

삼성FN리츠

Samsung Financial Networks REIT

2025. 9월

준법감시인필 2025-00022

Disclaimer

- 본 자료는 '삼성에프엔위탁관리부동산투자회사주식회사'(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 하는 바, 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 기대된 본건 리츠의 정보는 기업회계기준에 따라 작성되었습니다. 본 자료에 기재된 "예측정보"는 별도 확인 절차를 거치지 않은 정보들입니다. 이는 과거가 아닌 미래 의사 건과 관계된 사항으로 본건 리츠의 향후 예상되는 경영현황 및 재무 실적을 의미하고, 표현 상으로 "예상", "전망", "계획", "기대", "(E)" 등과 같은 단어를 포함합니다. "예측정보"는 향후 경영환경의 변화 등에 따라 영향을 받으며, 본질적으로는 불확실성을 내포하고 있는 바, 이러한 불확실성으로 인하여 실제 미래 실적은 "예측정보"에 기재되거나 암시 된 내용과 상당한 차이가 발생할 수 있습니다. 또한 향후 전망은 본 자료 작성일 현재를 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 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 주식의 모집 또는 매매 및 청약을 위한 권유를 구성하지 아니하며, 본 자료의 그 어느 부분도 관련 계약 및 약정 또는 투자결정을 위한 기초 또는 근거가 될 수 없습니다. 이에 주식 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.

<p>총자산규모 ('25.7.30 기준)</p> <p>8,710 억원</p> 	<p>운용 자산</p> <p>3 개</p> <ul style="list-style-type: none"> · [GBD] FN Tower 대치 · [CBD] FN Tower 순화 · [BBD] FN Tower 판교 	<p>임대율</p> <p>100.0 %</p> <ul style="list-style-type: none"> · FN Tower 대치 100% · FN Tower 순화 100% · FN Tower 판교 100% 	<p>주요주주</p> <p>삼성생명 19.5 %</p> <p>삼성화재 18.7 %</p> 
<p>기업신용등급(ICR)</p> <p>A+ / 안정적</p> <ul style="list-style-type: none"> · 한국신용평가 · 평가일 / '25.09.05 	<p>시가총액</p> <p>3,988 억원</p> <ul style="list-style-type: none"> · '25.09.19일 · 증가(4,365원) 기준 	<p>차입금 / LTV</p> <p>4,300 억원</p> <p>55.1 %</p> 	<p>연환산 배당률²⁾</p> <p>5.50 %</p> <ul style="list-style-type: none"> · 주당배당금(DPS) 276원 예상 (제10기~제13기) · 분기배당지급 (1월, 4월, 7월, 10월) 

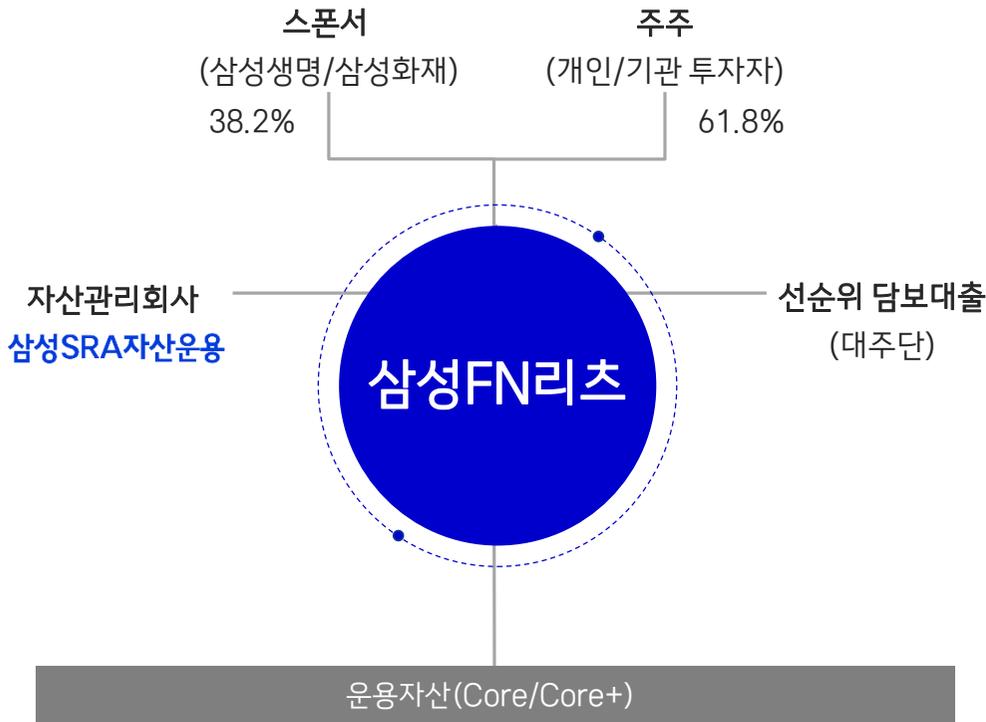
1) '25. 7월말 기준(별도 기준일 제시된 사항 제외)

