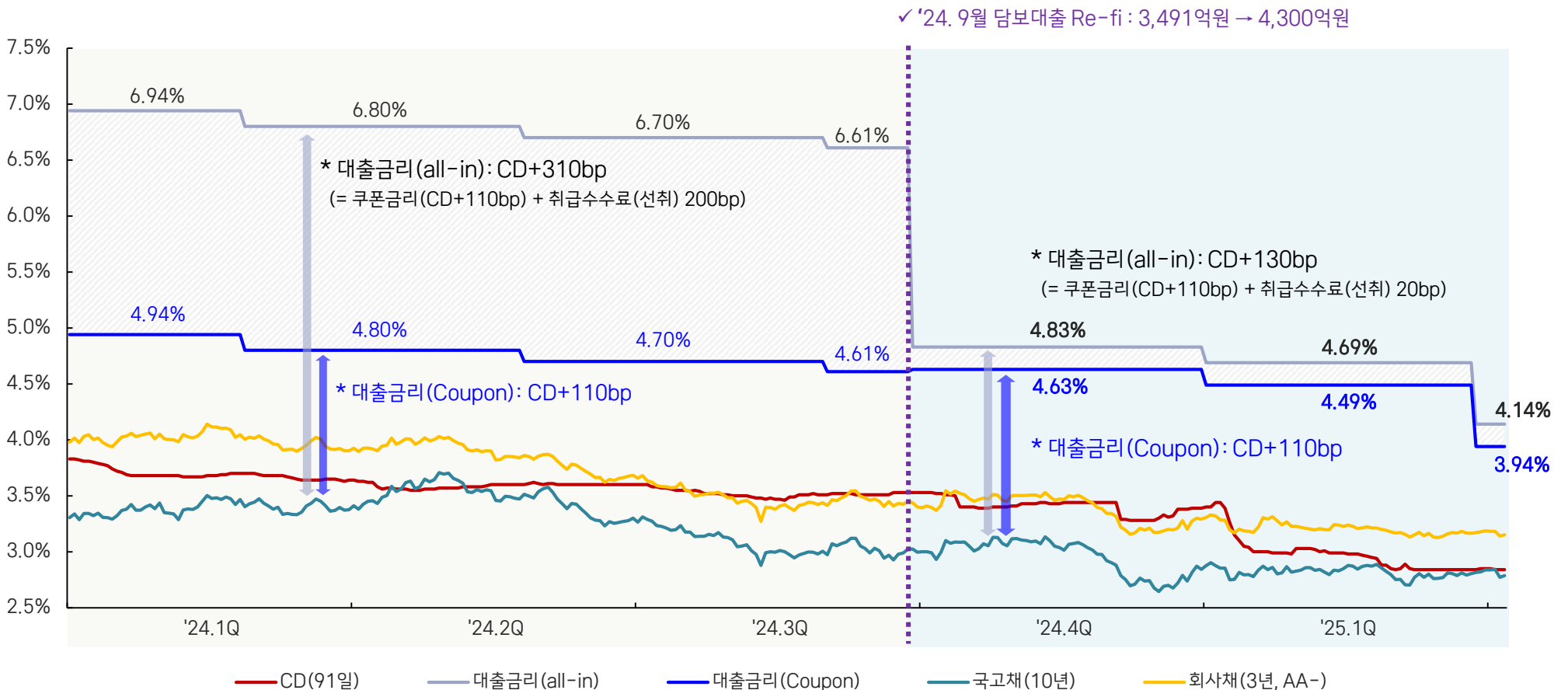
구분	대치타워	에스원빌딩	판교사옥	합계/평균
전경				-
연면적	45,191.76m ² (13,670.51평)	27,611.50m ² (8,352.48평)	17,320.85m ² (5,239.55평)	90,124.11m ² (27,262.54평)
비율	50.14%	30.64%	19.22%	100.0%
취득일자	2022.11.24.	2022.11.24.	2024.09.24.	-
매입금액(억원)	4,811.21	1,965.14	1,258.70	8,035.05
평당매입가(만원)	3,519.4	2,352.8	2,402.3	2,947.3
매입 Cap Rate	4.91%	4.47%	4.42%	-
감정평가일자	2024.05.14.	2024.05.14.	2024.05.28.	-
감정평가금액(억원) ¹⁾ 매입금액 대비 자산가치상승률	5,140.00 ▲ + 6.8%	2,140.00 ▲ + 8.9%	1,258.70	8,538.70
주요 임차인	삼성생명보험(주)	(주)에스원	한화시스템(주)	-
임대율	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
WALE	2.86년	4.76년	4.76년	3.72년 ²⁾
특징	GBD 핵심 테헤란로 위치	'02년 삼성생명에서 직접 개발	'14년 삼성화재에서 직접 개발	-
권역	GBD	CBD	BBD	-

