

# 자산 위탁운영 서비스 소개



# 목차

1. 홉핀의 차별성	.....	p. 3
2. 위탁운영 서비스	.....	p. 7
3. 개발 및 운영 레퍼런스	.....	p. 9
4. 홉핀 그룹 소개	.....	p. 13

“

기존 시장에서의 어려움이 계시지 않았나요?

”

장기 계약  
/ 임대차 계약

향후 보장으로 처음 시작하셨지만,  
매각이나 어려운 시기에 명도에 어려움도 있고  
수익 보장도 안 되지 않았나요?

추가 투자의  
어려움

생각하시는 리모델링 예산과 필수적인 투자 조건에 맞지 않는  
추가 투자 제안을 받지 않으시나요?

운영자산은 **운영의 경험과 클라이언트의 니즈가 합쳐지는 것이 중요합니다.**

홀핀은 폭넓은 경험을 토대로 한 노하우로,  
고객님의 성공과 하나되기 위해 최선을 다하겠습니다.

단순히 계약서와 조건만  
제안드리는 위탁운영? **NO!**

- 건물주의 니즈와 현재 상황에 맞는 **맞춤형 기획**
- 지역 및 고객 분석을 기반으로 한 **운영 전략**
- 다양한 경험을 통한 계약 전 궁금하신 사항에 대한 **길잡이 역할**

1

문의 단계

- 사전 자료 검토 (지번, 도면 등)
  - 현장 실사
  - 건물주의 목표 및 현재상황 청취와 질의사항의 대응
  - 기존 시설 및 입지 분석
- ⇒ 간략 개선점 도출

\* 상호 초기 신뢰를 위해  
대면 미팅 진행을 원칙으로 합니다.

2

맞춤 기획  
/ 사업성 검토 및  
제안 단계

- 시장 내 포지셔닝 전략
- (필요 시) 리모델링의 방향 /  
시장에 따른 운영 모델 제안
- 예상 매출 및 비용 시뮬레이션

3

계약 단계

4

운영 전 단계

- 운영 인력 배치 및  
맞춤형 가이드라인 설정
- 기물 집기 및 각종 계약서 검토
- 운영상 법적 리스크 검토
- 예약, 마케팅, 고객관리 시스템 구축
- 시운전 및 운영 점검

## 고객의 성공이 곧 홀핀의 성공!

초기 비용 부담은 DOWN ↓  
성과를 달성할 때, 땀땀하게 받겠습니다.

다양한 현장에서 탄탄하게 쌓아온 노하우, 홀핀은 자신 있습니다.

1

### 경험과 전문성을 토대로 한 맞춤형 운영 솔루션 제공

- 5성급 호텔의 개발→오픈 → 운영까지  
두루 경험한 인원진들의 솔루션으로  
발생 가능 이슈를 헛징 가능  
ex) 체크인 시스템, 세일즈 전략, 서비스 전략,  
직원 교육 등
- 운영자의 관점에서 매출을 극대화하고,  
비용을 최소화하는 현실적·효율적 솔루션  
ex) 코로나 시기에 장기 비율을 늘리고  
직원 업무 통합하여 리소스를 최소화함.  
→ 이익 보존

2

### 성과 중심의 계약 모델

#### 매출 증가분에 따른 % 성과 수수료

- 고객과 함께하는 성공, 함께하는 성장을  
지향하는 홀핀의 계약 모델
- 고객님의 초기 비용 부담을 줄이고,  
성과가 났을 때 받는 합리적 계약 구조  
(\* 단, 위탁운영은 1년 이상 계약 시 가능.)

3

### 하나의 팀이 신속하게 드리는 직접 소통방식의 피드백

- 고객과 직접 소통하며  
신속한 맞춤형 제안을 드리는  
원팀 구조
- 풍부한 경험의 임원진들이 직접  
즉각적인 솔루션 도출에 참여
- [시장 분석 → 상품 및 서비스 기획  
→ 브랜딩 → 세일즈 마케팅  
→ 호텔 오픈 → 운영 안정화]의  
전과정을 한 팀에서 해결



## “ 죄송합니다. ”

홀핀은 검토 후, 이 한 마디만 드리지 않습니다.

홀핀이 직접 위탁운영이 어려운 곳이라도,  
반드시 주신 문의에는 방향성을 무료로 드립니다.



