



# GRD

Ground

The Real Estate Investment Platform

## WHITEPAPER

Version 1.0

# CONTENS

---

1. 개요
2. 부동산 투자 시장 분석
3. 부동산 투자 시스템의 문제점
  - 1) 투자손실 리스크
  - 2) 정보의 불균형
  - 3) 소자본 투자의 어려움
  - 4) 다중 암호화폐 지원
4. GRD Investment Platform
  - 1) 부동산 정보 제공
  - 2) 부동산 매매
  - 3) 부동산 공동 분할 구매
  - 4) 부동산 투자/개발
  - 5) 가맹 파트너사의 제품 구매
  - 6) 부동산 광고
5. 토큰 이코노미
6. 토큰 정보
7. 토큰 분배
8. 토큰 사용
9. 팀원
10. 파트너
11. 로드맵
12. 면책조항

# 01, 개요



GROUND COIN

신종 코로나 바이러스로 인해 전세계 경제 성장과 시장 경기는 침체되고 있지만 부동산 투자시장에는 새로운 형태의 기회가 찾아오고 있다. 부동산에서 새로운 영역으로 급격한 발전이 진행되며 부동산 투자 산업 규모는 더욱 비대해질 것으로 예상된다.

부동산 투자는 보안과 직결되어 있다. 부동산의 소유권, 각종 투자 정보 등의 관리가 까다롭고 이를 위한 시스템이 타 분야에 비해 매우 뒤쳐져 있는 것이 현실이다. 부동산 투자와 관련된 이 모든 정보와 데이터를 관리하기 위해 우리는 많은 인프라를 투입하고 있다.

만약 이러한 일련의 과정을 블록체인을 통해 관리한다면? 블록체인 분상 원장 솔루션을 통해 투자내역을 비롯한 모든 데이터를 기록하여 관리한다면 보안뿐 아니라 많은 비용과 시간을 아낄 수 있을 것이다. 복잡하고 어려운 부동산 투자는 보다 쉽고 투명해짐으로써 투자시장은 개방되고 산업을 빠른 속도로 성장할 수 있다.

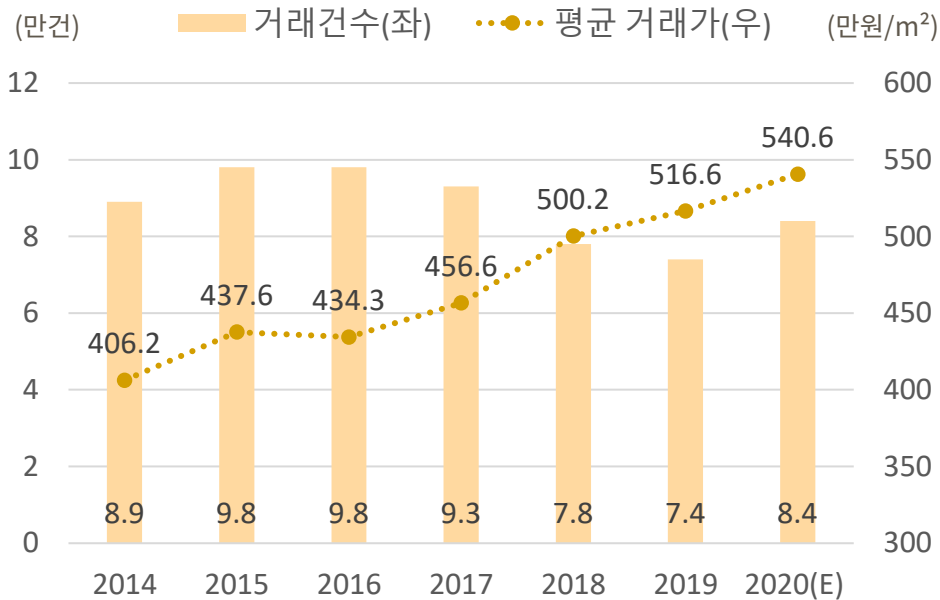
GRD는 블록체인과의 결합을 통해 부동산 시장의 혁신을 이끌어내려 한다.