차입 금리 추이 및 자금운용계획

'24. 9월 리파이낸싱 후 대출금리(all-in) 기준 Spread가 기존 대비 -180bp 감소

금리인하 기조에 CD금리 하락으로 대출 이자율(Coupon) 감소 추세

향후 자산규모 확대(신규자산편입 등)를 통해 신용등급 A급 구간의 사채를 발행하여 시장 변화에 자금조달능력 상향 계획



대치타워 임대차현황

Stacking Plan

층	임대면적(평)	전용면적(평)
22F	352.05	158.81
21F	687.18	309.99
20F	739.65	333.68
19F	739.65	333.68
18F	739.65	333.68
17F	700.57	316.05
16F	700.57	316.05
15F	700.57	316.05
14F	681.36	307.38
12F	722.85	326.10
11F	722.85	326.10
10F	722.85	326.10
9F	722.85	326.10
8F	722.85	326.10
7F	722.85	326.10
6F	722.85	326.10
5F	686.39	309.65
3F	698.66	315.18
2F	219.48	124.73
1F	596.74	339.13
B1	368.04	209.16
B2~B5		114.99
합계	13,670.51	6,305.90

삼성생명	기계실	
삼성생명	삼성화재	삼성카드
스카이웍스솔루션즈코리아		
뤼이드		
삼성생명		
신세계인터내셔널		
포스코플로우		
삼성생명		
상상인증권		
뤼이드		
농협은행	보나비	CJ올리브영
더휴컨벤션		
케이엠파크앤스페이스(주차장위탁운영)		

Lease Expiry

(단위: 평/원, 년)

업체명	층	평단가		E.NOC	WALE
		보증금	임대료		
삼성생명	3~12,17,18,21,22	1,199,995	129,116	393,065	2.65
삼성생명	5	-	137,113	410,795	2.65
삼성화재	21	1,242,009	133,667	406,830	2.75
삼성카드	21	1,242,020	133,672	406,953	2.75
스카이웍스솔루션	20	1,285,000	128,500	334,713	4.92
뤼이드	2,19	2,050,203	132,059	326,726	1.95
신세계인터내셔널	15~16	1,242,000	124,200	323,543	4.00
포스코플로우	14	1,242,000	128,175	338,428	3.67
상상인증권	2	1,106,088	122,991	294,596	4.12
보나비	1	1,812,625	132,042	268,252	1.93
CJ올리브영	1	3,297,881	123,671	272,740	4.84
농협은행	1	5,353,882	127,323	258,140	1.33
더휴컨벤션	B1	862,251	48,476	122,109	0.53
합계		1,359,259	126,518	359,413	2.86

