



weproperty

COMMERCIAL REAL ESTATE SERVICE

weproperty

WEPROPERTY Introduction »

CONTENTS

WEPROPERTY OVERVIEW 03

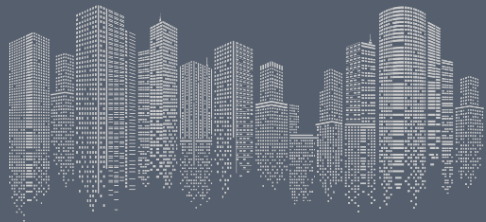
CORE SERVICES 05

PORTFOLIO 11

REPRESENTATIVE CLIENTS 23

주식회사 위프로퍼티(WEPROPERTY Corp.)는 2012년 4월 24일 출범한 종합부동산서비스 회사로서 오피스임대차대행, 매입매각대행, 리테일 서비스, 투자자문, 프로젝트매니지먼트, 프로퍼티매니지먼트, 건축서비스 및 가치부가컨설팅 등 부동산의 라이프사이클 전 과정에서 발생하는 부동산 및 건축 관련 이슈를 해결하고 고객 자산의 가치를 극대화하기 위한 종합컨설팅 서비스를 제공합니다.

다양한 부동산 BROKERAGE의 경험을 바탕으로 부동산금융, 신탁, 감정평가, 회계, 법률 등 관련분야 전문가 집단과의 협업을 통하여 최고의 서비스를 제공합니다. 특히 건축전문가집단과의 파트너십을 통하여 부동산과 가장 밀접한 관계인 건축분야의 다양한 솔루션을 제공하고 있습니다.



RESPONCIBILITIES & PROJECT

Current Responsibilities

민준홍 대표는 WEPROPERTY Corp. 의 대표로서 업무를 총괄하고 있습니다. 전문분야는 기업고객의 부동산자산 매입/매각과 임대차업무 관련 자문을 하고 있으며 개인고객의 자산관리 및 프로젝트매니지먼트 업무를 담당하고 있습니다.

Experience and Value to the Project

(주)동양구조에서 건축구조설계 및 엔지니어링 업무를 담당하였으며, ERA Korea, DTZ 및 NAI Propertree에서 부동산 매입매각자문, 임대차 자문 및 기업보유자산 유동화 자문 등 다양한 영역에 걸친 업무를 진행해왔습니다.

상업용 부동산시장의 Mid market deal을 위주로 기업보유 부동산자산의 주요 거래 및 각종 컨설팅을 수행하고 있으며 개발단계의 상업용 자산의 컨설팅을 위주로 사업을 전개하고 있습니다.



법인명	주식회사 위프로퍼티
설립일	2012년 4월 24일
대표이사	민 준 홍
주요사업	부동산 컨설팅 및 프로젝트매니지먼트
본사위치	서울시 서초구 서초대로 29길 10-15, 2층 (크레שמ빌딩)
대표번호	02-533-4807
이메일	admin@weproperty.co.kr
웹사이트	www.weproperty.co.kr

WEPROPERTY OVERVIEW



상업용 부동산의 다양한 경험과 전문성

- 상업용 부동산 거래의 다양한 경험
- 부동산 개발, 운영, 처분 전 과정을 포괄하는 전문지식 및 관리 프로세스 보유
- 부동산 트렌드에 대한 지속적인 모니터링
- 상업용 부동산에 대한 전략적 접근



건축/인테리어 솔루션 보유

- (주)서림건축 및 (주)시드나인과의 파트너십으로 개발단계의 건축기획, 계획, 설계, 그래픽, 시공, 인테리어 솔루션 제안 등 개발 전반에 대한 토탈 솔루션 제공
- 운영단계에서의 용도변경, 리모델링, 증개축 등 건축적 이슈에 대한 토탈 솔루션 제공



부동산 시장에서의 탄탄한 Network

- 종합부동산서비스회사와의 네트워크를 통한 정보 공유
- 핵심역량 이외의 전문서비스(회계, 감정평가, 건축, 주차운영 등)업체와의 제휴를 통한 종합서비스 제공

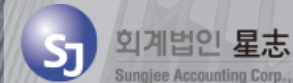


강한 업무집중도

- 소수 정예의 전문인력을 프로젝트별로 집중 배치하여 업무 집중도 극대화
- 건축전문인력(건축사)과의 협업으로 프로젝트별 서비스의 완성도가 높은 토탈 서비스

협력업체

전략적 파트너사



01 오피스임대차 Office Leasing & Marketing

변화되는 환경 속의 오피스빌딩 시장에서 임대인을 대행하는 LR 및 임차인을 대행하는 TR 업무를 수행함에 있어 복잡한 이슈를 해결할 수 있는 다양한 경험과 전문지식으로 최상의 서비스를 제공합니다.

LR (임대대행 및 컨설팅)

- 대상지 임대시장조사 및 분석
- 현장영업 및 우량임차인 유치
- 대상물건 실사 및 분석 (D.D)
- LOI접수 및 임차인 협상
- 임대기준가 책정 및 임대정책 수립
- 임대계약체결 지원 (RFP & Contract)
- 임대마케팅 전략 수립
- 후속과정 및 입주관리 지원

TR (임차대행 및 컨설팅)

- 고객의 임차의뢰 및 Needs 파악
- LOI 접수 및 임대인 협상
- 대상물건 조사 및 정보제공
- 임차계약체결 지원 (RFP & Contract)
- 임차비용 분석 (Cost Analysis)
- 후속과정 및 입주관리 지원
- 대상물건 및 임대인 Risk 및 신용도 분석
- 인테리어 공사 및 입주 지원



다양한 오피스 임대대행 경험

임대활성화를 위한
솔루션제공 경험 및 네트워크



다양한 오피스 임차대행 경험

로컬 및 글로벌 법인의
다양한 임차대행 경험



체계적인 임대차 관리

각 단계별 정형화된
업무프로세스 및 보고체계



합리적인 비용분석 기법

이전에 따른
정교한 비용분석 TOOL 제공

02 매입매각자문 Transaction & Marketing

다양한 종류의 부동산 매입 / 매각 자문서비스로 최적의 시간 내, 최상의 매각금액, 안정적인 매매구도를 위하여 거래과정에 대한 전반적인 종합서비스를 제공하고 있습니다.



