

디앤디플랫폼리츠

Connect the Possibilities, Expand the Future

D&D Investment

한국리츠협회 상장리츠 투자자간담회

July, 6th 2022

Legal Disclaimer

본 자료는 한국리츠협회 간담회에서의 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 있는 바, 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.

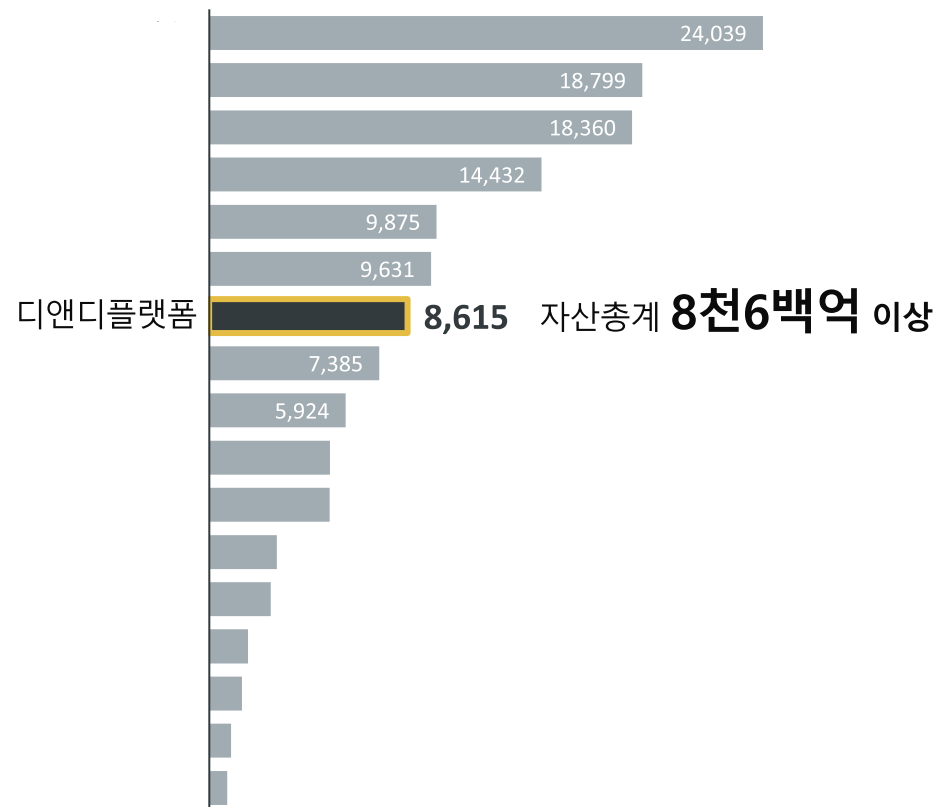
운용 현황

디앤디플랫폼리츠의 Market position

- 디앤디플랫폼리츠는 국내 상장리츠 중 자산규모 기준 상위 7위, 시가배당률 기준 상위 3위로 규모와 수익성의 밸런스가 잘 갖춰져 있습니다.

