

# 디앤디플랫폼리츠

Connect the Possibilities, Expand the Future

**D&D Investment**

삼성증권 2022년 상반기 REITs Corporate Day

April, 6<sup>th</sup> 2022

## Legal Disclaimer

---

본 자료는 기관투자자들을 대상으로 실시되는 2022년 상반기 삼성증권 REITs Corporate Day IR Presentation에서의 정보 제공을 목적으로 주식회사 디앤디플랫폼위탁관리부동산투자회사(이하 "회사") 및 디앤디인베스트먼트 주식회사에 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.

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.

semicolon

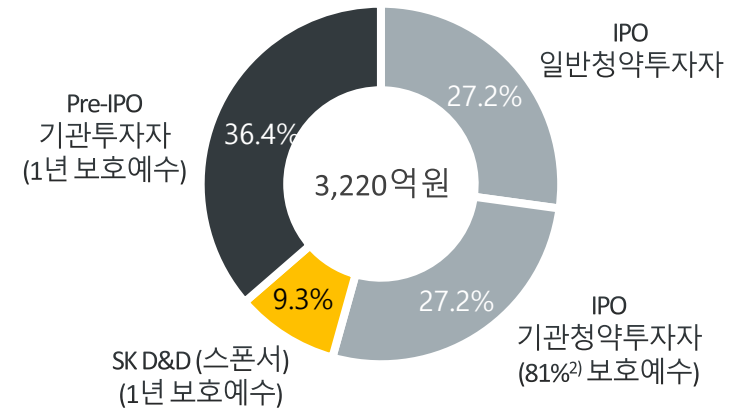
# 디앤디플랫폼리츠 운용 현황

D&D Investment

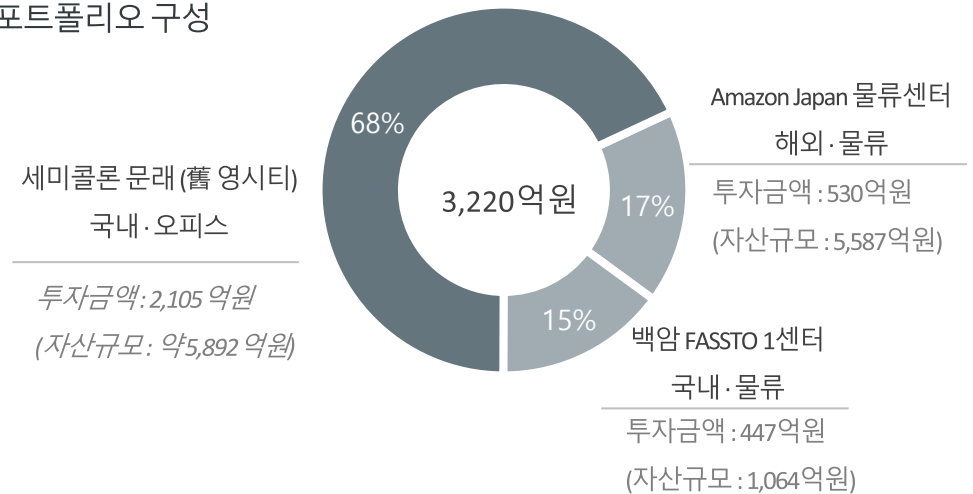
운용 현황

## 디앤디플랫폼리츠 개요

|                    |                                                      |
|--------------------|------------------------------------------------------|
| AUM                | 7,500 억원+                                            |
| WALE <sup>3)</sup> | 9Yr+<br>세미콜론문래: 5yr<br>백암1센터: 10yr<br>아마존 물류센터: 12yr |
| 임대율                | 99.7%+                                               |
| 배당률                | 6.0%+<br>6년운용 평균                                     |

지분구조<sup>1)</sup>

포트폴리오 구성



## Notes :

1) 2021년 12월 기준 ㈜디앤디플랫폼리츠 금융감독원 전자공시시스템 (DART) 반기보고서 기준

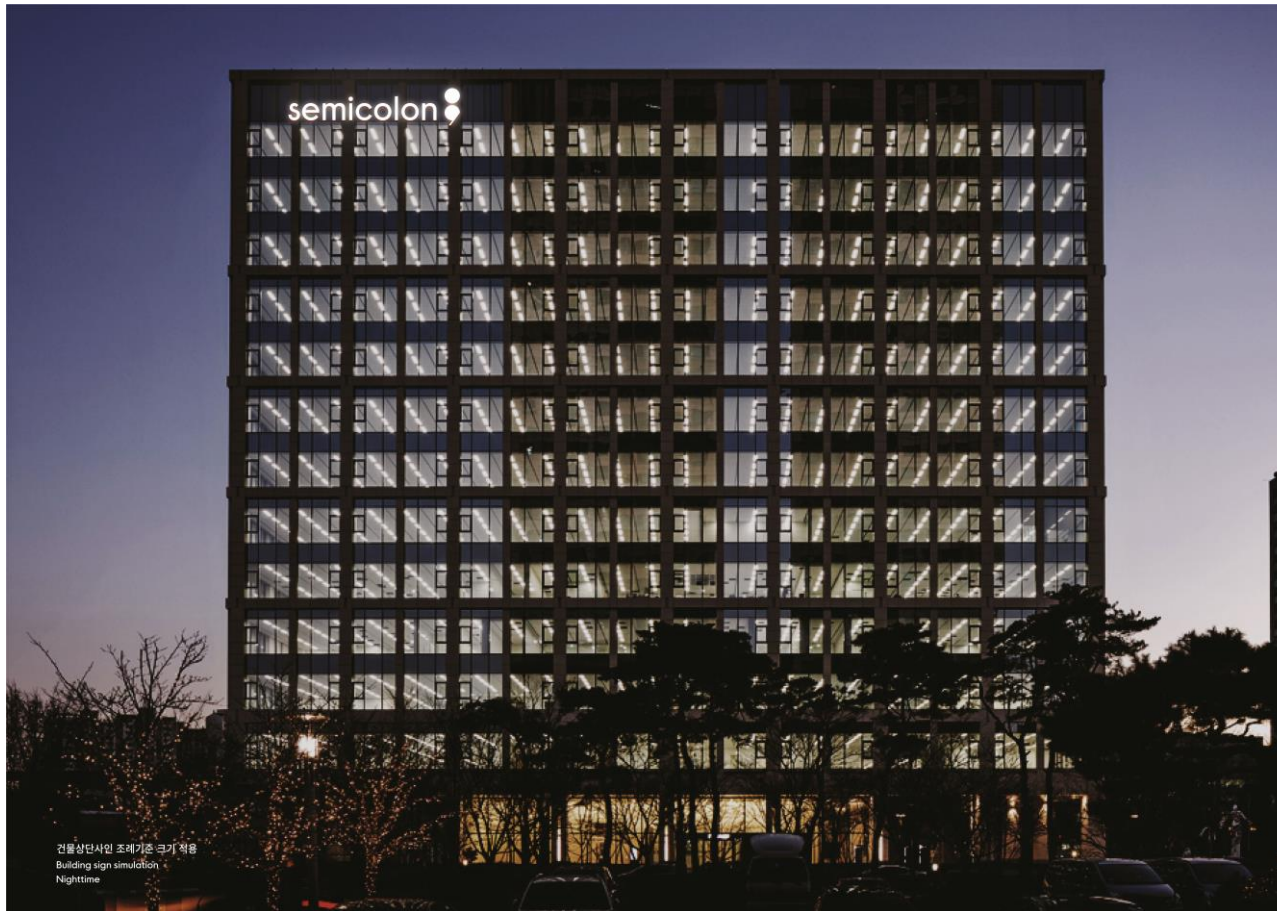
2) 2021년 8월 20일자 디앤디플랫폼리츠 금융감독원 전자공시시스템 (DART) 증권발행실적보고서 기준으로 기관청약 물량 중 보호예수 신청 물량으로 산정