## 02, 부동산 투자시장 분석



2019년 부동산자금은 1000조를 웃돌았고, 금리 인하로 인한 부동산자산이 증가하며 부동산 시장으로의 자본 유입이 늘어갈 것으로 전문가들은 전망하고 있다.

경기 침체에 따른 우려에도 2020년 상업용 부동산 거래는 전년 대비 증가할 것으로 예상되며 단위면적당 거래 가격 역시 상승세가 이어지고 있다. 2016년을 고점으로 감소세를 보이던 상업용 부동산 거래는 2020년에 전년 대비 13.1% 증가한 8만 4천 건을 기록할 것으로 보인다. 경기 침체와 투자 지표의 악화에도 거래량이 늘고 가격이 상승하는 것은 저금리와 시중 유통성 증가, 코로나19에 따른 해외 투자 제한, 주택 시장 규제 강화 등으로 상업용 부동산 투자소요가 증가한 것이 주요 원인이다.



[그림 01] 상업용 부동산 거래량과 거래 가격 추이

부동산 펀드의 신규 설정 규모는 2019년 말 6조9천억 원을 기록했으나 코로나19 이후 국내외 실사불가, 공기 연장 등의 이슈로 2020년 상반기 절반가량 규모가 감소했다. 그러나 3분기 들어 사모펀드가 회복세를 보이고 있고, 수년간 성장 추세를 유지해 왔으므로 이후 추가적인 충격이 없다면 시장은 점차 정상화될 것으로 예상된다.

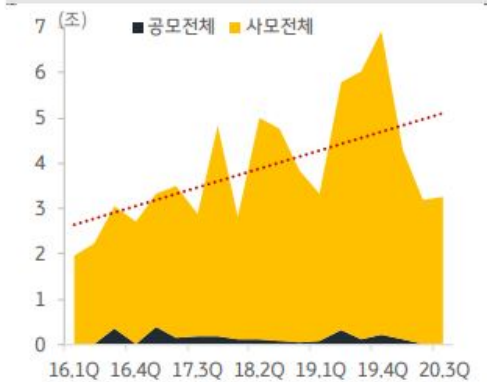
## 02, 부동산 투자시장 분석



GROUND COIN

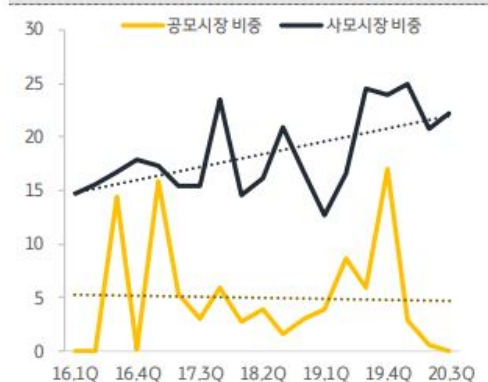
부동산 펀드의 신규 설정 규모는 2019년 말 6조9천억 원을 기록했으나 코로나19 이후 국내외 실사불가, 공기 연장 등의 이슈로 2020년 상반기 절반가량 규모가 감소했다. 그러나 3분기 들어 사모펀드가 회복세를 보이고 있고, 수년간 성장 추세를 유지해 왔으므로 이후 추가적인 충격이 없다면 시장은 점차 정상화될 것으로 예상된다. 2019년 말 공모 부동산 펀드의 신규 설정 규모는 2조3억 원으로 전체 신규 공모펀드 시장의 16.9%를 차지하며 활발한 투자가 이루어졌다. 이후 계속 감소해 2020년 3분기에는 20억 원 규모로 줄어들며 신규 공모펀드 시장 내 비중이 0.1% 미만 수준까지 하락했다. 반면 부동산 사모펀드 시장은 3분기에 일부 회복세를 보이며 3조3천억 원 규모로 성장했다. 사모펀드 시장 내 부동산 펀드 비중은 2016년 초 14.7%에 불과했으나 2020년 3분기 22.2% 수준까지 상승하며 사모펀드 시장 내 비중을 점차 높여가고 있다. 그러나 공모펀드 시장 내 부동산 펀드 비중은 2019년 공모펀드 활성화 정책에도 불구하고 최근 5년간 평균 4.9% 수준에서 큰 변동이 없는 상황이다.

