

# ACRETREE COMPANY PROFILE

---

# ACRETREE COMPANY PROFILE

## About ACRETREE

---

ACRE 는 4,050평방미터에 해당하는 크기의 면적 단위이며, TREE 는 나무를 뜻하는 단어 입니다.

에이커트리 (ACRETREE) 는 대지 위에 한 그루 나무를 시작으로  
울창한 숲을 이룬다는 의미를 품고 출범하였습니다.

에이커트리는 대지 위에 나무 한 그루, 한그루를 심어 보다 나은 숲을 꿈꾸는 것과 같이  
보다 나은 상업용 부동산 (Advanced Commercial Real Estate) 컨설팅 서비스를  
추구하는 전문인력 집단 입니다.



# CONTENTS

<b>01</b>	About ACRETREE	p.1
<b>02</b>	Why ACRETREE	p.3
<b>03</b>	ACRETREE Way	p.4
<b>04</b>	ACRETREE Services	p.5
	---- Property Management	
	---- Landlord Representation Consulting	
	---- Tenant Representation Consulting	
	---- Retail Consulting	
	---- Transaction Consulting	
	---- Logistics Consulting	
	---- Physical Due Diligence	



### Think More

**“에이커트리는 고객 비즈니스의 성장을 위해 한번 더 생각합니다.”**

고객의 부동산 관련 미션에 대해 에이커트리 구성원들은 실증적이고 체계적인 분석을 바탕으로, 경쟁력 있는 서비스를 제공하고자 끝까지 한번 더 생각하고 수행하겠습니다.



### Focus on the Field Value

**“에이커트리는 현장에서 가치를 찾습니다.”**

에이커트리는 풍부한 경험과 시장의 높은 이해도에 기반한 전문적인 역량을 바탕으로 현장중심의 솔루션 추구하고 강력한 실천력이 핵심 가치입니다.



### Make It Sustainable

**“에이커트리는 고객의 지속가능한 성장을 추구합니다.”**

상업용 부동산은 안정되면서도 꾸준한 가치 상승을 기대할 수 있어야 합니다. 고객의 지속가능한 성장 가치를 공유하고 상업용 부동산 시장의 신뢰 있는 전문서비스 Provider로서 성장하고자 합니다.

## WHY ACRETREE ?



**DM  
Solution**

무엇을 지을까?



개발기획

어떻게 자금을 조달할까?



자금조달

어떻게 건물을 잘 관리할까?

**PM  
Solution**



자산관리

**LR/TR  
Solution**



임대차

어떻게 공실률을 줄일까?

어느 빌딩에 입주해야 할까?

이 빌딩에 어떤 브랜드가 입점해야 할까?

우리 브랜드는 어디에 출점해야 할까?

어떻게 잘 지을까?



설계/시공

**CM/PM  
Solution**

**Retail  
Solution**



리테일

**Transaction  
Solution**

누구에게 얼마에 팔아야 할까?



매입·매각

**Logistics  
Solution**

**ACRETREE  
Way**



**ACRETREE**  
에이커트리



# ACRETREE SERVICES



## 자산관리서비스 Property management

### What is PM?

고객 부동산에 대한 일상적인 관리 (Day to day operation) 뿐만 아니라 부동산 투자자의 투자수익을 향상을 위하여 수입 극대화, 비용절감 및 자산가치 상승방안 제안 등 효율적인 운영 및 안정적인 관리방안을 제안해드립니다.

### What do we do?

빌딩관리 [Building Management]	재무관리 [Financial Management]	임대 및 입주관리 [Lease & Tenancy Management]	외주용역관리 [Outsourcing Management]
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 부동산의 유지관리 업무의 감독 및 수행</li> <li>◆ 정기적인 점검 실시</li> <li>◆ 대관업무 및 인허가 관리</li> <li>◆ 발생가능한 리스크 관리</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 연간 운영예산의 수립</li> <li>◇ 비용계획의 집행, 수입 및 비용관리</li> <li>◇ 현장 시장상황의 관찰 및 보고</li> <li>◇ 정기적인 재무보고 및 기록의 유지·보관</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 임차인 모집, 선정 및 임대 계약 [신규, 재계약] 진행</li> <li>◆ 임대료, 관리비 청구 및 수금</li> <li>◆ 임차인 관리전략 수립 및 실행</li> <li>◆ 주변 시장조사 및 분석 [임대료 및 공실률 등]</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ FM 관리인력의 선정 및 투입</li> <li>◇ 외주 용역에 대한 입찰진행 및 비용 적정성 분석</li> <li>◇ 외주 용역업체 선정 및 관리감독</li> </ul>

