

INVESTMENT OPPORTUNITY TEASER

# 홍대복합상업시설

## Hongdae Mixed Use Commercial Complex

SEOUL, KOREA





# EXECUTIVE SUMMARY



홍대복합상업시설(이하 “본 건”)은 연면적 17,058m<sup>2</sup> (5,160평), 지상 18층 / 지하 6층 규모의 자산으로서 권역 상권의 트렌드를 리드하는 액티브한 저층부 리테일 공간과 수준 높은 270개의 객실, F&B 등 다양한 부대시설을 갖춘 트렌디한 호텔이 결합된 홍대지역의 대표 랜드마크 자산입니다.

본 건은 서울의 3대 핵심상권인 홍대에 소재, 그 중에서도 서울 서북권의 교통허브인 홍대입구역 인근에 위치하여 최적의 접근성을 갖추고 있습니다. 홍대는 내국인 뿐만 아니라 외국인 관광객 또한 필수 코스로 거쳐가는 관광명소로서 핵심 리테일 권역으로의 위상을 더욱 공고히 하고 있습니다. COVID-19 사태 이후 완전히 회복된 홍대 리테일 시장을 바탕으로 리테일 임차인 교체 등의 전략을 통해 가치 상승을 꾀할 수 있는 펀더멘털을 보유하고 있으며, 상층부 호텔의 경우 퍼포먼스 연동 임대료 체계를 통해 서울 내 호텔 공급 부족 및 숙박 수요 증가에 따른 수익 증대 효과를 기대할 수 있습니다.

Hongdae Mixed-Use Commercial Complex (the "Property") is prominently located in the bustling neighbourhood of Hongdae, one of Seoul's top three core commercial districts. With a total GFA of 17,058m<sup>2</sup> (5,160 pyeong), the Property boasts an optimal mix of active retail spaces on the lower levels and a master leased 270-key lifestyle hotel on the upper floors. This unique facility mix positions the Property as a rare and highly sought-after mixed-use landmark asset in the area.

Strategically situated near Hongik University Station, a key transportation hub in Seoul's northwestern region, the Property benefits from exceptional accessibility with prime street-frontage along Yanghwa-ro, a prominent thoroughfare within the core Hongdae retail market. Despite the challenges posed by the COVID-19 pandemic, Hongdae's retail market has demonstrated remarkable resilience, reaffirming the enduring popularity of the Hongdae market among both domestic and international visitors.

Leveraging the full market recovery in both the retail and hotel sectors, the Property presents a compelling value-add opportunity. The retail component offers value-add opportunities through strategic tenant renewal or replacement, while the hotel component can leverage a performance-based rental scheme with downside protection to capitalise on the scarcity of hotel supply and the growth of international visitors within the Seoul market.



# INVESTMENT HIGHLIGHTS

## TOP QUALITY ASSET IN HONGDAE

### 홍대 핵심상권에 위치한 최신 랜드마크 복합상업시설

본 건물은 홍대 권역 내에서도 희소한 신축 복합상업시설로 유려한 Façade가 눈길을 끄는 자산입니다. 권역 내에서도 가장 핵심인 홍대입구역 사거리에 소재, 다양한 콘텐츠와 스토리를 만들어내는 다수의 우량 리테일 테넌트가 입주하고 있으며 상층의 호텔 부분은 권역에서 손꼽히는 4성급 우량 브랜드를 유치하여 국내외 방문객들에게 다양한 재미와 최고의 서비스를 선사하며 홍대 권역의 랜드마크로 각인되고 있습니다.

### Prime Mixed-Use Commercial Complex in Hongdae

The Property is a highly sought-after mixed-use commercial complex in the vibrant Hongdae district. With its captivating facade and strategic location near the bustling intersection of Hongdae Station, the Property stands as a core landmark of the district, attracting prestigious retail tenants and offering a diverse range of contents and experiences. Featuring a renowned 4-star hotel on the upper floors, the Property attracts both domestic and international visitors with 270 guestrooms, F&B outlet, gym facilities, and other amenities. Truly an emblem of the dynamic and lively ambiance in Hongdae.