매각자문

- 부동산 매각을 위한 전략 수립
- 부동산 매각을 위한 마케팅
- 매수인과의 협상 및 MOU체결 대행
- SPA(매매계약) 체결 대행
- 후속과정 관리



매입자문

- 부동산 매입을 위한 전략 수립
- 부동산 매입물건 수집 및 제안
- Short List 취합
- 매도인과의 협상 및 MOU체결 대행
- 실사(Due Diligence)
- SPA(매매계약) 체결 대행
- 후속과정 관리



구조화 거래 컨설팅

- 유동화 구조 제안 및 효과 분석
- 유동화 실행업무
- 전략적 부동산 매입/매각 자문
- Sale & Leaseback 등 구조화 제안
- Vehicle을 활용한 매입구조 제안



부동산 금융

- Project Financing
- Brokerage 업무 수행
- Loan Brokerage 업무 수행
- 기타 금융을 활용한 매매거래 컨설팅



03 리테일 서비스 Retail Services

리테일 개발/운영 단계에서의 임대전략, MD컨설팅 등 리테일 자산의 성공적인 개발 및 운영을 위한 종합서비스를 제공하고 있으며, 복합상업시설개발 등 상업용 부동산에 대한 Total Solution을 제공하고 있습니다. .

개발단계 리테일 서비스

- 시장환경 조사 및 분석
- SITE분석 및 상권분석
- MD계획 수립
- 마케팅계획 수립 및 실행
- 자산가치 상승방안 수립
- 분양성 증대방안 제안
- 적정임대료 및 분양가 제안
- 준공 후 운영방안 수립 및 제안

운영단계 리테일 서비스

- 시장환경 조사 및 분석
- SITE분석 및 상권분석
- MD계획 수립
- 마케팅계획 수립 및 실행
- 자산가치 상승방안 수립
- 적정임대료 제안
- LOI 수령 및 협상 대행
- RFP 및 Contract 체결 대행



다양한 개발단계 리테일 자문경험
분양성 증대를 위한 임대활성화 방안 제안



다양한 리테일 테넌트 DB
앵커테넌트 위주의 약 1,000여 개 테넌트 DB 구축



체계적인 임대차 관리
각 단계별 정형화된 업무프로세스 및 보고체계



합리적인 비용분석 기법
이전에 따른 정교한 비용분석 TOOL 제공

04 투자자문 서비스 Investment Service

다양한 형태의 부동산자산에 대한 투자 및 운영단계에 Buyer 입장에서 투자타당성 검토 및 최적의 투자구도를 도출할 수 있도록 전문적인 TOOL을 제공하여 최적의 솔루션을 제공하고 있습니다.



투자타당성 검토

- 대상물건의 Inspection
- 적정임대료 및 관리비 추정
- Cash Flow 분석(NPV, IRR)을 통한 투자 수익성 분석
- Feasibility 검토 (투자타당성)
- 건축적인 인허가리스크 검토



개발단계 컨설팅

- 시장조사 및 사업환경 분석
- 개발 아이템 선정 및 사업 타당성 분석
- 보유자산 최우효 활용방안 제시
- 사업계획서 작성



부동산 금융

- 부동산금융을 활용한 개발구도 자문
- 부동산금융을 활용한 매입구도 자문
- Vehicle(REITs 또는 FUND)을 활용한 투자구도 자문

05 프로젝트 매니지먼트 Project Management

개발경험 및 솔루션이 부족한 고객들에게 상품의 기획, 건축기획, 건축계획 및 실시설계, 시공·임대차관리 및 자산관리까지의 LIFE CYCLE 전반에 걸친 TOTAL SOLUTION을 제공하고 있습니다.

프로젝트 전반의 TOTAL SOLUTION 제공

자체 개발사업

수탁 개발사업 (개발사업대행)

