



Investor Relations 2024.1Q

모이는 금융, 리츠도 삼성과 함께

삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 주식회사

준법감시인필 2024-00003

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 의해야 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 확약에 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 프 리젠테이션에 참석하거나 본 자료의 내용을 읽은 경우, 귀사/귀하는 이상의 내용을 확인하고 이에 구속됨에 동의한 것으로 간주합니다.

CONTENTS

PART 1.

- 개요 및 주요 지표
- 주가 변동 추이
- 차입 현황
- 임대 현황
- 배당금(DPS) 현황

PART 2.

- 운용 실적
- 리파이낸싱 전략
- 운용 전략
- 성장 전략

Appendix.

- 투자 구조
- 자산 소재
- 임차인 현황
- 재무 현황











PART 1.

OVERVIEW



PART 1. OVERVIEW

개요 및 주요 지표

<p>운용자산규모</p> <p>7,425 억원</p> 	<p>운용 자산 수</p> <p>2 개</p> <ul style="list-style-type: none"> · GBD 대치타워 · CBD 에스원빌딩 	<p>시가총액 ^{주1)}</p> <p>3,944 억원</p> 	<p>주요주주</p> <p>삼성생명 19.5 %</p> <p>삼성화재 18.7 %</p> 
<p>임대율</p> <p>100 %</p> <ul style="list-style-type: none"> · 대치타워 100% · 에스원빌딩 100% 	<p>차입금 / LTV</p> <p>3,491 억원 / 54.9 %</p> 	<p>운영 수익 ^{주2)}</p> <p>371 억원</p> 	<p>'24년 평균 예상 배당률 ^{주3)}</p> <p>5.7 %</p> 

주1) 2024년 3월 20일 기준 최근 1개월('24.02.21~'24.03.20) 평균 종가 5,102원 x 총 발행주식수 77,300,000주

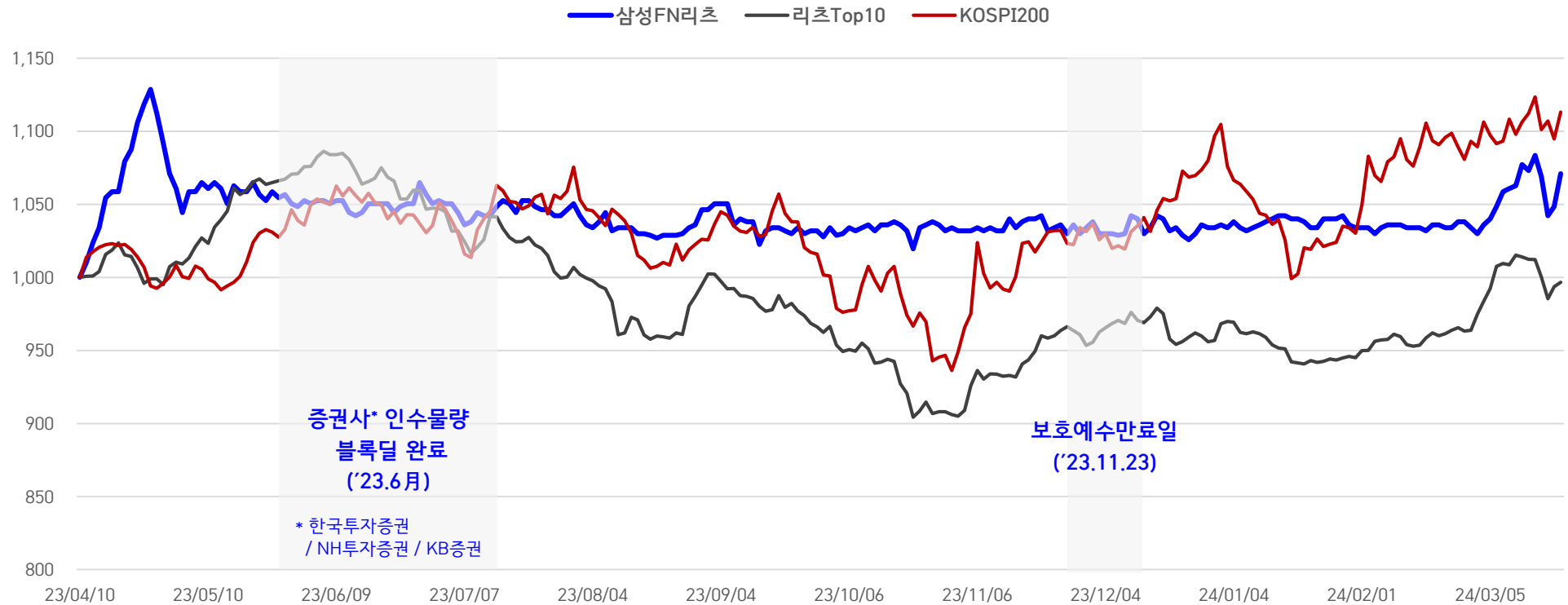
주2) 최근 1년 기준, 5기 가결산 반영

주3) 향후 FY6('24.02~'24.04)~FY9('24.11~'25.01) 기간동안 각 사업기의 예상배당률(연) 평균값, 공모가액 5,000원 기준

PART 1. OVERVIEW

주가 변동 추이

- 상장日('23.04.10) 종가(4,855원=1,000) 기준, 주가 변동 추이
- 상장 後 1개월간 미국 금융시장의 불안 여파와 '23년 하반기 미 국고채 16년만의 최고금리로 인한 금리시장 불안 및 태영건설 부도에 따른 PF시장 불안 등 대내외적인 요인으로 인해 리츠 주가에 부정적인 영향이 있었음에도 불구하고,
- '23년 상반기 블록딜 완료로 주가 오버행(Overhang) 이슈 해소 및 '23년 하반기 보호예수만료 이후에도 안정적인 주가 형성
⇒ 최근 1개월 평균 주가 5,102원, 평균 시가총액 3,944억원



