

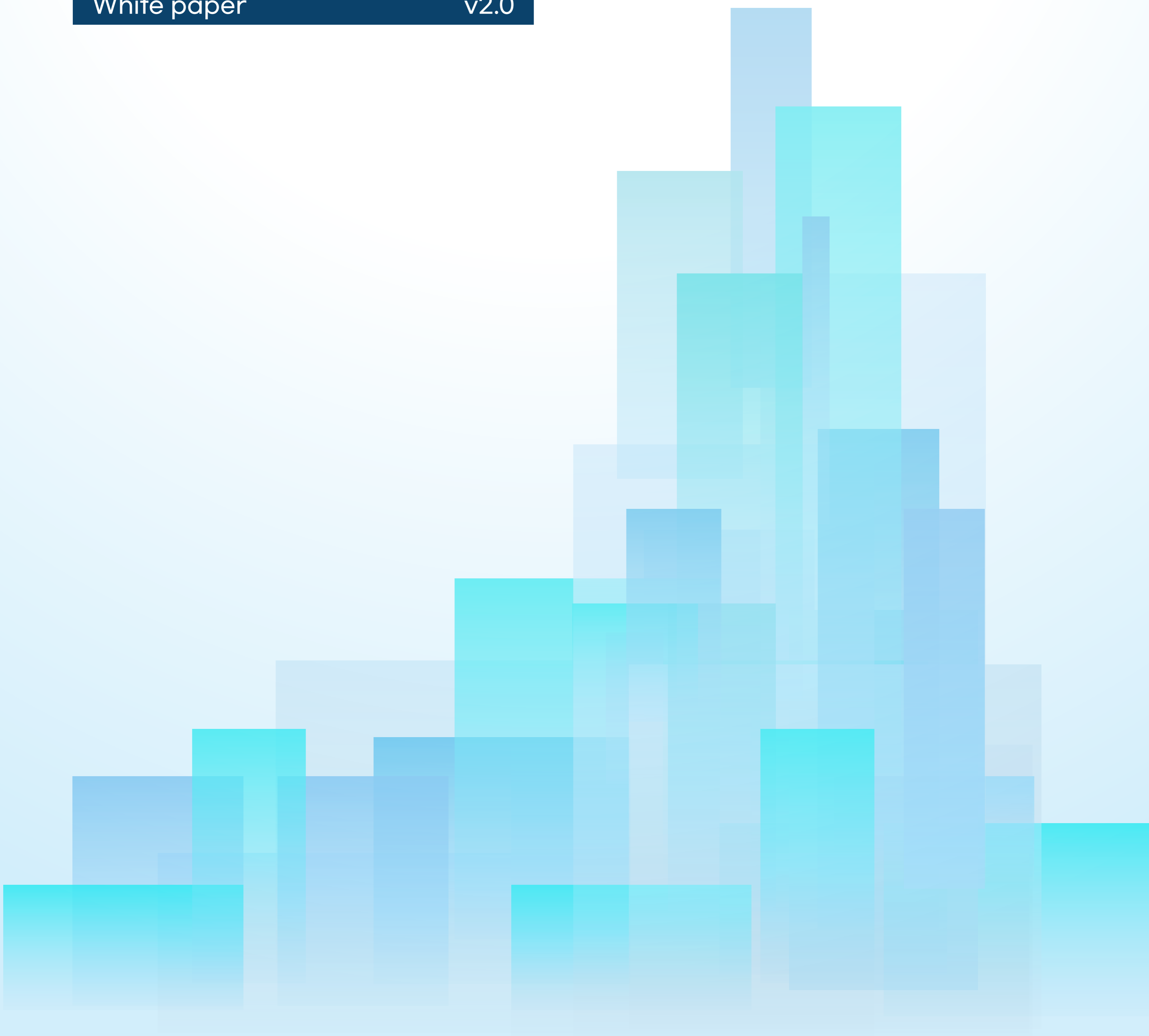


글로벌 부동산 투자 정보 공유 플랫폼

랜드박스

White paper

v2.0



목차

글로벌 경제의 현주소: 투자가 아니면 안되는 세상 도래

1.1. 코로나로 인한 각국의 경제 상황	4
1.2. 경기부양을 위한 세계 각국의 정책	4

현재 부동산 투자 시장의 문제점과 제안

2.1. 주택에 대한 정부의 강력한 규제	7
2.2. 부동산 공모 투자의 부재	7
2.3. 블록체인을 활용한 토지 투자	9
2.3.1. 토지 중심의 부동산 투자	9
2.3.2. 랜드토큰을 활용한 뛰어난 환금성	9
2.3.3. 국경을 넘는 유동성 공급	9

랜드박스 비즈니스 모델

3.1. 부동산 지식정보 원격교육 플랫폼	10
3.2. 부동산 투자 플랫폼	10
3.2.1. DRP(Develop Relay Project)	10
3.2.2. 도시개발 환지 지분투자	11
3.2.3. 대토/보상차익형 공동투자 프로젝트	12
3.3. 지능형 유기농산품 생산 프로젝트	13
3.4. 블록체인 기반 비대면 부동산 경매 플랫폼	13
3.5. 랜드파이낸스	15
3.6. 랜드세이빙	17

토큰 이코노미

4.1. 랜드(LAND)의 주요 기능과 혜택	18
4.1.1. 스테이킹 수량에 따른 차등 혜택	19
4.1.2. LKRW로 교환	19

목차

토큰 이코노미

4.1.3. 토큰의 소각	19
4.2. 랜드페이(LKRW)의 주요 기능과 혜택	19
4.2.1. 연동자산	19
4.2.2. LAND로 교환	20
4.2.3. 랜드박스 플랫폼 서비스 이용 시 자산매입 및 결제	20
4.2.4. 보유 시 LAND 에어드랍	20

로드맵

로드맵	21
-----	----

토큰 배분

토큰 배분	24
-------	----

LandBox Team

LandBox Team	25
--------------	----

면책조항

면책조항	27
------	----

1. 글로벌 경제의 현주소: 투자가 아니면 안되는 세상 도래

1.1. 코로나로 인한 각국의 경제 상황

코로나19로 세계적인 팬데믹(pandemic) 상황이 연출되면서 글로벌 경제는 직격탄을 맞았다. 국제통화기금(IMF)이 지난 4월 발표한 '세계경제전망'(World Economic Outlook) 보고서에 따르면 OECD 회원 36개국의 올해 경제성장률은 -3.0%로 전망된다. 가장 많은 확진자가 발생한 미국은 -7.9% 성장할 것으로 관측된다. 이 같은 성장률은 1945년 2차세계대전 이후 가장 낮은 수준이다. 지난 5월 21일 기준 미국의 신규실업수당 청구건수는 누적 3900만명으로 관측 이래 가장 높은 수준을 경신했다. 미국 전체 노동자의 5분의 1이 실업자 상태다. 6월 현재 주간 실업수당청구건수는 낮아지고 있지만, 여전히 평년 대비 7배에 달해 심각한 경제 상황을 반증하고 있다.

유로존의 상황은 더욱 심각한 수준이다. IMF에 따르면 올해 유로존의 경제성장률은 -8.8%를 기록할 것으로 보인다. 유로존 핵심 국가인 독일의 4월 상품 및 서비스 수출(EU 역내외)도 1950년 수출통계 작성 이래 월간 최대 하락폭을 보이기도 했다. 비교적 코로나19에 잘 대응하고 있다고 평가받는 한국의 경우 -1.2% 성장이 관측된다. 한국의 마이너스 성장률은 지난 1998년 외환위기 이후 22년 만이다.

1.2. 경기부양을 위한 세계 각국의 정책

전대미문의 경제 충격에 세계는 강력한 경기부양책을 쏟아냈다. 국가별로 살펴보면 미국은 급여성면제 제안, 기준금리 제로금리 수준으로 인하, 7000억 달러 규모 양적완화, 2조 달러 규모의 경기부양책 준비 등을 실시하고 있다. EU의 경우 독일은 212조원 규모의 추경을, 일본의 BOJ의 경우 2200억엔 규모의 국채매입을, 한국 역시 100조원 규모의 2차 민생, 금융안정 패키지 프로그램을 발표했다. 이는 글로벌 금융위기 때보다 단기간에 훨씬 집중된 경기부양책이다. 주요 국가의 기준금리는 일제히 제로금리 수준으로 낮아졌다. 미국의 기준금리는 6월 현재 0.00%~0.25%, 호주 0.25%, 캐나다 0.25%, 영국 0.1%, 유로존 0%, 일본과 스위스는 각각 마이너스 금리를 기록하고 있다.

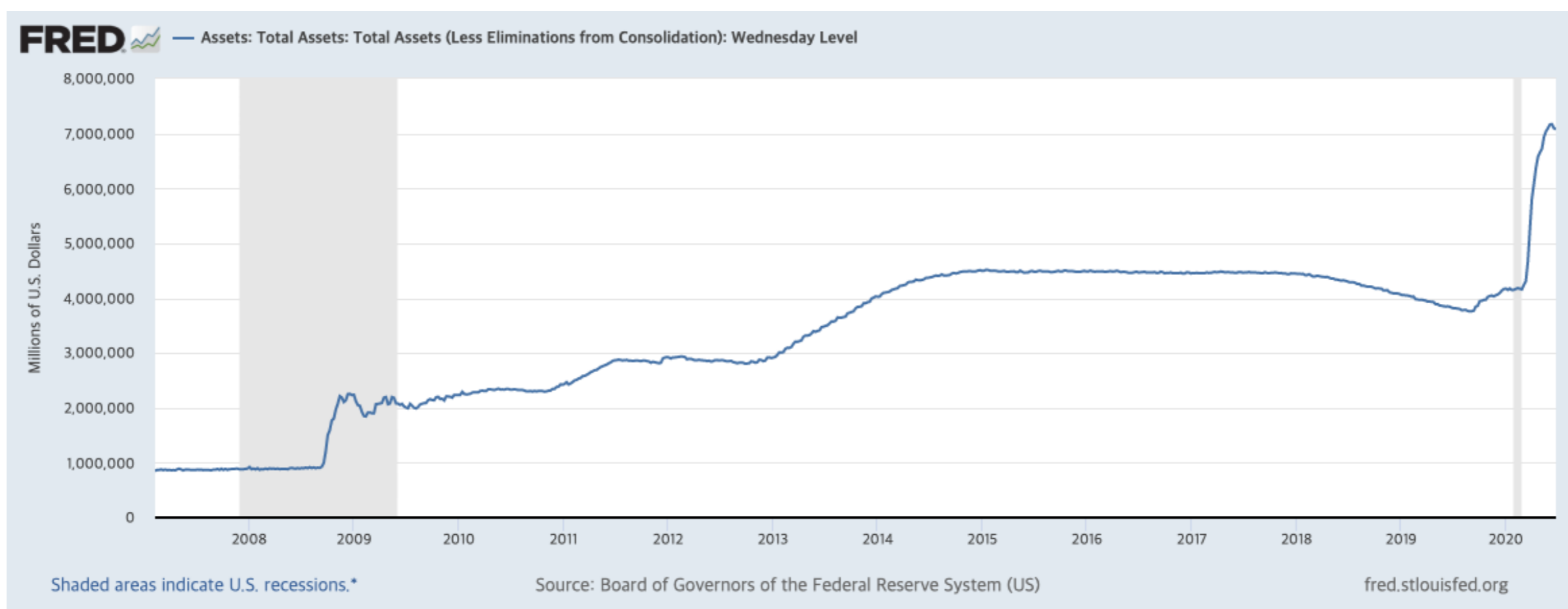
| 표 | 주요 국가 기준금리 변화

	1월	6월
미국	1.50~1.75%	0.00~0.25%
유로존	0.00%	0.00%
일본	-0.10%	-0.10%
영국	0.75%	0.10%
스위스	-0.75%	-0.75%
캐나다	1.75%	0.25%
호주	0.75%	0.25%

출처: 세계 각국

특히 FED는 미국 국채에서부터 자동차할부채권까지 직간접적으로 사들이고 있다. 은행뿐만 아니라 기업의 채권까지 경기를 살리기 위해 자회사(펀드)까지 내세워 모든 증서를 매수하고 있다. 이에 따라 FED의 대차대조표는 2020년 2월 26일 4조1586억 달러에서 6월 10일 7조1689억 달러까지 3조 달러 가량 급증했다. 이는 글로벌 금융위기 당시 FED의 대차대조표 증가액의 2배가 넘는 규모이다.

| 그림 | FED의 총자산 추이



글로벌 금융위기 때보다 단기간에 2배가 넘는 돈이 풀리면서 글로벌 자산가격은 빠르게 상승하고

있다. 미국 나스닥 지수는 지난 10일 1만선을 돌파하며 사상 최고가를 경신했으며, 같은 기간 한국의 코스닥 지수도 코로나19 이전보다 10% 가까이 상승했다.

| 그림 | 나스닥 종합지수 추이



| 그림 | 코스닥 종합지수 추이



금 값은 온스당 1800달러에 근접했으며, 비트코인 가격도 일시적으로 1만 달러를 회복했다. 넘치는 현금은 글로벌 인플레이션을 야기시킬 것이며, 변동성이 큰 주식, 비트코인, 상품 가격이 먼저

반응했다. 부동산 역시 예외는 아니다. 돈은 기대수익률이 높은 곳에서 낮은 곳으로 흐르듯 다음 가격 상승의 주인공은 부동산이 될 가능성이 높다.