# INVESTMENT HIGHLIGHTS

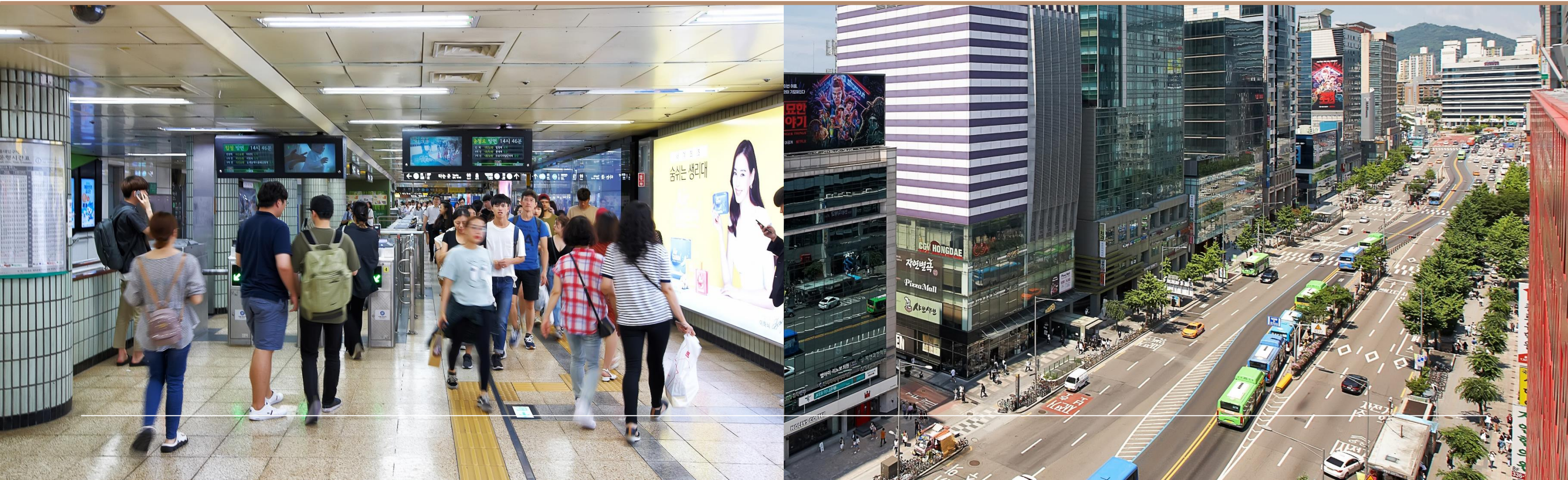
## PRIME LOCATION & ACCESSIBILITY

### 교통 허브로서 누리는 탁월한 접근성

본 건 인근에 소재한 홍대입구역은 지하철 2호선, 공항철도, 경의중앙선이 접속, 작년 기준으로 일평균 약 18만명의 승하차객을 기록하였습니다. 본 건이 접한 양화로는 왕복 8차로 대로로, 중앙버스차로를 통해 47개의 버스 노선이 운행 중입니다. 홍대와 서울 주요지역과 수도권, 인천공항을 연결하는 대중교통망을 통해 국내외 방문객들이 모이는 교통망 허브로서 그 위상을 공고히 하고 있습니다. 과거 홍대입구역 9번출구로부터 시작되어 이면으로 이동하던 유동인구의 흐름이 다수의 플래그십 스토어 출점과 더불어 양화로 대로변으로 점차 옮겨오며 리테일 시장에서의 본 건의 입지는 더욱 견고해 지고 있습니다.

