



모이는 금융, 리츠도 삼성과 함께

삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 주식회사

2023.10.17

IR Presentation

K-REITs Corporate day 2023.2H

Disclaimer

본 자료는 ‘삼성에프앤위탁관리부동산투자회사 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 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 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, 자문의견, 기타 이에 준하는 의사표시로서의 의미를 갖지 아니합니다. 본건 리츠가 발행할 증권의 취득을 위한 청약의 권유는 자본시장법에 따라 작성하여 금융위원회에 제출된 투자설명서, 예비투자설명서 또는 간이투자설명서에 의하여야 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 약속에 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.

01. FN리츠 Overview

02. 수익/차입/배당

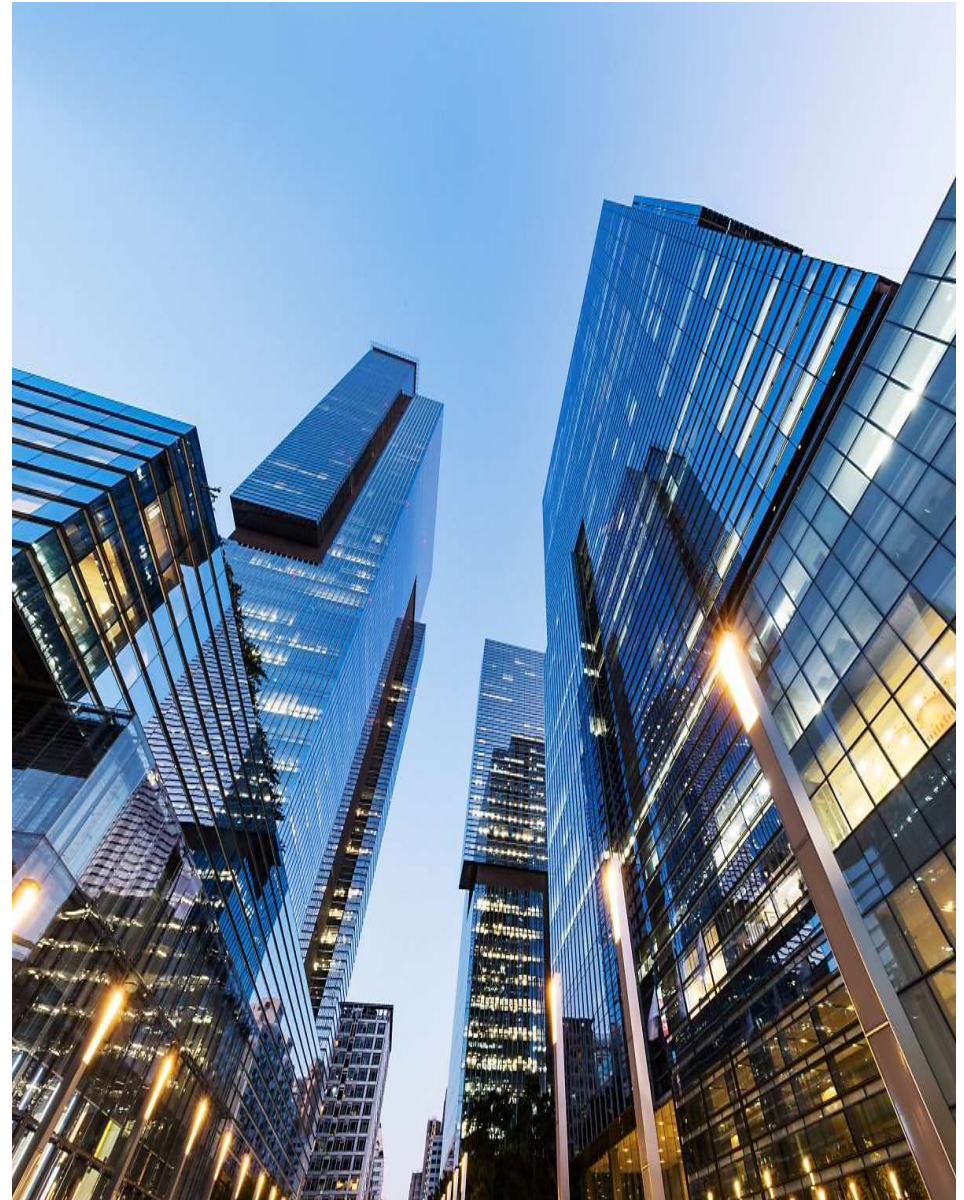
03. 보유 자산

04. 임대수입 개선

05. 자산가치 상승 여력

06. 중장기 성장 전략

Appendix



FN리츠 Overview

“모이는 금융, 커지는 혜택” 슬로건 아래 고객과 미래를 함께하는 금융파트너 삼성금융네트웍스 출범
삼성금융네트웍스의 역량을 담은 첫 번째 공모 리츠