2. 현재 부동산 투자 시장의 문제점과 제안

2.1. 주택시장에 대한 정부의 강력한 규제

2019년 12월 국토교통부는 '12.16 주택 시장 안정화 방안'을 발표했다. 이번 정책의 핵심은 대출 규제와 종부세 등 보유세 강화, 양도소득세 강화이다. 구체적으로 투기적 대출 수요를 억제하기 위해 투기 과열 지구 내 9억원 초과 주택의 주택담보대출의 LTV 비율을 40%에서 20%로 하향 조정했다. 추가로 15억원 이상의 모든 초가가 아파트에 대한 주택담보대출이 금지됐다. 종합부동산세 역시 모든 과표에서 세율이 상향 조정됐으며, 대상 주택의 가격이 높을수록, 다주택자일수록 세율이 높아졌다. 특히 투기수요를 차단하기 위해 2년 미만 보유 주택에 대해 양도소득세를 인상키로 결정했다. 이에 따라 아파트 등 주택 가격 상승은 제동이 걸릴 것으로 보이며, 투자 수요 역시 위축될 가능성이 있다.

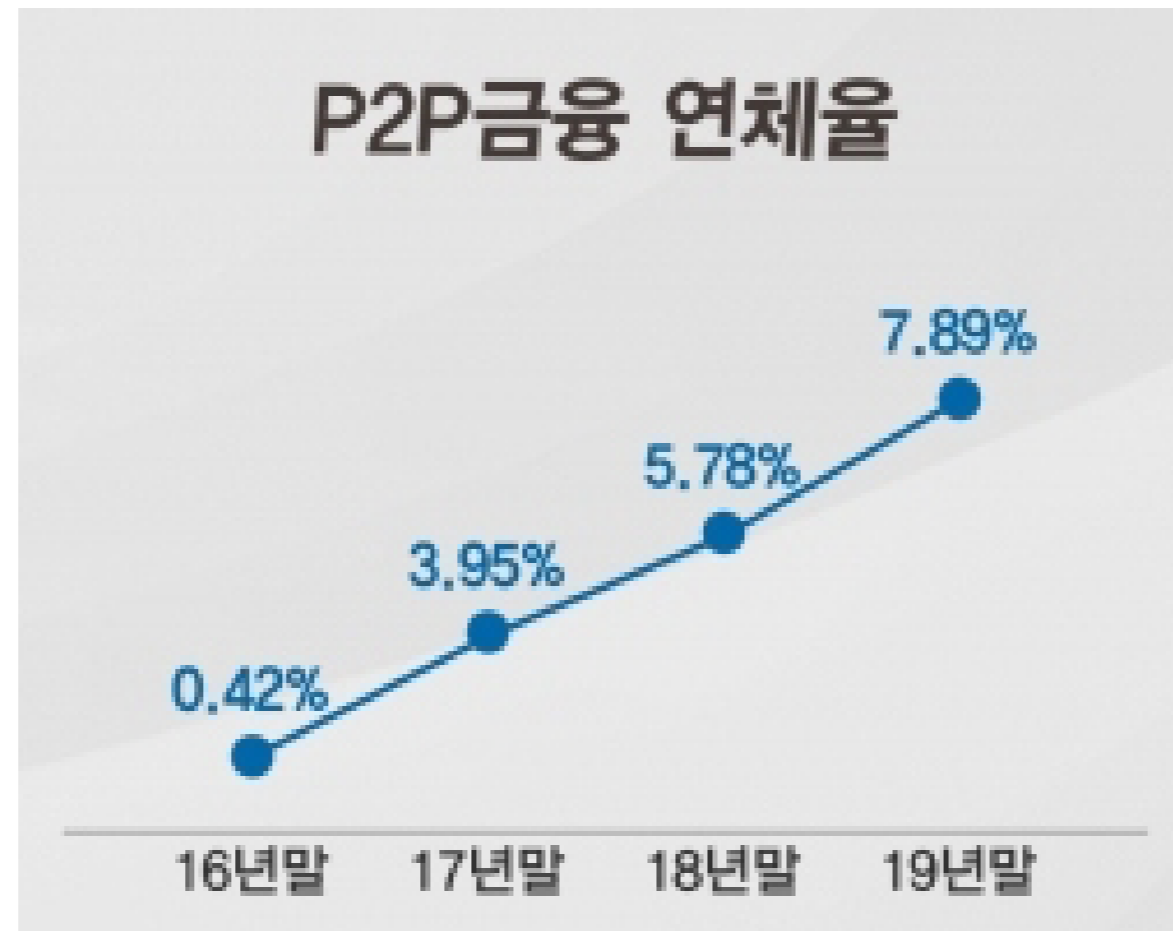
2.2. 부동산 공모 투자의 부재

일반투자자가 부동산을 직접 매입하는 것 외에 부동산에 투자하는 방법으로 부동산 펀드, 리츠(Re-itz), P2P가 있다. 부동산 펀드는 투자자들이 자산운용사를 통해 부동산, 부동산관련 권리, 부동산관련 자산에 투자하는 상품이다. 부동산 펀드는 만기가 존재한다. 투자자의 수익금은 부동산 펀드에서 정기적으로 지급되는 배당과 만기에 투자 부동산 매각에 따른 차익이다. 부동산 펀드는 시장에서 거래되는 상품이 아니기 때문에 실시간으로 평가액을 산정할 수 없다. 또한 부동산 펀드에 투자한 사람은 수익자라고 칭한다. 단순히 투자를 하고 수익금을 분배받는 데 지나지 않기 때문이다. 부동산 P2P 투자는 부동산 펀드에 비해 소액으로 투자할 수 있는 장점이 있다. 다만 단순히 돈을 빌려주는 개념으로 부동산 가격 상승에 따른 차익은 얻지 못한다. 대신 약정된 이율에 따라 월 고정 이자를 수취할 수 있다. 일반적인 이자율은 10~15% 수준으로 투자자 입장에서 소액으로 중위험 중수익을 거둘 수 있는 장점이 있다. 부동산 P2P 투자는 은행과 같은 금융회사를 거치지 않고 대출자와 투자자를 쉽게 연결할 수 있는 점, 소액 부동산 투자가 가능하다는 점을 이유로 2015년부터 급성장했다.

다만 부동산 P2P 투자는 일반적으로 부동산 펀드에 비해 리스크가 높은 것으로 평가된다.

한국P2P협회에 따르면 연도별 P2P금융 연체율 추이는 2016년 0.42%에서 2019년 말 7.89%로 급상승했다. P2P 투자수요가 증가하면서 전문성을 갖추지 않은 업체들이 대거 시장에 유입됐기 때문이다.

| 그림 | P2P금융 연체율



출처: P2P협회

리츠는 부동산 펀드처럼 불특정 다수로부터 투자자금을 유치해 전문 운용사가 부동산에 투자한다는 점에서 유사하다. 그러나 주식시장에 상장돼 거래되기 때문에 투자자 입장에서 투자금 회수가 용이하다. 또한 증자를 통해 자본을 증식할 수 있으며, 한번에 복수의 부동산에 투자할 수 있는 장점이 있다. 부동산 전문투자회사가 주로 임대수익을 목적으로 투자하기 때문에 P2P금융처럼 리스크도 높지 않다. 저금리 시대의 대안으로 꾸준히 현금흐름을 창출할 수 있는 리츠가 대안으로 부각되고 있다.

| 표 | 공모 부동산 투자 상품의 종류와 특징

	부동산 펀드(공모)	리츠	P2P
투자자	수익자	주주	수익자
거래대상	펀드 당 1개 부동산만 보유 가능	제한 없음	투자건물 당 1개의 부동산 대출
투자 수익	매각 차익, 배당 수익	주가 상승 차익, 배당 수익	약정된 이자
현금화	어려움	쉬움	어려움
만기	있음	없음	있음

그러나 한국 리츠 시장의 규모는 주요 선진국 대비 매우 열악하다. 2018년 기준 한국의 상장된 리츠는 6개, 시가총액은 1조원 수준이다. 미국의 경우 200개의 리츠가 상장되어 있으며, 시가총액은 1230조, 일본은 61개의 리츠가 상장되어 있으며, 시가총액은 128조이다. 2020년 6월 현재 롯데리츠, NH프라임리츠 등 2개의 리츠가 추가 상장됐을 뿐 여전히 국내 상장 리츠 시장의 규모는 작다. 소액 투자 및 자유로운 현금화가 가능한 부동산 투자 방법이 매우 제한적인 상황이다.

2.3. 블록체인을 활용한 토지 투자

현재 부동산 투자에 대한 문제점을 종합하면 첫째, 주택 투자에 대한 정부의 강력한 규제, 둘째 부동산 공모 투자의 부재이다. 랜드박스도 블록체인에 기반한 글로벌 부동산 투자 플랫폼으로 부동산 투자 시장의 문제를 다음과 같은 방법으로 해결하고자 한다.

2.3.1. 토지 중심의 부동산 투자

현재 주택 부동산 시장은 정부의 '12.16' 규제로 레버리지 사용이 제한적이며, 세금 문제 등으로 투자환경이 녹록치 않다. 이에 따라 토지 시장이 풍선효과를 누릴 것으로 보인다. 올해 전국에서 풀릴 토지보상금 규모는 45조원으로 2009년 34조8554억원을 크게 웃돌 것으로 전망된다. 지역별로는 왕숙1·2, 하남교산, 계양테크노밸리 등3기 신도시에 32조3566억원이 집중될 예정이다. 이에 따라 대규모 토지보상금이 투자처를 찾아 수도권 지역의 토지시장으로 유입될 것으로 전망된다. 랜드박스는 경제성장률, 금리, 정부정책 등 다양한 매크로 지표를 바탕으로 사이클에 맞는 부동산 투자를 지향한다. 현재 토지시장이 가장 매력적으로 판단되며, 이에 따라 DRP(Develop Relay Project), 도시개발 환지 지분투자, 대토·보상차익형 공동투자 프로젝트, 농지위탁경영을 중심으로 투자를 진행할 계획이다. 구체적인 투자 방법은 '3장 랜드박스 비즈니스 모델'에서 다룬다.

2.3.2. 랜드토큰을 활용한 뛰어난 환금성

랜드토큰은 대한민국의 증권규제를 철저히 준수하는 형태로 발행된다. 랜드토큰은 증권이 아니다. 따라서 랜드토큰은 랜드박스의 글로벌 부동산 투자 성과를 직접적으로 반영하지는 않는다. 다만, 랜드박스는 글로벌 부동산 투자 사업에서 발생한 수익의 일정부분을 시장에서 랜드토큰을 재구매하여 소각하는데 투자한다. 이를 통해 토큰 소각에 따라 기존 토큰 홀더들이 보유한 랜드토큰의 상승 효과를 도모할 수 있다. 랜드박스는 바이백 정책을 통해 랜드박스가 영위하는 부동산 투자 수익의 일정부분을 토큰 홀더들에게 환원하는 모델을 제시한다. 이는 곧, 토큰 홀더가 랜드박스 부동산 사업의 투자자와 유사한 포지션을 취할 수 있게 된다는 점을 의미한다.

