

INVESTOR RELATIONS 2025

디앤디플랫폼리츠

한국리츠협회 2025년 4월 리츠 투자간담회
April, 23th

D&D INVESTMENT

subsidiary of  SK D&D

Disclaimer

본 자료는 투자자를 위한 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 Presentation 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.

Table of Contents

Ch. 01

REIT Overview

4p

Ch. 02

REIT 운용전략

9p

Ch. 03

REIT 성장전략

20p

Appendix

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

semicolon

Chapter

01

디앤디플랫폼리츠
REIT Overview

Key Highlight

Snapshot (2025.03 기준)

[AUM]

1조 453억원

[시가총액^{주1)}

2,758억원

[주요주주지분 ^{주2)}

미래에셋자산운용21.5%

코람코주택도시금융11.3%

위탁관리부동산투자회사9.3%

SK D&D

[신용등급]

A- 안정적

(한국기업평가, 한국신용평가)

[시가배당률]

8.1%

FY10 DPS (E)126원

[최근감평가기준LTV]

58.3%

[가중평균차입금리]

3.66%

[임대율]

98.0%

WALE 4.8년

주1) 2025.03.31 종가 3,120원 기준 시가지표 산정(시가총액, 배당률)
주2)2025년 제1차 임시주주총회 주주명부 폐쇄 기준일 (2025.03.07.)
D&D INVESTMENT

Business News

- [성공적인 우량 신규자산(명동N빌딩) 편입 완료, AUM 1조 달성]

✓ 안정적 유상증자 통한 포트폴리오 확장, SK디앤디 시너지 역량 검증
 - CBD 권역 SK D&D 개발 자산 편입 완료 '24.12, 자리츠 우선주 706억 투자 (CoC 6.8%, IRR 12.6%)
 - 구주배정 유상증자 완료, 매매수급개선(신규 투자자 유입) 및 적극적 포트폴리오 운용에 따른 주가 상승 추세 유지 중
- [신규 자산 편입 추진, 수송스퀘어]

✓ Core CBD(광화문권역) 위치한 Prime급 오피스 매입 추진
 - 2017년 리모델링 완료, 기준층 바닥면적 500평이 이상의 대기업 임차·사옥 수요가 높은 광화문 권역 랜드마크 자산
 - 신용도 높은 임차인(SK그룹 계열사) 100% 임차 중인 안정적인 자산
 - 우선주 투자를 통한 안정적 고수익배당 수취 기대
- [안정적 포트폴리오 운용, 신용등급 A- 유지]

✓ '25년 2 월 ICR 신용등급 A- 유지 성공
 - ①기초자산의 안정적 현금흐름 유지, ②모리츠 차입금리 하향 조정 기대, ③지속적인 우량자산 편입 및 캐피탈리사이클링 추진 등 꾸준한 포트폴리오 질적개선 전략 추진의 성과

포트폴리오 현황

- 디앤디플랫폼리츠는 IPO시점 오피스 1개 자산, 물류센터 2개 자산을 시작으로 성공적인 회사채 발행 및 유상증자를 통해 지속적으로 신규자산을 편입한 결과 '25년 3월 기준 5개 자산, AUM 1조 포트폴리오를 달성했습니다.

D&D INVESTMENT



IPO 기초자산

신규 편입자산

[母] 리츠

D&D PLATFORM REIT (KRX 377190)

리츠
지분증권
투자+ 수익증권 투자
(재간접)

[子] 리츠 4건, 펀드 1건 (AUM 1조 453억원)

세미콜론문래리츠(2021)



[오피스] 세미콜론 문래 (AUM 5,892억)

DDI백암로지스틱스리츠(2021)



[물류] 파스토 용인1센터 (AUM 1,064억)

이지스글로벌300호펀드(2021)
[재간접 투자]

[물류] 일본 오다와라 아마존 (AUM 530억)

DDI백암로지스틱스2호리츠(2022)



[물류] 파스토 용인2센터 (AUM 1,170억)

DDI명동N리츠(2024)



[오피스] 명동N (AUM 1,797억)

© '25.03 (5개 자산 AUM 1조)

문래
(56%)용인1
(10%)용인2
(11%)명동N
(18%)AUM +2,967억
포트폴리오 분산효과

© '21.08 (IPO, 3개 자산 AUM 0.7조)

문래
(79%)용인1
(14%)

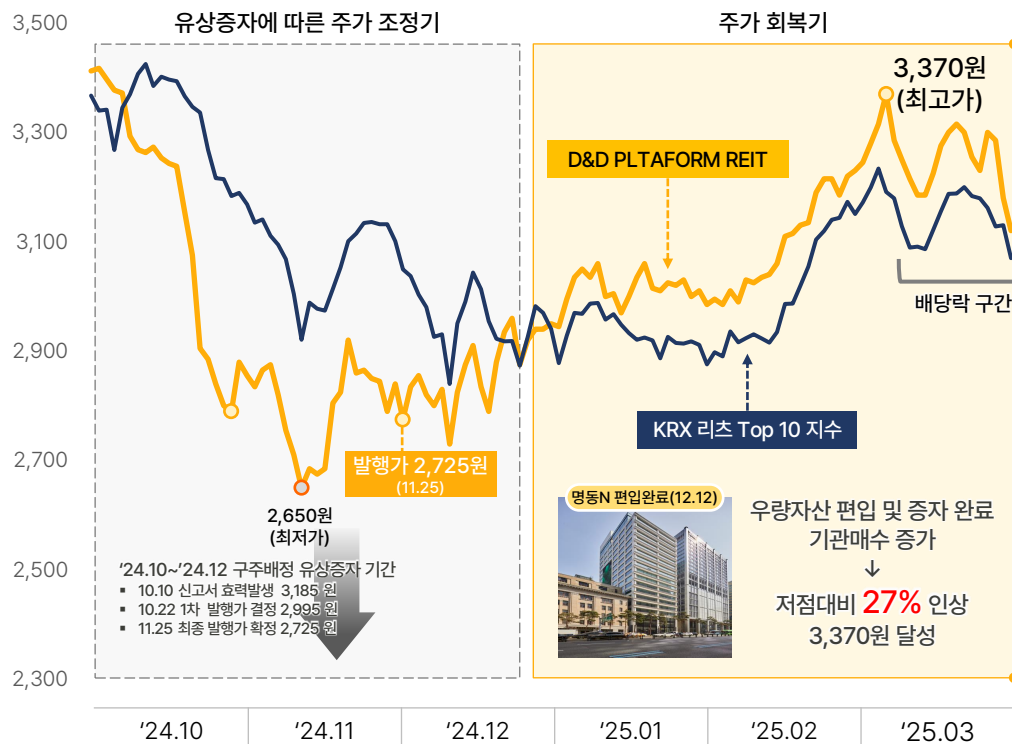
회사명	(주)디앤디플랫폼위탁관리부동산투자회사
상장일	2021년 8월 27일
AMC	디앤디인베스트먼트(주)
회계기간	6개월 (매년 3/9월 결산)
상장 주식수	88,400,000주 (3R 유상증자 반영)
시가총액	2,758억원 ('25.03.31.기준)
자산비중	오피스 74%, 물류 26% (AUM기준)