2) 발행주식총수 91,050천주, 주당 4,950원('24. 9월 유상증자 후) 기준

투자 구조 및 차입 현황

단일리츠 구조로 3개의 자산을 직접 보유하여 운용 중

총자산규모 8,710억원, 담보대출 4,300억원으로 3개의 담보평가액 기준 LTV 55.1% 수준



구분	주요 조건
약정금액	4,300억원
대주단	삼성생명, 삼성화재, 기업은행
담보자산	대치타워, 에스원빌딩, 판교사옥
담보평가액	8,414억원
만기	약정금액실행일로부터 2년
담보비율(LTV) ²⁾	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

1) '25. 7월말 기준

2) 담보평가액은 '24. 5.14일 기준 자산별 감정평가액결과(삼창감정평가법인)에 의함

총 3개 자산의 매입가액 8,035억원, 감정가액 8,539억원('24. 5월 시가평가)으로 6.27% 상승
주요업무권역에 위치한 Core/Core+ 자산으로 안정적으로 운용 중

FN Tower 순화



▶ 자산가치 +8.9% 상승

연면적	8,352.48평
보유비중	24.5%
매입가	1,965억원
매입 Cap Rate	4.47%
감정평가액 ¹⁾	2,140억원 ↑+8.9%
주요 임차인	(주)에스원 100.0%
잔여임대기간	가중평균 4.7년
공실률	0.0%
임대료상승률	연 Max[CPI, 3.0%]

CBD

FN Tower 대치



▶ 자산가치 +6.8% 상승

연면적	13,670.51평
보유비중	59.9%
매입가	4,811억원
매입 Cap Rate	4.91%
감정평가액 ¹⁾	5,140억원 ↑+6.8%
주요 임차인	삼성생명보험(주) 64.8%
잔여임대기간	가중평균 2.8년
공실률	0.0%
임대료상승률	연 2.0~3.5% 또는 CPI

GBD

FN Tower 판교



연면적	5,239.55평
보유비율	15.6%
매입가	1,259억원
매입 Cap Rate	4.42%
감정평가액 ¹⁾	1,259억원
주요 임차인	한화시스템(주) 100.0%
잔여임대기간	가중평균 4.7년
공실률	0.0%
임대료상승률	연 3.0%

BBD

※ 매입 당시 두개의 감정평가액 중 낮은금액으로 매입(부투법 제30조제3항)
⇒ Min[125,870백만원(삼창감정평가법인), 126,010백만원(태평양감정평가법인)]

※ '25. 7월말 기준

1) '24. 5월 기준 자산별 감정평가액(시가평가) 결과에 의함(삼창감정평가법인)

'25년 신규임차인(대치) 유치 및 기존 임대차 개선(순화/판교) 등 결과 임대조건(E.NOC)이 +8.67% 상승

- 서울 평균공실률 3.6%('25.2Q 기준) 대비 삼성FN리츠 공실 0.0%로 안정적인 임대 운용 중
- FN Tower 대치, '25. 2월 1F 리테일 임차인 변경(피그인더가든→CJ올리브영, 5년), '25. 3월 20F 신규임차인 유치(스카이웍스솔루션, 5년)
- FN Tower 순화 및 판교, 임대차계약 연장(+5년)으로 E.NOC 순화 +10.1% 상승, 판교 E.NOC +27.8% 상승

