

낙원동 dormy Inn 호텔 개발 프로젝트

제1호 KHREC 낙원동 피에프브이 주식회사

Information Memorandum

2025 January

TABLE OF CONTENTS



CONTENTS

Investment Highlight

1. 사업개요
2. 입지분석
3. 시장환경분석
4. 개발계획
5. 사업성 검토

Appendix

DISCLAIMER

- 본 Information Memorandum("본 소개서")은 KHREC시행 주식회사("시행사")가 향후 설정할 프로젝트금융투자회사 ("PFV")를 통해 서울특별시 종로구 낙원동 132-5 / 132-6 일원에 추진 중인 **관광호텔 개발사업** ("본 건 프로젝트")을 소개하기 위하여 매도인이 **시행사**에 제공한 관련 정보와 기타 공개된 정보 등을 근거로 **시행사**가 작성한 것입니다.
- 이와 관련하여 **본 소개서**의 이용 시 주의사항으로 다음과 같은 사항을 알려드리며, **본 소개서**의 이용 및 의사결정에 착오가 없으시기 바랍니다.
- **본 소개서**의 목적은 **본 건 프로젝트**에 대한 이해를 높이기 위해 제공되는 것으로서, **본 소개서** 이용자가 의사결정에 대한 근거자료로 이용될 목적으로 작성된 것은 아닙니다. 따라서 이러한 목적 이외의 어떠한 목적으로도 이용되어서는 안됩니다.
- **본 소개서**와 구두 또는 문서의 형태로 현재 또는 미래에 제공되는 자료에 포함된 어떠한 정보에 대하여도 **시행사**와 그 임직원, 주주 및 이해관계자는 **본 소개서** 및 추가 제공 자료의 정확성 및 완전성에 대하여 명시적으로든 또는 묵시적으로든 어떠한 의견 표명이나 보증을 하지 않으며, 향후 회사의 영업 및 재무에 관한 어떠한 자료와 관련하여서도 의견 표명이나 보증을 하지 않습니다. 따라서, **본 소개서** 및 추가 제공 자료와 정보에 근거하여 이용자가 내린 의사결정의 결과로 발생하는 어떠한 종류의 손해나 피해에 대하여 **시행사**와 그 임직원, 주주 및 이해관계자는 어떠한 책임과 의무도 부담하지 않습니다. 또한, **본 소개서**를 이용함에 있어서 **본 소개서**에 포함된 사항이 명백하게 부정확한 것으로 판명되거나 추가적으로 필요한 정보가 누락된다 하더라도, **시행사**는 **본 소개서**를 수정, 갱신하거나 추가적인 정보를 제공하여야 할 의무를 부담하지 않습니다.
- **본 소개서**의 제공 사실 또는 **본 소개서**에 포함되어 있거나 추가로 제공된 자료 또는 정보는 **본 건 프로젝트**와 관련한 의사결정의 조언으로 해석되어서는 안 됩니다. 따라서, **본 소개서**의 이용자는 **본 소개서**를 이용함에 있어서 각자 전문적인 조언을 구하고 자신의 지식, 조사 결과 및 판단에 의존하여 **본 소개서**에 포함된 정보를 평가하고 그러한 정보의 완전성과 정확성에 대하여 스스로 만족할 수 있는 절차를 취하여야 합니다.
- **시행사**는 Fund 및 **본 건 프로젝트**의 진행과 관련하여 언제든지 Fund 및 **본 건 프로젝트**의 진행, 구조, 일정, 조건 등을 변경 또는 취소하거나 중단할 수 있는 권리를 가지며, 이 경우에도 회사 및 관련 자문사는 아무런 법적 의무를 부담하지 않습니다. 또한, 이에 대하여 **본 소개서**의 이용자는 아무런 이의도 제기할 수 없습니다.
- **본 소개서**의 내용은 **시행사**의 고유한 지적재산권이며 **시행사**만이 배타적으로 이용할 수 있습니다. 따라서, 제공받은 **본 소개서**의 어떠한 부분도 **시행사**의 서면동의 없이 외부 및 제3자에게 배포, 복사, 인용, 유통 혹은 공유될 수 없습니다.
- **본 소개서**는 법적으로 제출되거나 등록되지 아니하였으며, 어떠한 법률에 의하여도 승인된 것이 아닙니다.

Investment Highlights

1. Small Cap 부동산 투자로 높은 수익률 실현 가능한 매력적 기회

- 우선주 기대 수익률 73%(기대 IRR: 31.44%) 단기간 내 투자금 회수와 높은 수익률 기대
- 4~5성급 호텔 공급 치중된 상황에서 소규모 기초 자산(1~2성급 호텔)으로 효율적인 시장 공략 가능

2. 서울 종로 중심 입지로 자산가치 변동에 유리한 포지션

- 서울 종로구 중심부에 위치, 익선동, 인사동, 광화문 등 주요 관광지와 인접해 내외국인 관광객의 접근성 우수
- 우수한 접근성 바탕으로 안정적 현금흐름과 자산 가치 상승 기대
- CBD와의 접근성 우수하여 비즈니스 고객 수요까지 확보 가능

3. Dormy Inn 브랜드와 차별화된 부대시설로 경쟁력 극대화

- 일본 매출 순위 2위를 기록한 호텔 브랜드 Dormy Inn과의 위탁운영 계약으로 안정적인 운영과 수익 창출 가능
- 한옥 스타일 카페와 대욕장 등 차별화된 부대시설 도입으로 해당 사이트 매력의 무형 자산가치 극대화

01. 사업 개요

PFV 상품 개요

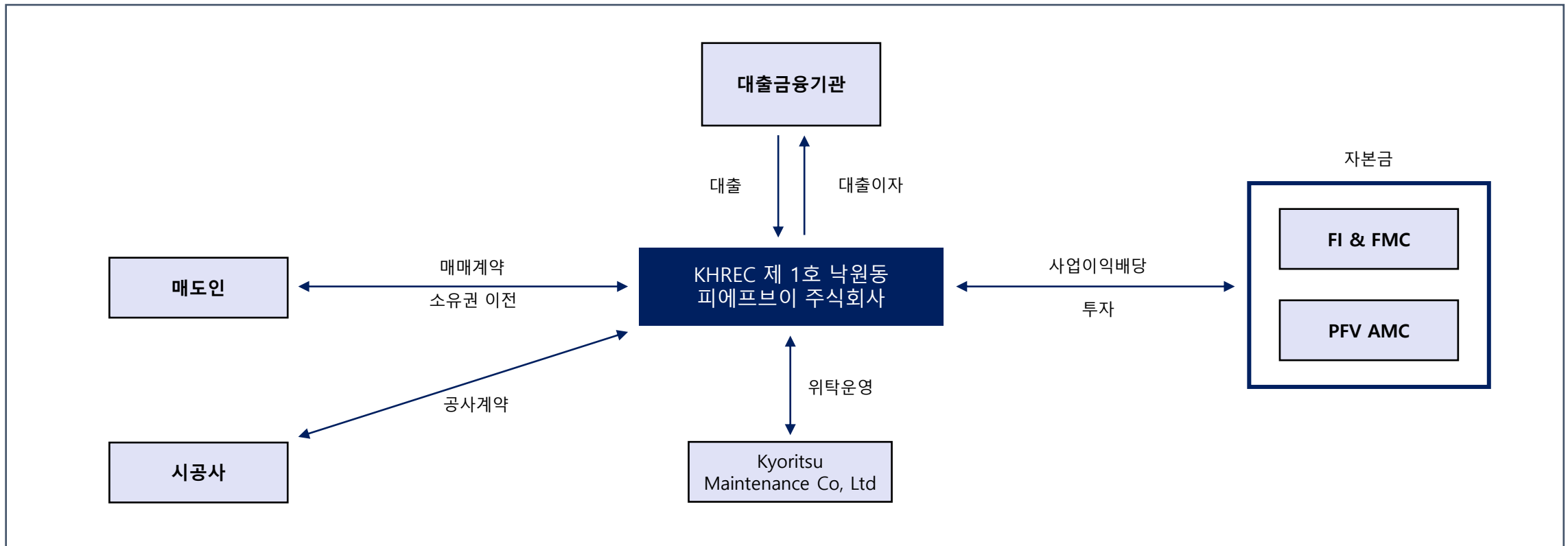
PFV 명칭		KHREC 제 1호 낙원동 피에프브이 주식회사		기초자산	낙원동 도미인 호텔
투자기간		2년 5개월 (29 개월)		설정 예정일	2025년 3월 중
투자전략		종로구 낙원동 소재 호텔 2부지를 매입하여 재건축하고 매각차익을 확보하고자 함			
모집총액		우선주: 5,598,000,000원 (5,598 백만원)			
예상 수익률		Equity	E. IRR	32.75 %	
			Multiple	1.77 x	
		투자자 IRR (우선주)	IRR	31.44 %	
			Multiple	1.85 x	
시행 보수	PFV 운영비용	부동산 매입금액의 연 0.5%			
	PM 수수료	부동산 매각금액의 4%			
	매각 기본보수	부동산 매각금액의 0.5%			
	매각 성과보수	부동산 매각차익의 3%			



투자 구조도

- 법인세법 제 51의 2에 관한 법률에 따라 "프로젝트금융투자회사(PFV)"를 설립, 투자대상 부동산 매입
- PFV 설립 시 PFV의 주식 중 70%를 우선주(FI & FMC)로 모집, 보통주 30%를 당사(PFV AMC)가 출자할 예정
- 호텔 브랜드 Kyoritsu Maintenance Co, Ltd의 Dormy Inn 브랜드 위탁운영계약으로 매출액의 47%를 임대료로 수취