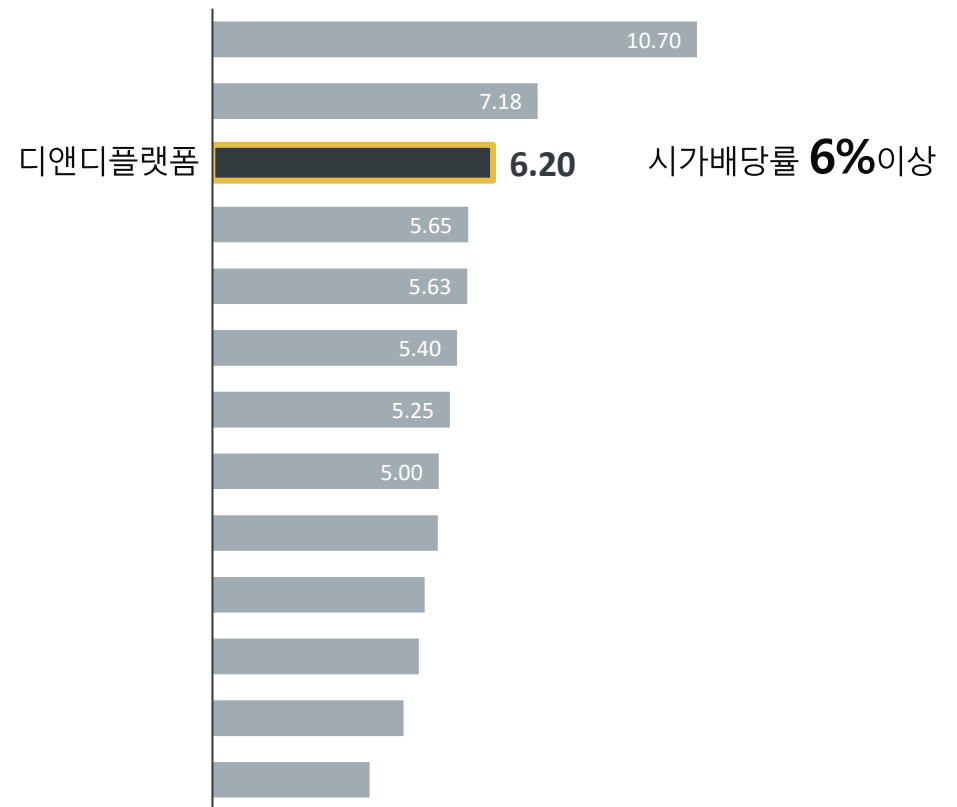
국내 상장리츠별 자산총계

(단위 : 억원)



국내 상장리츠별 시가배당률

(단위 : %)



Notes :