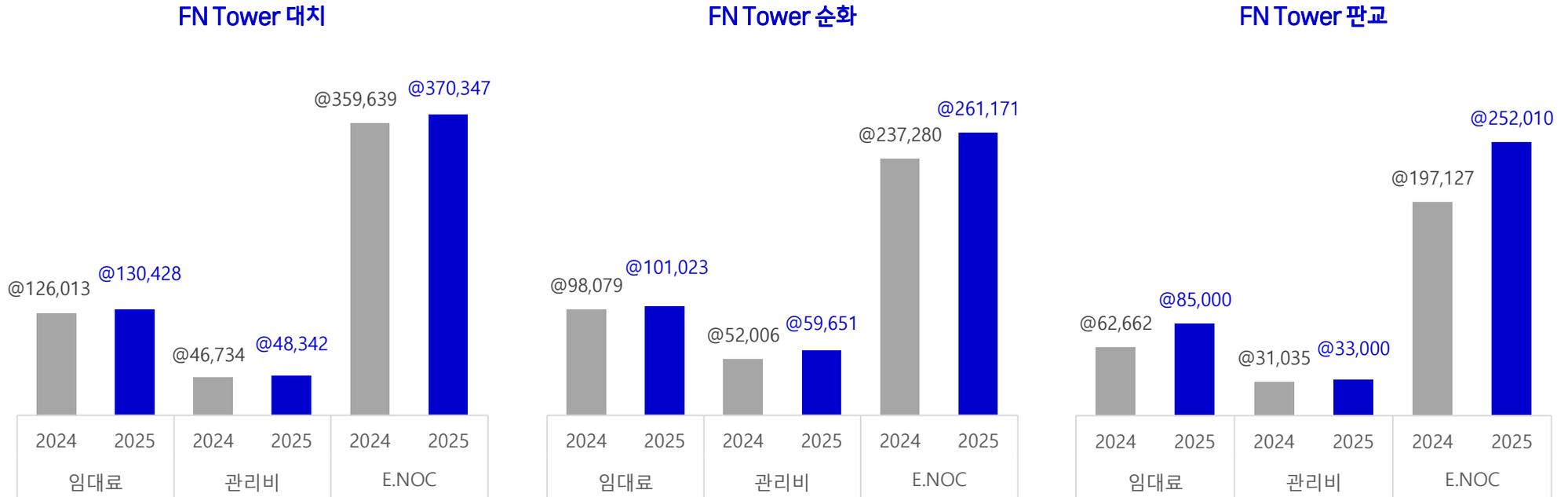
['25년 임대차 개선 효과(평단가기준)]

임대료 +8.0%

관리비 +7.2%

E.NOC +8.67%

(단위: 원)