2.3.3. 국경을 넘는 유동성 공급

부동산은 유형에 따라 수 천억원에 달하는 물건도 존재한다. 투자의 범위를 넓히기 위해선 풍부한 유동성 공급이 필수이다. 블록체인의 장점은 국경과 국경간 장벽이 없는 것이다. 따라서 랜드토큰을 통해 글로벌 단위로 유동성 공급이 가능하다. 이는 금액에 제한되지 않고 다양한 글로벌 부동산 물건을 발굴하고 투자할 수 있는 원동력이 된다.

3. 랜드박스 비즈니스 모델

랜드박스는 비즈니스 모델은 1) 부동산 지식정보 원격교육 플랫폼 2) 부동산 투자 플랫폼 3) 지능형 유기농산물 생산 플랫폼으로 구분된다. 3가지 사업분야는 독립적으로 운영되는 것이 아니라 상호유기적으로 연관된다.

3.1. 부동산 지식정보 원격교육 플랫폼

부동산 지식정보 원격교육 플랫폼은 사용자와 랜드박스를 연결하는 마중물 역할을 한다. 부동산 지식정보 원격교육 플랫폼은 부동산과 관련한 투자정보 매거진, 책 및 오디오 북과 온라인 원격교육으로 나뉜다. 투자정보 매거진, 책 및 오디오 북은 사용자와 랜드박스의 접점을 만든다. 이를 통해 랜드박스로 유입되는 사용자는 랜드박스의 원격교육 플랫폼인 ‘부동산 아카데미’를 통해 랜드박스 부동산 투자의 이해와 장점에 대해 배울 수 있다. 이는 사용자를 자연스럽게 랜드박스의 부동산 투자 플랫폼에 유입시키는 역할을 한다. 부동산 아카데미를 접한 사용자는 단순 투기가 아닌 올바른 부동산 투자의 자세, 방법 등을 익히기 때문에 랜드박스의 충성 사용자로 남을 가능성이 크다.

3.2. 부동산 투자 플랫폼

부동산 투자 플랫폼은 랜드박스의 메인 사업이다. 부동산 투자 플랫폼은 DRP(Develop Relay Project), 도시개발 환지 지분투자, 대토/보상차익형 공동투자 프로젝트, 농지위탁경영/수익형 상가건물로 구분된다. 사용자는 부동산 플랫폼에 참여해 개발가치가 높은 토지에 투자하여 수익을 낼 수 있다.

3.2.1. DRP(Develop Relay Project),

DRP는 말 그대로 릴레이 토지개발 프로젝트이다. 용도가 변경되는 땅에 투자하거나 직접 용도 변경을 신청함으로써 토지의 가치를 높이는 투자방식이다. 토지의 변경은 지목변경, 형질변경, 용도변경 3가지로 구분된다. 용도변경은 국가에서 도시개발사업이나 도시관리계획으로 용도가

변경되는 것이다. 지목변경과 형질변경은 직접 용도 변경을 신청하는 것이다. 지목은 전(물을 상시적으로 이용하지 않는 식물을 재배하는 토지), 답(물을 상시적으로 이용하는 식물을 재배하는 토지), 과수원, 임야 등을 말하며 해당 지목을 다른 지목으로(가령 농지나 산지를 건축물을 건축할 수 있는 '대'로 변경) 변경하는 것을 지목변경이라고 한다. 형질변경은 절토, 성토, 정기 등의 공사로 토지의 형상을 변경하는 행위이다.

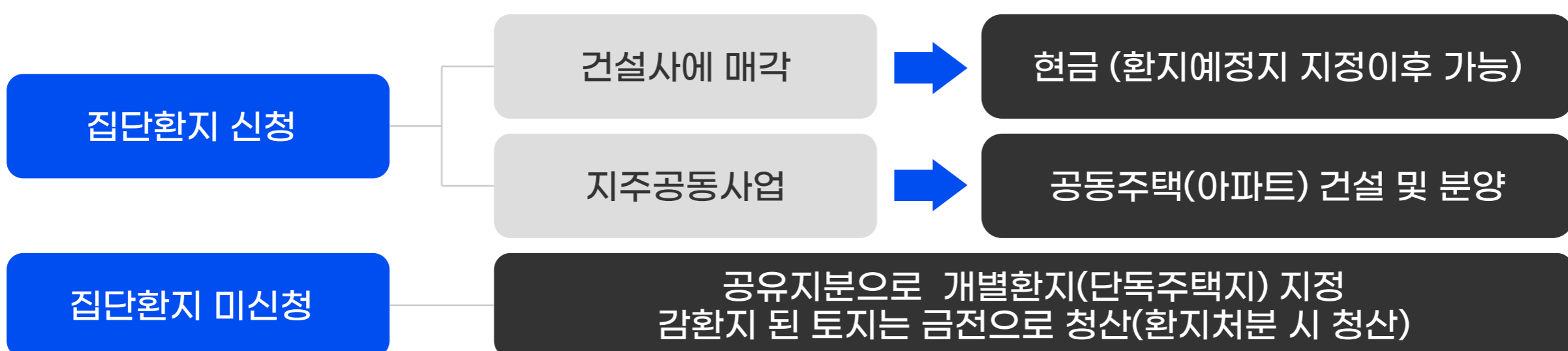
부가가치가 높은 투자방법은 도시개발사업이나 도시관리계획으로 인해 용도가 변경되는 것이다. 용도 변경 토지 투자방법은 두 가지로 구분할 수 있는데, 첫째 정부정책이나 개발호재 등으로 인해 수요층이 몰려 가격이 상승하는 토지에 투자하는 것이다. 둘째 도시개발사업이나 도시관리계획 변경 등으로 토지 용도가 변경되어 가격이 상승하는 토지에 투자하는 것이다. 예를 들어 도시개발사업 구역으로 지정되어 농지가 주거용지나 상업용지로 변경되는 것이다.

랜드박스에는 숙련된 인력과 다년간의 토지 투자 노하우를 갖고 있다. 이에 따라 허가받은 토지 또는 허가받을 수 있는 토지를 찾는데 최적화되어 있으며, 개발·분양회사와도 파트너십을 맺고 있기 때문에 토지매입 작업에서부터 인허가, 설계 및 시공까지 모든 과정을 공유할 수 있다.

3.2.2. 도시개발 환지 지분투자

도시개발 환지 투자는 기존의 토지를 정리하여 용도가 바뀐 새 땅으로 돌려받는 투자법이다. 용도가 변경되는 것이기 때문에 기대수익이 높다. 환지는 용도를 단독주택용지, 근린생활시설용지로 돌려받는 개별환지, 공동주택용지(아파트 용지)로 돌려받는 집단환지 방식으로 나뉜다. 집단환지는 개별환지에 비해 가격이 높고 사업성도 우수하다. 랜드박스는 추구하는 투자방식도 집단환지이다. 특히 공유지분 토지(2명 이상의 토지주)인 경우 환지 신청 시 토지에 있는 소유권, 지상권 등 모든 권리가 환지에 그대로 이전된다. 따라서 집단환지 지정 후 토지주별로 건설과 개별계약이 가능하다. 건설사에 매각이 어려운 경우 지주공동사업으로 아파트 건설 후 분양으로 투자금을 엑시트할 수 있다.

| 그림 | 공유지분 토지의 환지 유형에 따른 자금회수 시나리오



환지 투자의 장점은 소유자가 건설사와 공동으로 주택사업을 시행할 경우 일반분양보다 저렴한

비용으로 분양 및 입주가 가능하다. 또한 공유지분 토지의 경우 집단환지 지정 후 개별적인 소유권 행사(건설사와 계약)가 가능하다. 이 밖에 대규모 토지의 경우 권리면적 전부를 집단환지로 지정할 수 있으며, 여러 필지를 소유하더라도 일부만 집단환지를 신청할 수 있다.

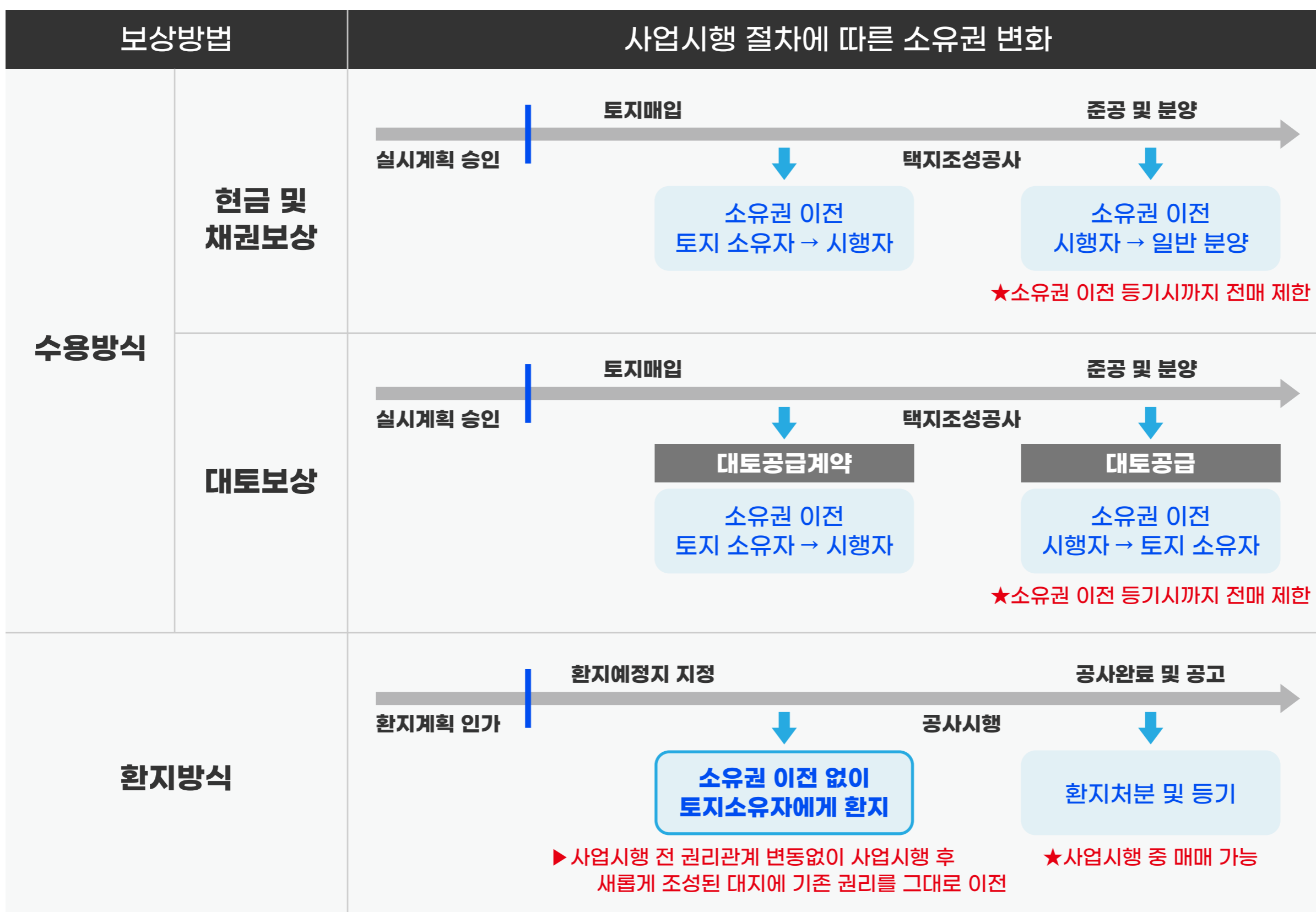
단점은 건설사를 선택하거나 지주공동사업 시 토지주와 이견이 발생할 수 있으며, 부동산 경기에 따라 집단환지 매각 또는 주택건설시기가 지연될 수 있다. 즉 부동산 경기의 동향을 잘 살피고 입지를 고려해 환지를 잘 선택하는 것이 중요하다. 랜드박스 환지 투자 부문에서 다양한 성공사례를 보유하고 있다.

