



그레이집

대한민국 No. 1 아파트 금융 파트너

brickbase

Copyright 2024. Brickbase Inc. All rights reserved.



대한민국 No.1 아파트 금융 파트너

- 국내 최초 · 유일, 아파트 간접 투자 상품
- 안정성 · 수익성 동시 추구
- 기본 이자 수익 + 아파트 시세 상승 추가 수익
(아파트 시세 하락 시에도 기본 이자는 수취)



Contents

03	회사 소개	21	상품 상세
06	투자 포인트	22	유의 사항
17	리스크 관리		
19	컴플라이언스		

회사 소개

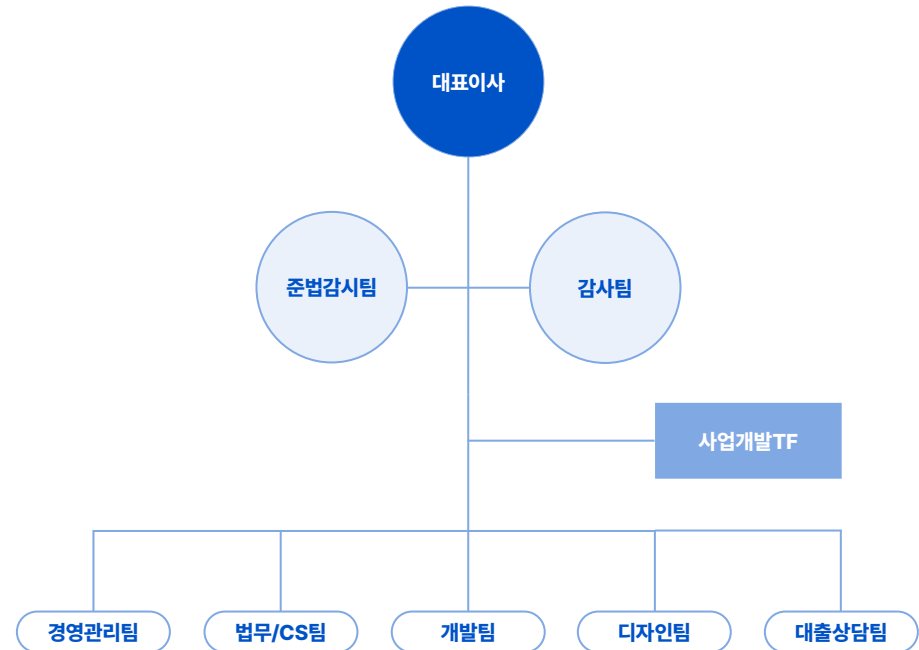
브릭베이스 Brickbase Inc.를 소개합니다

· 회사 개요

brickbase

회사명	브릭베이스 (Brickbase Inc.)
설립일자	2022년 6월 27일
대표이사	임동균
임직원수	13명 (2024년 4월 기준)
회사주소 (우편번호)	서울시 영등포구 의사당대로 83, 오투타워 04-108호 (07325)
홈페이지 (전화번호)	grayzip.com (02-716-2777)

· 조직도



- 그레이집을 믿고 응원해주시는 훌륭한 파트너사들을 소개합니다

 서울대기술지주회사 SEOUL TECHNO HOLDINGS, INC.	 KAIST 청년창업투자주(주)	 Lee & KO 법무법인(유) 광장	 KB 국민은행	 NH농협은행	 KB부동산	 KIBO 기술보증기금	 DGB금융그룹
 국토교통부	 한국부동산원	 NAVER CLOUD PLATFORM	 NICE평가정보	 S KOREA	 한국핀테크지원센터 Fintech Center Korea	 서울창업생태혁신센터 Seoul Center for Startup Ecosystem & Innovation	 서울지방중소벤처기업청

- 그레이집은 하루하루 최선을 다해 나아가고 있습니다



회사 소개

세상에 없던 혁신적인 아파트 상품 출시를 위해 전문가들이 뭉쳤습니다.