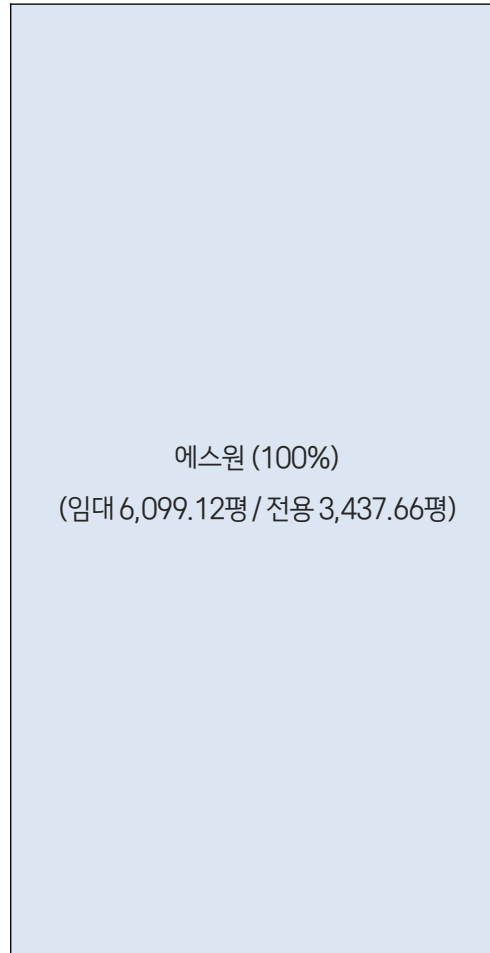
기준층 평면도



에스원빌딩 임대차현황

Stacking Plan

층	임대면적(평)	전용면적(평)
21F	227.46	128.20
20F	280.78	158.26
19F	280.78	158.26
18F	354.12	199.59
17F	354.12	199.59
16F	354.12	199.59
15F	354.12	199.59
14F	354.12	199.59
12F	279.47	157.52
11F	354.12	199.59
10F	354.12	199.59
9F	354.12	199.59
8F	354.12	199.59
7F	354.12	199.59
6F	354.12	199.59
5F	354.12	199.59
3F	212.36	119.69
2F	169.62	95.60
1F	195.20	110.02
B1	204.01	114.99
합계	6,099.12	3,437.66



Lease Expiry

(단위: 평/원, 년)

[갱신 전 기준 (~'24.12.31)]

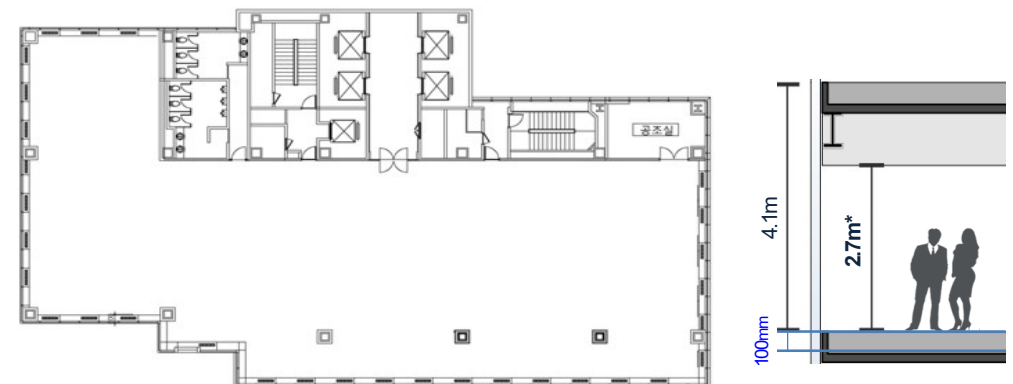
업체명	층	평단가		E.NOC	WALE
		보증금	임대료		
에스원	B1~21	980,778	98,079	237,280	-

[갱신 후 기준 ('25.01.01~)]

업체명	층	평단가		E.NOC (상승률)	WALE
		보증금	임대료		
에스원	B1~21	1,010,228	101,023	261,171 (10.1%)	4.76

* 계약기간 '25.1월~'29.12월(5년간), 임대상승률 Max(3.0%, CPI)

기준층 평면도



판교사옥 임대차현황

Stacking Plan

층	임대면적(평)	전용면적(평)
13F	455.39	213.44
12F	455.39	213.44
11F	455.39	213.44
10F	455.39	213.44
9F	455.39	213.44
8F	455.39	213.44
7F	455.39	213.44
6F	455.39	213.44
5F	455.39	213.44
4F	455.39	213.44
3F	437.87	205.23
2F	200.37	93.91
1F	47.41	22.23
B1~B6	-	-
합계	5,239.55	2,455.75

한화시스템 (100%)
(임대 5,239.55평 / 전용 2,455.75평)

아마노코리아(주차장위탁운영)

Lease Expiry

(단위: 평/원, 년)

