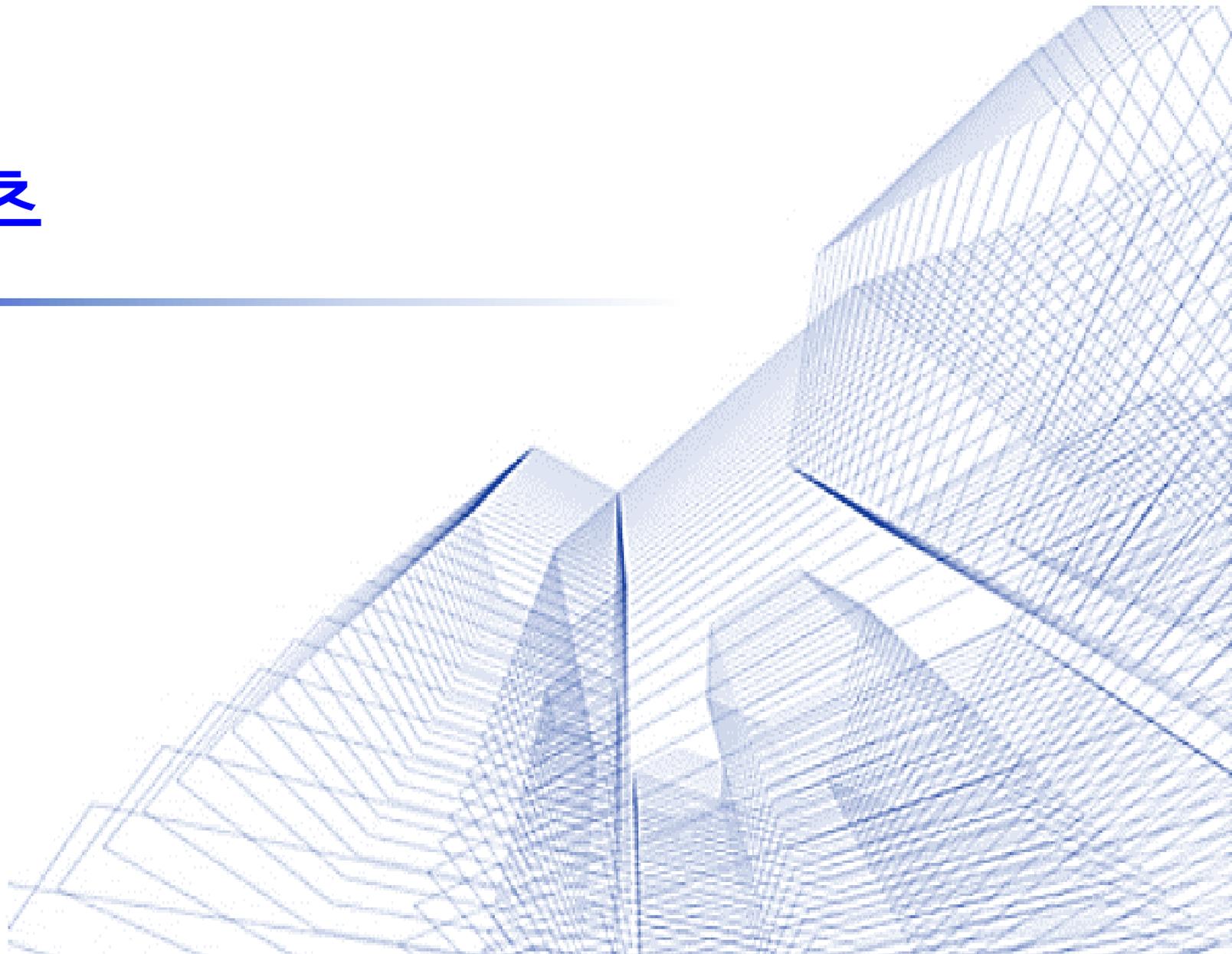


삼성FN리츠

Samsung Financial Networks REIT

Investor Relations 2024.3Q.



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 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 하는바, 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 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 프리젠테이션에 참석하거나 본 자료의 내용을 읽은 경우, 귀사/귀하는 이상의 내용을 확인하고 이에 구속됨에 동의한 것으로 간주합니다.

- 삼성FN리츠는 '24년 9월말 이내로 「판교사옥」을 편입하기 위한 절차를 진행하고 있으며, 아래 내용은 「판교사옥」 편입 및 자금조달 완료 등 이후를 가정하여 기재하였음

<p>운용자산규모</p> <p>8,783 억원</p> 	<p>운용 자산 수</p> <p>3 개</p> <ul style="list-style-type: none"> · GBD 대치타워 · CBD 에스원빌딩 · BBD 판교사옥 	<p>시가총액 ¹⁾</p> <p>4,553 억원</p> 	<p>자산가치상승률 ²⁾</p> <p>7.58 %</p> <p>'24.6월말 감정평가 기준 대치타워 +6.8% 에스원빌딩 +8.9%</p> 
<p>주요주주</p> <p>삼성생명 19.5 %</p> <p>삼성화재 18.7 %</p> 	<p>임대율 ³⁾</p> <p>97.3 %</p> <ul style="list-style-type: none"> · 대치타워 94.6% · 에스원빌딩 100% · 판교사옥 100% 	<p>차입금 / LTV ⁴⁾</p> <p>4,300 억원 / 55.1 %</p> 	<p>연평균배당률 ⁵⁾</p> <p>5.35 %</p> <p>분기배당지급 (1월,4월,7월,10월)</p> 

1) [가정] 시가총액 = 적용 주가 5,000원(공모가) x 총 발행예정주식수 91,050,000주(= 기발행주식수 77,300,000주 + 신주발행주식수 13,750,000주)