PART 1. OVERVIEW

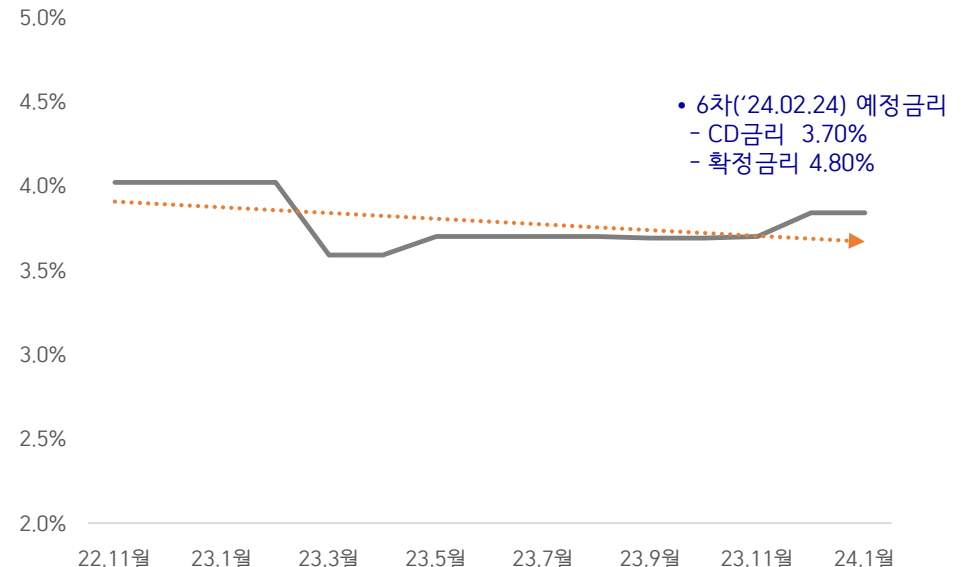
차입 현황

- 1차 확정금리(22.11월)부터 최근 6차 확정금리('24.02월)까지 선순위대출금리 평균 4.80% 수준
 - 레고랜드 사태('22.11월), 미 지역은행뱅크런('23.3월), 미 국고채 최고금리(4.9%, '23.10월) 등 금리시장불안이 존재하였음에도 불구하고, 삼성FN리츠 선순위대출금리는 해당기간('23.11~'24.02) 최초 대출금리 대비 약 20bps 감소
- 담보 자산 가치가 매입시점(습 6,774억 수준) 대비 상승될 것으로 예상(* '23년 GBD 오피스 평단가 10% 수준 상승) 되는 바,
- 향후 Refinancing 時, 금리인하 및 담보자산가치 상승 가능성 등으로 인해 차입여력 확대 또는 재무적 개선 효과 기대

[차입 조건]

구분	내용	
차입구분	선순위 담보대출	
담보대상	대치타워, 에스원빌딩	
차입금액	3,491억원	
금리 조건	CD(91일물) + 110bps (변동금리)	
조기상환	1년 이내 0.5% / 1년 이후 면제	
만기(기간)	2024년 11월 24일(2년)	
차입 규모 (임대보증금 포함)	자산구성	자본 45.1%
		차입(LTV) 54.9%
대주	삼성생명, IBK기업은행, 신한은행, 대구은행	

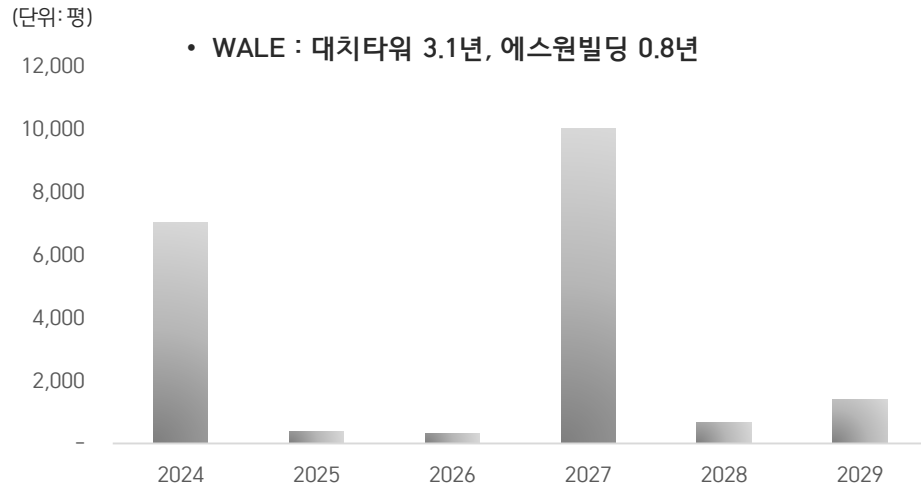
[CD(91일물)금리 추이]



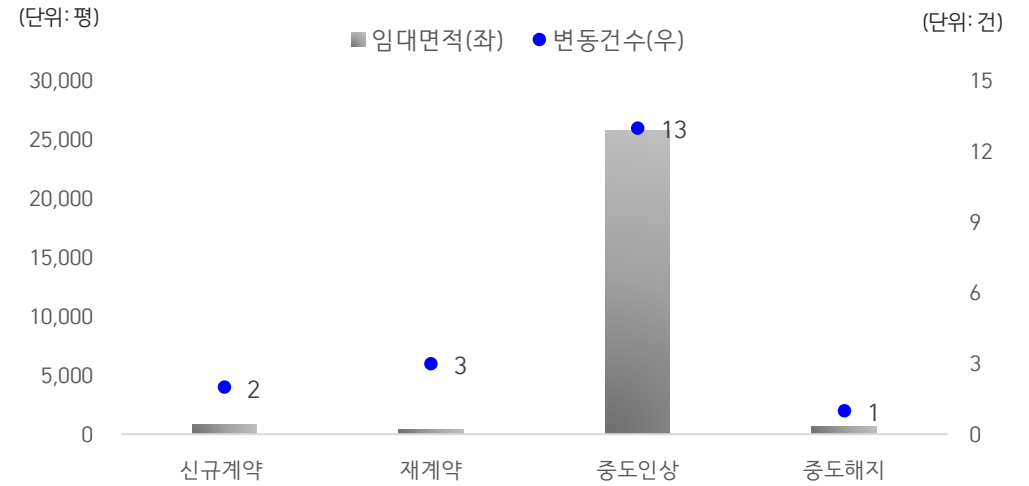
PART 1. OVERVIEW

임대 현황

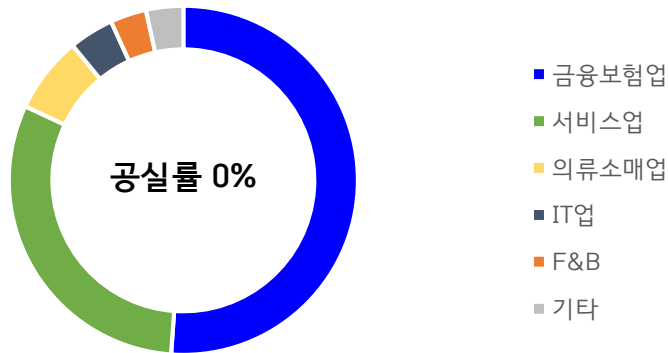
[임차인 만기 분포 및 WALE('24.02)]



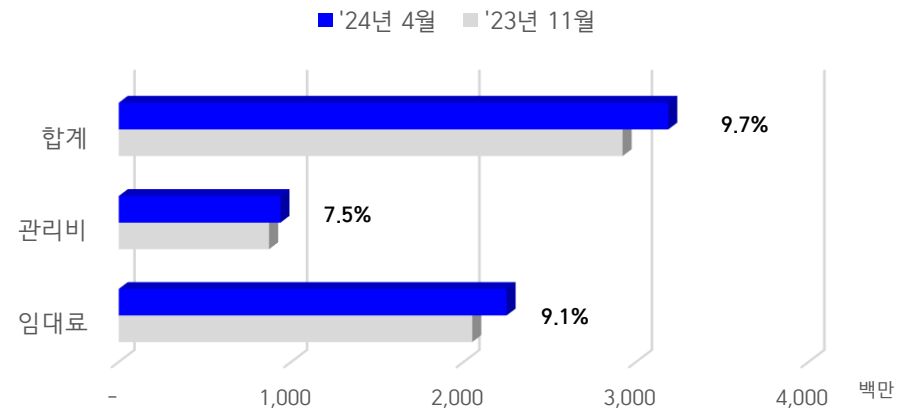
[신규 및 재계약 건수/면적('24.02)]



