

삼성FN리츠

Samsung Financial Networks REIT

Investor Presentation 2026년 5월



삼성SRA자산운용

준법감시인필 2026-00062

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 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 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", "(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(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 1)

10,710 억원



보유 자산 1)

4 개

- [GBD] FN타워 대치
- [CBD] FN타워 순화
- [PBD] FN타워 판교
- [GBD] FN타워 잠실



임대율 2)

97.8 %

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



주요주주

삼성생명 19.5 %
삼성화재 18.7 %



사채신용등급

A+/안정적

- 한국신용평가&한국기업평가 ('26. 1월 / '26. 3월)



시가총액 3)

5,336억원

- 발행주식총수 9,105만주
- 최근 1개월 단순평균종가 5,861원('26.5.22일 기준)



차입금

6,300 억원

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



연환산 배당률 3)

5.55 %
(제10기~제13기)

- 최근 1년 주당배당금 276원
- 분기 결산 (1월, 4월, 7월, 10월)



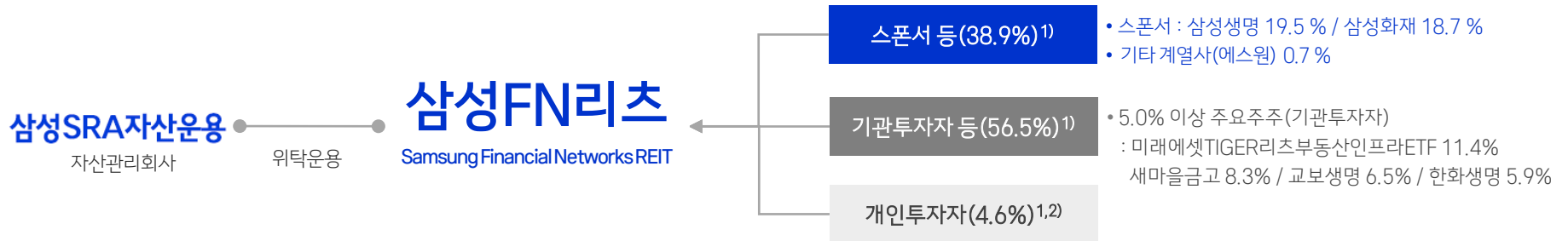
1) '생명 잠실빌딩' 매입 완료('26. 3.17일) 포함 제14기('26.2.1일~'26.4.30일) 가결산 기준 기재하였으나, 제14기 결산 이후 재무상태 등 관련된 DATA는 변동될 수 있음

2) '26. 4월말 기준 보유자산별 연면적가중평균임대율

3) 제10기~제13기('25. 2월~'26. 1월) 기준 주당 배당금의 합계액 / 4,950원 (*4,950원 = IPO 및 유상증자(1차) 주당 가중평균발행가액)

삼성FN리츠는 단일리츠 구조로 FN TOWER 총 4개 자산을 직접 매입하여 운용 중

- 스폰서(생명/화재) 지분 38.2% 기반, 기관투자자의 지분 50% 이상으로 장기적인 관점에서 주가 변동성 최소화
- 삼성금융그룹사(삼성생명 등)를 비롯하여 신용도가 우수한 임차인들과의 임대차계약을 통해 안정적인 임대수익 및 현금흐름 확보



운용 자산

FN TOWER 대치



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

FN TOWER 순화



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

FN TOWER 판교



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

FN TOWER 잠실



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

1) 상기 기재된 지분(율) 현황은 '26.4월말 주주명부에 기재된 보유주식수를 기준으로 기재하였으나, 스폰서 외 각 투자자의 지분(율)은 시장상황, 투자목적 및 운용 성향 등에 따른 매개로 변동될 수 있음
 2) 개인투자자의 지분(율)은 한국예탁원에서 제공된 주주명부 상 '개인'으로 분류된 주주에 한하여 기재하였음

'26. 4월말 FN TOWER 4개 자산의 총 매입금액은 1조 113억원 수준

FN TOWER 대치/순화/판교는 '25.12월말 탁상감정평가 기준 총 9,550억원 수준 ⇒ 최초 매입액(8,034억원)대비 18.9% 상승



1) FN TOWER 대치/순화/판교는 '25.12월말 기준 탁상감정평가(대일감정평가법인) 결과를 기준으로 작성한 것으로 추후 정식 감정평가(담보평가 또는 시가평가) 시 변동될 수 있음

신규 자산인 'FN TOWER 잠실'은 연면적 74백평 규모의 오피스빌딩으로, 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 ²)	건축면적	294.99평 (975.17m ²)
연면적	7,420.60평 (24,531.02m ²)	전용면적(기준층)	208.38평 (688.85m ²)
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

'26. 4월말 기준 임대율 92.1%, 삼성생명 비롯하여 우량한 임차인들과의 계약을 통해 안정적 임대수익 기대

- '우아한형제들(33.25%), 삼성생명 등 계열사(32.18%), 슈퍼센트(5.54%), (주)케이티(5.54%), 롯데컬처웍스(5.54%) 등 임차 중
- 공실 7.93%(15층 5.54%, B2 2.39%)로 현재 임대차 마케팅 진행 중