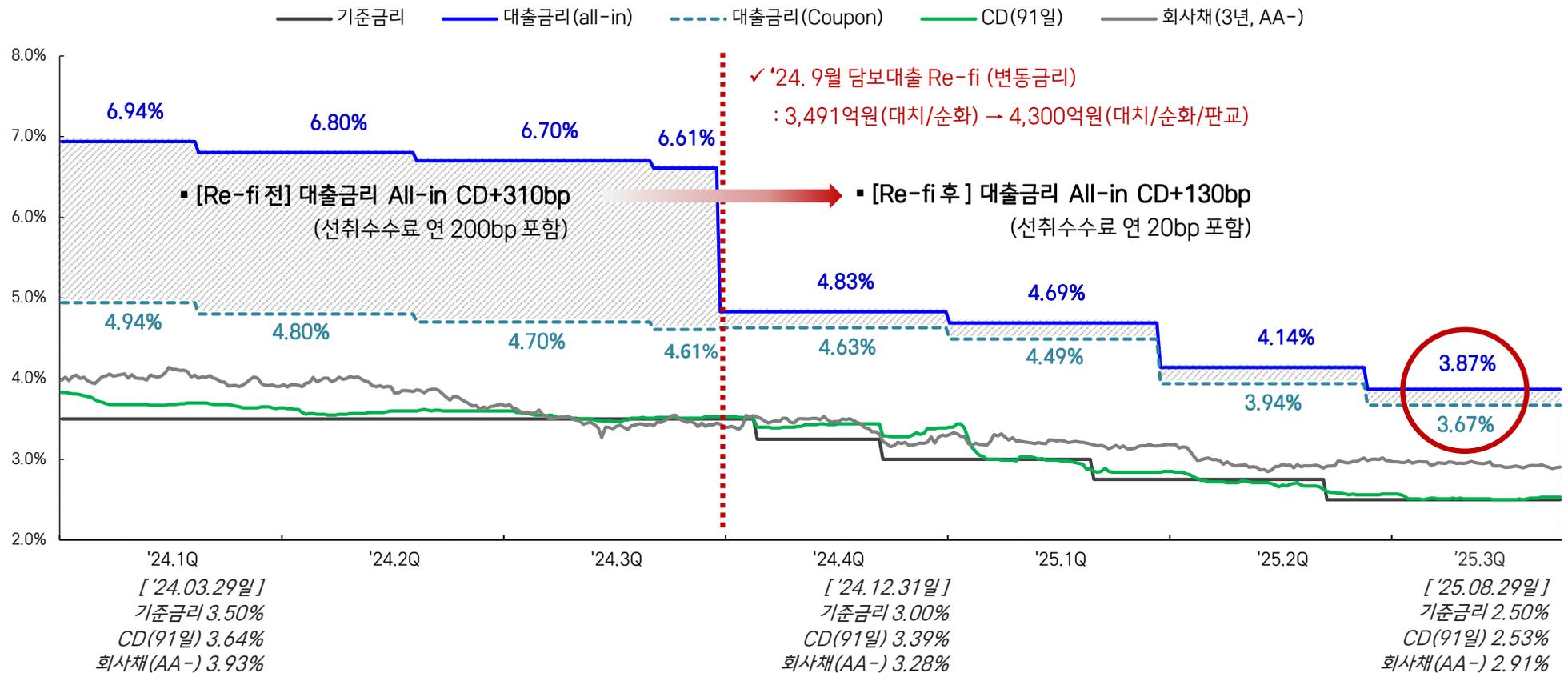


1) '25. 3월 보유자산별 임대차계약에 의함

대출금리는 CD금리에 연동되는 변동금리로 All-in 기준 3.87% 수준

- '24. 9월 1차 리파이낸싱 전/후 이자비용 All-in 기준 -180bp 감소
- 금리인하 기조에 향후 기준금리 및 CD금리 하락 시, 이자비용 감소 기대
- 향후 자산규모 확대(신규자산편입 등)를 통해 신용등급 A급 구간의 사채를 발행하여 시장변화에 자금조달능력 상향 계획

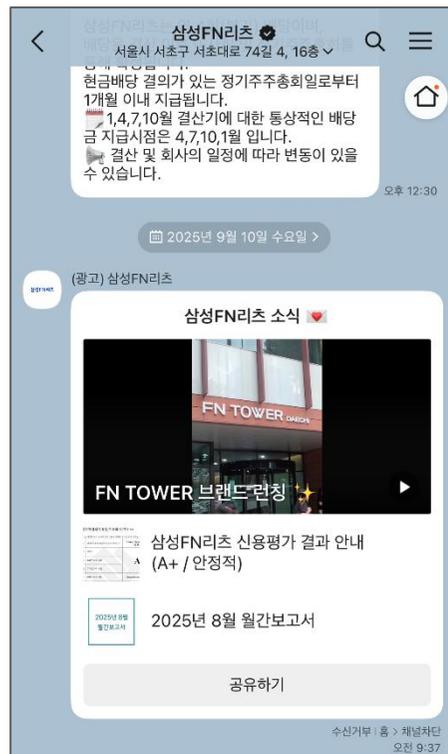
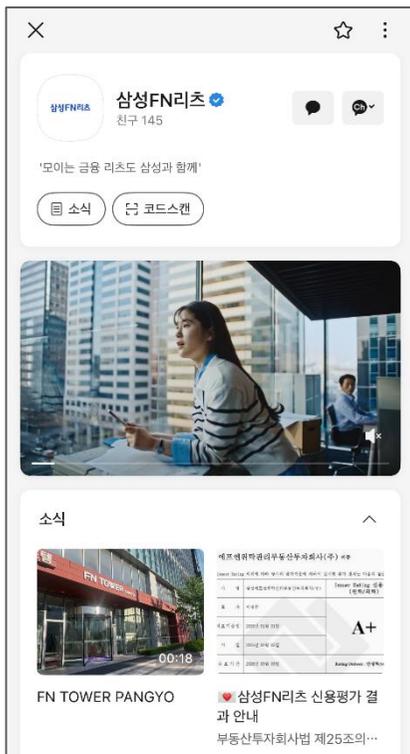
[삼성FN리츠담보대출금리변동 추이]



