



2022년 1분기 실적

2022. 05

투자자 유의사항

본 자료는 외부 감사인의 감사가 완료되지 않은 상태에서 투자자 여러분의 편의를 위하여 작성된 자료이며, 한국채택국제회계기준(K-IFRS)에 따라 연결기준으로 작성되었습니다.

또한 본 자료에 포함된 향후 전망은 현재의 사업환경과 당사의 경영전략 등을 고려한 것으로 미래의 사업환경 변화 및 전략 수정 등 불확실성에 따라 실제와는 달라질 수 있습니다.

당사는 본 자료에서 제공되는 정보에 의거하여 발생하는 투자 결과에 대해 어떠한 책임이나 손해 또는 피해를 지지 않으며, 향후 변경되는 새로운 정보나 미래의 사건에 대해 공개적으로 현행화할 책임이 없음을 양지하시기를 바랍니다.

Contents

1. 전사 손익
 - 2022년 1분기 실적
 - 재무상태표
 2. 사업별 현황
 - 부동산
 - 에너지
 3. [Why] D&D
- * Appendix
-

[실적 Highlights]

- **'22년 1분기 연결 매출액 1,444억, 영업이익 453억, 세전이익 535억, 순이익 312억 달성**
 - 생각공장 당산: 순조로운 공정 진행 (공정률 67.9%, 1Q 매출 910억원, 잔여매출 1,930억)
 - 서울역 오피스: NPS가 국내 최초로 투자한 개발 블라인드 리츠(DDIVC)와 공동개발 추진, 디앤디 기 확보 지위이전으로 1Q 매출 226억/영업이익 200억 인식
 - 에피소드 3개(수유,신촌,강남) PJT 준공에 따른 개발이익 인식 211억
- **'22년 1분기 실적은 매출액이 전년동기 대비 감소 하였으나, 이익은 큰 폭 성장 하였음**
 - 전년 동기 대비 매출감소 : '21년도 제주조선호텔 후매각에 따른 역 기저 효과
 - 기 확보한 Pipeline을 통한 Fundamental은 유효함
- **'22년 연간 손익은 부동산(생각공장 당산의 순조로운 준공, 생각공장 구로/군포 착공, 분양 등)에 의한 실적과 에너지(군위/의성 풍력 및 음성 연료전지 등)가 주도적으로 실적 견인 예정임**

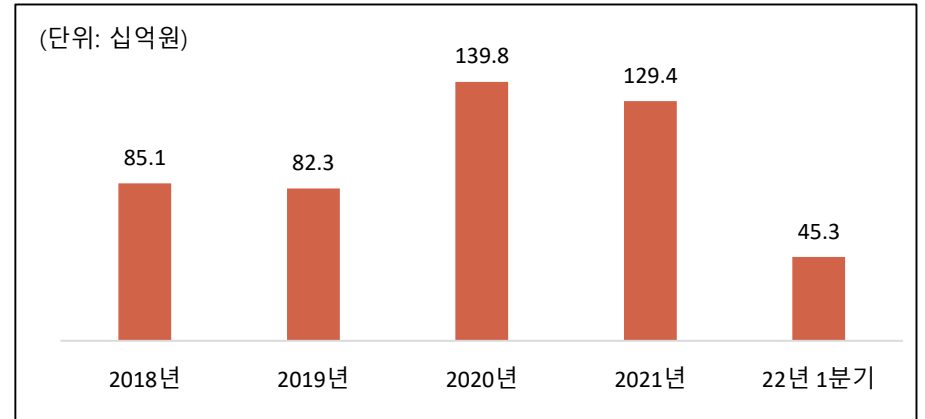
1. 전사손익 - 2022년 1분기 (연결기준)

- 2022년 1분기 전사 매출액 1,444억원, 영업이익 453억원, 세전이익 535억원, 순이익은 312억원을 달성
- 생각공장 당산 공정을 인식, 서울역오피스 공동개발을 위한 지위 이전 및 에피소드 준공 정산이익 등이 전사 실적에 기여

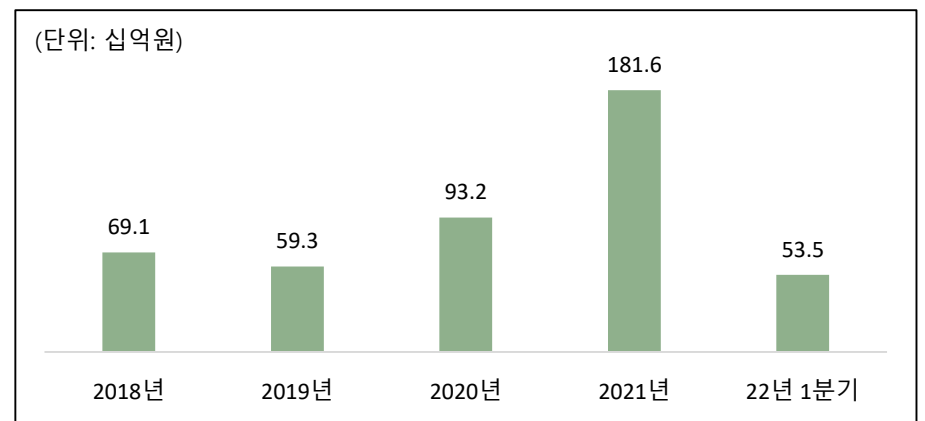
(단위: 십억원)	2021	1Q21	1Q22
매출액	791.0	288.7	144.4
부동산	590.4	270.3	122.8
에너지	156.7	15.0	17.1
가구	43.9	3.4	4.5
영업이익	129.4	27.1	✓ 45.3
부동산	134.0	28.7	46.0
에너지	23.9	5.5	7.5
가구	4.1	-0.1	-0.2
미배분	-32.6	-7.0	-8.0
세전이익	181.6	16.9	✓ 53.5
당기순이익	134.1	12.7	31.2