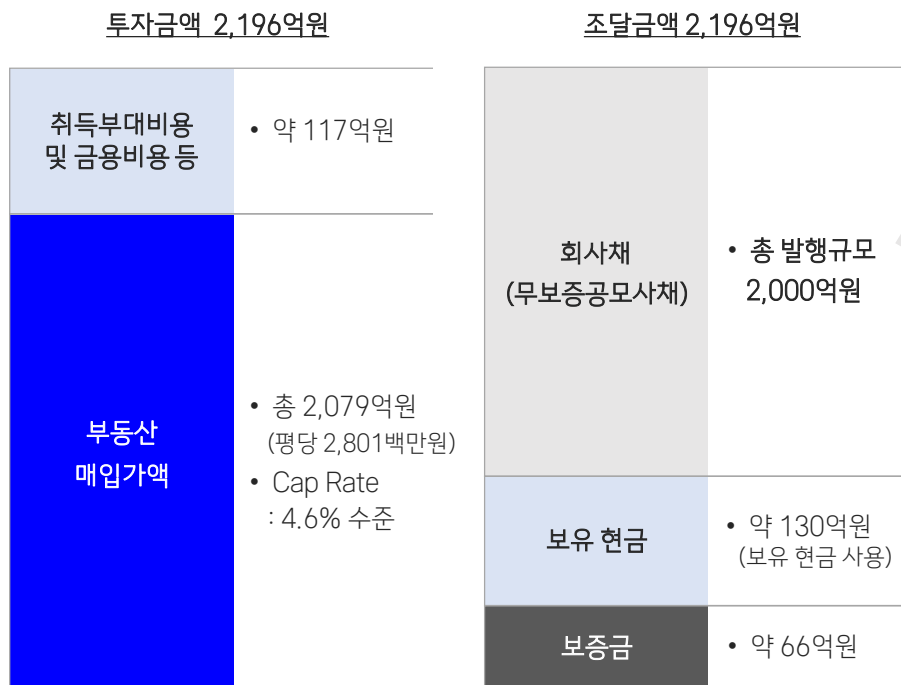
층	임대면적(평)	전용면적(평)	사용현황
19	411.2	208.4	슈퍼센트
18	411.2	208.4	롯데컬처웍스
17	411.2	208.4	에스케이일렉트릭
16	411.2	208.4	(주) 케이티
15	411.2	208.4	공실
14	411.2	208.4	우아한형제들
12	411.2	208.4	펄타이그레이터차이나(유)
11	411.2	208.4	우아한형제들
10	411.2	208.4	
9	411.2	208.4	
8	411.2	208.4	
7	411.2	208.4	
6	411.2	208.4	삼성생명
5	411.2	208.4	
3	411.2	208.4	
2	394.2	199.8	삼성생명 삼성화재 삼성카드
1	221.0	112.0	삼성생명서비스손해사정 삼성생명
B1	257.3	130.4	볼트1932 히어링허브 오사이초밥 블랙디쉬
B2	379.6	192.3	삼성생명 유니버스 공실
B3~	-	-	주차장/기계실
합계	7,420.6	3,760.1	

층	임차인	임대율	임대차기간	연임대료 인상조건
19	슈퍼센트	5.54%	'24.05 ~ '29.04	3.0%
18	롯데컬처웍스	5.54%	'24.04 ~ '27.04	3.0%
17	에스케이일렉트릭(주)	5.54%	'22.12 ~ '26.06	3.0%
16	(주) 케이티	5.54%	'22.11 ~ '27.11	3.0%
15	공실	5.54%	-	
14	우아한형제들	5.54%	'24.07 ~ '26.06	3.0%
12	펄타이그레이터차이나(유)	5.54%	'23.06 ~ '28.05	3.0%
11~7	우아한형제들	27.71%	'25.04 ~ '28.03	3.0%
6~2	삼성생명	21.46%	'26.03 ~ '31.03	3.0%
2	삼성화재	0.32%	'26.01 ~ '26.12	-
	삼성카드	0.16%	'26.01 ~ '26.12	-
1	삼성생명서비스손해사정	2.87%	'25.01 ~ '26.12	3.0%
	삼성생명	0.11%	'26.03 ~ '31.03	3.0%
B1	볼트1932	1.25%	'24.03 ~ '29.03	3.0%
	히어링허브	0.50%	'24.03 ~ '29.03	3.0%
	오사이초밥	0.45%	'26.01 ~ '28.12	Max [CPI or 3.0%]
	블랙디쉬	1.27%	'26.05 ~ '29.04	3.0%
	삼성생명	1.72%	'26.03 ~ '31.03	3.0%
B2	유니버스	1.01%	'22.12 ~ '27.11	Max [CPI or 3.0%]
	공실	2.39%	-	-
합계		100.0%		