### Excellent Transport Connectivity

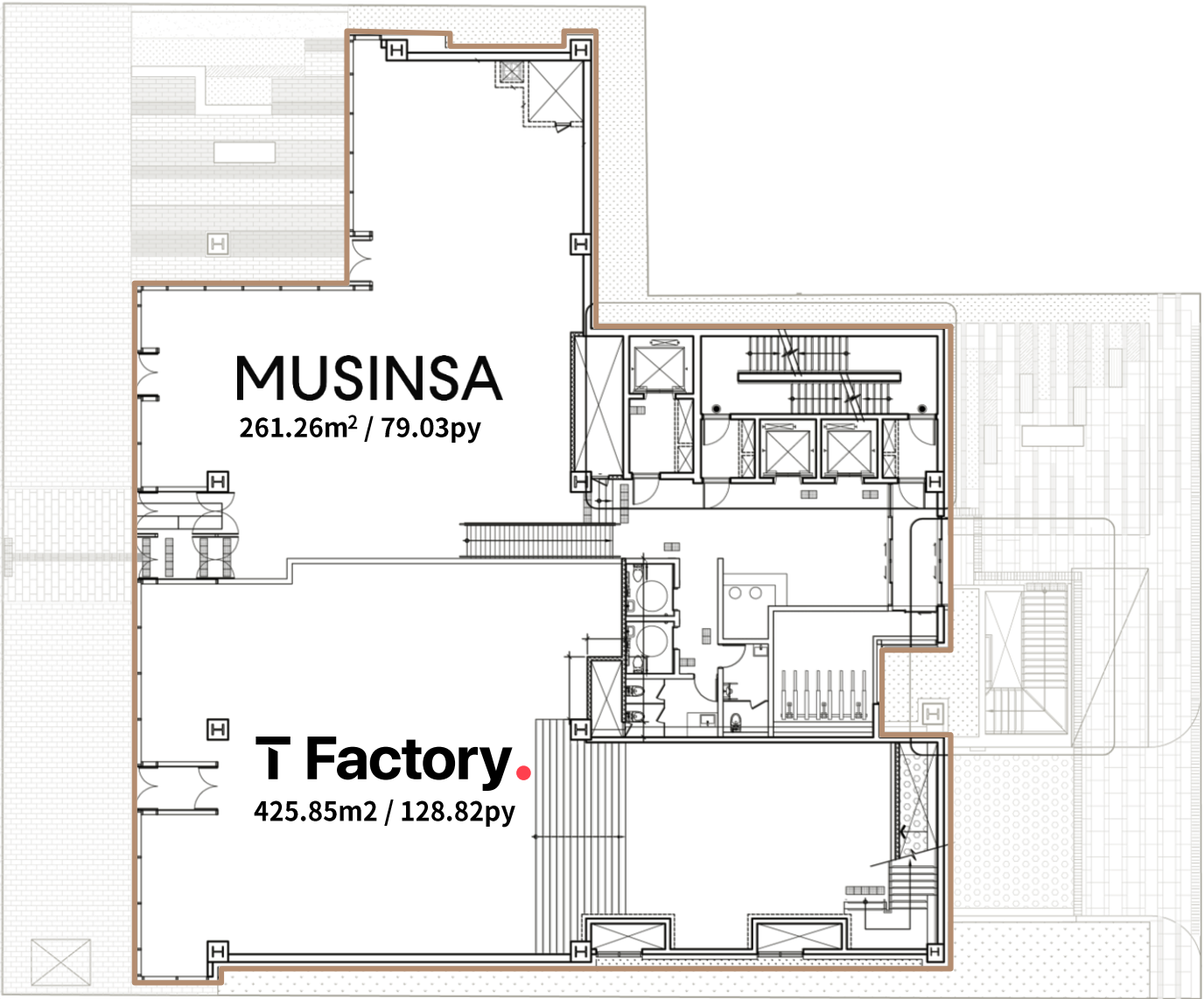
The Property benefits from its excellent connectivity, with Hongik University Station serving as a crucial transportation hub. The station connects Subway Line 2, the Airport Railroad Line, and the Gyeonggi-Jungang Line—handling an impressive average daily foot traffic of approximately 180,000 passengers. Adjacent to the Property, Yanghwa-ro acts as a major thoroughfare with eight lanes, including central bus lanes that serve around 47 bus routes. As a result, the Property attracts both domestic and international visitors who utilize Seoul’s extensive public transportation network, seamlessly connecting Hongdae with key areas in Seoul and even extending to Incheon Airport. Notably, there has been a significant shift in pedestrian traffic from Hongik University Station's Exit 9 towards Yanghwa-ro, where flagship stores have established a prominent presence. This growing trend further solidifies the Property's strategic position within the dynamic retail market.





# INVESTMENT HIGHLIGHTS

1F Floor Map



## SUPERIOR PHYSICAL BACKGROUND

### 대형 Flagship Store 구성에 최적화된 자산

대형 플래그십 스토어가 입점하기 위해서는 높은 유동인구 수, 노출도, 대중교통 접근성, 일정 수준 이상의 바닥면적 및 우수한 물리적 컨디션 등 브랜드별로 요구되는 까다로운 기준을 통과해야 합니다. 홍대 권역을 통틀어 이러한 조건에 대응할 수 있는 자산은 매우 한정적이며 본 건물은 이러한 테넌트를 유치할 수 있는 최적의 입지 및 물리적 조건을 보유하고 있습니다.