[임차인 업종 분포('24.02)]



[자산별 임대료 및 관리비 상승 현황('24.02)]



PART 1. OVERVIEW

배당금(DPS) 현황

- 우량 임차인(스폰서 및 관계사 기반) 및 안정적인 임대차 계약으로 예상 배당금(DPS)을 지속적으로 지급
 - 운용실적개선(P7)에 따른 영업수익 및 영업이익 상승
 - 임대료는 기존 전체 면적 중도인상 인상률 평균 2~3% 수준이나 저가 임대 갱신 등의 영향으로 실질 임대료는 약 4.5% 이상 상승

구분	FY2 ~ FY5 ('23.02월 ~ '24.01월)		
	계획	실적	증감(%)
영업수익	36,088	36,527	1.22%
영업이익(NOI)	22,719	23,774	4.64%
임대수입	24,397	25,630	5.05%

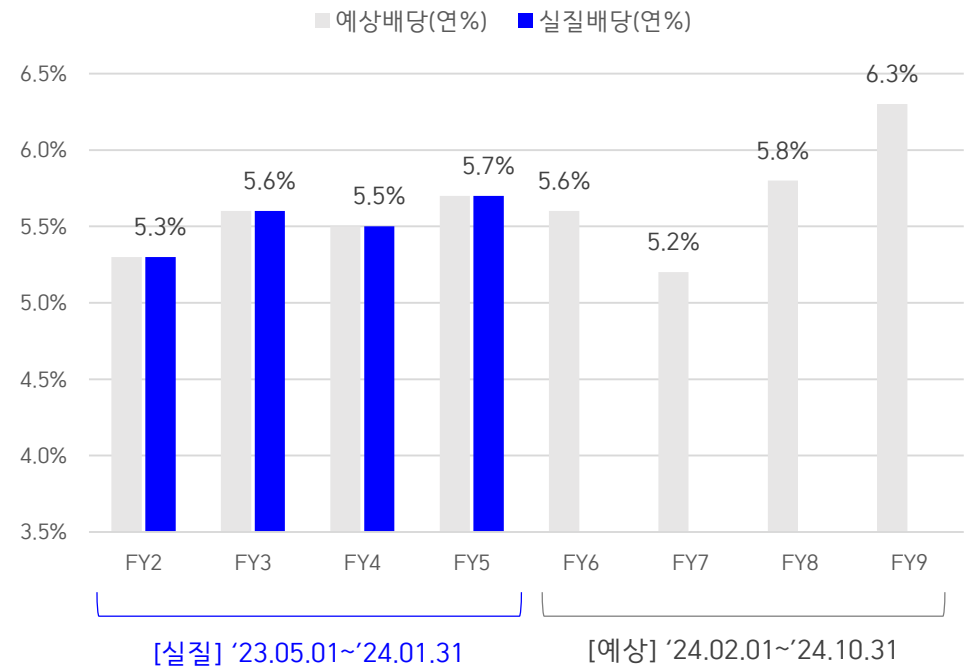
주1) 상장(IPO) 당시 증권신고서에 기재된 추정 손익임

배당기준일	총 배당금(억원)	주당 배당금(원)	지급기준일
FY2 ('23.04.30)	45.2	58	'23.07.31
FY3 ('23.07.31)	54.4	70	'23.10.31
FY4 ('23.10.31)	53.2	69	'24.01.31
FY5 ('24.01.31)	55.9	72	'24.04.30
FY6 ('24.04.30)	54.7	70	'24.07.31
FY7 ('24.07.31)	50.4	65	'24.10.31
FY8 ('24.10.31)	56.7	73	'25.01.31
FY9 ('25.01.31)	61.3	79	'25.04.31

주1) 現 운용자산(대치타워/에스원빌딩) 기준, 상장(IPO) 당시 증권신고서에 기재된 예상 배당금임

주2) 상기 예상 배당금은 시장 상황(금리, 부동산시장 등)과 임대차 등 자산관리운영 등에 관한 의사결정에 따라 변동이 있을 수 있음

[배당 가이드스]



Daechi tower



PART 2.

OPERATION&INVESTMENT

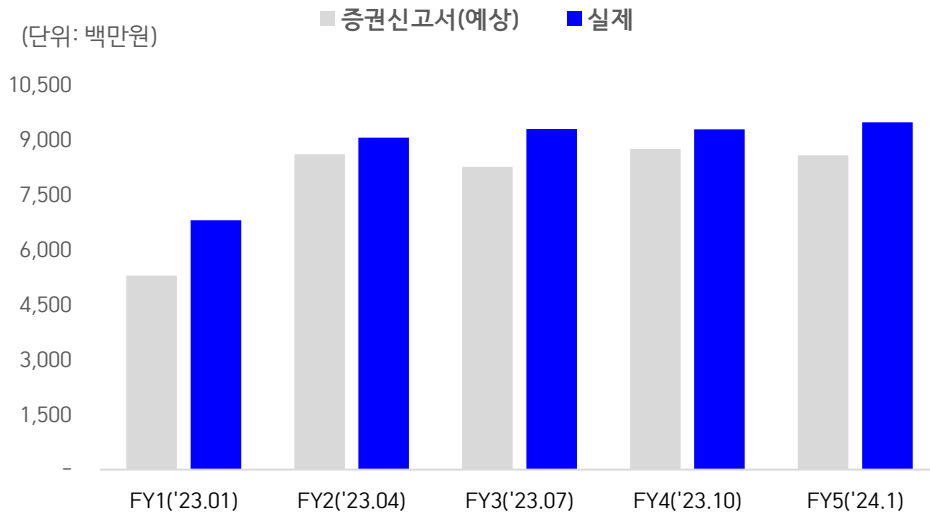
PART 2. OPERATION&INVESTMENT

운용 실적

• 증권신고서 상 영업수익(예상치) 대비 영업수익 개선

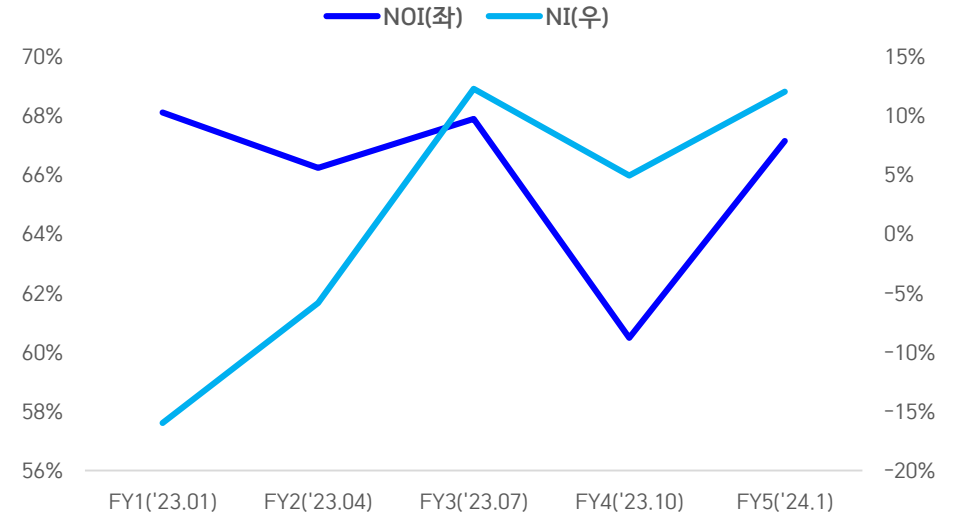
- 임대 : 임대율 100%로 인한 안정적인 임대 수입 확보 및 기타 수익(주차장 외주화, 미디어보드 운영) 창출
- 저가 임차인 변경 : 대치타워 2개층 '프레시지(기존)' → '신세계인터내셔널(신규)'로 조기 변경하여 임대수준 25% 상승
- 운용수익 개선 : 대치타워 주차장 면적을 외부 위탁운영으로 변경하여 연간 2.5억 상승('23.2월 이후 현재까지 유지中)