총 투자금액 2,196억원이며, 보증금 제외하여 회사채(1.5년물, 2년물) 2,000억원 발행 및 보유자금 130억원 사용

- 발행규모 기준 가중평균금리 4.118% 수준
- 제13기 결산 기준 부채비율은 약 114% 수준이나 회사채 발행 후 부채비율 약 163% 수준으로 증가 예상
- 신용평가 당시 우수한 LTV 수준과 신규자산편입 및 차입금 증가로 재무구조 변동가능성을 감안하여 받은 평가등급으로
 - ① 보유자산의 가치, ② 계열 임차 비중 고려 시 우수한 현금흐름의 안정성 확보, ③ 안정적인 임대수익(NOI) 기반 이자지급능력 우수하여 채무불이행 우려 낮음
- 향후 부채비율 150% 수준을 목표로 운용할 계획

〈자금조달구조〉



〈회사채 발행 내역¹⁾〉

구분	주요 내용	
사채종목	무보증사채	
사채구분	무기명식 이권부 무보증 공모사채	
모집총액	2,000억원	
발행회차(발행물)	제1-1회(1.5년물)	제1-2회(2.0년물)
신용평가등급 (한신평/한기평)	A+/안정적 ('26.3.3일 / '26.3.3일)	A+/안정적 ('26.1.27일 / '26.3.3일)
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)	

'26. 4말 차입금은 총 6,300억원

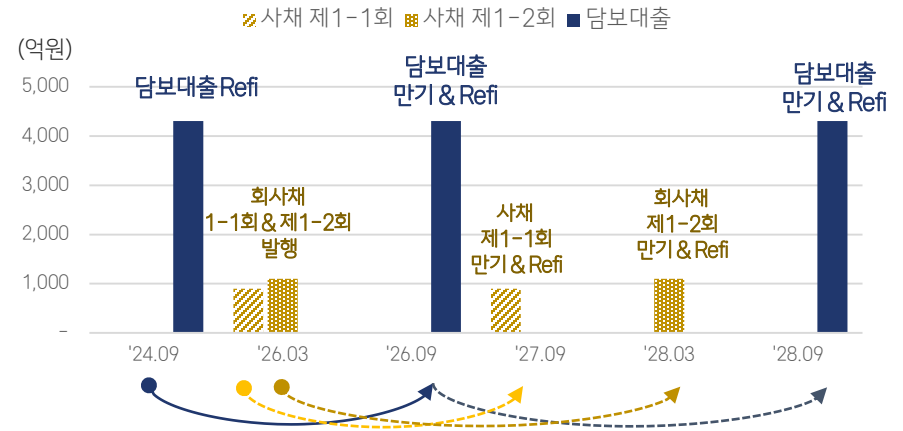
'26.9월 만기 예정인 담보대출은 보유자산 가치, 안정적 현금흐름 및 LTV 수준 등 감안하면 Refinancing 가능 ↑

〈차입현황〉

삼성FN리츠
Samsung Financial Networks REIT

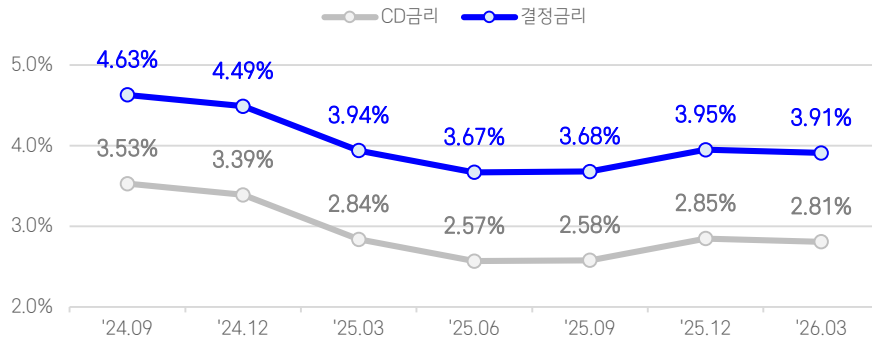


〈차입 만기 현황〉



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

〈담보대출 이자율 변동 현황('24. 9월~'26. 3월)〉



• 재무건전성(부채비율 등) 관리 및 강화

- ① 각 차입금 만기 분산을 통해 만기 시점 시장 상황 및 금리 조건 등에 따라 선제적으로 검토하여 대응 → 차입 안정성 제고 및 변동성 최소화
 - 삼성금융계열사 지속 임차 및 안정적 현금흐름 확보, 공실 관리(공실률 최소화) 포트폴리오 분산(지역 리스크 분산), 자산가치 상승 및 LTV 여력 확보 등 고려 시 Refinancing 우려 낮음
- ② 담보대출 Refi 가능성 확대 및 사채 신용평가등급(A+/안정적) 유지/개선 노력
- ③ 향후 운용 안정성 및 주주가치 제고 등을 위해 시장 상황 및 금리 조건에 따라 필요 시 '담보대출과 담보부사채' 병행차입구조방안도 검토 가능