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

운용 현황

## 자산별 운용 현황 - 1) 세미콜론 문래

- 세미콜론 문래 오피스의 현재 추정가치<sup>1)</sup>는 매입시점 대비 약 17% 상승 (매입가 5,500억 → 현재 추정가 6,440억)
- 추가 임차로 임대료수입 연간 +10억원 증가하였으며 현재 공실률 0%



- ✓ 신규 임차 유치로, **+10억원** 의 임대수익 증가  
매각가 환산 시 **+240억** 의 추가 매각가치 증대
- ✓ 글로벌 기준에 맞는 친환경 설비 투자 지속, **LEED Platinum** 연내 인증 목표
- ✓ 에너지 절감 시설 투자 효과 실현 중, 연간 **약 1억원** 의 에너지 절감
- ✓ 주차장 내 **Tesla** 슈퍼차저 도입 검토 중

Notes:

1) 2021년 4월 감정평가액 및 최근 NOI 기준으로 추정한 값. 2021년 4월 감정평가금액 6,200억이었으며, 최근 NOI상승분의 240억을 더하여서 추정함

운용 현황

## 자산별 운용 현황 - 2) 백암 FASSTO 1센터

- 백암 FASSTO 1센터는 국토 교통부 스마트물류센터 인증 획득하였으며, 지속적인 설비투자로 용인·이천권역의 초우량 물류센터로 등극

✓ 2021년 국토교통부  
**제1호 스마트물류센터**  
인증 획득

✓ 지속적인 **설비투자**로  
운영 효율화 실현 중

✓ FASSTO **시리즈C** 투자 유치  
성공리 진행 중



운용 현황

## 자산별 운용 현황 -3) 아마존 물류센터

- 아마존 물류센터는 상장 시 제시한 연평균 6.5%이상의 수익률이 발생하고 있는 일본 내 초우량 Prime 물류자산

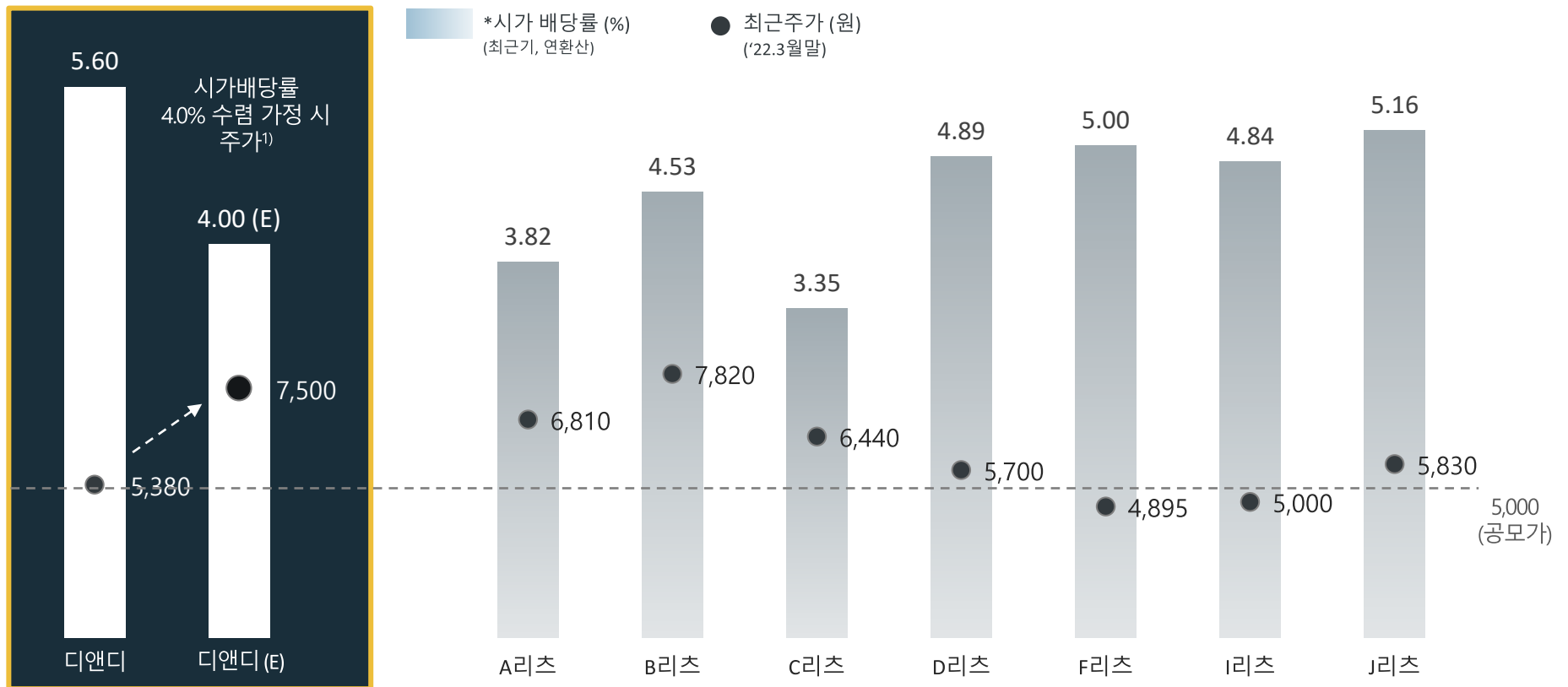


- ✓ 연평균 **6.5%이상** 수익률 실현 중
- ✓ 일본 내 최고등급 **친환경** 물류센터 인증 획득
- ✓ 계획대로 2023년 **임대료 재협상** 예정