## 주저하지 마세요! 언제든 다시 찾아주셔도 좋습니다.

실무 경험부터 쌓아온 홀핀은, 운영의 어려움을 잘 알고 있습니다.

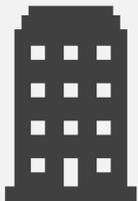
무료로 드린 방향성으로 운영해보시고,  
추가로 궁금하신 바는 편히 연락주세요.

## 위탁운영 시, 매출 증가분에 따른 % 성과 수수료

‘정말 성과를 낼 수 있는 곳’인지 검증해보세요.

초반 운영의 핵심은 ‘상품의 가치를 소비자에게 전달하는 것’입니다.  
홀핀은 폭넓은 경험과 노하우로 운영 성과를 직접 보여드리겠습니다.

MAIN



### 숙박 시설

- 호텔, 생활형 숙박시설,  
리조트, 콘도 등



### 주거 시설

- 특화형/임대형 주거

필요하신 범위에 따라 패키지 형태로 솔루션을 받으실 수 있으며,

위탁운영 계약 시, 설계 및 리모델링을 제외한 나머지 항목을  
계약에 의거해 **무료로 진행**해드립니다.

### 솔루션 A

: 기존 자산의 수익성에  
어려움이 있으신 분

- 대상 물건에 대한 실사
- 서비스 솔루션(자문) 형태로  
점진적 수익 개선

### 솔루션 B

: 리모델링 등 투자를 통해  
수익 극대화를 도모하는 분

- 대상 물건에 대한 실사
- 브랜드 및 상품 기획
- 리모델링 설계 및 시공
- 운영 서비스 기획 및 셋업

### 솔루션 C

: 신규 사업을 시작하시거나  
매입을 검토하고자 하시는 분

- 매물 서칭
- 대상 물건에 대한 실사
- 브랜드 및 상품 기획 + 설계
- 리모델링 시공
- 운영 서비스 기획 및 셋업
- 필요 시 매각 전략까지  
원스톱 솔루션

## “ 소형 숙박부터 대형 숙박까지 ”

홀핀플레이스는 **30개** 이상의  
다양한 상품과 규모의 숙박시설을 개발해왔습니다.

### 서울 J 호텔

사업성 분석,  
세부항목별 매출/손익  
국내외 럭셔리 호텔 시장 조사  
그 외 호텔 부문 자문



### 베트남 하노이 프로젝트

브랜드 도입 협상 대행,  
사업타당성 검토, 개발방향 설정



### 고성 R 호텔

오픈 전 운영 조직 세팅  
운영 세팅을 위한 방향 설정 및  
전체 운영 플로우 기획



### 제주 G 호텔

리모델링 타당성 검토,  
시장 조사, 풀빌라 동 개발,  
사업 타당성 자문



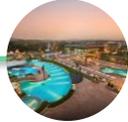
### 전주 5성급 호텔

시장조사, 사업성 분석,  
개발계획 수립



### 이천 T 호텔

재개발 방향 수립,  
사업성 분석,  
신규 호텔 개발 방향 설정



### 제주 B 호텔

4개 호텔 개발 기획  
시장 조사 및 사업타당성 자문



### A사 호텔 사업 진출

사업타당성 분석, 임대자 전략,  
개발계획수립 (26년 완공 예정)



### 서울 I 호텔

개발 방향 설정,  
사업성 분석



### 여수 B 호텔 마스터 플래닝



### 부산 G 호텔

사업성 분석,  
적정 매입가 산정



### 남양주 A 호텔

시장조사, 개발방향 수립,  
실계 자문, 사업성 분석,  
운영전략 수립



## “ 소형 숙박부터 대형 숙박까지 ”

홀핀플레이스는 **30개** 이상의  
다양한 상품과 규모의 숙박시설을 개발해왔습니다.