※ Source : 채권정보센터, 한국자산평가(채권수익률)

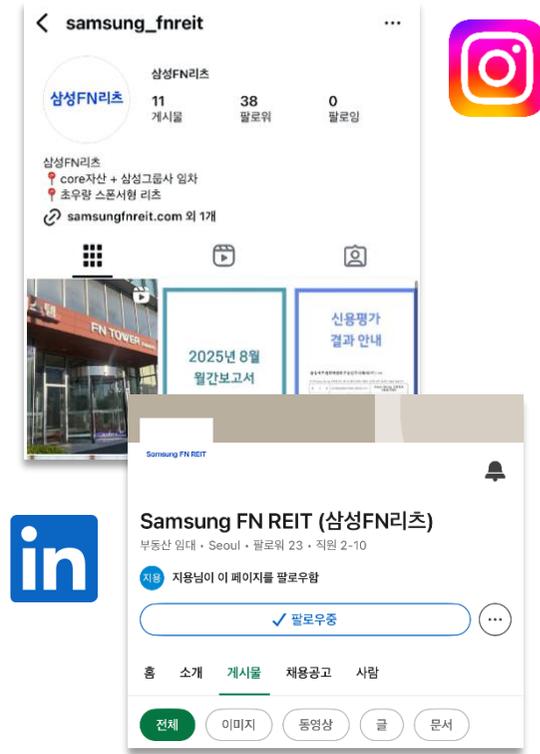
카카오채널 및 SNS 게시를 통해 주요 공시 및 리츠 관련 정보의 접근성 높임
공시 외에도 다양한 기업 활동에 대한 정보를 수시 제공함으로써 투자자와의 소통 강화

[삼성FN리츠 카카오톡 채널 개설]

