

# 삼성FN리츠

Information Memorandum

삼성SRA자산운용 리츠본부



2026. 4

준법감시인필 2026-00044

# DISCRAMER

- 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 것으로 본 자료는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의한 투자설명서나 구체적인 투자상품의 청약을 권유하기 위한 광고물이 아닙니다. 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)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 해석 되어야 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 자료에 기재된 "예측정보"는 별도 확인 절차를 거치지 않은 정보들입니다. 이는 과거가 아닌 미래 의사 견과 관계된 사항으로 본건 리츠의 향후 예상되는 경영현황 및 재무 실적을 의미하고, 표현 상으로 "예상", "추정", "전망", "계획", "기대", "€"등과 같은 단어를 포함합니다. "예측정보"는 향후 경영환경의 변화 등에 따라 영향을 받으며, 본질적으로는 불확실성을 내포하고 있는바, 이러한 불확실성으로 인하여 실제 미래 실적은 "예측정보"에 기재되거나 암시 된 내용과 상당한 차이가 발생할 수 있습니다. 또한 향후 전망은 본 자료 작성일 현재 를 기준으로 작성된 것이며 현재 시장상황과 본건 리츠의 경영방향 등을 고려한 것으로 향후 시장환경의 변화와 전략 수정 등에 따라 변경될 수 있으며, 별도의 고지 없이 변경될 수 있음을 양지하시기 바랍니다. 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 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(지분&채무) 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 자료의 그 어느 부분도 관련 계약 및 약정 또는 투자결정을 위한 기초 또는 근거가 될 수 없습니다. 이에 증권(지분&채무) 매입과 관련된 모든 투자에 관한 의사 결정은 오직 금융위원회에 제출한 증권신고서 또는 (예비)투자설명서를 통해 제공되는 정보만으로 내려져야 할 것입니다.
- 본건 리츠 및 자산관리회사는 본건 리츠의 실적, 원금의 환급 또는 주식에 대한 특정수익률의 지급을 보장하지 않으니, 상술한 내용에 따라 본 자료 이용 시 주의하시기 바라며, 본 자료의 이용 및 의사결정에 착오가 없으시기 바랍니다.

## 총자산규모

8,662억원

· 제13기('26.1월말) 가결산



## 보유 자산 1)

4개

- [GBD] FN타워 대치
- [CBD] FN타워 순화
- [PBD] FN타워 판교
- [GBD Extension] 잠실빌딩



## 임대율 2)

97.8%

- FN타워 대치 99.0%
- FN타워 순화 100.0%
- FN타워 판교 100.0%
- 잠실빌딩 92.1%



## 주요주주

삼성생명 19.5%  
삼성화재 18.7%



## 사채신용등급

A+/안정적

· 한국신용평가&한국기업평가  
('26. 1월 / '26. 3월)



## 시가총액

5,053억원

- 발행주식총수 9,105만주
- 주가 5,550원  
( '26.03.27일 종가)



## 차입금

6,300억원

- 담보대출 4,300억(LTV 55.1%)
- 회사채 2,000억  
(1.5년 900억, 2년 1,100억)



## 연환산 배당률 3)

5.63%  
(제9기~제12기)

- 최근 1년 주당배당금 279원
- 분기 결산·배당지급  
(1월, 4월, 7월, 10월)



※ 상기 내용은 제13기('26.1월말) 가결산 기준으로 작성함(별도의 주석 사항은 제외)

