

목 차

의결권 대리행사 권유 참고서류	1
<의결권 대리행사 권유 요약>	2
I. 의결권 대리행사 권유에 관한 사항	3
1. 권유자에 관한 사항	3
2. 권유자의 대리인에 관한 사항	3
가. 주주총회 의결권행사 대리인 (의결권 수임인)	3
나. 의결권 대리행사 권유업무 대리인	3
3. 권유기간 및 피권유자의 범위	4
가. 권유기간	4
나. 피권유자의 범위	4
II. 의결권 대리행사 권유의 취지	5
1. 의결권 대리행사의 권유를 하는 취지	5
2. 의결권의 위임에 관한 사항	5
가. 전자적 방법으로 의결권을 위임하는 방법 (전자위임장)	5
나. 서면 위임장으로 의결권을 위임하는 방법	5
다. 기타 의결권 위임의 방법	6
3. 주주총회에서 의결권의 직접 행사에 관한 사항	6
가. 주주총회 일시 및 장소	6
나. 전자/서면투표 여부	6
다. 기타 주주총회에서의 의결권 행사와 관련한 사항	6
III. 주주총회 목적사항별 기재사항	7
□ 재무제표의 승인	7
□ 기타 주주총회의 목적사항	10
□ 이사의 보수한도 승인	12
□ 감사의 보수한도 승인	12

의결권 대리행사 권유 참고서류

금융위원회 / 한국거래소 귀중

2026년 04월 02일

권 유 자:

성 명: 삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 주식회사
주 소: 서울시 서초구 서초대로 74길 4, 16층
(서초동, 삼성생명서초타워)
전화번호: 070-4492-0769

작 성 자:

성 명: 한찬수
부서 및 직위: 리츠운용팀 매니저
전화번호: 070-4492-0769

<의결권 대리행사 권유 요약>

1. 의결권 대리행사 권유에 관한 사항			
가. 권유자	삼성에프엔위탁관리부 동산투자회사(주)	나. 회사와의 관계	본인
다. 주총 소집공고일	2026년 04월 02일	라. 주주총회일	2026년 04월 17일
마. 권유 시작일	2026년 04월 07일	바. 권유업무 위탁 여부	위탁
2. 의결권 대리행사 권유의 취지			
가. 권유취지	제13기 정기주주총회의 원활한 진행과 의결 정족수 확보		
나. 전자위임장 여부	전자위임장 가능	(관리기관)	한국예탁결제원
(인터넷 주소)	인터넷 주소: http://evote.ksd.or.kr 모바일 주소: http://evote.ksd.or.kr/m		
다. 전자/서면투표 여부	전자투표 가능	(전자투표 관리기관)	한국예탁결제원
(전자투표 인터넷 주소)	인터넷 주소: http://evote.ksd.or.kr 모바일 주소: http://evote.ksd.or.kr/m		
3. 주주총회 목적사항			
☐ 재무제표의승인			
☐ 기타주주총회의목적사항			
☐ 이사의보수한도승인			
☐ 감사의보수한도승인			

I. 의결권 대리행사 권유에 관한 사항

1. 권유자에 관한 사항

성명 (회사명)	주식의 종류	소유주식수	소유비율	회사와의 관계	비고
삼성에프엔위탁관리부동산투자회사(주)	0	0	0	본인	-

- 권유자의 특별관계자에 관한 사항

성명 (회사명)	권유자와의 관계	주식의 종류	소유주식수	소유 비율	회사와의 관계	비고
삼성생명보험(주)	최대주주	보통주	17,762,406	19.51	최대주주	-
삼성화재해상보험(주)	기업집단에 의한 계열회사	보통주	17,055,679	18.73	계열회사	-
삼성증권(주)	기업집단에 의한 계열회사	보통주	400,000	0.44	계열회사	-
(주)에스원	기업집단에 의한 계열회사	보통주	600,000	0.66	계열회사	-
계		-	35,818,085	39.34	-	-

2. 권유자의 대리인에 관한 사항

가. 주주총회 의결권행사 대리인 (의결권 수임인)