그림II-27. 부동산 펀드 신규 설정 규모 추이



주: 파생형으로 분류된 펀드 제외, 추세선은 전체 신규 펀드 기준  
자료: 금융투자협회, 2020년 10월 31일 기준

그림II-28. 펀드 시장 내 부동산 펀드 규모 비중 추이



주: 파생형으로 분류된 펀드 제외, 신규 설정 펀드 기준 집계  
자료: 금융투자협회, 2020년 10월 31일 기준

이렇게 국내 부동산 투자 시장은 꾸준한 증가세를 보이고 있지만, 경기 침체와 규제, 과잉공급 등의 이슈로 인해 수익률은 저하되고 있는 실정이다.

## 03, 부동산 투자 시스템의 문제점



GROUND COIN

### 1) 투자손실 리스크

부동산 투자 과정에서 비전문적 투자관리로 인해 발생하는 손실에 대한 책임은 모두 투자자가 지게 될 뉘이다. 투자자들은 시장분석에서 시작해 손익계산, 리모델링, 세무, 회계 등을 모두 직접 컨트롤해야 하는 부담이 있다. 전문업체를 통한 위탁 관리의 경우 운영사의 의사결정 지연과 비용발생 등의 단점이 있다.

### 2) 정보의 불균형

국내/외 부동산 시장은 매우 다양하고 광범위하다. 정보를 얻기도 매우 어려울 뿐만 아니라 각종 규제와 법률관계를 따져봐야 하기 때문에 비전문가가 접근하기는 그 벽이 높을 수 밖에 없다. 정보를 수집하였다 한들 해당 정보에 대한 검증도 이루어져야 하기 때문에 자칫 잘못하면 잘못된 정보로 인한 투자실패를 경험하게 된다. 부동산 투자 대행사, 중계사, 홍보사 등을 통해 얻는 정보는 대부분 과장된 정보를 포함하고 있기 때문에 개개인이 이를 모두 분석하여 이성적인 판단을 내리는 것은 실로 불가능하다. 이렇듯 현재 부동산 투자 시장은 투자자 개개인이 접근하기에는 매우 어렵고 난해한 영역이며, 리스크를 감당하기에는 부담스러운 것이 현실이다.

### 3) 소자본 투자의 어려움

부동산 투자는 적은 자본으로 시작하기에는 어려움이 따르기 때문에 소액자본 투자자들은 쉽게 접근하지 못한다. 부동산 권리에 대한 증빙과 처리를 여러명의 투자자에게 분리시키는 것이 현실적으로 불가능하기 때문이다.

GRD는 이러한 부동산 투자 시장의 문제점들은 해결하기 위해 GRD Investment Platform 개발을 통해 투자자들이 쉽고 빠르고 편리하게 투자부터 투자 후 관리까지 할 수 있는 원스톱 플랫폼을 개발할 것이다.

## 04. GRD Investment Platform



GROUND COIN

GRD Investment Platform은 부동산 투자와 관련된 모든 처리와 증명 과정을 위한 블록체인 기반 투자 플랫폼 서비스이다. 부동산 구매, 개발, 투자, 가맹점 이용 등의 모든 서비스를 플랫폼 안에서 제공받을 수 있다.

### 1) 부동산 정보 제공

구매, 개발, 투자가 가능한 전국의 모든 부동산 정보를 플랫폼 내에서 쉽게 확인할 수 있다. 기존 부동산 투자 시장에서 일부에게 제한적으로 제공되던 핵심 정보를 체계적인 검증 시스템을 통해 관리하고 모든 투자자들에게 투명하고 공평하게 제공한다. 플랫폼 내에 수집되는 모든 정보는 블록체인을 통해 정보제공자가 기록되어 거짓, 허위 정보에 대한 관리가 가능하다. 투자자들은 플랫폼 내에서 보다 정확하고 검증된 정보를 제공받을 수 있다.

### 2) 부동산 매매

플랫폼 내에서 부동산을 직접 사고 팔 수 있다. 기존에 복잡하고 폐쇄적으로 관리되던 매매 시스템을 블록체인 상에서 투명하게 관리 기록함으로써 누구나 쉽게 부동산의 권리를 사고 팔 수 있게 된다.