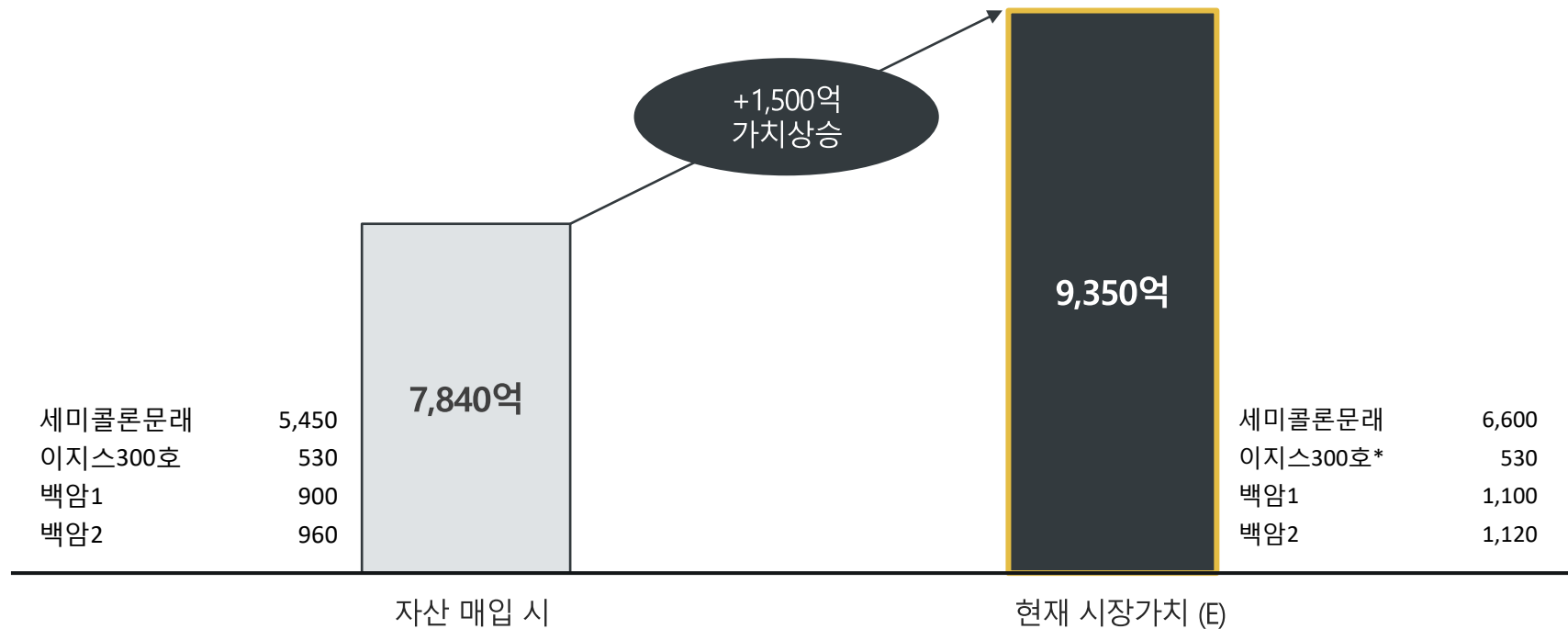
1) 자기관리리츠 제외

2) 2022.06.27일자 자산총액 기준 (당사의 자산총계는 백암2 자산 편입 후 기준)

3) 시가배당률은 2022.06.27일자 종가 참조, Dart전자공시시스템상 최근 일자 주당 배당금 연환산

기초자산의 자산가치 상승

- 당사가 보유한 부동산은 매입 시점 대비 현재 1,500억의 시세차익이 있는 것으로 분석됩니다.
- 우량한 기초자산을 적정 금액으로 적절한 시기에 선매입한 투자의 성과로 판단하고 있습니다.



2) 이지스300호는 해외자산 수익증권 편입의 건으로 투자금액 530억원이 그대로 유지된다고 가정

운용 현황

자산 운용 현황 - 종합

- 장기간 M/L 임차조건 기반으로 공실률 0%로 운영되고 있어 안정적인 임대수익 창출하고 있습니다.
- 대출의 만기가 2년 이상 남아있어 급변하는 금리 변동성에 영향은 제한적입니다.

세미콜론 문래



자산개요

- 연면적 약 30,000평
- 문래동 Prime Office
- 매입 후 자산 가치 20% 이상 상승

백암1센터



- 연면적 약 14,000평
- 상·저온 신축 복합물류센터
- 매입 후 자산가치 15% 이상 상승

백암2센터



- 연면적 약 13,000평
- 상·저온 신축 복합물류센터
- 매입 후 자산가치 15% 이상 상승

일본 아마존 오다와라



- 연면적 약 60,000평
- 일본 아마존 물류 Hub
- 공실률 0% (아마존 재팬 100% M/L)
- 2023년 임대료 재협상 추진 중

임대차

- 공실률 0%
- 지속적인 Re-tenanting 중

- 공실률 0% (파스토 100% M/L)

- 공실률 0% (파스토 100% M/L)