■ 투자 구조도



자산 개요

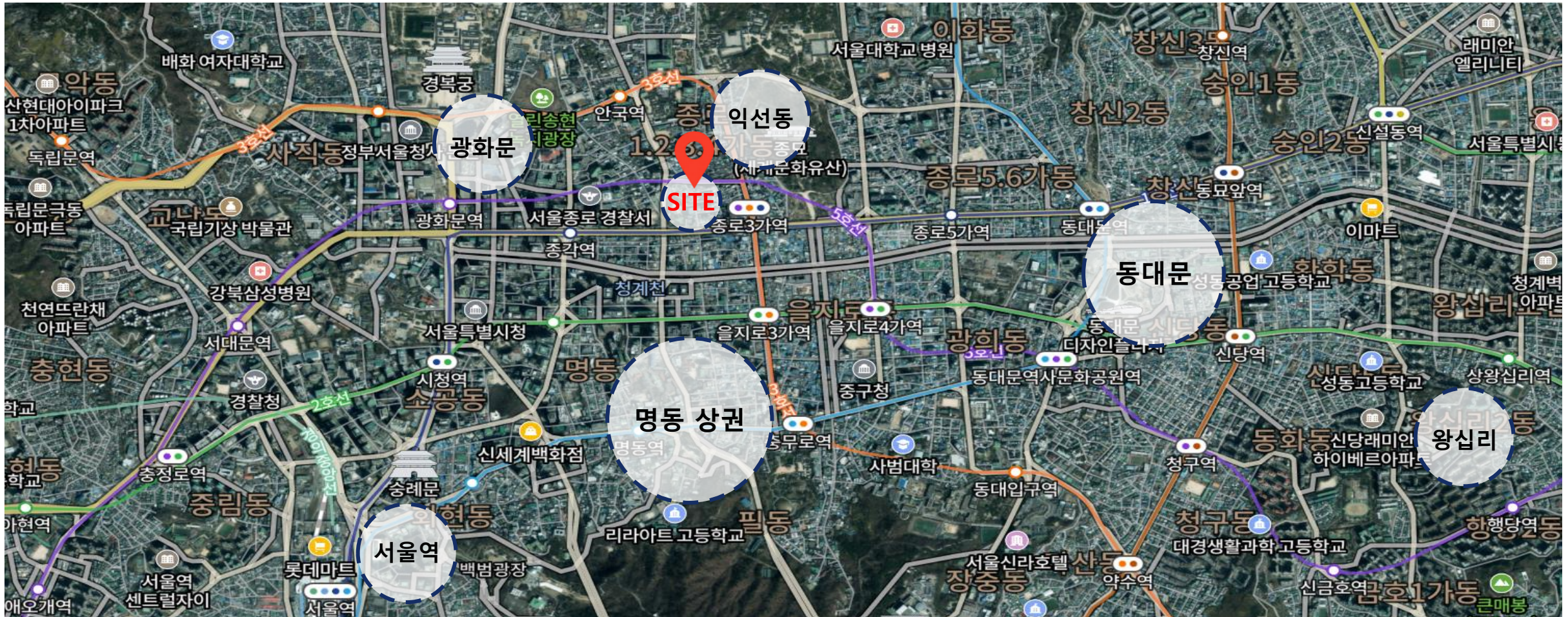
- 본건은 서울특별시 종로구 낙원동 132-5에 지상 10층, 지하 1층의 호텔을 개발하는 사업임.
- 일본 호텔체인 매출 순위 2위 도미인의 브랜드 계약 체결로 원활한 운영 및 일본인 관광객 유치를 기대함.



구분	내용
위치	서울특별시 종로구 낙원동 132-5 / 132-6
용도 지역	일반상업지역
대지 면적	352.5m ² (106.6 py)
건축면적	211.5m ² (63.9 py)
건축 규모	지상 10층 / 지하 1층
용적율	599.99%
건폐율	59.99%
연면적	2,115m ² (639.7 py)
객실 연면적	1480.5m ² (447.8 py)
객실 수	65개 (객실 당 18m ² /5.4 py)

광역 입지 분석

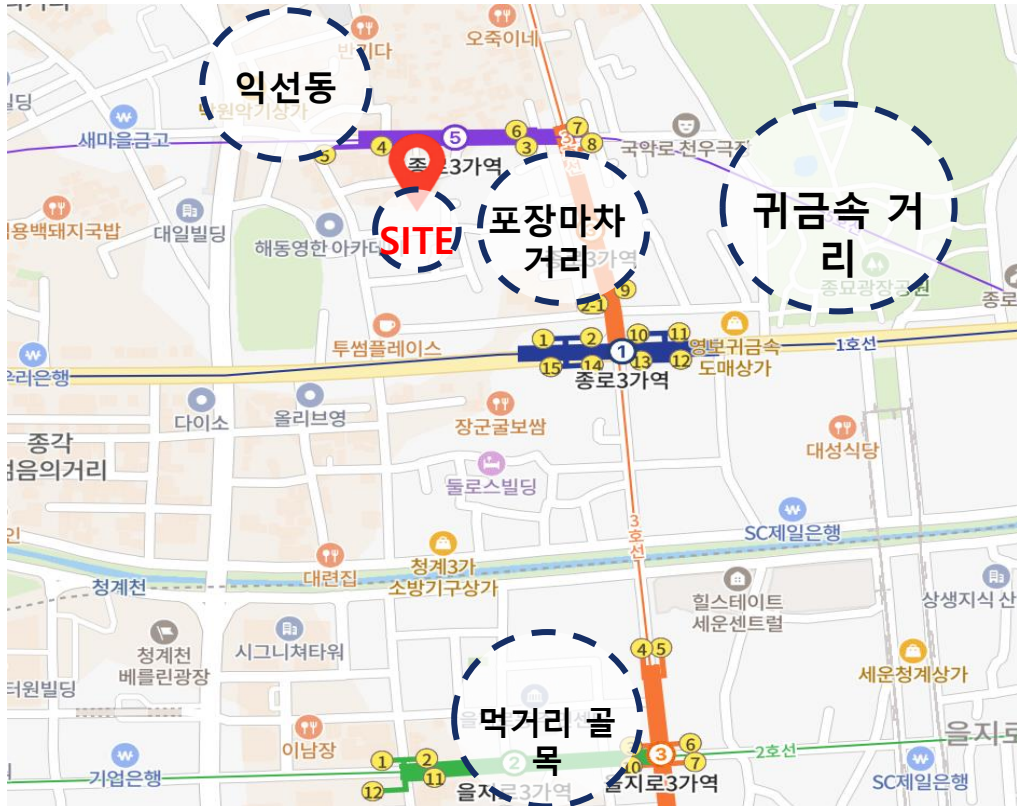
- 서울의 대표 관광지인 종로구에 위치해 다양한 내외국인 방문객 수요를 충족할 것으로 기대됨.
- CBD 중심에 위치해 있으며 GBD 및 YBD 등 다른 업무 지구로 접근 용이



세부 입지 분석

- 대표적인 관광 명소 및 백화점이 인접하여 해외 관광객 호텔 수요를 받을 수 있음.
- 한국은행, 예금보험공사 등의 공공기관과 다수의 대기업 본사가 인접해 있어 비즈니스 목적의 이용객 또한 수용 가능함.

대상물건 입지도



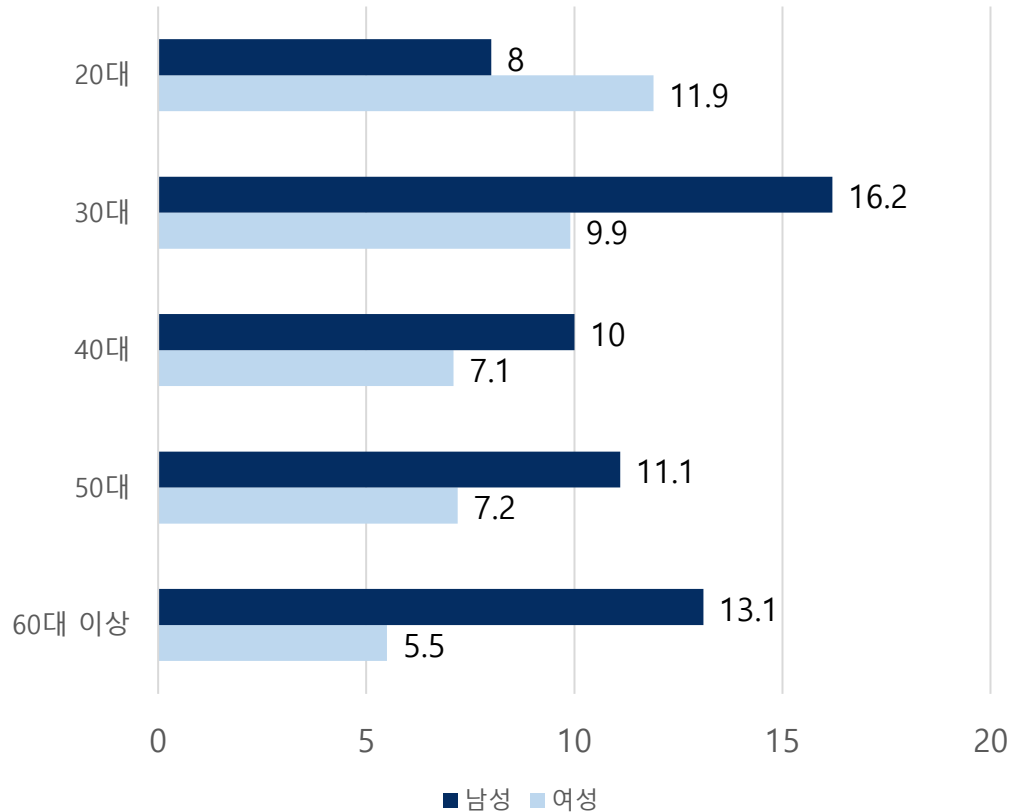
대상물건 환경분석

구분	내용
공공기관 및 대사관	서울시청, 종로구청을 비롯하여 예금보험공사, 한국무역보험공사 등의 공공 기관 및 미국, 중국, 대만, 도미니카 공화국 등 다수의 대사관 위치
오피스	SK그룹, 미래에셋증권, GS건설 등 많은 대기업 위치 대한민국의 경제, 행정의 중심지로 비즈니스 목적 방문객의 수요 충족 가능
리테일	인근 롯데백화점, 신세계백화점 본점 등, 고급쇼핑시설 위치 인사동 및 익선동 등, 전통 문화를 기반으로 한 다양한 상권 존재
호텔	반경 500m 근방에 7개의 특급호텔이 위치하며 반경 1.5km 근방에는 약 15개 이상의 특급호텔이 위치
관광	경복궁, 덕수궁, 종묘, 북촌 한옥마을 등, 관광 명소 인접 이를 통해 다양한 내외국인 방문객의 휴식 수요 충족 가능
교통	건물 인근 지하철 1호선, 3호선, 5호선 위치. 다양한 버스노선 및 인근 시청역(2호선)을 통한 서울 내 명소 이동 편리 서울역(공항철도, KTX)이 약 2KM 이내 위치