### 3) 부동산 공동 분할 구매

구매 단위가 커 소자본으로는 투자하기 어려웠던 기존 부동산 투자 시장의 단점을 극복, 소액 일반 투자자들도 쉽게 부동산을 공동 분할 구매할 수 있다. 상가를 비롯하여 주택, 빌딩, 토지 등 모든 부동산에 대해 공동 분할 구매 시스템을 적용하여 개개인 이 나눠가진 권리에 대한 이익을 공평하게 배분한다. 블록체인을 통해 등기와 같은 복잡한 절차를 빠르고 투명하게 처리 가능해질 것이며, 이를 통해 소자본 투자자들도 누구나 쉽게 부동산에 투자할 수 있다.

# 04. GRD Investment Platform



## 4) 부동산 투자/개발

부동산 투자 상품을 개발하고 소개하여 투자를 유치할 수 있다. 좋은 조건과 기회가 있음에도 투자자본을 모으지 못해 실현되지 못하는 부동산 개발 이슈들이 있다. GRD 플랫폼에서는 조건에 부합하고 수익성이 좋은 개발 건들을 소개하고 이를 실제 투자자와 연결시켜 줌으로써 부동산 투자 및 개발 활성화를 돕는다.

실제 GRD 프로젝트에서 첫 개발 건으로 진행될 ‘태안 우리들 타운하우스’는 충남 태안군 남면 신온리 약 6만평 부지에 설계될 예정이며 34평형의 424세대 분양이 이루어진다. GRD ICO를 통한 분양으로 참여가 가능하며 타운하우스 분양권을 이전받게 된다.

GRD코인 1구좌	272,000,000원	분양세대/평수: 424세대/34평형 타운하우스 분양권 이전
특징	분양권 이전, 거래소 상장과 코인의 기본가치 보장	
소유권 등기	건물 + 토지(약105㎡) + 소나무숲(약277㎡)	





## 04. GRD Investment Platform



GROUND COIN

### 5) 가맹 파트너사의 제품 구매

GRD와 협력관계의 파트너사들의 제품을 플랫폼 내에서 구매할 수 있는 서비스를 제공한다. 예를 들어 조경산업 파트너사의 한국 희귀 난, 나무 품종 등을 GRD 플랫폼에서 할인된 가격으로 구매할 수 있다.



# 04, GRD Investment Platform



## 6) 부동산 광고

플랫폼 내에서 모든 이용자들은 매매 또는 투자, 개발을 위한 부동산 광고를 집행할 수 있다. 실제 부동산 투자 의지가 있는 이용자들이 모인 플랫폼인 만큼 그 효과는 확실할 것이며, 기존에 집중 타겟팅이 쉽지 않았던 단점을 극복해 매우 효율적인 광고가 가능하다.