2) '24.6월말 기준, 「대치타워 및 에스원빌딩」 취득가 대비 상승(률)

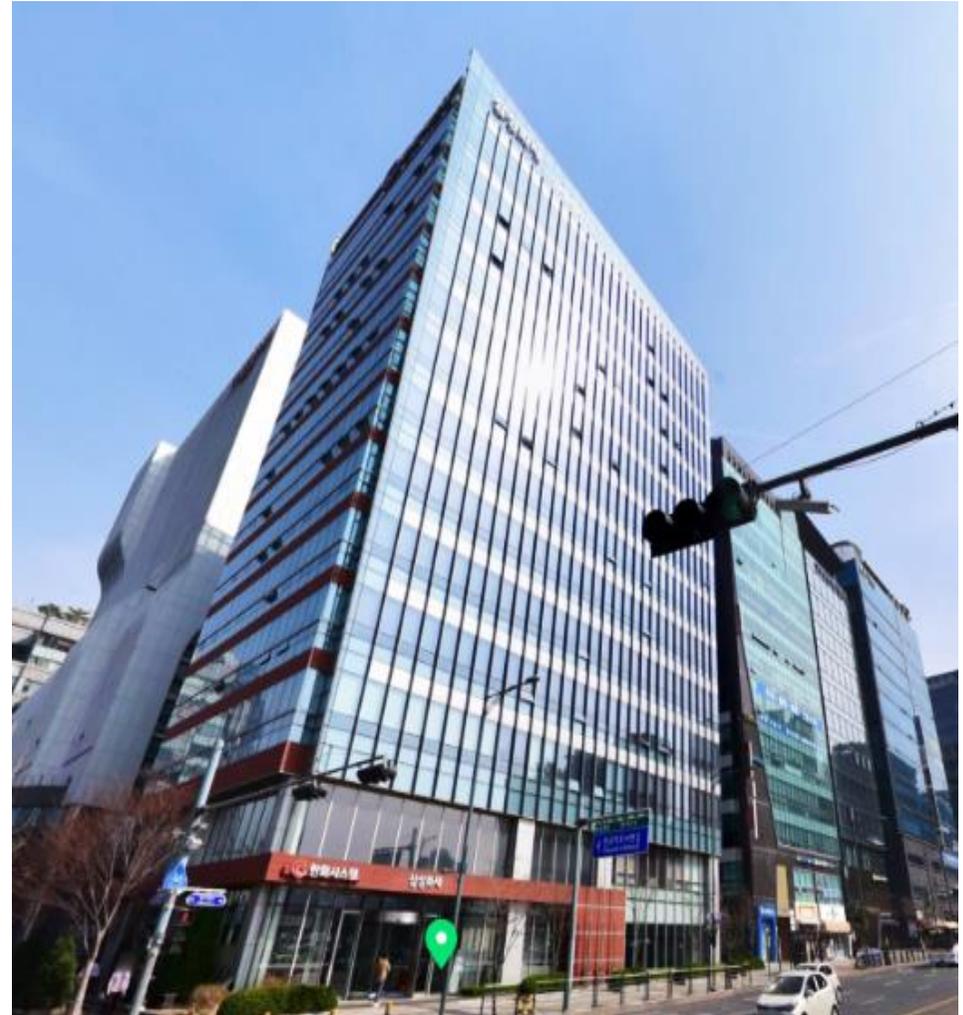
3) 보유자산(대치타워, 에스원빌딩 및 판교사옥)의 각 임대 면적 기준 가중평균임대율

4) 기존 차입금(3,491억원) Refinancing 및 「판교사옥」 편입을 위한 차입금 등(809억원)의 합

5) 「판교사옥」 편입 기준, 제8기('24.08.01~'24.10.31) ~ 제19기('27.05.01~'27.07.31) 기간 동안 각 사업기의 예상배당률(연) 평균값, 공모가액 5,000원 기준

- 「판교사옥」은 판교중심상업지구에 위치한 자산이며, 한화시스템(주)가 주요 사업의 연구 및 사무실로 100.0% 임차하여 사용 중임

구분	주요 내용
소재지	경기도 성남시 분당구 판교역로 188
매매가	1,258.7억원(평당 @2,402만원)
취득일	2024년 9월 24일
준공	2014년 4월
대지면적/건축면적	1,327.50㎡ (401.6평) / 911.90㎡(275.85평)
연면적	17,320.9㎡ (5,239.55평)
건폐율 / 용적률	68.69% / 794.48%
전용률	46.82%
규모	지하 7층 / 지상 13층
주차대수	옥내자주식 126대
승강기	총 4대(비상화물용 4대)
주요 임차인	한화시스템(주) (KOSPI 상장사 '19.11.13)
임대율	100.0%
잔여임대기간	5.25년(~2029.12.31까지)



- 판교중심상업지구에 속하며, 판교역으로부터 도보 6분 이내 위치
- BBD내 비즈니스 인프라의 집중으로 ICT 기업들이 본사로 선호
- 경부고속도로 및 분당-내곡간 고속화도로 등의 간선도로망이 뛰어나 서울 주요 업무권역으로 이동이 편리하며, 현재 GTX-A 성남역개통도 완료되는 등 이외 다수 개발 계획에 따라 접근성이 보다 높아질 것으로 예상됨



- 한화시스템은 '16년(임대 면적의 64.3%)을 시작으로 사용 면적을 확대하여 '21년부터 현재까지 임대 면적의 100.0% 사용 중
- '24년 5월 임대차 재계약을 체결하여 E.NOC가 25만원 수준으로 임대료가 개선되었으며, 향후에도 안정적인 임대수익 증가될 것으로 예상

