

디앤디플랫폼리츠

Connect the Possibilities, Expand the Future

D&D Investment

IR Presentation, Oct. 2021

Legal Disclaimer

본 자료는 기관투자자들을 대상으로 실시되는 삼성증권 리츠 Corporate Day IR Presentation에서의 정보 제공을 목적으로 주식회사 디앤디플랫폼위탁관리부동산투자회사(이하 “회사”)에 의해 작성되었습니다.

본 자료에 포함된 “예측정보”는 개별 확인 절차를 거치지 않은 정보들입니다. 이는 과거가 아닌 미래의 사건과 관계된 사항으로 회사의 향후 예상되는 경영현황 및 재무실적을 의미하고, 표현상으로는 ‘예상’, ‘전망’, ‘계획’, ‘기대’ 등과 같은 단어를 포함합니다.

위 “예측정보”는 향후 경영환경의 변화 등에 따라 영향을 받으며, 본질적으로 불확실성을 내포하고 있는바, 이러한 불확실성으로 인하여 실제 미래 실적은 “예측정보”에 기재되거나 암시된 내용과 중대한 차이가 발생할 수 있습니다.

또한, 향후 전망은 Presentation실시일 현재를 기준으로 작성된 것이며 현재 시장상황과 회사의 경영방향 등을 고려한 것으로, 향후 시장환경의 변화와 전략수정 등에 따라 변경될 수 있음을 양지하시기 바랍니다.

본 자료의 활용과 관련하여 발생하는 손실에 대하여 회사 및 회사의 자산관리회사와 그들의 임직원들은 과실 및 기타의 경우를 포함하여 그 어떠한 책임도 부담하지 않음을 알려드립니다.

본 문서는 주식의 모집 또는 매출, 매매 및 청약을 위한 권유를 구성하지 아니하며 문서의 그 어느 부분도 관련 계약 및 약정 또는 투자 결정을 위한 기초 또는 근거가 될 수 없음을 알려드립니다.

본 자료는 비영리 목적으로 내용 변경 없이 사용이 가능하나 (단, 출처표시 필수), 회사의 사전 승인 없이 내용이 변경된 자료의 무단 배포 및 복제는 법적인 제재를 받을 수 있음을 유념해 주시기 바랍니다.

※ 준법감시인 필 제2021-디앤디플랫폼-2호

The logo for Semicolon, featuring the word "semicolon" in a lowercase sans-serif font, followed by a stylized icon of a semicolon with a dot and a vertical line.