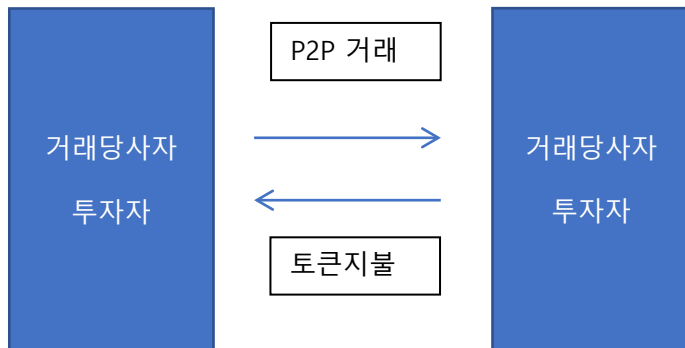


## 05, 토큰 이코노미

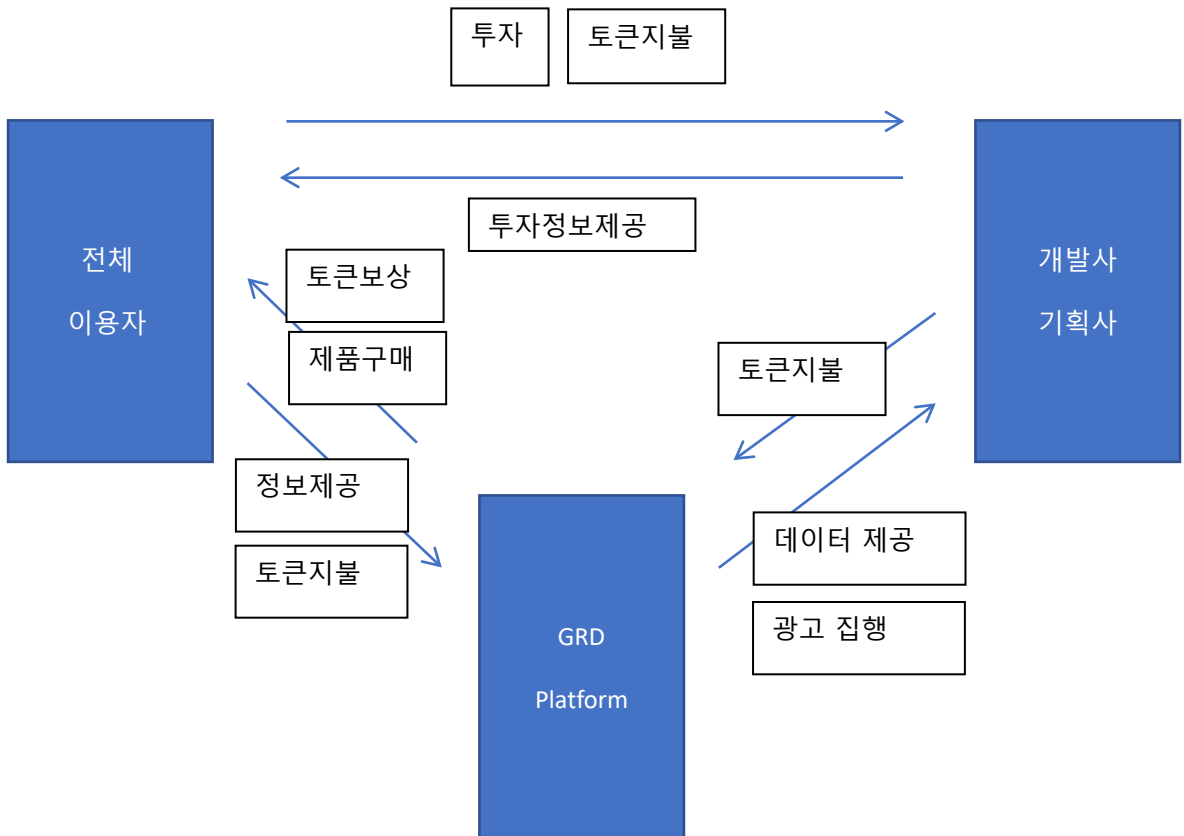


GROUND COIN

GRD Payment Platform 생태계에서 이용자들은 GRD 토큰을 이용해 플랫폼 내에서 제공되는 모든 서비스를 이용할 수 있으며, 커뮤니티 활동 등의 플랫폼 활성화를 위한 활동을 통해 GRD 토큰을 보상으로 지급받을 수도 있다.



# 05, 토큰 이코노미



이는 그림과 같이 순환구조를 가진 형태로 생태계를 구성하고, 생태계가 확장, 발전해나갈수록 안정화된 형태를 갖는다. 향후 가맹점 및 파트너사들이 늘어날수록 플랫폼 내에서 구매 가능한 제품군도 확장될 예정이다.