### Optimal Configuration for Large Flagship Stores

The Property offers an ideal configuration for large flagship stores, meeting the stringent criteria set by institutional brands, including high footfall, visibility, convenient access to public transportation, a significant floor area, and excellent physical conditions. Such assets that meet these requirements are limited within the Hongdae area, making the Property a standout choice that fulfils these conditions perfectly. With the successful operations of flagship store tenants like SK and Musinsa over the years, the Property has demonstrated its value to numerous potential tenants through its proven track record of success.



# INVESTMENT HIGHLIGHTS



## POTENTIAL UPSIDE

### 탄탄한 펀더멘털과 Value-add Upside

서울 리테일과 호텔시장 전반에 걸쳐 COVID-19 시기 이전 수준으로 회복됨에 따라 시장 현황을 적극 레버리징하여 추가적인 Upside를 기대할 수 있습니다. 탄탄한 홍대 권역의 자체적인 시장 잠재력과 더불어, 본 건이 보유한 입지적, 물리적 장점을 적극 활용하여 2025년도에 리테일 임대 조건을 시장에 맞게 갱신 또는 임차인 교체 등의 전략을 통해 가치 상승을 꾀할 수 있는 펀더멘털을 보유하고 있습니다. 또한 호텔 부분에서 우월한 실적을 지속적으로 달성하고 있으며 이를 바탕으로 최소 보장 임대료를 상회하는 운영 실적을 기대할 수 있습니다. 리테일과 호텔 부분에 대한 선택적인 CAPEX 투자를 통해 효과적인 자산가치 상승을 도모할 수도 있습니다.

### Solid Fundamentals and Value-Add Upside

As the retail and hotel sectors continue their recovery towards pre-pandemic levels, the Property is poised to capitalize on this market scenario, presenting significant potential for growth. With its advantageous strategic location and physical attributes, the Property offers upside through renewing or re-leasing to adjust the rents to market in 2025. Additionally, the master leased hotel continues to achieve strong performance, resulting in upside beyond the minimum rent guarantee. Through selective CAPEX investments, both the retail and hotel components offer rare value enhancement opportunities for such a centrally located landmark.



# PROPERTY OVERVIEW



3F P P E U M  
B1-2F MUSINSA  
B2-2F T Factory.



소재지 Address	서울시 마포구 양화로 144 (동교동 162-5) 144 Yanghwa-ro, Mapo-gu, Seoul		
용도지역 Zoning	근린상업지역, 지구단위계획구역 Neighborhood Commercial District, District Planning Area		
주용도 Main Usage	숙박시설, 판매시설 Lodging Facility, Sales Facility		
대지면적 Site Area	1,577.7㎡ (477.3py)		
	숙박시설 Lodging Facility	판매 및 기타 Sales and Others	합계 Total
연면적 GFA	13,665.81㎡ (4,133.91py)	3,400.23㎡ (1,028.57py)	17,066.04㎡ (5,162.48py)
전용면적 GLA	11,559.77㎡ (3,496.83py)	2,508.03㎡ (758.68py)	14,067.80㎡ (4,255.51py)
전용률 Efficiency Rate	84.59%	73.76%	82.43%
건폐율/용적률 SCR/FAR	58.58% / 730.95%		
준공일 Completion	2020년 1월 Jan 2020		
건축규모 Floors	B6 / 18F		
주차대수 Parking	총 79대 (기계식 75대, 자주식 4대) 79 Lots (Machinery 75, Drive-in 4 Lots)		
승강기 E/Vs	총 6대 Total 6 E/Vs		
객실 수 No. of Keys	270 Rooms		
부대시설 Hotel Facilities	<ul style="list-style-type: none"><li>레스토랑 &amp; 바 Restaurant &amp; Bar</li><li>비즈니스 미팅 룸 Meeting Room</li><li>피트니스 센터 Fitness Center</li><li>비즈니스 코너 Business Corner</li><li>코인 세탁실 Coin Laundry</li></ul>		