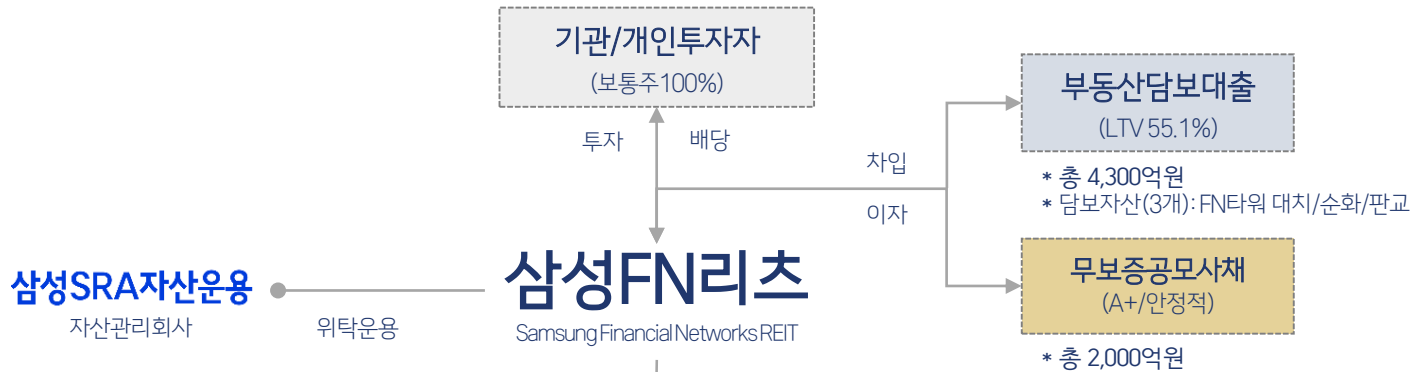
1) '26. 3.17일('잠실빌딩' 매입 완료) 기준

2) 보유 자산 연면적가중평균의 임대율

3) 제9기('24.11월~'26.1월)~제12기('25.9월~'25.11월) 기준 주당 배당금의 합계 / 4,950원 (\*IPO 및 유상증자(1차) 주당 가중평균발행가액)

## 단일 리츠 구조로 총 4개 자산을 직접 매입하여 운용 중이며 차입금은 '담보대출 및 회사채' 나눠져 있음

- 삼성금융그룹사(삼성생명 등)를 비롯하여 신용도가 우수한 임차인들과의 임대차계약을 통해 지속가능한 임대수익 및 안정적인 현금흐름 확보
- 최근 사업기말('26. 1월) 가결산 기준 총자산은 8,662억원이며, '26. 3월 회사채 발행으로 이자지급성 차입금은 총 6,300억원



### 운용 자산



FN타워 대치

- 위치: 강남구 대치동
- 연면적: 13,670평
- 규모: B6 ~ 20F
- 준공연도: 1995년 (리모델링: 2022년)
- 삼성금융그룹 65.3%



FN타워 순화

- 위치: 중구 순화동
- 연면적: 8,352평
- 규모: B9 ~ 20F
- 준공연도: 2002년
- 에스원 100.0%



FN타워 판교

- 위치: 분당구 삼평동
- 연면적: 5,240평
- 규모: B7 ~ 13F
- 준공연도: 2014년
- 한화시스템 100.0%



잠실빌딩  
( 'FN타워 잠실' 변경 예정)

- 위치: 송파구 신천동
- 연면적: 7,421평
- 규모: B7 ~ 18F
- 준공연도: 2011년
- 우아한형제들 33.3%
- 삼성금융그룹 32.2%

# 보유자산 현황 & 가치

'26. 3월말 기준 4개 자산을 보유하여 운용 중이며, 각 자산 매입액 기준 총 1조 113억원 수준  
 FN타워 대치/순화/판교 자산은 '25.12월말 탁상감정평가 총 9,550억원 수준으로 매입액(8,034억원)대비 18.9% 상승

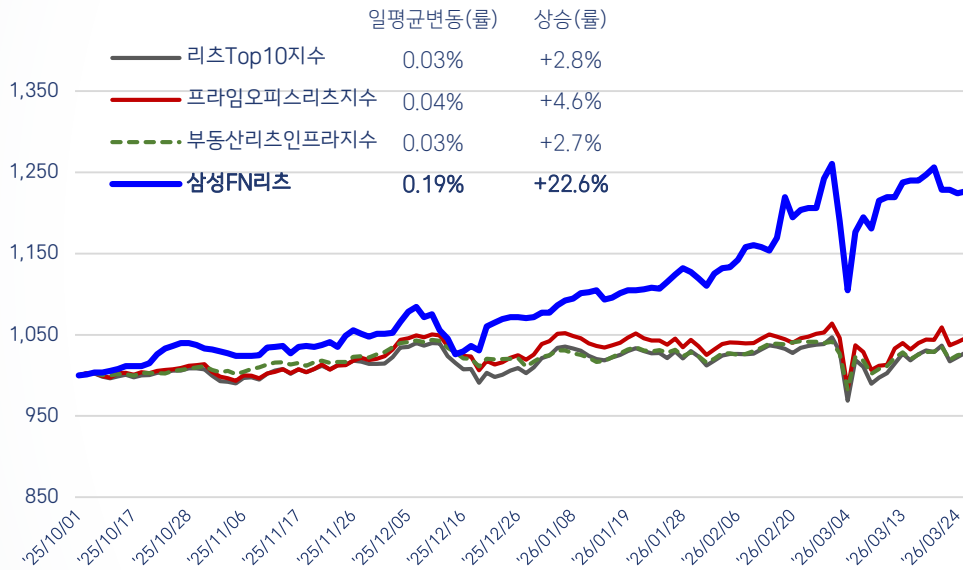


※ 상기 FN타워 대치/순화/판교 자산은 '25.12월말 기준 탁상감정평가(대일감정평가법인) 결과를 기준으로 작성한 것으로 추후 정식 감정평가(담보평가 또는 시가평가) 시 변동될 수 있음