### ACRETREE FLOW

#### STEP 01

##### 자산매입 지원

매매정산 자료 검토  
명의변경 및 신고  
임대차계약 승계 지원  
각종 서류 인수

#### STEP 02

##### 일상 관리

수익·비용 집행 및 내역 관리  
임차인 관리 및 재계약업무 진행  
제세공과금 적정성 검토 및 납부 지원  
FMC 관리

#### STEP 03

##### Value Add

자산가치 증진을 위한 Capex 및 리모델링 공사 검토  
수익극대화를 위한 추가수익 창출방안 추진  
MD 재구성 검토  
자산 브랜드가치 제고방안 검토

#### STEP 04

##### 매각 지원

수익·비용 매매정산 지원  
매각관련 현황자료 작성 지원  
잠재매수자 Tour 진행 및 요청자료 작성 지원  
각종 서류 인계 지원



## 임대컨설팅 Landlord Representation Consulting

### What is LR?

임대인께서는 투자부동산에 발생한 오피스 임대공실을 조기에 해소하여 안정적인 Cash Flow를 확보해 드립니다.

### What do we do?

#### 임대컨설팅 [Landlord Representation Consulting]

- ◆ 임대 시장조사 및 대상물건 분석
- ◇ 임대기준가 책정 및 임대정책 수립
- ◆ 임대 마케팅 전략 수립
- ◇ 임차인 유치활동 및 우량 임차인 선별
- ◆ 임대계약체결 지원 및 후속과정관리 지원