호텔산업보고서  
(19년도)  
매입매각파트 담당



광고 M 호텔  
운영사 도입 프로젝트  
브랜드 도입, 협상 대행



서울 H사  
개발 프로젝트  
사업성 분석, 호텔/레지던스  
/컨벤션 개발방향 설정



서울 P호텔  
경영전반 점검,  
개선과제 도출 및 실행



대구 L호텔  
경영 정상화를 위한 자문  
매출 확보 및 비용 합리화 설계  
사업주 니즈에 따른 매각 성공 자산



베트남 하노이  
특급호텔 개발 프로젝트  
브랜드 도입 및 협상 대행,  
설계 자문



제주 풀빌라  
사업성 분석,  
적정 Cap Rate 산출



광명 T호텔  
서비스 기획, 설계 자문,  
멤버십 프로그램 기획



서울 L 코리빙  
총 5,000평  
주거부 기획 및 설계 자문



서울 C 코리빙  
총 1,000평  
사업성 검토 및 공간 PM



대전 S 코리빙  
총 200평  
공간 개발 PM



서울 C 코리빙  
총 1,800평  
리모델링 및 공간 PM



“ 수많은 숙박시설의 오픈부터 각 분야의 운영, 경영지원, 세일즈까지 ”

꾸준히 쌓아온 **20여개**의 성공적인 운영 레퍼런스.  
홀핀은 운영의 그 어떤 디테일도 놓치지 않습니다.

서울 A 호텔  
오픈 및 안정화



서울 S 호텔  
오픈 및 안정화



프랑스 A 호텔  
프론트, 키친, F&B 등



독일 N 호텔  
고객관리, 세일즈



영국 A 호텔  
프론트



스위스 B 호텔  
F&B, 연회 근무



부산 R 호텔  
오픈 준비, 구매, 총무,  
시설관리 전반



A 호텔그룹  
국내 MICE 영업관리



M 호텔 체인  
국내 오픈 세일즈



W 호텔 체인  
국내 오픈 세일즈



서울 I 호텔  
경영지원



프랑스 B 호텔  
오퍼레이션, R&B 근무



“ 수많은 숙박시설의 오픈부터 각 분야의 운영, 경영지원, 세일즈까지 ”

꾸준히 쌓아온 **20여개**의 성공적인 운영 레퍼런스.  
 홉핀은 운영의 그 어떤 디테일도 놓치지 않습니다.

스위스 C 호텔  
 오퍼레이션, R&B 근무



서울 N 호텔  
 오픈 및 안정화  
 해당 브랜드로 국내 최초 5성 획득



서울 B 호텔  
 오픈 및 4성 획득



서울 C 호텔  
 오픈 및 4성 획득



서울 G 코리빙  
 공간 운영 및 관리



서울 L 코리빙  
 총 150평  
 공간 운영 및 관리  
 (점유율 90% 이상)



대전 S 코리빙  
 총 200평  
 공간 운영 및 관리



통영 T 코리빙  
 총 500평  
 공간 운영 및 관리



서울 L 코리빙  
 총 5,000평  
 초기 모객  
 (개관 3개월 전 점유율 50% 달성)



서울 C 코리빙  
 총 1,800평  
 전체 공간 운영,  
 상업 시설 위탁운영사 선정



서울 C 코리빙  
 총 1,000평  
 공간 운영 및 관리,  
 사업 안정화



홀핀 플레이스는 국내외 호텔, 코리빙, 주거용 부동산, 공유오피스, 리테일 등  
 상업용 부동산 컨설팅 및 운영에 대한 다년간의 경험을 통해  
 프로젝트 진행 시 실질적인 솔루션을 제공해 드립니다.



## Place Bridge Group

### KEY MEMBER의 전문적 역량을 통한 핵심 솔루션 제시

KEY MEMBER의 폭넓은 경험과 탄탄한 네트워크를 바탕으로  
 공간 기획~운영을 위한 **현실적인 돌파구**를 A to Z로 마련합니다.

## 홀핀 그룹의 차별화

글로벌 전문가들의  
 집단지성을 적극 활용한  
**직접적/현실적 솔루션 제공**

## People Bridge Group

### Expert Network Service (ENS) / 커리어 개발 서비스

자사보유 **국내/외 전문가 4만명**과의 신속하고 검증된 연결로  
**맞춤형 핵심 솔루션**을 한층 더 **고도화** 해드립니다.

## CEO & VP

홀핀 플레이스의 핵심멤버들은 호텔/F&B/피트니스/오피스/주거 등 각종 오프라인 공간 기반의 비즈니스 기획, 마케팅 및 운영 경험을 보유하고 있을 뿐 아니라, 리테일을 운영하고 컨설팅 중인 전문가들로 구성되어 있습니다.

