



RSGL

Reits Global land

Contents

1. 개요

2. 배경

- 2-1 투자 심리 변화와 1인 가구 증가
- 2-2 암호화폐 시장의 트렌드 변화
- 2-3 부동산 간접 투자의 관심 증대
- 2-4 세계 · 한국 부동산 시가총액 성장세

3. 부동산 투자 시장의 문제점

- 3-1 유동성 및 환금성 부족
- 3-2 부동산 관리와 운영
- 3-3 투자 위험부담
- 3-4 행정적 통제화 법률의 복잡성

4. RSGL

- 4-1 RSGL Business Model
- 4-2 RSGL ecosystem

5. RSGL Wallet

6. Initial Investor Incentives

7. RSGL Allocations

8. RoadMap

9. 면책사항

블록체인 기술의 등장과 발전은 여러 우려에도 불구하고 전 세계적으로 국가와 산업을 넘어 많은 분야에 활용되고 있습니다. 이러한 움직임은 부동산도 예외가 아닙니다.

그동안 부동산이라는 단어는 판매자에게 있어 낮은 환금성과 부분 자산화 불가능성, 높은 판매수수료, 고금리의 PF 대출로 투자자에게는 부자들의 재테크 수단, 복잡한 거래 방식, 투기 수요 창출, 정부 정책 및 국제정세에 따른 급격한 변동 가능성, 장기간의 투자 방식 등으로 인식되어 왔습니다.

이를 뒷받침하듯이 그동안 판매자들은 고금리의 PF 대출로 부동산을 소유하고 낮은 환금성으로 운영하다 고액의 수수료를 지불하고 구매자에게 판매를 하고 있으며, 투자자들은 소액으로는 부동산 투자가 전혀 불가하고, 예측 불가능한 시장 전망의 이유로 재테크 고려 대상이 되지 않았습니다.

하지만 최근 코로나사태로 인해 촉발된 부동산거품으로 인해 투자에 대한 수요 역시 폭발적으로 증가하고 있는 상황이며, 이러한 사회적변화에 따른 경제모델과 디지털화(DT: Digital Transformation)로 인해 부동산 투자에 대한 방법론이 아주 크게 다양화되고 있습니다.

이에 RSGL재단은 사회적변화에 따른 경제 모델과 디지털화(DT: Digital Transformation)에 맞춰 블록체인기술과, 빅데이터 분석 등을 통해 실물에 기반한 디지털 자산 뿐만 아니라 가상의 디지털 자산까지 아우르는 서비스를 개발할 것입니다. 이를 통해 RSGL의 플랫폼 안에서 고객들은 본인들 고유의 디지털 자산을 인정받고 공유할 기회를 얻게 될 것입니다.

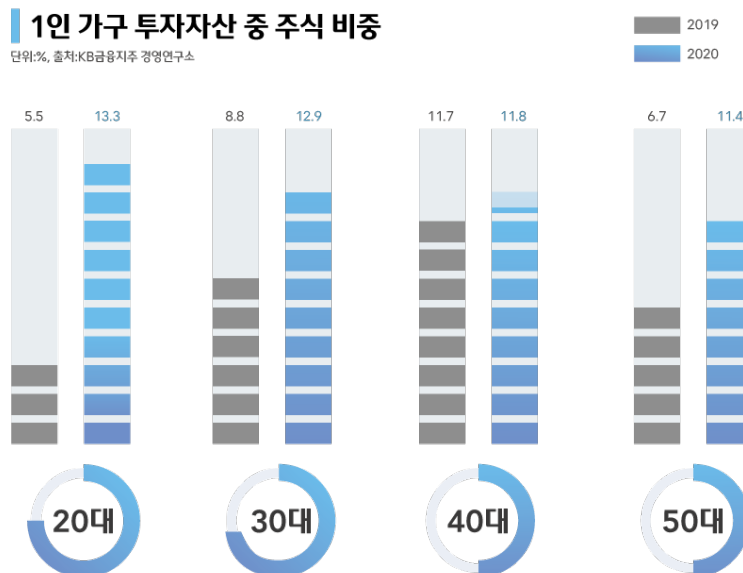
부동산은 역사적으로 불변의 자산이었고, 현재에도 가장 각광받는 안정적인 실물 자산입니다. 부동산은 좋은 자산으로서 가치를 지녔지만 유동성이 부족하다는 점이 부동산 자산이 가진 단점 중 가장 큰 단점으로 뽑을 수 있습니다.

이러한 점을 RSGL재단의 프로젝트로 부동산 자산이 가진 유동성을 해결하여, 투자 접근성을 높이는 최고의 방안이 될 것입니다.