1) LTV = (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%

3) 연 Coupon Rate : CD(91일) + 110bp

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



- 자산매입을 통해 중대형 리츠로 성장이 예상되고, 회사채 발행 통해 조달금리 안정화 및 만기 분산 효과
 - 총자산규모는 8,662억원(제13기 결산 기준)에서 1조 862억 수준(+2,200억원)으로 성장
 - 자금조달구조 다양화를 통한 조달비용 감소 효과
 - 차입금 만기 분산을 통한 상환 리스크 감소 효과

[‘잠실빌딩’ 제14기 사업기간 중 편입(26. 3.17)]

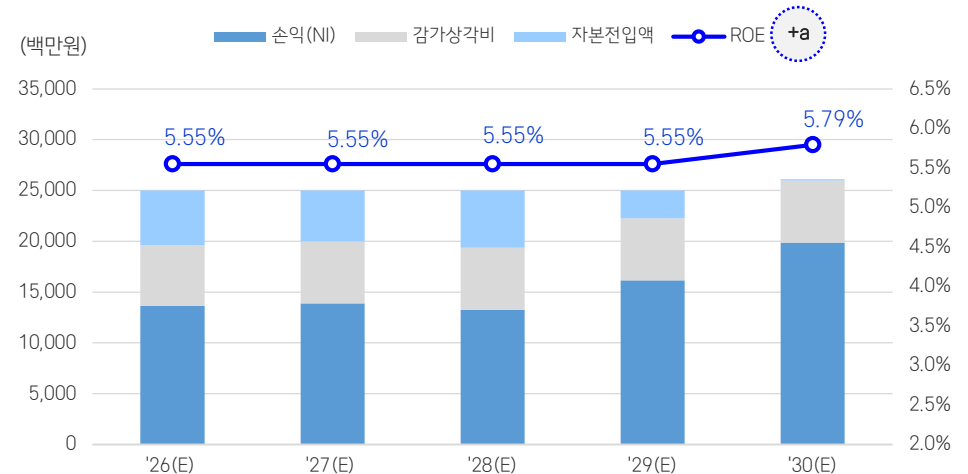
사업기간	제10기~제13기 (‘25.2월~’26.1월)	제14기(E)~제17기(E) (‘26.2월~’27.1월)	증/감
임대수익(영업수익)	470억	593억	+123억
운용이익(영업이익)	301억	379억	+78억
이자비용	216억	256억	+40억



- 안정적인 현금흐름 확보 및 목표 배당(률) 지속 지급 가능
 - 사채 발행으로 이자비용은 증가될 것이나, 기존 보유자산 임대료 상승과 ‘FN Tower 잠실’ 편입에 따른 임대수익(NOI) 증가
- 수익 개선을 통해 ‘30년 이후 자본전입 없이 배당 지급 가능’
 - 향후 차입 금리 변동에 따른 순익(NI)이 변동될 수 있겠으나, 안정적인 임대수익 기반으로 아래 임대수익 및 차입 금리 가정하에 연간 자본전입액은 점차 감소될 것으로 예상
 - 차입 금리(이자비용) 감소 시 추가 배당재원 확보 가능

[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), 발행주식수가중평균발행가액(4,950원) 적용