'26. 3월말 기준 주가는 지속적 우상향 기조를 보이고 있으며, 견고한 지지선을 구축  
최근 결산월('26. 1월) 기준 1년간 평균 부채비율 113%, 이자보상배율 1.7배 및 EBITDA margin 76.6% 수준

〈 리츠 지수 및 삼성FN리츠 주가 변동('25.10.1일 종가 = 1,000 기준) 추이〉

\* 기간: '25.10.01~'26.03.25



〈 주요 재무 지표〉

구분	제10기 ('25.2~'25.4)	제11기 ('25.5~'25.7)	제12기 ('25.8~'25.10)	제13기 ('25.11~'26.1) *가결산	평균
부채비율	111.7%	112.6%	113.5%	114.1%	113.0%
차입금의존도 <sup>1)</sup>	52.5%	52.5%	52.7%	52.8%	52.6%
이자보상배율	1.6배	1.6배	1.6배	1.8배	1.7배
차입금/EBITDA <sup>2)</sup>	11.3배	12.1배	12.3배	10.8배	11.6배
영업이익률	69.5%	62.1%	60.5%	70.3%	65.6%
EBITDA margin	80.6%	73.1%	71.6%	81.2%	76.6%

- **[지수]** '25.Q4 금리인하 기대감과 편입된 일부 리츠社에 한하여 외국인/기관투자자 자금유입(↑), 자산매각(청산)의 이벤트로 지수가 상승추세였으나, '25. 12월중 기관투자자 차익실현 및 리밸런싱 영향으로 하락 조정이 있었으며, 단기간 회복 후 '26. 1~2월 제한된 변동폭 내 움직였음. '26. 3월 이란 전쟁으로 지수 하락이 있었으나, 단기간 회복하여 기존과 유사하게 제한된 변동폭 내 움직이고 있음
- **[주가]** '25. 9월말('잠실빌딩' 편입검토 및 회사채 발행 계획 IR) 이후 지수와 동일하게 2차례 변동성에 따른 주가 하락은 있었으나, 전반적으로 호의적인 시장 상황에서 리츠 ETF 자금 증가에 따라 지속적으로 기관투자자 자금이 유입(매수세 ↑)되어 주가는 우상향 추세를 보이며 리츠 지수의 변동성 대비 out-perform하였음  
(\*최근 6개월간('25.10월~'26.3.27일) 최저가 4,395원, 최대가 5,640원)

1) 차입금은 '담보대출+보증금'을 적용하여 산출함

2) 차입금은 이차지급성인 담보대출을 적용하였으며, EBITDA는 연환산한 수치를 적용하여 산출함

# 잠실빌딩 개요

'26. 3월중 신규자산으로 편입 예정인 '잠실빌딩'은 연면적 74백평 규모의 오피스로, 관리상태 및 입지적으로 우수한 자산

〈외부 전경 및 자산개요〉



〈입지〉



소재지	서울 송파구 올림픽로 295	준공년도	2011년 10월
용도지역	일반상업지역	주용도	업무시설
대지면적	560.23평 (1,852.00m <sup>2</sup> )	건축면적	294.99평 (975.17m <sup>2</sup> )
연면적	7,420.63평 (24,531.02m <sup>2</sup> )	전용면적(기준층)	208.38평 (688.85m <sup>2</sup> )
건폐율/용적률	52.65% / 798.85%	전용률	50.67%
규모	지하 7~ 지상 18F	엘리베이터	총 4대 (승용 3, 비상용 1)
주차	85대(옥내주차식)	천정고	2.70m



- [입지] 잠실광역환승센터 및 지하철 2·8호선 교차 측에 위치하여 서울 도심 및 수도권 전역과의 접근성 우수
- [임차수요] IT·이커머스·제조업 중심의 임차군이 60% 이상 차지, GBD Sub 권역으로 높은 안정성과 성장성 보유



- [대중교통] 지하철 잠실역 도보 3분 거리, 광역버스환승센터 5분 거리내 입지하여 대중교통 편의성 우수
- [차량] 올림픽대로, 송파대로 등 접근성 우수하여 타지역으로의 이동이 편리함

# 잠실빌딩 임대차 현황

## '26. 3월말 기준 임대율 92.1%, 삼성생명 비롯하여 우량한 임차인들과의 계약을 통해 안정적 임대수익 기대

- '우아한형제들(33.3%), 삼성생명 등 계열사(32.2%), 슈퍼센트(5.5%), (주)케이티(5.5%), 롯데컬처웍스(5.5%) 등 임차 중
- 공실 7.9%(B2 2.4%, 15층 5.5%)로 현재 임대차 마케팅 진행 중