2-1 투자 심리 변화와 1인 가구 증가

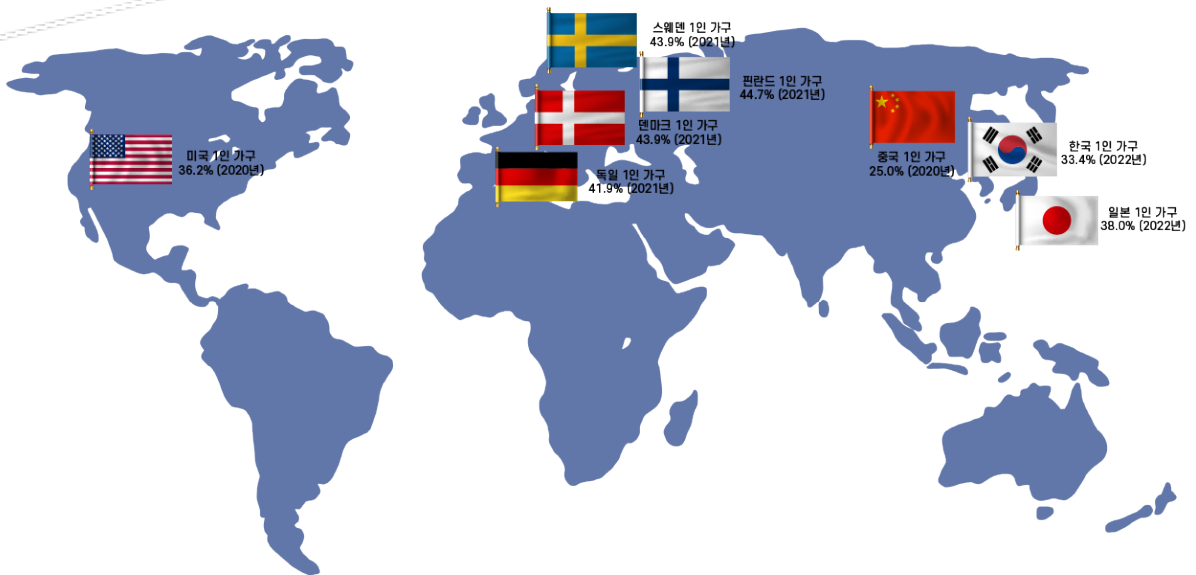
KB금융그룹이 발표한 '2020 한국 1인가구 보고서'에 따르면 2020년 1인가구의 금융자산은 전년도에 비해 예금, 적금의 비중이 하락하고, 현금, 주식 등 투자자산 비중이 상승한 것으로 나타났습니다. 투자자산 중에서는 주식자산의 비중이 크게 증가하였습니다.

지난해 투자자산 구성비는 보험(8.8%), 주식(8.4%), 펀드신탁(4.2%), 기타(1.1%)순이었으나, 2021년의 경우 주식(12.3%), 보험(8.3%), 펀드신탁(4.9%), 기타(1.8%)순으로 주식이 보험을 넘어섰습니다.



또한 대한민국을 비롯한 전세계 대부분의 나라에서는 1인 가구가 증가하고 있는 상황입니다. 이에 따라 라이프스타일에도 큰 변화가 일어나고 있으며, 이러한 영향은 부동산에도 크게 작용하고 있습니다.

한국의 1인 가구가 전체 가구에서 차지하는 비중이 처음으로 30%를 넘어섰으며, 한국 뿐만 아니라 해외에서도 스웨덴(46.6%), 덴마크(43.9%), 독일(41.9%), 핀란드(44.7%), 미국(36.2%), 중국(25.0%), 일본(38.0%)로 통계 되었습니다.



2-2 암호화폐 시장의 트렌드 변화

비트코인(BTC)과 이더리움(ETH)등 현재 메이저 코인이라고 하는 코인들의 가치 상승으로 지난 몇 년간 ICO (Initial Coin Offering)의 열풍이었다고 해도 과언이 아닐 정도로 엄청난 시장 규모를 보여주었습니다.

그러나 불과 몇 년 만에 ICO의 거품은 사라지고 있고, 암호화폐의 가격 역시 메이저 코인이라 불리는 몇 가지를 제외하면 공모가 또는 암호화폐 거래소 상장가격을 지키지 못하고 하락한 상태가 지속되고 있습니다.

하지만 우리는 코인에 대한 선호도가 존재함을 알 수 있습니다. 아직까지 코인의 기능적인 부분에서 뚜렷한 역할을 찾지 못했기 때문이며, 이러한 점을 RSGL재단의 프로젝트로 개척해 나갈 것입니다.

2-3 부동산 간접 투자의 관심 증대

역사적으로 부동산은 주로 부자들의 투자처였습니다. 일반적으로 투자금이 많이 필요하기 때문에 거액의 여유자금이 없는 사람들은 부동산에 투자하기 쉽지 않았고, 겨우 주택담보 대출을 통해서 주거용 주택을 구입하는 경우가 대부분이었고, 이런 현상은 전 세계적으로 비슷합니다.