지주공동 개발사업

1

- 개발상담
- 법규분석
- 시장분석
- 타당성검토

2

- 개발환경분석
- 개발규모산정
- Concept 설정
- 개발기본계획

3

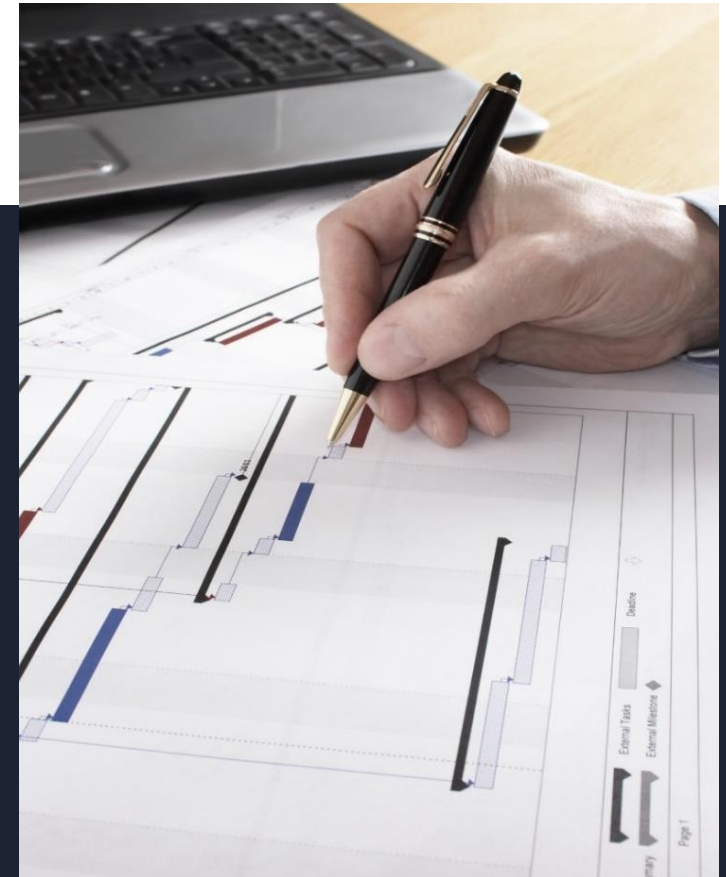
- 기본설계
- 인허가(대관업무)
- 실시설계
- 세부사항조정

4

- 시공사 선정
- 발주/공사관리
- 마케팅(분양, 임대, 홍보)
- 민원처리

5

- 사용승인
- 완선물건명도
- 관리운영계획
- 사후관리



06 부동산 자산관리 Property Management

부동산 자산의 가장 큰 리스크인 공실의 위험과 건물의 노후화에 대한 대책 등 부동산자산 관리 전반에 대한 체계적인 운영관리를 통해 고객의 자산가치를 극대화시켜 드립니다.



Due Diligence



자산관리(PM)



시설관리(FM)



건축솔루션

자산실사를 통해 보유자산에 대한 문제점 도출 및 개선방안을 제안하며 이에 대한 임대대행, 운영관리, 리모델링 등 Building life cycle의 전 단계에서 one-stop service를 제공해 드립니다.

대상자산의 효율적인 예산편성과 지출관리를 비용 절감시켜 투자 가치를 극대화하고 임대차관리를 통한 공실 관리 및 안정적인 현금흐름을 유도하여 자산가치를 증대시켜드립니다.

청소, 주차, 보안, 시설물의 리모델링 등 대상자산의 가치를 유지하고 증대시키기 위한 모든 솔루션을 제공합니다.

대상자산의 용도변경, 물리적개선, 증개축 및 신축 등 건축적인 이슈에 대한 모든 솔루션을 제공합니다.

PROJECT	계약면적(sq ^m)	계약면적(py)	거래형태	거래형태
(주)한국종합기술 사옥 임대대행	3,891.2	1,177.1	사옥이전에 따른 임대	임대대행
(주)신한건축 사옥 임대대행	1,852.6	560.4	공실발생에 따른 임대	임대대행
동서울 터미널 4F 임대대행	4,433.1	1,341.0	사옥이전에 따른 임대	임대대행
MTEK IT Tower(판교) 임대대행 (SYBASE)	2,277.3	688.9	신규사옥 임대	임대대행
MTEK IT Tower(판교) 임대대행 (CADENCE)	2,645.0	800.1	신규사옥 임대	임대대행
MTEK IT Tower(판교) 임대대행 (현대오토론)	14,636.0	4,427.4	신규사옥 임대	임대대행
MTEK IT Tower(판교) 임대대행 (피닉스컨택트)	1,209.4	365.8	신규사옥 임대	임대대행
JW TOWER 임대대행 (한전KPS 유치)	1,565.1	473.4	공실발생에 따른 임대	임대대행
리더스타워 임대대행	11,818.6	3,575.1	대형교육연구시설 빌딩 임대대행	임대대행
IPP 안양물류센터 및 공장 임대대행	3,429.3	1,037.4	보유자산(냉동창고 및 공장) 임대	임대대행
THQ KOREA Seoul office relocation	297.5	90.0	오피스 이전에 따른 임차	임차대행
명화외식산업 임차대행 (루터빌딩 B1F)	2,471.4	747.6	신규웨딩 임차	임차대행
명화외식산업 임차대행 (루터빌딩 4F)	1,198.4	362.5	신규웨딩 임차	임차대행
라루체웨딩 임차대행 (대릉강남타워)	5,641.7	1,706.6	신규웨딩 임차	임차대행
YBM Learning Tree 목동 branch 임차대행	750.4	227.0	신규학원 임차	임차대행
YBM Learning Tree 마포 branch 임차대행	1,059.3	320.4	신규학원 임차	임차대행
Convatec Korea Seoul office relocation	483.7	146.3	서울오피스 이전	임차대행
YBM Learning Tree 마포 branch 임차대행	1,059.3	320.4	신규학원 임차	임차대행
COMPASS Offices Seoul branch 런칭	1,836.9	555.7	신규 비즈니스센터 런칭	임차대행
EPSI Korea 서울오피스 이전	247.9	75.0	서울오피스 이전	임차대행
n-WAY Korea 서울오피스 이전	399.8	120.9	서울오피스 이전	임차대행
주택도시보증공사 임차대행	960.4	290.5	서울오피스 이전	임차대행
HJ Business센터 광화문오피스 런칭	975.2	295.0	신규 비즈니스센터 런칭	임차대행
YBM Education PSA 신규런칭 (용산이태원센터)	2,109.7	638.2	신규센터 런칭	임차대행
YBM Education PSA 신규런칭 (서초방배센터)	4,300.7	1,301.0	신규센터 런칭	임차대행
(주)원프레딕트 오피스 이전	1,776.6	537.4	서울오피스 이전	임차대행
(주)우리은행 강남PB센터 오피스 이전	2,224.6	672.9	서울오피스 이전	임차대행
(주)메가스터디 & 그린램프라이브러리 강서신규센터 런칭	192.8	58.3	신규센터 런칭	임차대행