상권 분석

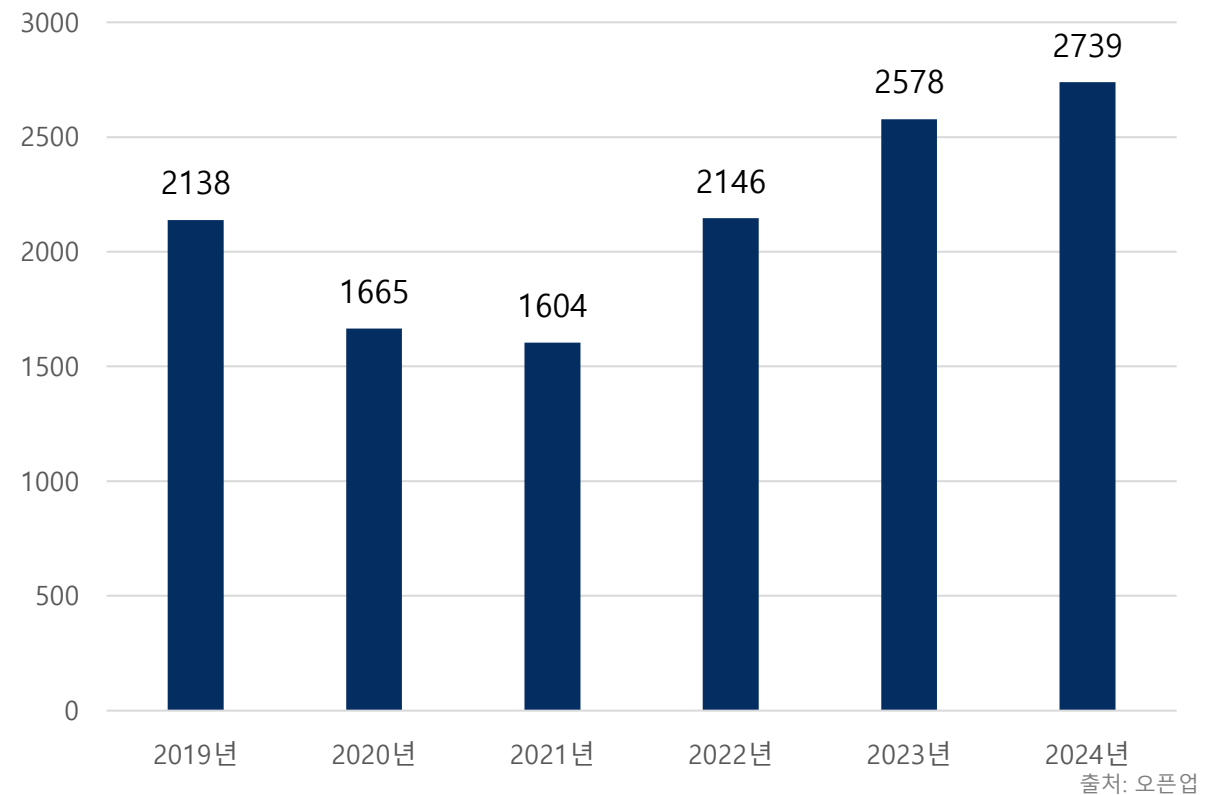
- 특정 연령 및 성별에 치우치지 않은 고른 소비층 분포
- 상권의 매출 규모는 2021년 대비 71% 증가, 팬데믹 이전 시기인 2019년 대비 28% 상승함.

종로3가 상권 성별, 연령대별 결제 비중



출처: 오픈업

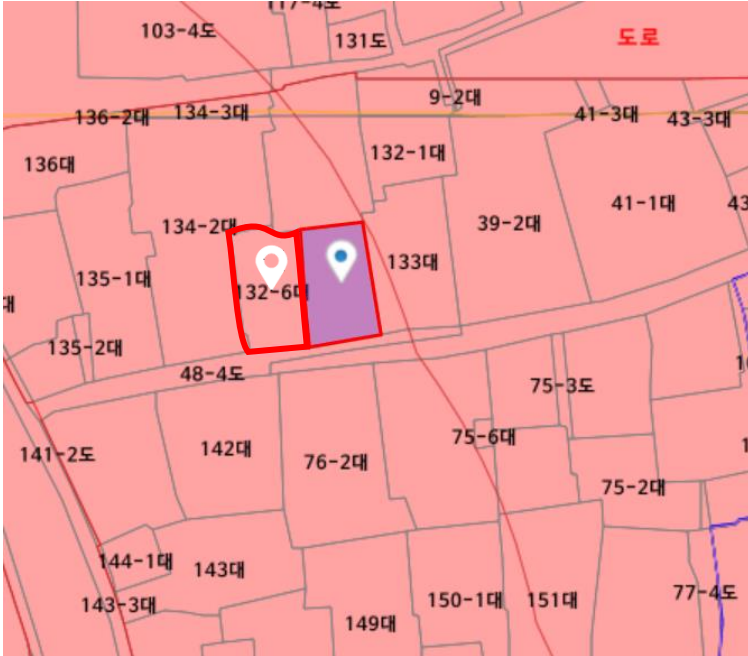
종로3가 상권 최근 6년 매출 추이



02. 입지 분석

토지개요 및 법규 검토

지역지구 : 일반상업지역



대상자산 허용가능 건축물

주요 건축물	허용 여부	비고
단독주택	△	○
공동주택	△	
제1종 근린생활시설	○	
제2종 근린생활시설	○	
문화 집회시설	○	
운수시설	○	
교육연구시설	○	
판매시설	○	
운동시설	○	
업무시설	○	
숙박시설	○	관광호텔
위락시설	△	
관광휴게시설	○	

지역지구 등 지정여부

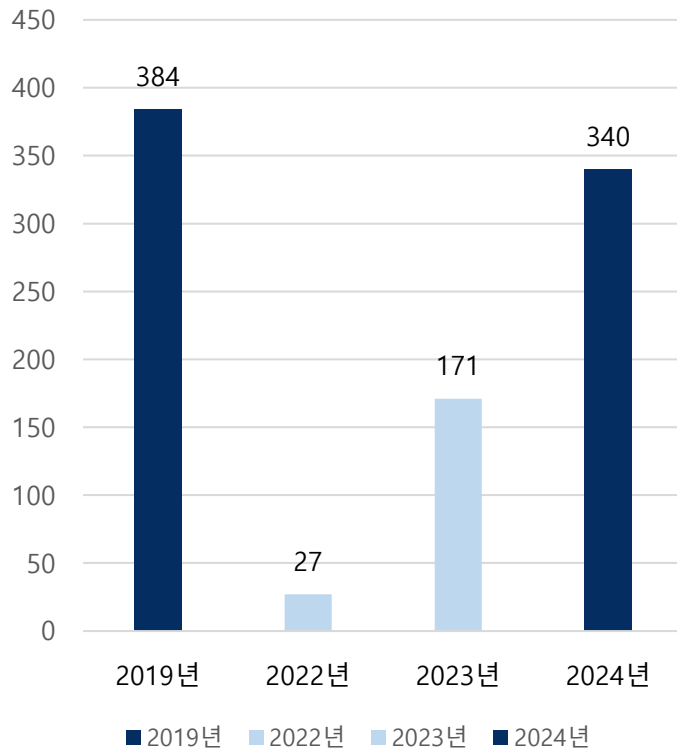
구분		내용
토지 이용 계획	국토법에 따른 지역/지구	도시지역, 일반상업지역, 제1종 지구단위계획구역(운현궁 주변 지구단위계획)
	다른 법령에 따른 지역/지구	가축사육제한구역, 대공방어협조구역, 역사문화환경보존지역, 과밀억제권역
토지이용규제 기본법 시행령 제9조 제4항 각 호에 해당되는 사항		중점경관관리구역(2016-11-24)(역사도심),서울도심((4대문안))

03. 시장 환경 분석

관광객 분석

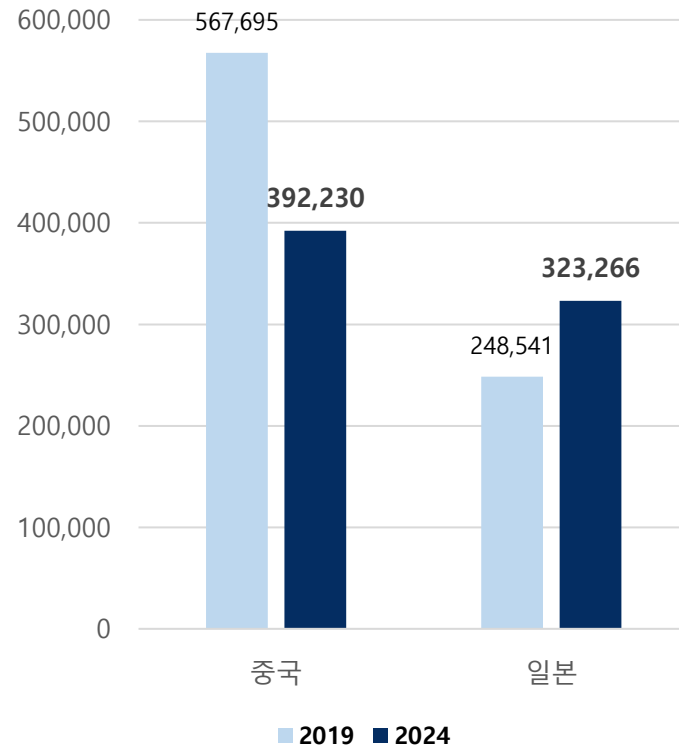
- 올해 1분기 방한 외래관광객은 약 340만명으로 코로나 19 이전, 동기 대비 88.6% 회복
- 가장 큰 비중을 차지하는 중국의 경우 코로나 이전 관광객 회복 기대
- 한류 등의 영향으로 19년 대비 방한 일본 관광객은 130% 증가