[임차인 층별 사용 현황]

층	사용현황	총 면적(평)	전용면적(평)	임대차 주요 조건
13	오피스 (사무공간)	455.39	213.23	<ul style="list-style-type: none"> • 계약기간 : 5년 ('25.01.01~'29.12.31) • 평당 임대기준 <ul style="list-style-type: none"> - 보증금 850,000원 - 임대료 85,000원 - 관리비 33,000원 • 연간 임관비 인상률 : 3.0% • 최초 3년 중도해지 불가 (이후 6개월 전 통보)
12		455.39	213.23	
11		455.39	213.23	
10		455.39	213.23	
9		455.39	213.23	
8		455.39	213.23	
7		455.39	213.23	
6		455.39	213.23	
5		455.39	213.23	
4		455.39	213.23	
3		437.87	205.03	
2		200.37	93.82	
1	47.41	22.20		
B1~B7	주차장, 기계실	-	-	-
합계		5,239.55	2,453.35	

[임차인에 관한 사항]



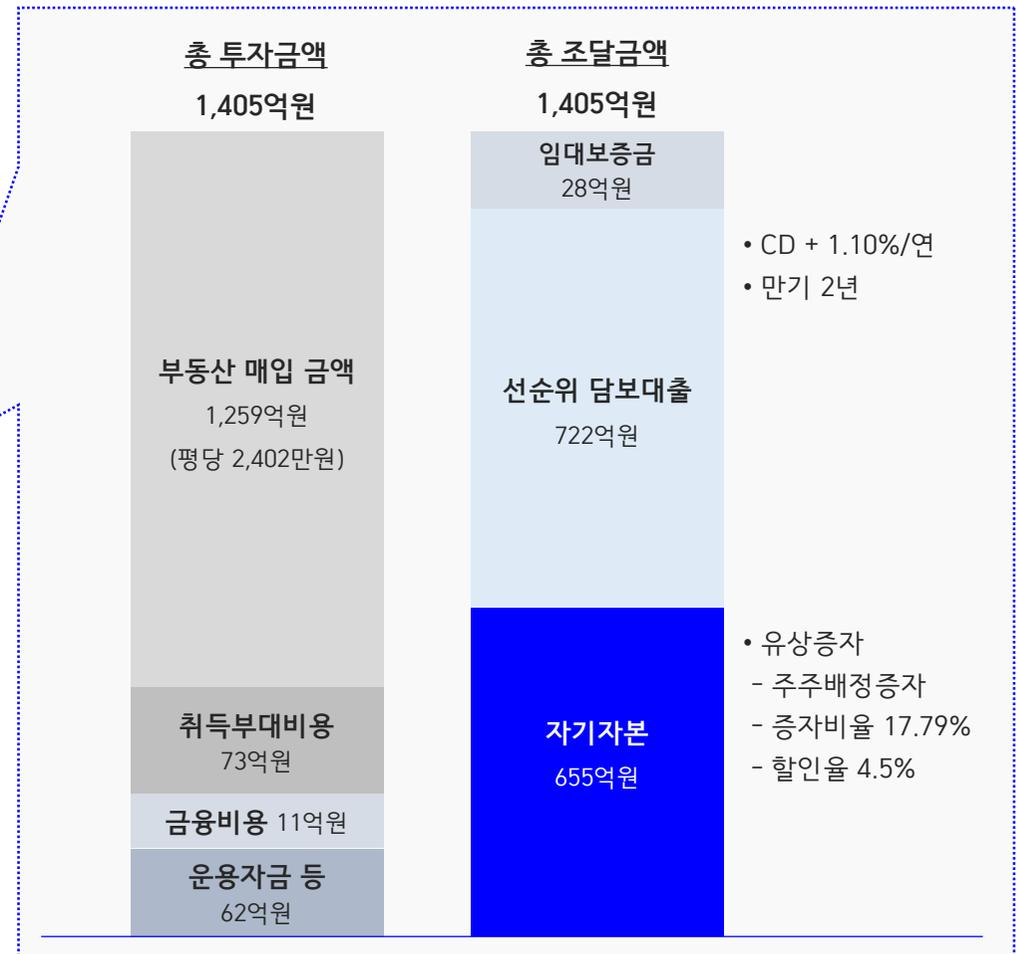
- 임대율 100.0%
- 신용등급 AA-
- 시가총액 38,162억원 (KOSPI 상장 기업)
- 주요 사업영역
 - 방산사업(군수장비) 70.1%
 - ICT 사업(IT 융복합) 29.5%
- 주요 재무현황
 - 총 자산 45,554억원
 - 매출 24,531억원
 - 영업이익 1,256억원
- 주요 사업장
 - 방산: 서울/판교(연구소)/서현/용인(연구소)/구미/대전
 - ICT : 서울/용인(IDC)

- 삼성FN리츠는 단일리츠구조로 신규자산(판교사옥) 편입 시, 기존운용자산과 함께 공동담보대출로 4,300억원(LTV 55.1% 수준)을 조달할 것이며, 이 중 「판교사옥」 매입을 위한 자금(보증금 제외)으로 **담보대출 722억원** 사용할 것이며, 나머지 자금은 **유상증자 655억원** 조달

[구조도]



[판교사옥 자금조달내역]



리파이낸싱 등 차입 현황

- 기존 담보대출(3,491억원) 리파이낸싱 및 신규 담보대출 등(+809억원)으로 **총 4,300억원(LTV 55.1% 수준) 자금조달**
- ※ 기존 담보대출의 경우, 기표일('22.10.24)로부터 1년이 경과하여 만기(2년) 이전 조기상환으로 인한 수수료는 발생하지 않음