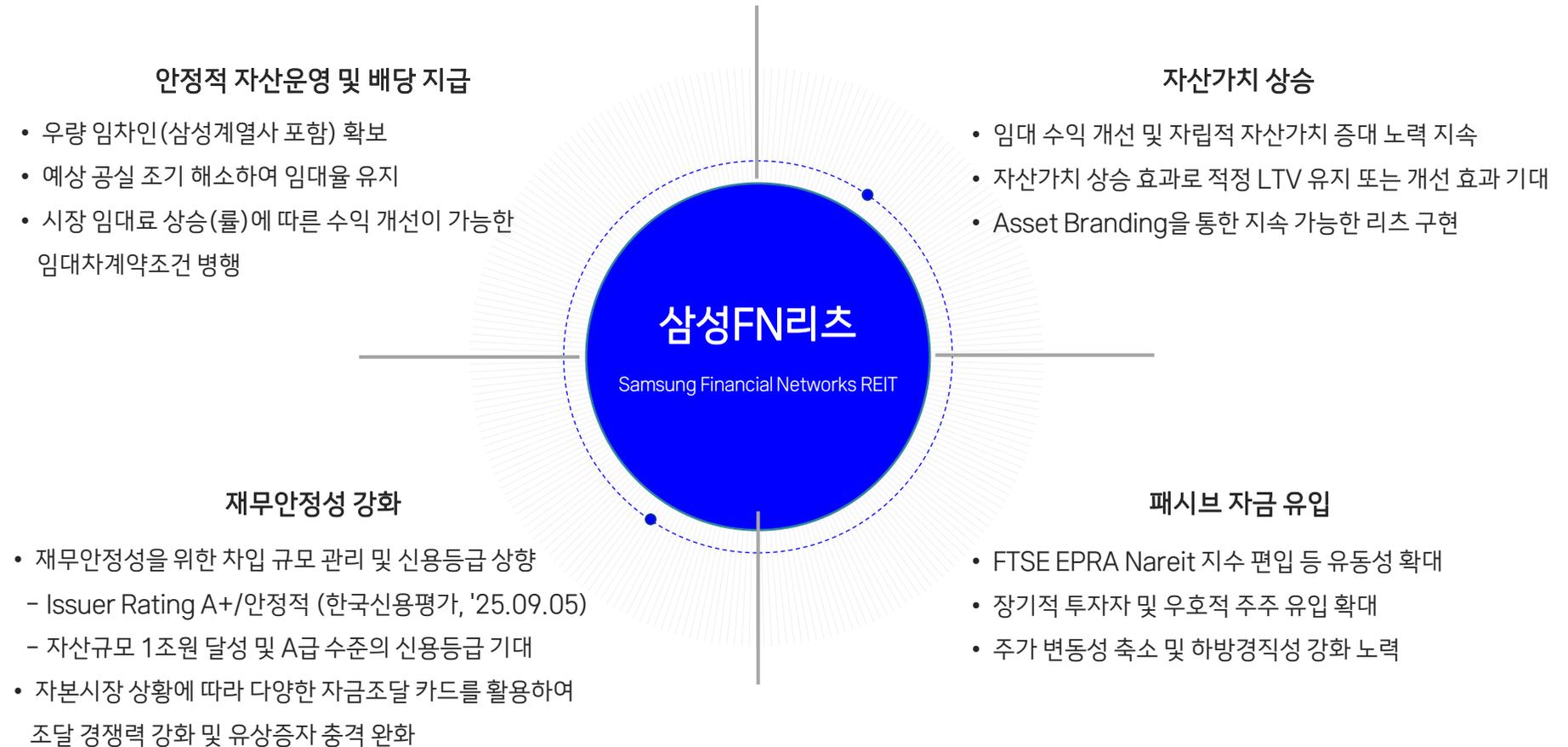


- 월간 보고서
(주가 현황, 자산현황, 결산정보 등)
- 주주총회 개최 안내
- 결산/ 배당
(주당배당금 안내)
- 운용 소식
(자산 관련 소식, 리테일 소개 등)
- 주요 기사
(FN리츠 및 부동산 관련 기사)

[Instagram, LinkedIn]