주가동향

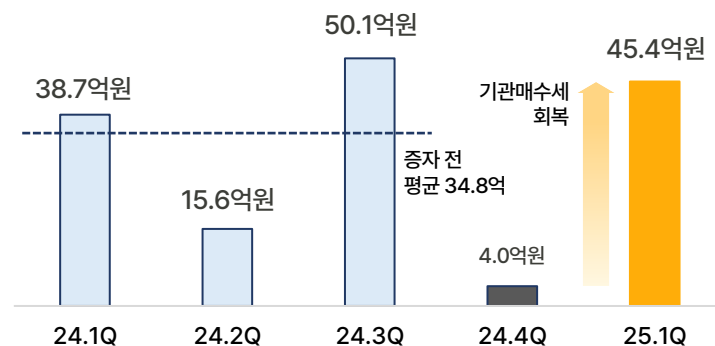
- '24.12 유상증자 및 신규자산 편입 이후 매매수급개선(+2,400만 주) 및 금리인하에 따른 매수세 증가로 점진적 주가 회복세 (▲ 27%) 를 보이고 있습니다.

디앤디플랫폼리츠 주가 상승 추이 ('24.10. ~ '25.03.)

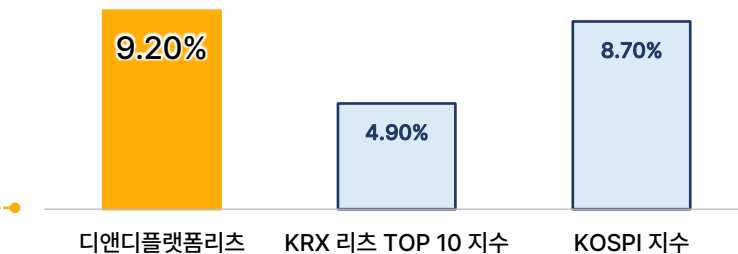
디앤디플랫폼리츠 주가(원)



플랫폼리츠 순매수량 동향



최근 3개월 등락률주1)



주1) 3개월 기준일 : 2024.11.28 (3R 유상증자 구주주 청약일) ~ 2025.02.28

신용등급 현황

- 디앤디플랫폼리츠는 '23년 최초 ICR(기업신용평가) 이후 '25년 현재 까지 안정적으로 A- 신용등급을 유지 중입니다.
- 포트폴리오의 질적 성장을 바탕으로 모리츠 신용등급을 상향 유지 하여, 효율적인 자금조달을 지속할 계획입니다.

'25년 3개 신용평가기관
전체 A- 등급 획득

A-

2025년	A- / 안정적 (회사채 및 전단채 발행)
2024년	A- / 안정적 (회사채 발행)
2023년	A- / 안정적 (최초 ICR)

(한국신용평가/ 한국기업평가/NICE신용평가)

우수한 자산 포트폴리오

- 명동N빌딩 편입으로 총 자산 규모가 확대되었으며, 지속적인 포트폴리오 확장을 추진 중
- 자산의 입지, 수선상태, 지역 내 경쟁력 등 고려 시 개별 자산의 질이 우수함

안정적 임대 수익구조

- 세미콜론 문래, 명동N 등 신용도가 우수한 임차인으로 구성 되어 안정적이며, 공실 Risk 제한적임
- 최근 준공 된 자산임을 고려 시, 대수선 등 비용 변동성이 낮고 투자구조상 안정적 현금흐름 예상됨

재무 안정성 개선 추진

- 차입부채 증가에 대응하기 위해 기초자산 매각(아마존 물류센터, 세미콜론 문래) 을 통한 부채 상환 및 신규자산 투자금으로 활용 할 계획

(*) 2025.02.21 한국신용평가 및 한국기업평가 주요 등급 평가 논리

The background of the slide is a photograph of a modern office building at night. The building has a grid-like facade of windows, many of which are illuminated from within, creating a pattern of light and dark squares. The word "semicolon" is visible in the top left corner of the building's facade, with a small graphic of a semicolon to its right. A large, stylized yellow diagonal line runs from the bottom left towards the top right, crossing the building. A blue diagonal line runs parallel to it, slightly higher and to the right. A thin white diagonal line runs from the bottom left towards the middle of the building.

semicolon

Chapter

02

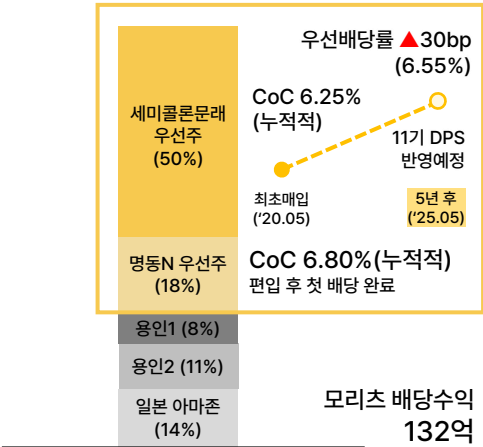
디앤디플랫폼리스 REIT 운용전략

- ① 기초자산 운용전략
- ② 신규 자산편입(수송스퀘어)

안정적 수익 구조 [오피스]

- '24년 명동N 투자를 통해 전체 포트폴리오 배당의 68%가 누적적 우선 배당으로 구성된 안정적 구조를 확보였습니다.
- 계획 대비 인상된 조건으로 임대차계약을 체결하여 안정적인 임대수익 현금흐름 또한 유지하고 있습니다.