[영업수익 현황]



- 주차장 운영의 외주화를 통한 PM Fee 절감 및 정기적인 기타 수입 확보
- 빌딩 내 미디어보드 운영으로 환경개선 효과 및 기타 수입 발생

[이익률 추이]



- FY3 NI 상승 : 임대료 상승분 반영 및 운용관리 비용 감소로 수익개선 효과
- FY4 NOI 변동 : 재산세(토지분) 발생에 따른 비용증가로 인한 10% 이상 감소
- FY5 NI 상승 : 운용관리 비용 감소 및 영업외비용(이자수익) 등 이익 실현

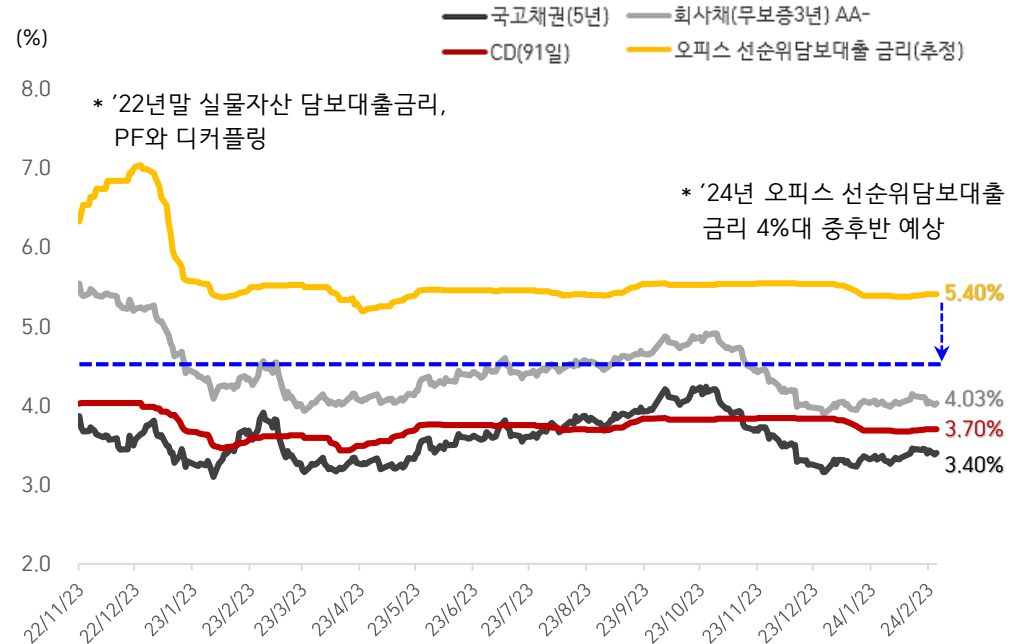
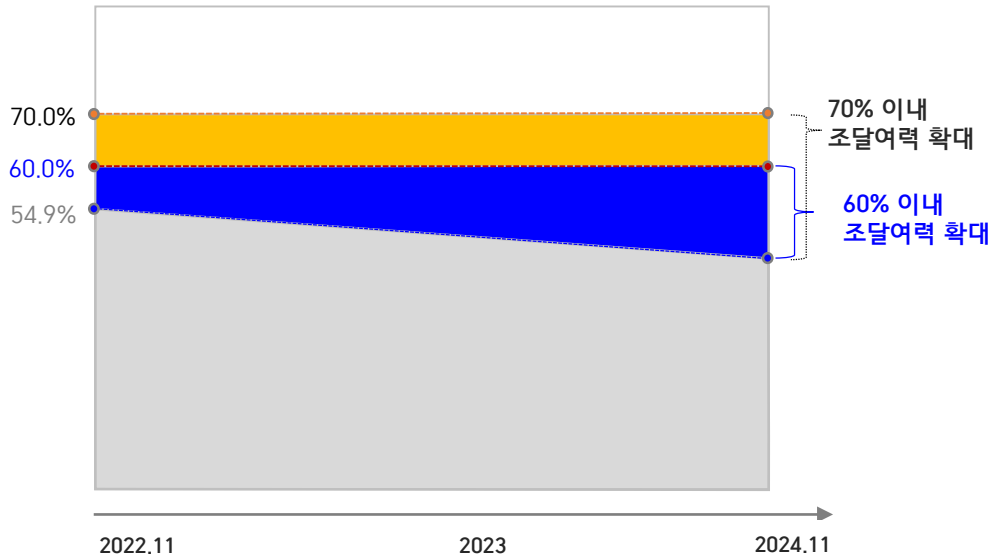
PART 2. OPERATION&INVESTMENT

리파이낸싱 전략_ '24.11 만기 예정

- '23년말 기준 서울 주요 3권역 오피스 공실률 3%대 기록하였고
수요 대비 공급물량이 여전히 적어 임차 수익 증가와 자산가치 상승 가능한 시장 분위기 형성
- 고금리를 거치며, 최근 금리 인하 기대감과 안정적으로 임대수익이 가능한 실물시장 대출 시장은 회복
- '24년 하반기, 선순위 오피스 대출금리 4%대 중반 범주로 회귀할 전망

⇒ 現 LTV 54.9% 수준이나, 최근 시장환경을 반영하여 리파이낸싱 시기('24.11) 前, 금리조건 개선을 통한 이자비용 부담 감소 또는 신규자산편입 시 일부 금액에 한하여 자산재평가를 통한 자산가치 상승으로 추가 자금조달여력 확대 전략 추구

[선순위담보대출 조달여력 확대]



PART 2. OPERATION&INVESTMENT

운용 전략

안정적 자산운영 및 배당 지급

- 우량 임차인(삼성계열사 포함) 확보
- 예상 공실 조기 해소하여 임대율 유지
- 시장 임대료 상승(률)에 따른 수익 개선이 가능한 임대차계약조건 병행

자산가치 상승

- 임대 수익 개선 및 자립적 자산가치 증대 노력 지속
- 재무안정성을 위한 차입 규모 관리 및 신용등급 상향
- Asset Branding을 통한 지속 가능한 리츠 구현