3.2.3. 대토·보상차익형 공동투자 프로젝트

대토·보상차익형 공동투자는 토지 수용에서 발생하는 투자기회이다. 정부가 도시개발사업을 시행할 때 사업계획과 토지이용계획에 따라 구역을 정하고, 그 구역에 포함되는 토지 중에 개인 소유가 있다면 이를 보상해준다. 이 때 토지에 대해 보상해주는 방법에 따라 수용방식과 환지방식으로 나뉜다. 수용방식은 국가 및 지방자치단체 등 사업시행자가 사업지구 내 토지를 전부취득하는 대가로 종전 토지 소유자에게 보상하는 방식이다. 환지방식은 사업지구 내 토지를 사업시행자가 취득하지 않고 용도를 변경한 후 원래 토지소유주에게 돌려주는 방식이다.

수용방식은 보상방법에 따라 현금 및 채권보상과 대토보상으로 구분된다.

| 그림 | 수용방식과 환지방식 비교



부가가치가 높은 보상 방식은 대토보상이다. 수도권 인근 지구처럼 미래가치가 뛰어난 토지의 경우 가격이 지속적으로 상승할 수 있기 때문이다. 랜드박스도 대토보상용지의 감정가를 예측해 단기 시세차익을 노리는 고수익 투자법을 추구한다.

3.3. 지능형 유기농산물 생산 프로젝트

지능형 유기농산물 생산 플랫폼은 사용자의 농지를 위탁경영함으로써 사용자에게 농지연금을 수령할 수 있도록 돕는다. 동시에 랜드박스는 사용자의 농지를 통해 유기농산물의 생산, 가공, 유통수익까지 일원화해 수익을 추구한다. 농지위탁경영은 랜드박스가 설립한 농업회사법인을 통해 사용자들의 농지를 위탁경영하는 것이다. 사용자는 농지연금을 받기 위해 농지를 보유한다. 농지연금은 만 65세 이상 고령 농업인에게 소유한 농지를 담보로 노후생활 안정자금을 매월 연금형식으로 지급하는 제도이다. 농지연금은 다음 6가지 장점을 갖고 있다.

- 부부·종신 지급: 농지연금을 받던 농업인이 사망할 경우 배우자승계로 배우자 사망 시까지 계속해서 농지연금을 받을 수 있다.
- 영농·임대소득 가능: 연금을 받으면서 담보농지를 직접 경작하거나 임대할 수 있어 연금 이외의 추가소득을 얻을 수 있다.
- 재정지원으로 안정성확보: 정부예산을 재원으로 하며 정부에서 직접 시행하기 때문에 안정적으로 연금을 지급받을 수 있다.
- 연금채무 부족액 미청구: 연금채무 상환 시 담보농지 처분으로 상환하고 남은 금액이 있으면 상속인에게 돌려주고, 부족하더라도 더 이상 청구하지 않는다.
- 재산세 감면: 6억원 이하의 농지는 전액 감면되며 6억원이 초과되는 농지일 경우 6억원까지 감면 받을 수 있다.
- 지가상승: 입지 좋은 곳 선정, 저렴하게 사서 지가 상승으로 연금액이 상승할 수 있다

다만 농지연금에 가입하기 위해선 신청인은 영농경력이 5년 이상이어야 한다. 따라서 랜드박스는 농업회사법인을 통해 사용자의 농지를 최소5년간 위탁경영해 사용자의 자격취득을 가능케한다. 뿐만 아니라 농지연금 신청 이후에도 위탁경영을 통해 사용자가 추가수익을 올릴 수 있도록 돕는다. 랜드박스는 역시 농지를 통해 유기농산물 생산, 가공, 유통을 통해 추가 수익을 낼 수 있다.

3.4. 블록체인 기반 비대면 부동산 경매 플랫폼

랜드박스는 블록체인 기반의 비대면 부동산 경매 플랫폼을 런칭한다. 현재 부동산 경매 시장은 다음과 같은 문제점을 안고 있다.

- 오프라인 입찰 방식 고수
- 부동산 경매를 위해 경매 학원 등에서 오프라인 유료 강의 수강
- 경매 사이트를 이용하여 경매 물건 유료 검색
- 경매 물건 분석의 어려움 및 소액 투자 제한
- 경매 입찰표 작성 오류 발생 등으로 인한 보증금 몰수

먼저 전국 법원에서 진행되고 있어 시공간의 제약이 크다. 특히 코로나19로 인한 사회적 거리두기, 비대면 비즈니스가 활성화되는 상황에서 오프라인 방식에 국한되어 있는 부동산 경매 시스템의 혁신이 필요하다. 두 번째 부동산 경매 물건 정보에 대한 진입장벽이 높다. 현재 부동산 경매 물건을 찾아보기 위해선 유료 경매 사이트를 통해서만 가능하다. 또한 해당 사이트를 제대로 활용하기 위해선 부동산 경매에 대한 지식이 필수이다. 즉 투자자는 부동산 경매에 참여하기 위해 유료 사이트에 가입해야 하며, 물건을 분석할 능력을 갖추기 위해 유료 강의를 수강해야 한다. 투자금이 매우 큰 것도 부동산 경매 시장의 접근성을 낮추는 요인이다. 단돈 몇 천원으로 건물주가 될 수 있는 상장 리츠 투자에 비해 제약이 크다. 투자자 입장에서 입찰표 작성 오류로 막대한 손해가 발생할 수 있는 점도 리스크이다. 경매에 참여하기 위해 투자자는 입찰표를 수기로 작성해야 한다. 그런데 실수로 터무니 없이 높은 금액을 작성해 낙찰받을 경우, 이를 포기할 수 밖에 없다. 그렇다면 투자자는 경매 참여를 위해 예치한 보증금을 날리게 된다.

이 같은 문제점에도 부동산 경매 시스템이 온라인화 되지 못하는 이유는 입찰 데이터 조작 가능성 때문이다. 부동산 경매 시스템을 온라인화 하는데 블록체인이 꼭 필요한 이유이다. 블록체인은 데이터 위·변조가 불가능한 특징을 갖고 있어 부동산 경매 시장의 문제점을 획기적으로 개선할 수 있다.

랜드박스에서 출시하는 비대면 부동산 경매 플랫폼의 브랜드는 '랜드옥션'이다. 랜드옥션은 다음과 같은 방식으로 기존 부동산 경매 시스템의 문제를 해결하고자 한다.

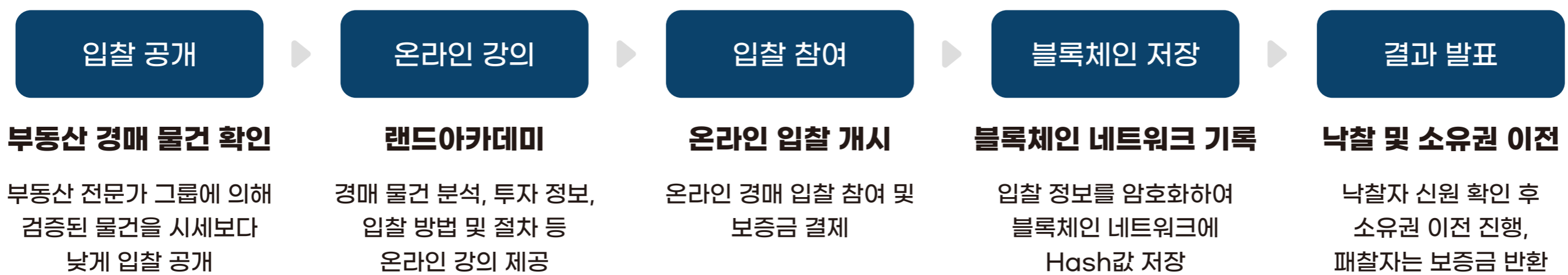
- 비대면 온라인 입찰 참여 방식
- 블록체인 기술을 적용한 높은 보안 수준과 데이터 조작 불가
- 부동산 전문가 검증 물건 입찰에 시세보다 낮게 입찰 가능
- 온라인 아카데미 운영을 통한 물건 분석, 투자 정보 제공
- VIP 프로모션 물건, 소액 투자 물건 등 다양한 참여 기회 제공

랜드옥션을 통해 참여자는 유료 강의 수강 및 유료 사이트 가입 등 과도한 비용을 줄일 수 있고 온라인으로 쉽게 부동산 경매에 참여할 수 있다. 랜드옥션은 부동산 전문가 그룹을 통해 검증된 물건을 시세보다 낮게 입찰해 공개한다. 참여자는 랜드아카데미를 통해 부동산 경매에 필요한 필수

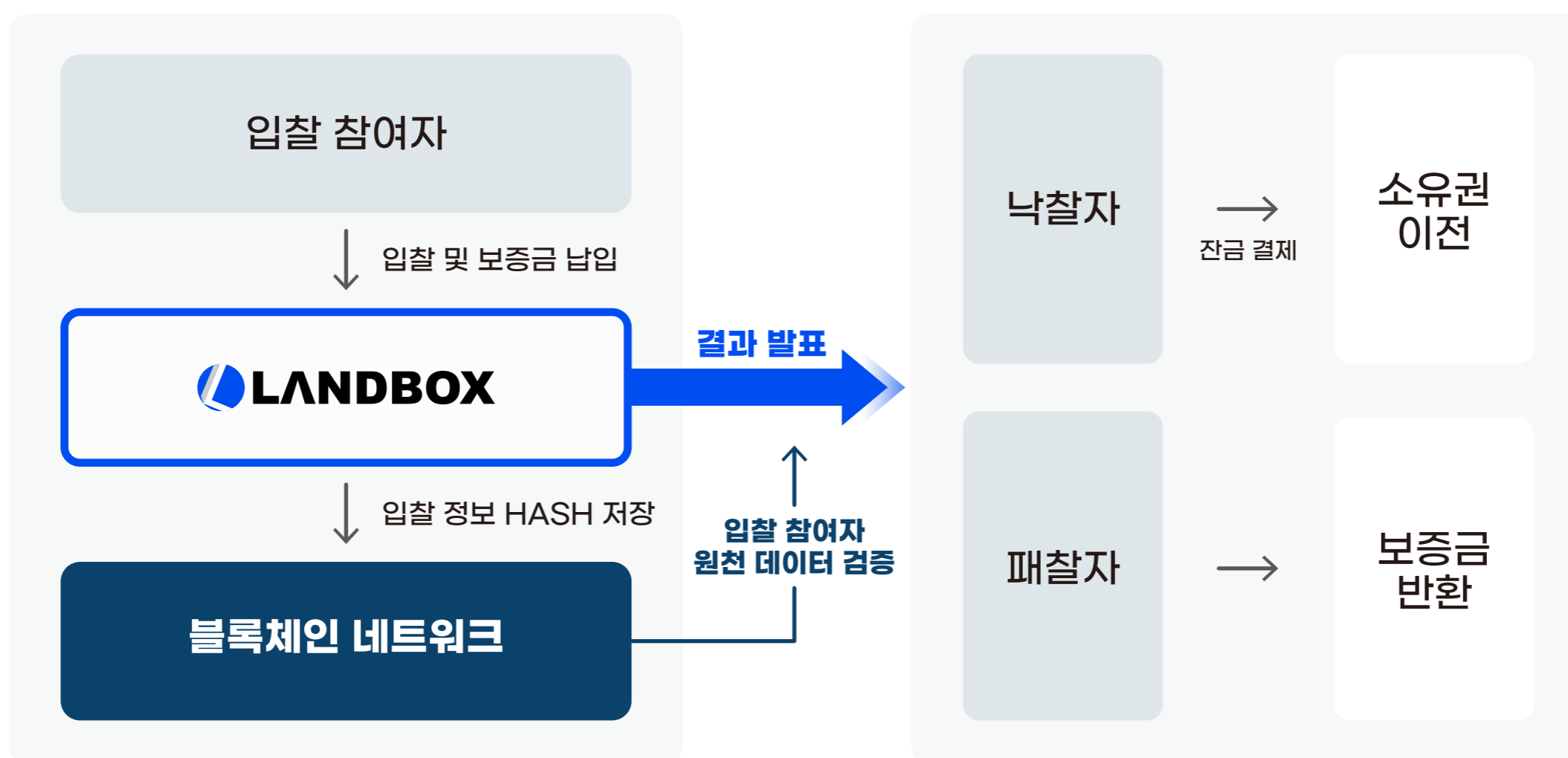
지식을 습득하며 온라인으로 경매에 참여한다. 입찰 데이터는 블록체인에 저장된다. 블록엔 해시(Hash) 값이 존재해 블록 간 해시 값의 일치 여부를 통해 입찰 데이터의 위·변조 여부를 확인한다. 데이터 검증 후 낙찰 결과를 발표하며, 낙찰자에게는 경매 물건의 소유권을 이전한다. 패찰자에게는 보증금을 반환한다.