운용 현황

## 매력적인 가격 포지션

- 현재 주가 기준으로 시가 배당률이 높은 매력적인 가격 포지션 형성 중이며, 시가배당률이 4.0%로 수렴함을 가정 시 주가는 7,500원으로 현 주가 5,380원 대비 Upside 가능성이 있다고 판단



Source : 금감원 전자공시시스템, 각 사 자료, DDI분석

Notes :

1) 각 리츠별 최근 시점 금감원 전자공시시스템 자료 참고, 시가 배당률 산정 : (최근 배당금/현재 주가) x (12/결산주기 개월수) x 100

2) 국내 모든리츠를 나열한 것이 아니며 당 운용사의 판단으로 특정 리츠를 선별하여 분석하였으며, 현 시점 당사보다 시가배당률이 높은 리츠는 존재함

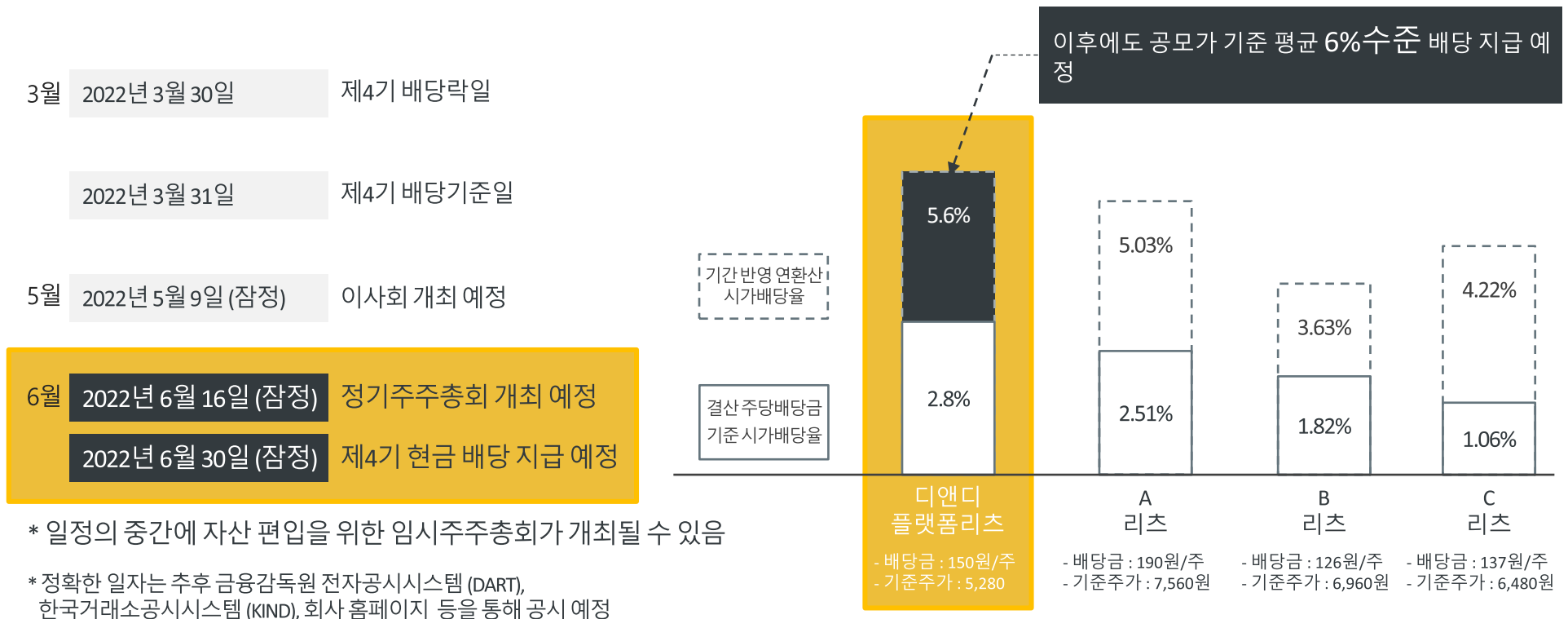
운용 현황

## 제4기 결산 관련 일정 및 배당금

- 2022년 상반기 내 주당 약 150~152원의 제4기 배당을 실시할 계획
- 동기간 배당하는 타 상장리츠 대비 경쟁력있는 연환산 배당수익률

제4기 결산 스케줄

제4기 지급 예정 배당(E)



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

Notes :

- 1) 상기 제4기 배당금은 확정치 아닌 회사 예상치이며 가결산이 끝난 후 DART공시 예정이고, 현재 진행 중인 제4기 회계감사 종료 후 개최될 제4기 정기주주총회에서 정확한 주당배당금이 결정되어 주주에게 현금 배당할 예정
- 2) 2022.04.04일 증가 기준 계산. 소수점 둘째자리 반올림
- 3) 비교 리츠는 국내 리츠 전체가 아니며 DDI 자체적으로 주가상위의 비교군 리츠를 선정하였음