삼성FN리츠

외형 성장 지속

- 스폰서 자산 및 시장 Core/Core+ 자산 지속 매입
- 자본시장 상황에 따라 다양한 자금조달 카드를 활용하여 유상증자 충격 완화

패시브 자금 유입

- FTSE EPRA Nareit 지수 편입 등 유동성 확대
- 장기적 투자자 및 우호적 주주 유입을 위한 IR/PR 활동
- 주가 변동성 축소 및 하방경직성 강화 노력

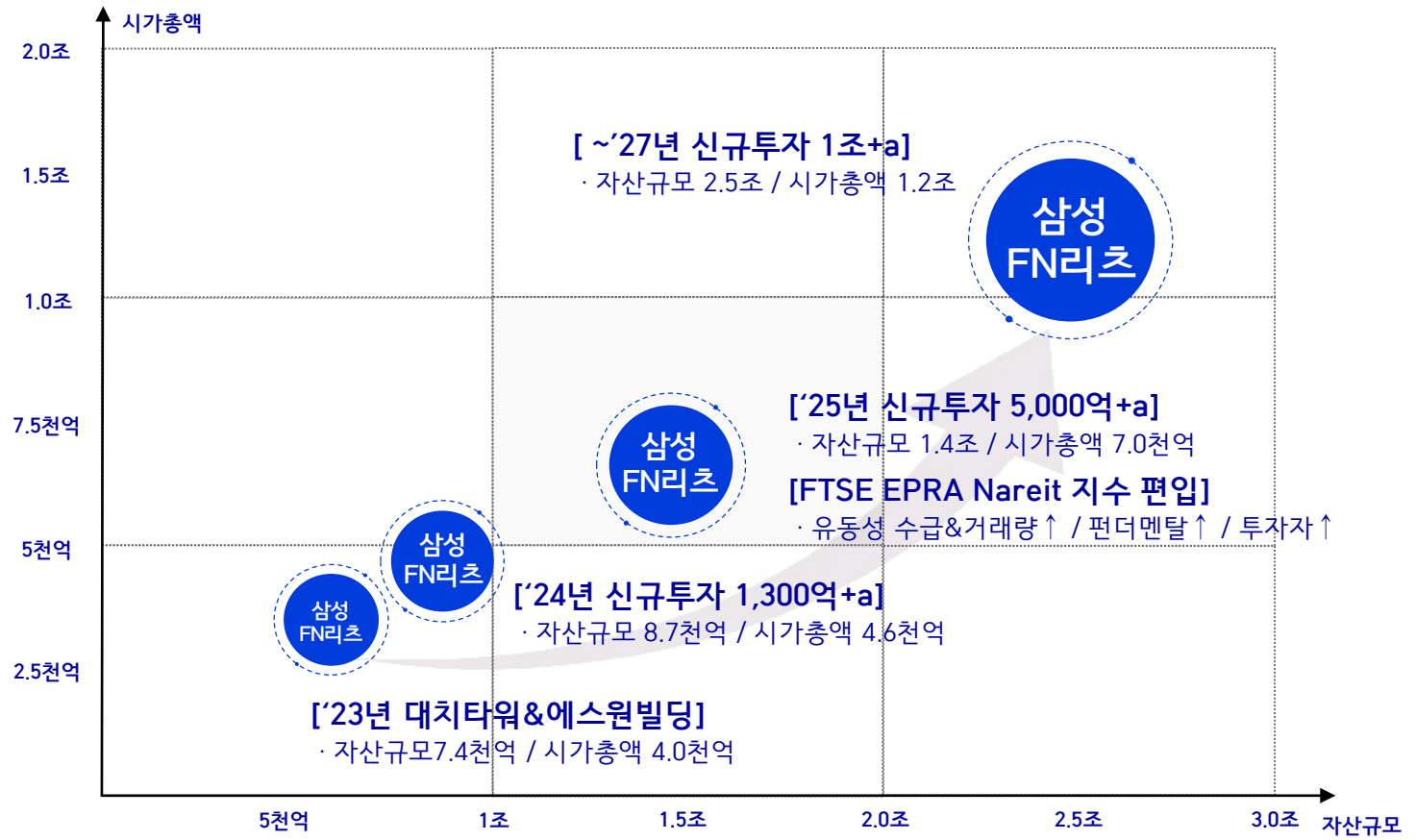
주1) 現 운용자산(대치타워/에스원빌딩) 기준, 상장(IPO) 당시 증권신고서에 기재된 예상 배당금임

주2) 상기 예상 배당금은 시장 상황(금리, 부동산시장 등)과 임대차 등 자산관리운영 등에 관한 의사결정에 따라 변동이 있을 수 있음

PART 2. OPERATION&INVESTMENT

성장 전략

- '27년 자산규모 2조 이상, 시가총액 1조 이상을 목표로 Core/Core+ 오피스 자산을 지속적으로 매입
- 외형을 키우면서 '25년 FTSE EPRA Nareit 지수 편입을 통한 유동성 확대,
자산운용과 자금조달에서 시장 상황에 맞는 다양한 카드를 활용하여 주주가치 제고를 위한 노력 지속



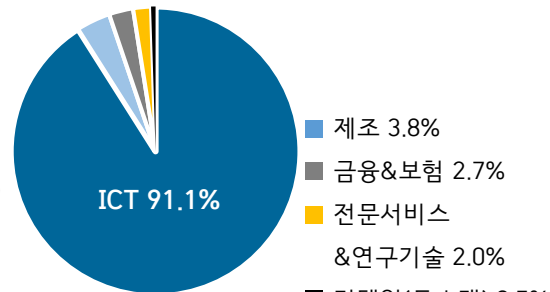
주1) 상기 신규투자, 자산규모 및 시가총액 등은 시장 상황, 신규자산매입 등에 따른 당사의 의사결정에 따라 변동이 있을 수 있음