경영진



조진혁 COO

서울대학교 경영학 졸업
前 삼성전자 재무팀
前 딜로이트 전략컨설팅팀



임동균 CEO

서울대학교 전기정보공학 졸업
前 KB국민은행 전략기획부, 투자증권운용부
前 (주)부릉 공동창업자



신인호 CFO

서울대학교 경영학 졸업
前 카카오뱅크 전략기획팀
前 쿠팡 재무기획팀

팀원

현지영 Legal

서울대학교 노어노문학 졸업
· 연세대학교 법학전문대학원 졸업
· 유진투자증권 변호사
· 법무법인(유한) 강남 변호사

김성수 Counselor

고려대학교 경제학 졸업
· 삼성화재해상보험 용자운용파트
· 우리금융캐피탈, 토마토저축은행,
한국비즈니스금융 등 여신 담당

이주호 Technology

서울대학교 재료공학부 졸업
· 라피티 '태그룸' 개발
· 블록웨이브랩스 '슈속' 앱 SNS 개발
· 서울대학교 BIE/MDIL 연구실 Research

조예진 Design

이화여자대학교 산업디자인학 졸업
· 밸류마크 웹디자인팀
· 선화예술고등학교 졸업

정진원 Technology

성균관대학교 경제학 졸업
· 삼성SDS 금융개발그룹 선임
· 쿠팡 WMS Inventory & Inbound 개발자
· 아놀자 Senior Backend Engineer

임창진 Compliance

성균관대학교 경제학 졸업
· KB국민은행 30년 근속, 가산라이온스 지정장
· 채권관리사, 신용분석사, 국제금융역, FP 등
· 서울대 경영대 AMP 및 고려대 증권금융 MBA 수료

투자 포인트

POINT 1



국내최초·유일 아파트 간접투자상품

- 여러 제약으로 어려웠던 주택자산 시장에 주도적으로 투자 가능한 유일의 상품
- 직접투자자와 관리의 번거로움을 없애고 쉽고 편리하게 분산투자 가능한 상품

POINT 2



안정성·수익성 동시 충족상품

- 국내 여타 자산(주식, 파생상품 등) 대비 변동성은 낮고 수익성은 높은 상품
- 시세 파악 및 가치 평가가 용이한 아파트를 기초자산으로 할 뿐 아니라 하방캡 설정 및 우량 물건 중심 소싱 등으로 안정성과 수익성을 더욱 강화한 상품
- 자산을 안전하게 유지·증식시키기 좋은 상품

POINT 3



ESG (Social Impact Investment) 상품

- 우리나라 주택시장 구조개선에 기여하는 상품
- 우량 주택 시장에 대한 건전한 투자 환경 조성하는 상품
- 혁신 핀테크 기술을 기반으로 많은 이들에게 더 나은 금융 환경을 제공할 수 있는 상품

투자 포인트

POINT 1

국내최초 · 유일 아파트 간접투자상품

- 투자대상으로써 아파트는 매력적임에도 불구하고, 직접투자에 따르는 여러 제약으로 인해 그동안 아파트 투자는 어려웠음
- **But**, 그레이집 상품을 통해 개인투자자도 약 3,000조원 규모*에 이르는 주택자산 시장에 접근 가능
* 2019~2020년 시·도별 공동주택가격 총액(공시가격) 현황 기준

	그레이집		직접 투자	
부동산 관련 세금	세금 없음	대출 상품에 대한 투자 성격이므로 이자소득세만 발생	세금발생	직접 소유권 취득하므로 양도소득세, 취득세, 종합부동산세, 재산세 등 발생
분산 투자	가능	다수의 우량아파트에 10만원 단위로 무제한 분산투자 가능	제한적	투기과열지구, 다주택자 규제 등으로 분산투자 제한적
관리	불필요	간접투자이므로 관리 불필요, 온라인으로 모든 투자정보 확인 및 간편 투자	필요	매수 진행, 등기 이전, 임차인 관리 등 실물 아파트 직접 관리 필요, 번거로움
수익	고정이율 이자수익 + 시세상승 추가수익	임차인 리스크 없음, 시세차익 실현 위해 아파트 매각할 필요 없음, 아파트 가격 하락시에도 이자수익 확보	임대수익 + 시세차익	임차인 확보 리스크, 시세차익 실현을 위한 매각시 매각 지연 리스크, 아파트 가격하락시 손실 가능