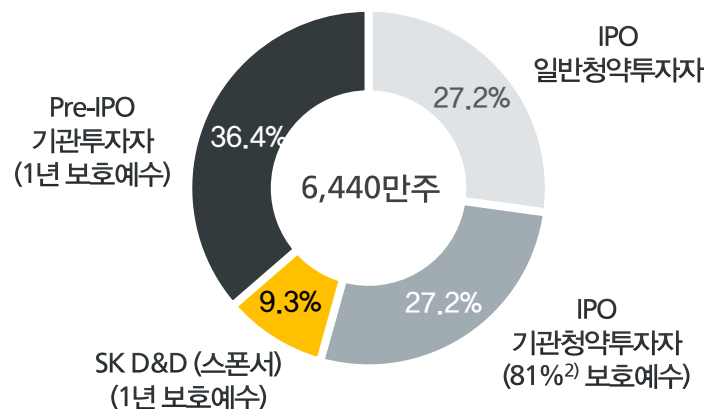
semicolon

디앤디플랫폼리츠 운용현황

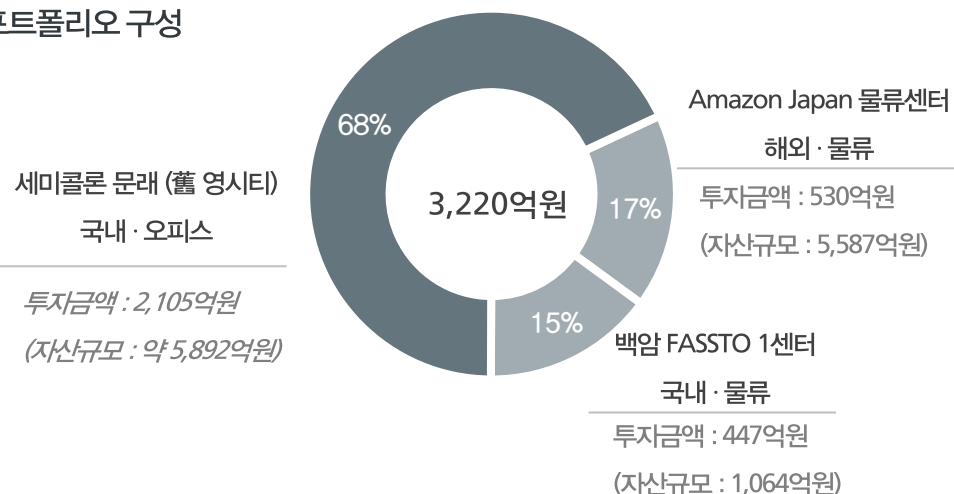
D&D Investment

디앤디플랫폼리츠 상장 (08.27) 결과

지분구조¹⁾



포트폴리오 구성



Notes :

1) 2021년 8월 20일자 디앤디플랫폼리츠 금융감독원 전자공시시스템 (DART) 증권발행실적보고서 및 증권신고서·투자설명서 기준

2) 2021년 8월 20일자 디앤디플랫폼리츠 금융감독원 전자공시시스템 (DART) 증권발행실적보고서 기준으로 기관청약 물량 중 보호예수 신청 물량으로 산정

3) WALE : 가중평균잔존만기로써 각 자산의 임대면적별 임대차 잔존만기 가중평균 산출

AUM

7,500 억원+

WALE³⁾

9Yr+

세미콜론 문래 : 5yr
백암 1센터 : 10yr
아마존 물류센터 : 12yr

임대율

99.5%+

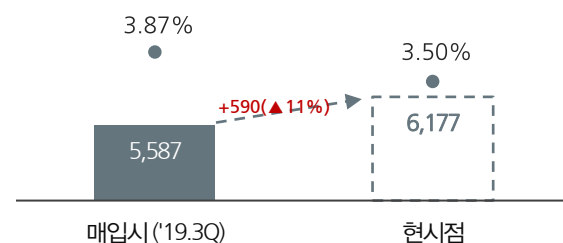
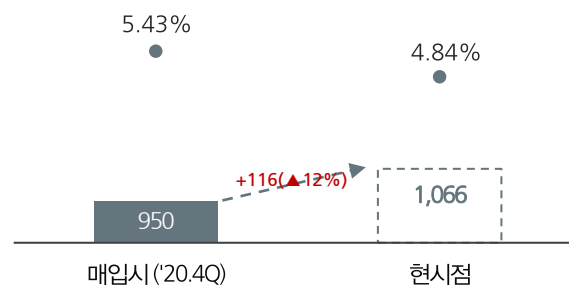
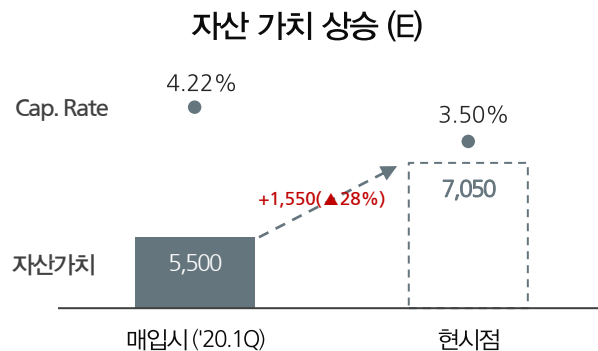
배당률

6.0%+

6년 운용 평균

기초 자산의 가치 및 운영 현황

- 상장 시 편입한 우량 기초자산들의 현재 추정가치¹⁾는 매입시점比 약 19% 수준의 가치가 상승하였음.
- 각 자산별 추가적인 가치 제고를 위한 전문적 자산운용 진행 중임. (브랜드 / 임대면적 증평 / CAPEX투자 등)



상장 후 주요 운영 현황

- 자산 Re-Branding 및 Signage 변경 투자 등을 통해 자산의 브랜드 이미지 제고 노력 지속
- 신규 임대차 계약을 통해 임차율 99% 이상 달성
: 기존 임차인의 증평 요구에 따른 임대 면적 증가
- 스마트물류센터 1등급 (국토부) 인증 획득
: 로봇 피킹 시스템 및 자동 분류 시설 등 투자
- 방재 설비 보완 및 시스템 개선 통한 화재 사고 방지
: 안전 점검 및 안전컨설팅 통한 개선 사항 도출 및 선제적 조치를 통한 사고 방지 시스템 구축
- 안정적인 운영 기반 양호한 배당이익 수취
: 연환산 6.9% 상회 수준
- 2023년 임대료 인상 협상을 위한 준비중

Notes :

1) 감정평가액 및 NOI 기준으로 유사 자산 거래 사례의 Cap.Rate 참고하여 추정된 값

제3기 결산 관련 일정 및 배당금

- 2021년내 상장 후 첫 기 (제3기) 배당을 실시할 계획이며, 주당 약 81.7원 배당을 예상하고 있음.
- 동기간 배당하는 타 상장리츠 대비 경쟁력있는 연환산 배당수익률임.