# TRANSPORTATIONAL HUB OF SEOUL

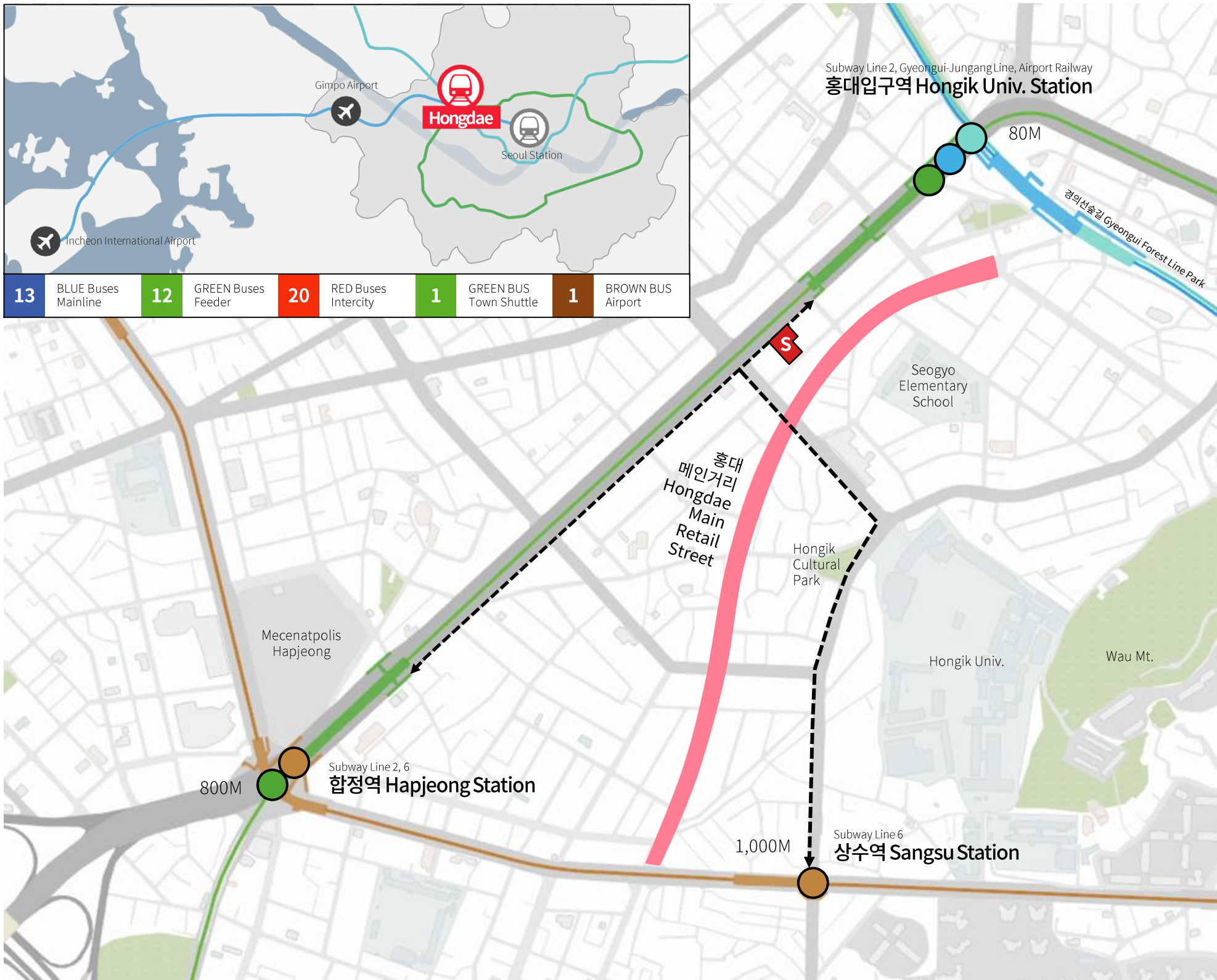
## OUTSTANDING TRANSPORTATION INFRASTRUCTURE

본 건으로부터 도보 1분 거리에는 서울에서 가장 붐비는 지하철역 중 하나인 홍대입구역이 소재하고 있습니다. 서울의 핵심 권역을 잇는 대동맥인 지하철 2호선, 수도권 서북부 인구밀집지역을 담당하는 경의중앙선, 인천 공항과 김포공항, 서울역으로부터 유입되는 국내외 관광객 들을 서울로 끌어들이는 공항철도가 만나 작년 일평균 승하차객 약 18만명을 기록하는 등 서울지하철 최고 수준의 이용객 수를 자랑하고 있습니다.