운용자산규모(AUM)

7,445억원

운용 자산 수

2개

- GBD 대치타워
- CBD 에스원빌딩

시가총액

3,888억원

2023/10/12일 종가 기준

주요주주

삼성생명 **19.5%**

삼성화재 **18.7%**

임대율 / LTV

100% / 54.9%

'23.10월말 기준

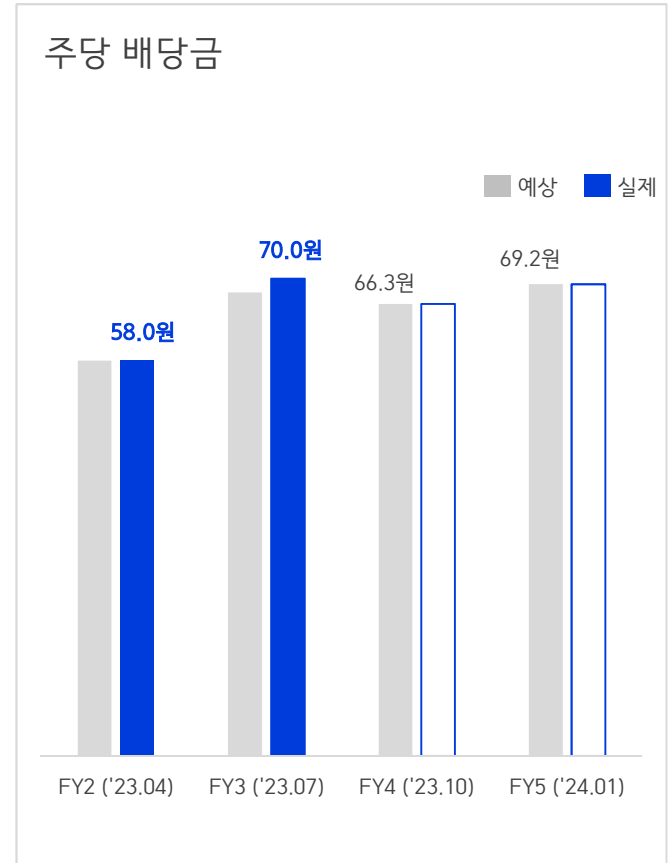
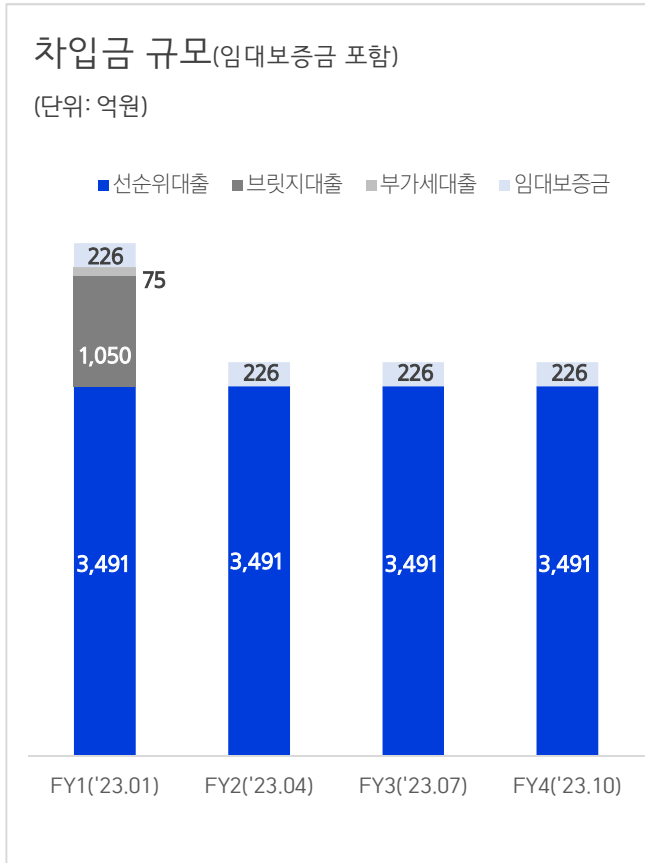
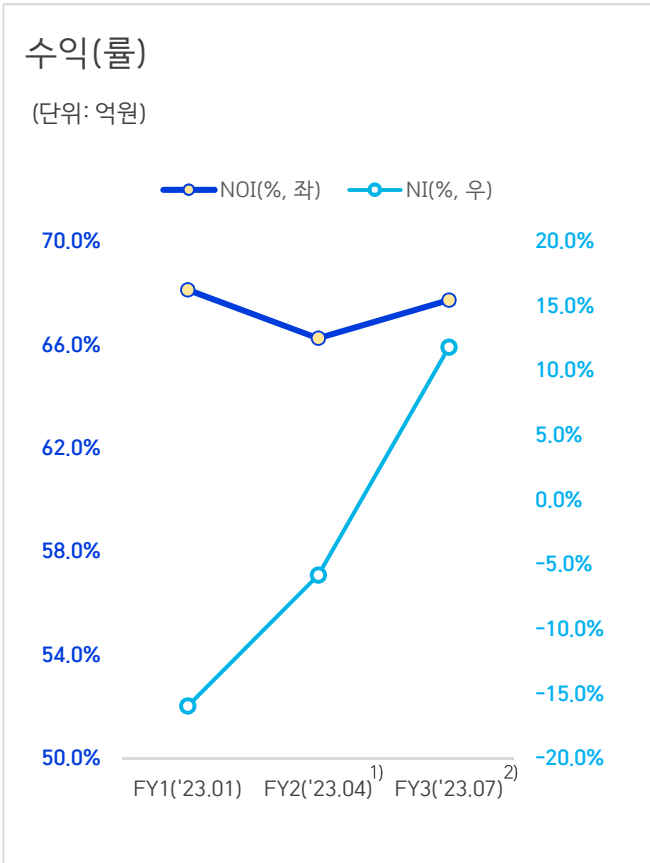
연평균배당률^{주1)}