안정적인 책임임대차와 임대료상승 동시에 추구 가능

선순위대출

- 고정 2.7% (5년 만기)
- 2025년 만기 도래

- 고정 2.9% (3년 만기)
- 2024년 만기 도래

- 고정 3.95% (3년 만기)
- 2025년 만기 도래

- 금리 1.0% 이하 (8년 만기)
- 2026년 만기 도래

현재 대출의 금리가 낮고 만기가 2년 이상 남아 있어 금리 상승의 여파 방어 가능

운용 특징점

- LEED Platinum 인증 추진 중
- 에너지 절감 시스템 보유

- 국토부인증 스마트물류센터
- 스마트물류시설 보유

- 국토부인증 스마트물류센터
- 스마트물류시설 보유

- 일본 내 친환경 물류센터 인증

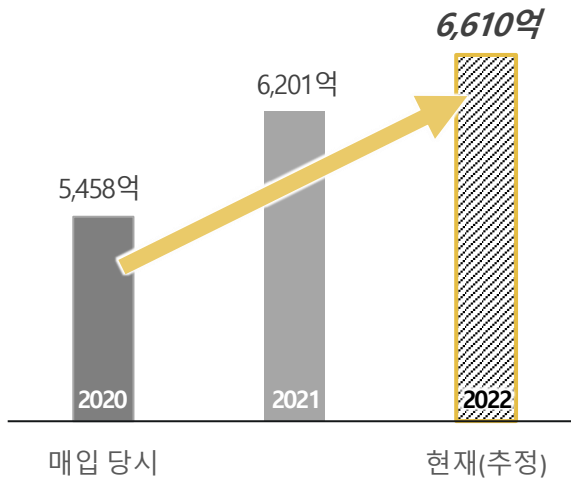
운용 현황

자산별 Highlight – 1) 세미콜론문래

- 세미콜론문래는 '20년 매입가 대비 약 20% 이상 가치가 상승하였으며 연내 LEED Platinum 인증을 앞두고 있습니다.
- 잠재적 공실 발생 면적에 대해 Re-tenanting을 수행하여 NOI를 추가 상승시킬 수 있는 Potential을 가지고 있습니다.

1 6.25%이상 배당 우선주 & 7:3 매각차익 배분구조로 투자 매력도 높

■ 자산가치 변화 추이



- 매입가 기준(2020), 평당 약 1,840 만원 수준에서 최근 평당 2,200만원 으로 가치 상승¹⁾

2 주변 대비 경쟁력 있는 임대료로 향후 NOI 상승 가능성 높

■ 주요 임차인 현황

구분	임차인 A	임차인 B	임차인 C	최근 신규 임차인
점유 비중	26.9%	21.8%	10.7%	-
Effective NOC *	160,600	152,700	168,200	193,900
계약체결시점	20.2Q	19.2Q	17.4Q	22.2Q
재계약 협의 시점	25.2Q	24.2Q	23.2Q	27.1Q

■ 인근 임대가 비교

구분	세미콜론		건물 A	건물 B**	단위
	N타워	S타워			
Effective NOC *	161,500	159,700	170,500	203,300	원

*세미콜론은 임대현황 기준 Effective NOC 이며, A와 B는 임대마케팅 가격을 기준으로 함

** B는 2022년 7월 입주 예정 건물

- 앵커테넌트 임대조건을 향후 시장가격 수준으로 재조정함으로써 NOI 상승시킬 가능성 존재

3 친환경 / LEED Platinum 인증으로 추가 가치 상승여력 확보

■ 친환경 건축물 'LEED' 인증



LEED Platinum

22년 말 획득 예정

(80점 이상, 최고등급)

■ 지멘스 CPO (에너지효율개선사업) 실행

- 냉난방 설비 최적 제어를 위한 운영 조건 수립
- 주요 설비별 에너지 사용량 검토 및 분석
- 에너지관리시스템(Navigator) 적용을 통해 시설/설비 성능 및 절감효과 분석

→ 실제 비용 절감 및 에너지 절감 효과 극대화

- LEED 최고등급 획득으로 자산가치 증대
- 지속가능한 건물로서 비용 절감 효과 극대화

Notes :

1) 탁상 감정평가 금액 기준 (2022.04.29일자)

운용 현황

자산별 Highlight – 2) 백암1,2센터

- 백암물류센터는 i) 우수한 자금 차입 조건 ii) 전략적 책임임차인 파스토의 성장성 iii) 스마트물류설비 시설투자 등을 고려하였을 때 추가적 가치상승이 기대되는 우량 자산입니다.



우수한 차입 조건

- 백암1 : All-in 2.90% (LTV 55%) / 만기 : 2024년 도래
- 백암2 : All-in 3.95% (LTV 55%) / 만기 : 2025년 도래

전략적 임차인 파스토가 빠르게 지속 성장 중

- '22년 4월 800억 규모 시리즈C 투자 유치 완료, 누적 회원사 1만개 돌파
- '21년 아기유니콘 200에 선정, '22년 6월 예비유니콘 선정 (기술 혁신성과 투자유치 등의 성과와 미래 성장 가능성을 인정)

두 자산 모두 우수한 스펙이며 부지가 인접하여 향후 매각 시의 (+)효과

- 스마트물류시설 운영 (스마트 입출고 시스템, 물류로봇, AutoStore 등)
- 자산이 바로 인접하여 있어 매각가치의 +프리미엄 부여 가능

자산의 매력도 상승을 위한 추가적인 개선 방향

- 추가 물류센터 편입 시 임대료 CPI연동 상승률 가이드라인으로 마련



* 유니콘 기업 : 향후 기업가치 1조 이상의 비상장 스타트업 기업
 - 현재 국내 유니콘 기업은 18개(야놀자, 쏘카, 컬리, 직방 등), 아기유니콘 - 예비 유니콘 - 유니콘 Process로 선정되며 단계별 기술보증기금 보증 제공