# 디앤디플랫폼리츠 중장기 전략

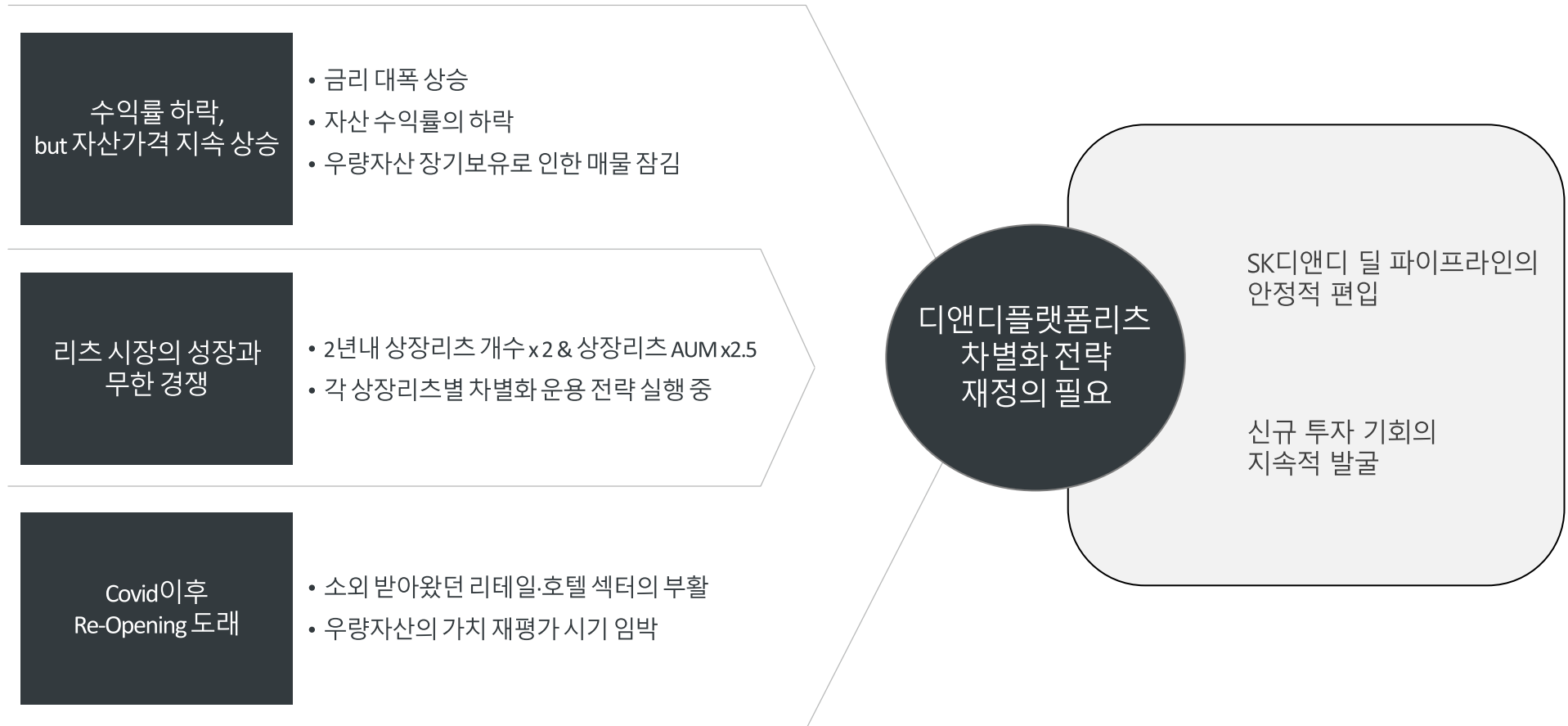
D&D Investment

증장기 전략

## 급격한 변화의 시기

- 2021~2022년 국내 부동산 시장은 급격한 변화를 맞이하고 있으며, 디앤디플랫폼리츠는 더 높은 가치를 추구할 수 있는 전략방향 제시 필요

주요 부동산 투자 환경 변화

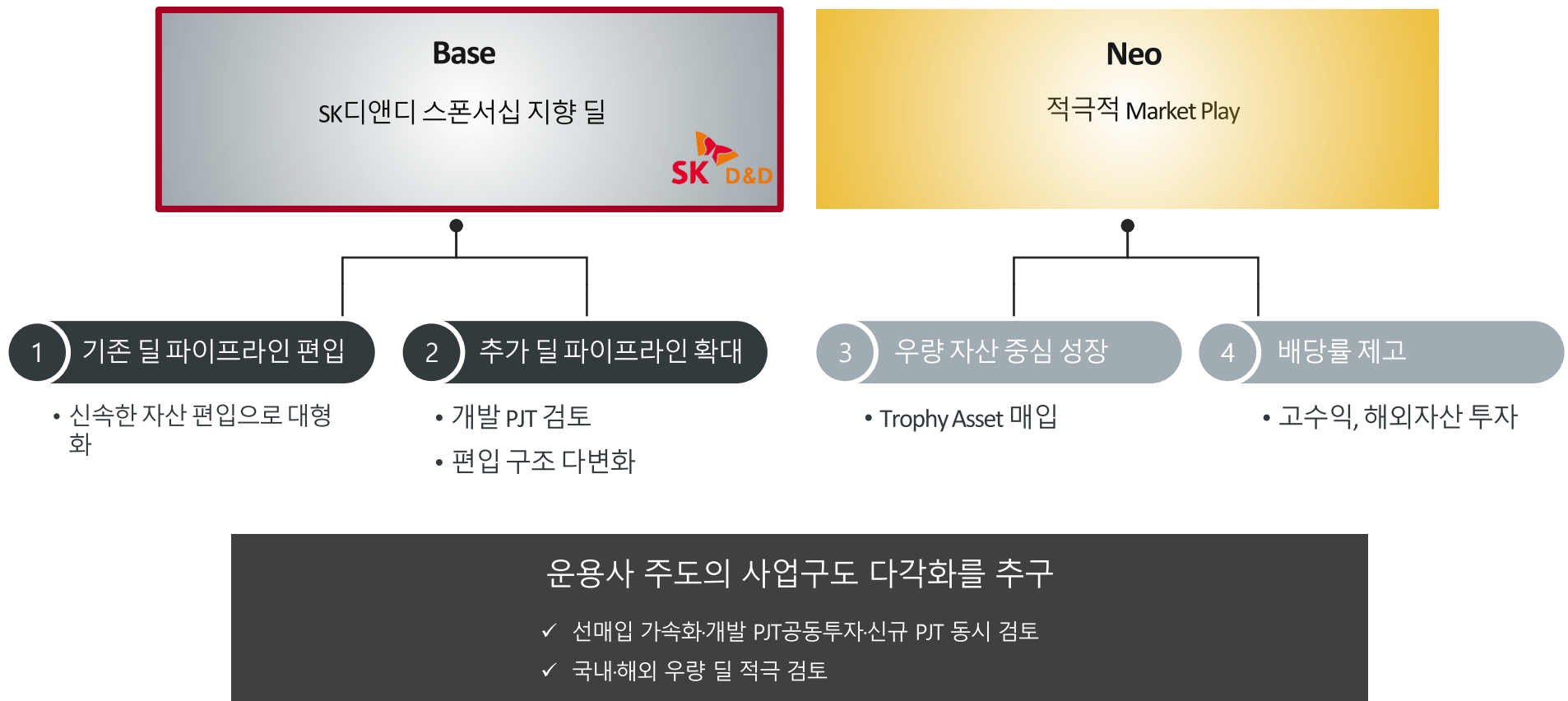


중장기 전략

## 밸런스 성장전략

- 디앤디플랫폼리츠는 SK디앤디와의 스폰서 딜 기반 Base전략을 성공함과 동시에 Neo전략을 추구하여 고부가가치 리츠로 성장 할 계획

중점 추진 전략



증장기 전략

## 딜 파이프라인 확대

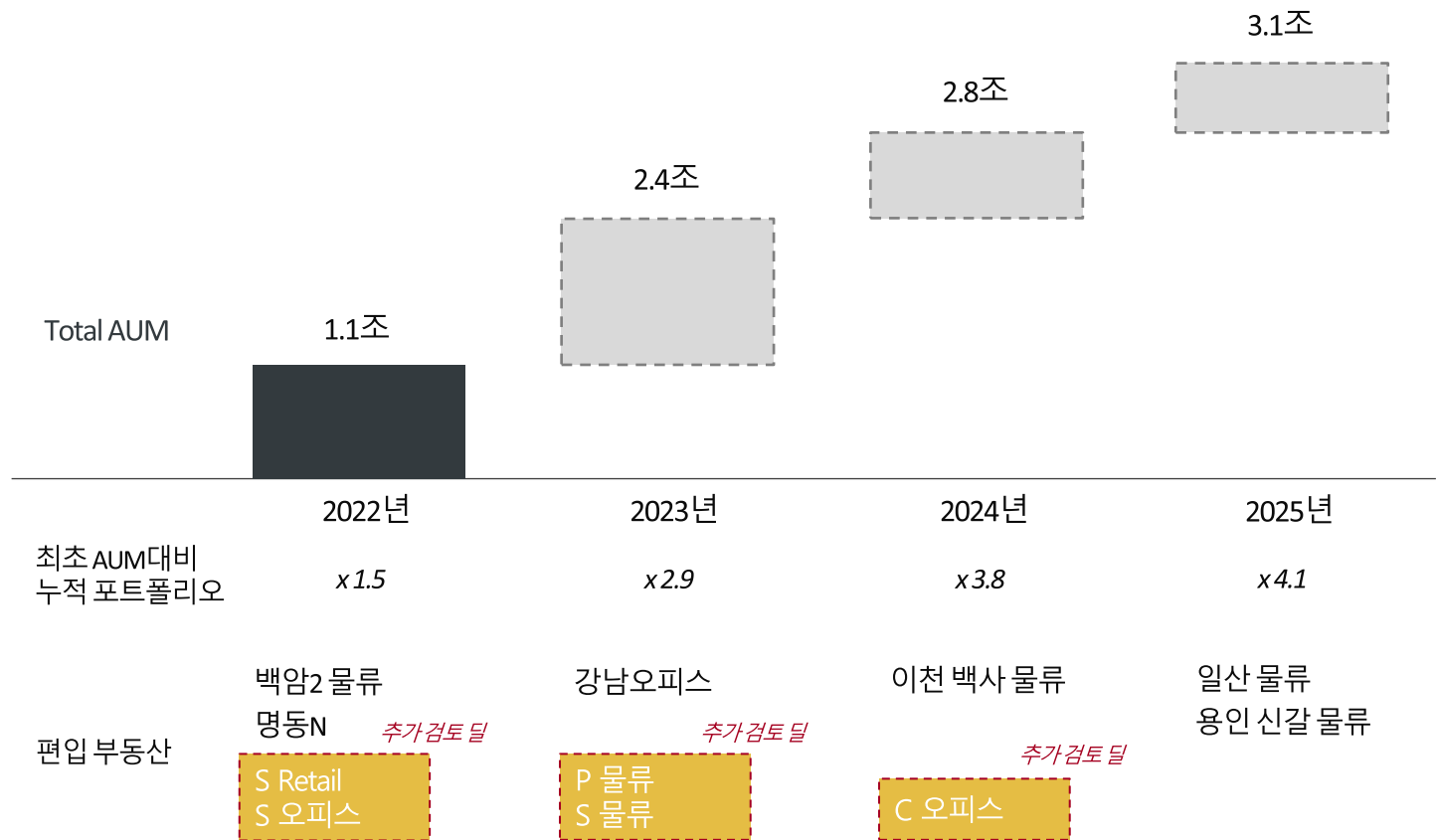
- 상장 시 제시했던 기존 딜 파이프라인 이외에도 편입이 가시적인 자산이 지속적으로 추가되는 중
- 2025년 3.1조에 이르는 AUM이 예상되며, 추가적인 기회 창출 목표

디앤디플랫폼리츠 딜 편입 계획

상장 시 딜 파이프라인

|     |      |
|-----|------|
| 물류  | 백암2  |
|     | 이천   |
|     | 일산   |
|     | 용인신갈 |
| 오피스 | 명동N  |
|     | 강남역  |

| 추가검토 딜 |       |
|--------|-------|
| 물류     | P 물류  |
|        | S 물류  |
| 오피스    | S 오피스 |
|        | C 오피스 |
| 리테일    | S 리테일 |



Notes :

1) 상기 계획은 확정적이지 않으며, 시장상황 및 운용여건 등에 따라 편입 여부, 시기, 조건 등은 변동 가능하며 이사회 및 주주총회 등 적법한 수권절차 후 진행 계획