1) 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

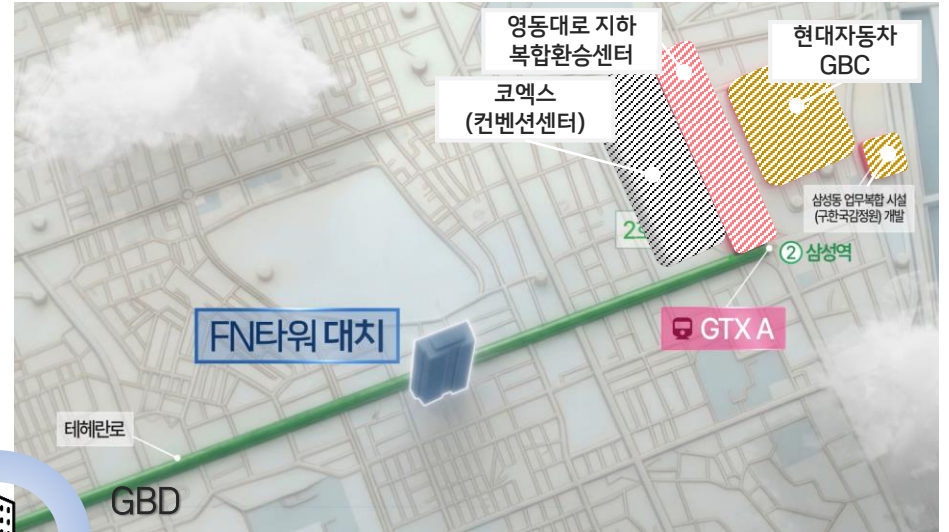
분산투자&경쟁력

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



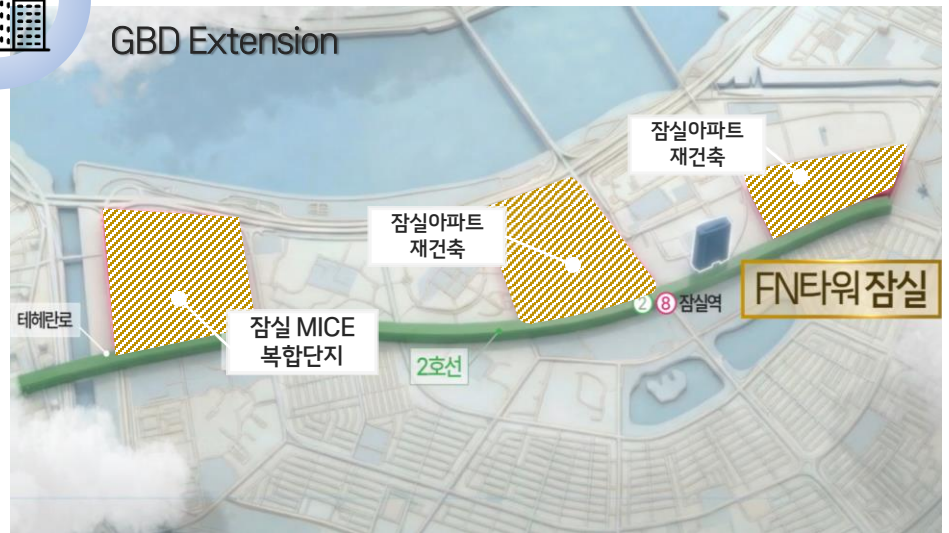
CBD

PBD



GBD

GBD Extension

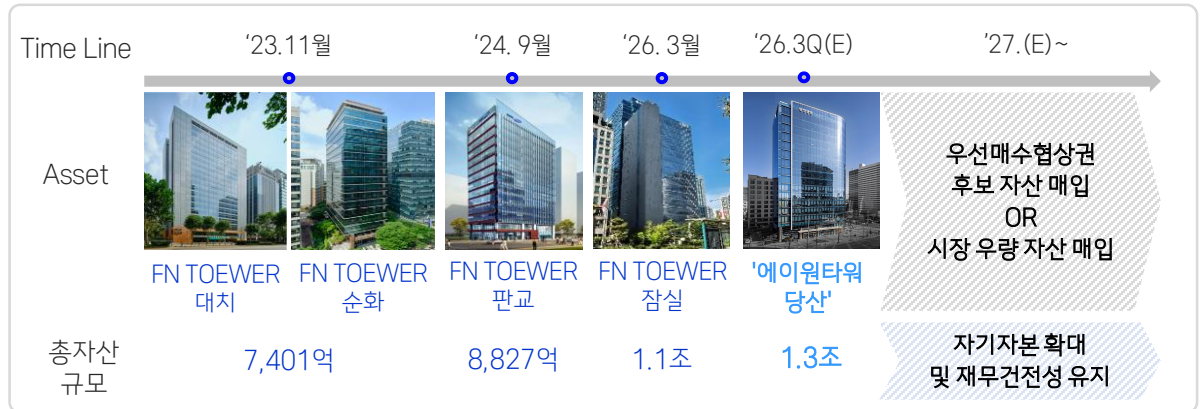


성장 Roadmap

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 ↑

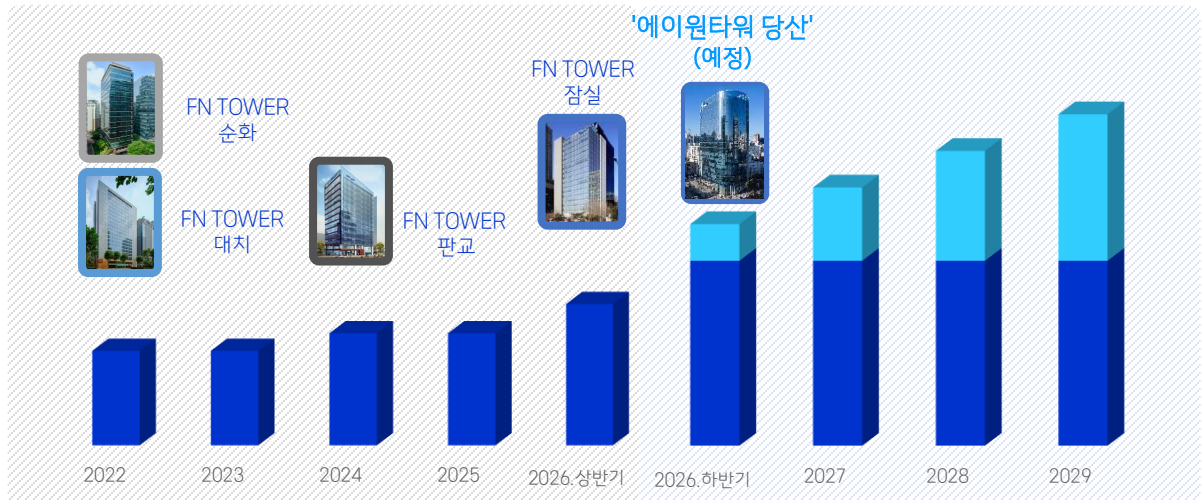


- 1 우선매수협상권 대상 자산(스폰서 자산) 기반 안정적 임대수익 및 규모 확대
- 2 기존 자산의 보안 및 개선 가능한 자산 매입 (각 권역별 운용 자산을 통해 시장 모니터링)
- 3 향후 임대시장 및 주요 권역 개발로 자산가치 상승 기대 자산
- 4 삼성그룹 내 투자적합자산 선별 매입 (입지/임대현황/자산가치 등)



Phase 1. 스폰서 자산 매입

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



삼성SRA자산운용은 삼성FN리츠의 위탁관리운용사로써
투자대상(신규자산편입) 검토, 자금조달 및 운용관리 등에 대해 보다 투명하고 안정적으로 의사결정체계 구축

투자&자금조달 체계

- 시장 입찰 자산 검토 및 분석
*가격 적정성/수익성/안정성/자금조달가능성/
FN리츠 시너지 효과 등
- 1차 리츠투자운용위원회 개최 및 승인
- FN리츠 수권절차(이사회) 진행
입찰제안서 제출, 우선협상자 선정,
Kick-Off 미팅(조건 협의 및 매매 일정 등)
- FN리츠 수권절차(이사회/주총) 진행
MOU 체결, 외부실사 및 감정평가 진행,
자금조달계획 수립 및 변경인가/보고(부동산원/국토부)
- 2차 리츠투자운용위원회 개최 및 승인
- FN리츠 수권절차(이사회) 진행
자금조달 및 부동산매매계약(SPA) 체결
- 자산 매입 및 소유권이전 등기 완료
⇒ FN리츠 자산 편입 및 운용



운용관리체계

[정기] 분기별 리츠 리스크관리위원회

- ✓ 리스크관리지표별 세부 현황 및 필요 시 개선대책
- ✓ 중대재해·안전관리 등 법규/규정 위반 건 여부 및 처리방안