운용 현황

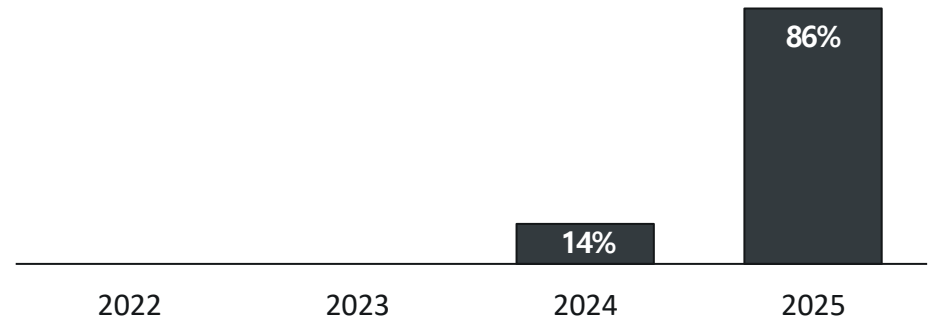
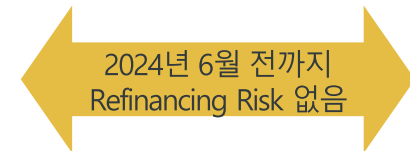
자산별 Highlight – 3) Loan 현황

- Refinancing 시점 고려 시, 최근 급등한 금리 및 불확실한 금융시장의 부정적 영향은 제한적일 것으로 판단합니다.
- 금융파트너사들과 다양한 금융구조를 고려하여 효과적인 차입을 할 계획입니다.

디앤디플랫폼리츠 대출 현황 분석

자산 선순위대출	대출금	만기
세미콜론 문래	3,547억, 2.70% 고정	2025
백암1	616억, 2.90% 고정	2024
백암2	618억, 3.95% 고정	2025

브릿지론	대출금	만기
만기1년 브릿지론	570억원, 4.60% 고정	2023



리파이낸싱에 기존 대출 대비 + 50bp 대출금리 인상 가정 시,
운용 수익률은 -8bp²⁾

조달 Cost 축소를 위한 방안

- 장단기 금리차이를 활용한 단기채의 적극 활용
- 선순위대출과 회사채발행의 동시 적용
- 제3자배정 유상증자(신규 SI 유치 등) 활용한 조달 규모 조정 검토 병행

Notes :

