COMPANY UPDATE

2026. 4. 27

대체투자팀

이경자 팀장
kyungja.lee@samsung.com

홍주미 Research Associate
jumi14.hong@samsung.com

리서치센터 리포트
바로가기

디앤디플랫폼리츠 (377190)

세미콜론 문래 매각 임박으로 포트폴리오 조정 본격화

- 세미콜론 문래 매각으로 2천억원 이상의 투자 원본 회수, 포트폴리오 조정 가속
- 파스토 1 물류센터의 임대차 재계약으로 상온 면적을 확대, 리스크 대비 계획
- 매각차익으로 2026년 9월 결산 DPS는 이전 FY의 2배에 달할 전망

▶ 종목 정보

BUY

목표주가	4,200원	27.5%
현재주가	3,295원	
시가총액	2,912.8억원	
Shares (float)	88,400,000주 (73.9%)	
52주 최저/최고	2,935원/3,750원	
60일-평균거래대금	5.9억원	

▶ 수익률

	1M	6M	12M
디앤디플랫폼리츠 (%)	8.0	-3.8	2.6
Kospi 지수 대비 (%pts)	-7.3	-41.4	-60.0

▶ 주요 전망치 변화

(원)	New	Old	Diff
투자의견	BUY	BUY	
목표주가	4,200	4,200	0.0%
2026E EPS	181	181	0.0%
2027E EPS	90	90	0.0%

▶ 컨센서스

No of estimates	1
Target price	4,800
Recommendation	4.0

※ 추천점수: 4 이상 → BUY, 3 → HOLD, 2 이하 → SELL

WHAT'S THE STORY?

세미콜론 문래 매각: IPO 자산인 세미콜론 문래(매입가 0.5조원)의 매각이 상반기 완료될 전망. 2025년 말 자산의 절반(S동)을 매각하려 했으나 불발된 뒤, 전량 매각을 재추진. 2025년 예상했던 수준보다 매각 차익 수익률은 다소 줄더라도 회수 원본이 2천억원을 초과하므로 포트폴리오 조정 효과는 더욱 커질 것

- **수송스퀘어 잔여 우선주 매입:** 회수될 원본은 수송스퀘어 잔여 우선주 565억원 매입에 활용할 계획. 이 외에도 1,500억원 내외 원본이 유보되므로 신규 자산 매입 기회 모색 중. 2028년부터 오피스 공급이 증가하므로 코어 오피스로 포트폴리오 재편 노력
- **최초의 자산 처분:** 최근 수년간 오다와라 물류센터와 같은 비핵심 자산의 매각과 capital recycling을 추진했으나 실행되지 못함. 이번 매각은 상장 이후 최초의 자산 처분과 매각차익 환원, 포트폴리오 조정이라는 의미. 처분이익으로 2026년 9월 결산 DPS는 250원으로 추정, 운영 배당만으로 이뤄지는 평소 대비 2배를 상회할 전망

물류센터 리스크 완화: 2026년 6월, 파스토 용인 1 물류센터의 임대차 재계약 예정. 1센터의 상온 면적을 늘리고 임대료 27% 인상, 저온 면적은 30% 인하하되 상온면적 증가로 최종 가중평균 임대료는 11.5% 인하로 방어될 전망

포트폴리오 교체 본격화: 고금리 리파이낸싱이 2024~2025년 완료됨에 따라 현재 금리는 모두 4%대. 2026년 말 리파이낸싱 예정인 명동 담보대출 960억원의 금리도 4.4%라, 리파이낸싱 금리와 큰 차이가 없을 전망. 단기적으로 주가 변수는 세미콜론 문래 매각과 회수되는 잔여 투자 원본의 재투자 시기. 임대수입 공백으로 배당에 영향을 주기 때문에 빠른 재투자가 이뤄질수록 주가 회복 속도도 빨라질 것

SUMMARY FINANCIAL DATA

	2025	2026E	2027E	2028E
영업수익 (십억원)	50	64	50	50
영업이익 (십억원)	28	40	25	25
순이익 (십억원)	8	16	8	9
EPS (adj) (원)	79	181	90	102
EPS (adj) growth (%)	-16.5	129.7	-49.9	12.5
EBITDA margin (%)	75.5	104.7	104.0	104.0
ROE (%)	2.0	4.9	3.2	4.8
P/E (adj) (배)	42.5	18.2	36.4	32.4
P/B (배)	0.8	1.0	1.3	1.9
P/FFO (배)	17.3	6.8	8.3	8.1
배당수익률 (%)	7.4	11.2	7.3	7.3