[대출 주요 조건]

(단위: 억원)

구분	주요 내용
약정금액	4,300억원 이내
담보자산	대치타워, 에스원빌딩, 판교사옥
만기	약정금액실행일로부터 2년
담보비율(LTV) ¹⁾	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
자금용도	기존 담보대출 차환, 신규자산매입대금 및 금융비용 등
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

[대주단 구성]

(단위: 억원)

구분	현재	ReFi+신규	증감
삼성생명	1,491	2,500	+1,009
삼성화재	-	1,100	+1,100
IBK기업은행	1,000	(상환)	(1,000)
신한은행	500	(상환)	(500)
대구은행	500	(상환)	(500)
기존 or 신규	-	700	+700
합	3,491	4,300	+809

- 삼성생명·화재는 유상증자에 참여하여 보유지분(율)을 유지할 것이며, 관련 출자 공시도 하였음

[증자 개요]

구분	주요 내용			
증자방식	주주배정 후 실권주 일반공모			
신주발행주식수	13,750,000주			
증자비율	17.79%			
할인율	4.5%			
신주인수권 증서 매매 내역	132.4원 (5영업일 가중산술평균가격)			
확정 발행가액	4,670원 (기산일: '24.09.04)			
총 모집금액	642억원			
확정발행가액	추후 확정(2024.09.05일 공시)			
청약 기간	구주주 청약: 2024.09.09~10일 (2일간) 일반청약 ¹⁾ : 2024.09.12~13일 (2일간)			
주금납입(예정)	2024. 09. 20.			
신주상장(예정)	2024. 10. 07			
인수기관	대표주관회사 : 삼성증권(모집금액의 80%) 인수회사 : KB증권(모집금액의 20%)			
증자 전/후	구분	증자 전	증자 후	증감
	발행주식수	77,300,000주	91,050,000주	13,750,000주
	시가총액 ²⁾	3,865억원	4,553억원	688억원

1) 일반청약은 구주주 청약 후 실권주 발생 시 진행함

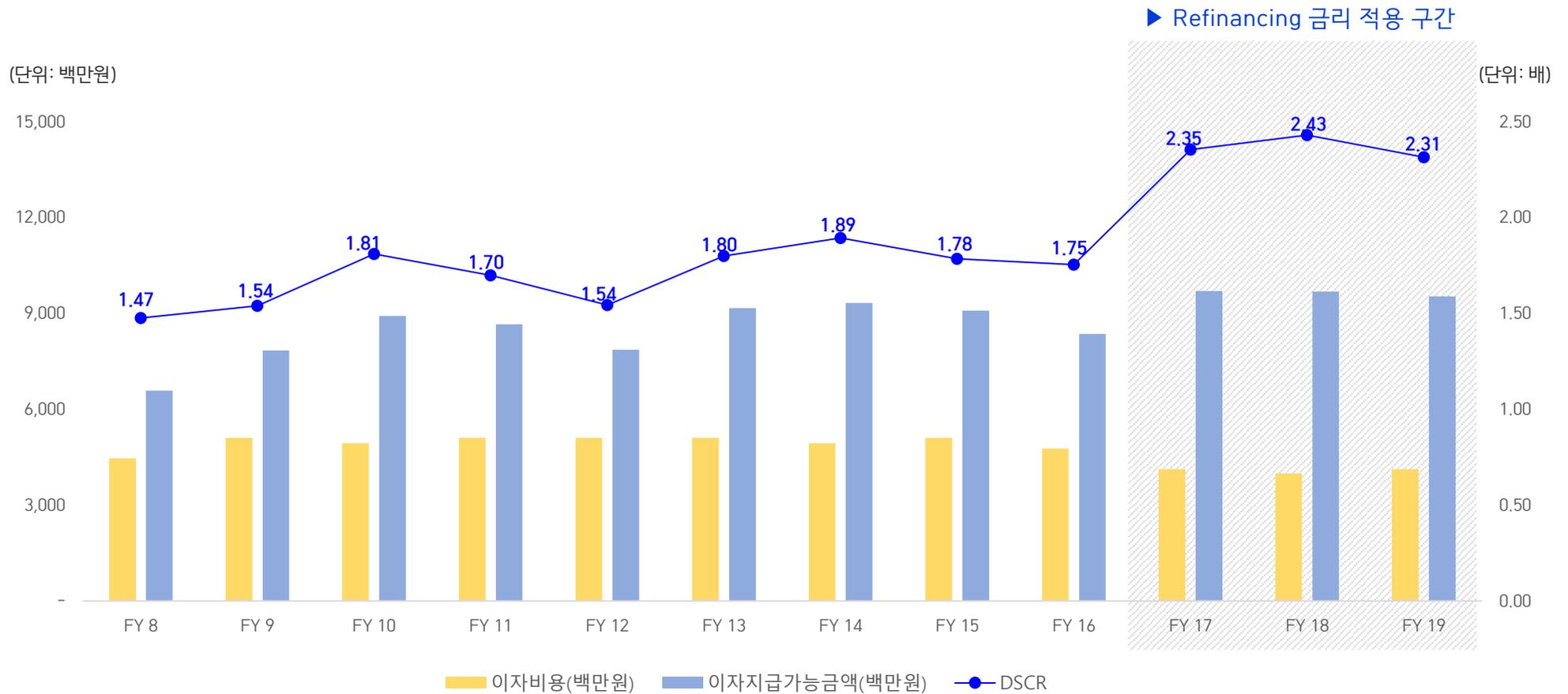
2) 1주당 5,000원 가정하였으며, 주가 변동에 따라 변동될 수 있음