부동산 간접투자가 가능한 수단이 발전하고 규제가 보완이 되면서 최근 몇 년 사이에 부동산펀드와 리츠(REITs)에 대한 투자금액과 리츠의 숫자가 가파르게 증가하는 추세입니다.

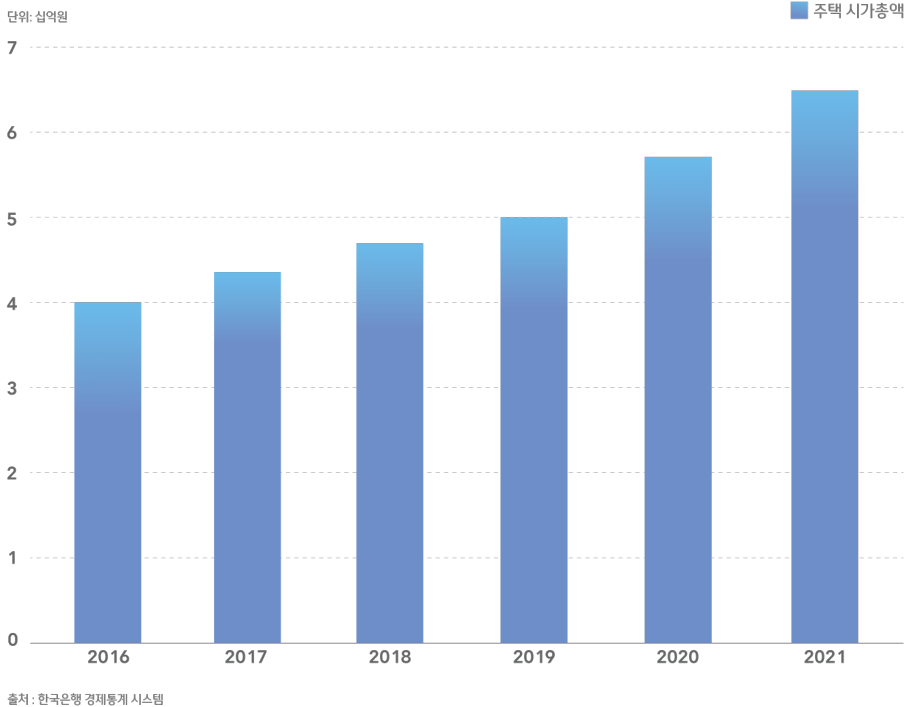
그러나 부동산 펀드와 리츠(REITs)가 가지는 투자 장벽이 존재하기 때문에 RSGL재단은 리츠(REITs)투자의 코인화라는 새로운 방법을 선택하였습니다.

2-4 세계 · 한국 부동산 시가총액 성장세

2021년 국내 주택 시가총액이 사상 처음 6000조원을 돌파한 것으로 나타났습니다.

한국은행 경제통계시스템에 따르면 국내 주택(주택 및 부속 토지 포함) 시세의 합계인 주택 명목 시가총액은 2021년 6,534조 1876억으로 사상 최대를 기록했습니다.

이런 추세에 힘입어 RSGL플랫폼은 부동산 거래 활성화, 서민의 부동산에 대한 대안 투자처로서 접근성 강화를 통해 활발한 투자 생태계를 조성할 것입니다.



3-1 유동성 및 환금성의 부족

부동산에 투자되어 있는 돈은 최소 몇 억원단위로 급히 현금이 필요한 경우에 매매 기간 또는 매입자 선정, 매도 호가와 매수 호가의 차이 등 여러 이유로 인해 빠른 현금화에 어려움이 있습니다.

만약 즉시 구매자를 만났다 하더라도 어느 정도의 협상기간이 필요합니다. 그리고 여러 계약절차를 거쳐야 하기 때문에 돈을 받기까지 꽤 많은 시간이 소요될 수 있습니다.

부동산은 매력적인 자산임에는 분명하지만 유동성에 있어서는 상당히 제약이 있는 자산입니다.

3-2 부동산 관리와 운영

부동산 자산의 경우 당연히 관리 및 운영이 필요합니다. 어떤 임차인을 구해야 할지, 어떻게 임대 관리를 해야 할지, 운영관리비가 어느정도 소요될지 등 여러가지 고려할 사항이 많습니다.

예를 들어 주식투자를 할 때 우리는 회사를 직접 경영하지 않기 때문에 주식투자를 한 회사가 어떻게 돌아가는지 신경 쓰지 않아도 됩니다. 그 사업은 운영진들에 의해서 운영이 되기 때문입니다.