방한 외래 관광객 수 추이



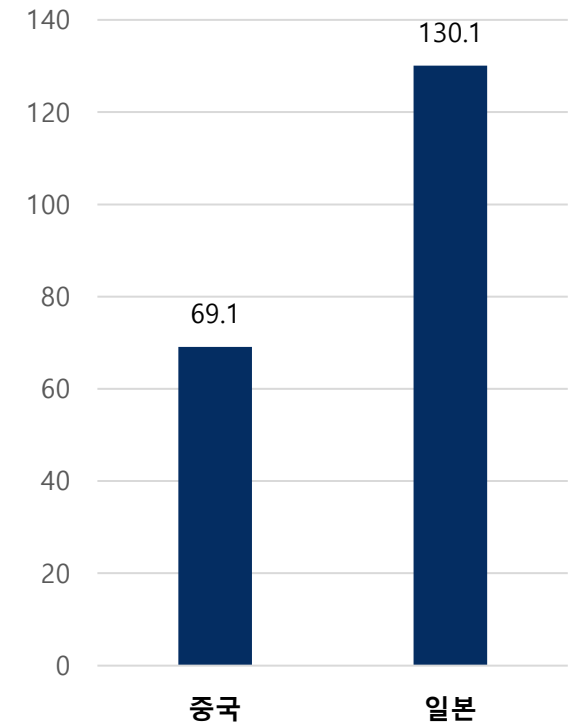
출처: 한국관광공사

중국, 일본 방한 관광객 수



출처: 한국관광 데이터랩

19년 대비 회복률

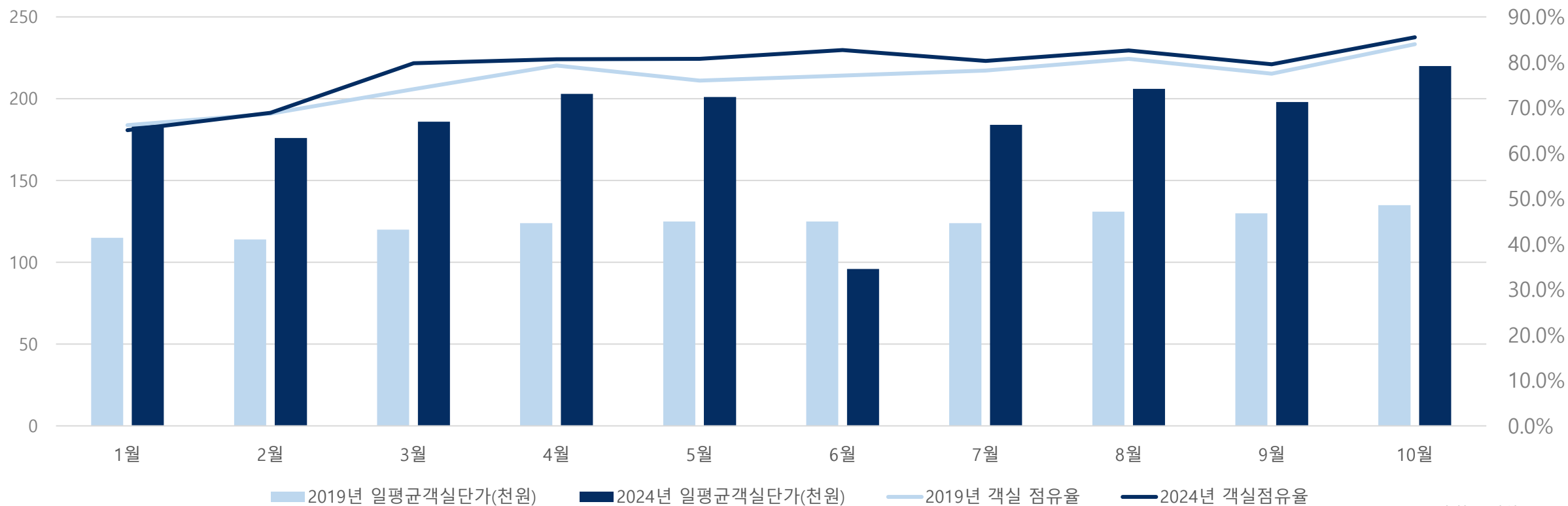


출처: 한국관광 데이터랩

호텔시장분석 _시장 회복세

- 서울 시장은 코로나 이전과 비교 시, 더욱 우수한 운영실적을 달성.
- 객실점유율은 상승하여 85.5%를 달성하였으며 객실평균단가 또한 13.1% 상승.
- 평균적으로는 외국인 고객 비중이 높지만 1~2성급 호텔의 경우 내국인 고객에 보다 집중

서울 호텔 시장의 회복

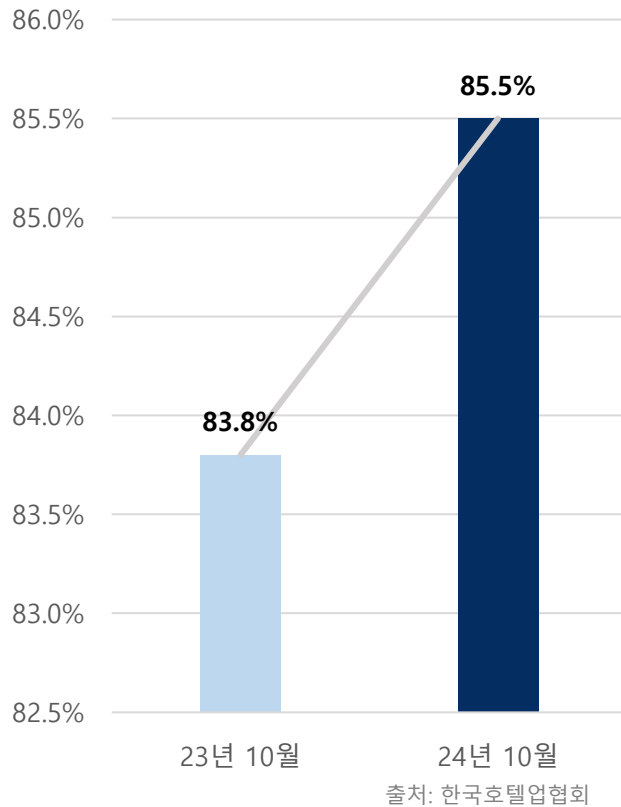


출처: 스타일로프트

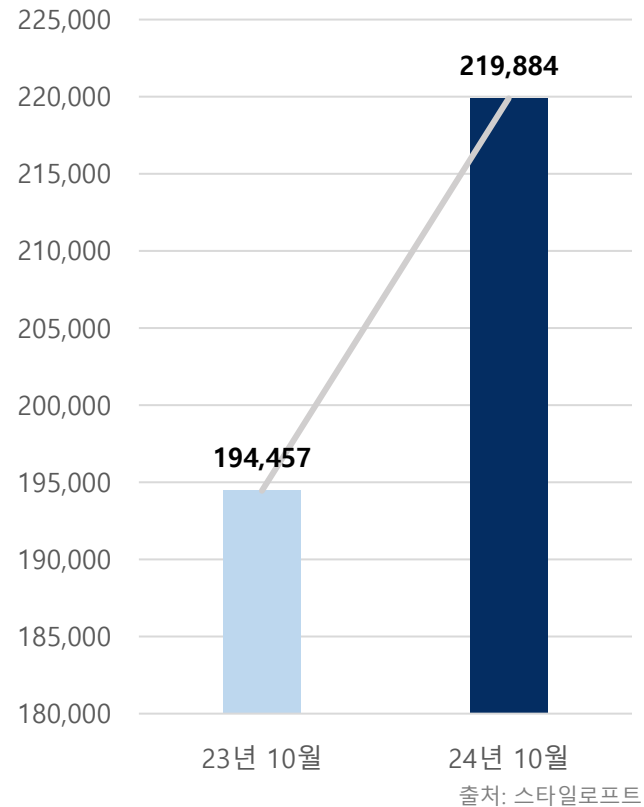
호텔시장분석 _ADR, OCC 추세

- 서울 시장은 코로나 이전과 비교 시, 더욱 우수한 운영실적을 달성
- 객실점유율은 상승하여 85.5%를 달성하였으며 객실평균단가 또한 13.1% 상승
- 평균적으로는 외국인 고객 비중이 높지만 1~2성급 호텔의 경우 내국인 고객에 보다 집중하는 경향을 보임