- ✓ 주요 현안 및 리스크 Factor 점검 및 분석
- ✓ 전기 의결사항 및 지시사항 이행 경과 등 확인
- ✓ 민원현황 및 조치사항
- ⇒ 위원회 구성(6명)
 - SRA 대표이사(위원장), 경영지원실장, 준법감시인, 위험관리책임자, 금융소비자보호 총괄책임자, 리츠본부장

[정기] 주1회 PM(자산관리회사) 미팅

- ✓ 건물, 임차인 및 기계설비장비 등 자산관리에 관한 이슈 여부 확인
- ✓ 이슈 사항에 대한 대책방안마련, 경과 사항 및 해결 여부 확인 등

[수시] 리츠 투자운용위원회

- ✓ 자산 및 운용상 이해관계인과의 거래 등에 관한 사항
- ✓ 자산 매각 및 위원회의 의결이 필요하다고 판단되는 사항
- ⇒ 위원회 구성(6명)
 - 리츠 본부장(위원장), SRA 대표이사, 경영지원실장, 준법감시인, 위험관리책임자, 금융소비자보호 총괄책임자

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

- p9 「향후 5개년 ('26년~'30년) 임대수익 및 차입 금리(Coupon Rate) 등 가정과 동일하며, 이에 따른 DSCR 추정치임

〈 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

1) DSCR 추정치는 p9에 기재된 가정(임대수익 및 차입 금리 등)에 따른 것으로 동 가정과 달리 향후 각 보유자산의 임대 현황/조건 변동과 부동산시장, 금융정책 및 채권시장 등의 시장 요인뿐만 아니라, 예상치 못하거나 반영하지 못한 변동요인으로 인해 보유자산의 임대수입, 임대수익(손익) 및 이자지급 관련 금리조건 등이 변동될 수 있으므로 상기 DSCR 추정치도 변동될 수 있음

재무상태

(단위: 백만원)

구분	제11기 (‘25. 7월말)	제12기 (‘25. 10월말)	제13기 (‘26. 1월말)
유동자산 ¹⁾	34,119	32,661	31,843
비유동자산	836,924	835,418	834,369
자산총계¹⁾	871,044	868,079	866,212
유동부채	6,405	435,274	435,497
비유동부채	454,908	26,259	26,107
부채총계	461,313	461,533	461,603
자본금	45,525	45,525	45,525
자본이익잉여금 ¹⁾	364,205	361,021	359,084
자본총계	409,730	406,546	404,609