PART 2. OPERATION&INVESTMENT

[참고] 판교(BBD) 시장동향

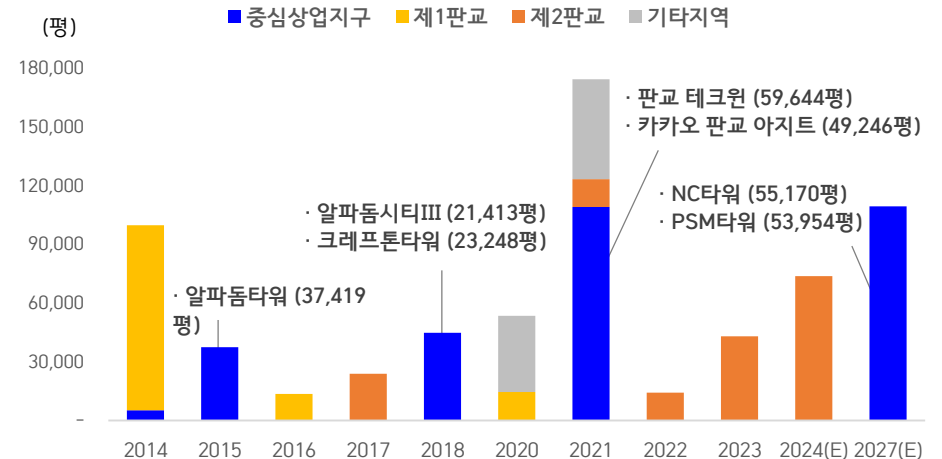
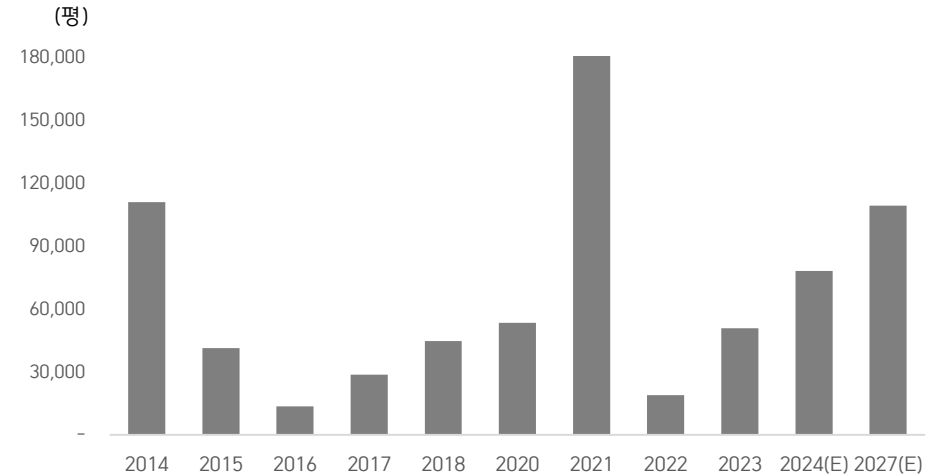
- 글로벌 ICT 융복합 R&D Hub로 조성된 산업단지, 4대 Tech(IT, BT, CT, NT) 및 첨단 융합 기술의 육성을 위해 국가 전략 사업으로 건립된 지역
- 지리적 이점과 쾌적한 업무 환경으로 제1, 2 판교테크노벨리에 이어 제3 판교 테크노벨리('25년 착공, '29년 준공) 조성 예정이며, 4대 업무지구로 성장
 - '22년 기준 제1, 2판교 입주기업 총 1,642개 기록하였으며, 입주기업 중 66.8% IT기업, 14.4% BT기업, 10.0% CT 기업으로 기록
 - 판교 중심상업지역 오피스 임차산업군은 ICT(정보통신업)로 91.1% 기록
- '11년부터 제1판교와 함께 조성된 중심상업지구는 자유롭게는 매매/임대가 가능한 지역으로 판교 시장 중 최고의 입지로 성장하여 現 사용가능면적이 제한적 임(프리미엄 형성)

[판교 입주업종 현황(23.2Q)]



주) 기타지역(판교 외 분당지역) 제외

[연간 판교권역 신규공급 현황('23)]

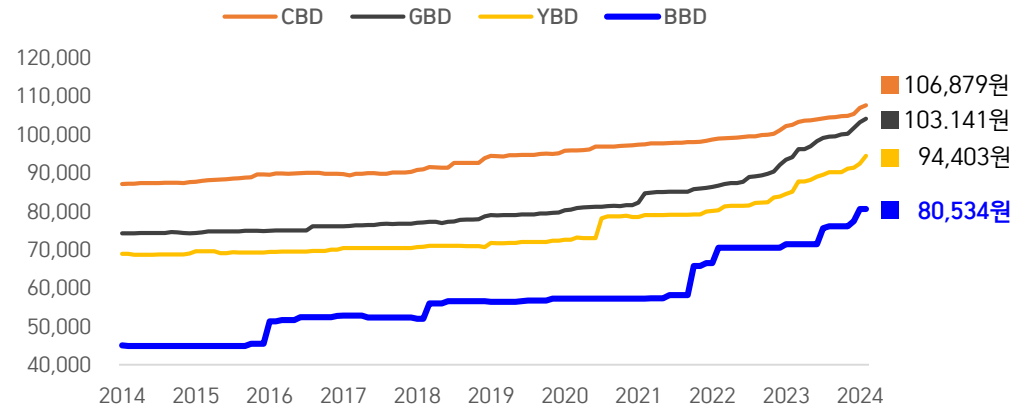


PART 2. OPERATION&INVESTMENT

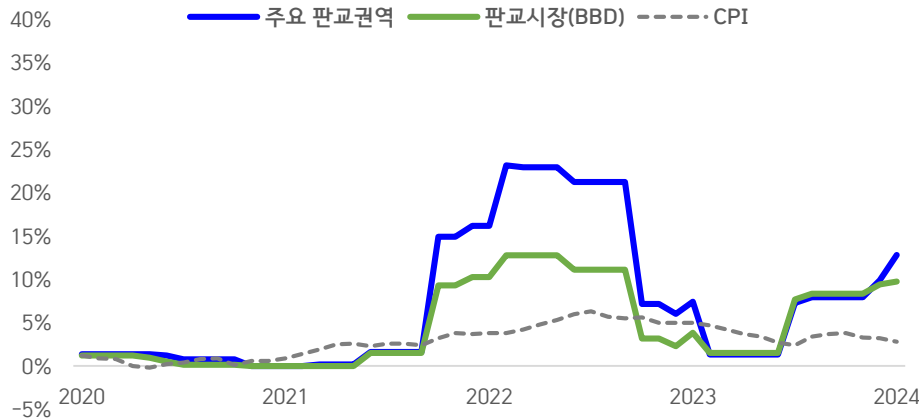
[참고] 판교(BBD) 시장동향

- 지속적인 수요로 '24년 제2 판교 준공이 완료되고 판교 권역 오피스 공실률은 2020년 이후 꾸준히 0%대 유지하고 있으며,
- '24.2Q 기준 평당 평균임대료가 8만원대로 상승하여 안정적인 시장 형성
- 이에 힘입어, 既 임대계약 만기 도래 시 크게 임대료를 인상시켜 NOI 증대를 통한 수익성 개선/향상 기대 가능
- '23년 상반기, 고금리와 기관들의 유동성 부족으로 인해 오피스 매각 시장 규모가 감소하였으나, 판교 오피스 시장은...
 - ① ICT 업계 직접 효과, ② 강남권역 대비 낮은 임대료,
 - ③ 정부에 의해 주도되는 제한적 공급 등의 이점으로 투자 수요는 계속 견조할 것으로 예상됨

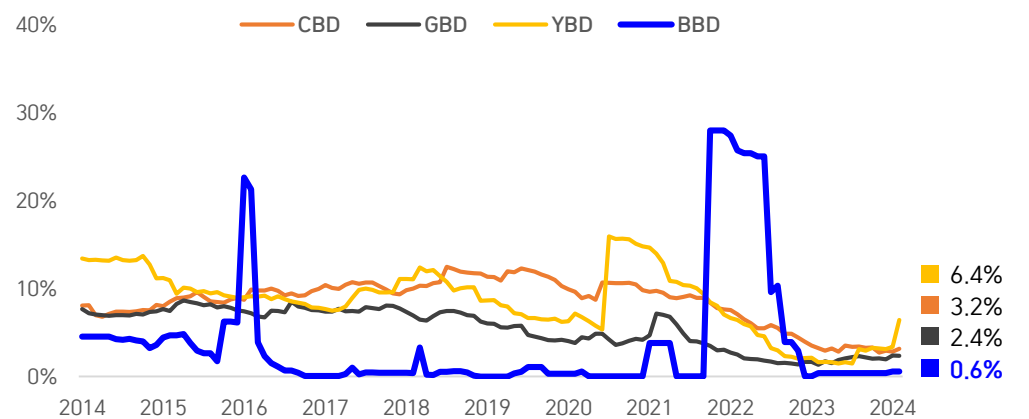
[연간 평당 평균 임대료 추이('24.2Q)]