투자포인트 POINT 1

• 기존 부동산 투자수단과 비교

	 그레이집	기존 P2P	부동산 PF	REITs(리츠)	조각투자
투자형태	대출형	대출형	대출형	주식형	주식형
만기	상품별 조정가능 (3년~40년)	주로 1년 미만	보통 1~5년	-	-
기초자산	우량 아파트 (물건별 선택 가능)	비우량 주택 (물건별 선택 가능)	부동산 전체 (물건별 선택 가능)	부동산 전체 (특정 물건 선택 불가능)	오피스, 꼬마빌딩 중심 (물건별 선택 가능)
상품 이해도	쉬움	쉬움	어려움	어려움	어려움
수익 구조	기본 이자 + 시세 차익	이자	이자	배당 + 매매차익	배당 + 매매차익
원금안정성	높음 (LTV 70% 이내)	낮음 (LTV 80% 이상)	보통	보통	보통
유동성	보통	낮음	낮음	높음	보통
시장 규모	大(약 500조원)	小(약 1.5조원)	中(약 112조원)	中(약 87조원)	小(약 1조원)

투자포인트 POINT 1

• 대출조건 상세

대출이자율 (①+②)	① 기본이자율 (고정금리)	연 %
	② 만기이자율 (시세연동금리)	(담보주택 시세변동률*)-[(기본이자율) x (대출기간)], 단 최소값은 0으로 하며, 최대값은 [(총이자율상한)-(기본이자율 x 대출기간)]으로 함

* 담보주택 시세변동률 = [(만기이자율 확정시점¹⁾의 담보주택시세) / 기초시점²⁾의 담보주택시세) - 1] x 100%

¹⁾ 만기이자율 확정시점 : 만기일로부터 30일 전에 해당하는 날의 오전 0시

²⁾ 기초시점 : 대출계약일 오전 0시

대출이자율의 상한	연이자율상한	연 %	총이자율상한	총 % = (연 %) x (대출기간 년)
연체이자율*	연 % (= 대출이자율 + 연 3%, 단 만기일 전에는 기본이자율 + 연 3%)			
이자계산방법	일단위 일할계산(1년을 365일로 보며 윤년의 경우 366일)			
원금상환 및 이자납입방법	원금	만기일시상환		
	기본이자	매월 대출실행일의 응당일 (단 응당일이 없는 경우 매월 말일) 납입		
	만기이자	만기일시납입, 단 제8조에서 정한 조건에 따라 일부 금액에 대해 만기 전 납입 의무 발생 가능		
변제순서	연계대출금의 상환 및 이자의 지급은 비용, 이자, 원금 순으로 총당			
조기상환조건	조기상환만기이자율 (시세연동금리)	조기상환 만기이자율 = 담보주택 조기상환 시세변동률*, 단 최소값은 0으로 하며, 최대값은 [(총이자율상한**) - (기본이자율 x 대출기간***)] 으로 함		

* 담보주택 조기상환 시세변동률 = [(조기상환 만기이자율 확정시점¹⁾의 담보주택시세)/(기초시점의 담보주택시세)-1] x 100%

**조기상환시 총이자율상한 = (연이자율상한) x (조기상환일 기준 대출기간)

*** 일단위 일할계산(1년을 365일로 보며 윤년의 경우 366일)

¹⁾ 조기상환 만기이자율 확정시점 : 차입자가 신청한 조기상환 예정일로부터 30일 전에 해당하는 날의 오전 0시,

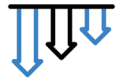
단 기한의 이익을 상실하여 조기상환하는 경우 약관에 따른 기한이익 상실일의 오전0시