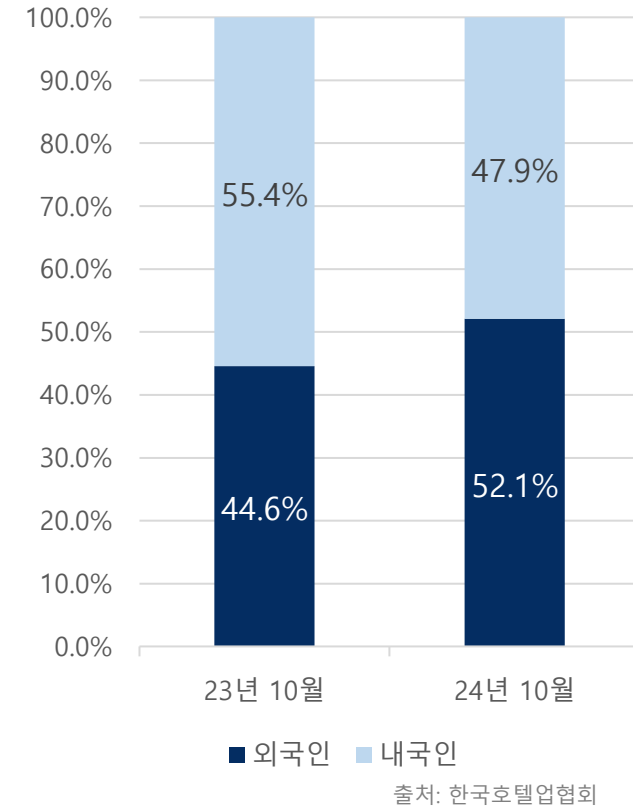
객실점유율



일평균 객실단가



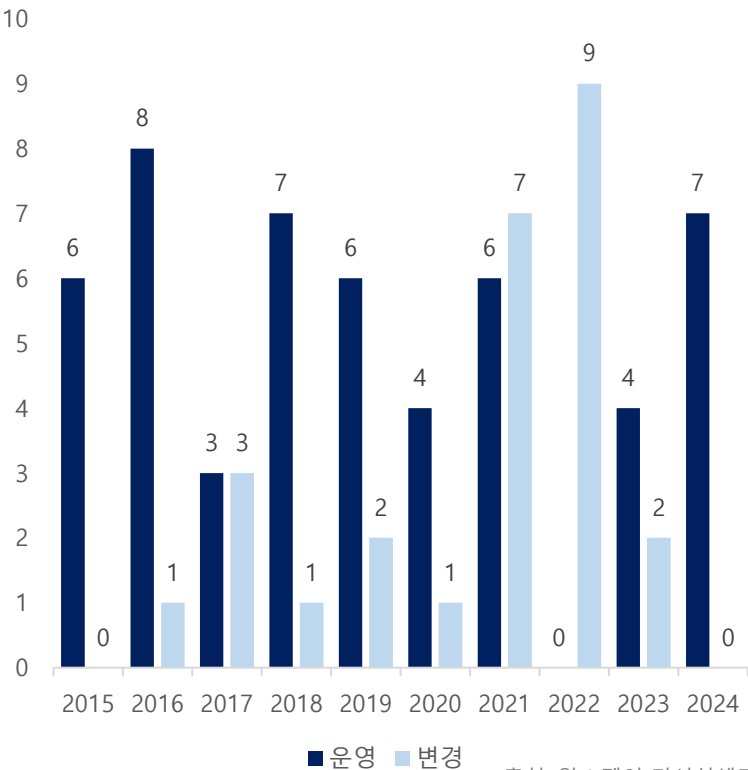
이용자 비율(외국인/내국인)



호텔시장분석 _공급계획

- 엔데믹으로 전환된 2023년부터 서울 내 호텔 거래는 '용도 변경'에서 '운영' 목적으로 변화가 지배적인 양상을 보임
- 서울 등, 5성급 중심의 럭셔리 호텔들 공급량 증가 예상

서울 관광호텔 거래 목적 추이



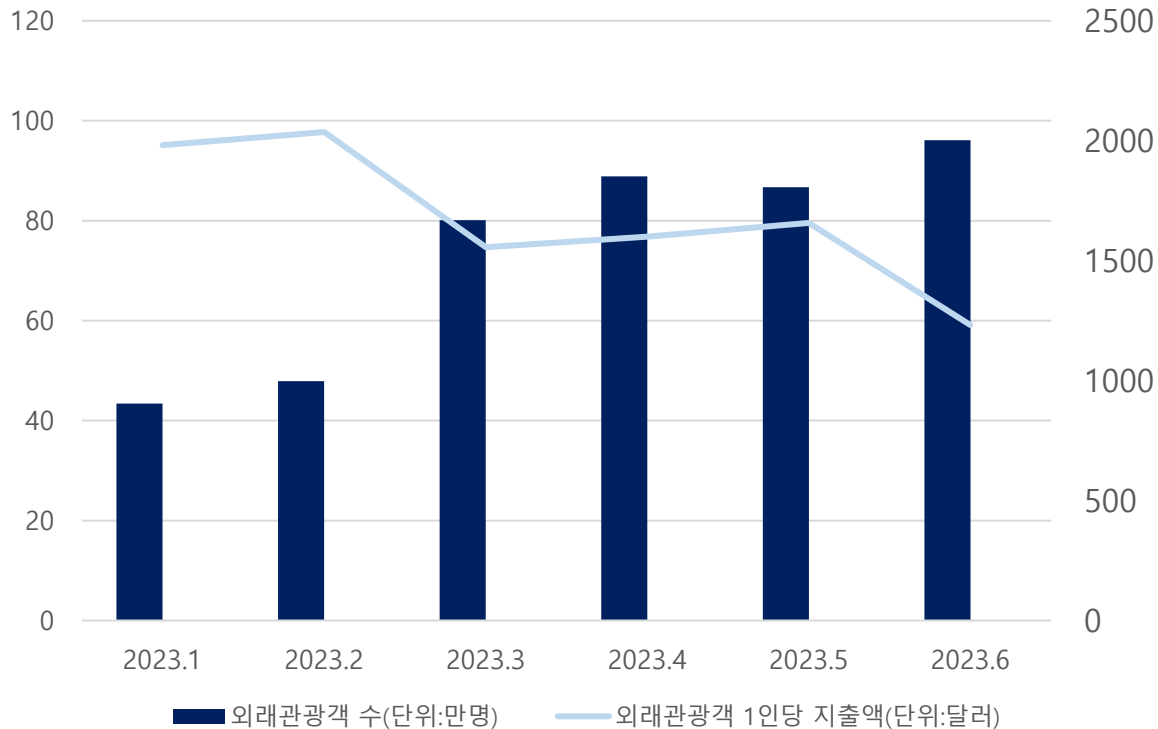
5성급 호텔 공급 계획

지역	호텔 명	개관예정연도	건축 구분	객실 수	호텔 오퍼레이터	호텔 등급 (STR기준)	시행사
부산 해운대구	반얀트리 해운대 부산	2025	신축	195	Banyan	Luxury(5성급)	루펜티스
제주시 삼도이동	쉐라톤 제주	2026	리모델링	-	Marriott	Upper Upscale (5성급)	한국교직원 공제회
서울 강남구	메종 델라노 서울	2026	리모델링	81	Ennismore (Accor 계열)	Luxury(5성급)	라미드관광
서울 용산구	로즈우드 서울	2027	신축	250	Rosewood	Luxury(5성급)	일레븐건설
서울 중구	자누 서울 (검토 중)	2028	신축	124	Janu	Luxury(5성급)	한화

호텔시장분석 _소비자 지출의 변화

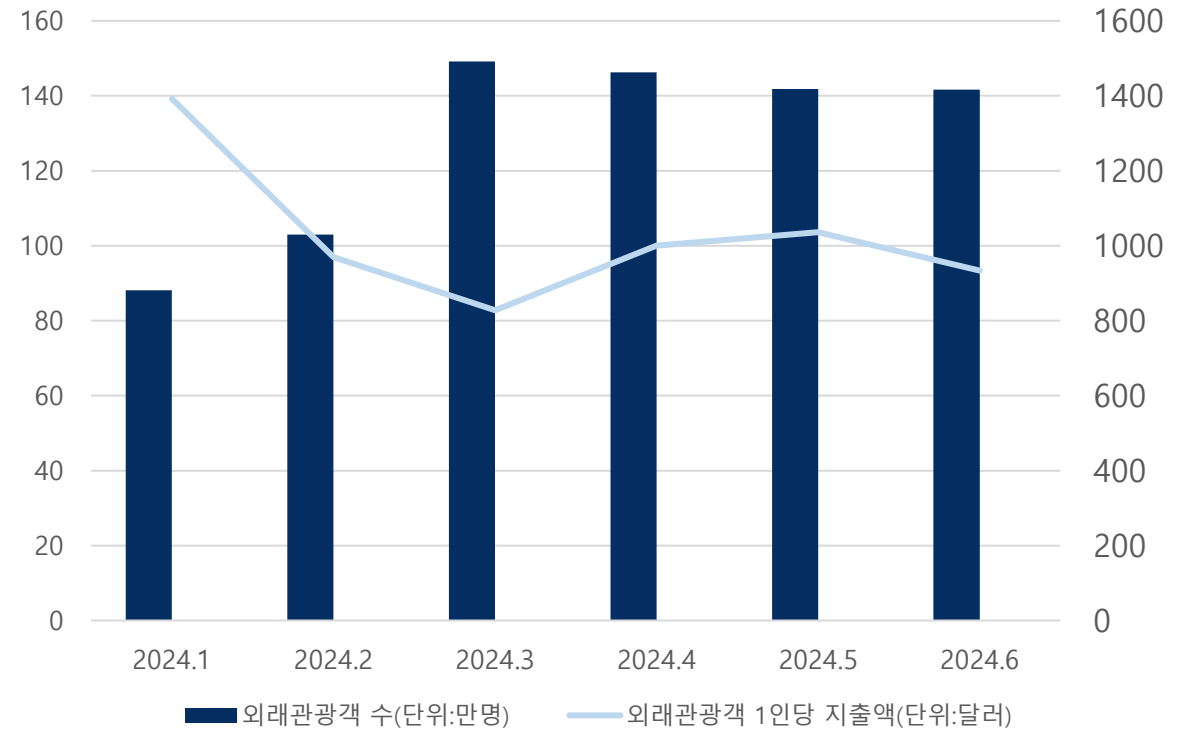
- 2023년 상반기 대비 외래 관광객 수는 크게 회복한 반면, 평균 지출 금액은 감소
- 국내 소비자의 약 80%가 현재 한국 경제를 '위기 상황'으로 인식
- 이러한 추세로 외래 관광객을 타겟으로 한 1~2성급 호텔 개발이 사업성 있을 것으로 판단