[발행가액 산정방법]

구분	산정방법	기준주가 산정
모집가액 (신고서 제출용)	$\frac{\text{기준주가} \times (1 - \text{할인율})}{1 + (\text{증자비율} \times \text{할인율})}$	· 기산일: 이사회결의일 전일 · 기준주가 = Min[① 1개월 가중산술평균주가, ② 1주일 가중산술평균주가, ③ 기산일 종가]
1차 발행가액	$\frac{\text{기준주가} \times (1 - \text{할인율})}{1 + (\text{증자비율} \times \text{할인율})}$	· 기산일: 신주배정기준일전3거래일 · 기준주가 = Min[① 1개월 가중산술평균주가, ② 1주일 가중산술평균주가, ③ 기산일 종가]
2차 발행가액	기준주가 x (1-할인율)	· 기산일: 구주주 청약일전 3거래일 · 기준주가 = Min[① 1주일 가중산술평균주가, ② 기산일 종가]
확정 발행가액	MAX [MIN (1차 발행가액, 2차 발행가액), 청약일전 과거 제3거래일 부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가의 70%]	

- ‘판교사옥’ 편입 후 최소 DSCR 1.47로 이자지급여력이 충분할 것으로 예상됨
- ※ 연 이자율(All-in 기준) 가정은 최초 2년간('24.09~'26.09) 연 4.90%, 리파이낸싱 후 3년간('26.09.~'29.09) 연 4.00% 가정

[편입 후 FN리츠 사업기별 DSCR]

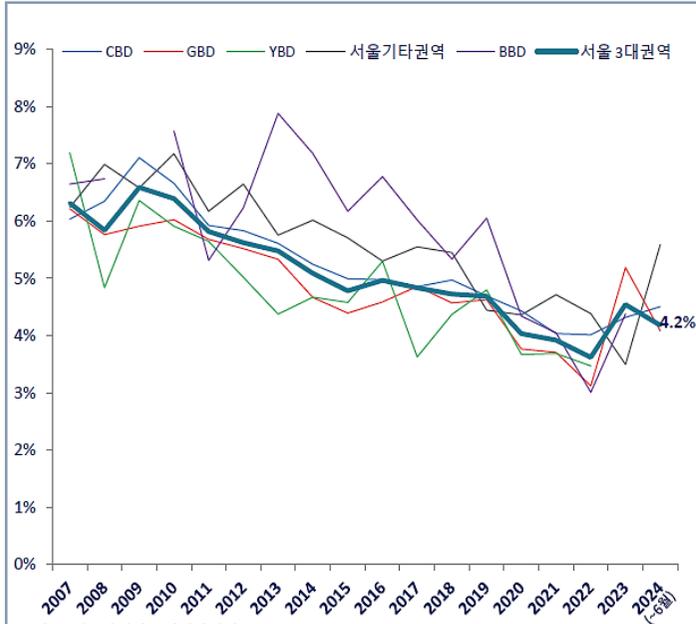


자산별 운용현황

구분	대치타워	에스원빌딩	판교사옥	계
전경				-
연면적	45,191.76m ² (13,670.51평)	27,611.50m ² (8,352.48평)	17,320.85m ² (5,239.55평)	90,124.11m ² (27,262.54평)
비율	50.14%	30.64%	19.22%	100.00%
매입금액(억원)	4,811.21	1,965.14	1,258.70	8,035.05
평당매입가(만원)	3,519	2,353	2,402	8,274
매입 Cap Rate	4.91%	4.47%	4.42%	-
취득일자	2022.11.24.	2022.11.24.	2024.09.24.(예정)	-
감정평가금액(억원)	5,140.00	2,140.00	1,258.70	8,538.70
감정평가일자	2024.05.14.	2024.05.14.	2024.05.28.	-
주요 임차인	삼성생명보험(주)	(주)에스원	한화시스템(주)	-
임대율('24.08)	94.6%	100.0%	100.0%	-
WALE	2.90	0.33 ¹⁾	5.34	-
특징	GBD 핵심 테헤란로 위치	'02년 삼성생명에서 직접 개발	'14년 삼성화재에서 직접 개발	-
권역	GBD	CBD	BBD	-

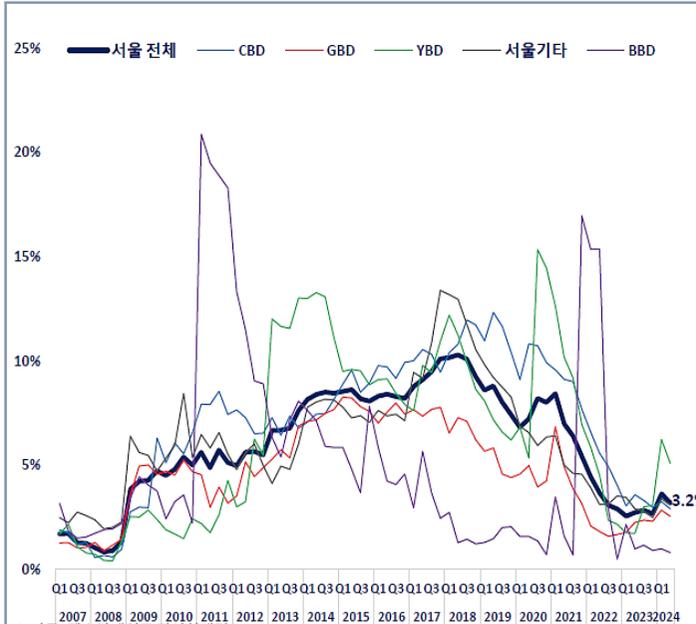
1) 에스원빌딩은 에스원이 사옥으로 사용 중이며, '24년 4분기 중 연장(향후 5년) 계약을 체결할 예정임