하지만 본인이 취득한 부동산과 관련된 일이 생긴다면 그 책임은 온전히 투자자의 몫이 됩니다. 투자한 부동산에 무엇이 고장난다면 고쳐줘야 하는 의무가 있고, 세입자들의 불만도 들어줘야 합니다.

질 나쁜 세입자나 부동산에 대한 문제는 투자자에게 부담을 줄 수 있으므로 투자를 계속하기 위해선 많은 노력을 기울여야 합니다.

3-3 투자 위험부담

부동산 투자에서 위험이란 기대하는 수익이 달성되지 않을 가능성을 말하는 것으로, 부동산의 가격발생 요인에 영향을 주는 다양한 환경들은 끊임없이 변화하여 부동산에 대한 기대수익을 크게 하락시킬 수 있기 때문입니다.

3-4 행정적 통제와 법률의 복잡성

취득을 위해서는 취득세 등 거래가격의 약 4%에 달하는 취득 관련 세금을 부담해야 하며, 중개수수료와 소유권이전등기 비용이 소요됩니다.

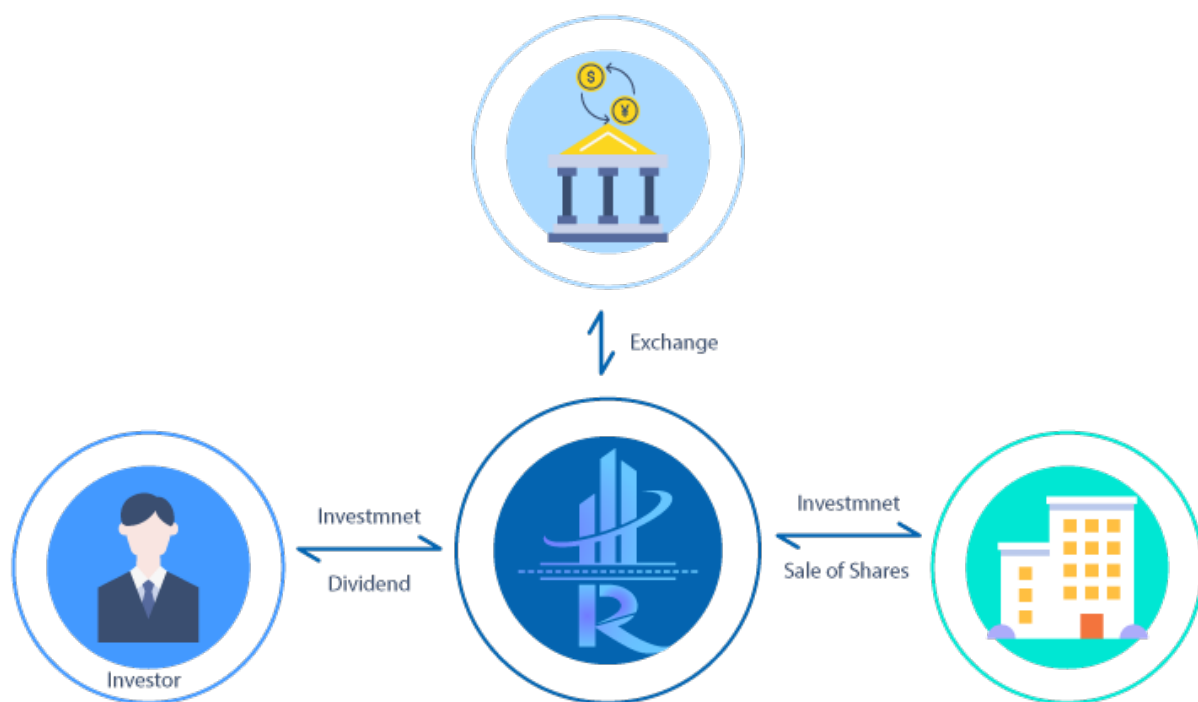
보유한 이후에 매각을 할 경우에는 매각을 위한 광고비나 중개수수료, 양도소득세(양도차익의 6%~45%) 등 다양한 비용이 많이 발생합니다.

따라서 부동산 투자자는 부동산 관련 각종 세금에 대한 지식을 습득하거나 세무전문가의 도움을 받아야 합니다.

RSGL 프로젝트는 현재 국내 부동산투자 시장이 심각한 타격을 받아 부동산 거품이 심한 사회적 변화에 맞춰 새로운 부동산 상품화를 선도해 가기 위해 해외에 있는 부동산 상품을 코인화 하여 자산형 코인 형태로 판매합니다.

부동산 매각은 RSGL코인 구매자들에게 위임 받아서 진행되며, 구매 시 약속된 수익률을 달성할 경우 자동으로 매각이 진행됩니다.

임대 수익은 6개월 단위로 지급되고, 매각 수익은 매각 발생 시에 지급됩니다. RSGL 코인 투자자들은 상장 거래소에서 RSGL코인을 재 판매하여 환금성을 가질 수 있습니다.