[연간 임대료 상승률 추이('24.2Q)]



[연간 평균 공실률 추이('24.2Q)]



PART 2. OPERATION&INVESTMENT

[참고] Deal Pipeline 소개

구분	주요 내용
보유자	삼성화재
주 소	경기도 성남시 분당구 상평동 641
준 공	2014. 4월(10년 경과)
대지면적/연면적	1,327.5㎡ (401.6평) / 17,320.9㎡ (5,239.6평)
규 모	지상 13층 / 지하 7층
임차인(임대율)	한화시스템(100%)
임대차계약	2020.03.01~2026.02.28(6년간)
입지	BBD내 비즈니스 인프라의 집중으로 ICT 기업의 본사로 선호되는 입지로 판교역 도보 6분 이내 위치하고 있음
자산가치 상승기대	경부고속도로 및 분당-내곡간 고속화도로 등의 간선도로망이 뛰어나 서울 주요 업무권역으로 이동이 편리하며, 향후 GTX-A 성남역 등 다수 개발 계획에 따라 접근성이 높아질 것으로 예상됨

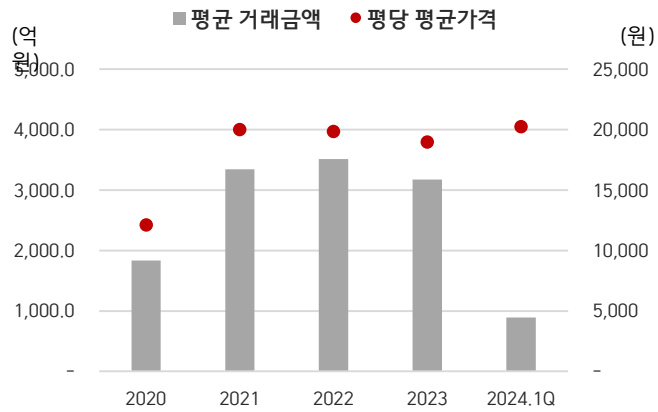


주) '火災 판교사옥'은 Deal pipeline 중 현재 신규편입대상으로 검토 중인 자산이며, 시장상황 및 조건협의 등 진행과정에서 변경될 수 있음

PART 2. OPERATION&INVESTMENT

[참고] 거래 사례

[연간 판교 시장(*분당 기타지역 포함) 오피스
평균 거래금액 및 평당 평균가격 추이]



[연간 오피스 거래 건수]

연도	2020	2021	2022	2023	2024.1Q
건수	8	15	11	4	1

[판교 중심상업지구 및 제1판교 거래 사례('21~'23)]

건물명	알파돔타워 Ⅲ	테크원	GB 1, 2	만도글로벌 R&D센터	알파리움 타워1, 2	H 스퀘어
사진						
입지	중심상업지구	중심상업지구	제1판교	제1판교	중심상업지구	제1판교
거래시기	23.Q4	23.Q3	22.Q4	22.Q3	22.Q1	21.Q2
준공년도	2018년	2021년	2011년	2012년	2015년	2011년
연면적(평)	26,590	59,644	17,448	17,149	33,957	25,759
평당 거래가	@2,600만원	@2,620만원 (쉐어딜주1)	@2,200만원 (쉐어딜주1)	@2,334만원	@3,005만원	@2,697만원
매도자	미래에셋 자산운용	미래에셋 자산운용	이든자산운용	만도	ARA Korea	코람코자산신탁
매수자	삼성SRA 자산운용	미래에셋 자산운용	이든자산운용	한라리츠운용	마스턴투자운용	한국토지신탁