2023 상반기



출처: 야놀자 리서치

2024 상반기

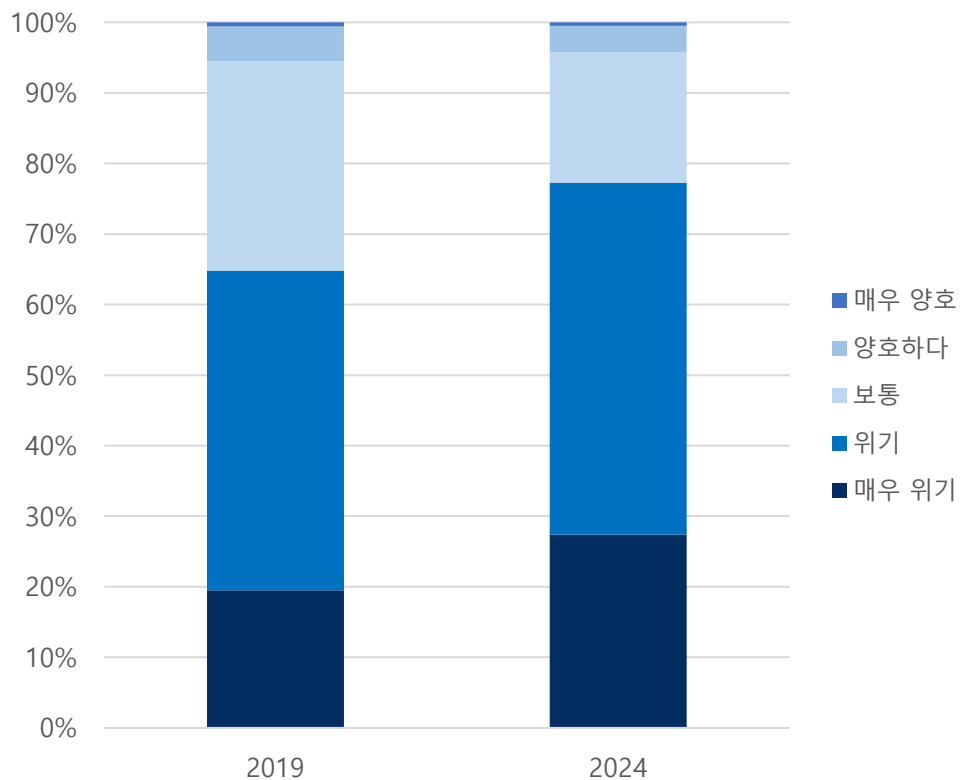


출처: 야놀자 리서치

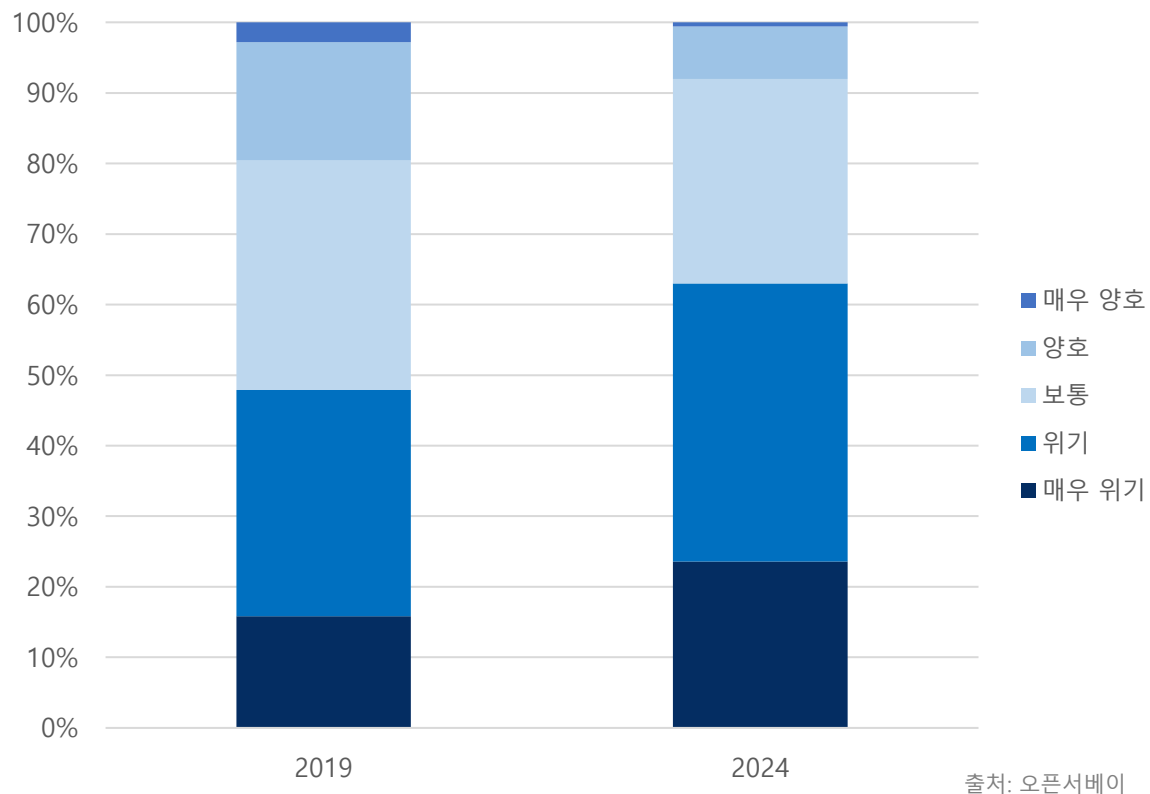
호텔시장분석 _수요 변화 가능성

- 2023년 상반기 대비 외래 관광객 수는 크게 회복한 반면, 평균 지출 금액은 감소
- 국내 소비자의 약 80%가 현재 한국 경제를 '위기 상황'으로 인식
- 1~2성급 호텔의 내국인 고객 수요가 증가할 가능성을 시사함

우리나라 경제 상황에 대한 인식



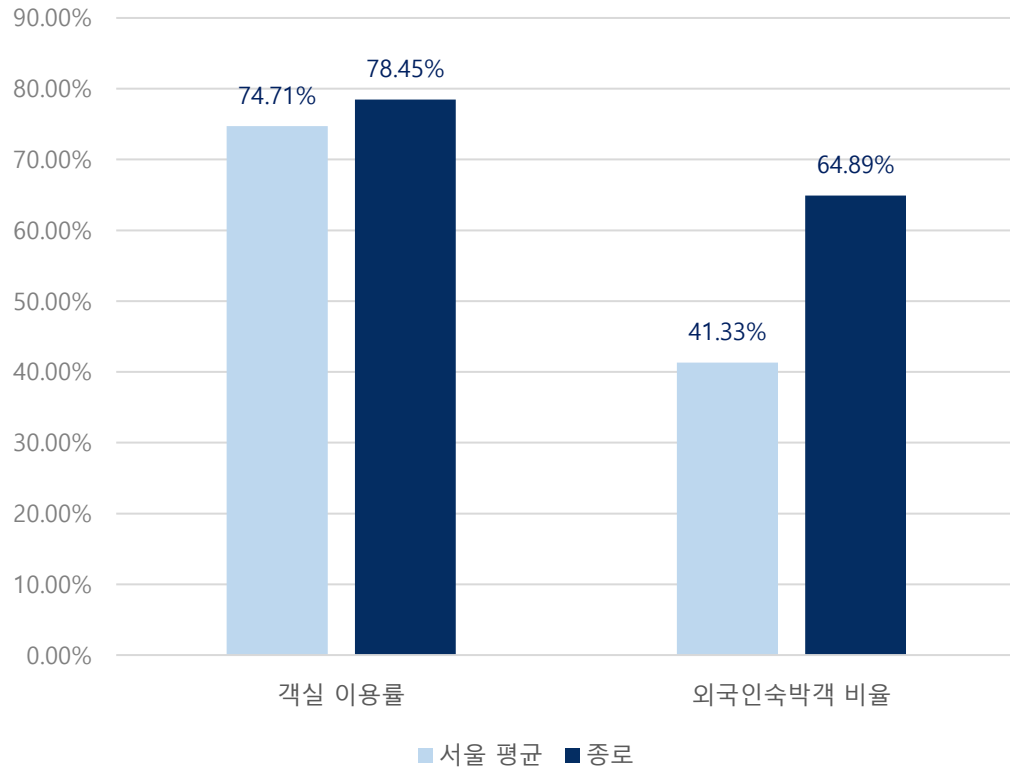
향후 1년간 경제에 대한 전망



호텔시장분석 _2성급 호텔 지표

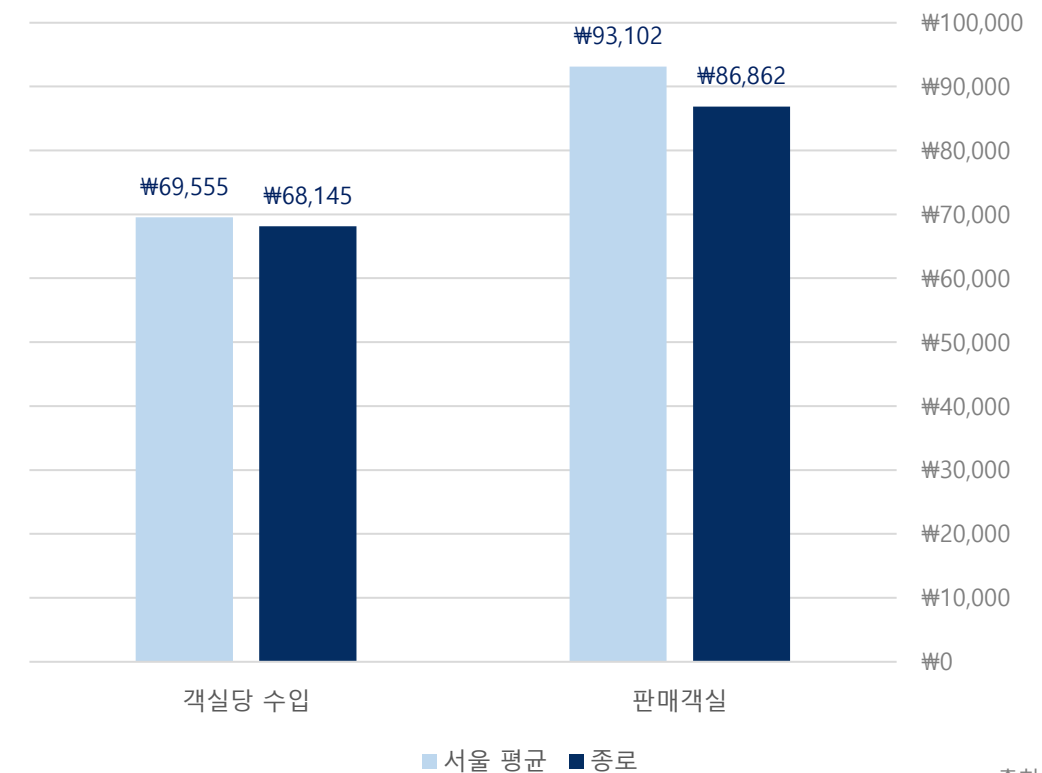
- 호텔 평균 객실 이용률의 경우, 종로 2성급 호텔의 OCC가 서울 평균 2성급 호텔의 OCC(74.71%) 보다 높은 78.45%을 보이고, 서울 내 타 지역구 2성급 호텔(41.33%)에 비해 매우 높은 외국인 숙박객 비율(**64.89%**)을 가지고 있음
- 그 외 객실당 수입과 ADR은 비슷한 수준임을 알 수 있음