투자 포인트

POINT 2

안정성 · 수익성 동시 충족 상품

- 안정성과 수익성을 더욱 강화하는 그레이집 상품 구조



Risk 방어

은행 주택담보 대출보다 낮은 기본이자율, 법령상 DSR규제 미적용으로 고신용 차입자 확보 가능하여 연체 발생 가능성을 구조적으로 낮춤



안정적 수익

하방 캡 설정(기본이자 연 3%~)으로 주택가격 하락시에도 기본이자 수취



우수한 상품

서울, 경기 핵심지역 주요아파트 위주의 대출상품 소싱



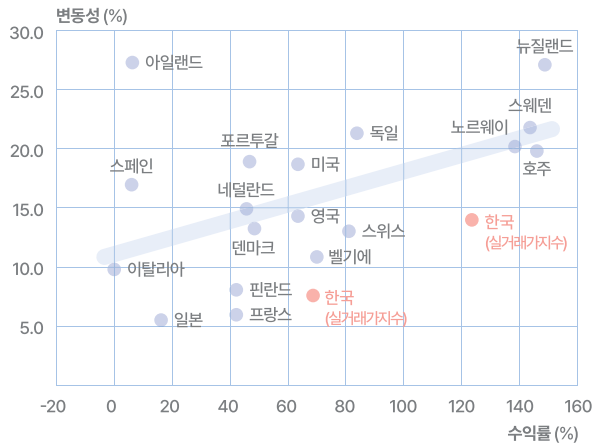


투자포인트 POINT 2

• 우리나라 주택가격의 특성

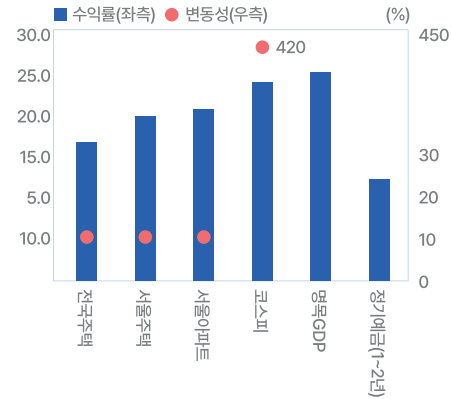
- 주요국의 주택 대비 위험(변동성)은 낮고 가격 상승률은 높음
- 국내 여타 자산(주식, 예금 등) 대비 위험(변동성)은 낮고 가격 상승률은 높음
- 효과적 인플레이션 Hedge 수단

국가별 주택가격 상승률 및 변동성



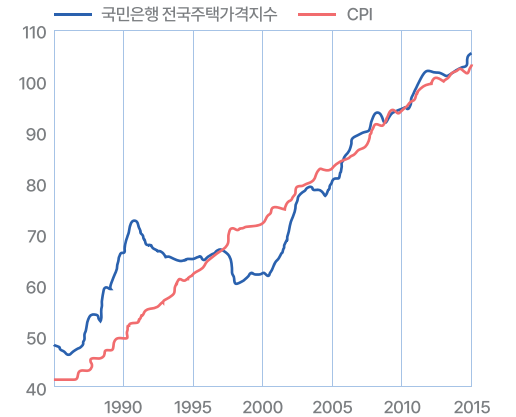
BOK 이슈노트 제2022-19호 자산으로서
우리나라 주택의 특징 및 시사점
2006. 1분기 ~ 2021. 3분기(일부국가는 2021. 2분기)
자료 : OECD, 한국부동산원

자산종류별 상승률 및 변동성



BOK 이슈노트 제2022-19호 자산으로서
우리나라 주택의 특징 및 시사점
2006. 1분기 ~ 2021. 3분기
자료 : 한국은행, 한국거래소, 한국부동산원

주택자산과 인플레이션의 관계



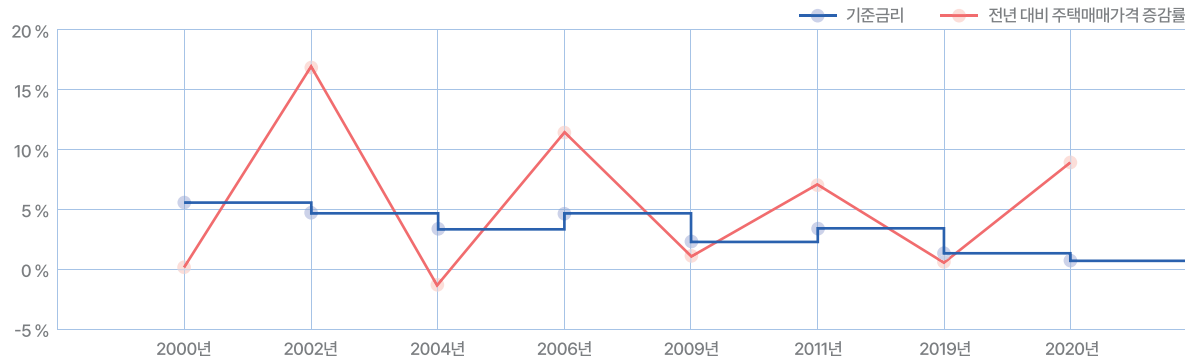
주택자산과 인플레이션의 관계분석,
주택도시금융연구(2017), 마승렬·방두완
모든 자료는 2013년 3월을 100으로 고정
자료 : 한국은행, 국민은행DB