5.6% (3년 평균)

분기 결산

1월, **4**월, **7**월, **10**월

주1) 2023년 04월말(2기)~2025년 07월말(11기) 동안의 사업기별 예상배당수익률(연) 평균값 / 공모가액 5,000원 기준 / 매각차익 제외



- 1) FY2 NOI(%) 변동
: 2023년 4월 10일 유가증권시장 상장(IPO)으로 인해 발생된 부대비용(수수료 등)으로 약 0.2% 감소
- 2) FY3 NI(%) 상승
: 각 자산의 시장수준으로 임대료 상승(조정) 및 운용관리비용 감소로 수익개선

[선순위대출]

대출 금액	3,491억원(LTV 54.9%)
금리 조건	CD(91물) + 110bps
대출 만기	2년(2024년 11월 말)
담보 대상	대치타워, 에스원빌딩

대치타워 GBD 핵심권역내에서도 핵심업무지구인 테헤란로에 위치하고 있으며, 장방형 평면 구조로 효율적인 공간 활용이 가능하여 우량 임차인의 대형 임차 수요에 적합한 물건으로 임차 안정성 높음

에스원빌딩 삼성생명 부동산사업부가 직접 개발 자산으로 준공 이후 에스원이 100% 사용하고 있어 안정적인 임대 수입과 남대문 권역 개발 계획 등으로 기업임차수요 및 유동인구 유입이 늘어 주변 지역 경제 활성화 등 기대



대치타워



주요 임차

삼성생명 65.7%

- 국내 1위 생명보험사 / 보험금지급능력 AAA
- 임대료 120,000원/평, 관리비 45,000원/평
- 연간 임대료 및 관리비 상승률 3.5%
- 2022.11.24 ~ 2027.11.23(5년간)

에스원빌딩



주요 임차

에스원 100% (준공 이후 21년간 지속 임차)