성명 (회사명)	주식의 종류	소유 주식수	회사와의 관계	권유자와의 관계	비고
나익천 (삼성에스알에이자산운용(주))	보통주	0	자산관리회사 직원	-	-
한찬수 (삼성에스알에이자산운용(주))	보통주	0	자산관리회사 직원	-	-
손효진(신한펀드파트너스(주))	보통주	0	사무수탁회사 직원	-	-

나. 의결권 대리행사 권유업무 대리인

성명 (회사명)	구분	주식의 종류	주식 소유수	회사와의 관계	권유자와의 관계	비고
나익천 (삼성에스알에이자산운용(주))	개인	0	0	자산관리회사 직원	-	-
한찬수 (삼성에스알에이자산운용(주))	개인	0	0	자산관리회사 직원	-	-
손효진(신한펀드파트너스(주))	개인	0	0	사무수탁회사 직원	-	-

3. 권유기간 및 피권유자의 범위

가. 권유기간

주주총회 소집공고일	권유 시작일	권유 종료일	주주총회일
2026년 04월 02일	2026년 04월 07일	2026년 04월 16일	2026년 04월 17일

나. 피권유자의 범위

제13기 정기주주총회를 위한 주주명부 기준일(2026년 01월 31일) 현재 주주명부에 기재되어있는 전체주주

II. 의결권 대리행사 권유의 취지

1. 의결권 대리행사의 권유를 하는 취지

제13기 정기주주총회의 원활한 진행과 의결 정족수 확보

2. 의결권의 위임에 관한 사항

가. 전자적 방법으로 의결권을 위임하는 방법 (전자위임장)

전자위임장 수여 가능 여부	전자위임장 가능
전자위임장 수여기간	2026년 04월 07일 9시~2026년 04월 16일 17시
전자위임장 관리기관	한국예탁결제원
전자위임장 수여 인터넷 홈페이지 주소	인터넷 주소: http://evote.ksd.or.kr 모바일 주소: http://evote.ksd.or.kr/m
기타 추가 안내사항 등	기간 중 24시간 이용 가능

나. 서면 위임장으로 의결권을 위임하는 방법

□ 권유자 등이 위임장 용지를 교부하는 방법

피권유자에게 직접 교부	X
우편 또는 모사전송(FAX)	X
인터넷 홈페이지 등에 위임장 용지를 게시	O
전자우편으로 위임장 용지 송부	O
주주총회 소집 통지와 함께 송부 (발행인에 한함)	X

- 위임장용지 교부 인터넷 홈페이지

홈페이지 명칭	인터넷 주소	비고
삼성에프엔리츠	http://www.samsungfnreit.com	-

- 전자우편 전송에 대한 피권유자의 의사표시 확보 여부 및 확보 계획

전화 등 사전 연락을 통해 피권유자가 동의한 경우 전자우편으로 위임장 용지를 전송할 예정임.

□ 피권유자가 위임장을 수여하는 방법

피권유자가 대리인에게 직접 또는 우편접수
<위임장 접수처>

-주소 : 서울시 영등포구 국제금융로 2길 28(여의도동 23-9, 현대차증권빌딩 18층)
 신한펀드파트너스(주) 손효진 (우.07325)
 -전화번호 : 02-2180-0680

다. 기타 의결권 위임의 방법

- 해당사항 없음

3. 주주총회에서 의결권의 직접 행사에 관한 사항

가. 주주총회 일시 및 장소

일 시	2026년 04월 17일 (금) 오전 10시
장 소	서울시 영등포구 여의대방로 65길 6, 14층 한국리츠협회 제3 교육장

나. 전자/서면투표 여부

□ 전자투표에 관한 사항

전자투표 가능 여부	전자투표 가능
전자투표 기간	2026년 04월 07일 9시 ~ 2026년 04월 16일 17시
전자투표 관리기관	한국예탁결제원
인터넷 홈페이지 주소	인터넷 주소: http://evote.ksd.or.kr 모바일 주소: http://evote.ksd.or.kr/m
기타 추가 안내사항 등	기간 중 24시간 이용 가능(단, 마지막 날은 17시까지)

□ 서면투표에 관한 사항

서면투표 가능 여부	해당사항 없음
서면투표 기간	-
서면투표 방법	-
기타 추가 안내사항 등	-

다. 기타 주주총회에서의 의결권 행사와 관련한 사항

□ 제13기 정기주주총회 소집과 관련하여 일시, 장소 등 세부 변경사항 발생시 승인권한을 대표이사에게 위임하며, 변경 결정 즉시 정정공시를 제출할 예정입니다.

