

URBAN VIONA

2025 연차 영업보고서

글로벌 숙박 자산 운영 성과 및 투자자 서비스 운영보고

본 보고서는 2025 회계연도 동안의 운영 성과를 회사 내부 집계 및 관리회계 기준으로 정리한 연차 운영보고서입니다. 총매출액, 숙박 이용 수, 객실 가동률, 평균 객실 단가 등 핵심 운영지표는 서비스 제공 완료 기준으로 산정했습니다.

2025 총매출액

1,641 억 원

서비스 제공 완료 기준

숙박 이용 수

4,257,300건

월별 운영실적 누적

평균 객실 가동률

70.5%

월별 가중 평균

평균 객실 단가

100,380 원

숙박 이용 수 가중 평균

운영 범위

6 개국 · 12 개 도시

일본·태국·베트남·인도네시아·말레이시아·필리핀

운영 객실

20,210실

사용자 확정 도시별 객실 수 기준

보고기간 2025.01.01 ~ 2025.12.31 | 작성기준일 2026.04

I. 경영 요약

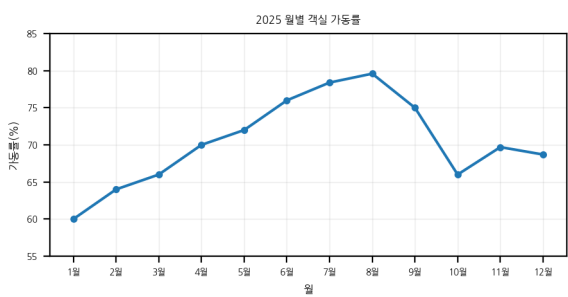
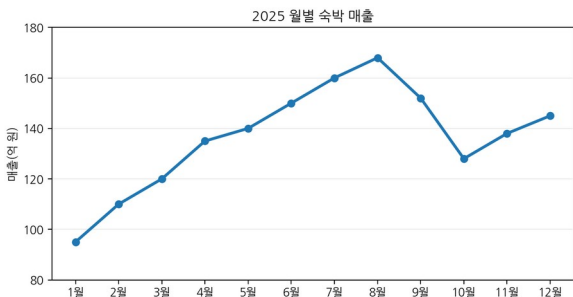
2025 년 Urban Viona 는 운영 범위와 매출 규모를 함께 확장하며 연간 총매출 1,641 억 원을 기록했습니다. 연간 숙박 이용 수는 425.7만 건, 평균 객실 가동률은 70.5%, 평균 객실 단가는 100,380원으로 집계됐습니다. 성수기 수요가 집중된 3 분기에는 분기 기준 최대 매출 480 억 원을 달성했고, 8 월은 월간 최고 매출 168 억 원을 기록했습니다.

- 2025 년 상반기 총매출은 750 억 원, 하반기 총매출은 891 억 원으로 하반기 비중이 54.3%를 차지했습니다.
- 월별 기준 7~9 월 성수기 구간에서 가동률이 75% 이상 유지되었고, 평균 객실 단가도 10 만 원을 상회했습니다.
- 포트폴리오는 6개국 12개 도시, 총 20,210실 기준으로 운영되며 태국·일본·베트남 권역이 핵심 수익권역을 형성했습니다.
- 도시별 운영 전략은 방콕·호치민·오사카·발리 등 상위 수익 도시 중심으로 배치하고, 도시별 지급 기준 수익률을 차등 적용했습니다.

핵심 비교 지표

지표	2024	2025	증감
총매출액	744 억 원	1,641 억 원	+120.6%
숙박 이용 수	1,788,800건	4,257,300건	+138.0%
평균 객실 가동률	55.5%	70.5%	+15.0%p
평균 객실 단가	98,042 원	100,380 원	+2.4%

월별 운영 추이



월	매출(억 원)	숙박 이용 수	가동률	평균 객실 단가
1 월	95	225,700건	60.0%	98,800 원
2 월	110	261,400건	64.0%	99,200 원
3 월	120	285,100건	66.0%	99,500 원
4 월	135	320,800건	70.0%	100,000 원
5 월	140	332,700건	72.0%	100,300 원

6 월	150	356,400건	76.0%	100,800 원
7 월	160	444,500건	78.4%	101,500 원
8 월	168	466,700건	79.6%	102,000 원
9 월	152	422,300건	75.0%	101,200 원
10 월	128	355,600건	66.0%	99,600 원
11 월	138	383,400건	69.7%	99,800 원
12 월	145	402,700건	68.7%	100,300 원

Ⅱ. 반기별 재무 요약

2025 년 재무 정보는 반기 공시 기준으로 상반기와 하반기 실적을 구분해 운영성과를 정리했습니다. 상반기에는 투자자 페이지 고도화와 운영 표준화에 집중했고, 하반기에는 정기 공시 체계와 운영 구조 정비를 바탕으로 규모를 확대했습니다.