종로 2성급 호텔의 OCC 및 외국인숙박객 비율



출처: 한국호텔업협회

종로 2성급 객실당 수입



출처: 한국호텔업협회

Stacking Plan & 부대시설 특화 전략

- 비즈니스 호텔의 특성 상 객실 크기를 5.5평으로 제한하여 객실의 개수를 최대한 공급.
- 기존 도미인 호텔의 작은 온천과 커뮤니티 시설을 개선 및 디밸롭 하고자 한옥카페, 지하 대욕장 도입



루프탑 야외 온천



<루프탑 야외 온천>

서까래와 나무기둥 등을 활용하여 최대한 한옥의 느낌을 살리고, 야외임을 고려하여 지붕을 긴 서까래를 활용하여 접이식으로 설계

지하 대욕장



<지하 대욕장>

루프탑 야외 온천의 경우 날씨의 영향을 받을 가능성이 높기 때문에 날씨의 영향을 받지 않는 지하에 도미인의 시그니처인 대욕장을 조성

1층 로비 한옥 느낌의 카페

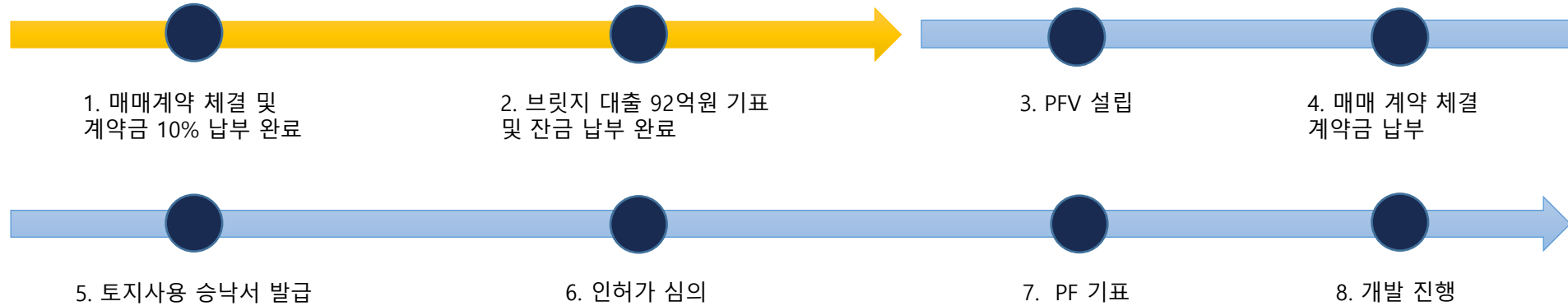


<1층 로비 한옥 느낌의 카페>

1층 로비에 한옥 느낌의 카페를 조성하여 관광호텔 주변의 지역성과 통일성을 높이고 호텔의 추가적인 임대 매출 기대 가능

사업 세부 일정

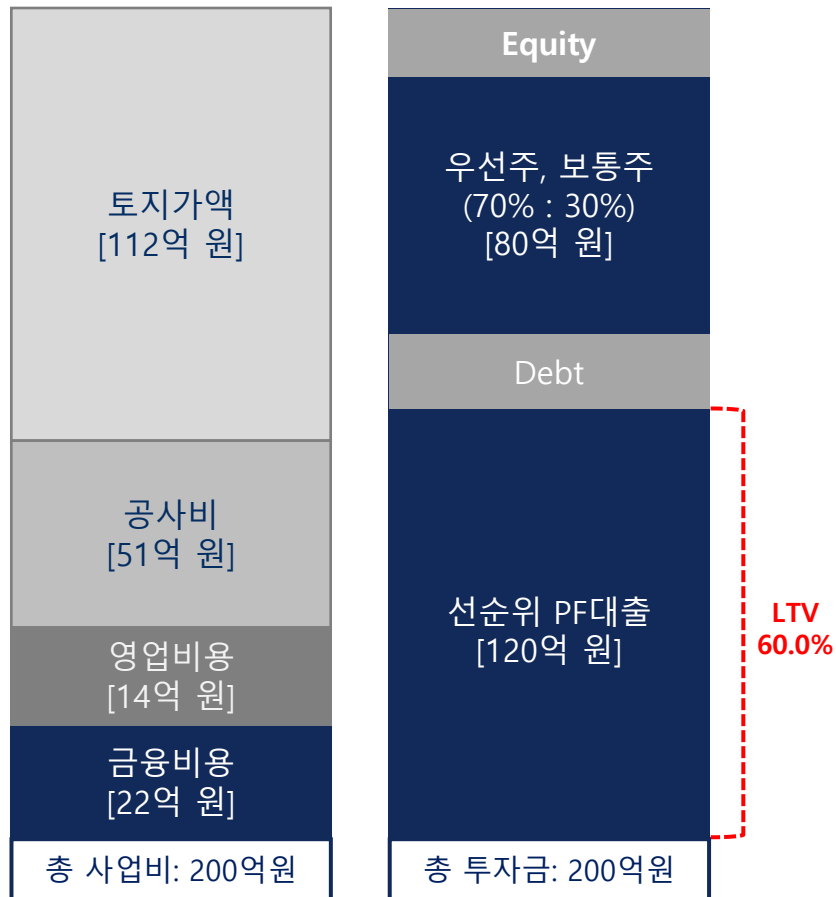
본 PF까지의 사업일정



일정	구분	절차	비고
2025.3.15일 (목표)	PFV설립	당사 투자심의 통과에 따른 PFV 설립	
2025.3월 중	1)토지매매계약 체결	토지주와 PFV 사이의 토지 매매계약 체결	
	2) 토지 대금 계약금 지급	10억원의 범위 내에서 계약금 지급 (금액 협의 필요)	
2025.06월	매매대금 잔금 지급	계약금 지급 이후, 건축인허가 및 본 pf 일정에 맞추어 잔금 지급	
2025.6~10월	인허가 심의 진행	토지합필 심의, 건축 심의 접수 등	

자금 조달계획

- 브릿지론 96억 5개월간 조달 이후 본PF 120억 21개월 조달 예정임.
- 브릿지론 금리 7.0%, 본PF 금리 8.0%이며 수수료는 1.0%로 동일함.



구분	금액(원)	비율	비고
토지비	11,275,000,000	56.40%	- 부동산매입액: 10,800 백만원 (대지면적 평당 30,574,114 원) - 매입 부대비용: 475 백만원 (취득세, 소유권이전비용, 법률/물리/재무 실사비용, 예비비 포함)
직간접공사비	5,129,000,000	25.66%	- 직접 공사비: 3,880 백만원 (연면적 평당 6,052,000원) - 간접 공사비: 489.3 백만원 (설계비, 감리비, 기타간접공사비) - 일반 관리비: 759.6 백만원
영업비용	1,410,000,000	7.05%	- 소유권보존등기비, 재산세 및 중부세(별도합산과세) - PM수수료(시행주체 수취), PFV 운영비용, 도로점용료
금융비용	2,178,000,000	10.89%	- 본 PF대출: 1,799 백만원 (21개월) - BL: 379 백만원 (5개월)
총투자비	19,992,000,000	100.0%	매출원가

거래 사례 비교

토지	본건(1)	본건(2)	1	2	3	4	5
사진							
	호텔 그림 (2성급)	종로노바(2성급)	심플스테이 호텔(-)	메이커스 (2성급)	종로 비즈 (2성급)	다나(2성급)	케이월드(2성급)
주소	낙원동 132-5	낙원동 132-6	낙원동 133	낙원동 132-2	낙원동 75	관수동 137	관수동 104-2
대지면적(py)	53.3	53.7	77	93.1	125	187.4	108.7
연면적(py)	220.1	240.0	284.6	485.2	336.1	847.5	730.3
거래일자	24.09.12	-	23.04	21.12	20.05	24.09	21.01
거래금액 (백만원)	10,800		6,100	9,650	6,130	18,300	14,340
평당가 (천원) [대지면적 기준]	85,250		79,220	74,650	49,040	97,652	131,923
평당가 (천원) [연면적 기준]	16,816		21,434	19,889	18,239	21,592	19,636
용도지역	도시지역, 일반상업지역, 제1종지구단위계획구역(운현궁 주변 지구단위계획)		도시지역, 일반상업지역, 제1종지구단위계획구역(운현궁 주변 지구단위계획)	도시지역, 일반상업지역, 제1종지구단위계획구역(운현궁 주변 지구단위계획) 도시철도(건축가등하나별도협의요함)	도시지역, 일반상업지역, 제1종지구단위계획구역(운현궁 주변 지구단위계획)	도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역	도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역

투자비 상세

- 본건 투자대상 물건의 총 투자비는 약 200억임.
- 공사비 평당 800만원으로 가정함.