10기 DPS(E) 수익비중



* '25.03 가결산 재무제표 기준, 일부 변동 가능

기초자산	투자형태	금액(원)
[오피스] 세미콜론 문래	우선주	2,105억
[오피스] 명동N	우선주	706억
[물류] 용인1센터	보통주	447억
[물류] 용인2센터	보통주	552억
[물류] 일본 아마존 물류 (이지스300호)	1:2종수익증권 (보통주)	530억
합계		4,340억

오피스 자산 운영현황



자산개요	내용
소재지	서울시 영등포구 문래로 28길 25
준공연도	2017.11
대지면적	4,368평
연면적	29,990평
규모	B5/13F
임대율	90%

✓ '24년~'25년 1Q 주요 임차인 인상 재계약 완료

- S동 주요면적 E.NOC 16% 인상 재계약
- N동 주요면적 E.NOC 평균 26% 인상 재계약

구분	임차인	임차면적	계약기간	E.NOC 상승
재계약	SK텔레콤	S동 3,585평	5년(~'30.03)	▲16%
	IGIS	N동 1,747평	5년(~'29.06)	▲26%
	서울보증보험	N동 419평	5년(~'29.11)	▲28%
	삼성화재해상보험	N동 243평	3년(~'28.03)	▲26%
	한국웨스트	N동 523평	5년(~'30.04)	▲25%



자산개요	내용
소재지	서울시 중구 남대문로 90
리모델링	2022.11
대지면적	224평
연면적	4,159평
규모	B3/19F
임대율	100%

✓ 사업계획 대비 3개층 인상 계약 체결 완료

층	면적	임차인	사업계획대비 E.NOC인상
11F	232평	뱅크의원	▲31%
7F	232평	헤이데이의원	▲15%
6F	220평	데이뷰네트웍스	▲18%
합계	684평		▲21%

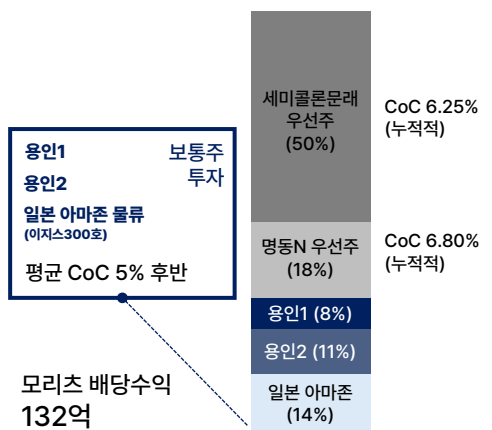
"명동 상권내 풍부한 Medical 수요 확보"
E.NOC 30만원 이상

11.7만명 (2020 Covid-19) 117.4만명 (2024년)
[한국방문 외국인 환자]

안정적 수익 구조 [물류]

- 각 자산별 전체 임대면적에 대해 100% 마스터리스 구조로 장기 임대차계약이 체결 되어있습니다.
- '23년 이후 부터 순차적으로 임대료 인상을 진행 중이며, 안정적인 현금흐름을 유지할 계획입니다.

10기 DPS(E) 수익비중



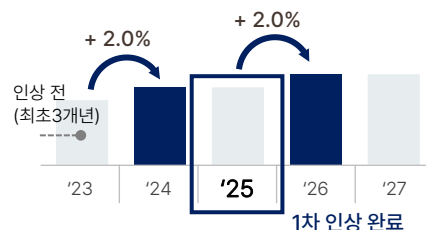
기초자산	투자형태	금액(원)
[오피스] 세미콜론 문래	우선주	2,105억
[오피스] 명동N	우선주	706억
[물류] 용인1센터	보통주	447억
[물류] 용인2센터	보통주	552억
[물류] 일본 아마존 물류 (이지스300호)	1:2종수익증권 (보통주)	530억
합계		4,340억

물류 자산 운영현황



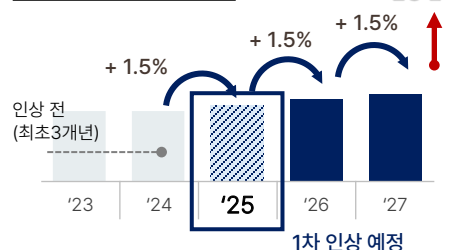
자산개요	내용
소재지	경기도 용인시 처인구 백암면 원설로 677
준공연도	2021.05
대지면적	9,072평
연면적	13,579평
규모	B2/4F

임대조건(인상)
- '24년 부터 매 2개년 임대료 2.0% 인상



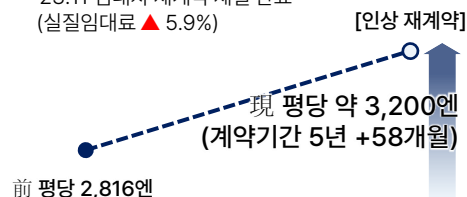
자산개요	내용
소재지	경기도 용인시 처인구 백암면 원설로 691
준공연도	2022.05
대지면적	8,186평
연면적	12,848평
규모	B2/4F

임대조건(인상)
- '24년 부터 매 1개년 임대료 1.5% 인상
- '27년 인상조건 협의 가능



자산개요	내용
소재지	Chome 5-1 Ogicho, Odawara, Kanagawa-ken
준공연도	2013.01 / 2013.06
대지면적	31,075평
연면적	59,866평
규모	2F

임대조건(인상)
- '23.11 임대차 체계약 체결 완료 (실질임대료 ▲ 5.9%)

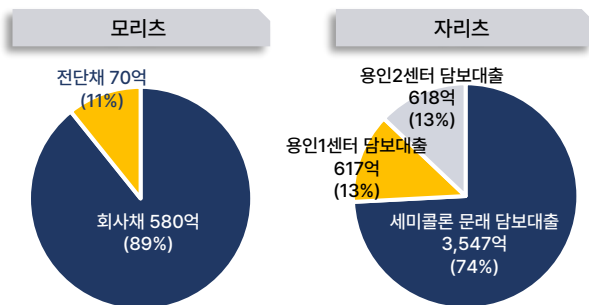


'25년 리파이낸싱 계획

- 디앤디플랫폼리츠는 높은 신용등급을 기반으로 회사채 및 전자단기사채 등 다양한 조달 전략을 펼치고 있습니다.
- '25년 중 만기 도래하는 자리츠단 대출 또한 안정적으로 리파이낸싱 가능할 것으로 예상됩니다.