* 에너지: 연료전지 및 ESS 포함

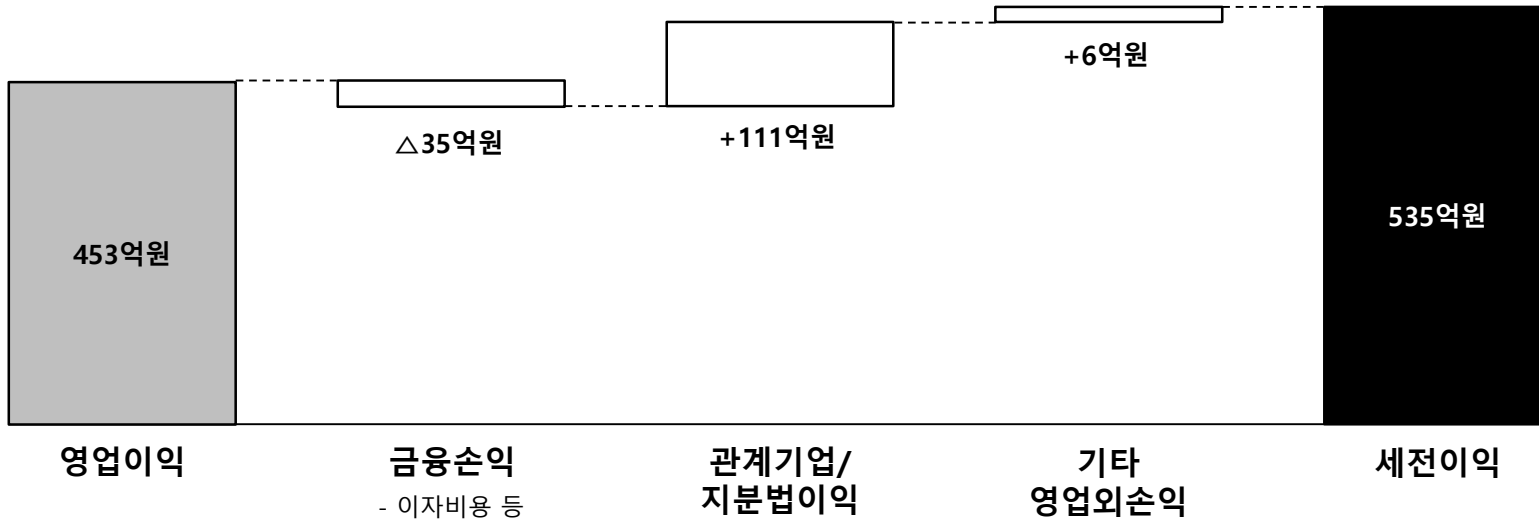
■ 영업이익 추이



■ 세전이익 추이



1. 전사손익 - 2022년 1분기 영업외손익 Breakdown



✓ 관계기업/지분법이익 +111억원 기록

- 에피소드 수유/신촌/강남 오픈에 따른 정산 수익 +211억원
- 서울역오피스 지위 이전 차익 중 지분을 만큼 손익차감 -95억원(미실현손익, 향후 매각 시 인식 예정)
- 청주에코파크 발전 정산 수익 +68억원 등

1. 전사손익 - 재무상태표 (연결기준)

- **생각공장 영등포 추가 수주, 캔버스랩 가로수길 매입 등에 따라 차입금 일부 증가**
- **현금 및 현금성 자산 등 Cash 약 2,500억원 수준 확보하고 있으며 신규 PJT에 대한 투자 준비중에 있음**