III. 주주총회 목적사항별 기재사항

□ 재무제표의 승인

제1호 의안) 제13기 재무제표 승인의 건

가. 해당 사업연도의 영업상황의 개요
"Ⅲ.경영참고사항" 中 "1.사업의 개요" 참조

□ 해당 사업연도의 대차대조표(재무상태표) · 손익계산서(포괄손익계산서) · 자본변동표 · 이익잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서 · 현금흐름표의 승인

재 무 상 태 표

제 13(당)기 2026년 01월 31일 현재

제 12(전)기 2025년 10월 31일 현재

삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

과 목	제 13(당)기말	제 12(전)기말
자 산		
유동자산	31,843,142,914	32,661,028,044
현금및현금성자산	29,625,684,652	30,467,997,573
매출채권 및 기타채권	1,235,907	727,513
기타유동금융자산	2,057,915,639	2,016,221,462
기타유동자산	98,258,756	108,617,106
당기법인세자산	60,047,960	67,464,390
비유동자산	834,368,955,594	835,417,530,253
기타비유동금융자산	4,479,080,177	4,169,542,743
투자부동산	829,685,356,710	831,023,090,885
기타비유동자산	204,518,707	224,896,625
자 산 총 계	866,212,098,508	868,078,558,297
부 채		
유동부채	435,496,782,300	435,274,372,429
기타유동금융부채	2,860,286,234	2,688,524,312
유동성장기차입금	429,402,081,209	429,174,009,696
기타유동부채	1,657,399,681	1,855,566,587
임대보증금	1,577,015,176	1,556,271,834
비유동부채	26,106,620,736	26,258,512,421
기타비유동부채	2,049,376,405	2,358,147,684

임대보증금	24,057,244,331	23,900,364,737
부 채 총 계	461,603,403,036	461,532,884,850
자 본		
자본금	45,525,000,000	45,525,000,000
자본잉여금	366,900,500,057	367,499,743,857
이익잉여금	(7,816,804,585)	(6,479,070,410)
자 본 총 계	404,608,695,472	406,545,673,447
부채 및 자본 총계	866,212,098,508	868,078,558,297

포 괄 손 익 계 산 서

제 13(당)기 2025년 11월 01일부터 2026년 01월 31일까지

제 12(전)기 2025년 08월 01일부터 2025년 10월 31일까지

삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

과 목	제 13(당)기	제 12(전)기
영업수익	12,196,309,440	12,236,124,626
영업비용	3,623,209,656	4,832,911,829
영업이익	8,573,099,784	7,403,212,797
금융수익	242,789,193	181,492,611
금융비용	4,650,421,655	4,516,828,393
기타수익	150,554,703	456,539
기타비용	-	-
법인세비용차감전순이익	4,316,022,025	3,068,333,554
법인세비용	-	-
당기순이익	4,316,022,025	3,068,333,554
기타포괄손익	-	-
당기총포괄이익	4,316,022,025	3,068,333,554
주당이익		
기본 및 희석 주당이익	47	34

자 본 변 동 표

제 13(당)기 2025년 11월 01일부터 2026년 01월 31일까지

제 12(전)기 2025년 08월 01일부터 2025년 10월 31일까지

삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

과 목	자본금	자본잉여금	이익잉여금	총 계
2025년 08월 01일(전기초)	45,525,000,000	369,346,676,127	(5,141,336,234)	409,730,339,893
총포괄손익 :				
당기순이익	-	-	3,068,333,554	3,068,333,554

소유주와의 거래:				
자본준비금의 전입	-	(1,846,932,270)	1,846,932,270	-
배당금 결의	-	-	(6,253,000,000)	(6,253,000,000)
2025년 10월 31일(전기말)	45,525,000,000	367,499,743,857	(6,479,070,410)	406,545,673,447
2025년 11월 01일(당기초)	45,525,000,000	367,499,743,857	(6,479,070,410)	406,545,673,447
총포괄손익 :				
당기순이익	-	-	4,316,022,025	4,316,022,025
소유주와의 거래:				
자본준비금의 전입	-	(599,243,800)	599,243,800	-
배당금 결의	-	-	(6,253,000,000)	(6,253,000,000)
2026년 01월 31일(당기말)	45,525,000,000	366,900,500,057	(7,816,804,585)	404,608,695,472