'25년 만기 차입 현황

다양한 자원 조달로 리파이낸싱 지속



중단기 계획

회사채, 단기사채, 기존대출 연장 등을 통해 이자 부담 최소화

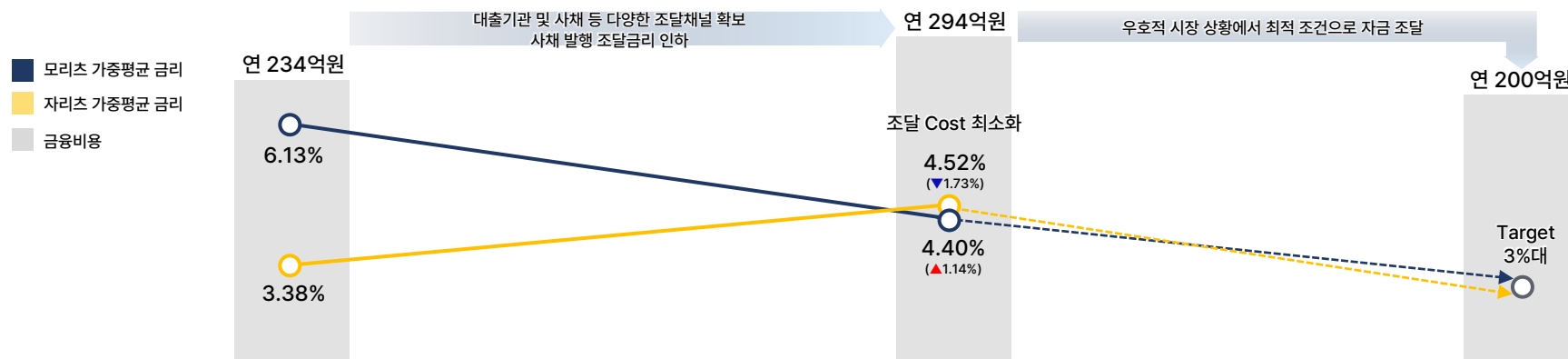
구분	금리	조건
회사채	6.2%/6.4% ▶ ▼4~5%대	Op1. 단기사채 Refi 4% 중반 Op2. 회사채 Refi 5% 중반
전단채	4.40% ▶ ▼4%대	전단채
세미콜론 문래	2.70% ▶ ▲4%대	2년/고정
용인1센터	5.13% ▶ ▲4%대	2년/고정
용인2센터	3.95% ▶ ▲4%대	2년/고정

장기 계획

금리 인하 기조로 이전 금리 수준으로 회복

조달금리

4% ▶ **3%대**
* 가중평균



※ '25년 만기 차입 현황은 25.03 기준으로 작성되었습니다.

※ 상기 내용은 확정적이지 않으며, 가정사항·시장상황 및 사업진행 경과 등 제반 여건에 따라 변경될 수 있습니다.

※ 추가 이자비용은 기존 금리 대비 차환 금리의 변화에 따라 발생하는 이자금액의 차이입니다.

Capital Recycling

- 아마존 물류센터 및 세미콜론 문래 캐피탈리사이클링을 통해 매각차익환원과 함께 신규 자산 투자 및 재무구조 개선 등 포트폴리오 재편을 검토 중이며, 시장환경의 변화에 선제적으로 대응하여 주주가치를 제고하고자 합니다.

기초 자산별 매각 전략

① Amazon Japan 일본 물류센터



일본 최대 규모 Amazon FC

전체면적 M/L(~'33년), 현금흐름 안정적인 우량 자산

자산개요	내용
소재지	Chome 5-1 Ogicho, Odawara, Kanagawa-ken
준공연도	2013.01/2013.06
대지면적	3,1075평
연면적	59,866평
규모	2F

Op1. 매각(Asset or Share)

Op2. 안정적 배당 수취 (적정시점 재검토)

- WALE 8.3년 ('23년 임대료 5.9%인상 재계약)
- 펀드만기 '27.07까지 고배당자산 보유 가능

"직전 3기 평균 CoC 7.0%"

투자개요	내용
매입시점	2021.08 (2019.08 최초 취득)
총투자비	510억엔 (5,587억원)
플랫폼리츠	300호 수익증권 530억원 [37%] * 현지기관 5:5 투자 감안시 [18.5%]

* 취득시점환율 (JPY 100 = KRW 1,094.5원) 기준

② 세미콜론 문래



Sub-YBD 권역 희소성 높은 프라임 오피스

사옥 및 임차 수요가 높은 우량 랜드마크 자산

자산개요	내용	
소재지	서울시 영등포구 문래로 28길 25	
준공연도	2017.11	
대지면적	4,368평	
연면적	29,990평	
규모	B5/13F	
타워개요	N동(51%)	S동(49%)
연면적	15,255평	14,765평
기준층 임대면적	1,165평	1,153평

Op1. 전체 매각 (Asset)

Op2. 동별 매각 (N동 or S동)



지하층 동선 및 건축설비 물리적 구분 가능,
SI 대상 동별 매각 검토

투자개요	내용
매입시점	2021.08 (2020.05 최초 취득)
총투자비	5,892억원
플랫폼리츠	우선주 2,105억원 (90%)

통합 자산 브랜드 확장 (Semicolon ;)

- 디앤디플랫폼리츠는 통합 자산 브랜드 세미콜론(Semicolon)을 통해 자산 간 연결성과 가치 확장성을 확보하고, 포트폴리오 전략의 일관된 방향성을 제시하고 있습니다.