구분	총매출	영업이익	당기순이익	총자산	총부채	현금 및 현금 성자산	투자자 예치 금 잔액
2025 년 상반기	750 억 원	110 억 원	89 억 원	640 억 원	335 억 원	151 억 원	148 억 원
2025 년 하반기	891 억 원	155 억 원	126 억 원	862 억 원	447 억 원	198 억 원	229 억 원

분기별 운영 포인트

분기	매출	숙박 이용 수	평균 가동률	평균 객실 단가
1Q	325 억 원	772,200건	63.3%	99,194 원
2Q	425 억 원	1,009,900건	72.7%	100,381 원
3Q	480 억 원	1,333,500건	77.7%	101,580 원
4Q	411 억 원	1,141,700건	68.1%	99,914 원

- 1 분기에는 연초 수요 재정렬과 주요 도시 운영 안정화가 함께 진행되며 매출 325 억 원을 기록했습니다.
- 2 분기에는 연휴 수요와 도시형 예약 확대가 겹치며 평균 가동률이 72.7%까지 상승했습니다.
- 3 분기는 휴양지 성수기 효과가 반영되며 매출 480 억 원, 평균 가동률 77.7%로 연중 최고 실적을 달성했습니다.
- 4 분기에는 성수기 이후 안정화 구간으로 진입했지만 연말 수요가 회복되며 411 억 원의 매출을 유지했습니다.

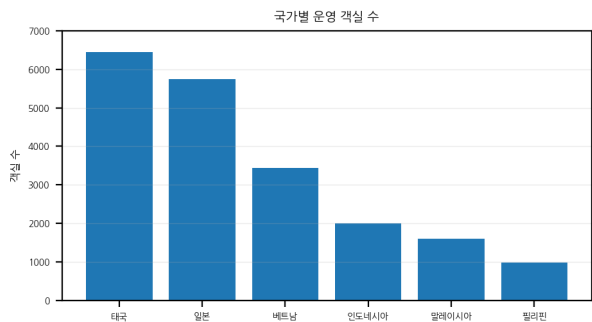
Ⅲ. 운영 구조 및 판매 채널

회사는 글로벌 OTA 채널과 내부 운영 도구를 결합해 객실 판매, 예약 관리, 현장 운영, 품질 관리를 통합 운영하고 있습니다. 핵심 판매 채널은 Airbnb, Agoda, Booking.com, Expedia, Trip.com 이며, 보조 유입 채널로 Priceline, Kayak, Tripadvisor 를 활용합니다.

구분	구성	운영 목적
핵심 유통 채널	Airbnb / Agoda / Booking.com / Expedia / Trip.com	예약 유통, 글로벌 노출, 정산 관리
보조 유입 채널	Priceline / Kayak / Tripadvisor	검색 유입, 리뷰 기반 트래픽 보완
운영 솔루션	Guesty / Turno / Properly	예약 통합관리, 청소 배정, 품질 체크

IV. 도시별 운영 포트폴리오

도시별 포트폴리오는 사용자가确定的한 객실 수와 도시별 연간 지급 기준 수익률을 반영해 재구성했습니다. 상위 수익 도시일수록 더 높은 지급 기준 수익률을 적용하는 구조이며, 난바·수쿰빗처럼 특정 지역에만 집중되지 않도록 도시 내부 권역을 분산하는 운영 전략을 채택합니다.



- 태국 6,450실 (31.9%)
- 일본 5,746실 (28.4%)
- 베트남 3,440실 (17.0%)
- 인도네시아 1,994실 (9.9%)
- 말레이시아 1,603실 (7.9%)
- 필리핀 977실 (4.8%)

국가	도시	객실 수	연간 지급 기준 수익률
태국	방콕	3,088	15.6%
베트남	호치민	2,267	14.9%
일본	오사카	2,150	13.8%
인도네시아	발리	1,994	13.4%
태국	푸켓	1,798	12.7%
말레이시아	쿠알라룸푸르	1,603	11.6%
태국	치앙마이	1,564	10.8%
일본	후쿠오카	1,485	9.7%
베트남	하노이	1,173	8.9%
일본	교토	1,056	8.1%

일본	삿포로	1,055	7.2%
필리핀	보라카이	977	5.9%

권역별 운영 메모

- 태국 권역은 방콕·푸켓·치앙마이 6,450실로 구성되며, 도시형 수요와 휴양 수요를 동시에 보유하는 핵심 수익권역입니다.
- 일본 권역은 오사카·후쿠오카·교토·삿포로 5,746실로 구성되며, 도시형 숙소 중심의 안정적인 예약 수요가 특징입니다.
- 베트남 권역은 호치민·하노이 3,440실로 구성되며, 비즈니스 수요와 장기체류 수요가 혼합된 구조를 보입니다.
- 발리·보라카이와 같은 휴양지 포트폴리오는 계절성에 민감하지만, 성수기 단가 상승 효과가 높아 전체 수익률을 보완합니다.

V. 보고서 작성 기준

- 총매출액은 숙박 서비스 제공 완료 기준으로 산정했습니다.
- 평균 객실 가동률은 월별 운영실적의 가중 평균 방식으로 집계했습니다.
- 평균 객실 단가는 숙박 이용 수 가중 평균 기준으로 산정했습니다.
- 도시별 운영 객실 수와 지급 기준 수익률은 2025년 12월말 확정 포트폴리오 기준을 반영했습니다.
- 본 문서는 홈페이지 게재용 연차 운영보고 형식으로 재구성한 버전입니다.