[Cap Rate]



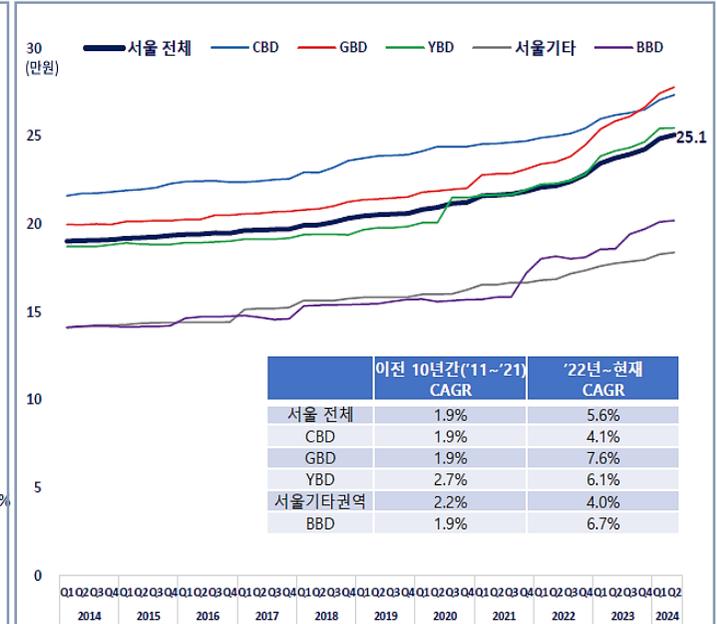
- 오피스 거래 가격은 시장금리 변화에 맞춰 '23년 중 하락하였다가 '24년 다소 상승
 - 서울 3대권역 '23년 대비 '24년(상) 변화
 - ① Cap Rate : 4.5% → 4.2% 다소 하락
 - ② 평당 거래가격 : 3,110만원 → 3,448만원 상승

[공실률]



- 오피스 공실률은 서울/분당 전체 권역에서 자연 공실률 이하로 형성
 - '24년 5월말 기준 서울 전체 3.2%, CBD 2.9% GBD 2.5%, YBD 5.1%, BBD 0.8%

[명목 NOC]



- 서울 전체 '22년부터 '24년 5월말까지 연평균 5.6% 상승하며, 그 이전 10년간 연평균 상승률 1.9%보다 높은 상승률 기록
 - 서울 평균 25.1만원, CBD 27.4만원, GBD 27.8만원, YBD 25.5만원, BBD 20.2만원
 - * BBD(분당권역): 판교중심지구, 판교테크노벨리 및 신분당선(정자동 등) 중심으로 형성된 분당 권역

※ 출처 : 젠스타메이트 리서치센터('24.07.26)

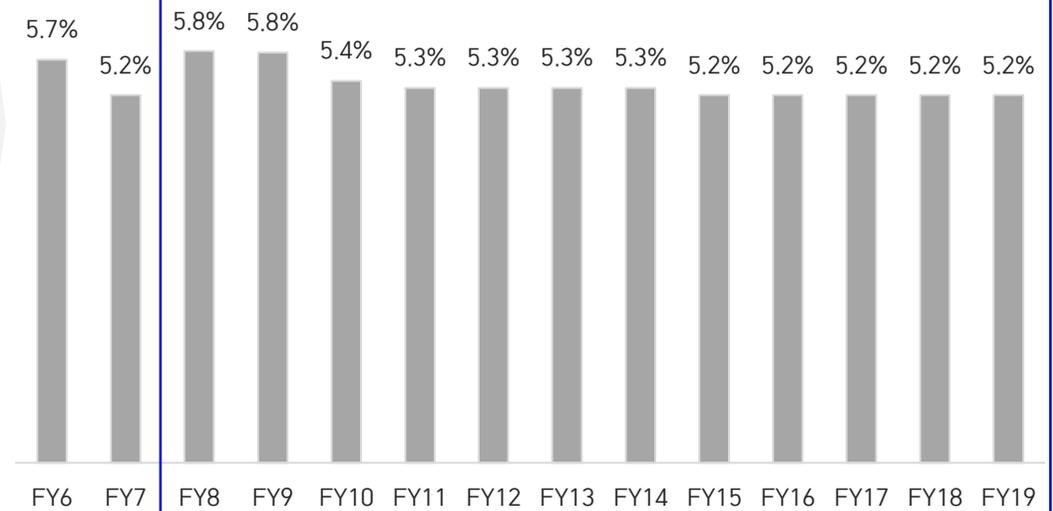
예상 배당금(DPS) 가이드스

- 우량 임차인(스폰서 및 관계사 기반) 및 안정적인 임대수익을 기반으로 향후 3년간 평균 5.35%의 배당수익(률)을 수준으로 운용할 계획임

[각 사업기별 예상 배당금(DPS) 및 배당수익(률)]

배당기준일	총 배당금(억원)	주당 배당금(원)	지급기준일
FY6 ('24.04.30)	54.7	71	'24.07.31
FY7 ('24.07.31)	50.4	65	'24.10.31
FY8 ('24.10.31)	60.0	78	'25.01.31
FY9 ('25.01.31)	66.0	73	'25.04.30
FY10 ('25.04.30)	59.5	66	'25.07.31
FY11 ('25.07.31)	60.4	67	'25.10.31
FY12 ('25.10.31)	60.4	67	'26.01.31
FY13 ('26.01.31)	60.4	67	'26.04.30
FY14 ('26.04.30)	58.4	65	'26.07.31
FY15 ('26.07.31)	59.2	66	'26.10.31
FY16 ('26.10.31)	59.2	66	'27.01.31
FY17 ('27.01.31)	59.2	66	'27.04.30
FY18 ('27.04.30)	57.3	63	'27.07.31
FY19 ('27.07.31)	59.2	66	'27.10.31