PROJECT	계약면적(sqM)	계약면적(py)	거래형태	거래형태
(주)한진중공업 수원LPG충전소 매각대행	1,607.0	486.1	컨설팅/매각	매각대행
(주)온세텔레콤 대전 탄방동 부지 매각대행	1,936.9	585.9	단순매각	매각대행
(주)한진중공업 인천 신흥동 주유소 매각대행	14,193.4	4,293.5	단순매각	매각대행
MTEK VISION 가산동 지식산업센터 자산매각	3,611.8	1,092.6	단순매각	매각대행
NIELSEN Korea 구로동 지식산업센터 자산매각	1,041.4	315.0	단순매각	매각대행
G1230 학원 보유자산 유동화 (일산,화정센터)	8,974.7	2,714.8	Sale & Leaseback	매각대행
온세텔레콤 분당 인터넷데이터센터 유동화	8,816.5	2,667.0	Sale & Leaseback	매각대행
롯데마트 서대구점 폐점 및 자산매각	31,443.8	9,511.7	단순매각	매각대행
씨앤엠 케이블방송 보유자산 유동화	9,922.0	3,001.4	Sale & Leaseback	매각대행
SK에너지 인천항동 B부지 매각	29,335.2	8,873.9	단순매각	매각대행
RAK 사당빌딩 매각	21,471.2	6,495.0	펀드자산 매각	매각대행
진광이앤씨 용인공장 매각	29,915.0	9,049.2	단순매각	매각대행
IPP 김포고촌물류센터 매각	7,531.9	2,278.4	Sale & Leaseback	매각대행
(주)케스피온 인천 남동공단 보유자산(공장) 매각	12,287.2	3,716.9	단순매각	계약협상대리
IPP 김포고촌물류센터 명도 및 이전프로젝트	7,531.9	2,278.4	중도해지/명도 및 이전	계약협상대리
E편한세상시티미사 리테일 분양 및 임대대행	12,108.9	3,662.9	신축상업시설의 임대활성화 컨설팅	리테일
북창동빌딩 임대대행	661.5	200.1	리테일 임대대행	리테일
수원 금곡동 삼진빌딩 리테일 임대대행	672.1	203.3	리테일 임대대행	리테일
라몬테이탈리아노 분양 및 임대대행	12,345.3	3,734.4	신축상업시설의 분양 및 임대대행	리테일
E편한세상시티미사 리테일 분양 및 임대대행	12,108.9	3,662.9	신축상업시설의 임대활성화 컨설팅	리테일
부평테크노타워 지식산업센터 상업시설 분양 및 임대대행	3,369.7	1,019.3	지식산업센터내 시행사보유분 상가임대	리테일
하남 농협 리테일컨설팅	20,307.4	6,143.0	리테일MD컨설팅	리테일컨설팅
청라테트리스타워(주차타워)내 상업시설 임대대행	7,009.7	2,120.4	신축상업시설의 시행사보유분 상가임대	리테일

(주)한국종합기술 사옥 임대대행



Korea Engineering Consultants Corp &
LG Chem (Leasing / L.R)
3,891.2 sq.m



직면문제

- 모기업 그룹사의 사옥개발로 이전수요 발생하여 현 사옥을 임대할 필요 발생
- 분할임대보다는 전체자산에 대한 1개의 임차인을 원함

전략

- 전속임대대행을 위한 Proposal 진행
- 전체임차 가능한 대기업 위주의 임차수요 태핑
- 적정임대차 금액에 대한 Study 및 효과적인 협상방안

Performance

- 임대인과 전속임대계약 체결예정인 경쟁업체에 앞서 전체임차가능성이 큰 잠재 임차인 (LG화학)의 디자인 연구소 용도로 추천
- 단기간 내에 임대차에 대한 LOI 접수 후 경쟁업체를 배제한 주도권 획득
- 이후 전체 자산에 대한 장기간의 일괄임대(5년+5년) 완료

➡ 그룹사의 자산재배치 수요에 따른 즉각적인 대응

동서울터미널 임대대행 - 웨딩업체 유치



Hanjin Heavy industry
(Leasing / L.R)
4,433.1 sq.m



직면문제

- 클라이언트사의 사옥 신축 및 본사이전으로 4F 전체면적(전용 1,000여평) 공실 발생
- 건물내구연한 초과 및 복잡한 업무지역 특성상 오피스 임대는 적합하지 않음

전략

- 편리한 역세권 입지 및 대형면적으로서 Call center 업체 태핑
- 고속버스터미널의 특성을 감안하여 웨딩홀 업체 태핑
- 웨딩홀 유치를 위한 용도변경 가능성 검토

Performance

- 총 6개 임차희망 웨딩업체에 대한 인터뷰 및 협상 주도
- 각 업체에 대한 자금력, Track records, 신용도 등 심사 후 2개의 업체 복수 추천
- 임대인으로 하여금 2개 업체 중 최종업체 추천토록 업무지원
- 문화 및 집회시설로의 용도변경이 되지 않았으나 근린생활시설로 영업 개시
- 임대차계약의 성공적인 마무리

➡ 임대인 입장에서 최상의 임차인 심사 및 선택 업무지원

MTEK IT Tower(판교) 임대대행



MTEK Vision
(Leasing / L.R)
20,767.7 sq.m



직면문제

- (주)엠텍비전은 판교에 신속한 사옥의 임대대상 면적에 대한 마케팅 필요
- 임대인측은 신축빌딩의 임대 프로세스 절차에 관한 정보가 부족함
- 판교테크노밸리의 여러 제한사항 (분양권전매제한, 임대제한 등)

전략

- 임대대행 매뉴얼 마련 및 임대활성화를 위한 방안 마련
- 경기도시개발공사의 임대비율 제한 리스크에 대한 헷지방안 마련
- 대형임차인 유치를 위한 전방위적인 마케팅

Performance

- 총 4개 대형 임차인 유치(SYBASE, CADENCE, 현대오트론, 피닉스컨택트)에 관여하여 성공적인 임대차계약 체결 완료
- 임대비율 제한에 대하여 임차인의 책임을 임대인이 헷지할 수 있도록 계약 체결 유도
- 각 업체별 임대면적 분배 유도

➡ 기업보유의 신축 프라임오피스빌딩의 성공적인 임대대행

명화외식산업 임차대행 (루터회관)