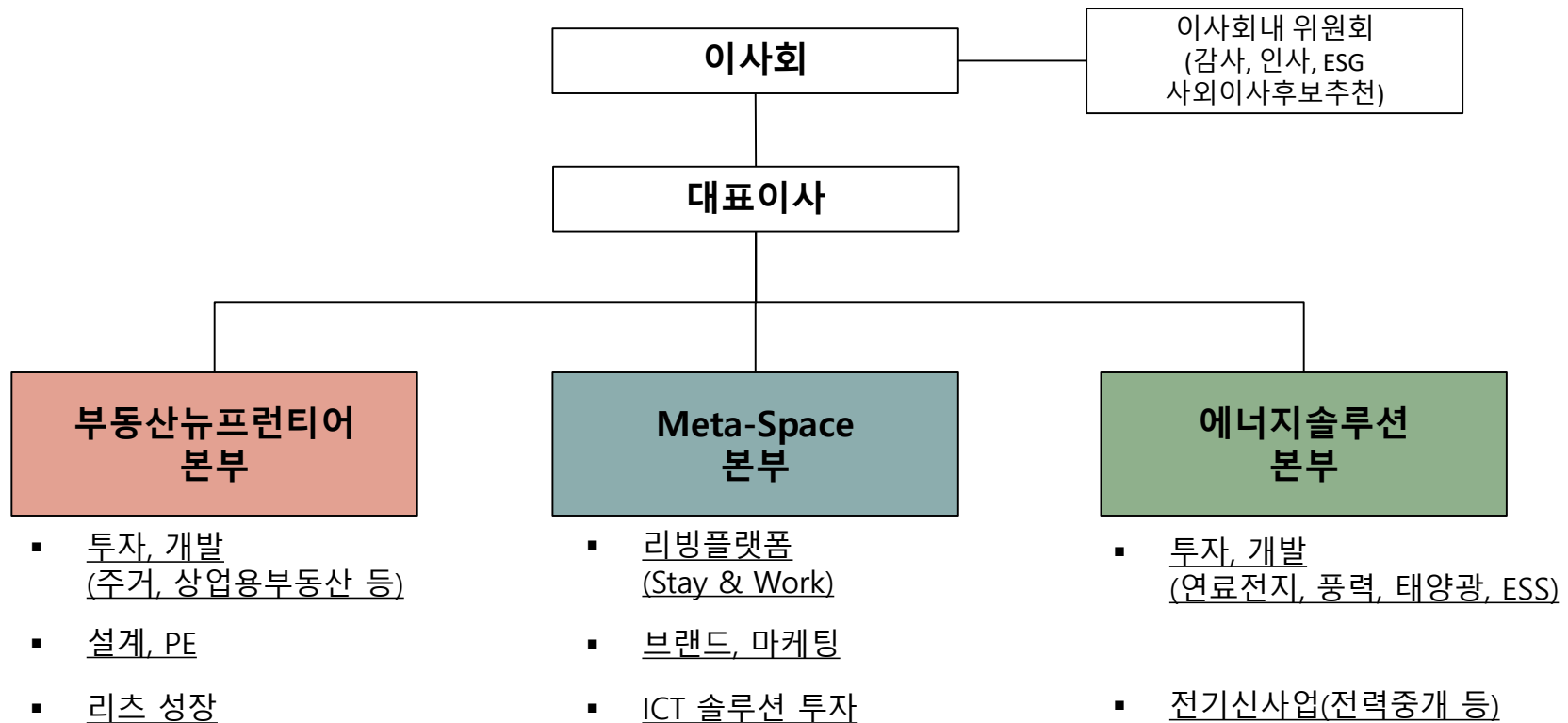
(단위: 십억원)

구 분	2020년말	2021년말	2022년 1Q	전년未 대비
자산	1,712.4	1,983.4	2,305.4	+16.2%
- Cash	90.2	125.2	252.7	+101.8%
- 재고자산	624.6	850.4	977.5	+14.9%
부채	1,181.0	1,344.1	1,646.6	+22.5%
- 차입금	977.8	1,134.0	1,339.3	+18.1%
자본	531.5	639.3	658.8	+3.0%
- 자본금	19.0	24.2	24.2	-
부채비율	222%	210%	249%	+39%p

- 차입금 1조 3,393억: PF 특정차입금 약 9,446억(71%), 일반차입금 약 3,947억(29%) / 고정금리 1조 1,076억(83%), 변동금리 2,317억(17%) 수준임

[Appendix] 4/1부 조직개편

- 부동산 관련 조직은 주거와 상업으로 나뉘어져 있던 개발/투자 부문을 통합하고, 미래 신성장 동력 확보를 위한 리빙솔루션/플랫폼 투자 확대를 목적으로 신규 사업 조직을 신설함
- 에너지 관련 본부 산하의 담당 조직을 기존 개발/투자 부문과 함께 신규사업 추진을 위한 전기신사업 조직을 신설하여 역할을 명확히 하였음



2. 사업별 현황 - 부동산 ... 현황

- 현재 상업용 부동산은 오피스 5곳, 호텔/주거 3곳, 지산센터 3곳, 물류센터 3곳의 개발 중에 있으며, AUM 기준으로는 약 3.2조원 규모임
- 에피소드(임대주택)의 경우 '22년 초 강남,수유,신촌을 추가 오픈하여 현재 총 2,500세대 운영 중이며, '26년까지 총 1.5만세대 확보하여 DT를 접목한 라이프 서비스 구독으로 비즈니스 확장 계획임

○ 상업용부동산 Operation (잔고: 3,382억원)

(단위: 억원)

구분	상품형태	수주일	준공(E)	수주총액	기납품액	수주잔고
생각공장 당산	지식산업센터	'18년 9월	2H22	4,782	2,852	1,930
군포 복합개발	지식산업센터 & 오피스	'19년 6월	1H25	1,452	-	1,452

* 군포복합개발: 군포복합개발PFV로부터 당사가 도급받는 공사금액만 기재

○ 상업용부동산 개발 Backlog

구분	오피스	호텔/주거	지식산업센터	물류센터
자체개발	- 명동 오피스	- 용두동 개발 - 남양주 개발	- 생각공장 구로 - 생각공장 영등포	-
지분출자형 (REF, PFV, 리츠 등)	- 강남역 오피스 - 남산 스퀘어 - 충무로 오피스 - 서울역 오피스	- 명동 호텔	- 군포복합개발	- 이천백사물류센터 - 신갈물류센터 - 이천송온리물류센터