제3기 결산 스케줄

9월 2021년 9월 30일 제3기 배당 기준일

10월 2021년 10월 1일 배당락일

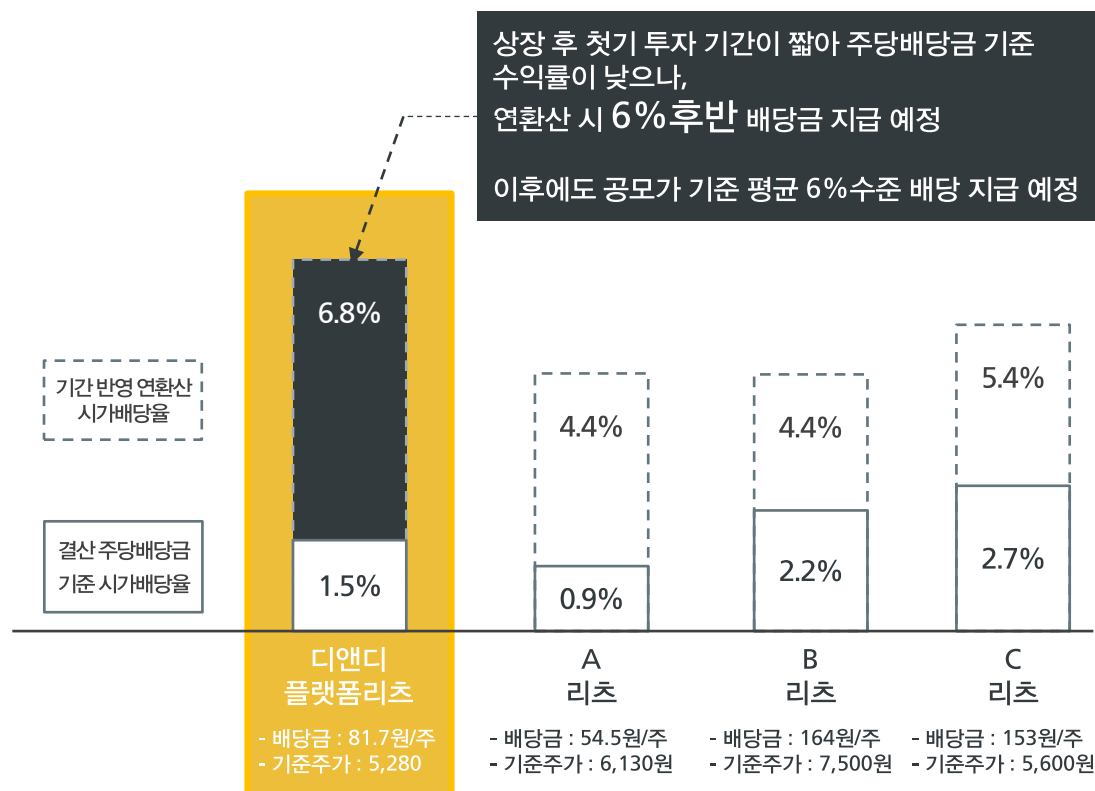
11월 2021년 11월 중순 ~ 말 이사회 개최 예정

12월 2021년 12월 중순 정기주주총회 개최 예정

2021년 12월 말 제3기 현금 배당 지급 예정

* 정확한 일자는 추후 금융감독원 전자공시시스템 (DART), 한국거래소공시시스템 (KIND), 회사 홈페이지 등을 통해 공시 예정

제3기 지급 예정 배당(E)



Source : 삼성증권 리포트, 금융감독원 전자공시시스템 (DART) 각 사 증권신고서 및 최근 공시자료, 각 사 IR자료

Notes :

1) 상기 제3기 배당금은 확정인 아닌 회사 예상치이며 현재 진행 중인 제3기 회계감사 종료 후 개최될 제3기 정기주주총회에서 정확한 주당배당금이 결정되어 주주에게 현금 배당할 예정