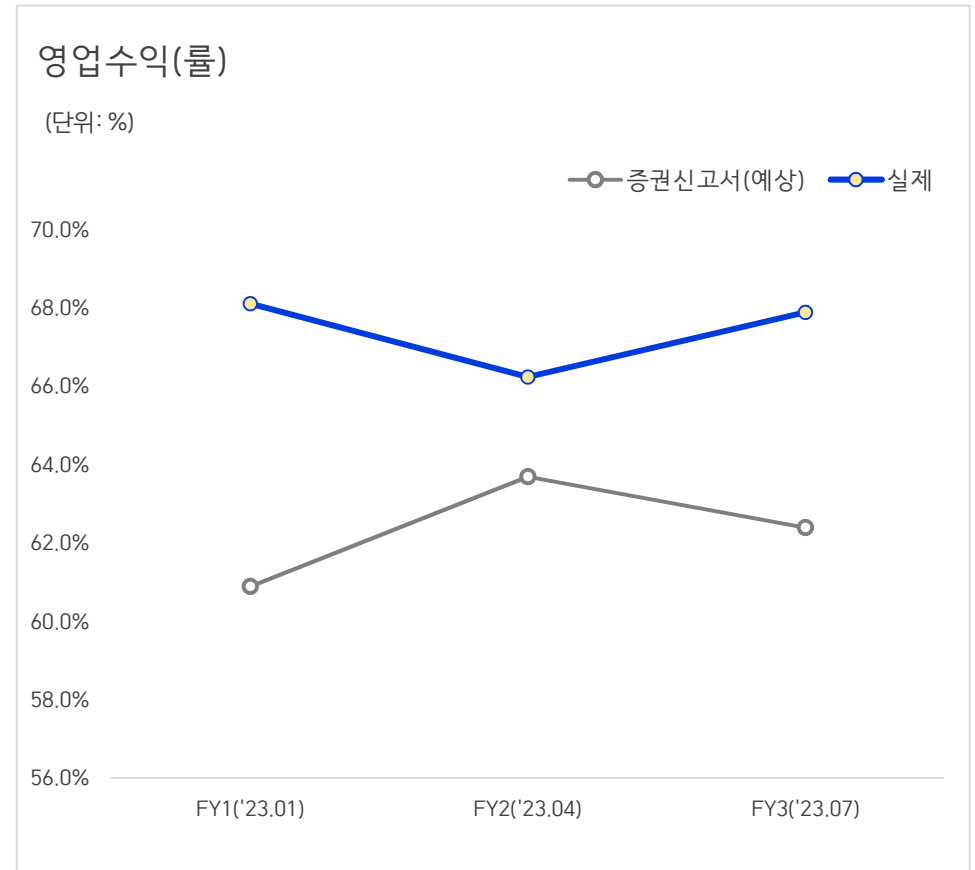
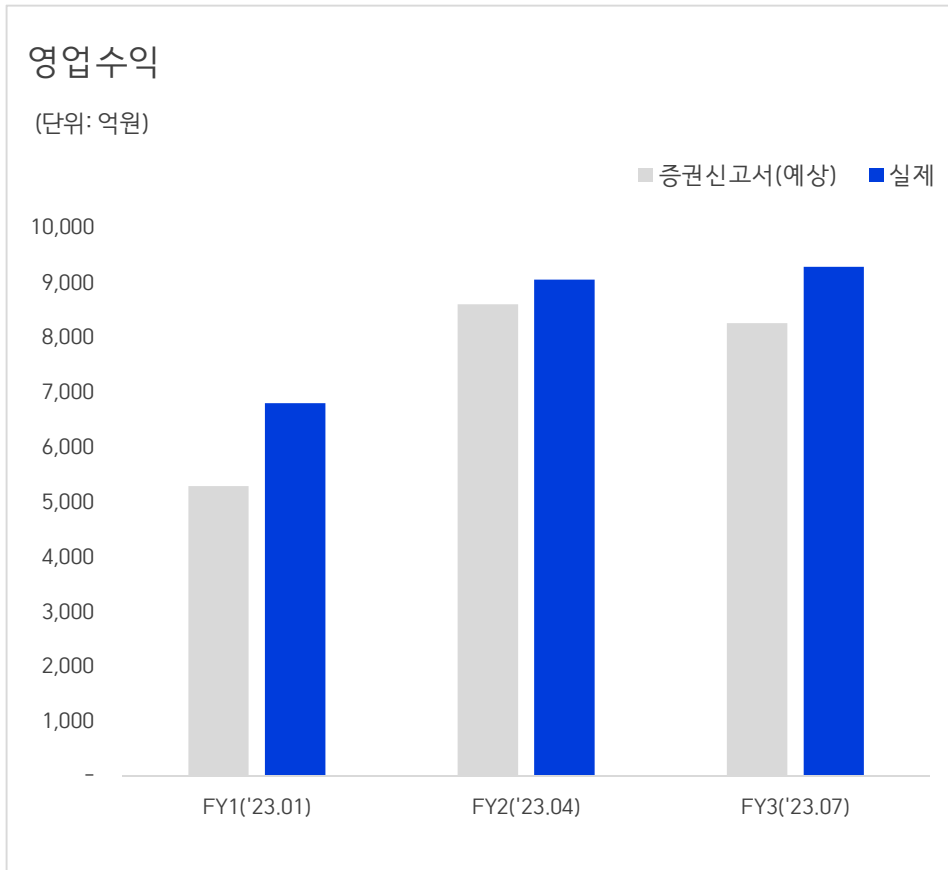
- 국내 1위 보안솔루션 기업(시장 점유율 기준)
- 신용평가등급 A1 (2019.12 기준)
- 2023년 임대료 94,580원/평, 관리비 50,200원/평
- 연간 임대료 및 관리비 상승률 Max [4개월 전 CPI or 2.0%]
- 2020.01.01 ~ 2024.12.31(5년간)