[갱신 전 기준 (~'24.12.31)]

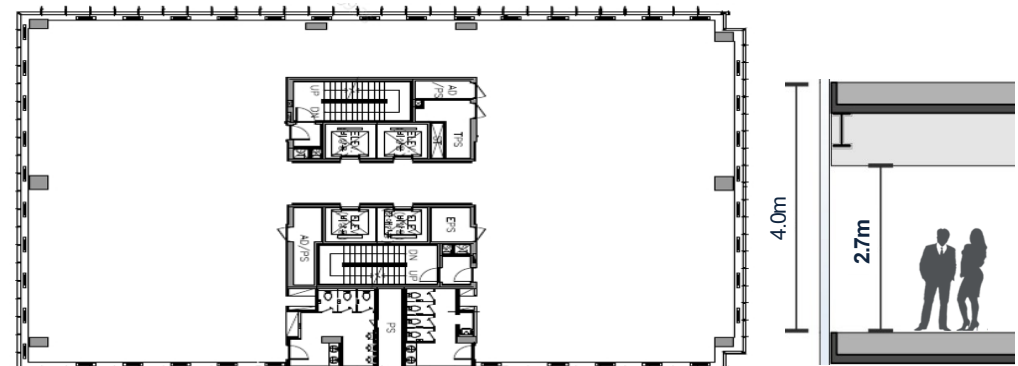
업체명	층	평단가		E.NOC	WALE
		보증금	임대료		
한화시스템	1~13	535,000	62,668	197,199	-

[갱신 후 기준 ('25.01.01~)]

업체명	층	평단가		E.NOC (상승률)	WALE
		보증금	임대료		
한화시스템	1~13	850,000	85,000	252,010 (+27.8)	4.76