### ACRETREE FLOW

#### STEP 01

##### 대상물건 분석

건물 Lay-out /  
설비 spec 등  
물리적분석뿐만 아니라  
경쟁빌딩 및 임대시장  
분석을 통한  
대상물건 상세 분석

면밀한 물건분석 및 향후 시장  
Projection을 바탕으로  
대상물건의 임대가격  
적정 Positioning 제안

#### STEP 02

##### 적정임대가 산정

#### STEP 03

##### 임대마케팅

물건홍보 및 임차인 모집,  
신용도 분석 등  
우량임차인 선별

계약조건 협의 및 체결 지원,  
Feedback 분석을 통한  
임대조건 검토 및 향후  
물건 공실 관리

#### STEP 04

##### 계약진행 및 공실관리





## 임차컨설팅 Tenant Representation Consulting

### What is TR?

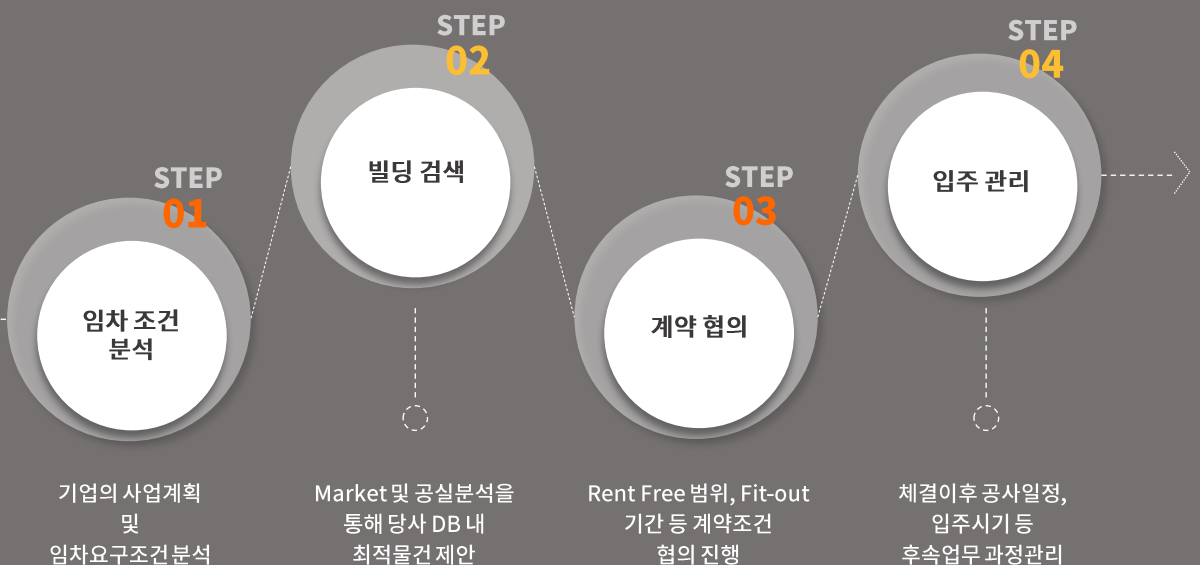
임차인께서는 임대 시장현황 및 기업의 Needs에 적합한 오피스 물건제안부터 최종 계약협약까지 최적의 고객 비즈니스 플랜을 실현시켜 드립니다.

### What do we do?

#### 임차컨설팅 [Tenant Representation Consulting]

- ◆ 임차의뢰 및 고객 Needs 파악
- ◇ 대상물건 조사 및 임차비용 분석
- ◆ 대상물건 담보평가 및 법률사항 분석 지원
- ◇ 임차계약조건 분석 및 최적조건 제공
- ◆ 임차계약체결 지원 및 후속과정관리 지원

### ACRETREE FLOW





## 리테일 컨설팅 Retail Consulting

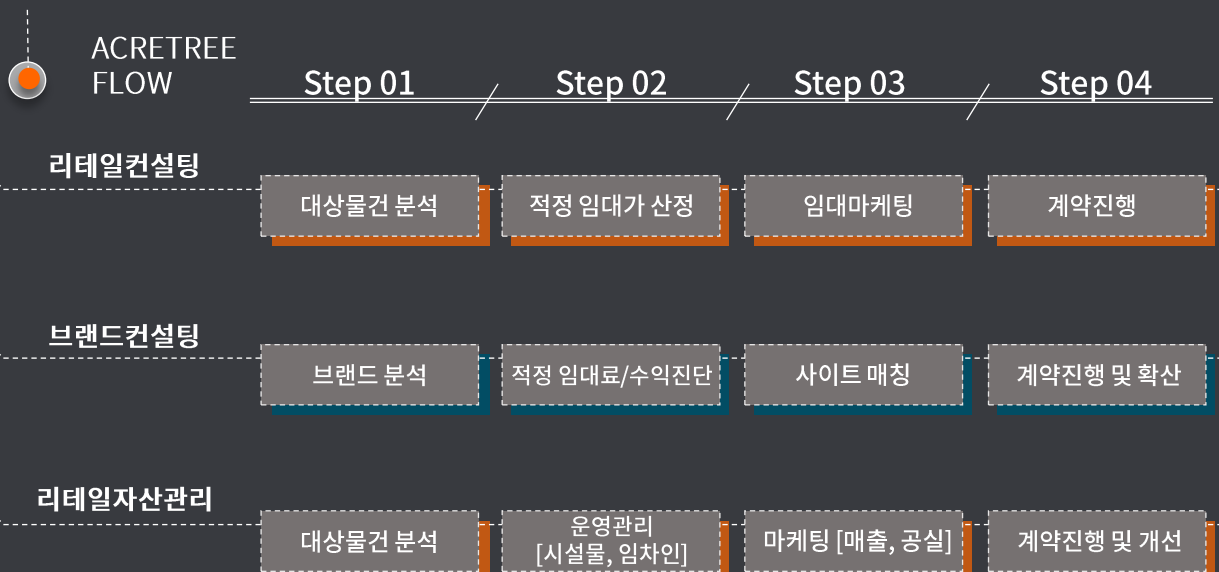


### What is Retail Consulting?

고객의 리테일 자산에 대한 컨설팅, 임대마케팅, 관리/운영의 프로세스를 통하여, 리테일자산의 가치를 극대화시켜 경쟁적 우위의 솔루션을 제시합니다.