Myunghwa Wedding
(Leasing / T.R)
4,433.1 sq.m



직면문제

- 웨딩업체인 (주)스타홀딩스는 신규 웨딩홀 입점 가능한 option을 모색 중
- 루터교회에서 신축중인 잠실 루터회관의 입점 검토

전략

- 문화 및 집회시설로의 용도변경 가능여부 검토
- 경쟁업체와의 bidding에서 선정되기 위한 제안서 협업 및 임대인 설득

Performance

- (주)스타홀딩스의 임차 확정
- (주)스타홀딩스에서 (주)명화외식산업으로 임차인 변경을 요구하여 임대인을 설득하여 임차인 변경까지 완료함
- 임차인을 위한 T.I.(Tenant Incentive) 확보를 위한 협상으로 Fit-out Rent free 획득 및 임차료 협상을 통한 인하

➡ 웨딩홀 임차인을 대행하여 최상의 옵션제공 및 입주 성공

YBM Learning Tree 마포 Branch 임차대행



YBM Learning Tree
(Leasing / T.R)
1,059.3 sq.m



직면문제

- YBM 계열의 Learning Tree에서는 마포구 지역 내 신규 입점 검토
- 교육연구시설의 용도변경 및 장기임차 등이 가능해야 하는 까다로운 임차조건

전략

- 임차인이 원하는 입점 시기에 맞도록 신속하게 option 추천
- 소아, 유아 대상 업종임을 감안 안전 및 셔틀버스 운영의 편의성 감안

Performance

- 마포구 보증금 비율을 높이고 임대료를 낮추고자 하는 임차인의 요구를 관철시켜 월비용을 감소시킴
- 공덕동의 역세권에 위치한 공공기관 소유의 구분소유 물건 추천
- 장기계약을 완료하여 안정적인 임차환경 제공

➡ 교육연구시설의 장기 임차

Convatec Korea 임차대행 (Relocation)



Convatec Korea
(Leasing / T.R)
483.7 sq.m



직면문제

- 마포구 서교동에 위치한 글로벌기업 Convatec는 Client인 대형종합병원이 주로 위치한 강남,송파권으로의 이전을 원함
- Global Corporate headquarters에서 의사 결정하는 복잡한 프로세스

전략

- 임차인이 원하는 지역에 제한된 예산으로 option 추천
- 촉박한 이전일정(기존 임대차계약 만료일 이내)을 감안한 업무 완료 목표

Performance

- 강남권의 조용한 업무환경을 제공하는 option으로 이전 결정
- 임차인의 요구사항 및 임대인의 제한사항을 절충하여 T.I 협상
- 이전대상 오피스의 인테리어 공사를 위한 업체 소개를 통하여 성공적인 이전 완료

➡ 다국적기업의 성공적인 이전완료

COMPASS Offices Seoul branch 런칭



KORAMCO AMC & COMPASS OFFICES PLP
(Partnership Lease Program) (Leasing) 1,837 sq.m

직면문제

- 한국시장에 처음 진출하는 COMPASS OFFICES(홍콩소재 글로벌 비즈니스센터 운영업체)는 전통적인 임대차계약이 아닌 임대인과의 파트너십 형태의 계약을 선호함
- 부동산자산 보유가 많은 코람코자산신탁측은 보유자산의 장기 공실로 어려움을 겪음

전략

- 전통적인 임대차방식이 아닌 PLP 방식에 대한 임대인측의 이해를 도움
- AMC와 글로벌 비즈니스센터 운영업체간의 전략적인 제휴를 도움
- 양측의 NEEDS에 대한 접점을 찾아 계약 유도

Performance

- 양측의 요구사항을 조율하여 임대인 측은 “장기 공실의 해소”라는 성과를, 임차인 측에는 “한국시장에 생소한 PLP방식을 적용한 지점 OPEN”의 성과를 안겨줌
- 임대인과 임차인간의 장기적인 전략적 제휴관계가 유지될 수 있는 신뢰 형성

➡ 창의적이고 다양한 시도를 통한 거래 성공의 경험

HJ Business Center Gwanghwamun branch 런칭



HJ Holdings corp.
(Tenant Rep.) (Leasing) 975 sq.m



직면문제

- GBD(강남권역)에서 비즈니스센터를 성공적으로 운영중인 HJ Holdings는 CBD(도심) 지역에 신규 비즈니스센터 런칭을 통하여 거점을 확보하려는 전략 수립
- CBD 지역에 대한 정보 부족 및 협상력의 필요성

전략

- 비즈니스센터 운영을 위한 최적의 입지의 프라임급 오피스 발굴
- 안정적인 CASH FLOW의 확보를 위한 가성비 높은 OPTION 선택 및 협상
- 비즈니스센터의 마케팅 및 운영을 위한 임대인과의 관리 협상

Performance

- 임차인의 NEED를 반영한 CBD 중심의 광화문 빌딩 최상층 OPTION 확보
- 임대인과의 협상을 통하여 최대의 무상임대기간 등의 각종 T.I 확보하여 임차인의 이익 극대화
- 안정적인 CASH FLOW계획 지원 및 관리운영상 임차인에게 유리한 협상 수행 (간판, 관리비)

➡ 창의적이고 다양한 시도를 통한 거래 성공의 경험

(주)한진중공업 수원 LPG충전소 매각대행



Hanjin Heavy industry Disposal
(Consulting)
2,634 sq.m (Land)



직면문제

- 클라이언트사에서는 재무구조 개선을 위하여 불필요한 부동산자산을 유동화할 필요성 (법인의 신용등급의 하락조정이 예상되는 상황)
- 본 자산은 신설도로에 부지 일부가 수용되어 충전소 영업이 불가능한 상황에 직면함



