COMPANY UPDATE

2026. 4. 2

리서치센터 리포트
바로가기

대체투자팀

이경자 팀장
kyungja.lee@samsung.com

홍주미 Research Associate
jumi14.hong@samsung.com

삼성FN리츠 (448730)

Corporate day 후기: 잠실빌딩 편입으로 배당 여력 증대

- 잠실빌딩 편입으로 AUM 1조원대로 상승, 유상증자 없는 차입으로 매입자금 마련
- 4월 회사채 발행으로 차입구조 다변화 및 차입 여력 확대
- 잠실빌딩 편입 및 금리 안정화로 2030년 이후 자본전입 해소 기대

▶ 종목 정보

Not Rated

목표주가	n/a
현재주가	5,580원
시가총액	5,080.6억원
Shares (float)	91,050,000주 (60.2%)
52주 최저/최고	4,220원/5,580원
60일-평균거래대금	5.6억원

▶ 수익률

	1M	6M	12M
삼성FN리츠 (%)	0.7	27.0	23.5
Kospi 지수 대비 (%pts)	14.8	-19.9	-43.2

▶ 컨센서스

No of estimates	1
Target price	6,000
Recommendation	4.0

※ 추천점수: 4 이상 → BUY, 3 → HOLD, 2 이하 → SELL

WHAT'S THE STORY?

External growth: 잠실빌딩(매입가 0.2조원) 편입으로 AUM 1.1조원으로 증가

- **잠실빌딩:** 임대율 92.1%, 주요 임차인은 삼성생명 등 계열사 비중 32.2%, 공실 해소를 위해 임대차 마케팅 진행 중. 잠실빌딩 편입으로 인한 영업수익 증분은 24억원
- **회사채 발행:** 3월, 2천억원의 회사채(1.5년물, 2년물) 발행. 최근 회사채 금리 상승으로 4.1%에 가중평균 금리가 형성되었으나 초도 발행임을 고려하면 무난한 수준. 무보증 사채로 추가 차입여력 확보와 차입구조 다변화에 의미

Internal growth: 잠실빌딩까지 포함한 가중평균 임대율은 97.4%로 우수

- **E.NOC 상승:** 순화와 판교 자산은 2025년 임대차 재계약을 완료하며 E.NOC를 각각 10.1%, 27.8% 인상한 바 있음. NOC 상승 효과는 배당 여력 증대로 이어질 것. 또한 기존 3개 자산의 탁상감평가액은 매입액 대비 18.9% 상승
- **금리 하락:** 2024년 9월 가중평균 담보대출 금리는 4.6%에서 2025년 9월 3.68%까지 하락. 연말부터 소폭 상승해 4%대 초반에 형성 중. 최근 금리가 가파르게 상승했으나 가중평균 금리는 연간 4%대 초반에서 유지될 가능성

2030년 전후로 자본전입 해소 기대: 조달금리 하락과 2025년 임대수익 개선으로 배당 가이던스를 기존의 분기당 63~65원에서 69원으로 상향한 바 있음. 이번 잠실빌딩 편입으로 배당 여력이 강화돼 2030년경 자본전입 해소 기대

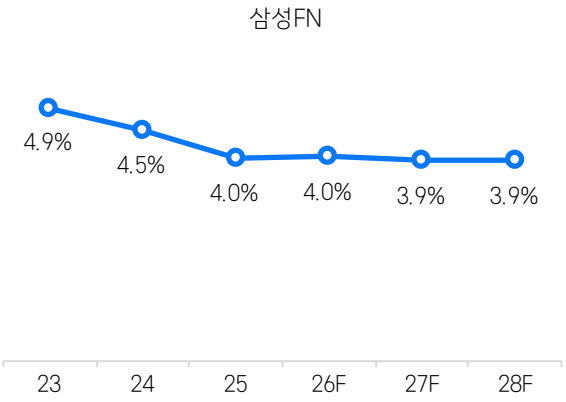
SUMMARY FINANCIAL DATA

	2023	2024	2025
영업수익 (십억원)	34	38	48
영업이익 (십억원)	23	25	31
순이익 (십억원)	0	4	12
EPS (adj) (원)	0	50	134
EPS (adj) growth (%)	n/a	n/a	168.7
EBITDA margin (%)	76.9	75.4	76.0
ROE (%)	0.0	1.0	3.0
P/E (adj) (배)	n/a	93.7	33.8
P/B (배)	1.0	1.0	1.0
P/FFO (배)	79.6	45.3	23.5
배당수익률 (%)	3.9	5.9	6.2