세미콜론; 다양한 자산을 잇고, 미래 가치를 확장합니다.

디앤디플랫폼리츠의 포트폴리오 Asset 브랜드, 세미콜론

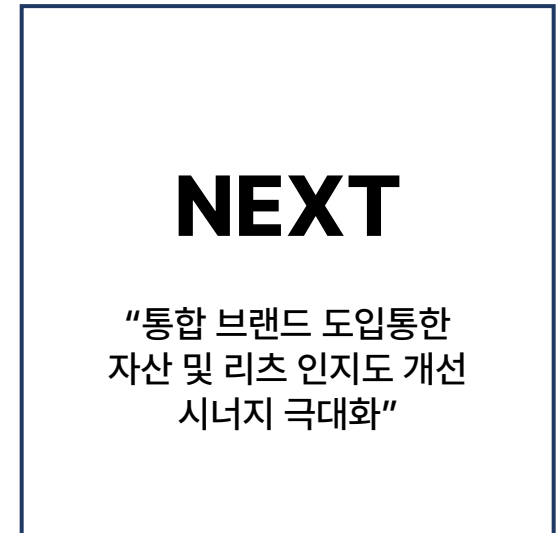
SemiColon
Mullae



SemiColon
Myeong-Dong
(예정)



SemiColon
TBD



'수송스퀘어' Investment Highlight



구 분	수송스퀘어
소재지	서울특별시 종로구 율곡로 2길, 19
용도	업무시설
준공시기	2002.03 (2017.02 리모델링)
규모	B6 ~ 16F
대지면적	5,275㎡ (1,596평)
연면적	50,362㎡ (15,235평)
건폐율/용적률	42.33% / 598.83

Asset Highlight

01 중심업무지구(CBD) 내 우수한 물리 스펙을 보유한 Core 자산

- 트리플 역세권인 광화문 북부 권역(다수 외교기관 및 대기업 분포) 위치, 2017년 리모델링 완료한 연면적 1만 5,000평 규모의 프리미엄 오피스

02 안정적 현금흐름과 풍부한 Upside Potential 예상되는 우량 투자기회

- SK그룹 계열사 100% 임차로 안정적 임대수익 확보 가능, 넓은 바닥면적(572평)으로 업무효율성 측면에서 임차수요가 높음
- 경쟁 오피스 대비 상대적으로 저렴한 E.NOC(26%↓), 재계약 시점('27년) 충분한 임대료 상승 여력 보유

D&D PLATFORM REIT 기대효과

03 안정적 우량자산 추가 편입 (고배당 우선주 투자구조)

- 포트폴리오 안정성 강화
→ CoC 6.5% 고배당 우선주 투자에 따라 수익성 및 안정성 강화
- 상장리츠 브랜드 가치제고 및 투자 저변 확대
→ 랜드마크 자산 편입으로 포트폴리오 질적개선, 인지도 강화

입지분석

- 본 자산은 CBD 내에서도 상대적으로 프라임급 오피스가 밀집되고 임대수준이 높은 광화문 권역에 위치합니다.
- 그 중 북부권역은 접근성이 매우 우수하며 행정·외교기관이 밀집되어 높은 수준의 보안환경이 갖추어져 있습니다.

CBD 광화문권역 오피스 분포도



북부 광화문 권역 특징



- ✓ 연면적 2만 평 이상 프라임급 오피스 밀집 분포, 전통적 업무권역의 중심지
 - 금융업, 제조업, 공공기관 등 안정적인 대형 임차인들 중심 구성, 꾸준한 임차수요 유지
 - 5년내 Core CBD 신규자산(그랜드센트럴, 삼일빌딩 등)은 1년내 100% 임대 달성 함

- ✓ 역사 문화 유적의 중심지로서 우수한 접근성과 높은 보안 환경을 갖춘
 - 10분내 1/3/5호선 모두 접근이 가능한 트리플 역세권, 30분 내 주요업무권역 접근 가능
 - 주요국가 기관 다수 분포 (정부서울청사, 서울지방국세청, 헌법재판소, 감사원 등)

우수한 물리적 스펙

- 본 자산은 2017년 건물 전면부 수평증축과 공용부 환경 개선을 통해 자산가치를 Value-add 하였습니다. ('23년 LEED Gold 인증)
- 대형임차인이 선호하는 기준층 전용면적 500평 이상의 중앙코어 구조로, 공간효율성이 매우 높은 자산입니다.