2) 주당 배당금은 사업계획과 같이 81.7원/주로 동일할 예정이나, 연환산 시 기간 효과로 인해 배당수익률이 높게 계산됨

3) 2021.10.08일 종가 기준 계산, 소수점 둘째자리 반올림



디앤디플랫폼리츠 사업 추진 계획

01 Deal Pipeline

02 2022년 편입예정 자산

D&D Investment

Deal Pipeline

- 스폰서 투자자인 SK D&D 개발자산의 편입 계획은 변화 없으나, 개발 일정에 따라 편입 시점은 조정될 수 있음.
- 추가로 SK D&D가 최근 수주한 CBD 오피스 및 DDI 블라인드펀드가 투자할 자산도 편입 자산으로 추가할 예정임.

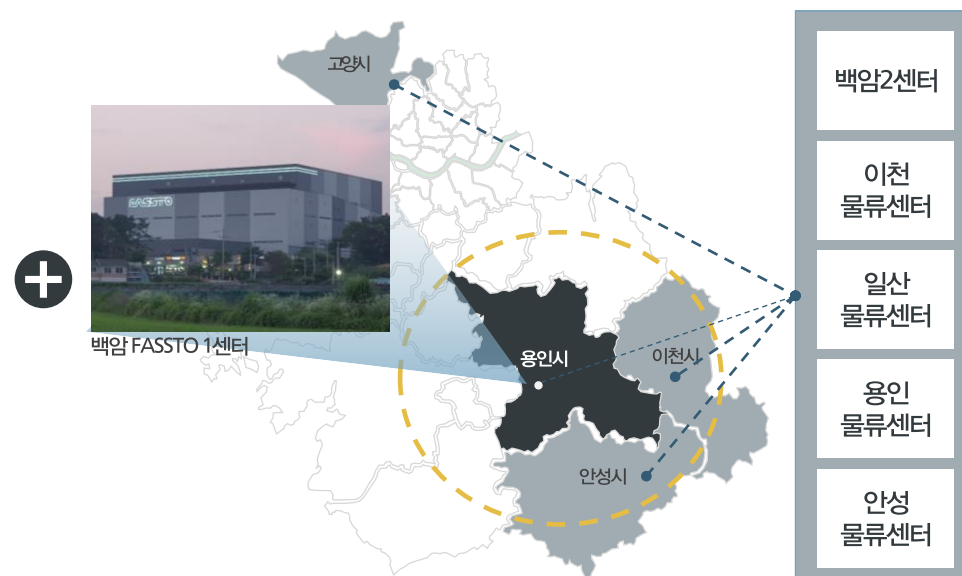
핵심권역 오피스 파이프라인



Office Pipeline

국내 핵심권역 오피스 자산 규모 1.4조원 이상

수도권 중심 물류센터 파이프라인



물류센터 Pipeline

1.3조원 이상 초우량·초대형 자산

Notes :

1) 본 Deal Pipeline은 현재의 개발계획에 따른 것이며, 시장상황 및 운용여건 등에 따라 편입 예정 자산 및 예상AUM은 변경될 수 있음

2022년 편입 예정 자산

- 백암 FASSTO 2센터는 '21년내 준공 예정이며, 10월중 FASSTO와 M/L 임대차계약 체결 예정임.
- 명동 오피스는 현재 리모델링 공사중 ('21년 4월 착공), '22년 12월 준공 예정 자산으로 당 리츠가 보유한 우선매수협의권을 기반으로 자산매입 검토중임.
- 우수 입지 오피스 임차 의향 多, 리테일 경기 회복 기대에 따른 임차인 사전 유치 기대 高

백암 FASSTO 2센터

우수 입지, M/L 기반의 안정적 임차



- 입지: 경기도 용인시 백암면 (백암 1센터 바로 인접)
- 연면적: 약 12,000평
- 층수: B2 ~ 4F
- 구성: 상·저온 복합
- 임차인: FASSTO 예정
- 투자포인트:
 - ✓ 신축 상·저온 물류센터
 - ✓ SK디앤디 물류플랫폼 사업 전개의 seed 자산