4-1 RSGL Business Model

매입형

매입형은 해외 부동산 상품에 투자 받은 금액으로 실제로 부동산을 매입하고, RSGL코인을 보유한 비율에 따라 월세수익과 매각수익을 배분하는 형태입니다.

투자금액	부동산 매입 금액
월세 수익	6개월 단위로 배당 형태로 제공
매각 수익	매각 발생 시 코인 소각과 동시에 배당

재임대형

재임대형은 부동산 상품에 투자 받은 금액으로 전세 매물을 구하고, 월세로 재임대하여 발생하는 월세수익을 배분하는 형태입니다.

투자 금액	부동산 전세 금액
월세 수익	6개월 단위로 배당 형태로 제공

복합, 리테일, 데이터센터 등 상업용 부동산 임대

RSGL재단은 복합, 리테일, 데이터센터 등 상업용 부동산의 활성화를 위하여 초기 RSGL재단의 자금력을 동원하여 입지가 좋고 저평가된 상업용 부동산의 임대를 추진할 계획입니다.

주거용 부동산의 경우 각종 규제 등으로 투자 등이 어렵지만 상업용 부동산은 비교적 여러 규제에서 자유로울 뿐만 아니라, 실제 투자의 가치 또한 단순히 매매가 상승률이 아닌 각 물건들이 거두는 수익을 고려했을 때 그 가치가 매우 높습니다.

임대를 원하는 개인 또는 사업자는 RSGL플랫폼에서 상업용 부동산 상품에 대한 정보를 확인하고, RSGL코인으로 지불하여, 부동산 상품 거래에 참여할 수 있습니다.

4-2 RSGL Ecosystem

투자자

- 1) 소액으로도 부동산 지분투자를 통해 부동산가치 상승과 월세수익을 기대할 수 있습니다.
- 2) 부동산 지분을 언제든지 판매할 수 있기 때문에 환금성이 높습니다.
- 3) 복잡한 해외부동산 취득 또한 간편하게 할 수 있습니다.
- 4) 플랫폼에서 부동산 관리 및 운영을 대행해주기 때문에 신경 쓰는 요소 없이 임대수익을 얻을 수 있습니다.
- 5) 다주택자 규제를 받지 않기 때문에 RSGL코인에 자동 분산투자를 함으로써 효율적이고 안전한 포트폴리오를 구성할 수 있습니다.

판매자

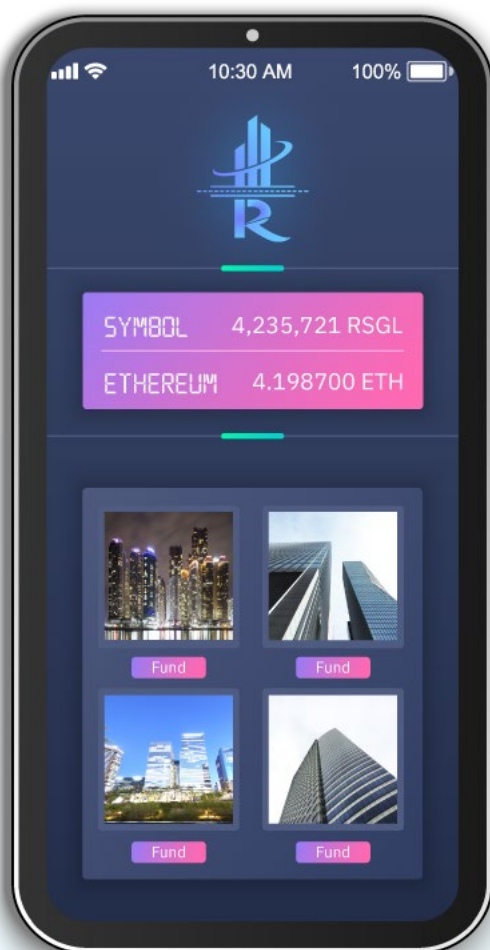
- 1) 부동산을 일부 지분매각으로 현금화할 수 있으며, 투자자풀(Pool)이 전세계로 넓어서 환금성이 좋습니다.
- 2) RSGL코인 선 판매 과정을 통해 자금 상황이 급한 판매자에게 변동금액 없이 실제 현금이 빨리 전달될 수 있습니다.
- 3) 부동산 지분을 일부 홀딩 하고 있다가, 추후 최고점에 매각을 할 수 있어 기존의 판매방식보다 더 많은 예상 수익을 기대할 수 있습니다.

05 RSGL Wallet

RSGL플랫폼에서 제공되는 Wallet은 실사용에서 플랫폼 참가자들이 편리한 거래를 이용할 수 있게 하는 서비스입니다.