전략

- LPG충전소의 특수성에 착안 (수도권에 신규허가가 불가능한 희소성에 주목)
- 잔여면적에 LPG충전소 신규 인허가가 아닌 증축으로 유도하여 인허가에 성공
- 주유소 및 충전소 전문 인허가경험이 있는 파트너사(서림건축)와의 협업
- Add Value 전략을 통하여 매각이전에 가치부가를 통한 매각금액 극대화



Performance

- 장부가격 및 매도인의 희망매각금액 대비 152%의 금액으로 매수인에게 매각함
- 또한 프로젝트 시작부터 소유권이전까지 3개월 이내에 마무리되어 고객의 가장 큰 NEEDS인 "최상의 금액", "최적의 시기"에 프로젝트를 완료함

➡ Add Value를 통하여 매각에 성공한 경험 보유

(주)온세텔레콤 대전 탄방동 부지 매각대행



ONSE Telecom Disposal
(L.L Rep)
1,936.9 sq.m (Land)



직면문제

- 온세텔레콤의 중부지역(대전광역시) 사옥신축을 위한 보유부지에 대하여 사업축소를 위하여 부동산자산유동화를 통한 재무구조 개선이 필요



전략

- 대전,충남 지역기업 및 대기업의 잠재매수인 태핑
- 인근지역 종교단체, 부동산개발업체 등 실수요자 태핑
- 인근지역의 상업시설 임대 및 매각을 주로 하는 로컬부동산중개업체에 홍보
- 매수인측 요구에 탄력적으로 대응



Performance

- 장기간의 전속용역계약(1년)을 체결 후 매수인 태핑을 지속적으로 진행
- 인근지역 부동산중개업체로부터 종교단체(교회)의 매수의향서 취득
- 장부가격 이하로 매각하였으나 시세대비 높은 금액에 매각협상을 대행함
- 종교단체의 특성상 매수이사 결정에 많은 리스크가 존재하였으나 모두 헛지하고 성공적으로 매각을 완료함

➡ 지방의 불필요자산 유동화 대행

(주)한진중공업 인천 신항동 주유소 매각대행



Hanjin Heavy industry Disposal
(L.L Rep)
14,193.4 sq.m



직면문제

- 클라이언트사에서는 재무구조 개선을 위하여 불필요한 부동산자산을 유동화할 필요성 (법인의 신용등급의 하락조정이 예상되는 상황)
- 본 자산은 일반상업지역의 용도지역이나 주변지역의 슬럼화로 시장가격이 낮게 형성

전략

- 적정 매각금액에 대한 모니터링 (수요와 공급 측면)
- 부동산 개발에 대한 수지분석
- 주유소 용도 및 부지 내 잡종지를 활용할 수 있는 업체 위주로 태핑

Performance

- 부동산 개발에 대한 수지분석 결과 주변지역의 슬럼화로 매각진행 당시 사업성이 낮다는 판단 - 부동산개발업체는 소극적인 매수의사
- 인근 지역 실사용자에 대한 태핑에 집중함 (인근 공인중개사에 대한 홍보)
- “회도매센터” 운영업체의 8인의 동업자와 지역 건설업체, 자원재활용업체 등 총 3개 업체의 매수의향서를 접수하여 최종 매각 완료함
- 장부가격 대비 낮은 가격으로 매각하였으나 시장에서 실질적으로 거래될 수 있는 최대의 금액으로 매각에 성공함 - 장기적인 모니터링을 통해 적정매각금액 도출

➡ End user를 찾아내어 매각에 성공한 경험 보유

MTEK Vision 가산동 지식산업센터 매각대행



Mtekvision Disposal
(L.L Rep)
3,611.8 sq.m (Building)



직면문제

- 클라이언트사는 판교테크노밸리의 신축사옥 이전으로 기존 본사소유인 서울 금천구 가산동 소재의 지식산업센터 내 집합건물 일부 소유자산의 매각이 필요하게 됨
- 본 자산의 일부를 이미 처분하여 분할 매각해야만 되는 상황

전략

- 적정 매각금액에 대한 모니터링 (인근지역 거래사례 조사)
- 구로 및 가산디지털단지 내 End user의 pool 조사 및 태핑
- 인근지역 로컬부동산중개업소에 대한 홍보 및 인센티브 제공 (fee의 일부 공유)

Performance

- 인근지역 실사용자를 직접 태핑하여 매매거래 성사
- 인근지역 부동산중개업체를 통한 매수인 확보 및 매각금액에 대한 Control
- 부동산거래의 경험이 전무하여 거래관행을 무시하려는 매도인을 설득하여 안정적으로 거래 완료 후 용역수수료에 대한 보호도 실현함
- 분할매각임에도 불구하고 매각대상 전체자산의 매각을 완료함

➡ 집합건물내 구분소유 물건 매각

Nielsen Korea 구로동 지식산업센터 자산매각



Nielsen Korea Disposal
(L.L Rep)
1,041.4 sq.m (Building)



직면문제

- Nielsen Korea의 한국 내 계열사의 M&A후 업무 시너지를 위하여 본사로 이전 후 불필요 보유자산의 매각이 필요하게 됨
- 매각의 의사결정을 Global corporate headquarters에서 하므로 의사결정의 지연

전략

- 적정 매각금액에 대한 모니터링 (인근지역 거래사례 조사) 및 본사 report
- 구로 및 가산디지털단지 내 End user의 pool 조사 및 태핑
- MTEKvision 프로젝트 경험 활용
- 인근지역 부동산중개업소에 대한 홍보 및 인센티브 제공 (fee의 일부 공유)

Performance

- 주변 거래사례 모니터링 후 적정매각금액의 인하 설득(Asking price 대비 15% 인하)
- 인근지역 부동산중개업체를 통한 매수인 확보 및 매각금액에 대한 Control
- 2개 호실에 대한 희망매수인 확보 후 동시거래 완료
- 글로벌법인의 특성상 매수인 확보 후 오랜 시간 동안의 의사결정기간(약 2개월)에 희망매수인이 대기하도록 설득하여 매각 완료