- 2022년 1분기 이내 편입 계획 중
- 편입규모 약 450 ~ 500억 규모

명동 오피스

SK D&D가 리모델링 중인 CBD 오피스



- 입지: 을지로입구역 명동 대로변
- 연면적: 약 4,100평
- 층수: 19F
- 편입규모: 미정
- 투자포인트:
 - ✓ SK디앤디 리모델링 자산
 - ✓ 주변 부지 개발 중
 - ✓ Covid-19 진정 시 명동 상권 Re-vitalization 기대감

- 2022년내 편입 검토 중
- 편입규모 검토 중

Notes :

1) 상기 계획은 확정이지 아니며, 시장상황 및 운영여건 등에 따라 편입 여부, 시기, 조건 등은 변동 가능하며 이사회 및 주주총회 등 적절한 수권절차 후 진행 계획



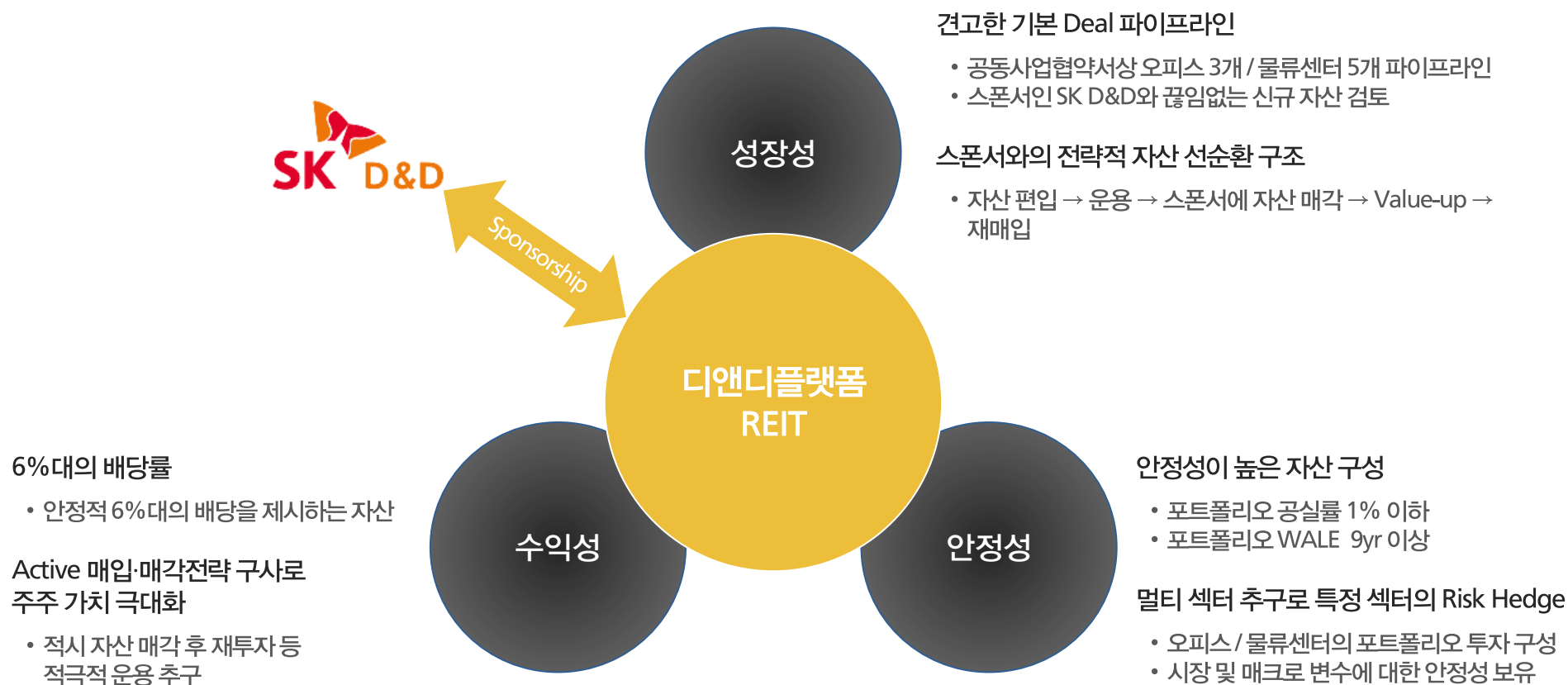
디앤디플랫폼리츠 성장 방향성

- 01 운용전략 방향성
- 02 차별화 방안
- 03 추진 전략

D&D Investment

운용전략 방향성

- 디벨로퍼 성장형 리츠의 장점을 극대화하여 안정성·성장성을 기본적으로 유지하고
- 추가 자산 편입시 전략적 자산 교환 등도 적극적으로 실행 예정이며
- 자산별 Lifecycle 관리를 통해 자산의 가치 극대화를 지속 검토·실행 예정임.