삼성금융그룹사 Synergy 창출과 우량 임차인 확보 및 운용 상의 변동성을 최소화하여 리츠의 안정성을 더욱 강화

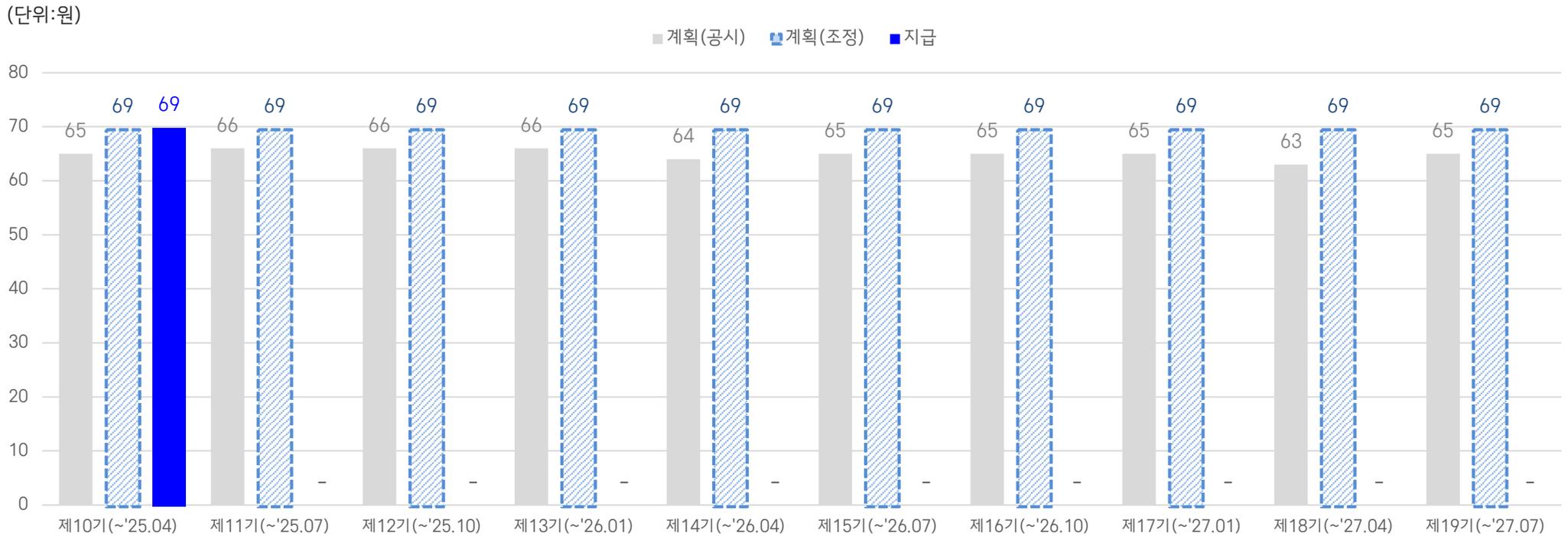


배당(DPS) 가이드런스

배당률(연환산) 상향 [기준] 5.35% → [조정] 5.50%

- '25년 보유자산 임대수익 개선 및 금융비용 감소 등으로 배당 상향 조정
- 제10기('25. 2~4월) 주당배당금 65원 지급할 계획이었으나, 69원으로 상향하여 지급

[각사업기별 주당배당금(DPS) 계획(공시/조정) 및 지급 현황]



- 1) 발행주식총수 91,050천주, 주당 4,950원('24. 9월 유상증자 후) 기준
- 2) 상기 조정된 배당(DPS)은 68.68원으로 사사오입으로 69원으로 기재함
- 3) 상기 DPS 계획 및 지급은 現 보유자산의 임대차계약을 기반으로 가정한 것으로 향후 경제상황과 시장(실물 부동산 및 금리 등)변동, 자산관리비용(세금, OPEX, CAPEX 등) 및 신규자산편입 등 자산운용상에 영향이 미칠 수 있는 요인이 있을 경우, 상기 DPS 계획 및 지급 내용(배당금 및 배당수익률)은 변동될 수 있음

재무상태

(단위: 백만원)

구분	제9기 ('25. 1월말)	제10기 ('25. 4월말)	제11기_가결산 ('25. 7월말)
유동자산 ¹⁾	38,558	35,979	34,119
비유동자산	838,217	838,066	836,924
자산총계¹⁾	876,775	874,045	871,044
유동부채	5,996	4,918	6,405
비유동부채	454,732	456,230	454,908
부채총계	460,728	461,148	461,313
자본금	45,525	45,525	45,525
자본이익잉여금 ¹⁾	370,522	367,371	364,205
자본총계¹⁾	416,047	412,896	409,730

안정성 지표

유동비율	643.0%	731.6%	532.7%
비유동비율	201.5%	203.0%	204.3%
부채비율	110.7%	111.7%	112.6%
유보율	813.9%	807.0%	800.0%
순차입비율	103.4%	104.1%	104.9%
이자보상배율	1.4	1.6	1.6
자기자본비율	47.5%	47.2%	47.0%

1) 자본잉여금 전입 및 감가상각비 배당으로 현금 감소

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

3) 사업기별 주당배당액은 사사오입으로 기재함

손익

(단위: 백만원, 원)

구분	제9기 ('25. 1월말)	제10기 ('25. 4월말)	제11기_가결산 ('25. 7월말)
영업수익	11,523	11,784	12,151
영업비용	(3,752)	(3,592)	(4,602)
영업이익	7,772	8,192	7,549
금융손익(이자 등)	(5,171)	(4,735)	(4,462)
법인세차감전손익	2,601	3,457	3,087
법인세 비용	-	-	-
순이익	2,601	3,457	3,087
주당순이익	29	69	69
순이익조정액	2,647	1,492	1,828
현금배당총액	6,608	6,253	6,253

수익성 지표

영업이익률	67.4%	69.5%	62.1%
당기순이익률	22.6%	29.3%	25.4%
EBITDA margin	79.2%	80.6%	73.1%
차입금/EBITDA ²⁾	9.6	9.2	9.8
주당 배당액 ³⁾	73	69	69
연환산배당률	5.80%	5.69%	5.50%

생명이 보유하고 있는 「잠실빌딩」 매각 계획에 따라 삼성FN리츠의 '우선협상매수권' 행사
 주가 안정 및 주주 부담을 최소화하기 위해 유상증자 없이 회사채를 발행하여 자금을 조달하는 구조로 검토 중

- GDB 인근 권역인 잠실권역 내 위치한 연면적 7,420평 규모 빌딩
- 생보사, 대기업, 공공기관, 플랫폼기업 및 IT 기업이 주로 입지하여 업무권역 형성
- 도보 3분 거리 내 지하철 및 광역환승센터 정류장이 입지하여 편리한 교통접근성 보유