1) 당사가 백암2 물류센터 편입을 위해 차입한 별도의 브릿지론 570억원은 1년 안에 바로 상환할 계획으로 위의 리파이낸싱 분석에서 제외하였음

2) 리파이낸싱 금리 변동에 따른 수익률 변화는 운용 6년 평균으로 산출

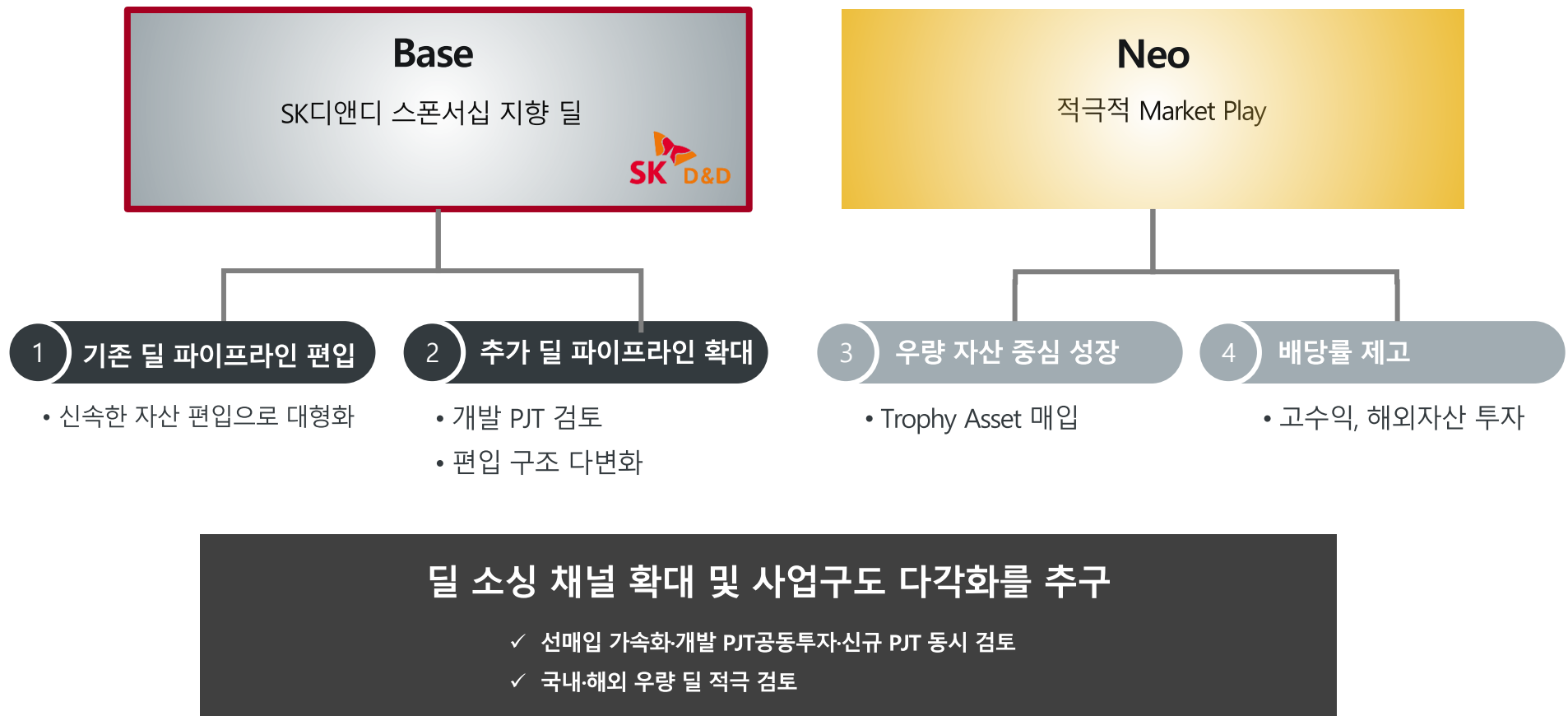
3) 당사가 투자하고 있는 집합투자증권 이지스300호 관련 대출은 일본 현지의 대출이므로 본 분석에서 제외하였음

중장기 전략

밸런스 성장전략

- 스폰서(SK디앤디) 딜 파이프라인 편입 전략 추진과 동시에 적극적인 시장자산 편입 전략 확대하여 고부가가치 리츠로 성장하고 있습니다.