### 유민종 대표

프랑스 VATEL HOSPITALITY 경영 전공  
프랑스 PERPIGNAN UNIVERSITY  
경제학 및 경영학 코스 수료

- 현 홀핀 그룹 대표
- 전 세컨무브 WELLNESS 프랜차이즈 사업 & 컨설팅 대표
- 전 비드비앙 대표 (실버타운 및 요양원 O2O 서비스)
- 스타일로프트 글로벌 호텔 사업개발 및 자체브랜드 호텔 세일즈 마케팅
- 국내 4-5성 호텔 기업체 & MICE 세일즈
- 국내 5성 호텔 경영 지원
- 프랑스 호텔 프론트, 키친, F&B 등 근무
- 에이퍼스트 호텔 명동 오픈
- KY 헤리티지 동대문 오픈 (현 소테츠 호텔즈 더 스프라지르)
- 10개국 글로벌 파트너사 업무 진행
- 온/오프라인 마케팅
- 어플리케이션 및 웹페이지 다수 개발

### 심지현 부대표

스위스 GLION INSTITUTE OF  
HIGHER EDUCATION HOSPITALITY 경영 전공  
LSE 경영(전략) 코스 수료

- 현 홀핀 플레이스 부대표
- 전 로컬스티치 그룹장 (코리빙, 코워킹, 리테일, 호텔)  
: 전 지점 운영 총괄 및 개발 사업확장 총괄  
: 국내 중소형 및 대형 30개 지점(300~5,000평)
- 전 스타일로프트글로벌 전략기획본부 책임  
: 국내/외 30곳 이상의 호텔 개발 프로젝트 수행  
(국내 4-5성급 주요 호텔)
- 국내 호텔 경영 지원 및 오퍼레이션
- 스위스, 영국, 독일 내 5성급 럭셔리 호텔 공간 운영

### 임정우 부대표

프랑스 VATEL HOSPITALITY 경영 전공  
(스위스 복수 전공)  
EURHODIP 학사 취득

- 현 더클레버스 부대표
- 현 홀핀커리어 부대표
- 전 이티고코리아 한국 지사 영업 총괄
- 전 서울관광재단 SMA(서울 MICE 얼라이언스) 멤버
- 엠베서더호텔그룹 MICE 영업 관리(KT그룹 호텔 진출 사업)
- 글로벌 인터내셔널 체인 호텔 국내 오픈 세일즈 (메리어트호텔, 윈덤호텔 그룹)
- 국내 5성 호텔(인터컨티넨탈 코엑스) 경영지원 근무
- 프랑스, 스위스 호텔 오퍼레이션, F&B 근무
- 이티고 플랫폼(F&B) 국내 최초 진출 및 정착
- 노보텔엠베서더 서울 동대문 오픈 (국내 최초 노보텔 브랜드 5성 획득)
- 베스트웨스턴 서울 동대문 오픈 및 4성 획득
- 코트야드바이메리어트 타임스퀘어 오픈 및 4성 획득

## Place Bridge Group

홀핀 플레이스의 핵심멤버들은 호텔/F&B/피트니스/오피스/주거 등  
각종 오프라인 공간 기반의 비즈니스 기획, 마케팅 및 운영 경험을 보유하고 있을 뿐 아니라,  
리테일을 운영하고 컨설팅 중인 전문가들로 구성되어 있습니다.

### 박정현 팀리더

서울대 환경대학원 도시및지역계획학 석사 졸업

- 현 홀핀 플레이스 컨설팅 팀리더
- 전 로컬스티치 지점개발팀 및 운영 매니저  
: 코리빙, 코워킹, 리테일, 호텔 공간기획 및 수익성 검토  
: 코워킹 6개 지점 운영 관리 및 B2B 고객 전담 (소공/소공2/남산/약수/가로수길/신사점)
- 전 버섯서울 버핏그라운드 피트니스 논현점 부지점장  
: 800평 규모의 종합 피트니스 시설 운영 관리 (시설 및 고객 관리, 채용 및 교육 담당)