현금흐름표

제 13(당)기 2025년 11월 01일부터 2026년 01월 31일까지

제 12(전)기 2025년 08월 01일부터 2025년 10월 31일까지

삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

과 목	제 13(당)기	제 12(전)기
영업활동으로 인한 현금흐름	5,410,687,079	4,568,844,646
영업으로부터 창출된 현금흐름	9,133,997,924	8,354,667,427
이자의 수취	229,267,228	201,123,191
이자의 지급	(3,945,161,643)	(3,977,676,712)
법인세의 환급(납부)	(7,416,430)	(9,269,260)
투자활동으로 인한 현금흐름	-	-
투자활동으로 인한 현금유입액	-	-
투자활동으로 인한 현금유출액	-	-
재무활동으로 인한 현금흐름	(6,253,000,000)	(6,253,000,000)
재무활동으로 인한 현금유입액	-	-
재무활동으로 인한 현금유출액	(6,253,000,000)	(6,253,000,000)
배당의 지급	6,253,000,000	6,253,000,000
현금및현금성자산의 증가(감소)	(842,312,921)	(1,684,155,354)
기초의 현금및현금성자산	30,467,997,573	32,152,152,927
기말의 현금및현금성자산	29,625,684,652	30,467,997,573

이익잉여금처분계산서

(단위: 원)		
과 목	당기 처분예정일: 2026년 04월 17일	전기 처리확정일: 2026년 01월 16일

이익잉여금(미처리결손금)		(7,816,804,585)		(6,479,070,410)
전기이월미처분이익잉여금	(12,732,070,410)		(11,394,336,234)	
당기순이익	4,316,022,025		3,068,333,554	
자본잉여금 이입액	599,243,800		1,846,932,270	
이익잉여금처분액		(6,253,000,000)		(6,253,000,000)
현금배당	(6,253,000,000)		(6,253,000,000)	
차기이월미처분이익잉여금		(14,069,804,585)		(12,732,070,410)

□ 기타 주주총회의 목적사항

제2호 의안) 제13기 현금배당 결의의 건

□ 관련 근거

- 정관 제54조(이익배당의 지급)

- ① 배당금은 정기주주총회 또는 제50조제6항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.
- ② 회사는 이익배당을 정기주주총회 또는 제50조 제6항에 따른 이사회 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

□배당금 지급내용: 이익잉여금처분계산서(안)상의 6,253,000,000원을 현금배당함

[이익잉여금처분계산서]

제13(당)기	2025년 11월 01일부터 2026년 01월 31일까지	제12(전)기	2025년 08월 01일부터 2025년 10월 31일까지
처분예정일	2026년 04월 17일	처분확정일	2026년 01월 16일

(단위: 원)

과 목	제 13(당)기		제 12(전)기	
이익잉여금(미처리결손금)		(7,816,804,585)		(6,479,070,410)
전기이월미처분이익잉여금	(12,732,070,410)		(11,394,336,234)	
당기순이익	4,316,022,025		3,068,333,554	
자본잉여금 이입액	599,243,800		1,846,932,270	
이익잉여금처분액		(6,253,000,000)		(6,253,000,000)
현금배당	(6,253,000,000)		(6,253,000,000)	
차기이월미처분이익잉여금		(14,069,804,585)		(12,732,070,410)

□ 배당금 지급 시기 : 정기주주총회일로부터 1개월 이내 지급함

□ 의결사항

- 본 주주총회 결의를 받아 당사의 제13기 현금배당 안건을 승인하고자 함

제3호 의안) 제14기 자본잉여금 전입의 건

□ 목 적

- 사업계획상 예정한 배당금 확보를 위하여 자본잉여금을 전입하여 배당재원으로 활용하고자 함

□ 관련 근거

- 상법 제461조의2(준비금의 감소)

회사는 적립된 자본준비금 및 이익준비금의 총액이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우에 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 자본준비금과 이익준비금을 감액할 수 있다.