○ Episode (임대주택) 현황

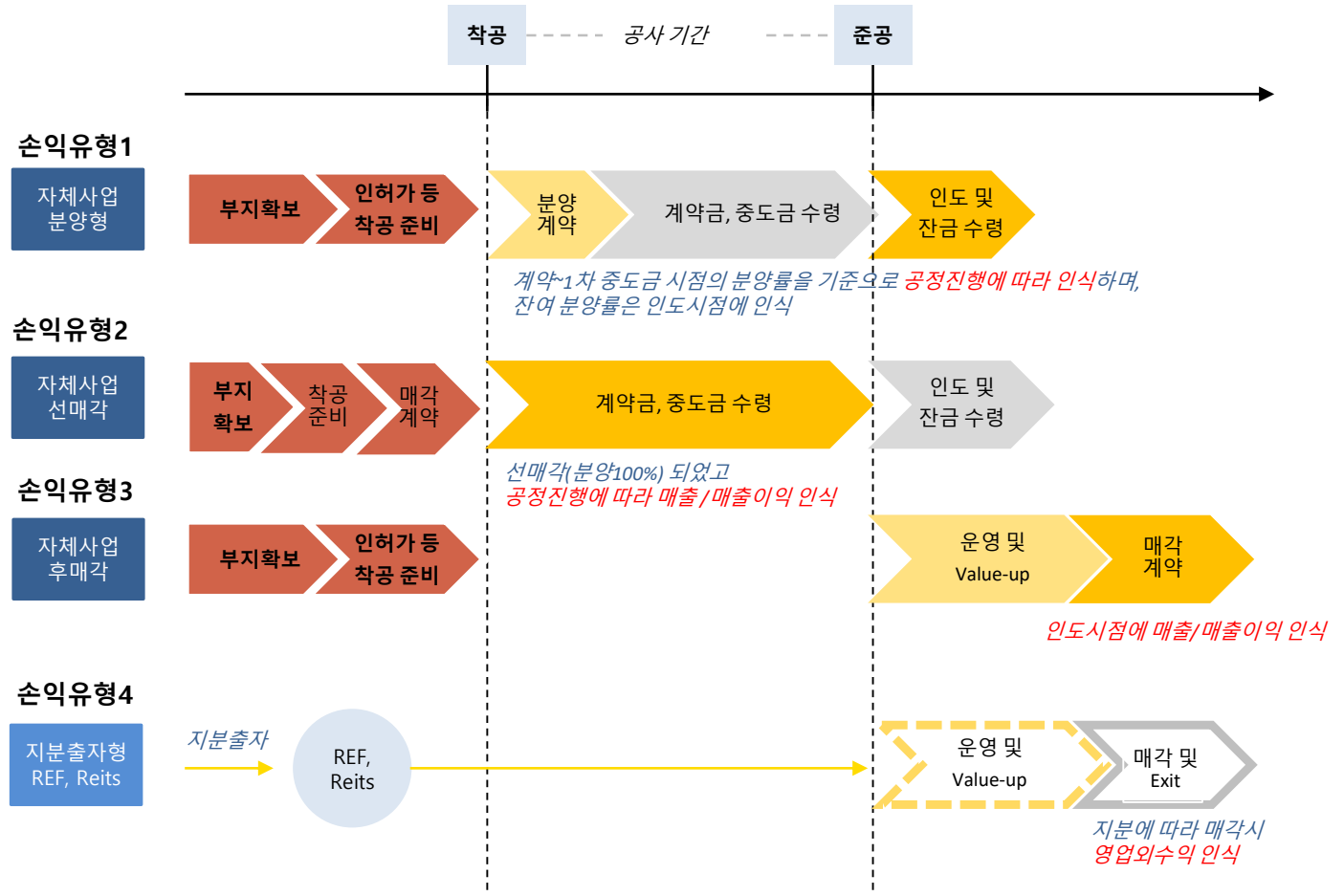
구분	Site	비고
Phase 1 (운영중)	강남BIEL 구의 성수1,2	총 680세대
	서초 강남 수유 신촌	총 1,811세대
Phase 2 (개발중)	용산	334세대
	신촌2	98세대
	온수	607세대