층	임차인	면적(평)	잔여임대기간 (개월)	임대차기간
19	슈퍼센트	411.2	41	'24.05 ~ '29.04
18	롯데컬처웍스	411.2	17	'24.04 ~ '27.04
17	에스케이일렉트릭(주)	411.2	25	'22.12 ~ '26.06
16	(주)케이티	411.2	24	'22.11 ~ '27.11
15	공실	411.2	-	-
14	우아한형제들	411.2	7	'24.07 ~ '26.06
12	펄타이그레이터차이나	411.2	30	'23.06 ~ '28.05
11~7	우아한형제들	2,056.2	28	'25.04 ~ '28.03
6~2	삼성생명	1,592.4	60	'26.03 ~ '31.03
2	삼성화재	23.5	1	'26.01 ~ '26.12
	삼성카드	12.0	1	'26.01 ~ '26.12
1	생명서비스고객플라자	213.1	13	'25.01 ~ '26.12
	삼성생명	7.8	60	'26.03 ~ '31.03
업무시설 소계		6,783.4	-	-
B1	볼트1932	92.4	40	'24.03 ~ '29.03
	히어링허브	37.3	40	'24.03 ~ '29.03
	오사이초밥	33.1	1	'26.01 ~ '28.12
	블랙디쉬	94.5	5	'23.05 ~ '26.04
B2	삼성생명	127.7	60	'26.03 ~ '31.03
B2	유니버스	75.0	24	'22.12 ~ '27.11
	공실	176.8	-	-
근린생활시설 소계		636.8	-	-
합 계		7,420.6	-	-

층	임대면적(평)	전용면적(평)
19	411.24	208.38
18	411.24	208.38
17	411.24	208.38
16	411.24	208.38
15	411.24	208.38
14	411.24	208.38
12	411.24	208.38
11	411.24	208.38
10	411.24	208.38
9	411.24	208.38
8	411.24	208.38
7	411.24	208.38
6	411.24	208.38
5	411.24	208.38
3	411.24	208.38
2	411.24	208.38
1	411.24	208.38
B1	411.24	208.38
B2	411.24	208.38
B3 ~	-	-
합계	7,420.63	3,959.22

슈퍼센트
롯데컬처웍스
에스케이일렉트릭(주)
(주)케이티
공실
우아한형제들
펄타이그레이터차이나
우아한형제들
삼성생명
삼성화재
삼성카드
생명서비스고객플라자
삼성생명
볼트1932
히어링허브
오사이초밥
블랙디쉬
삼성생명
유니버스
공실
주차장/기계실

※ 현재 임대차계약서 기준으로 작성하였으나, 임대차기간만기(또는 만기 이전) 종료로 인해 임대(공실)은 변동될 수 있으며, 이는 임대운용손익에 영향을 미칠 수 있음

총 투자금액은 2,196억이며, 자금조달은 회사채 2,000억 발행 및 기존 보유현금 130억 사용

- '잠실빌딩' 평당 28백만원 기준 자산매입가액은 2,079억원
- 대부분 매입자금은 회사채 2,000억원 발행('26. 3.16일)하여 자산 매입 완료('26. 3.17일)

## 투자금액 2,196억원

취득부대비용 및 금융비용 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 약 117억원</li> </ul>
부동산 매입가액	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 총 2,079억원 (평당 2,801백만원)</li> <li>• Cap Rate : 4.6% 수준</li> </ul>

## 조달금액 2,196억원

회사채 (무보증공모사채)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 총 발행규모 2,000억원</li> <li>• 사채신용등급 : A+ / 안정적</li> </ul>
보유 현금	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 약 130억원 (기존 보유 현금 중 일부 사용)</li> </ul>
보증금	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 약 66억원 - 우아한형제들 23억원, 삼성생명 17억원 등</li> </ul>

## '26. 1~3월 한신평·한기평으로부터 'A+/안정적' 등급을 받아 '26. 3월 최초 회사채(1.5년물, 2년물) 2,000억원 발행

- 발행규모 기준 가중평균금리는 4.118%
- 최근 결산기(제13기) 재무상태 기준 회사채 발행 후 부채비율은 163.5% 수준으로 증가할 것으로 예상되나, 신용평가시 신규자산편입(차입금 증가)을 감안하여 평가받은 등급으로 이자지급능력 우수하며, 채무불이행 우려 낮음

### 〈삼성FN리츠사채신용등급〉

- 매우 우수한 보유자산가치
- 계열 임차비중 고려시, 매우 우수한 현금흐름의 안정성
- 우수한LTV, 신규 자산 편입에 따른 재무구조 변동가능성 내재