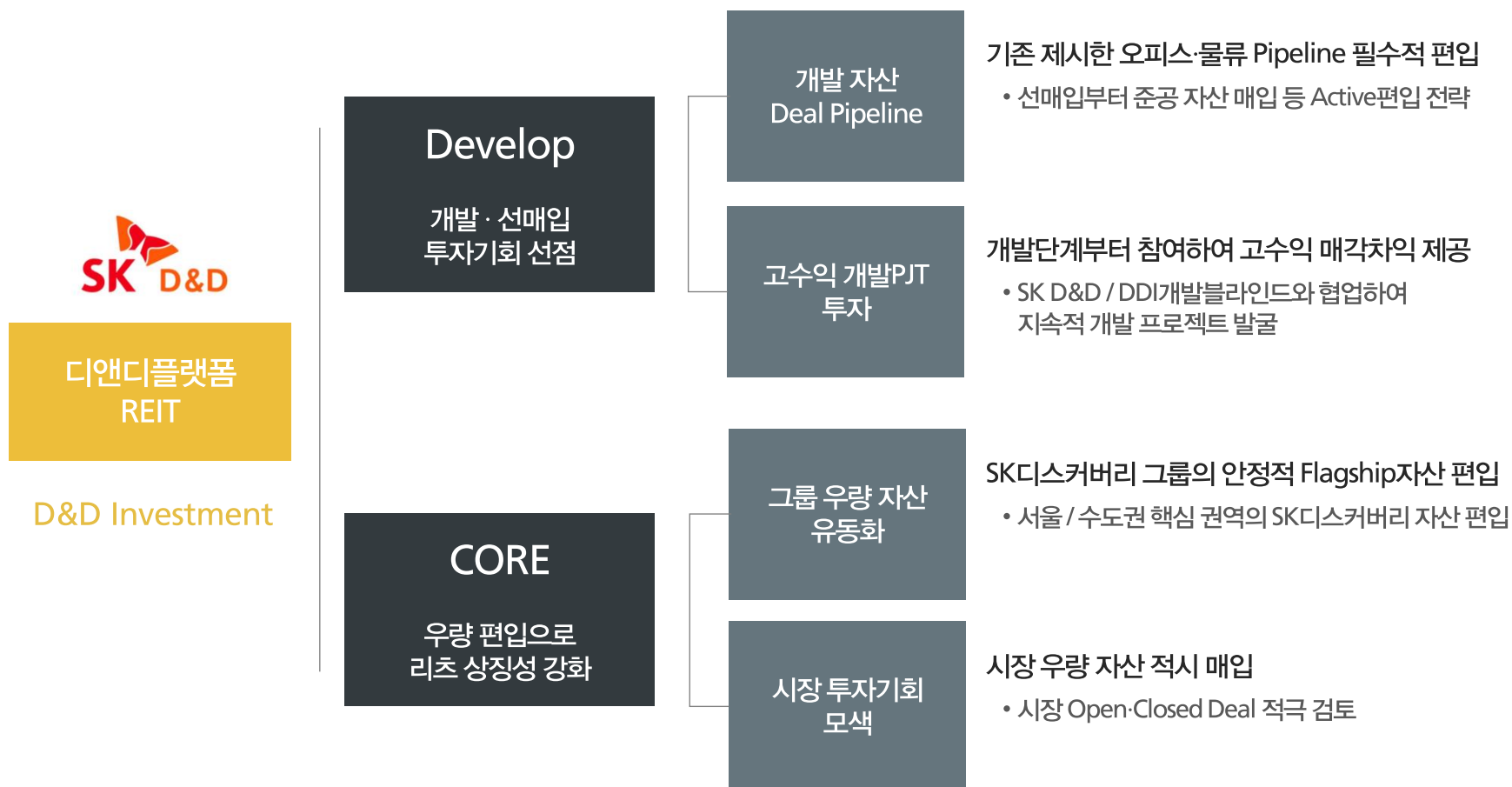


Note :