- 운용자산 : 대치타워, 에스원빌딩, 판교사옥
- 총 발행주식수 : 91,050,000주
- 각 자산별 임대차계약 만기 도래 시점 고려



1) 現 운용자산(대치타워/에스원빌딩) 및 판교사옥 포함
 2) 예상 배당수익률 가정 : 각 사업기별 주당 예상 배당액 / 5,000원

- 삼성FN리츠는 중단기적으로 Core/Core+ 오피스 자산을 지속 편입하여 외형 성장(자산규모 1조 및 시가총액 5천억 이상을 목표함) 및 'FTSER EPRA Nareit 지수' 편입을 통한 유동성 확대 등 주주가치 제고를 위한 노력을 지속적으로 할 것임
- 자산 규모 확대 후 시장 우량 자산 매입·검토하여 국내 대표 리츠로 성장할 것임



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
Samsung Financial Networks REIT

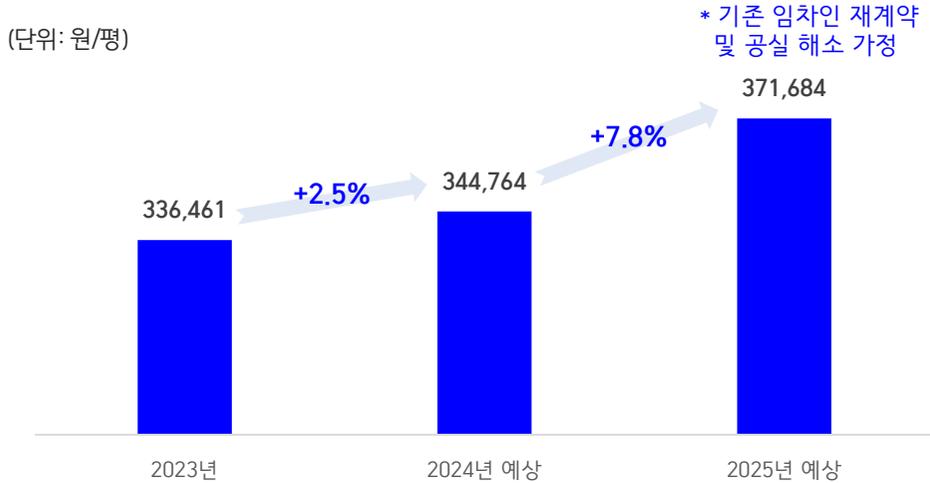
외형 성장 지속

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

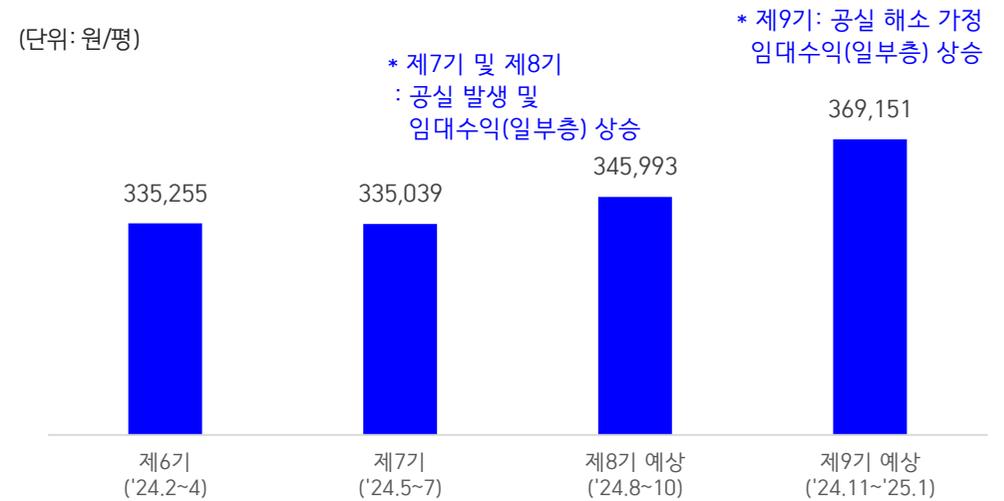
패시브 자금 유입

- FTSE EPRA Nareit 지수 편입 등 유동성 확대
- 장기적 투자자 및 우호적 주주 유입 확대
- 주가 변동성 축소 및 하방경직성 강화 노력

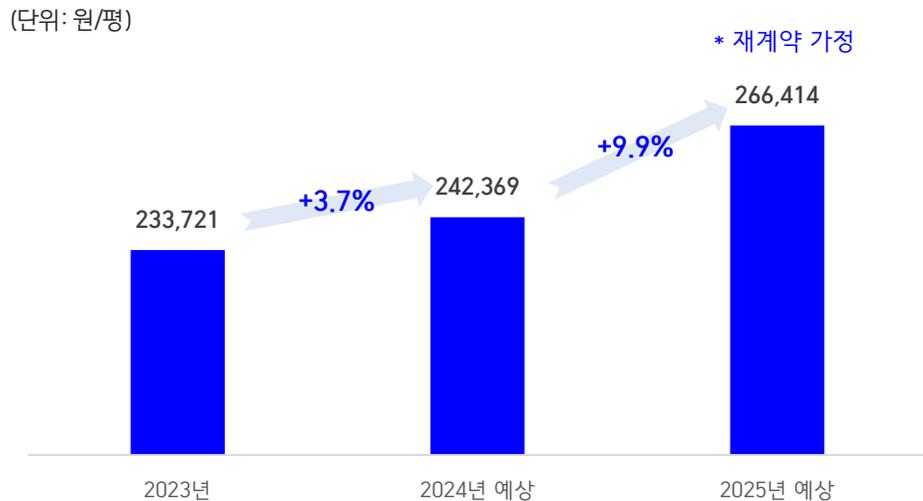
[대치타워 연도별 E/NOC 현황]