발행물	평가기관	평가일	신용등급
제1-1회	한신평/한기평	'26.03.03/'26.03.03	A+/안정적
제1-2회	한신평/한기평	'26.01.27/'26.03.03	A+/안정적

### 〈사채 발행 내역〉

구분	주요 내용	
사채종목	무보증사채	
사채구분	무기명식 이권부 무보증 공모사채	
모집총액	총 2,000억원	
발행회차(발행물)	제1-1회(1.5년물)	제1-2회(2.0년물)
발행규모	900억원	1,100억원
수요예측 경쟁률	1.72 : 1	2.23 : 1
발행금리	3.971%	4.239%
발행일	'26년 3월 16일	
이자지급	사채발행일로부터 매 3개월 후급	
만기	'27년 9월 13일	'28년 3월 16일
상환(계획)	만기일시상환(차환발행 등)	

제1-1회

**신용 평가서**

삼성에프엔위탁관리부동산투자회사(주) 사채

신용등급: **A+**

**신용 평가서**

삼성에프엔위탁관리부동산투자회사(주) 사채

신용등급: **A+**

제1-2회

**신용 평가서**

삼성에프엔위탁관리부동산투자회사(주) 사채

신용등급: **A+**

**신용 평가서**

삼성에프엔위탁관리부동산투자회사(주) 사채

신용등급: **A+**

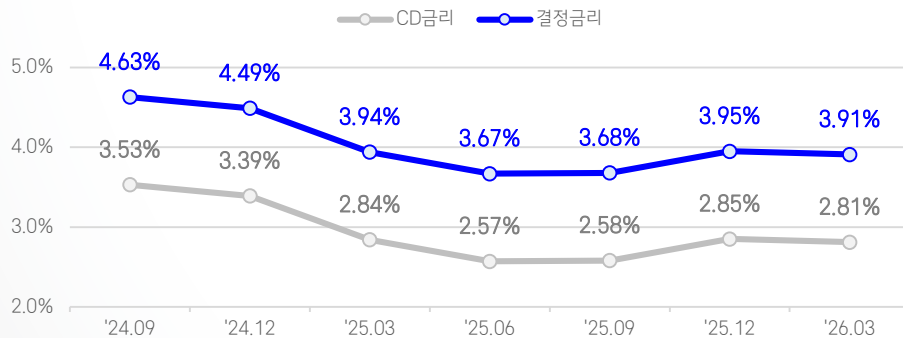
1) 삼성FN리츠 회사채(제1-1회, 제1-2회) 발행 내역은 전자공시시스템(DART)에서 '증권신고서(채무증권), 투자설명서 및 발행실적보고서' 등을 통해 확인 가능

'26. 3월말 회사채 발행으로 차입금은 총 6,300억원(담보대출 4,300억, 회사채 2,000억)으로 부채비율 163% 수준  
 '26.9월 만기 예정인 담보대출은 보유자산 가치, 안정적 현금흐름 및 LTV 수준 등 감안하면 리파이낸싱 가능 ↑

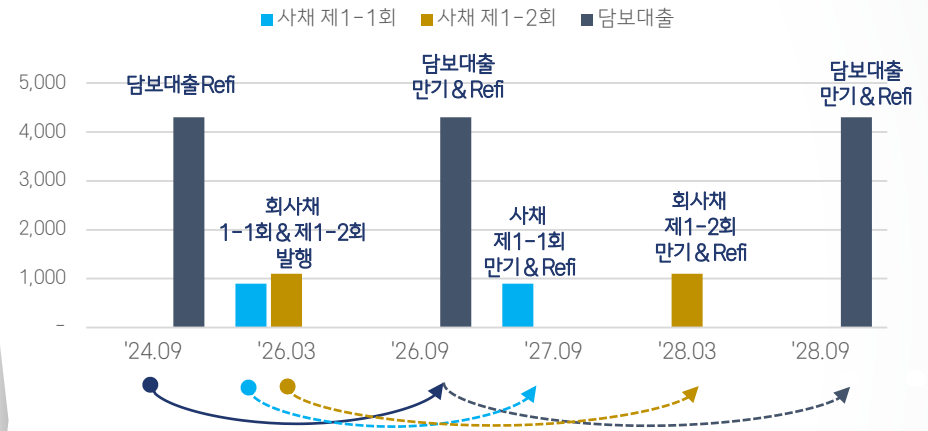
〈부동산담보대출내역〉

대출금액	4,300억원
담보물건	FN타워 대치, FN타워 순화, FN타워 판교
LTV <sup>1)</sup>	55.1%
대주단(금액)	삼성생명(2,500억원), 삼성화재(1,100억원), IBK기업은행(700억원)
이자율 조건 <sup>2)</sup>	기준금리 CD(91일) + 가산금리 1.10bp
現 이자율 <sup>2)</sup>	3.91%('26.3.24일~'26.6.23일)
만기	2026년 9월 24일
이자지급방법	만기일시상환