* 계약기간 '25.1월~'29.12월(5년간), 임대상승률 3.0%

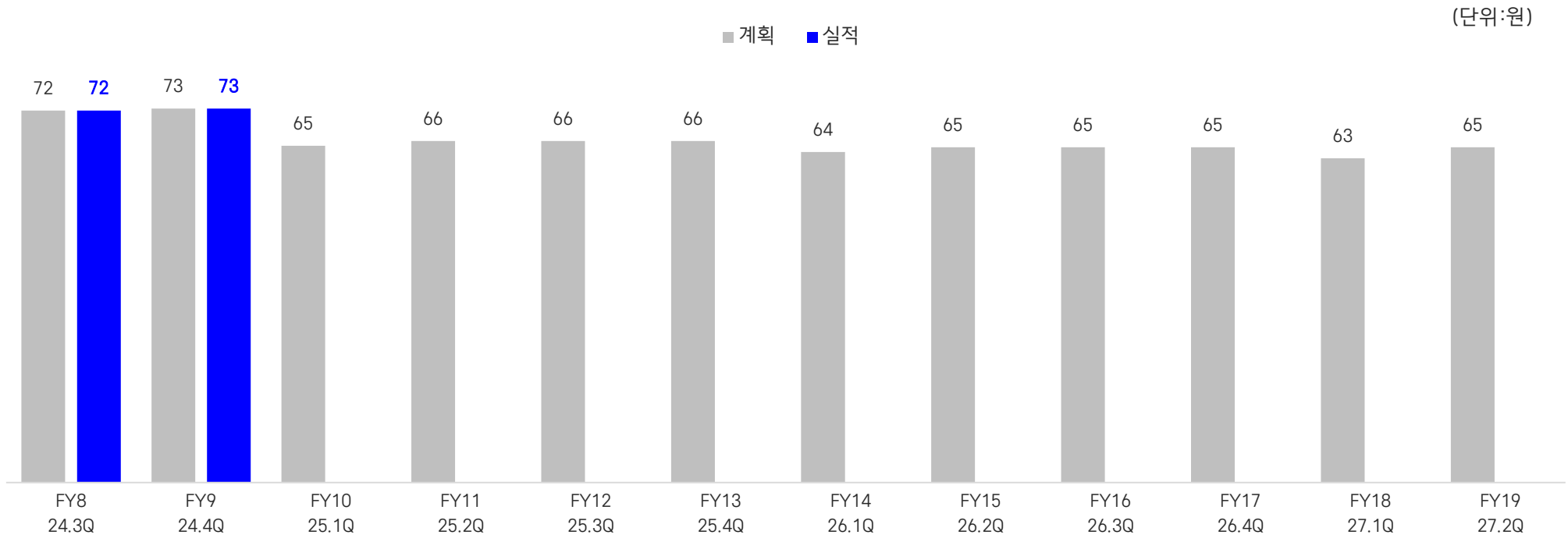
기준층 평면도



예상 배당금(DPS) 가이드런스

우량 임차인 및 안정적인 임대수익을 기반으로 3개년('24.8월~'27.7월) 평균 5.35% 배당수익(률)을 지급하도록 운용할 계획

[각 사업기별 주당배당금(DPS) 계획 및 실적 추이]



1) FY8 : '24.9월 유상증자(신주 +13,750천주 발행)를 하여 총발행주식수 증가(77,300천주 → 91,050천주) 하였으며, 이로 인해 제8기의 DPS는 기간가중평균주식수(83,129천주)로 적용하여 산정함

2) FY9 ~ FY19 DPS 산정 시 적용 주식수는 91,050천주로 적용하여 산정하였으나, 상기 기간 동안 유상증자 등으로 인해 자본(발행주식수) 변동 시 상기 내용은 변동될 수 있음

삼성FN리츠
재무 현황

재무상태

(단위: 백만원)			
구 분	제7기 (2024.07)	제8기 (2024.10)	제9기(예상) (2025.01)
유동자산 ¹⁾	21,034	45,470	40,530
비유동자산	712,676	837,220	836,245
자산총계 ¹⁾	733,710	882,690	876,775
유동부채	356,559	15,911	5,996
비유동부채	16,661	447,329	454,732
부채총계	373,220	463,240	460,728
자본금	38,650	45,525	45,525
자본이익잉여금 ¹⁾	321,840	373,925	370,522
자본총계 ¹⁾	360,490	419,450	416,047

안정성 지표

유동비율	5.9%	285.8%	675.9%
비유동비율	197.7%	199.6%	201.0%
부채비율	103.5%	110.4%	110.7%
유보율	832.7%	821.4%	813.9%
순차입비율	96.8%	83.2%	83.9%
이자보상배율	1.1	1.0	1.4
자기자본비율	49.1%	47.5%	47.5%

1) 자본잉여금 전입 및 감가상각비 배당으로 현금 감소
2) 결산주기가 3개월이며, 차입금/EBITDA 수치는 연환산 EBITDA 기준으로 산출함
3) 유상증자('25.09월)로 인해 해당 사업기간의 주식수가 변동(77,300,000주→91,050,000주)하였으며, 이에 기간가중평균주식수(83,129천주)를 적용하여 배당수익률을 산정함

손익

(단위: 백만원, 원)			
구 분	제7기 (2024.07)	제8기 (2024.10)	제9기(예상) (2025.01)
영업수익	9,411	10,191	11,523
영업비용	(3,305)	(4,257)	(3,752)
영업이익	6,106	5,934	7,772
금융손익(이자 등)	(5,209)	(5,573)	(5,171)
법인세차감전손익	897	361	2,601
법인세 비용	0	0	0
순이익	897	361	2,601
주당순이익	12	4	29
순이익조정액	3,081	4,550	2,647
현금배당총액	5,040	6,004	6,608