또한, 양화로의 중앙버스차로를 통해 47개 지/간선, 광역 및 공항버스 노선 이용이 가능합니다. 홍대 상권 자체적으로 창출되는 집객효과에 더해 최고 수준의 교통망 인프라가 갖춰지며 홍대는 명실상부한 서울의 주요 교통 거점으로서 앞으로도 그 위상은 계속될 것으로 기대됩니다.

Hongik University Station, located just a 1-minute walk from the Property, is a major subway hub connecting Seoul's core areas. It provides convenient access to Line 2, which runs through the city centre, the Gyeongui-Jungang Line serving the northwest region, and the Airport Railroad that attracts domestic and international tourists from Incheon Airport, Gimpo Airport, and Seoul Station. With an average daily foot traffic of approximately 180,000, these subway lines have the highest level of subway usage in Seoul.

In addition to the robust subway network, Hongdae benefits from the Central Bus Lane in Yanghwa-ro, offering access to 47 local, intercity, express, and airport bus routes. This exceptional transportation infrastructure, together with the vibrant commercial area in Hongdae, solidifies its position as a key transportation hub in Seoul.



\*Source = Seoul Metro, KORAIL, AREX



STACKING PLAN

층별 주용도 Main Floor Usage			공부상 면적 Registered Area		임대면적 Gross Leasable Area		전용면적 Net Leasable Area			
18F	Hotel (Rooms)		18F	숙박시설   Lodging Facility	484.08 m <sup>2</sup>	146.43 py	572.27 m <sup>2</sup>	173.11 py	484.08 m <sup>2</sup>	146.43 py
17F	Hotel (Rooms)		17F	숙박시설   Lodging Facility	622.05 m <sup>2</sup>	188.17 py	735.38 m <sup>2</sup>	222.45 py	622.05 m <sup>2</sup>	188.17 py
16F	Hotel (Rooms)		16F	숙박시설   Lodging Facility	622.05 m <sup>2</sup>	188.17 py	735.38 m <sup>2</sup>	222.45 py	622.05 m <sup>2</sup>	188.17 py
15F	Hotel (Rooms)		15F	숙박시설   Lodging Facility	622.05 m <sup>2</sup>	188.17 py	735.38 m <sup>2</sup>	222.45 py	622.05 m <sup>2</sup>	188.17 py
14F	Hotel (Rooms)		14F	숙박시설   Lodging Facility	622.05 m <sup>2</sup>	188.17 py	735.38 m <sup>2</sup>	222.45 py	622.05 m <sup>2</sup>	188.17 py
13F	Hotel (Rooms)		13F	숙박시설   Lodging Facility	622.05 m <sup>2</sup>	188.17 py	735.38 m <sup>2</sup>	222.45 py	622.05 m <sup>2</sup>	188.17 py
12F	Hotel (Rooms)		12F	숙박시설   Lodging Facility	622.05 m <sup>2</sup>	188.17 py	735.38 m <sup>2</sup>	222.45 py	622.05 m <sup>2</sup>	188.17 py
11F	Hotel (Rooms)		11F	숙박시설   Lodging Facility	622.05 m <sup>2</sup>	188.17 py	735.38 m <sup>2</sup>	222.45 py	622.05 m <sup>2</sup>	188.17 py
10F	Hotel (Rooms)		10F	숙박시설   Lodging Facility	622.05 m <sup>2</sup>	188.17 py	735.38 m <sup>2</sup>	222.45 py	622.05 m <sup>2</sup>	188.17 py
9F	Hotel (Rooms)		9F	숙박시설   Lodging Facility	622.05 m <sup>2</sup>	188.17 py	735.38 m <sup>2</sup>	222.45 py	622.05 m <sup>2</sup>	188.17 py
8F	Hotel (Rooms)		8F	숙박시설   Lodging Facility	622.05 m <sup>2</sup>	188.17 py	735.38 m <sup>2</sup>	222.45 py	622.05 m <sup>2</sup>	188.17 py
7F	Hotel (Rooms)		7F	숙박시설   Lodging Facility	622.05 m <sup>2</sup>	188.17 py	735.38 m <sup>2</sup>	222.45 py	622.05 m <sup>2</sup>	188.17 py
6F	Hotel (Rooms)		6F	숙박시설   Lodging Facility	622.05 m <sup>2</sup>	188.17 py	735.38 m <sup>2</sup>	222.45 py	622.05 m <sup>2</sup>	188.17 py
5F	Hotel (Rooms)		5F	숙박시설   Lodging Facility	622.05 m <sup>2</sup>	188.17 py	735.38 m <sup>2</sup>	222.45 py	622.05 m <sup>2</sup>	188.17 py
4F	Hotel (Main Lobby, Retail and Facilities)		4F	숙박시설   Lodging Facility	639.01 m <sup>2</sup>	193.30 py	755.43 m <sup>2</sup>	228.52 py	639.01 m <sup>2</sup>	193.30 py
3F	Retail		3F	숙박시설, 리테일   Lodging Facility, Retail*	749.50 m <sup>2</sup>	226.72 py	842.21 m <sup>2</sup>	254.77 py	624.02 m <sup>2</sup>	188.77 py
2F	Retail		2F	숙박시설, 리테일   Lodging Facility, Retail	737.21 m <sup>2</sup>	223.01 py	891.10 m <sup>2</sup>	269.56 py	673.90 m <sup>2</sup>	203.85 py
1F	Retail	Hotel (Relay Lobby)	1F	숙박시설, 리테일   Lodging Facility, Retail	837.41 m <sup>2</sup>	253.32 py	953.18 m <sup>2</sup>	288.34 py	713.56 m <sup>2</sup>	215.85 py
B1	Retail		B1	숙박시설, 리테일   Lodging Facility, Retail	1,157.51 m <sup>2</sup>	350.15 py	771.27 m <sup>2</sup>	233.31 py	586.56 m <sup>2</sup>	177.43 py
B2	Hotel (Retail)		B2	숙박시설, 리테일   Lodging Facility, Retail	1,064.20 m <sup>2</sup>	321.92 py	1,063.23 m <sup>2</sup>	321.63 py	858.02 m <sup>2</sup>	259.55 py
B3	Hotel (Others)		B3	숙박시설   Lodging Facility (회의실 / Meeting Room)	1,118.45 m <sup>2</sup>	338.33 py	1,322.22 m <sup>2</sup>	399.97 py	1,118.45 m <sup>2</sup>	338.33 py
B4	Parking, Storage	Hotel (Others)	B4	숙박시설   Lodging Facility (창고 / Storage)	512.89 m <sup>2</sup>	155.15 py	335.21 m <sup>2</sup>	101.40 py	283.55 m <sup>2</sup>	85.77 py
B5	Parking, Electrical Room		B5	주차장, 전기실   Parking, Electrical Room	507.02 m <sup>2</sup>	153.37 py	-	-	-	-
B6	Parking, Mechanical Room		B6	주차장, 기계실   Parking, Machinery Room	1,172.11 m <sup>2</sup>	354.56 py	-	-	-	-