〈담보대출 이자율 변동내역('24. 9월~'26. 3월)〉



〈차입 만기 현황〉



※ [가정] 리파이낸싱 주기: 담보대출 2.0년, 사채 제1-1회 1.5년, 사채 제1-2회 2.0년

- 각 차입금 만기 분산을 통해 만기 시점 시장상황 및 금리 조건 등에 따라 선제적으로 검토하여 대응 → 차입 안정성 제고 및 변동성 최소화
- [담보대출 Refi]
  - 삼성금융계열사 임차 비중, 안정적 현금흐름 확보, 공실률 관리(최소화), 포트폴리오 분산투자(리스크 분산), 자산가치 상승 및 LTV 여력 확보 등 고려 시 리파이낸싱 우려 낮음
  - 향후 운용 안정성 및 주주가치 제고 등을 위해 시장상황 및 금리 조건에 따라 필요 시 '담보대출과 담보부사채' 병행차입구조방안도 검토 가능
- [사채 Refi] 신용평가등급(A+/안정적) 유지/개선을 위한 재무건전성 관리 및 강화

1) (보증금 + 담보대출금액) / 매입금액

2) 이자율결정일(3월, 6월, 9월, 12월 매 3개월 23일) 당일 CD(91일) 금리 적용, '26.3.24일 기준 CD(91일) 2.81%

자산규모 1조원 이상 성장, 자금조달 수단의 다변화를 통해 WACC(가중평균자본비용) 절감 및 현금흐름 안정성 제고 가능  
안정적인 임대수익을 기반으로 시장 변동성에 대한 대응 역량을 강화함으로써 수익성 개선 예상



자산규모 증가  
자금조달 다각화

- 자산 매입을 통해 중대형 리츠로 성장이 예상되고, 회사채 발행 통해 조달금리 안정화 및 만기 분산 효과 有
  - 총자산규모는 8,662억원\* 에서 1조 862억 수준(+2,200억원)으로 성장  
\*제13기('26.1월말) 가결산기준
  - 자금조달 구조 다양화를 통해 조달비용이 감소될 것으로 예상되며, 만기구조 다양화 통해 상환 리스크 분산 가능

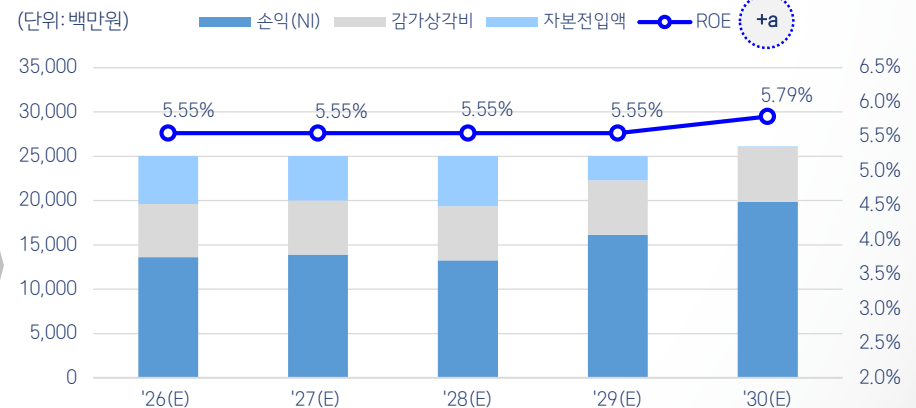


안정적 현금흐름  
&  
수익성 개선

- 안정적인 현금흐름 확보 및 목표 배당(률) 지급 가능
  - 금번 사채 발행으로 이자비용이 증가될 것이나, 기존 보유자산 임대료 상승과 '잠실빌딩' 편입에 따른 임대수익 및 운용이익(NOI) 증가
- 중장기적 수익성 개선을 통해 자본전입 없이 배당 지급 가능
  - 향후 차입 금리 변동에 따른 순익(NI)이 변동될 수 있겠으나, 안정적인 임대수익 기반으로 아래와 같은 차입 금리 가정하에 자본전입액은 점차 감소될 것으로 예상
  - 이자비용 감소 시, 추가 배당재원 확보 가능

■ '잠실빌딩' 제14기 사업기간 중 편입 완료(26. 3.17)

사업기간	제10기~제13기(E) ( '25.2월~'26.1월)	제14기(E)~제17기(E) ( '26.2월~'27.1월)	증/감
임대수익(영업수익)	470억	593억	+123억
운용이익(영업이익)	301억	379억	+78억
이자비용	216억	256억	+40억