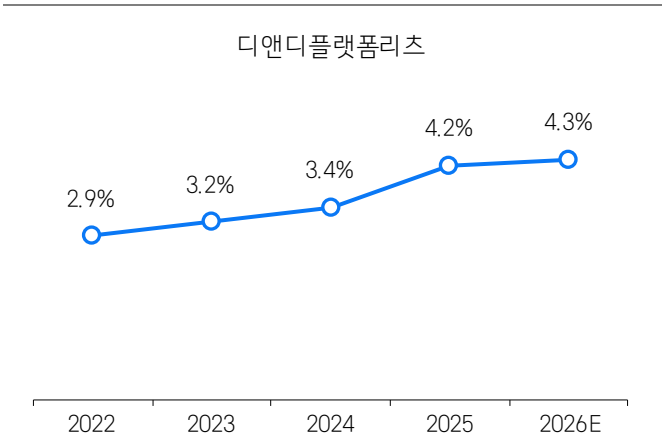
자료: 디앤디플랫폼리츠, 삼성증권 추정

디앤디플랫폼리츠 밸류에이션

구분	항목	세미콜론 문래	FASSTO 용인1	FASSTO 용인2	일본 오다와라 물류	명동N빌딩	수송스퀘어	합계
	취득일	2020	2021	2022	2019	2024	2025	
	건물	오피스	복합물류	복합물류	상온물류	오피스	오피스	
연면적 (평)	대지면적	4,367	9,072	9,296	31,075	224	1,596	55,630
대지 면적 (평)	연면적	29,990	13,579	12,848	59,868	4,159	15,235	135,679
자산 가치	매입가	546	90	96	53	160	580	1,525
	투자액	211	45	55	53	71	13	447
	투자형태	우선주	실물	실물	보통주	우선주	우선주	
	지분율 (%)	89.8	100.0	100.0	37.0	71.0		
	감평가	671	119	115	49	170		1,124
	기준일	1Q21	1Q20	2Q23	2Q23	1Q22		
평당가(만원)	매입가	1,820	663	747	89	3,847	3,807	
	감평가	2,237	876	895	82	4,088		
	담보대출	355	62	62	49	96		623
	회사채/전단채							78
	NAV	211	57	53	49	71		363
	주당 NAV (원)	2,381	648	602	554	803		4,200

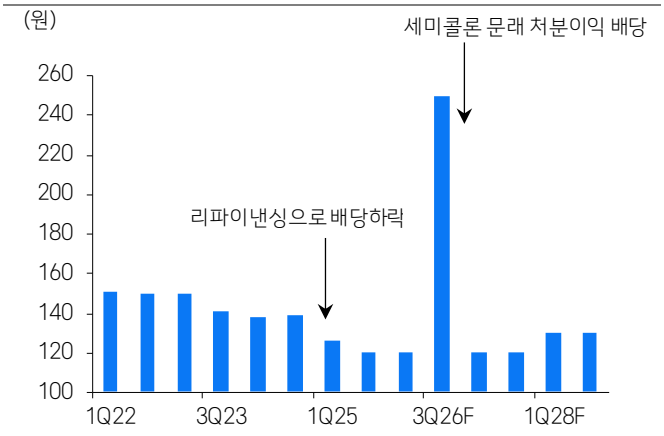
자료: 디앤디플랫폼리츠, 삼성증권 추정

디앤디플랫폼리츠 가중 평균 금리



자료: 디앤디플랫폼리츠, 삼성증권

DPS 추이



자료: 디앤디플랫폼리츠, 삼성증권

포괄손익계산서

09월 30일 기준 (십억원)	2024	2025	2026E	2027E	2028E
영업수익	**40**	**50**	**64**	**50**	**50**
매출원가	0	0	0	0	0
매출총이익	**40**	**50**	**64**	**50**	**50**
(매출총이익률, %)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
판매 및 일반관리비	19	22	24	25	25
영업이익	**21**	**28**	**40**	**25**	**25**
(영업이익률, %)	52.1	56.2	62.6	50.0	50.0
영업외손익	**-14**	**-20**	**-24**	**-17**	**-16**
금융수익	1	1	0	0	0
금융비용	19	26	26	21	20
지분법손익	5	4	2	4	4
기타	0	0	0	0	0
세전이익	**7**	**8**	**16**	**8**	**9**
법인세	0	0	0	0	0
(법인세율, %)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
계속사업이익	7	8	16	8	9
중단사업이익	0	0	0	0	0
순이익	**7**	**8**	**16**	**8**	**9**
(순이익률, %)	17.2	15.1	24.9	16.0	18.0
지배주주순이익	6	7	16	8	9
비지배주주순이익	1	1	0	0	0
EBITDA	30	38	67	52	52
(EBITDA 이익률, %)	75.2	75.5	104.7	104.0	104.0
EPS (지배주주)	94	79	181	90	102
EPS (연결기준)	103	90	181	90	102
수정 EPS (원)*	94	79	181	90	102