Wallet에서 RSGL코인을 실시간 확인할 수 있으며, 안전하게 전송 및 보관할 수 있는 기능이 있습니다.

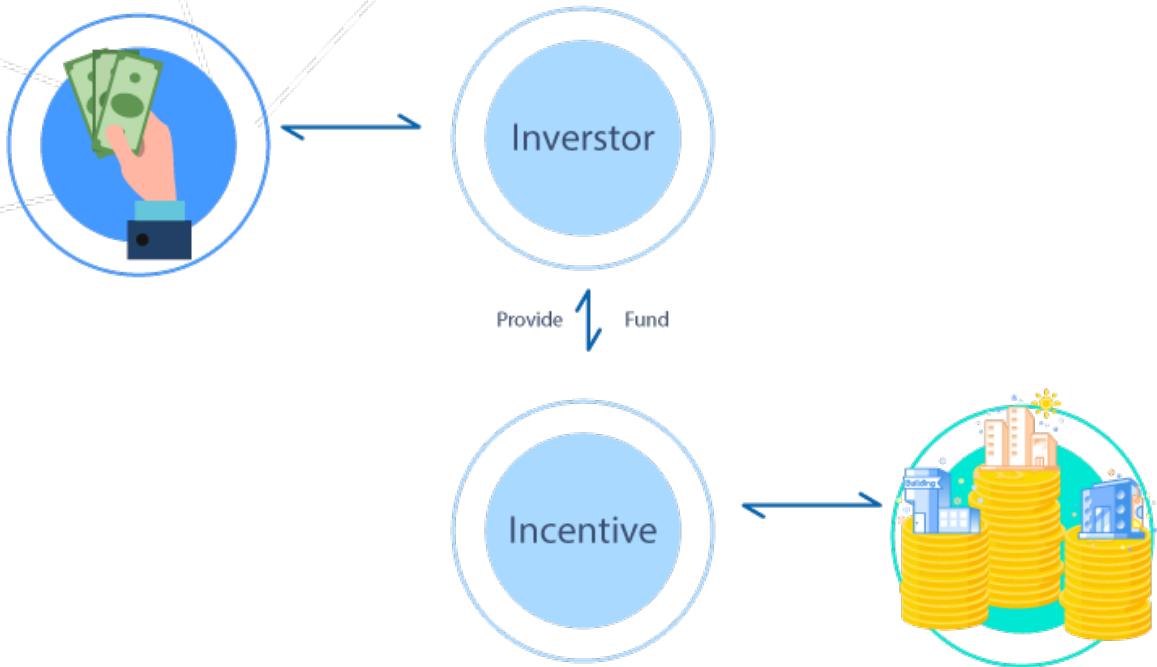
Wallet에서 부동산 상품 매매 및 투자한 코인 비율에 따라 월세 수익, 매각 수익을 지갑에 리워드 받을 수 있게 할 예정이며, 상장 코인 거래소에 코인을 보내 현금으로 환전할 수 있습니다.



[RSGL Wallet]

사업 초기 참여개인들에게 참여도와 관심도를 높일 수단으로 인센티브를 제공합니다.

이 투자는 RSGL의 프로젝트는 해외 부동산 상품 투자와 임대 운영 및 관리를 위하여 사용될 것이며, 높은 수익을 발생하게 될 것입니다.



초기 투자자 추가 인센티브

구매 수량	인센티브
1~13,999	10%
14,000~30,000	20%

RSGL 프로젝트는 글로벌 프로젝트로서 해외에 있는 부동산 상품을 매입 및 임대를 위해 자금을 배정하였습니다.

매입형, 재임대형, 상업형 부동산 임대 상품들을 제공하기 위해 마케팅과 RSGL에 참여하는 분들에게 높은 수익을 안겨 주기 위해 배당에 높게 배정하였습니다.

Publication Information

Coin name

RSGL

Symbol

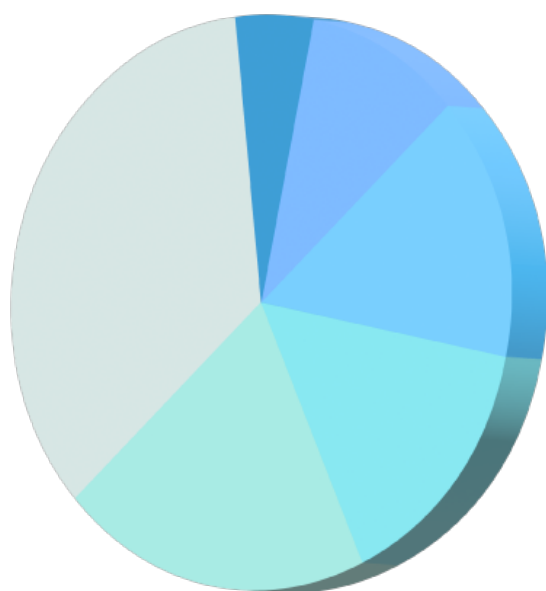
RSGL

Protocol

ERC - 20

Total Supply

200,000,000



- Advisor & Team 5 %
- Early Investor 10%
- Coin Sale 15 %
- Reserves 15 %
- Marketing 20 %
- Dividend 35 %