(백만원 이하 절사)

구분	금액(원)	비율	비고
부동산취득가액	11,275,000,000	56.45%	▪ 부동산매입액: 10,800 백만원 (대지면적 평당 100,746,268 원) ▪ 매입 부대비용: 475 백만원 (취득세, 소유권이전비용, 법률/물리/재무 실사비용, 예비비 포함)
직간접공사비	5,129,000,000	25.68%	▪ 직접 공사비: 3,880 백만원 (연면적 평당 6,052,000원) ▪ 간접 공사비: 489 백만원 (설계비, 감리비, 기타간접공사비) ▪ 일반 관리비: 759 백만원
영업비용	1,410,000,000	7.06%	▪ 소유권보존등기비, 재산세 및 중부세(별도합산과세) ▪ PM수수료(시행주체 수취), PFV 운영비용, 도로점용료
금융비용	2,160,000,000	10.81%	▪ 본 PF대출: 12,000 백만원 (21개월) ▪ BL: 9,600 백만원 (3개월)
총투자비	19,974,000,000		매출원가

매각 가정에 따른 자기자본 예상 수익률

- 개별 사례를 참고하여 1~2성급 호텔 Exit Cap. Rate 7.0%로 산정
- 매각 1년 후 NOI: 임대료=매출액의 47%, ADR: 122,145원 / OCC: 70% / Rev.PAR: 85,502원
- 매각가액: 25,312 백만원, 매각차익: 4,960 백만원

(단위: 백만원)

구분	금액	수익률		매각차익 분배금
Equity	7,998	E IRR	32.75%	14,138
		E Multiple	1.77	
우선주	5,598	IRR	31.44%	4,437
		Multiple	1.85	
보통주	2,399	IRR	35.77%	9,701
		Multiple	1.73	

Exit Cap. Rate 변화에 따른 민감도

- 개발 후 매각 시 Exit Cap. Rate 변화에 따른 우선주 투자자 IRR 수익률 민감도 분석
 - > 본 자산은 Exit Cap. Rate을 7.00%로 가정했으며, 예상 가정치 Cap. Rate 보다 높을 경우에도 안정적인 수익률 기대 가능
- 개발 후 매각 시 Exit Cap. Rate 변화에 따른 손실 민감도 분석
 - > Exit Cap. Rate 이 9.68% 이상일 시(20,245 백만원 이하 매각 시) 보통주 원본 손실 발생

■ Exit Cap. Rate 변화에 따른 우선주 수익률 민감도

Exit Cap Rate	6.50%	6.60%	6.70%	6.80%	6.90%	7.00%	7.10%	7.20%	7.30%	7.40%	7.50%
매각가	27,260	26,847	26,446	26,057	25,680	25,313	24,956	24,610	24,273	23,945	23,625
우선주 IRR	40.63%	38.74%	36.88%	35.04%	33.22%	31.44%	29.68%	27.93%	26.22%	24.52%	22.84%
우선주 Multiple	1.99 x	1.93 x	1.88 x	1.83 x	1.78 x	1.73 x	1.69 x	1.64 x	1.60 x	1.55 x	1.51 x

■ Exit Cap. Rate 변화에 따른 손실 민감도

			기준 Cap		보통주 손실	우선주손실					차입금 손실
Exit Cap.R	4.46%	5.73%	7.00%	8.34%	9.68%	11.00%	12.32%	13.59%	14.86%		16.13%
매각가	43,920	34,189	27,988	23,495	20,245	17,815	15,902	14,416	13,185		12,147

브랜드 소개 - 도미인

- 도미인은 단순한 숙박 이상의 가치를 제공하고자 하며, 투숙객들이 **집처럼 편안한 공간에서 특별한 환대와 여유로움**이 호텔의 브랜드 철학
- 일본과 한국을 비롯한 아시아 전역에서 **고객 만족도가 높은 호텔**로 평가, 온천과 같은 부대시설은 경쟁 호텔과 차별화되는 요소

■ 도미인 개요

도미인 호텔 운영 현황		
		
<도미인 서울 강남>	<도미인 도쿄 우에노>	<도미인 오사카>
한국 시장 특화 대욕장 및 사우나	교통 중심지 관광객 친화 친환경 운영	관광객 중심 운영 도시와 자연의 조화 쇼핑 및 미식 경험

브랜드명	도미인
운영사	Kyoritsu Maintenance Co, Ltd
설립일	1993년
기업형태	중견기업, 호텔 체인
매출액	약 800억 엔(2023년 기준)
자본금 자기자본	약 50억 엔
임직원수	약 5,000명
사업내용	호텔 운영, 숙박 서비스 제공, 온천 및 대욕장 운영
사업실적	- 도미인 서울 강남 - 도미인 도쿄 우에노 - 도미인 오사카 난바 - 일본 전역 80여 개 지점 운영 - 한국 및 기타 아시아 지역 확장 중

투자위험 및 관리방안

구분	내용
토지매입 관련 위험	• 매도자들과의 협상 실패에 따라 본 계약이 체결되지 못할 위험이 있음. - 본 사업부지 매도자들의 경우 기존 모텔 운영의 어려움으로 KHREC PFV 주식회사에 사업부지 매도에 대해 약속하였으며 변호사 공증을 완료하여 협상 실패로 인한 토지매입 실패의 위험은 제한적.
실사 관련 위험	• 부동산 매입 및 PFV 설립을 위해 법률, 감정평가, 세무 실사를 진행하였음에도 실사 과정에서 확인되지 않거나, 매도인이 진술, 보장, 확약하지 않는 부분에 대해서는 매입 및 운영에 있어 다양한 위험이 발생할 수 있음. - 법무법인 세종을 선임하여 적법한 거래 절차, 부동산투자회사 영업인가여부와 기타 법령 준수 여부 및 보유 부동산에 대한 소유권 확인, 제한 물권 존재 여부, 계약 및 인허가 사항 및 소송 등의 사항을 검토 - 태평양감정평가법인을 선정하여 원가, 거래 사례 비교, 수익가치 산정 방식을 통해 본건 투자대상회사 보유 부동산에 대한 감정평가를 수행 - 한영회계법인을 선정하여 부동산 매입시 취득세 산정, 청산시 세금산정 등의 제세공과금 계산을 위한 세무 실사를 수행
인허가 관련 위험	• 서울시 건축심의, 건축허가의 경우 예측하지 못한 리스크로 인해 연장 혹은 인허가 문제가 생길 수 있음. - 본 사업부지는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 도시지역, 일반상업지역으로서 본 사업이 계획하고 있는 "관광호텔" 개발에 문제가 없음. - 현재 서울 중심부 외국인 관광객 관광호텔의 부족으로 건축심의, 건축허가에 있어 문제가 없을 것으로 예상됨.
운영 브랜드 유치 실패의 위험	• 본건 관광호텔의 위탁운영사인 "도미인"의 내부사정으로 인하여 사업계획 예정중인 브랜드 유치 실패의 위험이 있음. - 도미인 브랜드 유치가 실패하더라도 종로 위치의 강점을 살려 한옥 컨셉의 브랜드를 자체 개발하여 외국인 관광객 유치 전략을 통해 운영 진행 가능함.
EXIT 위험	• 거시적 경제, 부동산 시장 환경에 따라 이후 관광호텔 매도가 지연될 수 있음. - 만약 관광호텔의 매도가 지연되더라도 호텔 운영을 통한 지속적인 수익 창출로 대출 이자 상환 및 담보 대출을 통한 리파이낸싱 가능.

투자위험 및 관리방안

구분	내용
자연재해 리스크	자산의 물리적 현황과 관련한 상당수의 위험은 보험을 통하여 보장이 되지만 보험을 통하여 보장이 되지 않는 지진, 홍수 등 천재지변 등의 리스크에 의해 해당 투자 자산의 가치가 크게 하락할 수 있음.
투자 원금에 대한 손실 위험	관련 법령에서는 펀드 투자에 대한 수익률이나 원리금을 보장하거나 보호하지 않음. 따라서 자산가치하락 또는 호텔 운영 수익 하락, 비용 증가에 따라 예상 배당 수익률의 하락 등의 사유로 투자원본의 전부 또는 일부에 대한 손실이 발생할 수 있음. 예상 수익 감소, 투자 손실의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 본건 펀드의 집합투자업자, 신탁업자, 사무관리회사나 판매회사 등 어떤 당사자도 투자손실에 대하여 책임지지 않음.
본 PF대출 위험	- KHREC PFV주식회사는 부동산 매입 이후 본 PF대출 예정으로 본PF 대출조건 변동 또는 대출금리 인상에 따른 투자 환경의 변화 등으로 목표 수익률에 미달할 수 있음. - PFV 설립시점부터 본PF대출 금융기관과 사전협의를 진행하여 경쟁력 있는 조건으로 조달할 예정이며 보건 사업의 이해도가 높고 브릿지론을 주선한 대출기관과 함께 본PF대출 구조를 협의하여 위험을 최소화할 계획임. - 본PFV 대출 실패 시 본PFV는 특수목적 상실로 인한 청산에 들어가므로 대출 실패로 인한 PFV 손실이 제한적.
비용 및 제도 변경 관련 위험	- 운영 기간 중 물가 및 유가 상승, 예상하지 못한 경기 변동 및 정부 정책 등으로 인하여 재산세, 취득세, 공사비 증가 등 개발 비용이 당초 예산을 초과할 경우 목표 수익률에 미달 또는 원금손실이 발생할 위험이 있음. - 정치·경제적 상황, 정부 정책, 부동산 관련 법률, 세제 등의 변화가 발생할 경우 목표분배율에 영향을 미치거나 투자 원본에 상당한 손실이 발생할 수 있음. - 제반 실사를 통하여 운용상의 각종 제반 비용에 대하여 면밀히 검토하고 사업계획에 반영하였으며, 세무실사를 통해 향후 발생할 제세공과금을 예측하여 사업 손실을 최소화할 예정임.
기타 인지되지 않은 위험	본 투자제안서는 작성 당시 파악된 위험요소를 최대한 반영 및 분석하였으나, 이후 작성 시점에 통상 인지되지 않은 잠재된 위험요소가 있을 수 있음.

낙원동 dormy Inn 호텔 개발 프로젝트

제1호 KHREC 낙원동 피에프브이 주식회사

고영철 | 권민우 | 이승민 | 양승화 | 이준수 | 황재민
Contect: khrec.official@gmail.com