재무상태표

09월 30일 기준 (십억원)	2024	2025	2026E	2027E	2028E
유동자산	**40**	**42**	**15**	**14**	**14**
현금 및 현금등가물	22	25	15	14	14
매출채권	8	9	0	0	0
재고자산	0	0	0	0	0
기타	10	8	0	0	0
비유동자산	**813**	**1,000**	**905**	**847**	**783**
투자자산	65	92	70	70	70
유형자산	0	0	0	0	0
무형자산	0	0	0	0	0
기타	748	908	835	777	713
자산총계	**853**	**1,042**	**920**	**861**	**797**
유동부채	**508**	**210**	**539**	**541**	**541**
매입채무	0	0	0	0	0
단기차입금	0	0	0	0	0
기타 유동부채	508	210	539	541	541
비유동부채	**47**	**469**	**100**	**100**	**100**
사채 및 장기차입금	41	450	100	100	100
기타 비유동부채	6	19	0	0	0
부채총계	**555**	**679**	**639**	**641**	**641**
지배주주지분	**305**	**367**	**280**	**220**	**156**
자본금	64	88	88	88	88
자본잉여금	270	322	287	287	287
이익잉여금	-29	-43	-95	-156	-220
기타	0	-0	0	0	0
비지배주주지분	**-7**	**-4**	**0**	**0**	**0**
자본총계	**298**	**363**	**281**	**220**	**156**
순부채	508	623	622	625	625

현금흐름표

09월 30일 기준 (십억원)	2024	2025	2026E	2027E	2028E
영업활동에서의 현금흐름	**19**	**16**	**17**	**14**	**16**
당기순이익	7	8	16	8	9
현금유출이없는 비용 및 수익	34	41	27	27	27
유형자산 감가상각비	9	10	27	27	27
무형자산 상각비	0	0	0	0	0
기타	25	32	0	0	0
영업활동 자산부채 변동	3	-2	0	0	0
투자활동에서의 현금흐름	**-0**	**-193**	**96**	**58**	**64**
유형자산 증감	0	0	0	0	0
장단기금융자산의 증감	0	-11	0	0	0
기타	-0	-182	96	58	64
재무활동에서의 현금흐름	**-16**	**180**	**-433**	**-55**	**-59**
차입금의 증가(감소)	1	115	-350	0	0
자본금의 증가(감소)	9	76	-34	0	0
배당금	-18	-20	-68	-69	-73
기타	-8	9	20	14	14
현금증감	3	3	-320	17	21
기초현금	19	22	25	15	14
기말현금	22	25	15	14	14
Gross cash flow	**41**	**49**	**43**	**35**	**36**
Free cash flow	**19**	**16**	**17**	**14**	**16**

재무비율 및 주당지표

09월 30일 기준	2024	2025	2026E	2027E	2028E
증감률 (%)					
영업수익	-4.0	24.3	28.8	-22.1	0.0
영업이익	-4.7	34.1	43.4	-37.7	0.0
순이익	-39.8	9.4	112.1	-49.9	12.5
수정 EPS**	-41.3	-16.5	129.7	-49.9	12.5
주당지표					
EPS (지배주주)	94	79	181	90	102
EPS (연결기준)	103	90	181	90	102
수정 EPS**	94	79	181	90	102
BPS	4,581	4,156	3,173	2,484	1,762
DPS (보통주)	277	246	370	240	240
Valuations (배)					
P/E***	36.6	42.5	18.2	36.4	32.4
P/B***	0.8	0.8	1.0	1.3	1.9
P/FFO (배)	14.8	17.3	6.8	8.3	8.1
비율					
ROE (%)	2.0	2.0	4.9	3.2	4.8
ROA (%)	0.8	0.8	1.6	0.9	1.1
ROIC (%)	215.4	334.3	n/a	n/a	n/a
배당성향 (%)	284.4	329.8	204.9	265.2	235.7
배당수익률 (보통주, %)	8.0	7.4	11.2	7.3	7.3
순부채비율 (%)	170.6	171.7	221.7	284.6	401.3
이자보상배율 (배)	1.1	1.1	1.5	1.2	1.3