Total Supply : 200,000,000

2023



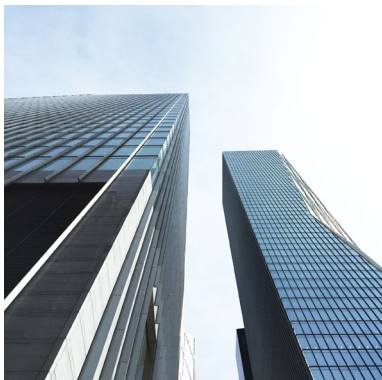
- Q4 글로벌 상위 거래소 추가 상장 예정
- Q3 플랫폼 부동산 자산 매입 및 임대 진행
- Q2 플랫폼 부동산 자산 디지털화 개발 완료
- Q1 플랫폼 베타테스트 예정

2022



- Q4 글로벌 거래소 상장
- Q3 플랫폼 부동산 자산 디지털화 개발 시작
/ RSGL Wallet 완료
- Q2 RSGL Wallet 개발 시작
- Q1 RSGL Whitepaper 완료 / 팀 구성

2021



- Q4 RSGL 재단 설립
- Q3 부동산 시장 조사 및 프로젝트 설계

아래 내용들을 주의 깊게 읽으시기 바랍니다. 아래 내용은 본 백서를 읽는 모든 사람에게 적용됩니다.

RSGL 백서는 작성 당시를 기준으로 하여 작성되었으며, 백서에 포함된 어떠한 내용이라도 RSGL재단의 재량에 따라 언제든지 변경되거나 업데이트 될 수 있으며, 본 백서는 미래 계획적인 성격을 띄는 어떠한 내용이라도 바뀔 수 있으며 정확하지 않을 수 있고 그 내용에 관한 어떠한 보장이나 약속도 없음을 알려드립니다.

만일 본 백서의 내용에 대하여 어떠한 의심의 여지가 있는 경우 구매 전 회계사, 변호사 또는 기타 전문가와 상의해야 합니다.

1. 본 백서는 자금을 모집, 수수할 목적으로 작성되지 않았으며, 본 백서를 근거로 그 누구도 자금을 모집하거나 수수할 수 없으며, 본 백서의 발송 등의 행위가 투자의 제안으로 이해되어서는 안됩니다.
2. 본 백서상 모든 정보나 분석 내용은 투자결정의 근거가 될 수 없으며, 어떠한 투자 제안이나 조언도 아님을 알려드립니다. 본 백서 상의 미래 계획적인 성격을 띄는 어떠한 내용이나 데이터는 어떠한 이유에서든 바뀔 수 있으며, 정확하지 않을 수 있고 그 내용에 관한 어떠한 보장이나 약속도 없음을 알려드립니다.
3. RSGL코인의 배분은 본 백서와는 별개의 계약을 통해 이뤄지며, 계약 사항은 해당 계약에 따릅니다. 만일 본 백서의 내용과 계약서의 내용이 일치하지 않거나, 상충하는 경우 계약서의 내용을 우선 시 합니다.
4. 백서의 출판 및 배포가 금지된 나라에서 본 백서의 출판 및 배포를 금합니다. 본 백서에 있는 정보들은 어떠한 규제기관의 검증이나 인가도 받지 않았으며, 법에 저촉되는 어떠한 행위도 RSGL재단에 효력이 없습니다. 본 백서의 출판 및 배포가 그 발행된 나라의 규제 사항을 모두 준수하였다는 것을 보장하지 않습니다.