2017년 외관 및 환경개선 리모델링

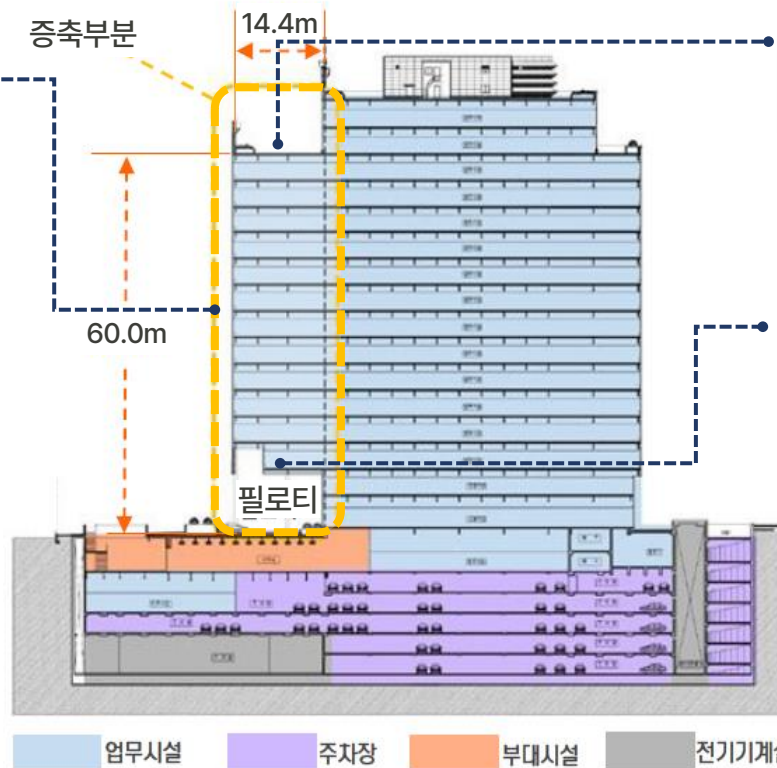


건물 전면부 Facade 증축, 바닥면적 148평 증가

- 기준층 전용면적 **약 572평**(전용 55.11%)으로 공간효율성 높은 직사각형 중앙코어 구조 → 대형임차인 선호 평면구성

서울내 오피스기준층 전용면적 순위

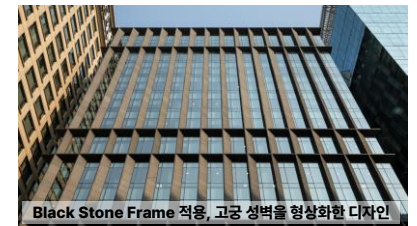
순위	자산	지역	기준층 전용면적	전용률	연면적	규모
1	서울스퀘어	CBD	905평	55.60%	40,173평	B2/3F
2	GFC	GBD	722평	47.50%	64,316평	B8/45F
3	그랑서울	CBD	623평	57.40%	53,100평	B7/24F
4	센터필드	GBD	599평	53.00%	72,378평	B7/36F
5	수송스퀘어	CBD	572평	55.11%	15,235평	B6/16F
6	삼성생명본관	CBD	570평	62.30%	25,301평	B4/26F
7	TP타워	YBD	543평	55.37%	42,855평	B6/42F
8	파르나스타워	GBD	536평	52.52%	31,525평	B8/40F
9	SFC	CBD	531평	56.50%	36,193평	B8/30F
10	파크원타워1	YBD	523평	50.48%	64,721평	B7/69F



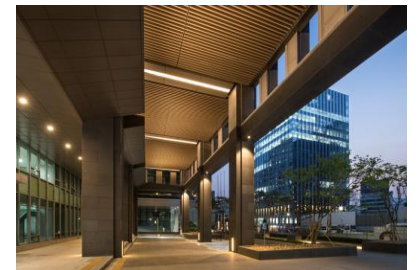
✓ 15F 조경 공간신설



✓ 3~14F, Facade 외관개선



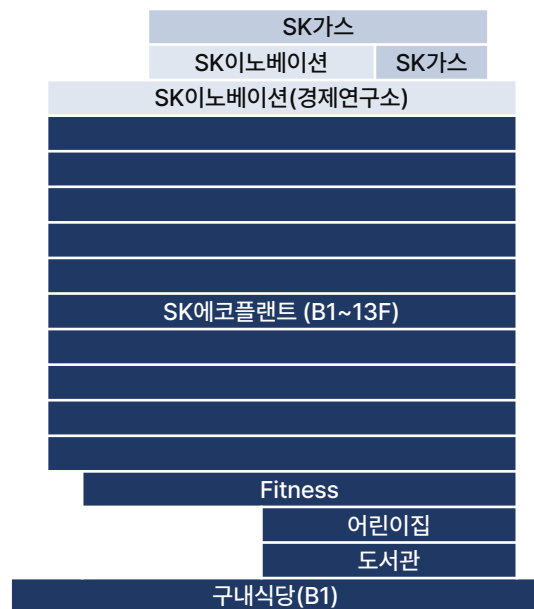
✓ 1~3F 필로티, Drop-Off zone



임대차 계획

- 현재 SK그룹 계열사인 SK에코플랜트, SK이노베이션, SK가스가 전체 연면적의 100%임차 중입니다.
- '27년 재계약 시점 시장평균 대비 경쟁력 있는 임대조건을 바탕으로 안정적으로 Re-tenanting 완료할 계획입니다.

수송스퀘어 Stacking Plan(현황)



구분	임대면적	임차인
15~16F	636평 (4%)	SK가스
14~15F	1,362평 (9%)	SK이노베이션
B1~13F	13,237평 (87%)	SK에코플랜트
합계	15,235평	(임차100%, WALE2.7년)

E. NOC(원)

□ 재계약 임차 적용구간

45만

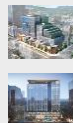
40만

35만

30만

25만

[신규공급]

(E) '26년
공평15-16(E) '26년
을지로3가 12지구(E) '28년
명동구역1지구(E) '29년
서소문구역 11-12지구

[경쟁자산]



디타워



케이트원B



광화문G



27%인상

현재기준
25만원Retenaning
목표구간재계약 E.NOC
33만원
(Base)500m내 경쟁자산 '27년 환산 30만원 중후반
신규공급 평균 40만원 초반

당사 Target

연간 임·관리비
3%인상

'25년

'27년

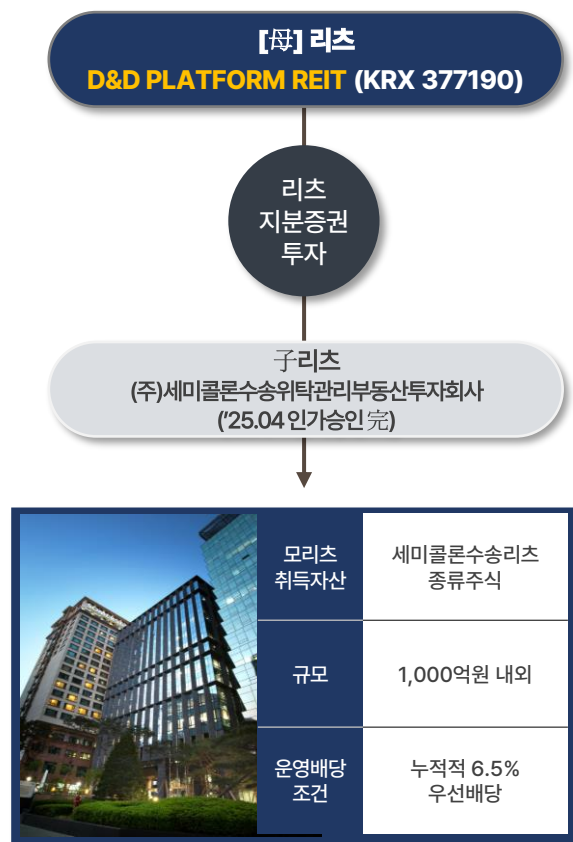
'29년

'31년

임차만기

투자개요

- 총 투자비는 [5,865]억원(부동산 매입비 5,226억원, 34.3백만원/평) 수준으로 예상되며, 자리츠는 4월 4일 영업인가를 승인 받았습니다.
- 전단계 발행을 통한 클로징 후, 순차적으로 캐피탈리사이클링 등을 통해 자리츠 지분을 추가 취득할 계획입니다.