\*지상 3층에 한해 건축물대장상 용도 1종근린생활시설(의원)로 지정 | \*Designated as a Type 1 Neighborhood Living Facility (Medical Clinic) in the building ledger for 3F space.  
\*\*상기 면적 수치는 매도인이 제공한 자료를 기반으로 제공한 것으로, 실질적인 수치와 차이가 있을 수 있음 | \*\* The above area figures are provided based on the information provided by the seller and may differ from the actual measurements.



INVESTMENT OPPORTUNITY

# 홍대복합상업시설

Hongdae Mixed Use  
Commercial Complex

## 이태호 대표 Taeho Yi

Managing Director  
JLL

+82 10 4295 1577  
+82 2 3704 8887  
Taeho.Yi@jll.com

## 이기훈 전무 Keehoon Lee

Senior Director  
Head of Capital Markets, JLL

+82 10 5297 6851  
+82 2 6340 8705  
Keehoon.lee@jll.com

## 정정우 상무 Jungwoo Jung

Senior Director  
Capital Markets, JLL

+82 10 3290 4603  
+82 2 3704 8860  
Jungwoo.jung@jll.com

## 김민준 이사 MJ Kim

Vice President  
Hotel and Hospitality, JLL

+82 10 2588 3521  
Minjoon.Kim@jll.com

## 김현우 과장 Hyunwoo Kim

Manager  
Capital Markets, JLL

+82 10 9240 3517  
+82 2 6138 9456  
Hyunwoo.Kim@jll.com

## 김세연 대리 Kate Kim

Associate  
Hotel and Hospitality, JLL

+82 10 8677 3718  
Kate.Kim@jll.com