수익성 지표

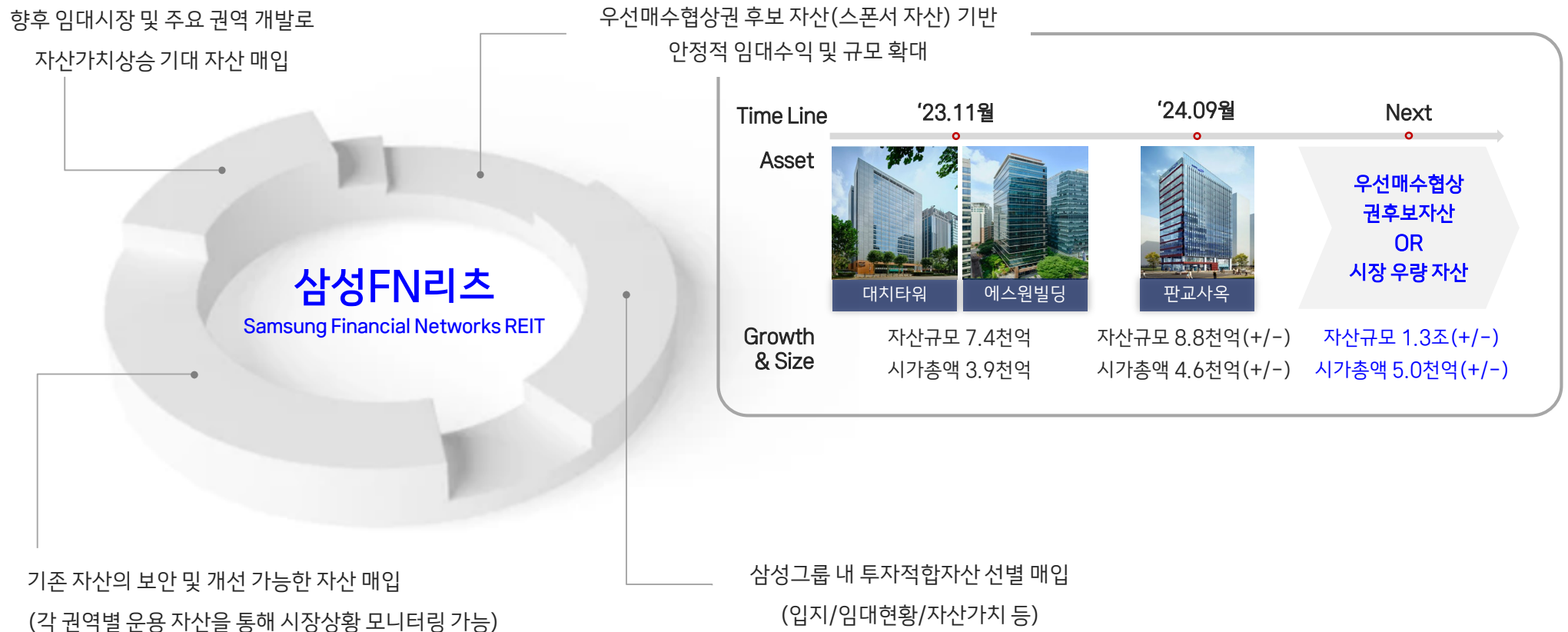
영업이익률	64.88%	58.23%	67.44%
당기순이익률	9.53%	3.55%	22.57%
EBITDA margin	76.16%	68.95%	79.25%
차입금/EBITDA ²⁾	12.2	12.4	9.6
주당 배당액(가중평균 기준)	65	72	73
연환산배당률	5.2%	5.8% ³⁾	5.8%

삼성금융그룹사 Synergy 창출과 우량 임차인 확보 및 운용 상의 변동성을 최소화하여 스폰서 리츠의 안정성을 더욱 강화할 것임



삼성FN리츠 투자전략

삼성FN리츠는 연내 신규 자산을 편입하여 총자산규모 1조원 이상, 시가총액 5천억원 이상 달성하고자 함
스폰서 자산 뿐만 아니라, 시장 우량 자산도 병행하여 검토할 것이며, 삼성FN리츠의 배당수익률 및 자금조달규모 등을 종합적으로 고려하여 매입 검토 가능 자산 선정할 계획임



자산브랜드명 론칭 계획

삼성FN리츠는 자체 브랜드를 적용하여 보유자산에 삼성FN리츠가 만들어 나갈 코어 자산 포트폴리오의 확장 비전 제시
보유자산의 입지적 가치, 거점 우량 오피스로서의 상징성을 담아내고 지속 성장하기 위함

삼성FN리츠

Samsung Financial Networks REIT

FN TOWER

DAECHI



FN TOWER

SUNHWA



FN TOWER

PANGYO



감사합니다.

삼성FN리츠
Samsung Financial Networks REIT

삼성SRA자산운용