### What do we do?

리테일컨설팅 [Landlord Representation Services]	브랜드컨설팅 [Tenant Representation Services]	리테일자산관리 [Retail Property Management Services]
<ul style="list-style-type: none"><li>◆ 시장조사 및 대상물건 분석</li><li>◇ 컨셉 및 조닝 제안</li><li>◆ 임대기준가 책정</li><li>◇ 임대마케팅 전략 수립</li><li>◆ 임차인 유치활동 및 우량 임차인 선별</li><li>◇ 계약체결 및 후속 과정관리 지원</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ 브랜드 포지셔닝 분석</li><li>◇ 브랜드 컨셉 구상 및 제안</li><li>◆ 가격 정책 및 메뉴 진단</li><li>◇ 확장 전략 및 수익시뮬레이션 수립</li><li>◆ 계약조건 분석 및 최적조건 제공</li><li>◇ 계약체결 및 후속 과정관리 지원</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ 쇼핑몰 전반적인 운영/관리</li><li>◇ 유효상권 시장 및 고객조사</li><li>◆ 매출 확대를 위한 마케팅 지원</li><li>◇ 트렌드 분석을 통한 우량 임차인 대체</li><li>◆ 수익개선을 위한 MD제안 및 실행</li><li>◇ 계약체결 및 후속 과정관리 지원</li></ul>



# Transaction

## 매입·매각 컨설팅 Transaction Consulting

### What is Transaction Consulting?

부동산 매입·매각과 관련하여 투자자의 Needs 를 이해하고 만족시키며, 각 투자자들의 투자 우선순위, 적정 매입·매각가 및 Exit 전략 등을 정확히 파악하여 투자대상 발굴, 투자전략 수립, 협상, Deal-Closing 까지 Total Service 를 제공합니다.

### What do we do?

#### 투자부동산 매입·매각 서비스

상업용 부동산  
매입·매각 자문

투자가치 평가  
및 컨설팅

#### 실사용 부동산 매입·매각 서비스

실사용 목적 기업  
부동산 매입·매각

기업소유 부동산  
유동화

### ACRETREE FLOW

#### 매각자문

#### Step 01.

##### 매각대상물건 분석

시장동향 분석  
매각자산 경쟁빌딩  
비교 분석  
사업타당성 [Valuation] 분석 및  
현장방문  
목표 매각가 산정

#### Step 02.

##### 매각전략 수립 및 마케팅

마케팅 전략 수립  
잠재 매수자군 Pooling  
Target 잠재 매수자  
마케팅

#### Step 03.

##### 매각 실행

매수자 확정 및 자산실사  
매매계약 체결협의  
및 완료

#### 매수자문

##### 매입대상물건 Search 및 분석

시장동향분석  
Target 매입자산 대상군 선정  
Target 매입자산 대상군  
예상 매입가 비교분석  
매입자산 대상군 현장 방문

##### 매입대상자산 및 매입가 확정

매입대상자산 확정  
사업타당성 [Valuation] 분석  
및 적정 매입가 확정  
매입대상자산 실사

##### 매입 실행

매입계약 체결협의  
및 완료



## 물류 컨설팅 Logistics Consulting



### What is Logistics Consulting?

최상의 산업용 물류 부동산 전문인력의 Know-how를 바탕으로 고객 물류 자산에 대한 최적의 매입, 매각 솔루션을 제공할 뿐만 아니라 고객 니즈에 부합하는 임대마케팅과 임차컨설팅을 통한 우량 임차인 및 임대인 매칭까지 One-Stop Service를 제공하고 있습니다.