집합건물내 구분소유 물건 매각

G1230 학원 보유자산 유동화(일산,화정센터)

G1230 교육

G1230 Institute Disposal
(Sale & Leaseback)
8,974.7 sq.m



직면문제

- G1230 어학원은 증시상장 및 대주주의 투자금 회수를 위하여 2개 보유자산의 매각을 원하나 학원의 안정적인 운영을 원함

전략

- 2개 자산(화정센터, 일산본원)의 Block-deal 로 Sale & Leaseback 방식의 매각 추진
- 적정 매각금액 및 임대금액 산정 (내부 감정평가시스템 및 시장조사 병행)
- 매수인 태핑을 위하여 PB센터, 부동산컨설팅사 등 전방위 마케팅
- True sale issue 등 다양한 리스크에 대한 헷지방안 마련

Performance

- 매도인을 설득하여 매수인이 수용할 수 있는 현실적인 매각금액으로 인하함
- 환금성이 떨어지는 입지 및 학원용도의 건물로서 Major 기관의 투자는 불가하여 Minor 투자자인 자기관리 REITs사 태핑
- 최초의 매각협상은 결렬되었으나 일정기간 경과 후 매도인의 매도조건 변경으로 재매각 협상 후 매각

Sale & Leaseback 방식의 구조화 Deal 제안

(주)온세텔레콤 분당 인터넷데이터센터 유동화



ONSE Telecom Disposal
(Sale & Leaseback)
9,068 sq.m



직면문제

- 클라이언트사의 영업부진 및 M&A 이슈 등으로 인하여 부동산자산유동화를 통한 재무구조 개선이 필요



전략

- 최초에 기업구조조정리츠(CR REIT's)를 통한 Sale & Leaseback 방식의 매각을 제안함
- 적정 매각금액 및 임대금액 산정
- 신뢰할 수 있는 법인인 기관투자자를 매수인으로 태핑 및 협상 대행
- 매수인측 요구에 탄력적으로 대응
- True sale issue 등 다양한 리스크에 대한 헷지방안 마련



Performance

- 장부가격 대비 낮은 금액으로 매각하였으나 매도인의 다른 요구사항을 최대한 보호함
- 거래 중 매도인의 대출 조기상환으로 CR REIT's 요건이 불가하게 되었으나 FUND Vehicle로 즉시 변경하여 거래를 차질 없이 완료함
- 매도인의 내부합의에 2년여의 시간이 소요되었으나 장기간의 협상기간을 포기하지 않고 성공적인 매각을 달성함
- 금융을 접목한 복잡한 구조의 Deal 방식 및 AMC의 Need에 대한 Study

➡ Sale & Leaseback 방식의 구조화 Deal 제안

씨앤엠케이بل방송 보유자산 유동화



C&M Disposal
(Sale & Leaseback)
9,922.0 sq.m



직면문제

- 클라이언트사에서는 재무구조 개선을 위하여 단기간내(3개월) 자산 유동화 추진
- 매각 후 책임차를 위한 True sale issue



전략

- Book off issue를 헷지하기 위한 방안 마련
- 연내 매각완료 를 위한 신속한 매수인 태핑
- 매각 후 책임차조건 등 다양한 issue에 대한 협상의 대비

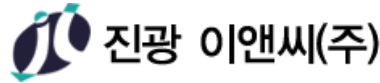


Performance

- Small transaction 경험이 있는 AMC와 협상 진행
- Book off issue를 헷지하여 부채감소를 위한 매도인의 Need 충족
- 전체 Deal structure 제안 및 매각절차 대행
- "연내 매각완료" 라는 클라이언트사의 이슈를 성공적으로 충족시킴

➡ Sale & Leaseback 방식의 구조화 Deal 제안

(주)진광이앤씨 용인공장 부지 매각



JINKWANG ENC Disposal
(Sale)
29,915 sq.m



직면문제

- 클라이언트사는 기업의 인수합병 이후 모기업의 유휴부지 활용을 위하여 본건의 매각 및 공장 이전을 추진하여 재무구조의 개선을 하기로 함

전략

- 제2동탄신도시의 개발압력에 따른 주변환경 및 접근성이 개선되는 점을 집중적으로 홍보함
- 적정 매각금액을 산정하여 현실적인 매각플랜을 수립함
- 폐기물 처리업체 등 인접한 혐오시설에도 불구하고 매입할 수 있는 실사용자 태핑
- 매수인측 요구에 탄력적으로 대응
- 전체 부지의 분할계획을 수립하여 분할매각의 수요에 대응함

Performance

- 대상지와 인접한 토지소유주에게 분할하여 매각에 성공함
- 투자목적의 매수인과 실사용 목적(물류창고 개발)의 매수인의 요구사항에 적극적으로 대응하며 가격협상을 주도하여 클라이언트사의 승인을 득하여 거래 종료함
- 매도인의 회계상의 이슈로 본건 소유권 이전의 시점을 당해년도 이후로 연기해야 되는 이슈가 발생하였으나 매수인과의 협상을 통하여 원활하게 소유권이전 완료함
- 계약 전과정을 통하여 클라이언트사를 자문하여 각종 이슈에 즉시 대처함

➡️ 대규모 토지의 분할매각을 성공적으로 완료함

(주)아이피피 김포고촌 물류센터 자산유동화



IPP Ltd., Disposal
(Sale & Leaseback)
9,905.6 sq.m



직면문제

- 클라이언트사는 주식회사 아이피피 기업인수합병을 추진중이었음
- 기업인수합병후 본건 물류창고를 매각 후 재임차하여, 기업인수 자금의 경감을 원함

전략

- 제한된 기간(Deal closing까지 최대 2개월) 내에 거래를 종료 시킬 수 있도록 성공 가능성이 높은 매수인에 집중
- 매각 후 재임차조건 등 다양한 issue에 대한 협상의 대비
- 최대의 매각금액, 최소한의 임차금액 달성을 위한 협상