구분	대치타워	에스원빌딩
주 소	서울시 강남구 테헤란로 424(대치동 891)	서울시 중구 세종대로 7길 25 (순화동 175)
대지면적 / 연면적	3,601.3㎡ (1,089평) / 45,191.8㎡ (13,671평)	1,920.7㎡(587평) / 27,611.5㎡ (8,352평)
임 대 율	100.0% (예정)	100.0%
매입가액(평당가액)	약 4,181.1억원 (평당 3,519만원)	약 1,965.2억원 (평당 2,353만원)
주 임차인 및 임대차계약조건	삼성생명 66% (예정) 2022.11.24~2027.11.23(5년간) 연간 3.5% 적용	에스원 100% 2022.11.24~2027.11.23(5년간) Max [4개월 전 CPI 또는 2.0%] → '23년 +5.6%, '24년 +3.7%
감정평가액	4,803.4억원(2023.01.05)	1,970.7억원(2023.01.05)
입지	<ul style="list-style-type: none"> · 입지적으로 선릉역(2호선, 분당선) 사이에 위치하여 대중교통을 통해 잠실, 분당, 판교, 성수 등으로 접근 용이 	<ul style="list-style-type: none"> · GBD, YBD 및 기타업무지구와의 접근성 우수 · 서울역과 시청역에 각각 5개, 2개의 노선이 경유하여 서울 전역으로 부터 높은 접근성 보유
자산가치 상승기대	<ul style="list-style-type: none"> · 수도권 광역급행철도(GTX) 노선 계획 · 테헤란로 일대 개발 계획 - 한국전력부지 현대자동차그룹 GBC 신축, 영동대로 지하 통합 개발 	<ul style="list-style-type: none"> · 남대문 권역 개발 계획 - 남대문 일대 노후화자산이 많아 도시정비사업 추진 중

상장(IPO) 당시 사업기별 예상(증권신고서 기준)한 영업수익 대비, 운영관리 개선에 따른 수익 상승

- 대치타워 운용기간 중 일부 임차인의 임대료 증도 인상 및 공실(127평) 임대 예정('23.10.27) → [FY4\('23.10\) 기준 대치타워 임대율 100% 달성](#)
- 상장 후, 운용기간 조달금리가 예상 보다 하락하여 금융(이자)비용 감소
- 주차장 외주화, 승강기 내부 광고 외주화, 단기운용자금의 금융수익 등 추가 수익 발생



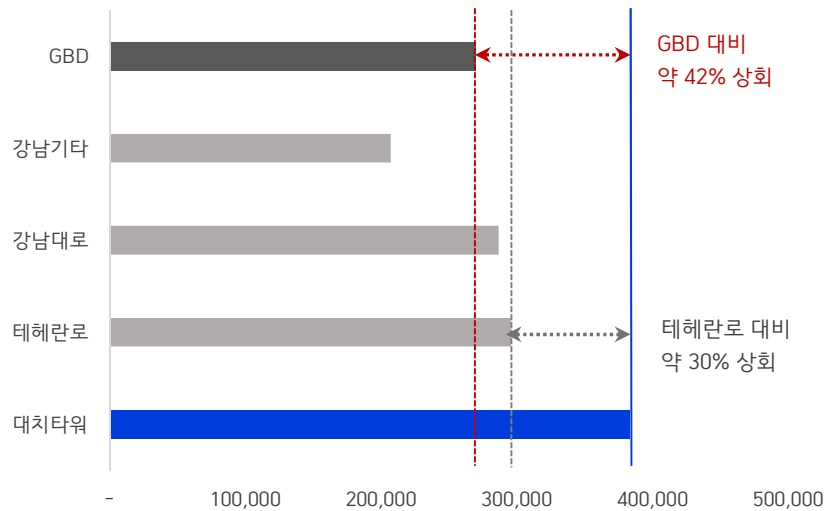
자산가치 상승 여력

대치타워 임차수가 견고하며, 최근 신규계약 체결 및 주차장 외부 운영 확대 등으로 NOI 상승

에스원빌딩 에스원이 사옥으로 지속 사용할 가능성이 높으며, 임대차 계약 갱신 시 시장 수준 임대료 반영 예정

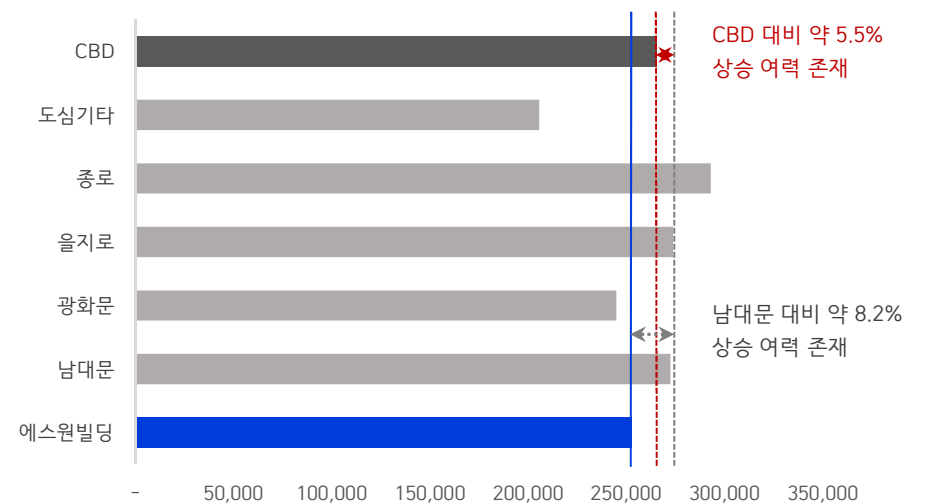
GBD권역 NOC^{주2)} 현황

(단위: 원/평)