### 【향후 5개년('26년~'30년) 임대수익 및 차입 금리(Coupon Rate) 등 가정】

- ① 연 기준 최소 목표 배당률 5.55%
- ② 순익(NI) : 現 임대조건 유지에 따른 임대수익 기반
- ③ 담보대출 금리 : 3.95%(~'26. 9월) → 4.10%(~'28.9월) → 3.90%(~'30.9월) → 3.70%(이후~)
- ④ 회사채 1.5년물 : 3.971%(~'27.9월) → 3.60%(~'29.3월) → 3.40%(이후~)
- ⑤ 회사채 2.0년물 : 4.239%(~'28.3월) → 3.80%(~'30.3월) → 3.60%(이후~)
- ⑥ 現 발행주식수(91,050만주) 및 발행가액(4,950원) 적용

※ 상기 내용은 현재('26.3월말 기준) 발행주식수와 각 보유자산의 임대 현황/조건이 유지되는 것을 가정하며, 담보대출 및 회사채(1.5년물/2년물) 각 만기와 금리 가정에 의해 작성된 추정 자료로서 각 보유자산의 임대 현황/조건 변동과 부동산시장, 금융정책 및 채권시장 등 시장 요인으로 인한 임대수익 및 금리는 변동될 수 있으므로 추정 순익, 자본전입액 및 ROE도 변동될 수 있음

# 분산투자 & 경쟁력

각 업무권역에 위치한 보유자산은 우수한 인프라(교통 및 도로 등), 접근성 강화, 주변 개발 및 확장성 등 경쟁력 확보



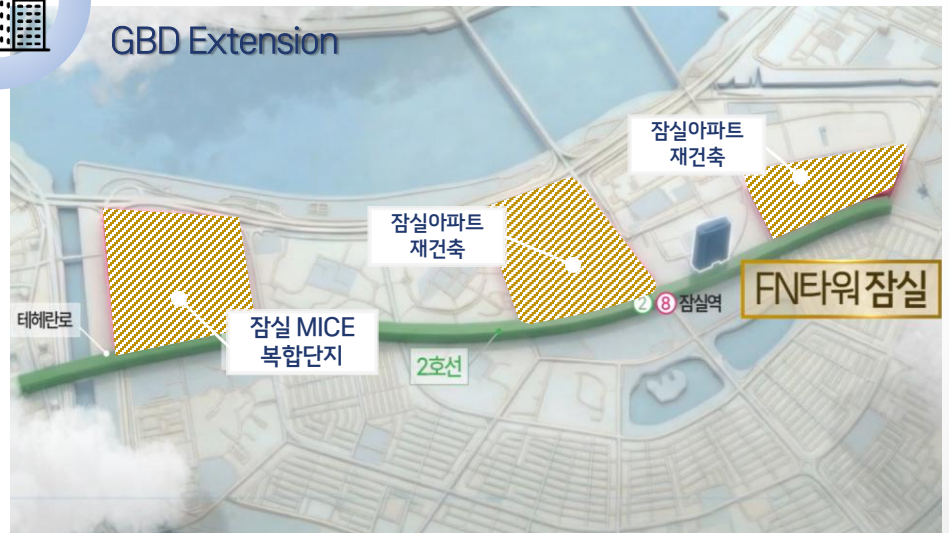
CBD

PBD



GBD

GBD Extension



자산가치 상승 및 자금조달능력 향상 등으로 인한 이자비용 감소 기대  
 스폰서 자산 뿐만 아니라, 시장 우량 자산도 병행하여 지속적 편입 계획 ⇒ 포트폴리오 확장 및 분산투자 효과 ↑



- 1 우선매수협상권 대상 자산(스폰서 자산) 기반 안정적 임대수익 및 규모 확대
- 2 기존 자산의 보안 및 개선 가능한 자산 매입 (각 권역별 운용 자산을 통해 시장 모니터링)
- 3 향후 임대시장 및 주요 권역 개발로 자산가치 상승 기대 자산
- 4 삼성그룹 내 투자적합자산 선별 매입 (입지/임대현황/자산가치 등)

Phase 1. 스폰서 자산 매입

Phase 2. 스폰서 자산 & 시장 우량 자산 매입 병행  
 ⇒ 포트폴리오 확장 및 분산투자 효과 ↑



※ 상기 내용은 경제, 실물 부동산 및 금융시장, 자금조달시장 등 신규자산매입에 영향이 미칠 수 있는 다양한 시장상황에 따라 변동될 수 있음

최근 국내 경제·금융시장 불확실성으로 인해 금리 변동성이 확대되어 향후 금리를 예상하기 어려우나, 現 FN리츠 차입금리조건 및 최근 시장 상황을 감안하여 DSCR 추정 시, 향후 2년 평균 2.13배, 5년 평균 2.21배 수준