중장기 전략

## 주요 섹터 전략 - 오피스

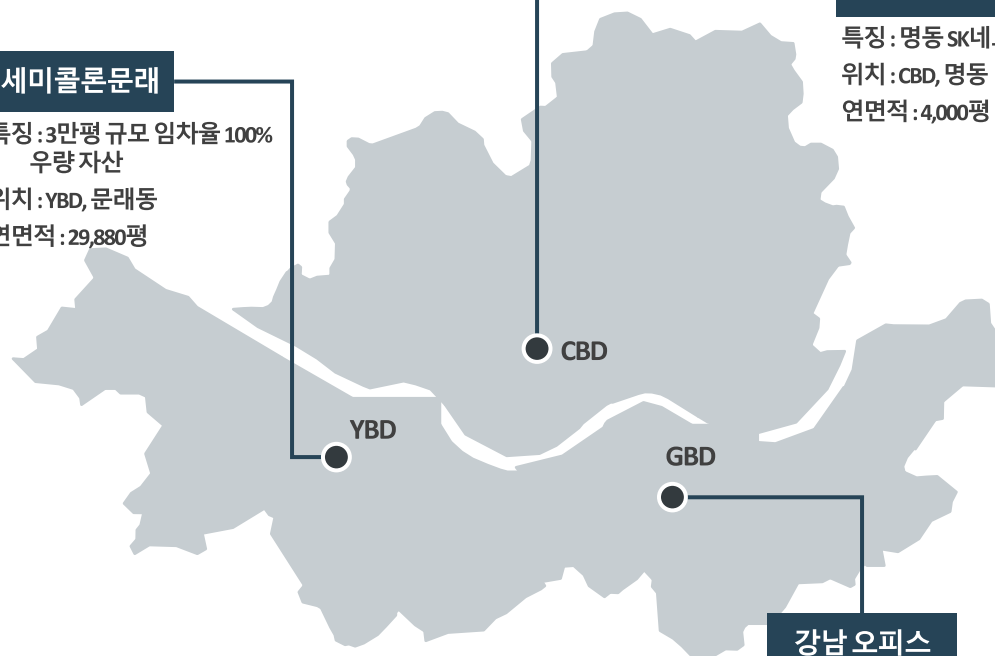
- 우선매수권을 확보한 오피스 자산의 플랫폼화를 통해 1.4조의 AUM 확보 가능하며 시장 경쟁에서의 차별화 우위 확보

서울 핵심권역 오피스 파이프라인



### 세미콜론문래

특징: 3만평 규모 임차율 100%  
우량 자산  
위치: YBD, 문래동  
연면적: 29,880평



### 명동 오피스

특징: 명동 SK네트웍스 빌딩 (리모델링)  
위치: CBD, 명동  
연면적: 4,000평



우선매수협의권 보유

### 강남 오피스

특징: 15만평 규모 강남 프라임 오피스  
위치: GBD, 역삼동  
연면적: 15,000평



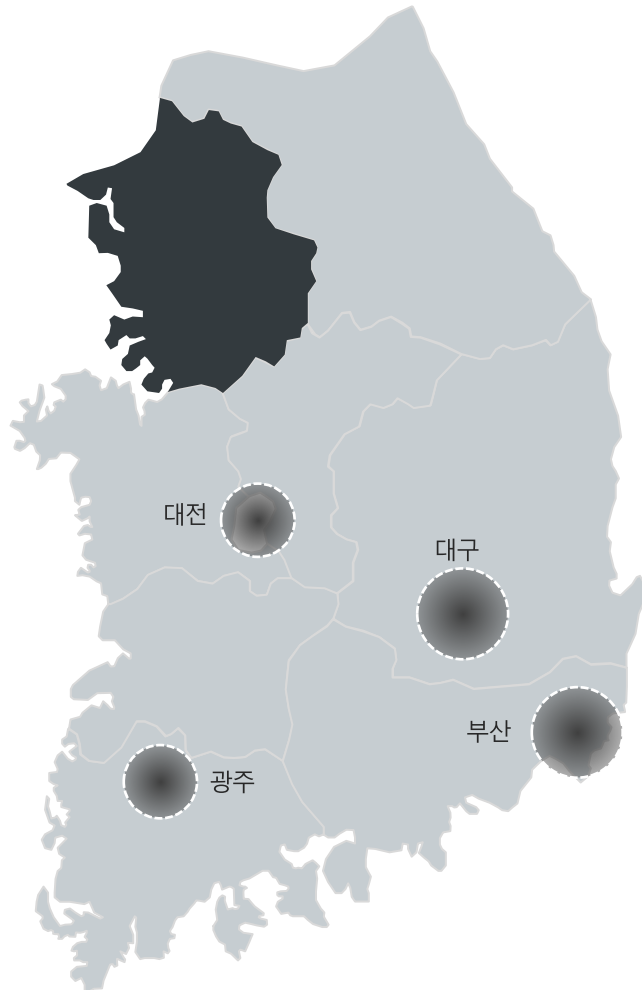
우선매수협의권 보유

중장기 전략

## 주요 섹터 전략 - 오피스

- 서울 내 핵심권역 오피스 자산가치가 지속 상승하고 있으며 매물 잠김 현상이 가속화되고 있음
- 수도권 외 핵심 업무 권역의 우량 오피스도 추가로 편입 검토하여 포트폴리오로 추가하고자 함