### 박순규 팀리더

- 현 홀핀 플레이스 운영팀 팀리더

- 전 로컬스티치 스테이 팀장  
: 스테이팀 조기 세팅, 채용, 교육, 인사관리, 평가  
: 각 지점 오픈 세팅 및 운영 관리, 영업 및 매출 관리  
: 코리빙 지방 2개점 (로컬스티치 청자장, 로컬스티치 통영 / 총 30객실)  
: 코리빙 서울 3개점 (로컬스티치 을지로 크리에이터 타운 180객실, 로컬스티치 시청 75객실, 로컬스티치 서교타운 290객실)
- 전 로컬스티치 플래그십 팀장  
: 로컬스티치 을지로 크리에이터 타운 (180객실), 로컬스티치 시청 (75객실)  
: 오픈 세팅, 운영 총괄, 세일즈 마케팅 및 매출 안정화
- 전 그랜드머큐어 세일즈마케팅 총괄 (320객실)  
: 호텔 판촉 총괄 (기존 및 신규 어카운트 관리)
- 전 호텔인터내셔널 운영 및 세일즈 마케팅 총괄 (120객실)  
: 호텔 판촉 총괄 (기존 및 신규 어카운트 관리)  
: 매출 관리 (타겟팅 및 예산 수립)  
: 연간 사업 계획 수립  
: 프로스포츠팀 관리 (야구/농구/축구 등 25개팀 이상)
- 전 엠스테이호텔 운영 전반 총괄 (360객실)  
: 상세 업무 상동
- 전 풀만엠베서더 운영 업무 담당 (320객실)  
: 컨시어지, 프론트 당직 지배인  
: 운영 업무 전반 포함

### 안세종 소장

한양대학교 서피스인테리어디자인 전공

- 현 구조웍스 소장  
: 각종 상업시설(패션, 미용실, F&B, 병원) 및 오피스텔 등  
인테리어 설계 및 시공  
: 공간기획/가구디자인/브랜딩
- 전 로컬스티치 개발팀 디자이너  
: 인테리어 설계 및 시공  
: 코리빙, 코워킹, 리테일, 호텔 진행 (500~1800평)

## Place Bridge Group

### 왕영래 팀장

**ASSUMPTION UNIVERSITY 국제경영학 전공**  
**건국대학교 부동산전문가과정 수료**  
**공인중개사 (LICENSED REAL ESTATE AGENT)**  
**CCIM (U.S. 상업용부동산투자분석사)**  
**LEED GA (친환경건축 인증 기술사)**

- 현 Golden Value Corp(골든밸류 주식회사), Team Leader
- 현 RE/MAX(리맥스) In Korea, Team Leader
- 현 ULI(URBAN LAND INSTITUTE; 도시개발협회) YLG Committee in Korea
- 현 미래에셋생명신탁·WM 상업용 부동산 자산 및 처분 전략 자문위원

홀핀 플레이스는 브랜딩 및 디자인, 그리고 부동산 임대차에 특화된 전문가가 함께 합니다.  
부동산 컨설팅, 개발 및 운영 전문가와의 시너지를 발휘하여 사업 초기 솔루션부터  
운영 중인 공간의 공실을 해결까지 실현 가능한 도움을 드립니다.

#### - 국내

- : 선릉역 청년주택 상업시설 MD & 임대 총괄 프로젝트 (PJT 연면적 4,922.25평)
- : 문정역 청년주택 상업시설 MD & 임대 총괄 프로젝트 (PJT 연면적 8,350.38평)
- : 한미 D&I 위례 시니어 개발 프로젝트 참여 (PJT 연면적 4,049.54평)
- : 천호역 마에스트로 APT 사업개발 및 주거, 사업시설 시장성 검토 및 총괄 분양 프로젝트 (PJT 연면적 1,953.99평)
- : 양재역 르니드 하이엔드 오피스텔 프로젝트 참여 (PJT 연면적 8,408.2009평)
- : 국내 은행 WM 자산가 및 법인 부동산 매입매각 자문 다수
- : 상업용 중/소규모 빌딩(MAT 7,000평), 개발부지 등 매입매각 및 임대차 컨설팅 다수
- : 법인 및 개인 자산 최유효화 전략 수립 및 자문 등

#### - 해외

- : 태국 SANSIRI 부동산 개발 업체 콘도 투자 및 분양 프로젝트 수행
- : 태국 THE TEAK HIDEWAY THAILAND 프로젝트 수행
- : 말레이시아 FOREST CITY RESIDENTIAL & COMMERCIAL BY COUNTRY GARDEN  
분양 프로젝트 수행

THANK YOU



Contact to : 심지현 부대표

Mail : [jh.shim@wphin.com](mailto:jh.shim@wphin.com)

Tel : 02-778-0113

Address : 서울시 종로구 인사동5길 26, 6층