Performance

- 용역 착수 후 1개월 이내에 매매거래를 위한 MOU 체결 (구속력 있는 MOU)
- 전체 Deal structure에 대한 명확한 이해로 매수인측과 협상을 대행
- "2개월내 매각 및 소유권이전" 이라는 클라이언트사의 이슈를 성공적으로 충족시킴

➡️ Sale & Leaseback 방식의 구조화 Deal 최단기간내 성공

광교리치프라자 상업시설 임대대행 및 자문

리치아이
 RICH Investment.co.Ltd
 Retail Consulting
 (Landlord Representative)
 7,560.0 sq.m



직면문제

- 시행사에서는 상업시설 준공 후 임대차의 우려로 분양대금의 잔금리스크 발생을 우려함
- 수도권 지역의 지속적인 개발사업을 위하여 시행사의 신뢰도를 유지할 필요성

전략

- 상가의 임대활성화를 위하여 건물전체의 가치부가 요소의 발굴 및 실행
- 전체 상가의 Concept 재설정 및 층별 적정 테넌트 구성 제안
- 전략적 컨트롤 타워로서 로컬부동산중개업체의 관리 및 활용

Performance

- 리테일업체에 대한 타겟마케팅을 통하여 Major Tenant에 대상자산의 홍보
- 적정 임대료의 제안 후 로컬부동산중개업체에 일관된 가격정책을 홍보하여 가격을 제어함
- 건물관리규정, 간판관리규정, 주차관리규정 등 건물의 전반적인 관리방안 수립 컨설팅
- 앵커테넌트를 유치하여 후속임차인의 유치에 활용

➡ **분양상가 전체의 임대활성화를 위한 컨트롤 타워 역할**

e편한세상시티미사 상업시설 MD컨설팅 및 임대대행

e편한세상
 Retail Consulting
 (Landlord Representative)
 12,108.0 sq.m



직면문제

- 클라이언트사(시행사)에서는 상업시설의 준공 후 미분양 물건의 분양완료가 요구됨
- 상가 수분양자의 잔금 납입 및 상가임대의 활성화를 위한 적극적인 대응이 필요함

전략

- 상가의 임대활성화를 위하여 건물전체의 가치부가 요소의 발굴 및 실행
- 미분양 상가의 분양을 위하여 MD 재설정 및 우량임차인의 유치
- 분양대행사와 로컬부동산중개업체의 관리 및 활용

Performance

- 리테일업체에 대한 타겟마케팅을 통하여 Major Tenant에 대상자산의 홍보
- 적정 임대료의 제안 후 로컬부동산중개업체에 일관된 가격정책을 홍보하여 가격을 제어함
- 건물관리규정, 간판관리규정, 주차관리규정 등 건물의 전반적인 관리방안 수립 컨설팅
- 표준임대차계약서를 작성하여 일관된 계약 적용

➡ **분양상가의 시행사 보유분의 임대를 통하여 분양촉진**

일산 라몬테이탈리아노 MD컨설팅 및 임대대행

Luxury Brand Mall
LA MONTE ITALIANO

Retail Consulting
(Landlord Representative)
12,345.4 sq.m



직면문제

- 시행사에서는 상업시설 준공 후 장기간 미분양/미임대로 인한 건물가치 하락 우려
- 수분양자에게 임대수익보장제를 실행하여 조기 임대가 필요함

전략

- 상가의 임대활성화를 위하여 건물전체의 가치부가 요소의 발굴 및 실행
- 전체 상가의 Concept 재설정 및 층별 적정 테넌트 구성 제안
- 전략적 컨트롤 타워로서 로컬부동산중개업체의 관리 및 활용

Performance

- 리테일업체에 대한 타겟마케팅을 통하여 Major Tenant에 대상자산의 홍보
- 적정 임대료의 제안 후 로컬부동산중개업체에 일관된 가격정책을 홍보하여 가격을 제어함
- 건물관리규정, 간판관리규정, 주차관리규정 등 건물의 전반적인 관리방안 수립 컨설팅
- 앵커테넌트를 유치하여 후속임차인의 유치에 활용

➡ 분양상가 전체의 임대활성화를 위한 컨트롤 타워 역할

청라 테트리스타타워 MD컨설팅 및 임대대행

 **DEFELICE**
GIVE HAPPINESS

Retail Consulting
(Landlord Representative)
33,431.0 sq.m



직면문제

- 클라이언트사(시행사)에서는 상업시설의 분양률이 매우 저조하여 임대활성화가 필요한 상황
- 건물의 아이덴티티가 명확하지 않고 분양대행사에 임대를 의존하여 투자기관의 우려

전략

- 상가의 임대활성화를 위하여 건물전체의 가치부가 요소의 발굴 및 실행
- 미분양 상가의 분양을 위하여 MD 재설정 및 우량임차인의 유치
- 건물의 가치부가 컨설팅을 통하여 분양 상품성 증대
- 분양대행사와 로컬부동산중개업체의 관리 및 활용

Performance

- 지붕층 공간을 활용하여 풋살장 운영업체를 유치토록 제안하여 성공적으로 분양 유치
- 적정 임대료의 제안 후 로컬부동산중개업체에 일관된 가격정책을 홍보하여 가격을 제어함
- 건물관리규정, 간판관리규정, 주차관리규정 등 건물의 전반적인 관리방안 수립 컨설팅
- 메이저 주차장 위탁운영 업체와의 협상을 통하여 안정된 수익의 주차장 책임위탁운영 계약 유도

➡ 분양상가의 미분양 해소를 위한 임대를 통하여 분양촉진

REPRESENTATIVE CLIENTS



ADT 캡스





Commercial Real Estate Services & Architecture

Office Leasing & Marketing | Transaction | Retail | Investment Service

Project Management | Property Management | Architectural Solution