[Appendix] 부동산개발 포트폴리오 및 손익인식 구조

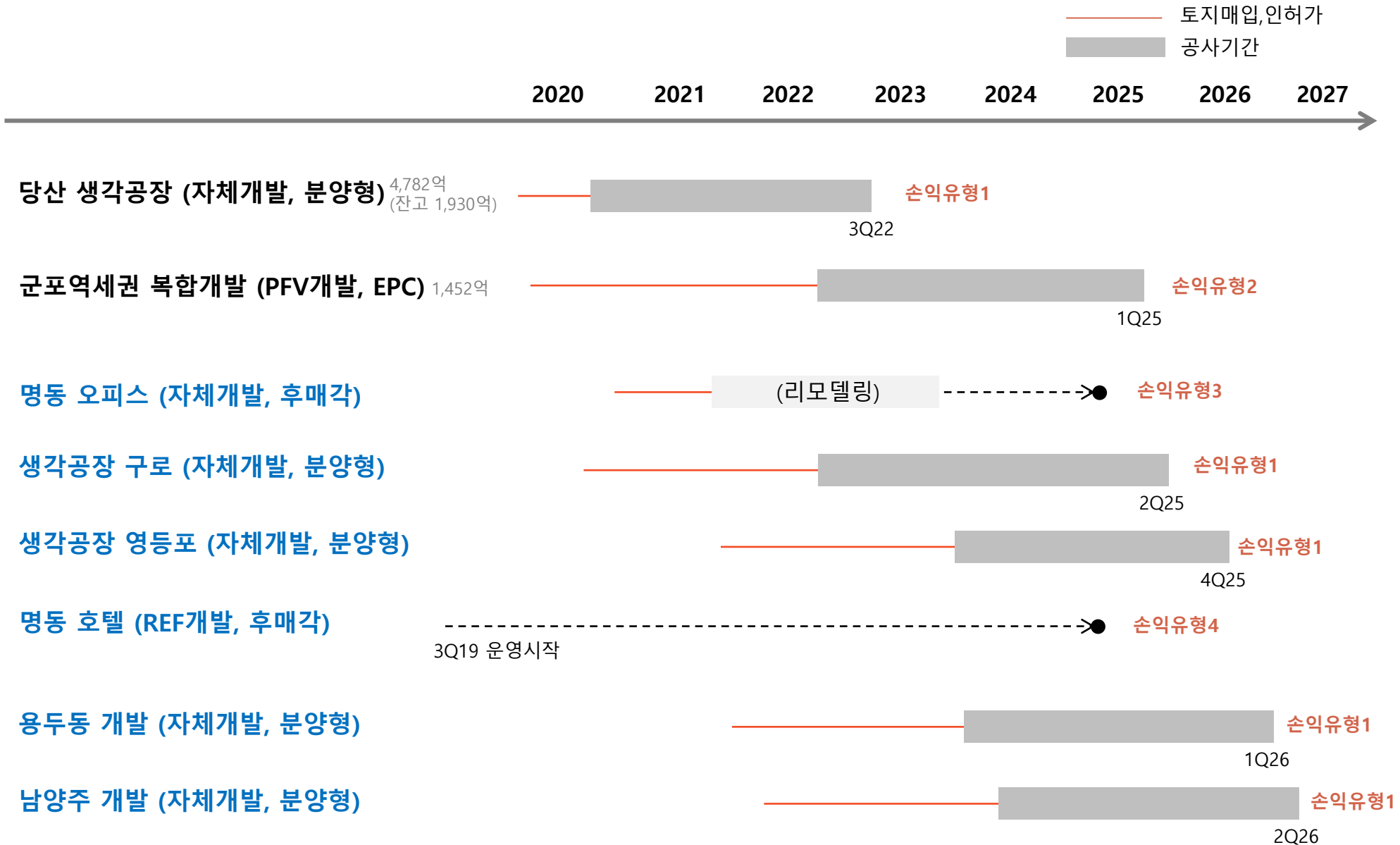
■ 부동산개발 PJT 포트폴리오



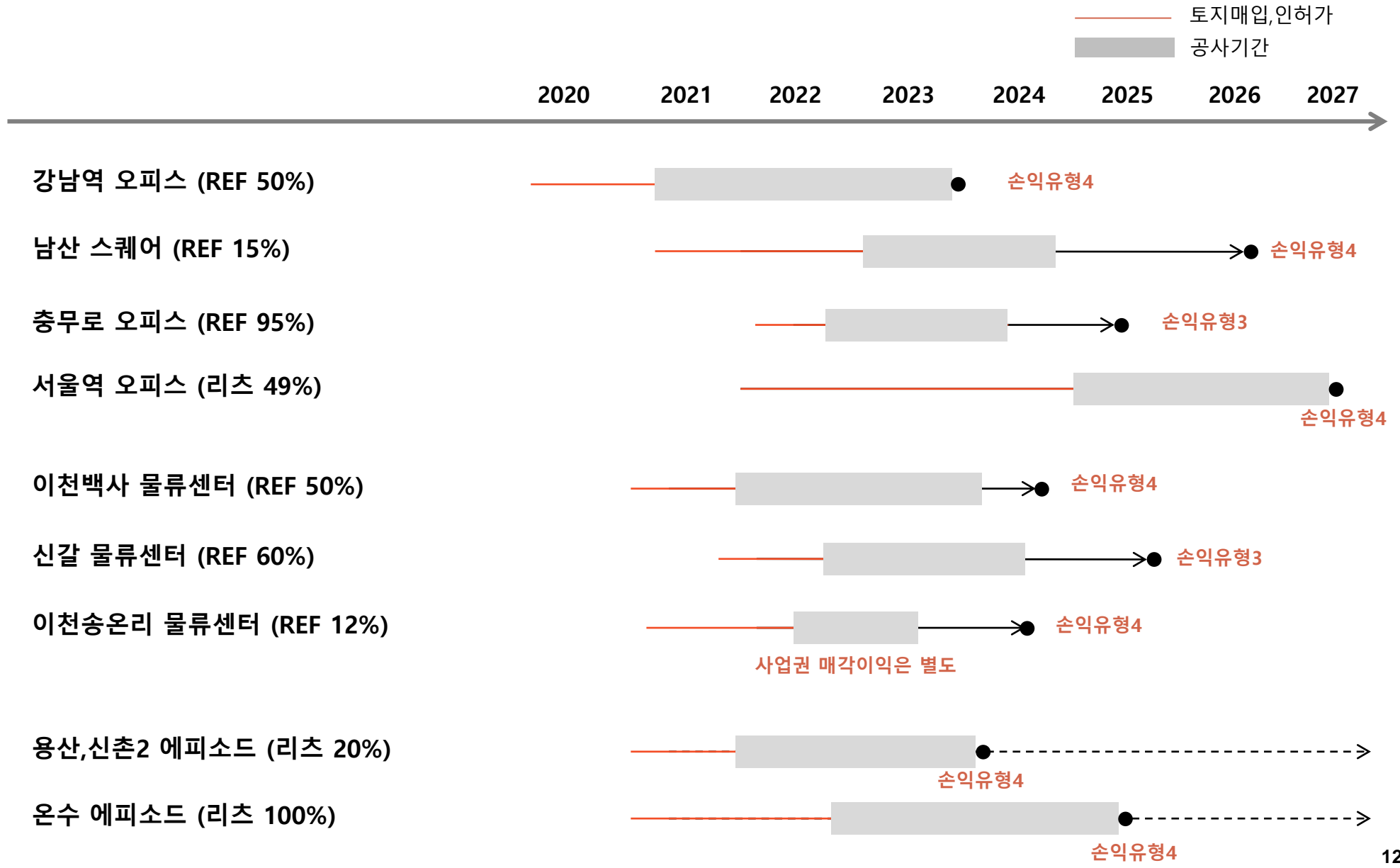
■ PJT 개발방식에 따른 기본 손익인식 구조



2. 사업별 현황 – 부동산 ... 개발 Backlog



2. 사업별 현황 - 부동산 ... 개발 Backlog



2. 사업별 현황 - 에너지 ... 현황

- 현재 Pipeline 약 2,000MW(EPC금액 약 6조원) 규모 확보하여 개발 추진 중**