주1) 거래지분, 거래금액 기준 평당가 산출

S1 tower



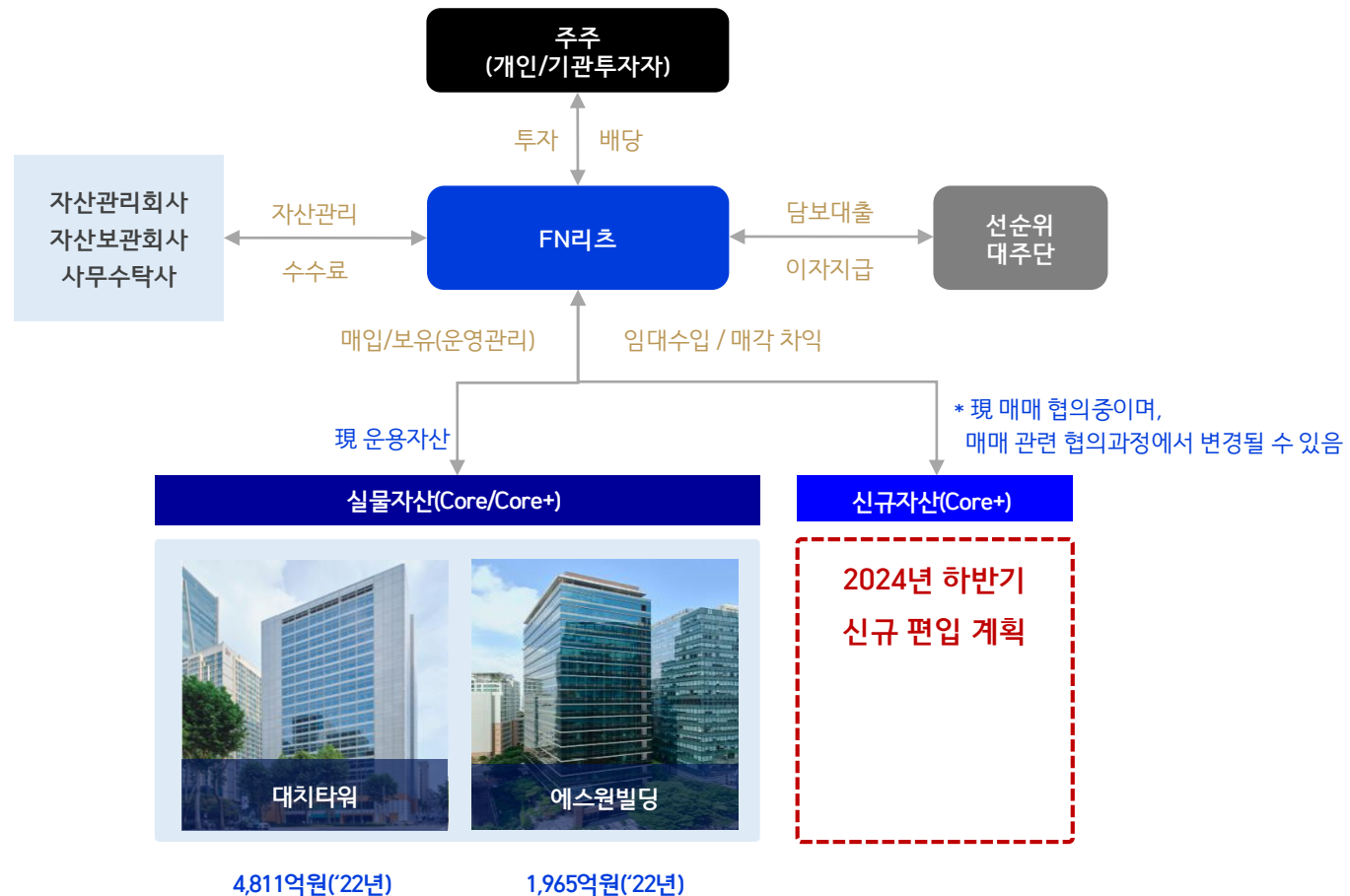
Appendix

삼성FN리츠

Appendix. 삼성FN리츠

투자구조

- 2024년 내 신규 자산 1개 이상 편입할 계획이며, 해당 자산은 아래와 같이 삼성FN리츠에 직접 편입하여 운용할 계획임



Appendix. 삼성FN리츠

자산 소개



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%	100.0%
매입가액(평당가액)	약 4,811.2억원 (평당 3,519만원)	약 1,965.2억원 (평당 2,353만원)
주 임차인 및 임대차계약조건	삼성생명 66% / 2022.11.24~2027.11.23(5년간) 연간 3.5% 적용	에스원 100% / 2022.11.24~2024.12.31(2년간) Max [4개월 전 CPI 또는 2.0%] → 2023년 +5.6%, 2024년 +3.7%
감정평가액	4,803.4억원(2023.01.05)	1,970.7억원(2023.01.05)
입지	<p>· 입지적으로 선릉역(2호선, 분당선) 사이에 위치하여 대중교통을 통해 잠실, 분당, 판교, 성수 등으로 접근 용이</p>	<p>· 서울역과 시청역에 각각 5개, 2개의 노선이 경유하여 서울 전역 으로부터 높은 접근성 보유</p>
자산가치 상승기대	<p>· 수도권 광역급행철도(GTX) 노선 계획</p> <p>· 테헤란로 일대 개발 계획</p> <p>- 한국전력부지 현대자동차그룹 GBC 신축, 영동대로 지하 통합 개발</p>	<p>· 남대문 권역 개발 계획</p> <p>- 남대문 일대 노후화자산이 많아 도시정비사업 추진 중</p>

Appendix. 삼성FN리츠

임차인 현황_ '24.4월 기준

GBD 대치타워

층	사용현황 / 임대면적			임대가능면적/공실
22층	삼성생명 / 352.05		기계실	352.05 / -
21층	삼성생명 / 625.58	삼성화재 / 39.92	삼성카드 / 21.68	687.18 / -
20층	상상인증권 / 739.65			739.65 / -
19층	✓ 루이드 / 739.65			739.65 / -
18층	삼성생명 / 1,440.22			739.65 / -
17층				700.57 / -
16층	✓ 신세계인터내셔널 / 1,401.14			700.57 / -
15층				700.57 / -
14층	✓ 포스코플로우 / 681.36			681.36 / -
12층	삼성생명 / 5,059.95			722.85 / -
11층				722.85 / -
10층				722.85 / -
9층				722.85 / -
8층				722.85 / -
7층				722.85 / -
6층				722.85 / -
5층	삼성생명 / 559.84	삼성생명 / 126.55		686.39 / -
3층	삼성생명 / 698.66			698.66 / -
2층	상상인증권 / 139.63	✓ 루이드 / 79.85		219.48 / -
1층	농협은행 / 302.46	보나비 / 172.99	피그인더가든 / 121.29	596.74 / -
B1층	더휴컨벤션 / 368.04			368.04 / -
B2~5층	케이엠파크িং앤스페이스(주차장위탁운영)			-
계	13,670.51 / -			

CBD 에스원빌딩

층	사용현황 / 임대면적		임대가능면적/공실
PH	옥탑, 기계실		-
21층	에스원 / 6,099.12		227.46 / -
20층			280.78 / -
19층			280.78 / -
18층			354.12 / -
17층			354.12 / -
16층			354.12 / -
15층			354.12 / -
14층			354.12 / -
12층			354.12 / -
11층			354.12 / -
10층			354.12 / -
9층			354.12 / -
8층			354.12 / -
7층			354.12 / -
6층	354.12 / -		
5층	354.12 / -		
3층	212.36 / -		
2층	169.62 / -		
1층	195.20 / -		
B1층	204.01 / -		
B2~B6	주차장	기계실	-
계	6,099.12 / -		

Appendix. 삼성FN리츠

재무 현황

재무상태

(단위: 백만원)

구분	제2기 (2023.04)	제3기 (2023.07)	제4기 (2023.10)
유동자산 ^{주1)}	34,285	32,656	29,427
비유동자산	715,102	714,044	712,985
자산총계 ^{주1)}	749,387	746,700	742,412
유동부채	2,830	3,704	3,233
비유동부채	364,667	364,745	365,907
부채총계	367,497	368,448	369,140
자본금	38,650	38,650	38,650
자본이익잉여금 ^{주1)}	343,240	339,602	334,621
자본총계 ^{주1)}	381,890	378,252	373,271

안정성 지표

유동비율	1,211.5%	881.6%	910.2%
부채비율	96.2%	97.4%	98.9%
유보율	888.1%	878.7%	865.8%
순차입비율	120.7%	92.3%	93.5%
이자보상배율	0.9 배	1.2 배	1.0배
자기자본비율	51.0%	50.7%	50.3%

주1) 자본잉여금 전입 및 감가상각비 배당으로 현금 감소

손익

(단위: 백만원, 원)

구분	제2기 (2023.04)	제3기 (2023.07)	제4기 (2023.10)
영업수익	9,048	9,283	9,278
영업비용	(3,055)	(2,980)	(3,667)
영업이익	5,993	6,302	5,612
금융손익(이자 등)	(6,522)	(5,163)	(5,153)
법인세차감전손익	(529)	1,139	458
법인세 비용	-	-	-
순이익	(529)	1,139	458
주당순이익	(9)	15	6
순이익조정액	5,097	3,241	3,804
현금배당총액	4,517	5,439	5,321

수익성 지표

영업이익률	66.23%	67.89%	60.48%
EBITDA margin	77.69%	79.30%	71.90%
차입금/EBITDA ^{주1)}	12.4 배	11.9 배	13.1배
주당 배당액	58 원	70 원	69 원
연환산 배당률	5.31% ^{주3)}	5.58%	5.46%

주1) 결산주기가 3개월이며, 차입금/EBITDA 수치는 연환산 EBITDA 기준으로 산출함

주2) 공모가 5,000원 기준으로 산출함. (주당 배당액 X 연환산)/공모가액 5,000원

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

Thank you

Samsung SRA
Asset Management