CBD권역 NOC^{주2)} 현황

(단위: 원/평)



- ✓ 테헤란로 중심부, 선릉역 대로변 입지의 자산
 - 임차수가 견고한 위치의 자산으로 임대차 재계약 및 신규 계약에 따른 NOI 상승 여력 존재
- ✓ 기존 공실면적(127py) 신규계약으로 공실률 0% 달성 (10/27日 개시)
- ✓ '24년, 상상인증권 만기도래로 갱신/신규임대마케팅 예정

- ✓ CBD권역 내 현재 도시환경정비사업이 가장 활발한 입지의 자산
- ✓ 에스원 임대상승률은 CPI 연동으로 재무가정 대비 상향 조정
 - '23년 9월 소비자물가 상승률 3.7% (FN리츠 재무 가정 3.0%)
- ✓ '24년(하), 에스원 임대차 만기도래로 갱신 계약 협의 진행 예정
 - 남대문 주변 지역의 NOC 적용. * 6.7%(2Q) → 8.2%(3Q) 확대

주1) 2023년 3분기 기준 오피스 연면적 3,000평 이상

주2) NOC(Net Occupancy Cost), 실제로 임차인이 부담하는 실질 전용 평당 임대비용(전용면적당 임대비용)

자료 : 삼성SRA자산운용, GenstarMate Research

리파이낸싱 전략

'22년 11월 자산매입 시점 고금리 구간에 CD금리로 연동하여 자금조달 완료

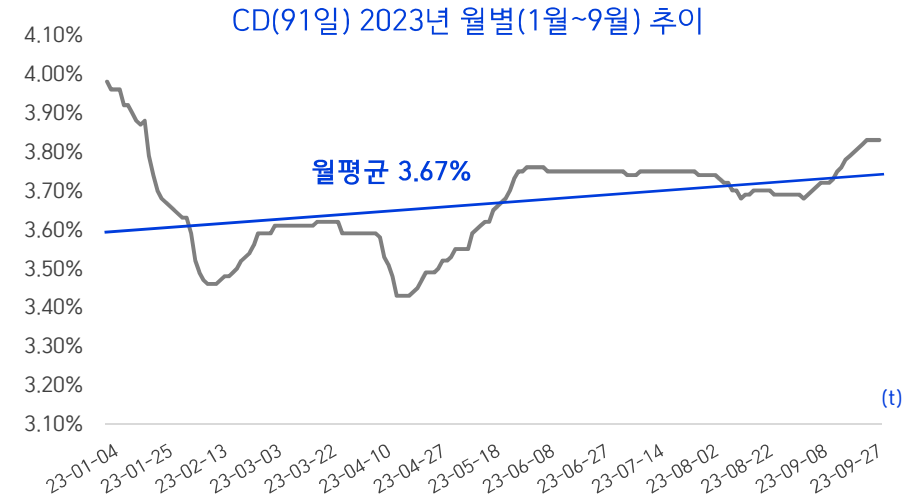
당분간 고금리 기조가 이어질 것이나,

리파이낸싱 시점('24.11) 금리 안정화 예상으로 조달비용 하락에 따른

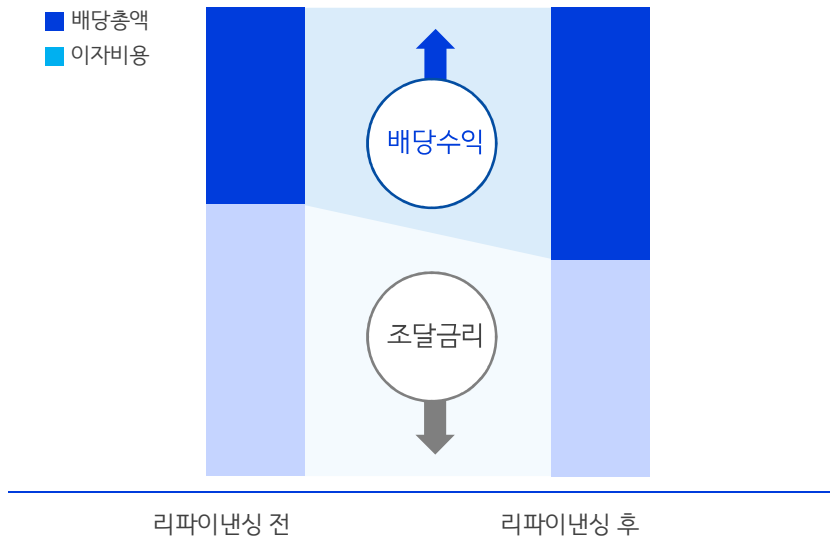
레버리지 효과 확대 및 배당수익률 개선 가능

리파이낸싱 시기 자산재평가로 인한 자산가치 상승을 통해

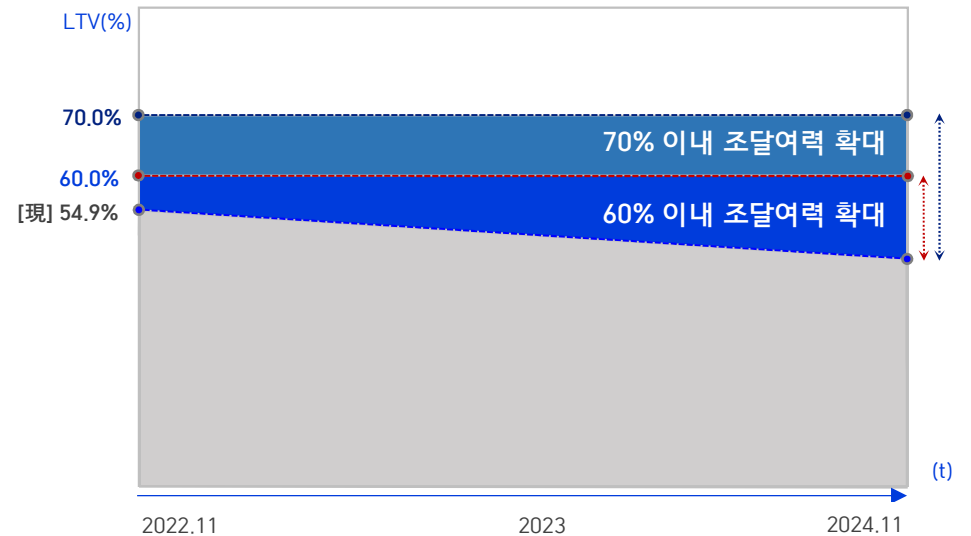
LTV 개선 및 자금조달여력 확대 가능