투자포인트 POINT 2

• 상업용 부동산 대비 안정성 높은 아파트

- 주택 가격은 금리 영향 제한적
- 아파트는 대체투자자산 중 가장 표준화된 자산으로 시세파악 및 가치평가 용이
- 아파트는 최근 10년동안 월간 최저 낙찰가율 74.6%(2023.2.)로 가격 유지 가정 시 LTV 70%이하로 근저당권 설정하면 연체 발생하더라도 투자금 회수 가능성 매우 높음
- 기존 투자자산과 상이한 특성으로 인하여 포트폴리오 구성시 활용도 높음

연도별 기준금리와 주택가격 증감률 추이



뉴스토마토, 자료: 한국은행, KB국민은행

투자 포인트

POINT 3

ESG (Social Impact Investment) 상품

- 그레이집 활성화는 주택시장 구조개선에 기여
 - 투자목적 아파트 구매수요의 경우 거래비용이 높은 직접투자보다 간접투자 선호
 - 아파트 간접투자 활성화시 실거주수요와 투자수요 분리되는 효과
- 그레이집 활성화는 많은 사람들에게 더 나은 삶의 환경을 제공
 - 그레이집 대출을 통해 내집마련한 실거주 수요자는 아파트 가격하락 부담 완화, 고금리 부담 완화로 생활여건 개선
 - 개인투자자에게 대출없이 감당 가능한 범위 내에서 우량자산인 아파트에 투자 가능한 환경을 제공하여 건전한 투자문화 형성



투자포인트 POINT 3

• Service principles

- 주택소유자, 투자자 및 사회가 모두 건강하게 지속가능한 주택 금융 환경을 제공하고자 합니다
- 현 금융시스템의 레버리지를 낮추고 주택소유자의 자산 노출도를 낮춰 보다 안정된 주택 금융 환경 조성을 지향합니다

01 취약해지는 주거 안정성 보완

02 부동산 금융상품 다양화

03 소득 양극화 현상 완화

04 부동산 특화 신용평가 모형의 도입과 성과 공유

05 가계부채 문제 개선

06 주택시장 활성화

당사의 시세연동금리형 아파트간접투자 서비스는 흡사 기울어진 운동장과 같은 기존 주택 금융 시장의 한계를 극복하고 대출자-투자자 모두가 Win-Win 할 수 있는 금융환경을 조성하는 데 유의미한 변화를 주기 위한 혁신 IT 플랫폼입니다.

리스크 관리

RISK & MANAGEMENT



투자대상 원리금수취권의 유동성은 제한적이며
경우에 따라서는 만기 전 매각이 불가능할 수 있음

유동성 위험

↳ 원리금수취권 거래소 상시운영,
구좌(10만원당 1구좌) 단위 분할 거래 가능



차입자가 만기 전 원리금 전부를
상환할 수 있음

조기상환 위험

↳ 조기상환시 만기이자율 산정에 있어 패널티 부여
(만기시와는 달리 현재까지 지급한 기본이자율 총합을
공제하지 않은 아파트 시세상승률 전체를 만기이자율로 봄)