광역 권역의 오피스 자산 검토



서울 핵심 권역 자산가 지속 상승, 수익률 하락  
매물잠김 현상 지속

광역시 내 적정 조건의 우량 오피스 자산에 대한  
투자 검토 필요

### 산업 성장 도시

- 지속적인 인구 증가 지역
- 혁신 산업 기반 도시

### 안정적 임차

- 신용등급 AA이상 임차인 M/L
- WALE 5년 이상

### 수익률 제고 가능 자산

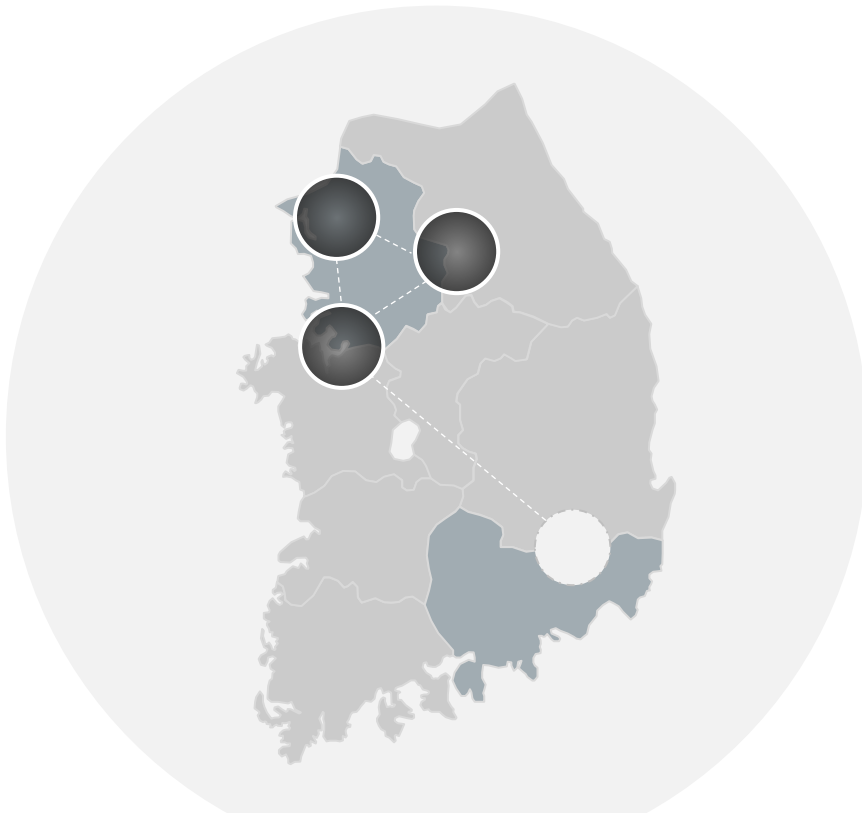
- 6% 이상 운용 수익률
- Value-add 가능성 보유

중장기 전략

## 주요 섹터 전략 - 물류센터

- 디앤디플랫폼리츠는 국내 Middle Mile ~ Last Mile의 물류 연계를 넘어서 글로벌 물류까지로의 투자 기회 확대 계획

물류섹터 확장 전략



국내 Middle Mile ~ Last Mile 물류 자산 운영



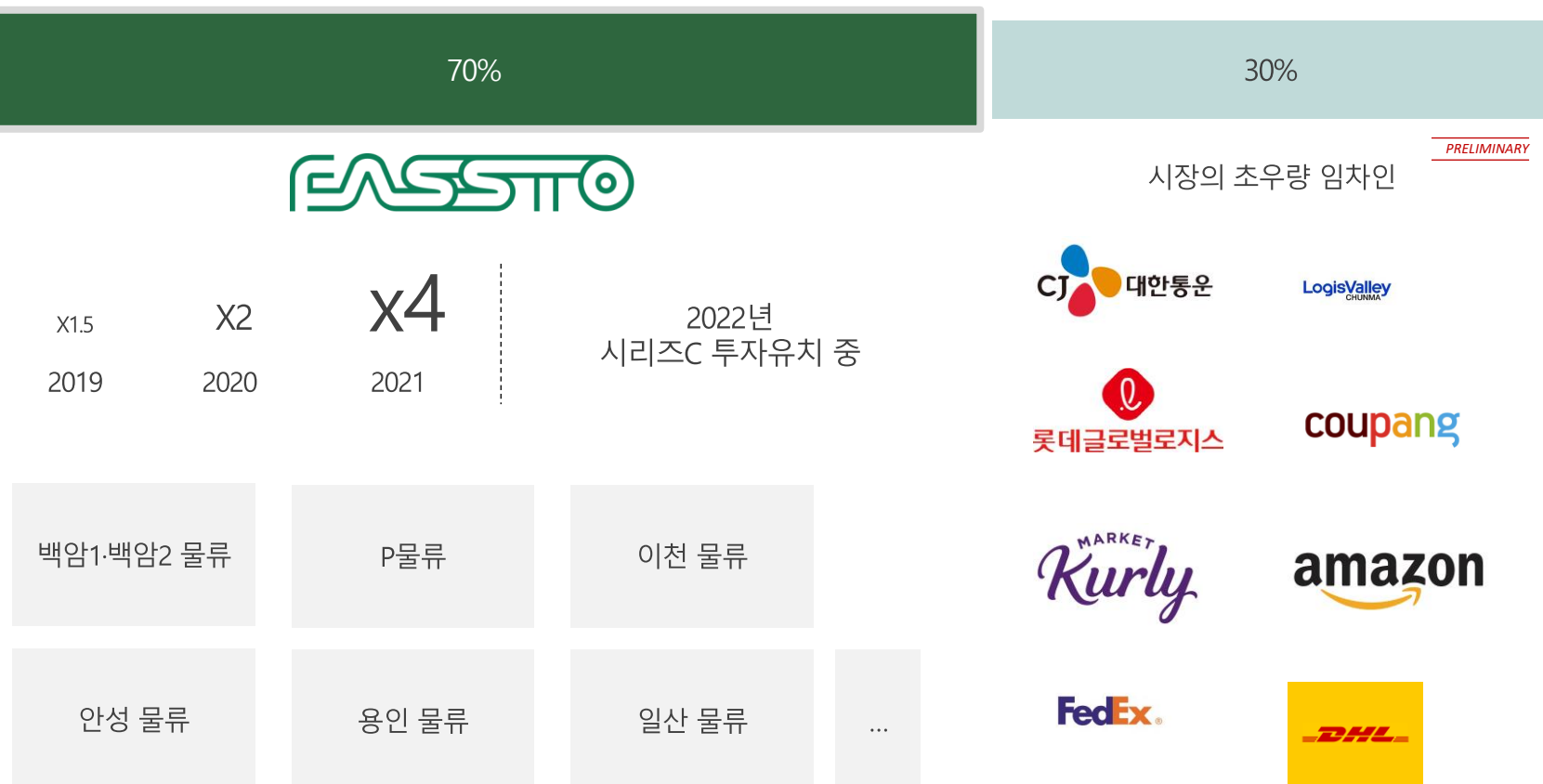
미주·유럽 글로벌 AAA 등급 이상 우량 임차 물류자산 투자

중장기 전략

## 주요 섹터 전략 - 물류센터

- 초고속 성장 스타트업 FASSTO와의 파트너십 물류자산 70%, 시장 우량 임차인 자산 30%의 바벨 전략을 추구
- 폭발적인 성장 Potential을 보유함과 동시에 안정적인 수익성을 동시 달성 가능

물류섹터 확장 전략



중장기 전략

## 주요 섹터 전략 - 섹터다변화

- 급격하게 변동하고 있는 매크로 변화에 맞춰 국내·외 리테일, 호텔, 데이터센터 자산 편입을 검토

Multi Sector 자산 편입 검토



Notes :

1) 코로나로 인한 호텔산업의 침체로 호텔 영업종료 및 매각된 자산 용도 전환과 재개발 목적의 거래 증대

A modern office interior with large glass windows and a blue and yellow diagonal graphic. The office features a blue sofa, wooden coffee tables, and a large potted plant. The floor is made of large, dark tiles. The background shows a city street with buildings and trees.