자료: 삼성FN리츠

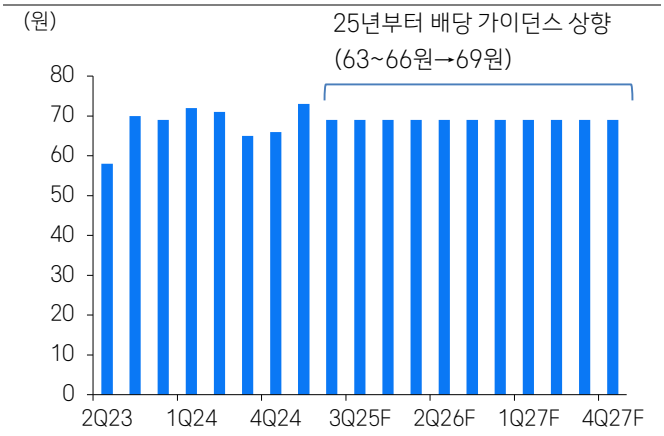
삼성증권

가중평균 금리 추이



자료: 삼성FN리츠

DPS 추이



자료: 삼성FN리츠

포괄손익계산서

10월 31일 기준 (십억원)	2023	2024	2025
영업수익	**34**	**38**	**48**
매출원가	0	0	0
매출총이익	**34**	**38**	**48**
(매출총이익률, %)	100.0	100.0	100.0
판매 및 일반관리비	12	14	17
영업이익	**23**	**25**	**31**
(영업이익률, %)	65.5	64.4	64.8
영업외손익	**-23**	**-21**	**-19**
금융수익	0	1	1
금융비용	23	22	20
지분법손익	0	0	0
기타	0	1	0
세전이익	**0**	**4**	**12**
법인세	0	0	0
(법인세율, %)	0.0	0.0	0.0
계속사업이익	0	4	12
중단사업이익	0	0	0
순이익	**0**	**4**	**12**
(순이익률, %)	-0.1	10.3	25.6
지배주주순이익	0	4	12
비지배주주순이익	0	0	0
EBITDA	26	29	36
(EBITDA 이익률, %)	76.9	75.4	76.0
EPS (지배주주)	0	50	134
EPS (연결기준)	0	50	134
수정 EPS (원)*	0	50	134

재무상태표

10월 31일 기준 (십억원)	2023	2024	2025
유동자산	**29**	**45**	**33**
현금 및 현금등가물	28	39	30
매출채권	0	0	0
재고자산	0	0	0
기타	1	6	2
비유동자산	**713**	**837**	**835**
투자자산	0	1	2
유형자산	0	0	0
무형자산	0	0	0
기타	713	836	833
자산총계	**742**	**883**	**868**
유동부채	**3**	**16**	**435**
매입채무	0	0	0
단기차입금	0	0	0
기타 유동부채	3	16	435
비유동부채	**366**	**447**	**26**
사채 및 장기차입금	345	428	0
기타 비유동부채	21	19	26
부채총계	**369**	**463**	**462**
지배주주지분	**373**	**419**	**407**
자본금	39	46	46
자본잉여금	332	375	367
이익잉여금	2	-1	-6
기타	0	0	0
비지배주주지분	**0**	**0**	**0**
자본총계	**373**	**419**	**407**
순부채	317	389	399

현금흐름표

10월 31일 기준 (십억원)	2023	2024	2025
영업활동에서의 현금흐름	**8**	**14**	**23**
당기순이익	0	4	12
현금유출입이없는 비용 및 수익	29	28	27
유형자산 감가상각비	4	4	5
무형자산 상각비	0	0	0
기타	25	24	22
영업활동 자산부채 변동	0	0	5
투자활동에서의 현금흐름	**-717**	**-130**	**-2**
유형자산 증감	0	0	0
장단기금융자산의 증감	0	-1	-2
기타	-717	-129	0
재무활동에서의 현금흐름	**737**	**126**	**-30**
차입금의 증가(감소)	0	83	1
자본금의 증가(감소)	0	50	-8
배당금	-10	-16	-30
기타	747	10	7
현금증감	28	11	-9
기초현금	0	28	39
기말현금	28	39	30
Gross cash flow	**29**	**32**	**39**
Free cash flow	**8**	**14**	**23**

재무비율 및 주당지표

10월 31일 기준	2023	2024	2025
증감률 (%)			
영업수익	n/a	11.5	24.3
영업이익	n/a	9.5	25.2
순이익	n/a	n/a	207.6
수정 EPS**	적전	n/a	168.7
주당지표			
EPS (지배주주)	0	50	134
EPS (연결기준)	0	50	134
수정 EPS**	0	50	134
BPS	4,783	4,607	4,465
DPS (보통주)	197	274	280
Valuations (배)			
P/E***	n/a	93.7	33.8
P/B***	1.0	1.0	1.0
P/FFO (배)	79.6	45.3	23.5
비율			
ROE (%)	0.0	1.0	3.0
ROA (%)	0.0	0.5	1.4
ROIC (%)	-1,139.3	-422.9	-533.6
배당성향 (%)	-79,481.4	557.0	207.7
배당수익률 (보통주, %)	3.9	5.9	6.2
순부채비율 (%)	84.9	92.7	98.1
이자보상배율 (배)	1.0	1.2	1.6