## GRD Token

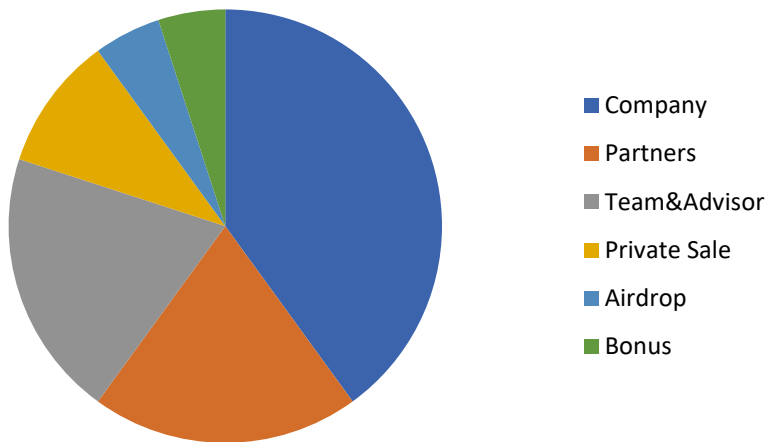
Token Name	그라운드(Ground)
Ticker	GRD
Total Volume	1,000,000,000개
Protocol	Klaytn
Distribution Rate	50%
Wallet	Kaikas

# 07. 토큰 분배 & 사용

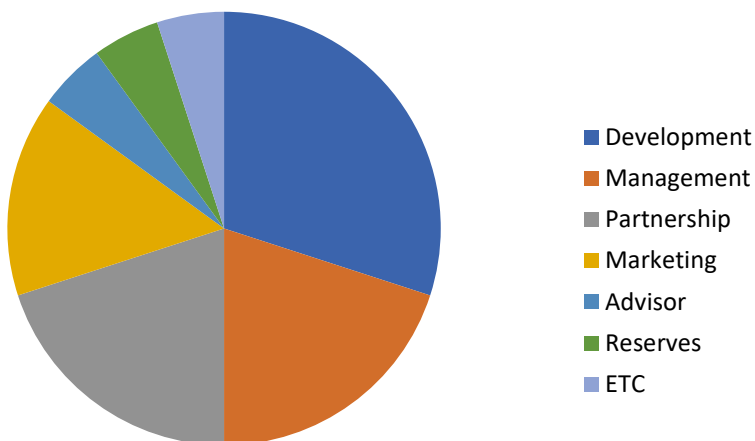


GROUND COIN

## 토큰 분배



## 토큰 사용



# 10, 로드맵



GROUND COIN

2020 1Q - 시장조사, 사업기획

2020 2Q - 팀 빌딩

2020 3Q - 가맹점 확장

2020 4Q - 투자 플랫폼 개발

2021 1Q - 토큰 발행, 거래소 상장

# 11. 면책조항



GROUND COIN

이 백서는 GRD 프로젝트의 이해를 돕기 위해 작성되었습니다. 백서 안에 투자를 권유하는 내용을 담고 있지 않으며 유가 증권 또는 기타 금융 상품의 청약 또는 매매를 목적으로 하지 않습니다. 백서에 기술된 프로젝트와 관련된 정보나 진술 의견 또는 기타 사항의 정확성이나 완전성에 대해 보증하지 않습니다. 백서의 어떤 내용도 미래에 대한 약속이나 진술로 신뢰해서는 안 됩니다.

이 백서를 참고하여 내린 결정은 독자의 책임이며, 금전적 손실이나 채무 등의 피해를 입더라도 GRD에 보상의 책임이 없음을 알려드립니다. 작성일 이후에 일정과 내용을 수정, 보완하여 다음 버전을 공개할 수 있습니다. 이 백서가 장래에 변경되지 않음을 보증하지 않습니다. 본 백서의 한글판과 영어판의 내용이 상충할 경우 한글 원문에 우선합니다.

GRD는 이 백서 내용의 제3자 권리 침해 여부, 상업적 가치, 불법 여부, 독자의 특정한 목적 달성 여부, 오류 유무 등을 보장하지 않으며, 이에 따른 책임도 지지 않습니다.

본 백서는 배포, 게시, 이용이 금지된 국가의 거주자를 대상으로 하는 것이 아닙니다. GRD의 프로젝트에서만 이용할 수 있으며, 어떤 목적으로든 프로젝트 팀의 사전 동의 없이는 본 백서의 일부 혹은 전체를 다른 사람에게 배포, 복제, 출판할 수 없습니다.

GRD의 서비스는 이용자의 국적에 따라 이용에 제한이 있을 수 있습니다. 법적으로 해당 서비스가 금지된 국가에서의 이용은 불가합니다. 불법적인 이용으로 인한 개인 피해에 대해서 GRD는 책임을 지지 않습니다.