배당수익률 개선

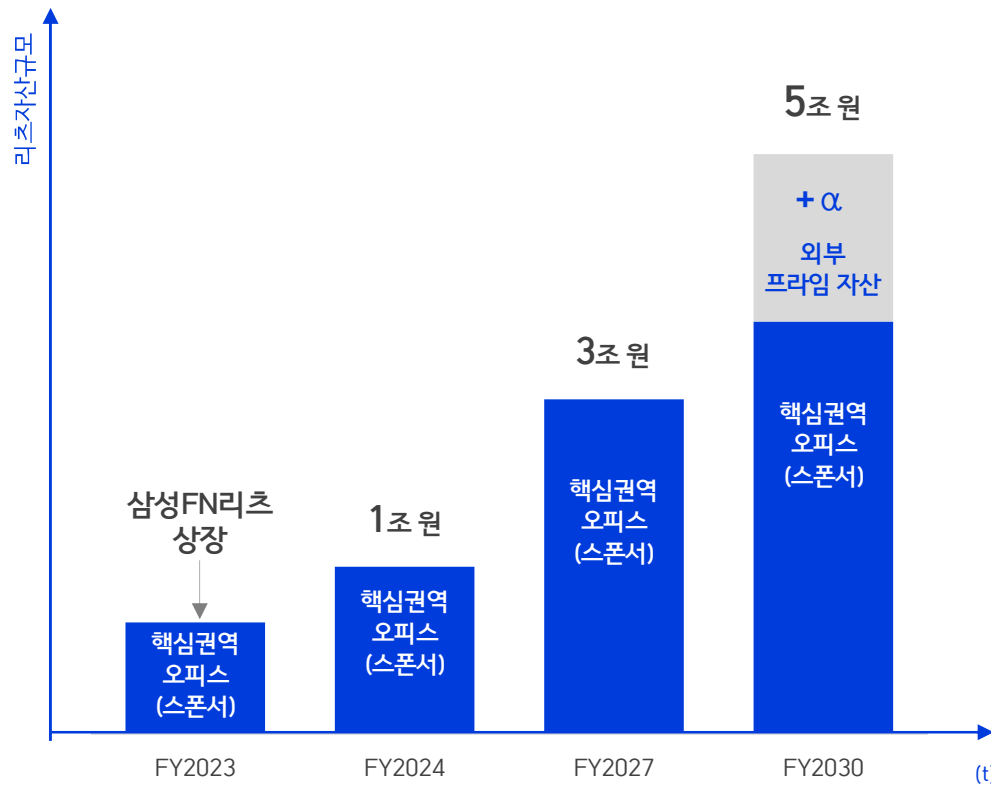


선순위담보대출 조달 여력 확대



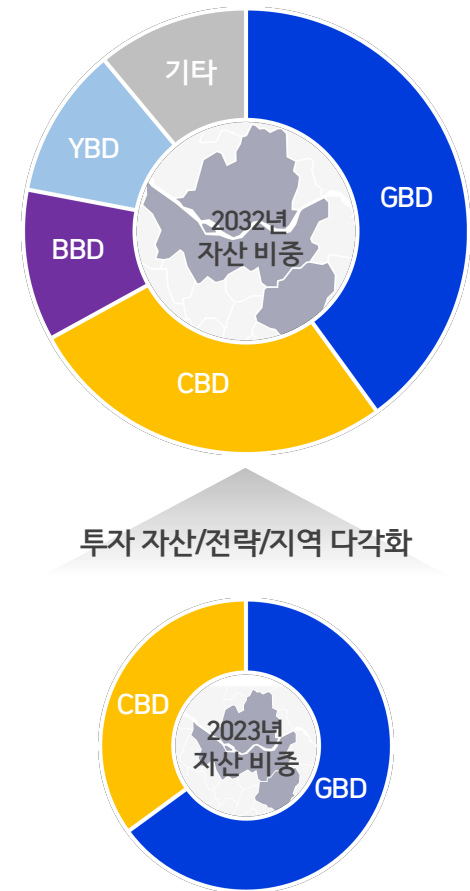
주1) 상기 내용은 향후 리츠 운영 기간의 경제환경 및 부동산 시장환경 등 다양한 요인으로 인해 변경될 수 있습니다.

스폰서가 보유한 우량 자산을 순차적으로 편입하면서 리츠 조기 대형화 및 안정적 성장 기반 마련
 지속적인 성장과 변화하는 금융시장 환경에 적극적인 대응을 위해 부동산투자시장 내 프라임 자산 발굴 및 확보



외부 프라임 자산
 우량한 자산 편입을 통한 지속 성장

국내 핵심권역 소재 오피스
 스폰서 보유 자산 순차적 편입하여
 안정적인 임대수익 및 규모 확대
 &
 운용자산가치 고도화



주1) 상기 내용은 향후 리츠 운영 기간의 경제환경 및 부동산 시장환경 등 다양한 요인으로 인해 변경될 수 있습니다.

[Appendix] 재무 현황

재무상태

(단위: 백만원)

구분	제1기 (2023.01)	제2기 (2023.04)	제3기 (2023.07)
유동자산 ^{주1)}	28,309	34,285	32,656
비유동자산	716,138	715,102	714,044
자산총계 ^{주1)}	744,446	749,387	746,700
유동부채	114,205	2,830	3,704
비유동부채	364,170	364,667	364,745
부채총계	478,375	367,497	368,448
자본금	26,760	38,650	38,650
자본이익잉여금 ^{주1)}	239,311	343,240	339,602
자본총계 ^{주1)}	266,071	381,890	378,252

※ 안정성 지표

유동비율	24.8%	1211.5%	881.6%