 - 풍력: Track record 84MW를 토대로 '22년 75MW 규모의 군위 풍력 PJT 착공 예정이며, Pipeline으로 육상/해상풍력 약 1,200MW 개발 추진 중
 - 태양광: 염해농지 중심으로 540MW 개발 추진 중
 - 연료전지: '21년 첫 PJT인 청주에코파크(20MW, EPC매출 1,050억) 성공적으로 상업운전 개시했으며, 현재 공사중인 음성에코파크(20MW)를 포함하여 총 270MW 개발 추진 중

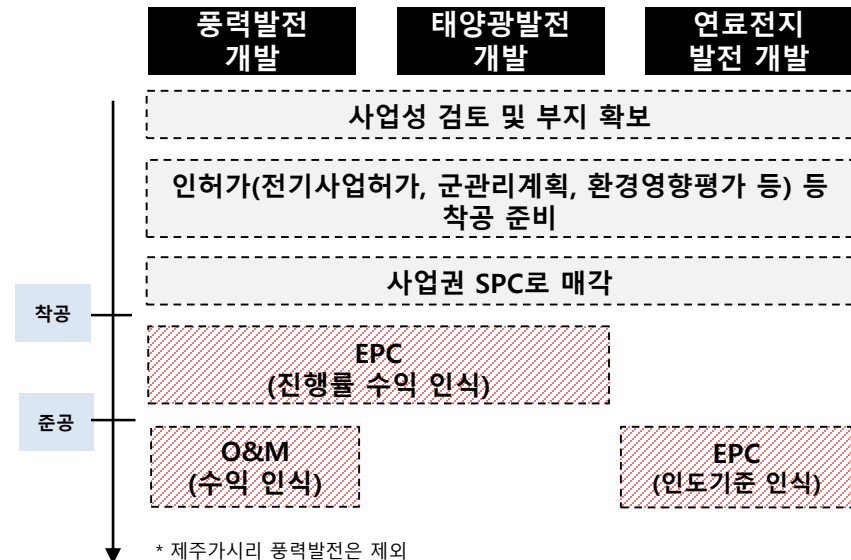
■ 보유 및 운영 - 제주 가시리풍력 (30MW)