□ 자본잉여금 전입

- 전입가능 자본잉여금(주식발행초과금)

(단위: 원)

주식발행초과금(A)	자본금(B)	자본금의 1.5배(C)	감액가능 주식 발행초과금 (A-C)
366,900,500,057	45,525,000,000	68,287,500,000	298,613,000,057

※ 2026.01.31 결산 재무상태표 기준

- 제14기 사업연도 감액대상액 자본잉여금(주식발행초과금)

(단위: 원)

구분	주요 재원	감액 대상액
자본준비금 감액	주식발행초과금	5,000,000,000

※ 제14기 결산 전으로 실제 자본잉여금 전입 시 변동 가능성을 고려하여 감액대상액을 산출하였습니다.

□ 의결사항

- 본 주주총회 결의를 받아, 상기와 같이 자본준비금을 50억원 한도 내에서 전입하여 제14기 배당재원으로 처분 하고자 함

제4호 의안) 제15기~16기 차입 및 사채 발행계획 승인의 건

□ 관련 근거

- 부동산투자회사법 제12조(주주총회의 결의사항)

- ① 다음 각 호의 사항은 주주총회의 결의를 거쳐야 한다.

2. 해당 연도의 차입계획 및 사채발행계획

- 부동산투자회사법 제29조(차입 및 사채발행)

② 자금차입 및 사채발행은 자기자본의 2배를 초과할 수 없다. 다만 「상법」 제434조의 결의 방법에 따른 주주총회의 특별결의를 한 경우에는 그 합계가 자기자본의 10배를 넘지 아니하는 범위에서 자금차입 및 사채발행을 할 수 있다.

□ 주요 내용

- 기존 담보대출 4,300억 만기 도래에 따른 차환과 회사의 성장 및 주주 이익 제고를 위한 투자 확대를 추진 하고자 제15~16기 사업연도 동안 차입 및 사채발행 한도를 7,300억으로 설정하여 필요

시 차입 또는 사채 발행을 추진하고자 함

- 본 한도는 기존 회사채 2,000억을 제외한 추가 차입 및 사채 발행가능 한도를 의미함
- 기존 회사채 2,000억과 본 한도를 합산할 경우 부채규모는 총 9,300억으로 현재 자기자본 4,046억(13기)의 2배를 초과하게 됨에 따라 주주총회 특별결의를 통해 본 안을 승인 받고자 함
- 실제 차입시 금리 및 시장상황 등 제반 여건을 고려하고 당사 정관 및 부동산투자회사법 등 관련 법규에서 정한 수권 절차에 따라 추진할 예정임

□ 기타 사항

- 상기 차입계획과 관련된 금융기관, 금리조건, 금융상품 등 세부적인 사항은 별도의 이사회를 통해 결정할 예정임

□ 이사의 보수한도 승인

제5호 의안) 제14기 이사 보수 승인의 건

가. 이사의 수 · 보수총액 내지 최고 한도액

(당 기)

이사의 수 (사외이사수)	3(-)
보수총액 또는 최고한도액	대표이사 : 300만원(월 100만원)

- 기타비상무이사(2인) : 무보수
- (전 기)

이사의 수 (사외이사수)	3(-)
실제 지급된 보수총액	대표이사 : 300만원(월 100만원)
최고한도액	대표이사 : 300만원(월 100만원)

- 기타비상무이사(2인) : 무보수

※ 기타 참고사항

- 보수 이외의 별도 퇴직위로금은 없는 것으로 함

□ 의결사항

- 본 주주총회 결의를 받아 제14기 이사 보수를 승인하고자 함

□ 감사의 보수한도 승인

제6호 의안) 제14기 감사 보수 승인의 건

가. 감사의 수 · 보수총액 내지 최고 한도액

(당 기)

감사의 수	1
-------	---

보수총액 또는 최고한도액	150만원 (월 50만원)
---------------	----------------

(전 기)

감사의 수	1
실제 지급된 보수총액	150만원 (월 50만원)
최고한도액	150만원 (월 50만원)

※ 기타 참고사항

- 보수 이외의 별도 퇴직위로금은 없는 것으로 함

□ 의결사항

- 본 주주총회 결의를 받아 제14기 감사 보수를 승인하고자 함