- p11 향후 5개년 임대수익 및 차입 금리 등 가정에 따른 DSCR 추정

### 〈 향후 5개년 연도별 DSCR 추정 〉

(단위 : 백만원, 배)

구분	'26(E)	'27(E)	'28(E)	'29(E)	'30(E)	평균(E)
① NOI	44,719	46,686	46,193	47,731	49,166	46,899
② 담보대출 이자	17,200	17,630	17,343	16,770	16,483	17,085
③ 사채 이자	3,497	4,663	4,301	4,180	4,015	4,131
DSCR ①/(②+③)	2.16x	2.09x	2.13x	2.28x	2.40x	2.21x

※ 상기 DSCR 추정은 p11에 기재된 가정(임대수익 및 차입 금리 등)과 동일하며, 가정과 달리 향후 각 보유자산의 임대 현황/조건 변동과 부동산시장, 금융정책 및 채권시장 등 시장 요인으로 인한 임대수익 및 금리는 변동될 수 있으므로 추정 DSCR 지표도 변동될 수 있음

## 재무상태

(단위: 백만원)

구분	제11기 ('25. 7월말)	제12기 ('25. 10월말)	제13기 가결산 ('26. 1월말)
유동자산 <sup>1)</sup>	34,119	32,661	31,861
비유동자산	836,924	835,418	834,313
<b>자산총계<sup>1)</sup></b>	<b>871,044</b>	<b>868,079</b>	<b>866,173</b>
유동부채	6,405	435,274	435,497
비유동부채	454,908	26,259	26,107
<b>부채총계</b>	<b>461,313</b>	<b>461,533</b>	<b>461,603</b>
자본금	45,525	45,525	45,525
자본이익잉여금 <sup>1)</sup>	364,205	361,021	359,045
<b>자본총계</b>	<b>409,730</b>	<b>406,546</b>	<b>404,570</b>

## 안정성 지표

유동비율	532.7% <sup>2)</sup>	7.5% <sup>3)</sup>	7.3%
비유동비율	204.3%	205.5%	206.2%
부채비율	112.6%	113.5%	114.1%
유보율	800.0%	793.0%	788.8%
순차입비율	104.9%	105.8%	106.3%
이자보상배율	1.61배	1.64배	1.84배
자기자본비율	47.0%	46.8%	46.7%

## 손익

(단위: 백만원, 원)

구분	제11기 ('25. 7월말)	제12기 ('25. 10월말)	제13기 가결산 ('26. 1월말)
영업수익	12,151	12,236	12,203
영업비용	4,602	4,833	3,628
<b>영업이익</b>	<b>7,549</b>	<b>7,403</b>	<b>8,575</b>
금융비용(이자 등)	4,462	4,335	4,298
법인세차감전손익	3,087	3,068	4,277
법인세 비용	-	-	-
<b>순이익</b>	<b>3,087</b>	<b>3,068</b>	<b>4,277</b>
주당순이익	34	34	47
<b>순이익조정액</b>	<b>1,828</b>	<b>1,847</b>	<b>638</b>
<b>현금배당총액</b>	<b>6,253</b>	<b>6,253</b>	<b>6,253</b>

## 수익성 지표

영업이익률	62.1%	60.5%	70.3%
당기순이익률	25.4%	25.1%	35.4%
EBITDA margin	73.1%	71.4%	81.2%
차입금/EBITDA <sup>4)</sup>	9.8배	12.3배	10.8배
주당 배당액 <sup>5)</sup>	69원	69원	69원
연환산배당률	5.50%	5.50%	5.50%

※ 제13기 재무상태표, 손익 및 재무지표(안정성/수익성)는 가결산 자료로 기재된 것으로 추후 최종 결산으로 변동될 수 있음

1) 자본잉여금 전입 및 감가상각비 배당으로 현금 감소

2) 제11기 유동비율은 '임대차잔여기간이 1년 미만으로 도래한 임차인에 한하여 해당 임대보증금'이 기존 비유동부채에서 유동부채로 변경됨으로써 감소되었음

3) 제12기 유동비율은 상기 2)의 변동사유와 더불어 담보대출 만기(~'26.9월)가 1년 미만으로 도래함으로써 기존 장기차입금 계정에서 유동성장기차입금 계정으로 변동됨으로써 감소되었음

4) 결산주기가 3개월이며, 차입금/EBITDA 수치는 연환산 EBITDA 기준으로 산출함

5) 사업기별 주당배당액은 사사오입으로 기재함

감사합니다.



삼성SRA자산운용 리츠본부

삼성FN리츠  
Samsung Financial Networks REIT