랜드박스에는 전자문서 및 전자서명을 통한 계약서 작성, 소유권이전 등기 등의 절차 전반을 이행할 수 있는 시스템을 통하여 일반적인 부동산 매매에 따르는 매도인으로서의 의무 전반을 이행한다.

| 그림 | 랜드옥션 입찰 시스템



| 그림 | 랜드옥션 참여 및 결과 발표 로직



3.5. 랜드파이낸스

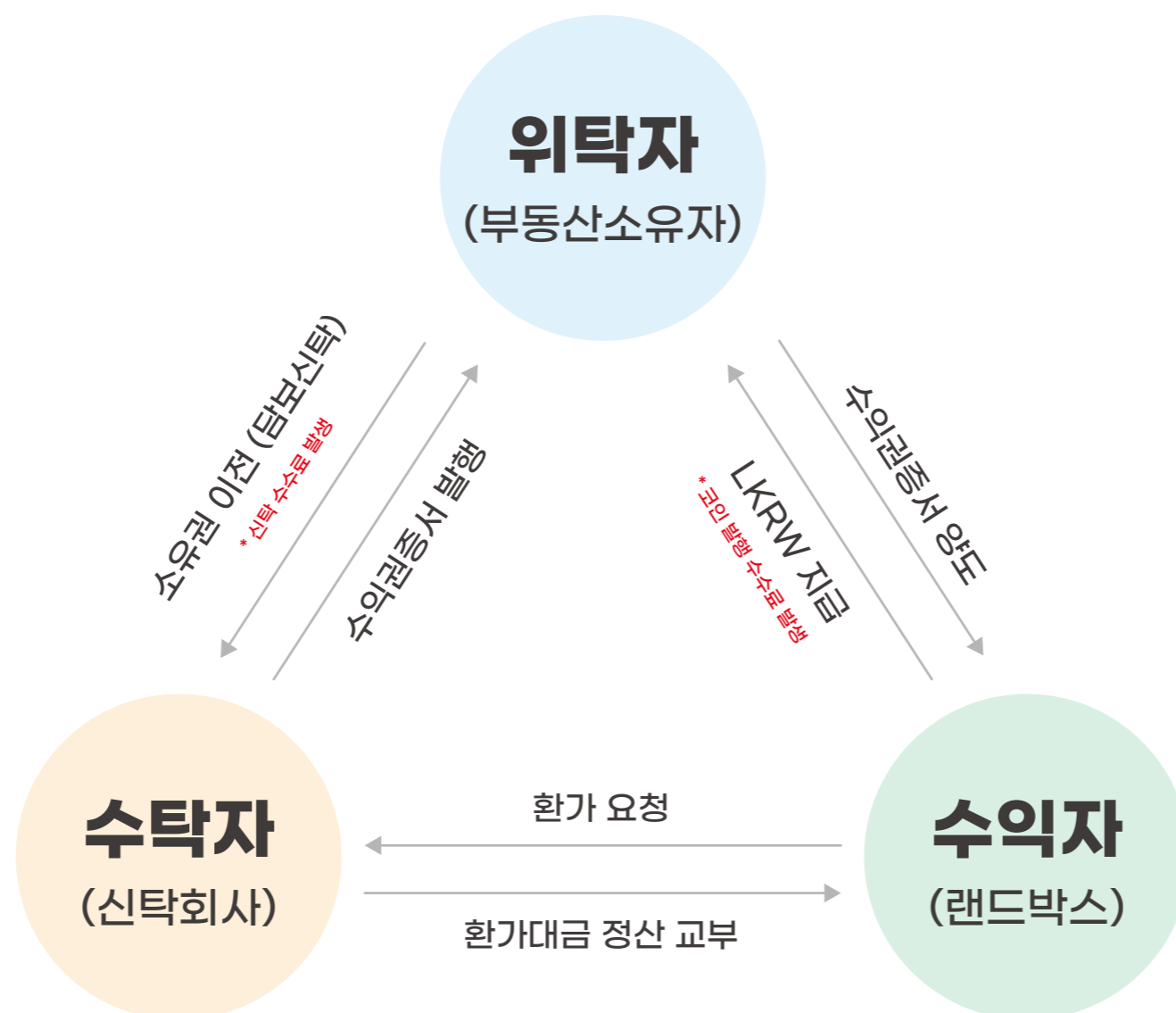
랜드박스는 부동산 수익권증서를 담보로 하는 크립토 파이낸스를 런칭한다. 크립토 파이낸스는 현재

암호화폐 시장에서 부각되고 있는 사업이다. 사용자가 보유한 암호화폐를 담보로 스테이블 코인을 대출받는 서비스가 대표적이다. 현재 크립토 파이낸스 시장은 다음과 같은 문제점을 갖고 있다. 기존 크립토 파이낸스는 사용자가 암호화폐를 예치하고, 스테이블 코인을 대출받는 구조이다. 즉 암호화폐 담보대출 성격을 갖고 있다. 암호화폐의 종류에 따라 담보금액의 20~50%까지 대출이 가능하다. 문제는 담보의 시세가 급변할 수 있다는 점이다. 지난 3월 코로나19로 인한 글로벌 주식시장 폭락으로 비트코인을 비롯한 대부분의 암호화폐 가격은 순식간에 반토막 났다. 이에 따라 담보자산의 가치도 급격히 하락하면서 담보자산의 대규모 청산이 진행되었다. 크립토 담보대출을 이용하는 사용자는 이렇게 하루 아침에 자산을 잃을 수 있는 리스크를 안고 있다. 암호화폐가 아닌 안전한 자산을 기반으로 한 크립토 파이낸스 서비스가 필요한 이유이다.

최근 강화된 정부의 부동산 대출 규제 역시 크립토 파이낸스 서비스의 필요성을 부각시킨다. 현재 투기지역, 투기과열지구에서 15억원을 초과하는 아파트를 매입할 경우 주택담보대출비율(LTV)은 0%이다. 단 한 푼도 은행으로부터 대출받을 수 없다. 9억원 이하의 아파트를 매입할 경우에도 LTV는 40%에 불과하다.

랜드박스는 담보의 안전성과 높은 한도의 대출이 가능한 크립토 파이낸스 서비스이다. 랜드박스는 위탁자, 수탁자, 수익자 3자를 기반으로 랜드 파이낸스 시스템을 구축한다.

| 그림 | 랜드파이낸스 시스템



랜드 파이낸스를 통해 대출이 진행되는 프로세스는 다음과 같다. 먼저 부동산을 소유하고 있는 소유자(위탁자)가 신탁회사(수탁자)와 사이에 부동산 담보신탁 계약을 체결 후, 소유자(위탁자)가 보유한 부동산 소유권을 신탁적으로 이전한다. 신탁회사는 소유권을 이전 받는 대신 위탁자에게 수익권증서를 발행한다. 이후 위탁자는 랜드박스(수익자)에게 수익권증서를 담보로 제공한다.

랜드박스는 그 대가로 위탁자에게 스테이블 코인인 LKRW를 지급한다. 랜드 파이낸스는 안전한 부동산을 담보로 진행되기 때문에 부동산 담보가치의 80%까지 대출이 가능하다. 일반 암호화폐 담보대출이 담보가치의 20~50%까지 대출이 가능한 것에 비해 매우 높은 수준이다.

위탁자가 대출을 상환하지 못하는 경우, 랜드박스는 신탁회사가 수탁해 운영하고 있는 부동산에 대해 환가를 요청한다. 신탁회사는 부동산을 환가하고 랜드박스에 환가대금을 지급한다. 신탁회사가 수탁받아 관리하는 부동산은 '신탁재산'으로서, 신탁회사의 고유재산과 분리되어 관리될 뿐 아니라, 신탁회사의 도산과 완전히 절연되므로 신탁회사가 만에하나 도산하더라도 수익권증서의 담보가치에는 전혀 영향을 미치지 않는다.

랜드박스는 선이자를 제외한 후 위탁자에게 LKRW를 지급한다. 이자율은 현재 시장금리를 반영하여 금융기관 대비 경쟁력 있는 수준으로 설정한다. 랜드파이낸스 서비스를 제공함에 있어서 위탁자와 신탁회사 사이의 부동산 담보신탁 계약이 필수적으로 선행되어야 하며, 신탁회사와의 협업을 통해 담보물의 안전성을 구축한다.

표 | 기존 크립토 파이낸스와 랜드파이낸스 비교

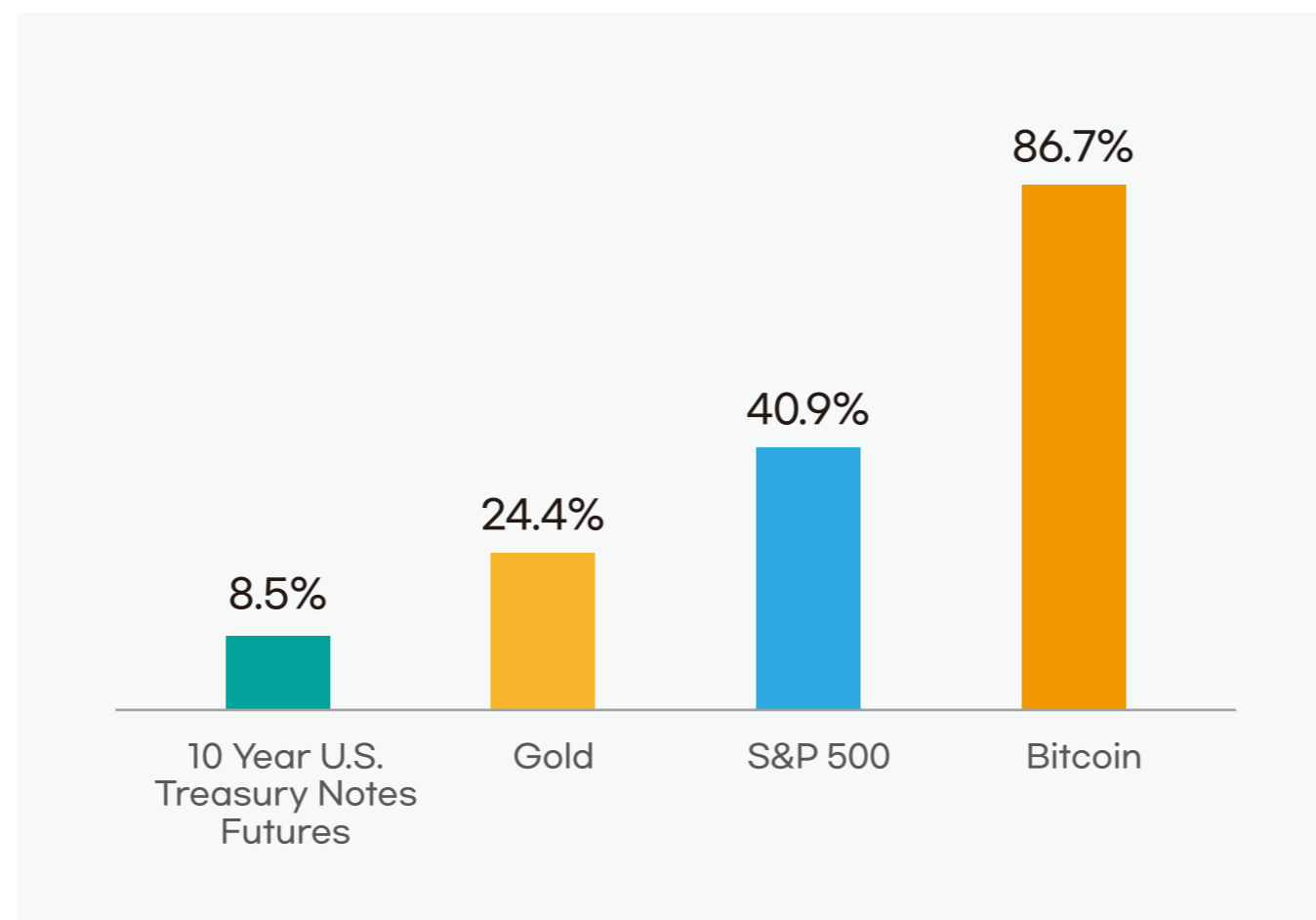
	기존 크립토 파이낸스	랜드파이낸스
담보	암호화폐	부동산
담보의 안정성	높은 가격 변동성, 해킹 위험으로 불안정	낮은 가격 변동성, 담보 가치가 장기적인 상승으로 비교적 안정적, 법적으로 담보자산 보존
대출 가능 금액	담보의 20~50%	최대 80% (현금이 아닌 LKRW로 실행)