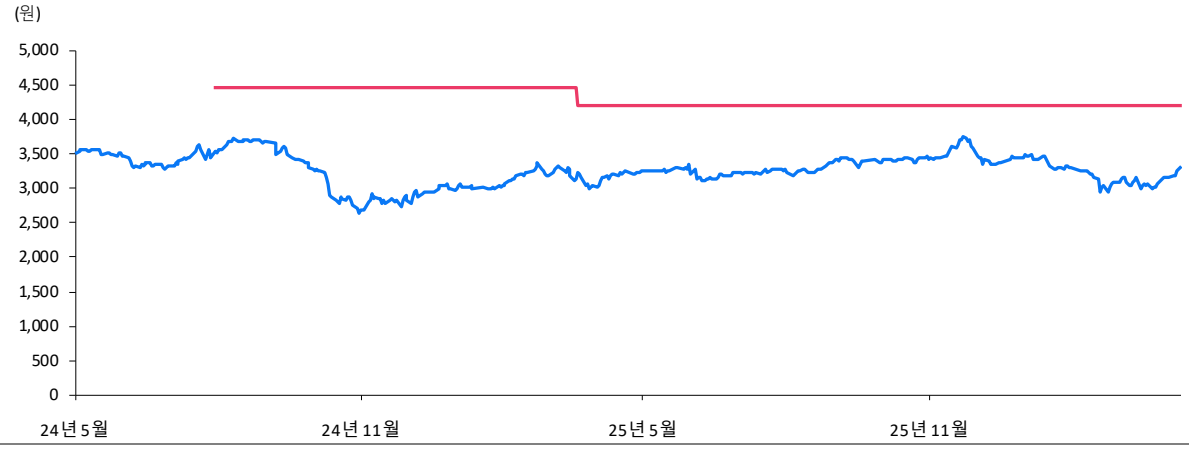
참고: * 일회성 수익(비용) 제외
** 완전 희석, 일회성 수익(비용) 제외
*** P/E, P/B는 지배주주기준

자료: 디앤디플랫폼리츠, 삼성증권 추정

Compliance notice

- 본 조사분석자료의 애널리스트는 2026년 4월 24일 현재 위 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 보유하고 있지 않습니다.
- 당사는 2026년 4월 24일 현재 위 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.
- 본 조사분석자료에는 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 애널리스트의 의견이 정확하게 반영되었음을 확인합니다.
- 본 조사분석자료는 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에게 있습니다.
- 본 조사분석자료는 당사의 동의 없이 어떠한 경우에도 어떠한 형태로든 복제, 배포, 전송, 변형, 대여할 수 없습니다.
- 본 조사분석자료에 수록된 내용은 당사 리서치센터가 신뢰할 만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 당사는 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없습니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다.
- 본 조사분석자료는 기관투자가 등 제3자에게 사전 제공된 사실이 없습니다.

2년간 목표주가 변경 추이



최근 2년간 투자의견 및 목표주가 변경 (수정주가 기준)

일 자	2024/8/12	12/2	2025/4/2	2026/4/2
투자의견	BUY	BUY	BUY	BUY
TP (원)	4457	4457	4200	4200
괴리율 (평균)	-26.86	-31.22	-21.48	
괴리율 (최대or최소)	-16.45	-24.39	-10.71	

투자기간 및 투자등급: 삼성증권은 기업 및 산업에 대한 투자등급을 아래와 같이 구분합니다.
*2023년 7월 27일부로 기업 투자 등급 기준 변경

기업

BUY (매수) 향후 12개월간 예상 절대수익률 15% 이상
그리고 업종 내 상대매력도가 평균 대비 높은 수준
HOLD (중립) 향후 12개월간 예상 절대수익률 -15%~ 15% 내외
SELL (매도) 향후 12개월간 예상 절대수익률 -15% 이하

산업

OVERWEIGHT(비중확대) 향후 12개월간 업종지수상승률이 시장수익률 대비 5% 이상 상승 예상
NEUTRAL(중립) 향후 12개월간 업종지수상승률이 시장수익률과 유사한 수준 (±5%) 예상
UNDERWEIGHT(비중축소) 향후 12개월간 업종지수상승률이 시장수익률 대비 5% 이상 하락 예상

최근 1년간 조사분석자료의 투자등급 비율 2026.03.31 기준
매수(85.2%)·중립(14.8%)·매도(0%)

삼성증권

삼성증권주식회사
서울특별시 서초구 서초대로74길 11(삼성전자빌딩)
Tel: 02 2020 8000 / www.samsungpop.com

삼성증권 Family Center: 1588 2323

고객 불편사항 접수: 080 911 0900

Member of
Dow Jones
Sustainability Indices
Powered by the S&P Global CSA