



02

개인 투자자가 ExitWise를 써야 하는 이유

여러 물건 중,
먼저 팔 건 무엇일까

포트폴리오를 굴리는 투자자에게 진짜 질문은 ‘파느냐’가 아니라 ‘무엇을, 언제 파느냐’입니다. 물건별 수익과 출구 시나리오를 나란히 비교하지 못하면, 가장 비싼 자산을 가장 싼 타 이밍에 내놓게 됩니다.

ACT 01 현실 THE REALITY	ACT 02 위기 THE RISK	ACT 03 전환 THE SHIFT	ACT 04 결과 THE RESULT
건물·토지·상가가 손에 쌓일수록 ‘무엇을 먼저 정리할지’ 판단이 흐려집니다. 물건마다 시세와 수익 구조가 제각각이라 머릿속으로는 비교가 안 됩니다.	감으로 매각 순서를 정하면 정작 보유했어야 할 물건을 팔고, 처분했어야 할 물건을 끌어안습니다. 출구 타이밍 한 번을 놓치면 수익률 전체가 흔들립니다.	ExitWise는 물건마다 IM과 수익성 분석을 자동 생성해, Cap Rate·NOI·예상 매각가를 한 화면에서 비교하게 합니다. 매각 시나리오별 결과를 숫자로 시뮬레이션합니다.	‘느낌상 이게 먼저’가 아니라 ‘수익률상 이게 먼저’로 매각 순서가 정리됩니다. 포트폴리오 전체의 출구 전략이 하나의 표로 보입니다.

투자자의 출구를 설계하는 4가지 CORE CAPABILITIES

 01 물건별 수익 비교 보유 자산 각각의 NOI·Cap Rate·예상 매각가를 한눈에 나열해 우선순위를 가립니다.	 02 매각 시나리오 분석 DCF 기반으로 ‘지금 팔 때’와 ‘더 보유할 때’의 수익을 비교해 출구 타이밍을 잡습니다.	 03 물건마다 즉시 IM 팔기로 정한 자산은 주소 입력만으로 기관급 매각 제안서를 곧바로 뽑아냅니다.	 04 공공데이터 자동 연동 실거래가·시세·공부 정보를 자동 반영해 비교의 기준선을 객관적으로 맞춥니다.
---	---	--	---

매각 우선순위

감 → 수익률

느낌이 아닌 숫자로 순서 결정

물건 비교

개별 → 한눈에

여러 자산을 한 표에서 대조

출구 판단

추측 → 시물

시나리오별 수익을 미리 계산

“ 잘 사는 것만큼, 잘 빠져나오는 것이 수익을 만듭니다.

ExitWise는 투자자의 포트폴리오에 ‘출구 지도’를 그려 줍니다.

— 부동산은 나갈 때가 진짜다, 순서가 곧 수익률입니다