중점 추진 전략



증장기 전략

딜 파이프라인 확대

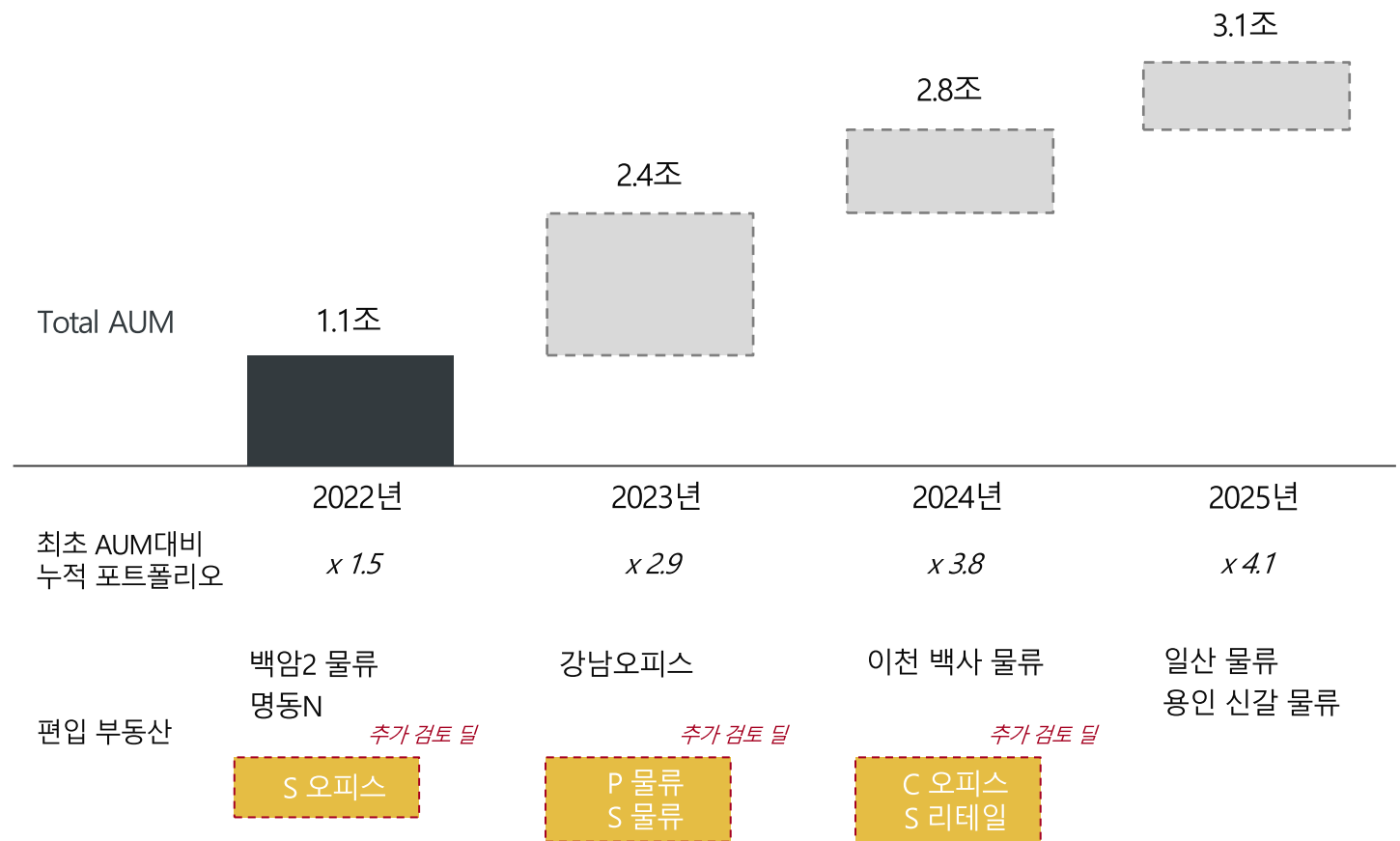
- 기존 딜 파이프라인 이외에도 편입이 가시적인 자산이 지속적으로 추가되는 중입니다.
- 2025년 3.1조에 이르는 AUM이 예상되며 추가적인 좋은 자산편입의 기회를 포착하고 있습니다.

디앤디플랫폼리츠 딜 편입 계획

딜 파이프라인

물류	백암2
	이천
	일산
	용인신갈
오피스	명동N
	강남역

추가 검토 딜	
물류	P 물류
	S 물류
오피스	S 오피스
	M 오피스
리테일	S 리테일



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 첫번째 추가자산 백암2센터를 편입 완료하였고 2022년 하반기 및 2023년 지속적으로 핵심 자산 편입 추진 예정이며, 성공적인 유상증자 실행 및 외부자금 조달 경쟁력 제고를 위해 노력하겠습니다.

자산 편입
가속화

편입완료

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

→ 2022년 6월 편입 완료



명동N오피스
입지 : 서울시 중구 명동
연면적 : 4,000평

→ 2022년 4Q 준공 후 편입 검토



강남 오피스
입지 : 서울시 강남구 역삼동
연면적 : 15,000평

→ 2023년 2Q 준공 후 편입 검토

재무구조
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 적절한 수권절차 후 진행 계획

End of Document