30MW 규모의 육상풍력 Site 직접 보유하여, 매년 발전 수익을 안정적으로 인식

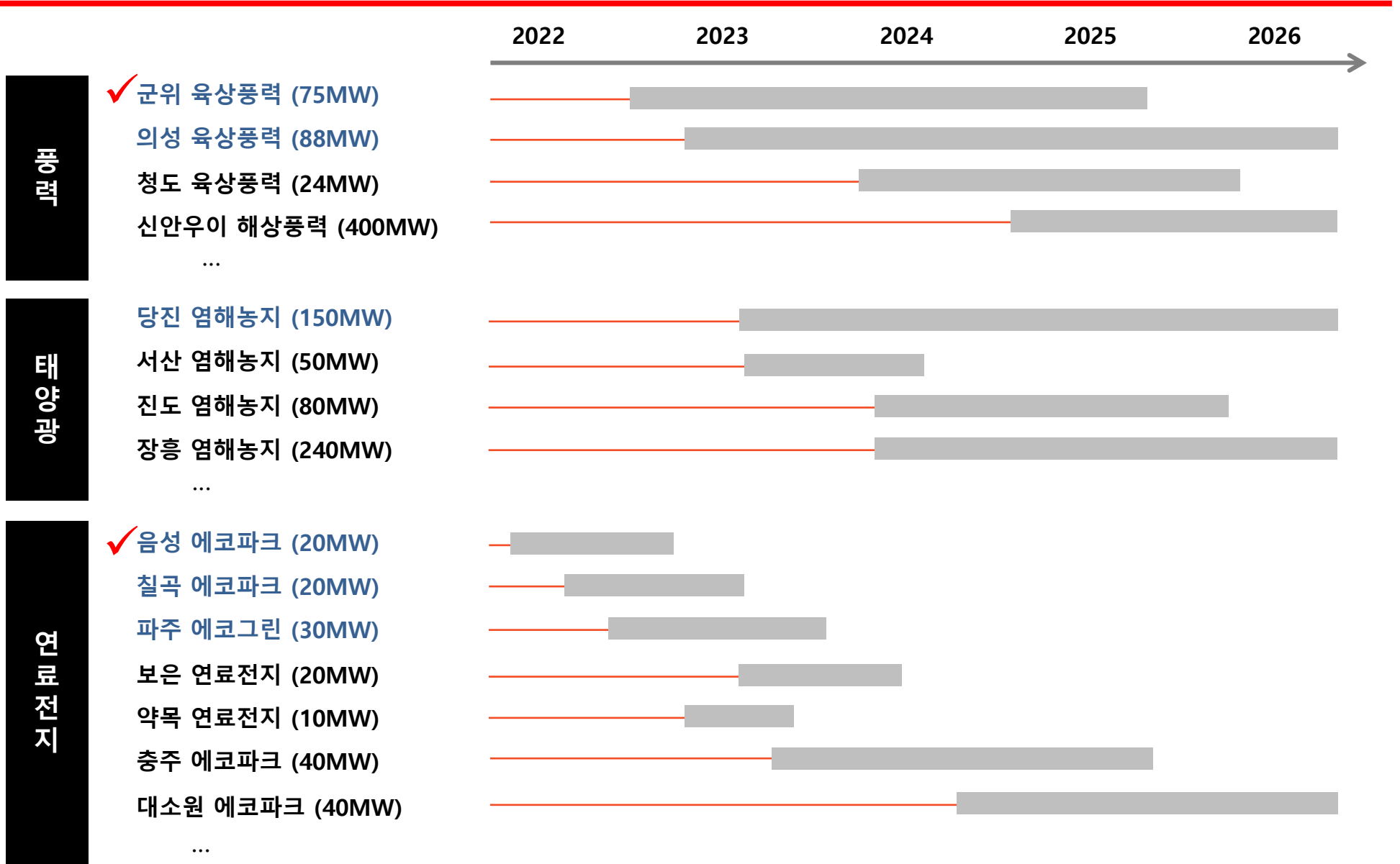


■ 에너지 수익인식 구조

- EPC 인식 시점, O&M 수익 포함 여부에 따라 구분



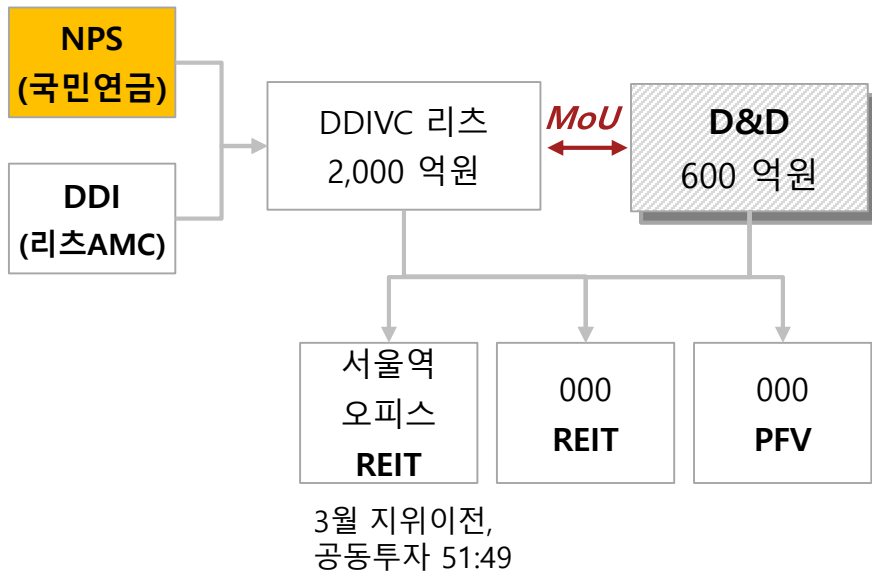
2. 사업별 현황 – 에너지 ... Pipeline



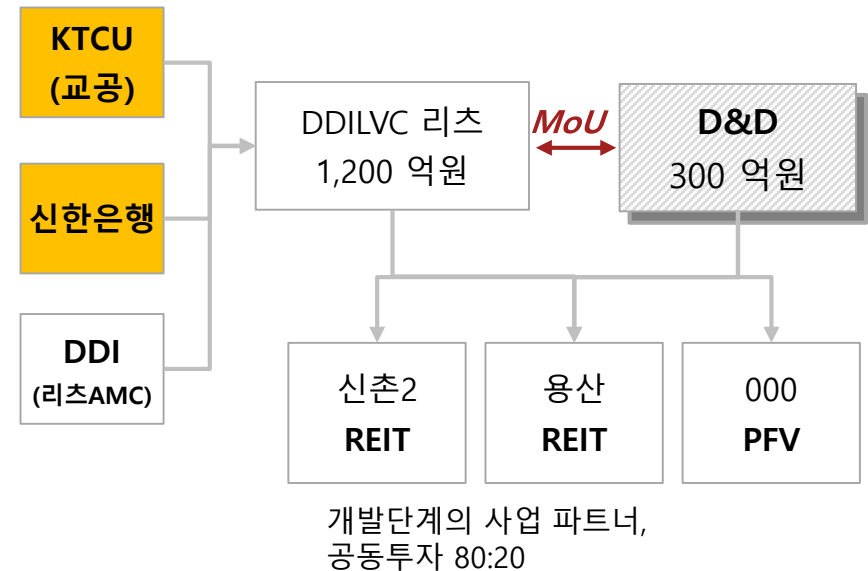
3. [Why] D&D - (1) 개발 블라인드 리츠 ... 공동투자 진행

- 국내 연기금, 공제회 등 FI들의 우량자산에 대한 투자 경쟁 심화되어 개발형 자산 투자가 확대 중으로, 빠른 의사결정이 가능한 블라인드 리츠 구조를 통해 당사와 같이 검증된 디벨로퍼와의 JV를 추구함
- 국민연금 및 교직원공제회, 신한은행과 각각 설립한 2개의 개발리츠와 투자 MOU 체결하였으며, '22년 3월 서울역 오피스를 시작으로 향후 추가 공동투자 진행할 예정임