부채비율	179.8%	96.2%	97.4%
유보율	894.3%	888.1%	878.7%
순차입비율	162.9%	81.2%	82.7%
이자보상배율	0.8 배	0.9 배	1.2 배
자기자본비율	35.7%	51.0%	50.7%

주1) 자본잉여금 전입 및 감가상각비 배당으로 현금 감소

손익

(단위: 백만원, 원)

구분	제1기 (2023.01)	제2기 (2023.04)	제3기 (2023.07)
영업수익	6,798	9,048	9,283
영업비용	(2,168)	(3,055)	(2,980)
영업이익	4,630	5,993	6,302
금융손익(이자 등)	(5,717)	(6,522)	(5,164)
법인세차감전손익	(1,087)	(529)	1,139
법인세 비용	-	-	-
순이익	(1,087)	(529)	1,139
주당순이익	(68)	(9)	15
순이익조정액	-	5,097	3,241
현금배당총액	-	4,517	5,439

※ 수익성 지표

영업이익률	68.11%	66.23%	67.89%
EBITDA margin	68.12%	66.25%	67.90%
차입금/EBITDA ^{주2)}	24.5 배	14.3 배	13.7 배
주당 배당액	-	58 원	70 원
연환산 배당률	-	5.31% ^{주3)}	5.60%

주2) 결산주기가 3개월이며, 차입금/EBITDA 수치는 연환산 EBITDA 기준으로 산출함

주3) 공모가 5,000원 기준으로 산출함. (주당 배당액 X 연환산)/공모가액 5,000원

단, 제2기의 경우, 본건 리츠 상장일('23.4.10)을 기준일로 Pre-IPO 기간의 주식수를 감안하여 기간가중평균주식수를 적용한 연환산 배당률임

Thank you

Samsung SRA
Asset Management

삼성FN리츠 공식 인스타그램
@samsungfnreit