[대치타워 '24년 기별 E/NOC 현황]



[에스원빌딩 연도별 E/NOC 현황]



- 대치타워 신규임대 및 재계약 체결(총 2,360평, 17.27%)
 - 워이드(2F, 19F), 신세계 인터내셔널(15F, 16F), 상상인증권(2F)
 - 해당 층 기존대비 E/NOC 기준 **약 7.8%** 상승
- 대치타워 20층 기존 임차인 임차기간 만료('24.5)로 5.4% 공실 발생
 - '24.12월 내 공실 해소하기 위해 현재 임대 마케팅 중
- 에스원빌딩 '24.12.31 임차기간 만료 예정으로 '24.4Q 중 재계약 체결 예정
 - '24년 대비 '25년 임대료 **약 10.1%**, E/NOC **약 9.9%** 상승 예상
 - 에스원은 향후 5년간('25.01.01~'29.12.31) 사옥으로 사용할 계획

1) 상기 E/NOC 산정 시, 보증금운용이자율은 '24년 국세청 고시 간주임대료 이자율인 3.5%로 가정

- 삼성FN리츠 자체 브랜드 **FN PLACE**를 개발하여 보유자산에 삼성FN리츠가 만들어 나갈 코어 자산 포트폴리오의 확장 비전 제시
- 특히, 알파벳 **Λ**는 보유자산의 입지적 가치, 거점 유량 오피스로서의 상징성을 담아내고 앞으로도 국내 최고, 대표 리츠로 지속 성장

삼성FN리츠

Samsung Financial Networks REIT

FN PLACE

DAECHI



FN PLACE

SUNWHA



FN PLACE

PANGYO



재무상태

(단위: 백만원)

구분	제4기 (2023.10)	제5기 (2024.01)	제6기 (2024.04)
유동자산 ^{주1)}	29,427	26,512	24,085
비유동자산	712,985	713,578	713,732
자산총계 ^{주1)}	742,412	740,090	737,816
유동부채	3,233	355,734	356,226
비유동부채	365,907	15,378	16,524
부채총계	369,140	371,112	372,749
자본금	38,650	38,650	38,650
자본이익잉여금 ^{주1)}	334,621	330,328	326,417
자본총계 ^{주1)}	373,271	368,978	365,067

안정성 지표

유동비율	910.2%	7.5%	6.8%
비유동비율	191.0%	193.4%	195.5%
부채비율	98.9%	100.6%	102.1%
유보율	865.8%	854.7%	844.5%
순차입비율	93.5%	94.6%	95.6%
이자보상배율	1.0 배	1.1 배	1.2 배
자기자본비율	50.3%	49.9%	49.5%

주1) 자본잉여금 전입 및 감가상각비 배당으로 현금 감소

손익

(단위: 백만원, 원)

구분	제4기 (2023.10)	제5기 (2024.01)	제6기 (2024.04)
영업수익	9,278	9,368	9,395
영업비용	(3,667)	(3,128)	(2,986)
영업이익	5,612	6,240	6,408
금융손익(이자 등)	(5,153)	(5,212)	(4,724)
법인세차감전손익	458	1,028	1,684
법인세 비용	-	-	-
순이익	458	1,028	1,684
주당순이익	6	13	22
순이익조정액	3,804	3,520	2,752
현금배당총액	5,321	5,594	5,474

수익성 지표

영업이익률	60.48%	66.61%	68.21%
EBITDA margin	71.90%	77.79%	79.26%
차입금/EBITDA ^{주1)}	13.1 배	12.0 배	11.7 배
주당 배당액	69 원	72 원	71 원
연환산 배당률	5.46% ^{주3)}	5.74%	5.76%

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

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

「판교사옥」 감정평가

- 상장된 부동산투자회사는 부투법(제30조제3항)에 의거 부동산 매매거래를 하는 경우 매수하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 낮은 금액 이하로 하여야 함으로 '최종매수가격은 125,870백만원'으로 함

삼창감정평가법인

구분	시산가액 (원, A)	가중치(B)	(A) X (B)
원가법에 의한 시산가액	74,094,004,680	5.0%	3,704,700,234
거래사례비교법에 의한 시산가액	123,650,000,000	45.0%	55,642,500,000
수익환원법에 의한 시산가액	133,040,000,000	50.0%	66,520,000,000
시산가액 조정 (원)			125,867,200,234
감정평가액 결정 (원)			125,870,000,000

태평양감정평가법인

구분	시산가액 (원, A)	가중치(B)	(A) X (B)
원가법에 의한 시산가액	77,067,035,800	5.0%	3,853,351,790
거래사례비교법에 의한 시산가액	130,640,000,000	45.0%	58,788,000,000
수익환원법에 의한 시산가액	126,730,000,000	50.0%	63,365,000,000
시산가액 조정 (원)			126,006,351,790
감정평가액 결정 (원)			126,010,000,000

※ 대상물건 감정평가액은 천만원 미만 반올림, 3.3㎡ 당 단가는 십만원 미만 반올림하였습니다.

Thank you

Samsung SRA Asset Management

삼성FN리츠

Samsung Financial Networks REIT