1) 포트폴리오 공실률 및 포트폴리오 WALE(가중평균잔존만기)는 증권신고서 기준 각 자산별 임대면적 가중 평균 산출

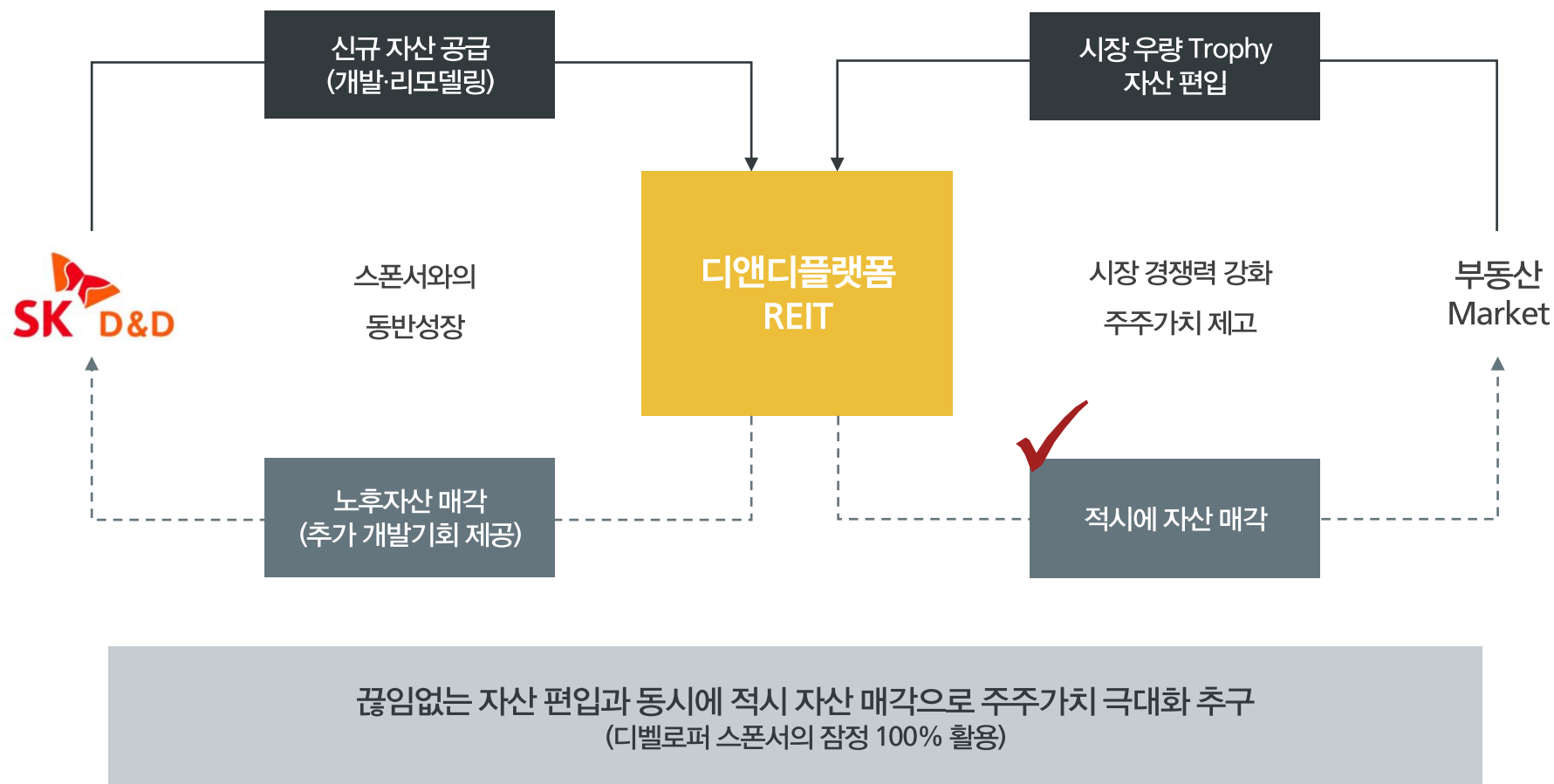
차별화 방안 - 1

- 스폰서인 SK D&D의 개발자산에 대해서 적극적 선매입 구조 검토하여 적시에 자산 편입 가능함.
- 그리고 SK디스커버리 산하 회사의 우량자산 유동화 및 트로피자산 매입 경쟁력 강화 지속 노력하겠음.



차별화 방안 - 2

- 안정적 Deal Pipeline을 기반으로 단기적으로 빠르게 외형적 성장을 이룸과 동시에
- Active 자산운용 (매입·매각)을 통해 실현되는 매각 차익에 대해서 특별배당을 실시하여 주주 가치 극대화 실현하겠음.