구분	주요 내용
소재지	서울시 송파구 올림픽로 295(신천동 7-22)
준공	2011년 10월
대지면적	560평(1,852.0m ²)
연면적	7,421평(24,531.0m ²)
건폐율	52.65%
용적률	798.85%
전용률	50.67%
규모	지하 7층 / 지상 18층
주차대수	자주식 85대 (전기차 2대)
승강기	4대(승용 3대, 비상용 1대)
임대율	97.62%
주요 임차인	우아한형제들(33%) 삼성금융계열사(27%, 삼성생명 등)



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

기업신용등급(ICR) 'A+/안정적'를 기반으로 사채신평등급 추진

'25.10.17일자 주주총회에서 추가 차입 및 사채발행한도액(~2,500억원) 안건 상정 예정

- 리츠 사채발행금리 Spread는 민평금리 대비 +20bps 수준
- 금리인하 기조에 기업신용등급(ICR)을 기반하여 2~3년물 사채 발행 시, A+ 3%초·중반, AA- 2%후반~3%초반 수준으로 자금조달 가능
- 향후 자산매입 및 재무구조 개선 등을 위해 사채를 활용하여 적정 LTV 유지 및 금융비용(이자비용)을 감소할 수 있도록 노력할 계획

[개별 민평 금리('25.9.15기준)]

구분	1Y	2Y	3Y
AAA	2.535	2.633	2.726
AA+	2.568	2.697	2.782
AA0	2.596	2.723	2.812
AA-	2.629	2.767	2.865
A+	2.798	3.085	3.276
A0	2.955	3.269	3.544
A-	3.223	3.614	3.996
BBB+	4.323	5.652	6.307

목표

[회사채 발행 효과]



- **신규자산매입**
 - Equity 수익률 상승(Leverage 효과)
 - 장기적인 목적에 필요한 자금을 일시 조달
- **자금조달 비용 절감**
 - 담보대출 대비 자금조달 용이
 - 신용도가 높을 수록 낮은 금리로 자금조달
- **자금 활용 계획 용이**
 - 이자율과 상환 기일이 확정되어 자금 사용 및 수급 계획을 보다 용이하게 수립
- **법인세 절감**
 - 회사채 이자는 법인세 계산 시 비용으로 인정되어 과세 소득 감소

※ Source : 채권정보센터, 한국자산평가(채권수익률), 한국투자증권

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

사업계획.포트폴리오 확장

리츠는 규모의 경제를 통해 자금조달능력 및 신용등급 향상으로 인한 이자비용 감소 기대할 수 있어
 삼성FN리츠는 스폰서 자산 뿐만 아니라, 시장 우량 자산도 병행하여 지속적인 자산편입으로 포트폴리오 확장



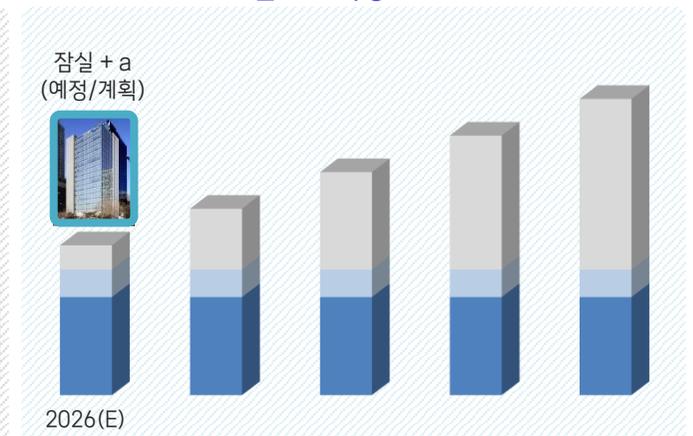
- 1 우선매수협상권 대상 자산(스폰서 자산) 기반 안정적 임대수익 및 규모 확대
- 2 기존 자산의 보안 및 개선 가능한 자산 매입 (각 권역별 운용 자산을 통해 시장 모니터링)
- 3 향후 임대시장 및 주요 권역 개발로 자산가치 상승 기대 자산
- 4 삼성그룹 내 투자적합자산 선별 매입 (입지/임대현황/자산가치 등)



Phase 1. 스폰서 자산 매입



Phase 2. 스폰서 자산 & 시장 우량 자산 매입 병행 ⇒ 포트폴리오 확장



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

감사합니다.