‘25.04 (Closing)

[Loan] 3,910억원

- 대출금액 : 담보대출 [3,910]억원
- LTV : [68]% (담보감정가 5,720억원 기준)
- 대출금리 : All-in [4% 중반]

[Equity] 1,955억원

- 1종 종류주 : [655]억원 누적배당 6.8%
- 2종 종류주 : [870]억원 누적배당 6.5%
- 3종 종류주 : [130]억원 누적배당 6.5%
- 보통주 : [300]억원

✓ 2종 종류주식

유동화
SPC 매입
(‘25.04 시점)

D&D PLATFORM REIT
(KRX 377190)

✓ 3종 종류주식

+ 200bp 차익 발생, DPS 인상 효과

투자시점	플랫폼리츠 투자대상	투자재원
‘25.04 (Closing)	3종 종류주식 130억 (6.5%)	상장리츠 전자단기사채 (4%중반)



Chapter

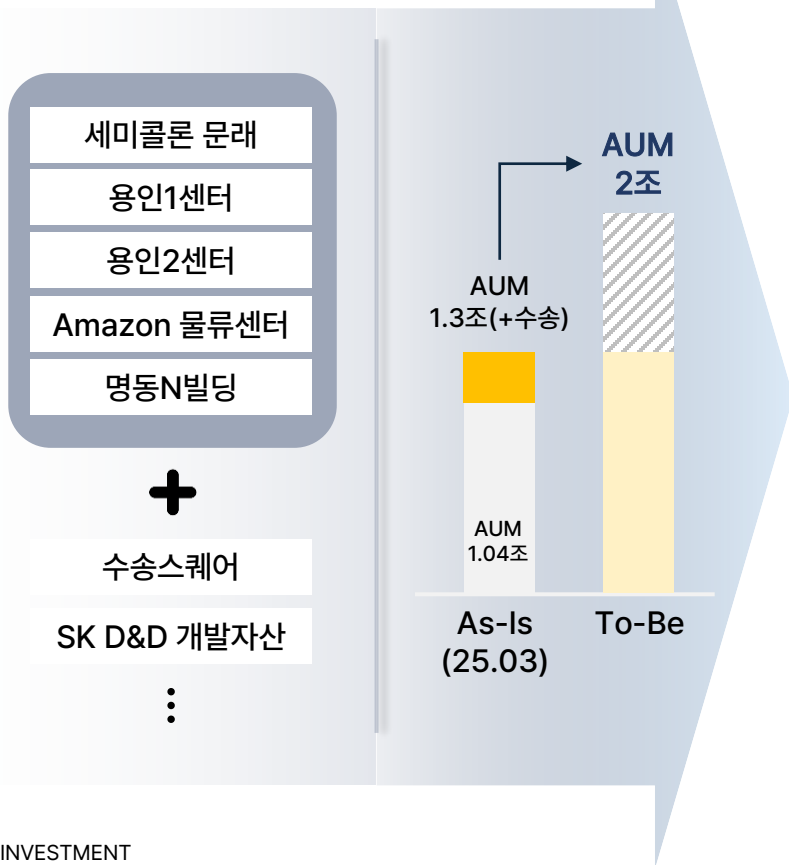
03

디앤디플랫폼리츠
REIT 성장전략

향후계획

- 디앤디플랫폼리츠는 지속적인 포트폴리오 AUM 확장을 통해 조달 경쟁력을 확보하고 우선주 투자, 차입재원 활용, 캐피탈리사이클링을 통해 시장변화에 선제적으로 대응하며, 주주가치를 제고하겠습니다.

— ① 지속적인 자산편입을 통한 외형적 성장 — | — ② 기업신용등급 상향 — | — ③ 금융비용 절감 — | — ④ 배당 상향 —



ICR

A-
(2025 기준)

↓

✓ **AA-**
(Target)

시장 경쟁력을 구축하여
신용등급 상향

가중평균 금리

3.66%
(‘25.03 기준)

AA- 신용등급을 바탕으로
조달 금리 경쟁력 확보

DPS

차입구조 개선을 통한
DPS 확대

중장기 성장 로드맵

- 명동N 빌딩 편입을 통해 검증된 역량을 바탕으로, '25년 CBD 핵심자산인 '수송스퀘어' 를 성공적으로 편입할 예정입니다.
- 우량자산 중심 포트폴리오 재편을 통해 최종적으로 개발-실물 프로젝트 역량을 갖춘 플랫폼으로 진화하고자 합니다.



※ 상기 내용은 확정이지 아니며, 국내외 법령 및 지침·가정사항·시장상황 및 사업진행 경과 등 제반 여건에 따라 변경될 수 있습니다.