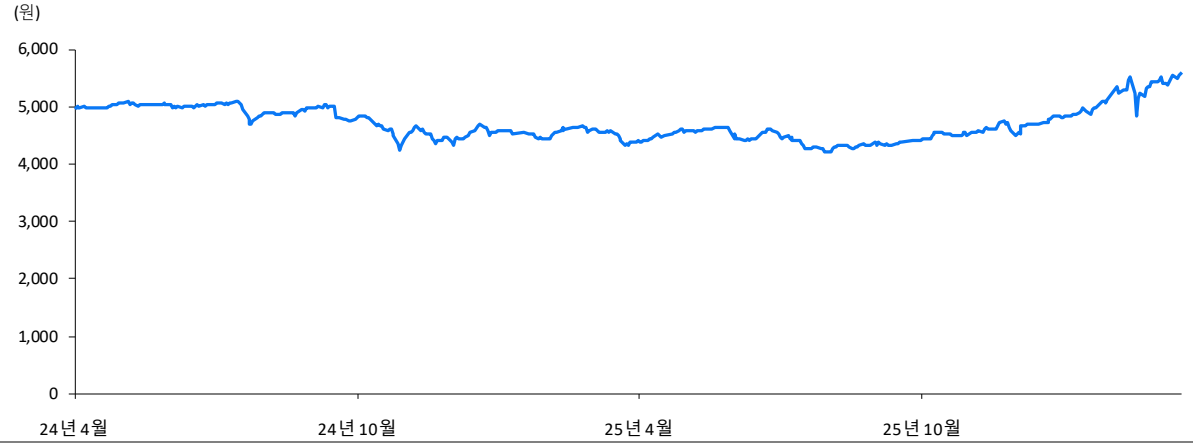
참고: * 일회성 수익(비용) 제외
** 완전 희석, 일회성 수익(비용) 제외
*** P/E, P/B는 지배주주기준

자료: 삼성FN리츠

Compliance notice

- 당사는 2026년 4월 1일 현재 삼성FN리츠와(과) 계열사 관계에 있습니다.
- 본 조사분석자료의 애널리스트는 2026년 4월 1일 현재 위 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 보유하고 있지 않습니다.
- 당사는 2026년 4월 1일 현재 위 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.
- 본 조사분석자료에는 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 애널리스트의 의견이 정확하게 반영되었음을 확인합니다.
- 본 조사분석자료는 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에게 있습니다.
- 본 조사분석자료는 당사의 동의 없이 어떠한 경우에도 어떠한 형태로든 복제, 배포, 전송, 변형, 대여할 수 없습니다.
- 본 조사분석자료에 수록된 내용은 당사 리서치센터가 신뢰할 만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 당사는 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없습니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다.
- 본 조사분석자료는 기관투자가 등 제3자에게 사전 제공된 사실이 없습니다.

2년간 목표주가 변경 추이



최근 2년간 투자의견 및 목표주가 변경 (수정주가 기준)

일 자	2026/4/2
투자의견	Not Rated
TP (원)	n/a
괴리율 (평균)	
괴리율 (최대or최소)	

투자기간 및 투자등급: 삼성증권은 기업 및 산업에 대한 투자등급을 아래와 같이 구분합니다.
*2023년 7월 27일부로 기업 투자 등급 기준 변경

기업

BUY (매수) 향후 12개월간 예상 절대수익률 15% 이상
그리고 업종 내 상대매력도가 평균 대비 높은 수준
HOLD (중립) 향후 12개월간 예상 절대수익률 -15%~ 15% 내외
SELL (매도) 향후 12개월간 예상 절대수익률 -15% 이하

산업

OVERWEIGHT(비중확대) 향후 12개월간 업종지수상승률이 시장수익률 대비 5% 이상 상승 예상
NEUTRAL(중립) 향후 12개월간 업종지수상승률이 시장수익률과 유사한 수준 (±5%) 예상
UNDERWEIGHT(비중축소) 향후 12개월간 업종지수상승률이 시장수익률 대비 5% 이상 하락 예상

최근 1년간 조사분석자료의 투자등급 비율 2026.03.31 기준
매수(85.2%)·중립(14.8%)·매도(0%)

삼성증권

삼성증권주식회사
서울특별시 서초구 서초대로74길 11(삼성전자빌딩)
Tel: 02 2020 8000 / www.samsungpop.com

삼성증권 Family Center: 1588 2323

고객 불편사항 접수: 080 911 0900

Member of
Dow Jones
Sustainability Indices
Powered by the S&P Global CSA