### What do we do?

매입 컨설팅 Purchase Consulting Services	임대차 컨설팅 Landlord / Tenant Representation Services	매각 컨설팅 Sale Consulting Services
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 물류 부동산 동향 분석 및 자문</li> <li>◇ 매입자산 대상 선정 및 비교분석</li> <li>◆ 사업타당성 분석</li> <li>◇ 매입대상 자산 적정 매입가 산정</li> <li>◆ 매입자산 실사 및 계약 체결 협의</li> <li>◇ 물류 자산 매입 계약 체결</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 물류 임대시장 조사 및 물건 분석</li> <li>◇ 임대 기준가 책정/마케팅 전략 수립</li> <li>L/R ◆ 화주 Pool 확보 및 우량 화주 선별</li> <li>◇ 화주 Needs 분석 및 대상 물건 조사</li> <li>T/R ◆ 물건 Pool 확보 및 우량 물건 선별</li> <li>◇ 대상물건 계약 협의 및 계약 체결</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 시장동향/경쟁 물건/대상 물건 분석</li> <li>◇ 사업타당성 분석 / 목표 매각가 산정</li> <li>◆ 매각 전략 및 마케팅 전략 수립</li> <li>◇ 매수자 Pool 확보 및 마케팅 활동</li> <li>◆ 매수자 확정 및 자산 실사 실행</li> <li>◇ 계약 체결 협의 및 매각 계약 체결</li> </ul>

### ACRETREE FLOW

#### Step 01

#### Step 02

#### Step 03

#### Step 04

#### 매입 컨설팅

매입 대상 물건 분석

사업 타당성 분석 /  
적정 매입가 산정

자산실사

계약진행

#### 임대차 컨설팅

시장/대상물건 분석

L/R 임대가 책정 /  
임대 마케팅

T/R 화주 Needs 분석 /  
대상 물건 확보

임대인 - 화주 매칭

계약협의 및 체결

#### 매각 컨설팅

매각 대상 물건 /  
경쟁 물건 분석

물건 매각 전략 및  
목표 매각가 산정

마케팅 활동 /  
매수자 확정

계약협의 및 체결

# Physical Due Diligence 자산실사

DD



## What is DD?

투자부동산에 대한 건축, 전기, 기계, 승강기, 소방 등 분야별 물리적 구조진단을 통해 운영시점 및 매입시점에 고객의 의사결정에 대한 객관적인 자문을 제공합니다. 이를 통해 부동산의 가치를 판단하는 자료로 활용함과 동시에 현상태와 미래에 대한 리스크 예측 및 개선방안에 대한 합리적인 기준을 제시합니다.

## What do we do?

- 준공서류관련 검토 ◆
- 각 공종별 도면 및 인허가 자료 검토 ◇
- 각종 검사 필증 검토 ◆
- 설치 장비 구성 및 내용연수, 관리상태 확인 ◇
- 대수선 등 수선내역 검토 ◆
- 각 공종별 현장 점검을 통한 현재 상태 Risk 확인 ◇
- 기간별 Capex, R&M에 대한 비용 산출 ◆



### Step 1. 서류검토



### Step 2. 현장실사



### Step 3. Reporting

공종별 도면 검토

법정검사 진행현황 파악

주요 설비 List & Spec 파악

대수선 등 수선내역 파악

시설물 관리자 Interview 및 History 파악

현장비치 서류 열람

각 층별 전용부 및 공용부 현장점검

주요 장비, 설비 잔존연수 파악 및 관리상태 점검

공종별 관련법률 위반상태 여부 확인

건축, 전기, 기계, 소방, 승강기 등  
각 공종별 상태평가

Risk 파악을 통한 개선방안 제시

기간별 시점별 Capex, R&M 비용 산출

발주처 Feedback 을 통한  
합리적인 의견 반영



주식회사 에이커트리

서울시 영등포구 국제금융로 10 14층(여의도동, 투아이에프씨)

14F Two IFC 10 Gukjegeumyung-ro Yeoungdeungpo-gu, Seoul

Tel. 02-516-1357 Fax. 02-516-1358

[www.acretree.com](http://www.acretree.com)

---

---