3.6. 랜드세이빙

랜드박스는 스테이블 코인 LKRW를 활용해 비트코인 정기 구매 서비스인 랜드세이빙 서비스를 런칭한다. 비트코인은 다른 금융자산에 비해 기대수익률이 매우 큰 자산이지만, 그만큼 변동성도 심하다. 학계에선 투자자산의 리스크를 가격 변동성으로 정의하고 있다. 세계적으로 유명한 펀드매니저 피터 린치가 운용한 마젤란 펀드의 경우 1977년부터 1990년까지 13년간 연평균 30% 달하는 수익률을 거뒀다. 그러나 실제 해당 펀드에 가입한 고객 중에서 30%만이 수익을 냈다. 대부분의 고객들이 가격 변동성을 참지 못하고 평가 수익률이 저조할 때 펀드를 환매한 까닭이다. 최근 1년간(2019년 9월 14일 ~ 2020년 9월 11일) 미국 국채 10년물의 변동성은 8.5%, 금은

24.4%, S&P500 지수는 40.9%, 비트코인은 86.7%이다. 비트코인은 주요 투자자산 중에서 가장 높은 변동성을 지니고 있다. 투자자들이 비트코인에 투자해 수익을 내기가 쉽지 않다는 의미이다.

| 그림 | 주요 투자 자산별 변동성(2019년 9월 14일~2020년 9월 11일)



출처: WiseFn

비트코인의 이 같은 변동성을 극복하는 방법은 일정금액을 정기적으로 꾸준히 투자하는 분할매수가 제격이다. 랜드세이빙 서비스는 사용자가 일정금액을 충전하고, 사용자가 랜드 세이빙 서비스 이용 신청을 하면, 정해진 시점에 자동으로 비트코인을 매수해 준다. 랜드세이빙 서비스를 이용하기 위해서 사용자는 랜드플랫폼 지갑에서 LKRW를 충전해야 한다. 사용자가 설정한 금액, 매수주기(매일 또는 매주)에 따라 비트코인이나 이더리움을 구매 대행해 준다. 목표수익률(20%) 달성 시 매수한 암호화폐는 자동으로 매도되며, 사용자에게 LKRW로 충전해 준다. 랜드세이빙 서비스 사용자는 언제든지 해지 의사를 표현할 수 있으며 이용기간, 해지에 등 랜드서비스 이용의 구체적인 내용은 약관에 기재되어 있다.

4. 토큰 이코노미

랜드박스는 랜드토큰(LAND)과 랜드페이(LKRW) 듀얼 토큰 체제이다. 두 토큰의 구체적인 용도는 다음과 같다.

랜드토큰(LAND)

- 랜드박스 서비스 이용 시 랜드토큰 스테이킹 수량에 따른 차등 혜택

- 랜드박스 플랫폼에서 LKRW로 교환
- 랜드박스 수익(부동산 판매, 랜드페이 사용 수수료, 아카데미등) LAND토큰 바이백 소각
- 암호화폐 거래소에서 실시간 거래 가능

랜드페이(LKRW)

- 원화와 가치가 1대 1로 고정되어 있는 스테이블 코인
- 랜드박스 플랫폼에서 LAND로 교환
- 랜드박스 플랫폼 서비스 이용 시 자산매입 및 결제
- 암호화폐 거래소에서 실시간 거래 가능
- 보유 시 LAND 에어드랍

4.1. 랜드(LAND)의 주요 기능과 혜택

4.1.1. 스테이킹 수량에 따른 차등 혜택

사용자는 LAND 토큰을 많이 보유할수록 랜드박스 플랫폼 내 서비스 이용 시 다양한 혜택을 얻을 수 있다. 부동산 투자 플랫폼에서 진행하는 다양한 투자 건, 랜드옥션 이용 시 사용자는 랜드토큰 스테이킹 수량에 따라 좋은 투자 물건을 우선적으로 참여할 수 있다. 추가로 지식 정보 플랫폼, 농산물 생산 프로젝트, 랜드파이낸스, 랜드세이빙 서비스 참여 시 할인 및 수수료 절감 등의 혜택을 누릴 수 있다.

4.1.2. LKRW로 교환

LAND 토큰은 랜드박스 플랫폼 내에서 LKRW로 교환할 수 있다. LAND 토큰 교환 환율은 시장가격을 적용한다.

4.1.3. 토큰의 소각

랜드박스는 랜드박스 플랫폼 내에서 발생한 수익의 일부분을 LAND 토큰을 시장에서 매입하는 데 사용한다. 시장에서 매입한 LAND 토큰은 전량 소각한다. LAND 토큰 매입 및 소각에 사용되는 재원은 랜드박스 플랫폼 운영 재단의 재무건전성, R&D 투자, 사업계획에 따라 달라질 수 있다.

4.2. 랜드페이(LKRW)의 주요 기능과 혜택

4.2.1. 연동자산

LKRW는 원화와 가치가 1대 1로 연동된 스테이블 코인이다. 랜드파이낸스 서비스에서 부동산을 담보로 발행된다. 부동산 담보가치의 80%이하로 발행되며, 부동산 자산은 신탁회사가 안전하게 관리하기 때문에 담보가치가 안정적으로 유지된다.

4.2.2. LAND로 교환

LKRW는 랜드박스 플랫폼 내에서 LAND 토큰으로 교환할 수 있다. LKRW는 원화와 가치가 고정된 스테이블 코인이기 때문에 교환환율은 거래소의 실시간 가격과 상관없이 1원을 적용한다. 단 LKRW의 시장가격이 1원보다 낮을 시 차액만큼 수수료를 부과한다.

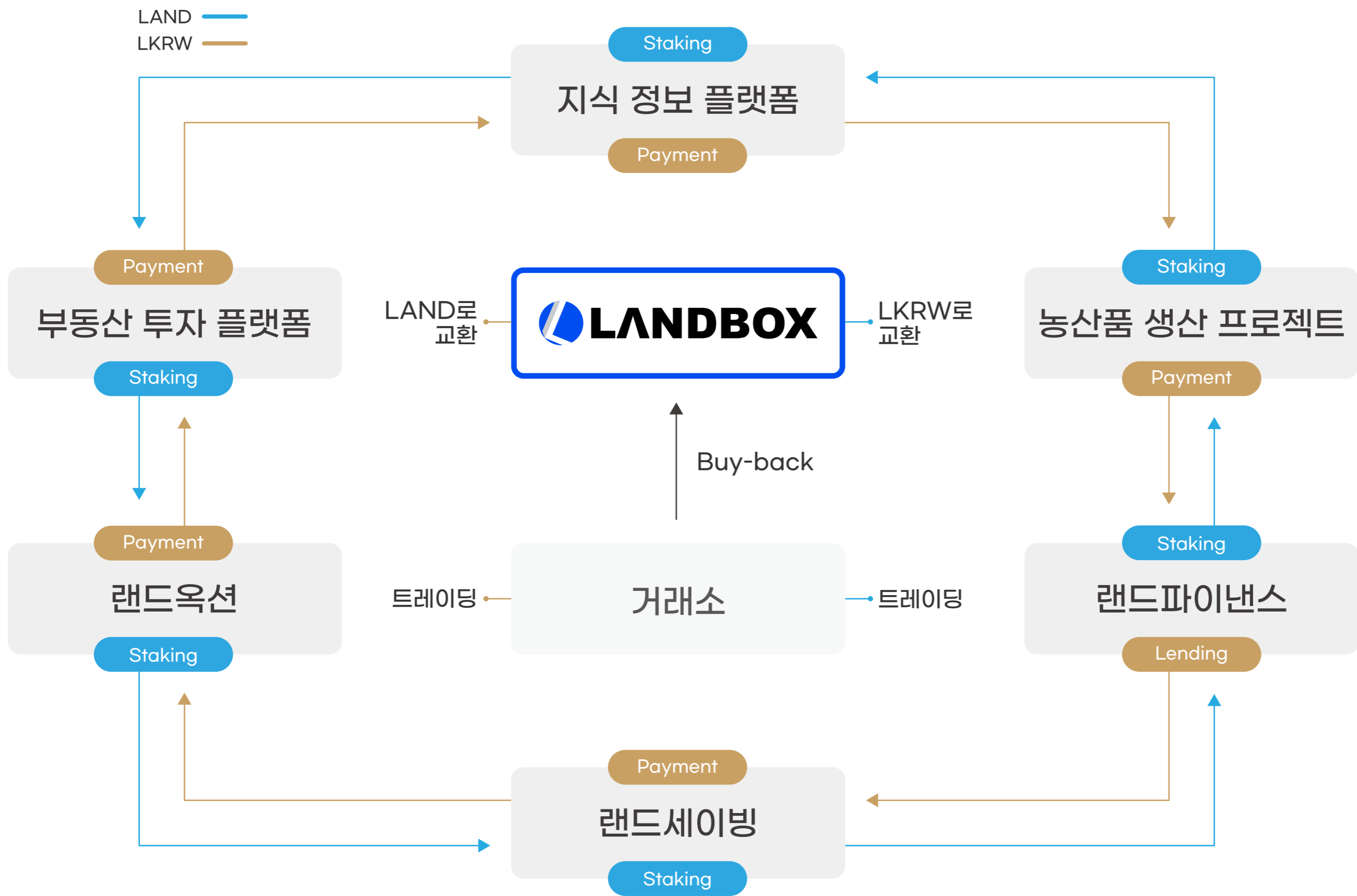
4.2.3. 랜드박스 플랫폼 서비스 이용 시 자산매입 및 결제

LKRW는 랜드박스 플랫폼 내 서비스를 이용하기 위한 용도로 사용된다. 부동산 투자 플랫폼, 랜드옥션에서 투자 물건을 매입하기 위한 용도로 쓰이며, 지식 정보 플랫폼, 랜드세이빙, 농산품 생산 프로젝트 등 각종 서비스를 이용하기 위한 지불 수단으로 사용된다.