안정성 지표

유동비율	532.7% ²⁾	7.5% ³⁾	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%

1) 자본잉여금 전입 및 감가상각비 배당으로 인한 현금 감소

2) 제12기 유동비율은 담보대출 만기(~'26.9월)가 1년 미만으로 도래함으로써 기존 장기차입금(비유동부채) 계정에서 유동성장기차입금 계정으로 변동되어 감소된 것으로서 추후 담보대출 대환(Refinancing, '26. 9월) 시 계정과목 재조정으로 유동비율은 이전 수준으로 상승 조정될 것으로 예상됨

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

4) 사업기별 주당배당액은 사사오입으로 기재함

손익

(단위: 백만원, 원)

구분	제11기 (‘25. 7월말)	제12기 (‘25. 10월말)	제13기 (‘26. 1월말)
영업수익	12,151	12,236	12,196
영업비용	4,602	4,833	3,623
영업이익	7,549	7,403	8,573
금융비용(이자 등)	4,462	4,335	4,257
법인세차감전손익	3,087	3,068	4,408
법인세 비용	-	-	-
순이익	3,087	3,068	4,316
주당순이익	34	34	47
순이익조정액	1,828	1,847	599
현금배당총액	6,253	6,253	6,253

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 ³⁾	9.8배	12.3배	10.8배
주당 배당액 ⁴⁾	69원	69원	69원
연환산배당률	5.50%	5.50%	5.50%

YBD 확장 권역인 당산/영등포 권역 소재 '에이원타워 당산' 우선협상자로 선정

- 연면적 약 8,468평 규모의 업무시설 및 근린생활시설 자산
- '11년에 삼성생명 사옥으로 개발되어 지역 단위의 영업 거점의 기능으로 장기적인 영업 및 업무 수행 목적으로 사용 중



구분	내용
소재지	서울시영등포구국회대로559 (당산동4가38-1)
준공	2011. 12
용도지역	준공업지역, 도시지역
주용도	업무시설 91.2%, 근린생활시설 8.8%
대지면적/연면적	3,201.8㎡ (968.5평) / 27,991.94㎡ (8,467.6평)
건폐율/용적율	32.6% / 476.8%
전용률	43.3%
기준층 면적	임대 494.9평 / 전용 214.3평
규모	B6 ~ 16F (E/V 표시층 B6 ~ 18F) *4층, 13층 제외
주차대수	총 199대(자주식 B2~B6)
승강기	총 6대(승용 5대, 비상용 1대)
천정고	기준층 2.6m
전력량	3,000kw(비상발전기 1,000kva) *최근 1년간 최대전력수요 1,060kw

삼성생명서비스 등 삼성금융계열사가 약 87.3% 임차 중, 안정적인 임대율을 바탕으로 견조한 현금흐름 유지 가능

*임대면적 기준 「삼성생명서비스손해사정 약 63.8%, 삼성생명 약 22.8%, 삼성화재 및 삼성카드 약 0.7%」 임차 중

- 국내 주요 보험·금융 계열사를 중심으로 구성된 Multi-tenant 오피스 자산으로, 현재 오피스 기준 임대율 100%¹⁾ 유지하며 안정적인 임대수익 확보하고 있음
- 삼성생명서비스는 준공 이후 약 15년간 장기 임차 중이며, 핵심조직이 입주해 있어 사옥형 성격이 강한 임차구조로 향후 재계약을 통한 지속 임차 가능 ↑

*대표이사실, 경영지원실, 심사·보상 등

층	임대면적(평)	전용면적(평)	사용현황
18	494.93	214.32	삼성생명서비스
17	494.93	214.32	
16	494.93	214.32	
15	494.93	214.32	
14	494.93	214.32	
12	494.93	214.32	
11	494.93	214.32	
10	494.93	214.32	
9	494.93	214.32	
8	494.93	214.32	
7	494.93	214.32	
6	494.93	214.32	
5	494.93	214.32	삼성생명 삼성화재 삼성카드
3	461.34	180.86	삼성생명
2	251.40	108.88	현대해상보험 성모바로이비인후과
1	252.09	117.17	서울본재활의학과
B1	1,068.62	455.00	삼성생명서비스 삼성생명 헤드오버힐스커피
B2~B6	-	-	삼성생명서비스 프렌즈아카데미 판촉물매장 약국
합계	7,420.63	3,959.22	주차장/창고/기계실

층	임차인	임대율	임대차계약기간		연임대료 인상조건
			개시일	만료일	
9~18층	삼성생명서비스	52.61%	'18.12.20	'28.12.26	CPI
7~8층	삼성생명	11.69%	'23.12.27	'26.12.26	3.5%
6층	삼성생명	5.19%	'23.12.27	'26.12.26	3.5%
	삼성화재	0.42%	'25.12.27	'26.12.26	3.5%
	삼성카드	0.24%	'25.12.27	'26.12.26	3.5%
5층	삼성생명	5.85%	'23.12.27	'26.12.26	3.5%
3층	현대해상보험	3.94%	'25.05.09	'28.05.08	2.5%
	성모바로이비인후과	1.51%	'22.01.01	'26.12.31	2.5%
2층	서울본재활의학과	2.97%	'24.09.23	'29.09.22	2.5%
1층	삼성생명서비스	2.86%	'23.12.27	'26.12.26	3.5%
	삼성생명	0.11%	'23.12.27	'26.12.26	3.5%
	헤드오버힐스커피 ²⁾	-	'22.01.01	'26.12.31	2.5%
B1	삼성생명서비스	8.28%	'18.12.20	'28.12.26	CPI
	프렌즈아카데미	3.69%	'21.09.01	'26.08.31	5.0% (2년 1회)
	약국	0.24%	'22.01.01	'26.12.31	2.5%
	판촉물매장	0.40%	'25.03.01	'27.02.28	2.5%
합계		100.0%			