5. 본 백서에서 정의하는 RSGL코인은 채권, 주식, 증권, 옵션, 파생상품 등의 금융 투자상품으로 해석될 수 없으며, 어떠한 경우에도 이에 대한 권리를 주장할 수 없습니다. RSGL재단은 어떠한 경우에도 금융 이자 등의 소득 및 수익을 보장하지 않으며, RSGL코인의 구매자는 어떠한 경우에도 RSGL코인의 구매 행위를 투자 및 수익창을 위한 행위로 해석해서는 안되며, 그 누구도 투자수익, 이자 등의 금융 소득을 얻을 수 있는 개체로 이해하거나, 인식해서는 안됩니다.
6. 본 백서는 향후 계획에 대한 내용을 담고 있으며, 계획의 실현을 기초로 하여 작성하였습니다. 단, 계획의 실현을 보장하지 않으며, 본 백서의 내용이 향후 개발 완료된 서비스의 무결성을 보장하지 않습니다.
7. 본 백서는 RSGL재단이 추진하는 사업의 무결성을 보장하지 않으며, RSGL코인을 이용하고자 하는 계약 당사자들은 RSGL재단의 서비스를 가능한 범위 내에서 사용이 가능합니다. 본 백서의 내용은 서비스 제공과 개발 과정에서 발생할 수 있는 오류 및 일정의 지연 및 이와 관련된 사항에 대해 책임 지지 않으며, 그 누구도 이에 대한 책임을 물을 수 없습니다.
8. 본 백서의 내용은 어떠한 경우에도 법률, 재무, 회계, 세무 등의 자문 등으로 해석될 수 없으며, RSGL코인을 구매, 사용하는 과정에서 각 국가별, 지역별 정책과 법률에 의거하여 별도의 법률, 재무, 회계, 세무 등의 처분이 발생할 수 있습니다. RSGL코인의 구매 및 사용자는 이에 대한 별도의 자문이 필요할 수 있으며, RSGL재단은 이러한 사항에 대하여 책임 지지 않습니다.
9. RSGL재단은 생태계의 운영 정책과 운영의 중단을 포함한, 모든 결정 사항에 대하여 타인에게 위임하거나 양도하지 않으며, 모든 의사결정은 RSGL재단과 참여자의 자유 재량에 의하여 결정됩니다.
10. RSGL재단은 구매자들에게 RSGL코인 구매대금 상당의 손실을 볼 수 있다는 위험을 포함하여 여러가지 종류의 위험을 고지하고 있습니다. 아래에 쓰여진 위험 부담이나 비확실성에 관한 정보의 정확성은 담보되지 않습니다.

구매자들은 RSGL코인의 매매 및 보유로서 명백하게 RSGL코인의 어떠한 형태의 보증도 없는 현재 상태 그대로의 위험 부담을 인지하고 구매한다는 것에 동의한 것으로 간주됩니다.

- 1) 블록체인 리스크: 블록체인 시스템 혼잡으로 거래가 늦게 처리되거나 거래가 무효화될 수 있습니다. 특히 RSGL코인 발행과 분배를 담당하는 스마트 계약은 이더리움 블록체인이라는 기술에 기초하고 있습니다. 이더리움 프로토콜은 약점과 취약성을 가지고 있을 수 있으며, RSGL코인이 손실되는 버그를 포함해 각종 버그가 발생할 수 있습니다. 또 이러한 이더리움 블록체인의 문제로 RSGL재단 및 RSGL코인 구매자에게 물질적 피해가 발생할 수 있습니다.
- 2) 개인정보 리스크: 사용자의 개인정보는 RSGL코인 구매자의 전자 지갑에 있는 RSGL코인의 분배와 통제를 위하여 필요합니다. 따라서, 개인정보가 유출될 경우 구매자의 전자 지갑에 있는 RSGL코인이 유출될 수 있습니다. 더욱이, 구매자의 개인정보 유출로 인해 제3자가 구매자의 전자지갑을 열람하여 RSGL코인을 훔쳐갈 수도 있습니다.
- 3) 보안 리스크: 다른 암호화폐와 마찬가지로 이더리움은 '이중 지불 공격' 혹은 '51%공격'과 같은 마이닝 공격에 취약합니다. 해커들 혹은 다른 악의적인 의도가 있는 집단들이 위와 같은 공격방법으로 RSGL재단 또는 RSGL코인을 공격할 수 있으며, 이러한 블록체인 공격이 성공할 경우 RSGL코인 거래와 RSGL재단에 큰 타격을 줄 수 있습니다.
- 4) 전자지갑 호환성 리스크: RSGL코인을 구입하거나 저장하기 위해서는 RSGL코인과 기술적 호환이 되는 전자지갑을 사용해야 합니다. 만약 다른 지갑을 사용하신다면 구입하신 RSGL코인을 접속하여 보시지 못하실 수 있습니다.
- 5) 불가항력 리스크: RSGL코인은 아직 개발 중에 있으며, RSGL재단은 백서에 쓰인 내용 그대로 개발 및 유지하도록 노력할 것이나 그 세부사항에서 법률, 디자인, 기술, 행정상 규제 등 여러가지의 이유에서 변화가 생길 수 있습니다.

RSGL재단은 규제 프레임이나 요구되는 허가 및 라이선스 및 과세정책의 변화, RSGL재단이나 RSGL코인에 불리한 영향을 끼치는 플랫폼 또는 오픈소스의 등장, 시장의 관심부족 및 기타 이와 유사한 사태가 발생하는 등 불가항력적인 요인으로 인하여 RSGL코인의 가치 하락이나 손실 및 유동성에 손해가 발생할 경우, 그로 인한 배상 책임이 모두 면제됩니다.