추진 전략

- 국내 유일 디벨로퍼-스폰서 공모리츠로써 안정적 배당 이익 구조를 유지하면서 견고하고 빠르게 성장을 이루도록 하겠음.
- 동시에 차별화된 방식으로 자산 편입 경쟁력 제고하고 주주가치 극대화를 위한 공격적인 전략도 실행 예정임.

	리츠 포지셔닝 명확화 지속적 자산 매입 통한 외형적 성장	Value-up 통한 부가가치 창출 新성장 섹터 자산 및 테넌트 확보	포트폴리오 재편 통한 안정성 강화 운용자산 기반 사업영역 확대
에셋 전략	• 스폰서 Pipeline 통한 매입 확대 • 향후 Value-up 가능 자산 매입 • 포지셔닝 강화 위한 Flagship 매입 : 대형 Flagship 및 SK디스커버리 산하 부동산 중 유동화 가능 자산 적극 검토	• 리모델링/재건축 통한 가치상승 • 선매입 개발 자산 적극 확보 • 신성장 섹터 진출 (신재생에너지, 데이터센터 등)	• 대형 에셋 중심의 포트폴리오 조정 : 재개발 또는 중소형 에셋 매각 통한 대형 에셋 매입 확대 • 운용 자산의 플랫폼화 가속화 : 차별화된 운영 모델 및 수익구조
재무 전략	1) 단기차입 및 유상증자 적극 활용한 매입 자금 확보 - 자금 운용 시 LTV 여유 확보, Pipeline의 자산 편입시 유상증자 필요성에 대한 시장과 적극 소통 2) 장기 차입 비중 확대로 전환 - 유상증자 및 회사채 발행(LTV 조정) 차환 통한 재무구조 개선 3) 재무구조 안정화 및 선순환 구조 마련 - 장기 차입, 회사채 중심으로 전환 (단기 차입 비중 5% 미만) - 적극적인 자산 포트폴리오 조정을 통해 신규 자산 편입 자산 투자 자원 마련		

[참고] 기초자산 개요 (2021년 기준)

섹터	자산명	위치	연면적	층수	주요 임차인	WALE	임대율	준공일
국내 오피스	세미콜론 문래	서울특별시 영등포구 문래로 28길 25 (문래동3가 55-18)	29,990평 (99,141.07㎡)	지하 5층 ~ 지상 13층	SK텔레콤 삼성화재 한국씨티은행	5.1년	98.26%	2017.11
국내 물류센터	백암 FASSTO 1센터	경기도 용인시 처인구 백암면 고안리 원설로 677 일원	13,579평 (44,889.26 ㎡)	지하 2층 ~ 지상 4층	FASSTO (M/L)	10년 (5년 의무임대차 기간 후 재협약 조건)	100.00%	2021.05
해외 물류센터	Amazon Japan 일본 허브 물류센터	4 Chome 5-1 Ogicho, Odawara, Kanagawa-ken	60,345평 (199,492.00㎡)	지상 2층	Amazon Japan (M/L)	12.2년 (2023년 임대료 재협상 조건)	100.00%	2013.06

Notes :

1) WALE (가중평균임대잔여기간) 은 2021년 5월말 임대차계약 기준

[참고] 상장 시 제시한 딜 파이프라인 개요

3개의 오피스, 5개의 물류센터의 딜 파이프라인 보유

※ SK D&D에서 최근 수주한 총무로 오피스 (舊 티마크호텔 리모델링) 신규 추가

섹터	자산명	위치	연면적 (예정)	준공일 (예정)
국내 오피스	명동 오피스	서울시 중구	4,143평	2022.12
	강남 오피스	서울시 강남구	14,934평	2023.03
	총무로 오피스	서울시 중구	6,548평	2023.10
국내 물류센터	백암 FASSTO 2센터	용인시	12,829평	2021.12
	이천 백사 물류센터	이천시	17,549평	2023.03
	일산 물류센터	고양시	19,006평	2023.06
	용인 신갈 물류센터	용인시	7,046평	2023.12
	안성 물류센터	안성시	101,640평	2024.06

Notes :

1) 본 딜 파이프라인은 현재의 개발계획에 따른 것이며, 시장상황 및 운영여건 등에 따라 편입 가능 여부, 편입 예정 자산 등 변동될 수 있음