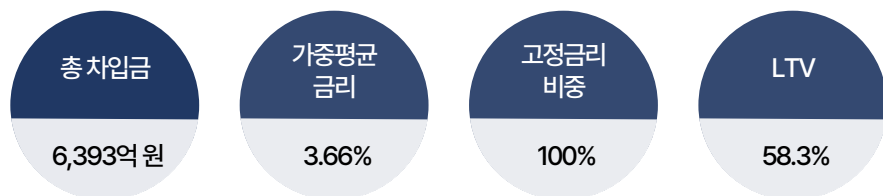
포트폴리오 개요

자산	 세미콜론 문래	 FASSTO 용인 1센터	 Amazon Japan 일본 물류센터	 FASSTO 용인 2센터	 명동 N빌딩
위치	서울특별시 영등포구 문래로 28길 25	경기도 용인시 처인구 백암면 원설로 677	Chome 5-1 Ogicho, Odawara, Kanagawa-ken	경기도 용인시 처인구 백암면 원설로 691	서울특별시 중구 남대문로2가 5-3, 을지로2가 199-15
			Odawara FC 1	Odawara FC 2	
규모	B5F/ 13F (N타워 / S타워)	B2/ 4F	2F	2F	B3F / 19F
준공일	2017.11.24	2021.05	2013. 01	2013. 06	1972.02.22 (리모델링: 2022.11.22)
대지면적	14,439㎡ (4,367평)	29,990㎡ (9,072평)	68,450㎡ (20,706평)	34,278㎡ (10,369평)	739㎡ (224평)
연면적	99,140㎡ (29,990평)	44,889㎡ (13,579평)	131,789㎡ (39,866평)	66,118㎡ (20,000평)	42,474.15㎡ (12,848평)
매입금액	5,458억원 (토지: 2,553억원 / 건물: 2,905억원)	900억원 (토지:270억원/ 건물: 630억원)	¥ 48,000 Mil (FC 1 & FC 2)	960억원 (토지:288억원/ 건물: 672억원)	1,601억원 (토지: 1,399억원 / 건물: 202억원)
주요 임차인	SK텔레콤, 한국씨티은행, 삼성화재	주식회사 파스토 (M/L 100%)	Amazon Japan (M/L 100%)	주식회사 파스토 (M/L 100%)	우리은행, 롯데쇼핑, 무신사
투자대상	우선주 2,105억원 (전체 지분 90%, 우선주 100%)	보통주 477억원 (전체 지분 100%)	1·2종 수익증권(보통주) 530억원 (전체 지분 37%)	보통주 552억원(전체 지분 100%)	우선주 706억원 (전체 지분 84%, 우선주 100%)

차입현황

- '25.03 기준 전체 차입규모 6,393억원으로 LTV 58.3%, 가중평균 금리 3.66% 수준입니다.

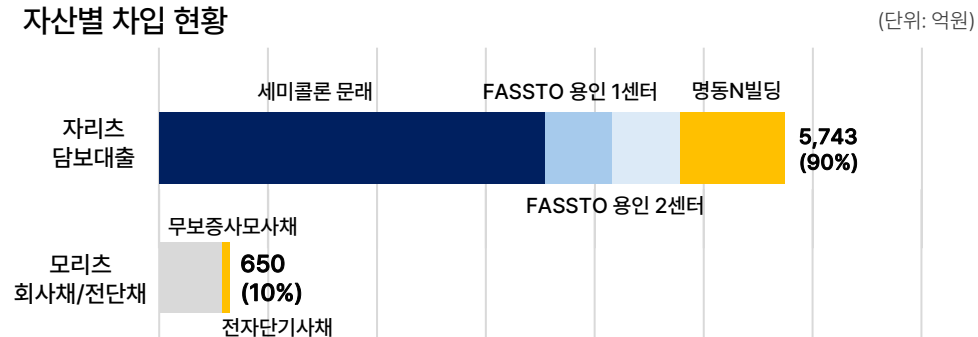
차입 현황 요약 (25.3Q 기준)



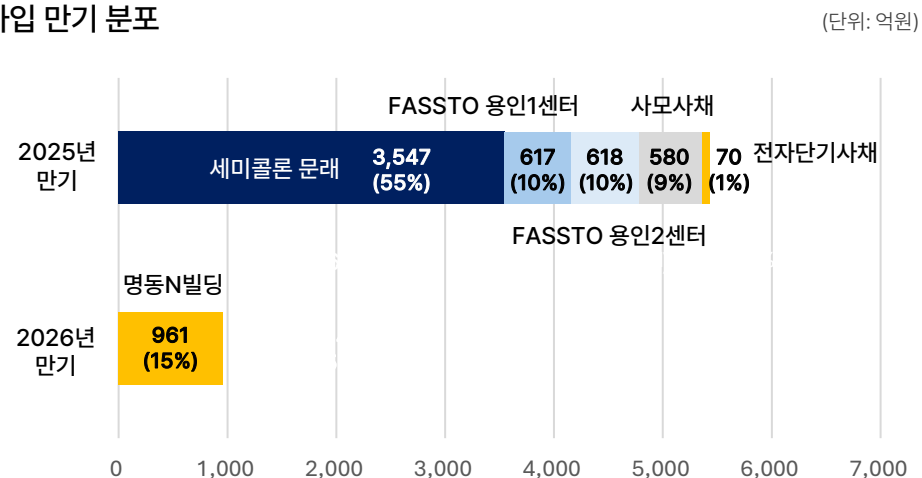
차입금 상세 (24.4Q 기준)

구분	관련자산	금액	연이자율	만기
모리츠단 회사채	무보증사모사채(A-)	170억원	6.20% (고정)	`25년 5월
		200억원	6.40% (고정)	`25년 11월
		210억원	6.40% (고정)	`25년 11월
	전자단기사채(A2-)	70억원	4.40% (고정)	`25년 3월
	소계	650억원	6.13%	
자리츠단 담보대출	세미콜론 문래	3,547억원	2.70% (고정)	`25년 5월
	파스토 용인1센터	617억원	5.13% (고정)	`25년 6월
	파스토 용인2센터	618억원	3.95% (고정)	`25년 6월
	명동N빌딩	961억원	4.40% (고정)	`26년 12월
	소계	5,743억원	3.38%	
합계		6,393억원	3.66%	

자산별 차입 현황



차입 만기 분포



수송스퀘어 자산전경(외부)



수송스퀘어 자산전경(내부 업무공간)



수송스퀘어 자산전경(Amenity시설)



End of Document

디앤디플랫폼리츠

한국리츠협회 2025년 4월 리츠 투자간담회
April, 23th



CONTACT

WEBSITE: <https://dndplatformreit.com>

E-MAIL: dndplatformreit@dndinv.com