DDIVC 리츠 (국민연금) 공동투자 구조



DDILVC 리츠 (교공, 신한은행) 공동투자 구조



→ 개발/운영리츠 등 투자전략 확대 및 효율적인 투자(Equity 투자 효율, 부채비율 감소) 가능
 → 자금력 있는 파트너 확보로 대규모 PJT 공동투자 가능

[Appendix] 개발 블라인드 리츠 활용 구조



토지계약	토지소유권확보	인허가		착공	완공	후매각/분양
토지계약	토지소유권확보	인허가	선매각/분양	착공	완공	Exit

(서울역 오피스 Case)

토지계약	토지소유권확보					
	리츠로 지위이전	인허가		착공	완공	후매각

<u>디앤디</u>	이전대가	PM용역보수	매각이익
<u>디앤디인베스트먼트</u>	취득보수	운용보수	매각보수

3. [Why] D&D - (2) 증기 배당정책

- 2021년 증기 배당정책을 수립, 발표하였으며, 주주가치 제고를 위한 배당정책을 지속적으로 실시하고자 함

FY 2021~ 2023 배당정책 계획

- 배당의 안정성을 높이는 정책 시행**
- 실적 기반의 배당을 결정하되 '점진적 우상향' 배당정책 추구
- 2022년부터 중간배당 도입 및 실시**
-기말배당과 더불어 중간배당 시행으로 주주친화경영 강화
- 배당정책 3년 주기로 정기적 검토 예정**
-상기 배당정책은 2021~2023년의 배당정책이며, 3년 주기로 배당정책을 검토하고 발표함으로써 주주가치 제고 지속할 예정

배당의 예측가능성 제고

- 배당성향 15~30% 내외 유지
- '21년 배당금(DPS)을 호실적을 기반으로 600원에서 800원으로 상향
- FY 21~23 기본배당은 점진적 우상향으로 주주환원 유지 노력

배당 안정성 강화

- 중간배당 실시로 안정적인 주주환원 실시
- 주주의 투자수익 예측가능성 제고
- 당사 Earning 체력 자신감 시장 어필

주주환원정책 체계 개선

- 배당정책에 대한 주기적 점검으로 배당 정책 개선 및 주주친화경영 강화 추진
- 2024년 배당정책 설계 시 TSR 고려한 주주친화정책 수립 및 실행할 계획

참고: TSR¹⁾ (Total Shareholder Return): 주식의 가치 변화와 배당, 자기주식 매입 같은 주주환원분을 종합 반영

Appendix

[Appendix] 브랜드 ... 생각공장

- 디앤디만의 개발 노하우를 담아 분양 상품성 뿐만 아니라 공간 및 일하는 문화에 대한 새로운 기준을 제시함
- '생각공장 성수', '당산'에 이어 '생각공장 구로', '영등포' 등 추가 공급 예정에 있음

생각공장

생각으로
세상을 바꾸는
공장

협업과 소셜허브



[Appendix] 브랜드 ... 에피소드

- 서울 거주 2030 1인가구를 타겟팅한 프리미엄 공유주거 브랜드 '에피소드' 런칭, 공간 특화 및 EP APP을 통한 라이프 서비스 구독으로 비즈니스 확장 가능성 증대

ep ██████████.

수직마을

공유공간

구독(가구, 조명 등)

IKEA, MUJI와의 협업



ep [redacted].

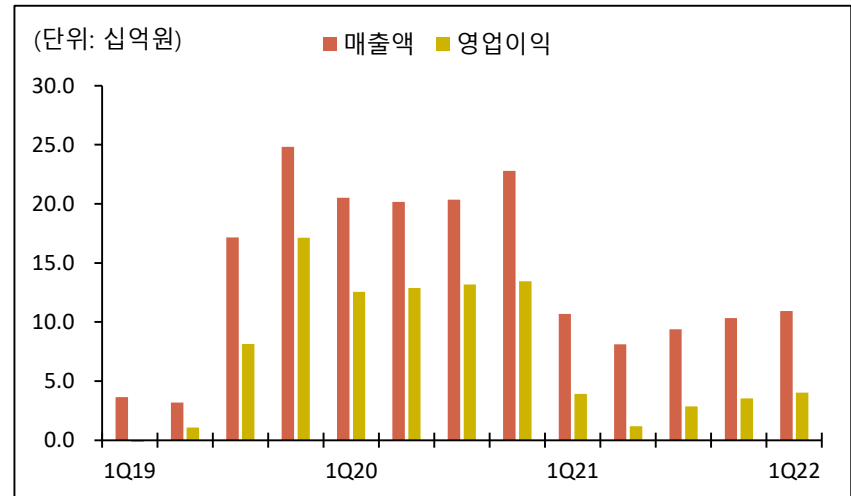


[Appendix] 사업별 현황 – ESS

- 당사는 현재 770MWh의 국내 최대 규모 C&I ESS 설비를 보유 및 운영하고 있으며, '22년 1분기 운영 매출액은 109억, 영업이익은 40억 달성
- 축적된 고객 전력수요 관리 역량을 기반으로 에너지 관리효율을 높이는 Value-up 역량을 제고, 향후 수익성 증대 가능한 시장 기회를 확보할 계획
- C&I ESS 수익 인식 구조
 - ✓ ESS에 전기를 요금이 가장 낮은 경부하(야간) 시간에 충전하고, 요금이 높은 최대부하(주간) 시간에 방전하여 고객의 전기요금을 절감
 - ✓ 고객사는 전기요금 절감분의 일정 비율을 서비스 이용료로 납부, 당사는 수익 인식하는 구조



■ ESS 분기별 실적 추이



1) ESS : Energy Storage System 2) C&I : Commercial & Industrial