4.2.4. 보유 시 LAND 에어드랍

랜드박스 플랫폼 지갑에 LKRW를 보유하고 있으면 LAND 에어드랍을 받을 수 있다. 에어드랍의 재원은 랜드파이낸스를 통해 부동산 담보대출 진행 시 발생하는 선이자이다. LAND 에어드랍을 통해 LKRW를 꾸준히 보유할 만한 동기를 부여해 LKRW 유통을 장려할 계획이다.

| 그림 | 랜드박스 토큰 이코노미



5. 로드맵

[3Q19]

- 부자사관학교 정규과정 19-3기 진행
- 토지 분양 총 6개 필지 매출 50억
- 랜드박스 토큰이코노미 설계 / 팀 구성

[4Q19]

- 부자사관학교 정규과정 19-4기 진행
- 상가 분양 6동 매출 18억
- 토지 분양 총 3개 필지 매출 30억
- 랜드박스 플랫폼 베타 테스트

[1Q20]

- 부자사관학교 마스터반 운영
- 도서 출판 저자강연회
- 국내 주요 부동산 개발업체 파트너십 체결
- (주)DM개발 법인 설립

[2Q20]

- LANDBOX 백서 1.0 발간
- LANDBOX 플랫폼 1.0 런칭
- LAND TOKEN ICO-Private round 진행
- DRP진행

[3Q20]

- 투자 파트너십 체결
- LANDBOX 썸머 컨벤션 (2020 하반기 LANDBOX 미래전략회의)
- LAND TOKEN IEO 진행
- LAND TOKEN 암호화폐 거래소 1차 상장
- 도시개발 환지 지분투자 1차 진행

[4Q20]

- 산학협력, 부동산 경매 플랫폼 공동개발 착수
- 블록체인 기반 비대면 부동산 경매 플랫폼 ‘랜드옥션’ Beta Open
- 부동산 기반 크립토 파이낸스 서비스 ‘랜드파이낸스’ POC 완료
- 거래소 2차 상장

[1Q21]

- LANDBOX 플랫폼 2.0 런칭
- LAND TOKEN 스테이킹 서비스 출시
- ‘랜드옥션’ 정식 출시
- 산학협력, 크립토 파이낸스 서비스 공동연구개발
- 부동산 기반 크립토 파이낸스 서비스 ‘랜드파이낸스’ Beta Open

[2Q21]

- 부동산 지식정보 공유 플랫폼 런칭
- 스마트팜 ‘랜드그린’ 농업법인 설립

6. 토큰 배분

| 표 | 랜드토큰에 관한 기본사항

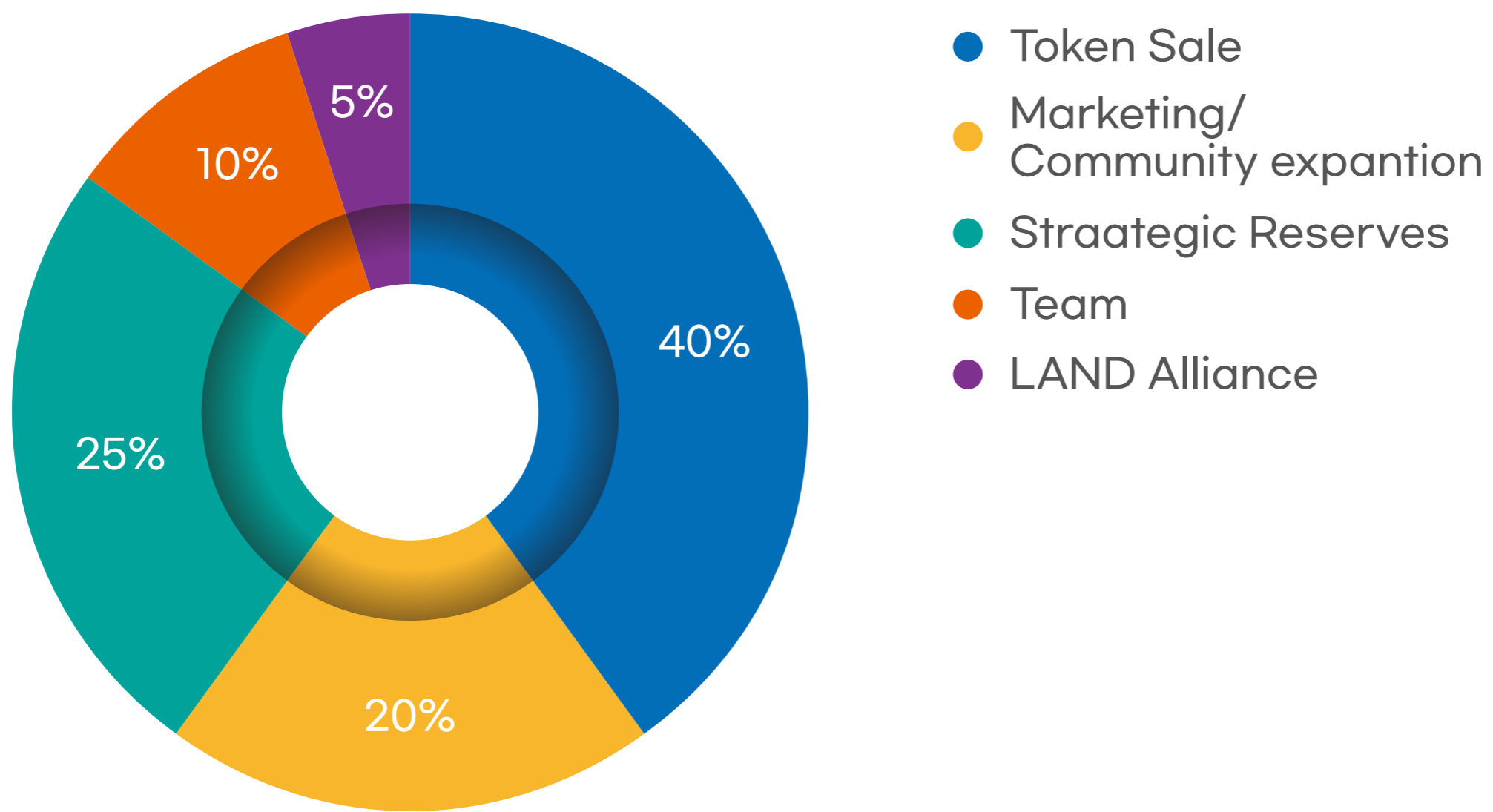
Token Name	LAND TOKEN
Token Ticker	LAND
Total Supply	200,000,000
Listing Price	TBD

랜드토큰의 총 발행량은 2억개이다. 초기 발행을 끝으로 인플레이션은 없다. 토큰 세일에서 8,000만개(전체 물량의 40%)를 판매할 계획이며, 마케팅 및 커뮤니티 확장에 4,000만개(20%), 리저브 물량으로 5,000만개(25%)를 배정한다. 파운더를 포함한 팀원 물량은 2,000만개(10%)이다. 향후 랜드박스의 지속적인 사업확장을 위해 경쟁력 있는 타 플랫폼과 전략적 제휴 목적으로 1,000만개(5%)를 사용할 계획이다. 한편 Private Sale 미판매 잔여물량은 전량소각한다.

| 표 | 랜드토큰 사용처별 분배

	# of LAND	% of total
Token Sale	80,000,000	40.00%
Marekting/ Community Expantion	40,000,000	20.00%
Strategic Reserves	50,000,000	25.00%
Team	20,000,000	10.00%
LAND Alliance	10,000,000	5.00%
Total	200,000,000	100.00%

| 그림 | 랜드토큰 사용처별 분배



7. LandBox Team

[CEO]

전영훈

- 부자사관학교 Co-founder
- (주) 디엠개발 디벨로퍼

[부동산 검증 위원회]

도선국사

- 랜드박스 부동산연구소장
- 유튜브) 도선국사TV
- 부자사관학교 대표
- 저서) 아파트는 살고, 땅은 사라
- 외 5명(부자사관학교 마스터)

[R&D센터]

김종범

- 랜드박스 R&D 센터장

박정준

- 블록체인&백엔드 개발자
- 전) 블록체인아카데미, Dapp 개발 자문

- 전) ICO플랫폼(ICO bay) / 암호화폐 지갑(Meshyarn) 개발

외 3명

[블록체인 LAB]

이장우

- 랜드박스 블록체인 LAB 디렉터
- 한양대학교 겸임교수
- 전) 블록체인 아카데미 원장

[부동산 분양/토지보상 전문회사]

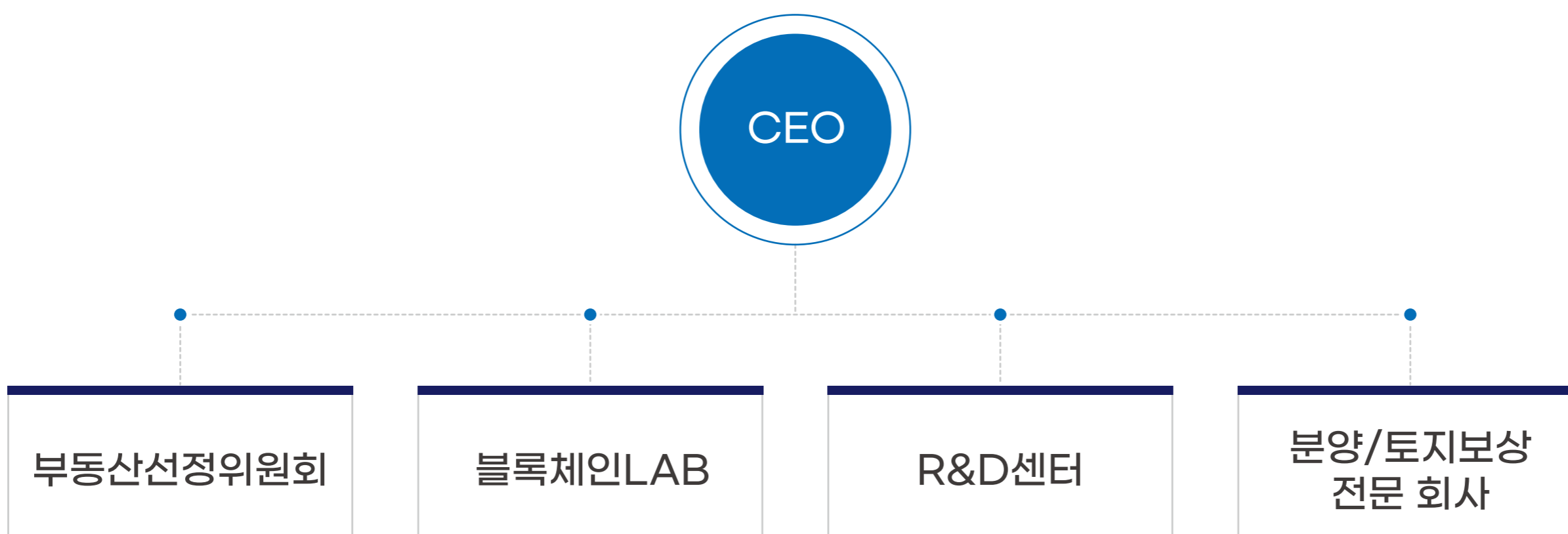
이용근

- 오름플러스 대표
- 부동산 분양 경력 15년

박범민

- 오름플러스 대표 행정사
- 외 15명

| 그림 | 랜드박스 조직도



8. 면책조항

본 면책 조항의 모든 내용을 주의 깊게 읽기를 바랍니다. 귀하의 향후 행동에 대해 확실하지 않다면 법률, 재무, 세무 등 기타 전문가의 자문을 구할 것을 권장합니다.

8.1. 법적 고지

(a) 본 백서는 작성 당시를 기준으로 랜드박스 프로젝트와 관련 일반 참고 목적으로만 배포되었으며 검토 및 수정될 수 있습니다. 본 백서는 표지의 날짜를 기준으로 최신 정보를 반영하고 있으며 최종본이 아님을 유의하시기 바랍니다. 해당 날짜 이후 랜드박스 프로젝트의 사업 운영, 재정 상태 등 본 문서에 기재된 정보가 변경될 수 있습니다. 본 백서는 비정기적으로 업데이트될 수 있습니다.

(b) 본 백서는 그 어떤 경우에도 인들의 발행인인 배포자/업체의 코인(또는 토큰) 판매 또는 구매 제안으로 해석되지 않아야 하며, 이 문서의 제시 또는 문서 자체가 계약 및 투자 결정에 근거가 되거나 의존되어서는 안됩니다.

(c) 랜드토큰은 증권, 사업신탁의 단위, 또는 집단 투자 계획의 단위를 구성하기 위한 것이 아니며, 기타 관할 구역의 동등한 규정에 명시된 정의를 따릅니다. 따라서 본 백서는 사업 계획서, 사업 설명서, 제안서 등으로 제공된 것이 아니며, 그 어떤 관할권에서도 증권, 사업신탁의 단위, 집단 투자 계획의 단위 등 투자 제안이나 모집으로 해석되어서는 안됩니다.

(d) 랜드토큰이 구매자들에게 제품 및 코인과 관련하여 참여하거나 투자수익/수입/지급/이익 또는 그 금액의 일부를 수령할 수 있는 기회로 이해, 해석, 분류, 취급되어서는 안됩니다.

(e) 본 백서에 명시된 코인(또는 토큰) 발행 방식이 규제 또는 금지된 관할권에서 이 문서의 전체 또는 일부를 복제, 배포 등 전파할 수 없습니다.

(f) 본 백서에 기재된 정보는 규제당국의 검토, 검사, 승인을 거치지 않았습니다. 이러한 조치는 그 어떤 관할권에서도 취해지지 않았으며 앞으로도 없을 것입니다.