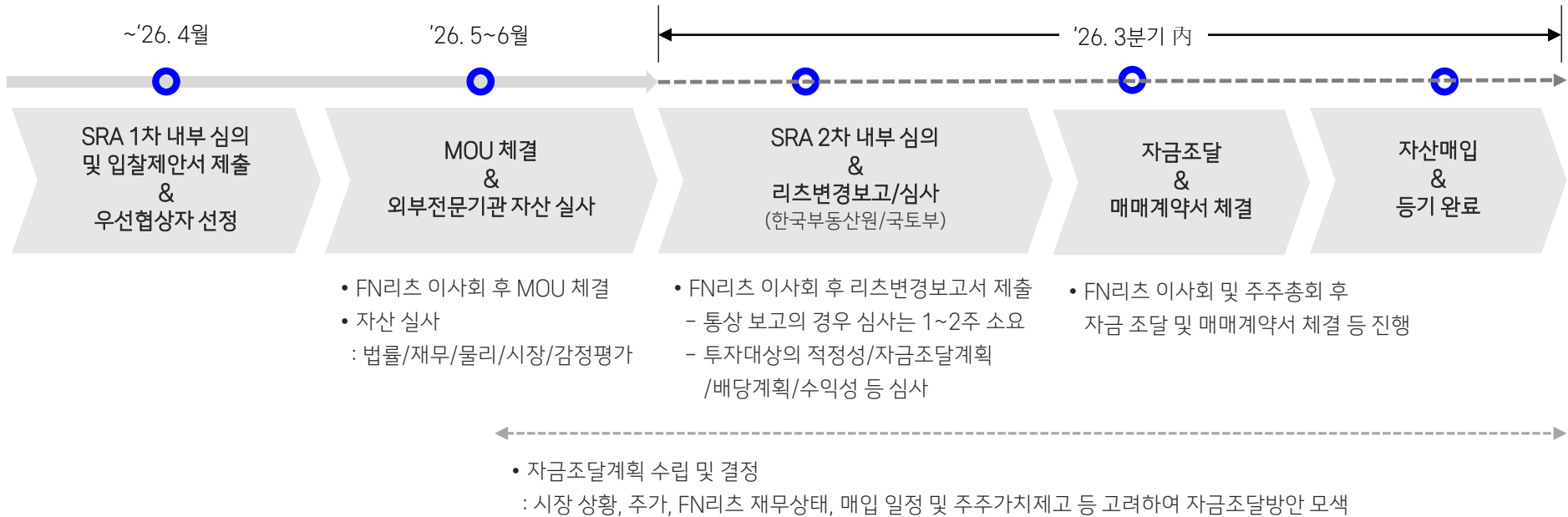
여의도 등 주변 업무권역과 기능적/물리적으로 연결된 지역에 위치하며, 역세권 이점 보유

- YBD의 확장 추세와 맞물려 영등포/당산 일대의 업무 및 상업 기능이 확대될 것으로 기대
 - 금융(증권/보험 등) 관련 IT 지원 및 백오피스 기능을 수용하고 있는 지역
- 교통 인프라(2/5/9호선 및 올림픽대로 등) 접근성 우수
 - 영등포구청역(2/5호선) 입구까지 도보 2분 내
 - 당산역(2/9호선) 입구까지 도보 10분 내
- 향후 교통망 확충 및 개발 등에 따른 YBD 확장 수혜 예상
 - 국회대로 지하화(4.1km, '15~'29년) 조성 중
 - 경전철 목동선(10.9km '25~'31년 예정)
 - 신안산선 영등포역 개통(44.9km, '27년 예정)



'26. 5월 외부전문기관 자산 실사 진행 이후 3분기 內 리츠변경보고 및 매입 추진 계획

'에이원타워 당산' 편입 프로세스



1) 상기 예상 일정(또는 추진 계획)은 외부전문기관 자산 실사 및 리츠변경보고심사 등의 결과에 따라 신규자산매입 여부는 변동될 수 있음

2) 매입을 위한 자금은 예정된 매매 일정에 맞춰 조달방안 선택 및 추진할 계획이나, 시장상황(경제, 실물 부동산, 금리 등) 및 금융정책 등으로 인해 변동될 수 있음

감사합니다.



삼성SRA자산운용

삼성FN리츠
Samsung Financial Networks REIT