# 자산편입 계획

D&D Investment

자산편입 계획

## 단기 계획

- 2022년 백암2센터를 비롯한 우량자산의 편입을 추진 중
- 이외에도 2023년 자산 편입을 위한 구조 최적화 및 구체적인 계획을 세워 적극 추진 중

자산 편입  
가속화

백암 FASSTO 2센터  
입지: 경기도 용인시 백암면 고안리  
연면적: 12,848평

→ 2022년 상반기 편입



명동N오피스  
입지: 서울시 중구 명동  
연면적: 4,000평

→ 2022년 연내 편입 예정



강남 오피스  
입지: 서울시 강남구 역삼동  
연면적: 15,000평

→ 2023년 편입 예정

성장구조  
최적화

## 최적화된 유상증자 추진

- SI투자자 적극 유치
- 기존 주주 투자금 희석 최소화

## 신용평가 및 지수편입

- 2022년 연내 신용평가 획득
- 국내외 지수편입 추진

## 회사채 발행 추진

- 시중 금리 추이 트래킹하여  
최적의 레버리지 활용

## Notes:

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

자산편입 계획

## 단기 계획

- 2022년 상반기, 연면적 12,848평 Prime물류센터인 백암2센터 편입
- 최선호 입지 자산을 초고속 성장기업 FASSTO가 10년 M/L임차하는 초우량 자산으로 동남권 물류의 핵심 Hub로 자기매김

진입도로 착공 (경기도 인허가 사항)

2022.04

사용승인 완료

2022.05

편딩 완료

2022.06.3주차

Closing

2022.06.4주차

입지: 경기도 용인시 백암면 고안리

연면적: 12,848평

자산규모: 1,100억원 내외 (편입규모 600억원 내외)

편입 일정: 2022년 6월



자산편입 계획

## FAQ

디앤디플랫폼리츠에 관한 주요 질문과 답변을 요약하였습니다.

Q. SK디앤디가 개발자산의 Exit 기회가 아니라 디앤디플랫폼리츠와 함께 성장해 가고자 하는지?

A. SK디앤디의 주요사업 중, 디앤디플랫폼리츠의 중요성이 증대되고 있습니다. 금번 편입하는 백암2센터 딜을 시작으로 지속적이며 민첩하게 SK디앤디 스폰서십의 진정성을 시장에 증명하겠습니다.

Q. 백암2센터의 편입이 예상보다 지연되었는데 중요한 문제가 있었던 것이 아닌지?

A. 백암2센터 자산은 경기도 용인 권역 자산으로 입지의 우수성으로 인해 최근 몇년간 다수의 물류센터가 건설된 지역입니다. 이로 인해 준공을 위한 지자체의 인허가 조건이 강화되었으며, 백암2센터의 경우 진입대로의 차선을 1개설 증설하라는 고시가 있었습니다. 이 과정에서 인허가 절차가 지연되었으며 매매가 및 사업비 증액의 영향은 전혀 없습니다. 진입도로 공사의 허가를 4월초 득하였으며, 5월말 준공 후 6월 본건 자산의 클로징 계획입니다.

Q. 상장 후 첫기의 배당금이 81.7원으로 책정되었었는데 앞으로도 이 정도의 주당배당금이 나오는 것인지?

A. 상장 후 첫기는 투자기간이 약 2개월로 짧아 상대적으로 주당배당금이 적어보일 수 있으나, 앞으로는 주당 배당금 150원 수준으로 공모가 5,000원 기준 연환산 수익률 6% 수준의 배당을 지급드릴 계획입니다.

Q. 별도의 회사채 발행 계획은 없는지?

A. 현재 금리 수준이 높아 회사채를 통한 자금조달의 효과가 감소되었습니다. 지속적으로 금리를 Tracking하여 최적의 재무구조에 대해서도 지속 검토하겠습니다.

자산편입 계획

## FAQ

디앤디플랫폼리츠에 관한 주요 질문과 답변을 요약하였습니다.

Q. 디앤디플랫폼리츠가 타 상장리츠의 주가 대비 상대적으로 퍼포먼스가 부족한데 그 이유는 무엇이라고 보는지?

A. i) 시장에서 상징성있는 자산 편입의 부재 ii) 상장 후 첫번째 자산 편입이 지연됨으로 인해 성장형 리츠로써의 회사 계획에 대한 투자자의 의문이 증폭 iii) 물류임차인 FASSTO의 성장성에 대한 의문들로 인해 좋은 주가 퍼포먼스를 내지 못했습니다. 향후에는 적시의 자산 편입, 대형화 및 재무구조 최적화를 통해 더 좋은 주가 퍼포먼스를 달성하겠습니다. 또한, 전략적 물류 임차인인 FASSTO의 시리즈C투자 또한 성공리 진행 중이어서 디앤디플랫폼리츠 또한 효과를 누릴 수 있을 것으로 기대합니다.

Q. 일본 아마존 자산은 잘 운영되고 있는지, 환율의 영향이 크지는 않은지?

A. 일본 아마존 자산은 사업계획대로 연환산 6.5%이상의 배당이 나오고 있는 고수익 자산입니다. 최근 엔저가 지속되고 있으나 배당금에 대해 70%의 환헛지 계약이 체결되어 있어 사업수익에는 큰 영향이 없습니다. 또한, 계획대로 2023년 임대료 재협상을 진행 중입니다.

Q. 해외 자산에 추가로 투자할 계획이 있는지?

A. 국내 부동산은 저금리 기조 등 거시적 영향으로 자산가치가 매우 상승해 있습니다. 디앤디플랫폼리츠는 안정적이며 고수익의 해외 자산을 일정 부분 편입하여 포트폴리오 효과를 누리고자 합니다.

End of Document