(g) 랜드토큰의 구매를 희망하는 경우 랜드토큰을 다음과 같이 이해, 해석, 분류, 취급해서는 안됩니다:

- (a) 암호화폐가 아닌 다른 화폐,
- (b) 그 어떤 기관에서 발행한 채권 및 주식,
- (c) 이러한 채권 및 주식에 대한 권한, 옵션, 파생상품,
- (d) 투자수익 보장 또는 손실 회피가 목적이거나 이를 목적으로 사칭하는 차액계약 및 기타 계약 하의 권리,
- (e) 집단 투자 계획, 사업신탁 등 증권의 단위 또는 파생상품

8.2. 배포 및 전파의 제한

(a) 본 백서의 전체 또는 일부를 배포 또는 전파하는 것은 그 어떤 관할권의 법률 또는 규제 요구사항에 의해 금지 및 제한될 수 있습니다. 제한이 적용되는 경우, 귀하는 본 백서의 소지에 의해 적용될 수 있는 제한사항을 스스로 숙지하고 법률 등 자문을 구하고 이를 준수해야 하며, 랜드코인과(와) 랜드박스 직원, 대리인, 관계사 등(이하 '랜드박스 및 관계사')은 이에 대한 책임을 지지 않습니다.

(b) 배포 및 전파로 인해 본 백서를 열람 또는 소지하게 된 경우 그 어떤 목적으로든 본 백서 또는 그 내용을 배포, 복제 등 기타 방식으로 다른 사람에게 공유하거나 이러한 상황이 이어지도록 허용 및 원인제공을 해서는 안 됩니다.

8.3. 책임 배제

(a) 랜드토큰과 랜드박스 및 관계사들이 제공하는 관련 서비스는 '있는 그대로,' '가능한 대로' 제공됩니다. 랜드박스 및 관계사들은 랜드토큰 및 관련 서비스의 접근성, 품질, 적합성, 정확성, 적정성, 완전성 등에 대해 명시적/묵시적 보장 또는 묘사를 하지 않으며, 이와 관련하여 오류, 지연, 누락, 또는 이에 의존하여 취해진 행동에 대해 그 어떤 책임도 지지 않음을 명시합니다.

(b) 랜드박스 및 관계사는 본 백서에 기재된 정보를 포함하여 그 어떤 형태로든 진위, 정확성, 완전성을 그 어떤 주체나 개인에게 묘사, 보장, 약속하거나 이를 주장하지 않습니다.

(c) 랜드박스 및 관계사는 귀하가 본 백서의 전체 또는 일부를 수용하거나 이에 의존함으로써 이와 관련 발생하는 그 어떤 간접적, 특수적, 부수적, 결과적 손실(투자수익/수입/이익의 손실, 활용 및 데이터의 손실 등을 포함하지만 이에 국한되지 않음)에 대해 계약상 또는 불법행위상 법적 책임을 지지 않으며 이는 관련 법률 규제가 허용하는 최대 한도 내에서 적용됩니다.

8.4. 미래 예측 진술에 대한 경고문

(a) 본 백서에 명시된 특정 표현들은 프로젝트의 미래, 미래 사건, 전망 등에 대한 예측성 진술을 담고 있습니다. 이러한 내용은 역사적 사실에 기반한 진술이 아니며 '예정,' '추정,' '믿음,' '기대,' '전망,' '예상' 등의 단어와 유사한 표현들로 식별됩니다. 본 백서 외 발표자료, 인터뷰, 동영상 등 기타 공개자료에도 이러한 미래 예측 진술이 포함될 수 있습니다. 본 백서에 포함된 미래 예측 진술은 랜드박스 및 관계사의 향후 결과, 실적, 업적 등을 포함하지만 이에 국한되지 않습니다.

(b) 미래 예측 진술은 다양한 리스크 및 불확실성을 포함하고 있습니다. 이러한 진술은 미래 성과를 보장하지 않으며 따라서 지나치게 의존해서는 안 됩니다. 리스크 및 불확실성이 현실로 구체화되는 경우 랜드박스 및 관계사의 실제 성과와 발전은 미래 예측 진술에 의해 설정된 기대와 다를 수 있습니다. 향후 이러한 상황에 변화가 있어도 랜드박스 및 관계사는 미래 예측 진술에 대한 업데이트를 제공할 의무가 없습니다. 본 백서, 랜드박스 및 관계사의 홈페이지와 기타 자료 등에 포함된 미래 예측 진술을 바탕으로 행동을 하는 경우 미래 예측 진술의 내용이 실현되지 않는 것에

대한 책임은 오로지 귀하에게 있습니다.

(c) 본 백서가 작성된 날짜를 기준으로 랜드박스 프로젝트 및 랜드박스 플랫폼은 완성되었거나 완전히 운영 중인 상태가 아닙니다. 향후 랜드박스 프로젝트가 완성되고 완전히 운영될 것이라는 전제 하에 설명이 작성되었지만, 이는 플랫폼의 완성 및 완전한 운영에 대한 보장 또는 약속으로 해석되어서는 안 됩니다.

8.5. 잠재적 리스크

(a) 랜드토큰의 구매 및 참여를 결정하기 전 아래 내용을 주의 깊게 읽고 관련 요소와 리스크를 충분히 분석 및 이해할 것을 권장합니다. 리스크는 다음을 포함하지만 이에 국한되지 않습니다.

(i) 식별 정보 분실로 인한 랜드토큰의 접근 제한, 랜드토큰을 보관한 디지털 월렛 관련 필수 개인 키 분실 등 보관 관련 구매자 과실 리스크(랜드토큰에 해당됩니다.)

(ii) 글로벌 시장 및 경제 상황으로 인한 랜드박스코인들 발행 후 가치 변동 리스크. 랜드박스는 이러한 랜드토큰 가치의 불확실성으로 인해 랜드박스 생태계 개발에 필요한 자금을 지원하지 못하거나 의도한 방향으로 랜드박스 생태계를 유지하지 못할 수 있습니다.

(iii) 정치, 사회, 경제 환경의 변화, 주식 또는 암호화폐 시장 환경의 변화, 랜드박스 및 관계사가 사업을 운영하는 국가의 규제 환경의 변화, 그리고 이러한 환경에서 랜드박스 및 관계사가 생존 또는 경쟁할 수 있는 능력의 변화 관련 리스크. 특정 관할권에서 랜드토큰에 불리한 블록체인 기술 관련 기존/신규 규제를 적용할 수 있으며 이에 따라 랜드토큰 폐지/손실 등 랜드박스 생태계와 프로젝트에 상당한 변화가 발생할 수 있습니다.

(iv) 랜드박스 및 관계사의 미래 자본 필요성의 변화, 이를 충족하기 위한 자본 및 자금 조달 가능성의 변화 관련 리스크. 자금 부족은 랜드박스 프로젝트 통한 플랫폼 개발과 랜드토큰의 사용 및 잠재적 가치에 영향을 끼칠 수 있습니다.

(v) 랜드토큰 가치의 불리한 변동, 사업관계 실패, 개발/운영 중 경쟁사의 지적재산권 주장 등 다양한 사유로 랜드박스 활동 중단, 해체 또는 론칭 계획 중단에 이를 수 있으며 이로 인해 랜드박스 생태계, 랜드토큰, 그리고 랜드토큰의 잠재적 활용에 부정적인 영향을 끼칠 수 있습니다.

(vi) 랜드박스 프로젝트를 통해 개발된 플랫폼 및 서비스에 대한 기업, 개인 등 기타 조직의 관심 부재, 배포된 응용프로그램의 생성 및 개발에 대한 대중들의 제한적 관심 관련 리스크. 이러한 관심의 부재로 자금 조달의 제한을 받거나 랜드박스 플랫폼 개발과 랜드토큰의 활용 및 잠재적 가치에 영향을 끼칠 수 있습니다.

(vii) 랜드박스 프로젝트 및 랜드박스 생태계를 론칭하거나 구현하기 전 랜드토큰 또는 랜드박스 플랫폼의 주요 기능 및 규격에 큰 변화를 적용하는 리스크. 랜드박스는 랜드토큰 및 랜드박스 프로젝트의 기능이 백서의 내용과 일치할 것을 의도하고 있지만 그럼에도 불구하고 이러한 변경사항을 적용할 수 있습니다.

(viii) 랜드토큰과 랜드박스 플랫폼에 잠재적으로 악영향을 미칠 수 있는 다른 플랫폼과의 경쟁 리스크. (예: 경쟁 프로젝트로 인해 상업적 성공을 거두지 못하거나 전망이 암울한 경우)

(ix) 제3자나 다른 개인이 의도적으로 또는 의도하지 않게 랜드박스 플랫폼에 유해 및 악성코드를 심어 랜드박스 플랫폼 인프라와 랜드토큰 활용에 간섭하는 리스크. 플랫폼에 사용되는 블록체인 또한 이러한 공격에 취약하기 때문에 플랫폼, 그리고 관련 서비스 운영에 리스크로 작용합니다.

(x) 불가항력 천재지변 등 재앙적 사건의 발생으로 랜드박스 및 관계사의 사업 운영과 기타 통제 불가능한 다른 요인들이 영향을 받을 수 있습니다. 채굴 공격, 해커 또는 기타 개인들의 공격 등의 사건으로 랜드토큰 판매 수익금의 도난 및 손실, 랜드토큰의 도난 및 손실, 랜드박스 생태계 개발 역량 저해 등이 발생할 수 있습니다.

(xi) 랜드토큰과 기타 암호화폐들은 아직 검증되지 않은 새로운 기술이며 지속적으로 발전하고 있습니다. 랜드토큰의 완전한 기능은 아직 완성되지 않았으며 완성에 대한 보장은 없습니다. 기술이 발전함에 따라 암호화 기술 및 방식의 발전, 합의 프로토콜 및 알고리즘의 변화 등이 랜드토큰, 랜드토큰의 판매, 랜드박스 프로젝트, 랜드박스 생태계, 그리고 랜드토큰의 활용에 리스크로 작용할 수 있습니다.

(xii) 랜드토큰은 랜드박스 프로젝트, 랜드박스 생태계, 랜드박스 등과 관련하여 그 어떤 결정권도 다른 주체에게 부여하지 않습니다. 랜드박스 제품, 서비스, 랜드박스 프로젝트, 랜드박스 생태계 등의 중단, 랜드박스 프로젝트의 생태계에서 활용되는 랜드토큰의 추가 생성 및 판매, 랜드토큰의 매각 및 청산 등을 포함한 모든 의사결정은 랜드박스의 자유 재량에 따라 이뤄집니다.

(xiii) 랜드토큰의 세금 및 회계 처리 방식은 불확실하며 관할권마다 다를 수 있습니다. 랜드토큰 구매로 세금 처리에 부정적인 영향을 받을 수 있으며 이와 관련 독립적인 세무 자문을 구할 것을 권장합니다.

위 명시된 리스크 외에도 랜드박스 및 관계사가 예측하지 못하는 다른 리스크도 존재합니다. 또한 예기치 못한 조합 및 변형의 리스크도 등장할 수 있습니다.

(b) 위 리스크 및 불확실성이 실제 상황으로 전개되는 경우 랜드박스 및 관계사의 사업, 재정상태, 운영 결과, 전망 등이 실질적이고 부정적인 영향을 받을 수 있습니다. 이러한 경우 귀하는 랜드토큰 가치의 일부 또는 전부를 상실할 수 있습니다.

8.6. 추가정보 및 업데이트 없음

랜드토큰, 랜드박스 및 관계사, 그리고 관련 사업 및 운영에 대해서는 본 백서에 포함된 내용 외 그 누구도 정보/설명을 제공할 권한이 없으며, 이러한 정보/설명이 제공된다 하더라도 랜드박스 또는 그 관계사의 권한을 부여 받았거나 이들을 대표하는 것으로 여겨서는 안됩니다.

8.7. 자문 없음

본 백서의 그 어떤 정보도 랜드토큰, 랜드박스, 또는 그 관계사에 대한 사업, 법률, 재무, 세무 조언으로 간주되지 않습니다. 랜드토큰, 랜드박스 및 관계사, 그리고 관련 사업 및 운영에 대해서는 법률, 재무, 세무 등 기타 전문가의 자문을 구할 것을 권장합니다. 랜드토큰 구입에 대한 재정적 리스크는 무기한 적용될 수 있습니다.