대출실행 후 발생한 소액임차보증금은 최우선변제
가능성 있으며 해당 금액만큼
투자금 손실 가능성이 증가할 수 있음

선순위 위험

↳ 소액 임차보증금 등 선순위 포함 LTV 70%이내에서
대출 실행 및 근저당권 설정



차입자가 리파이낸싱을 요구하였으나
투자금 재모집에 실패하여 상환이 불가할 수 있음

리파이낸싱 위험

↳ 만기 전 차입자와 충분한 의사소통을 통해
필요시 지체없이 재모집 절차 진행



대출 신청 금액 모집이 완료되지 않아
대출 실행이 불가능할 수 있음

**모집
위험**

↳ 모집금액이 큰 경우 회차별로 나누어 모집



시장금리 하락 시 추후 출시되는 상품의
기본이자 이율을 하향조정할 수 있음

**금리
위험**

↳ 기본이자율 하향조정시
이자율한도는 상향조정



부동산가격 하락으로 인해 투자한
기초자산의 가치가 하락할 수 있음

**가격
위험**

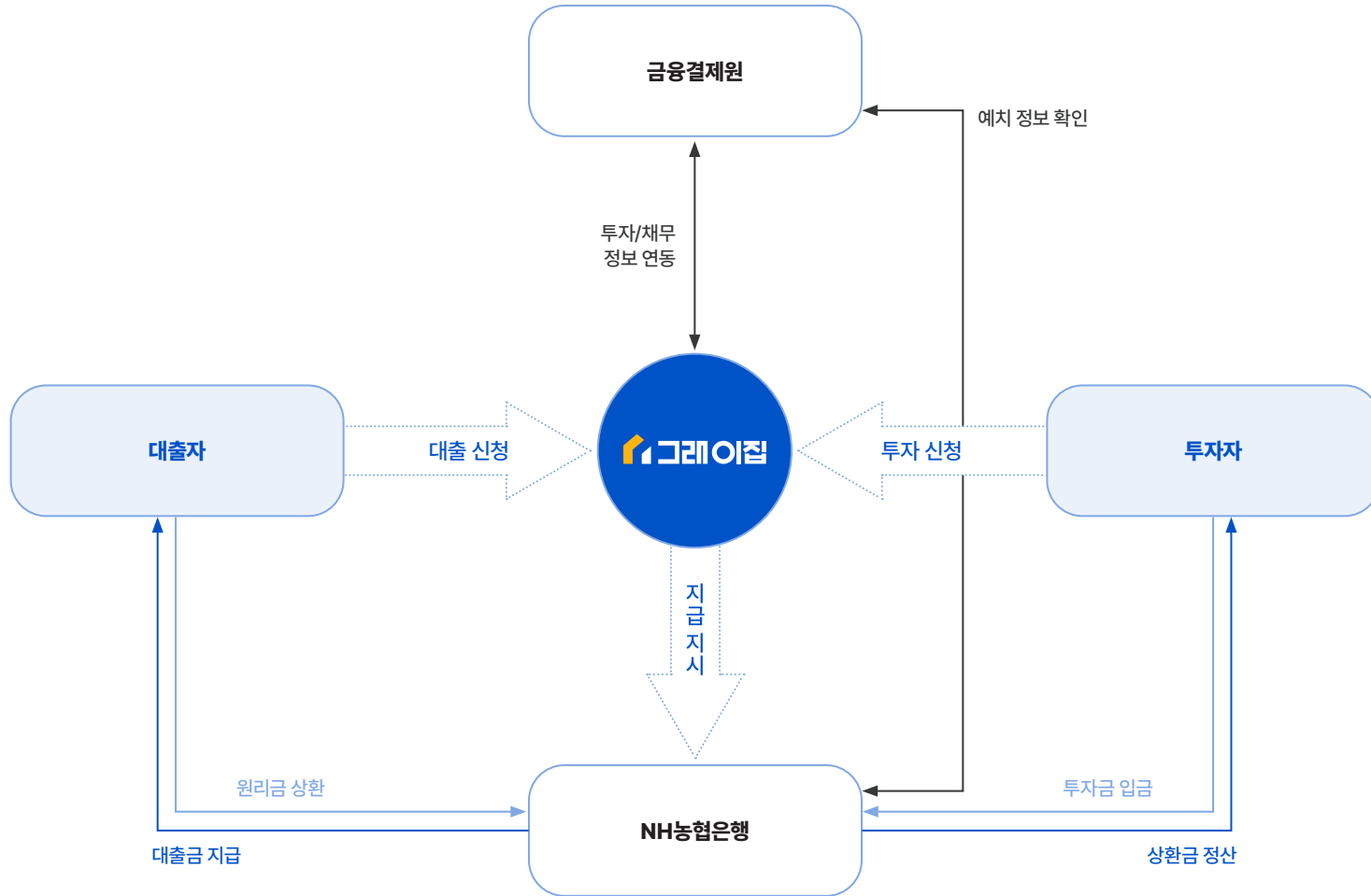
↳ 기본이자(연3%~)설정으로 기초자산 하락에도
기본 수익 실현 영향 없음, LTV 70% 근저당권 설정



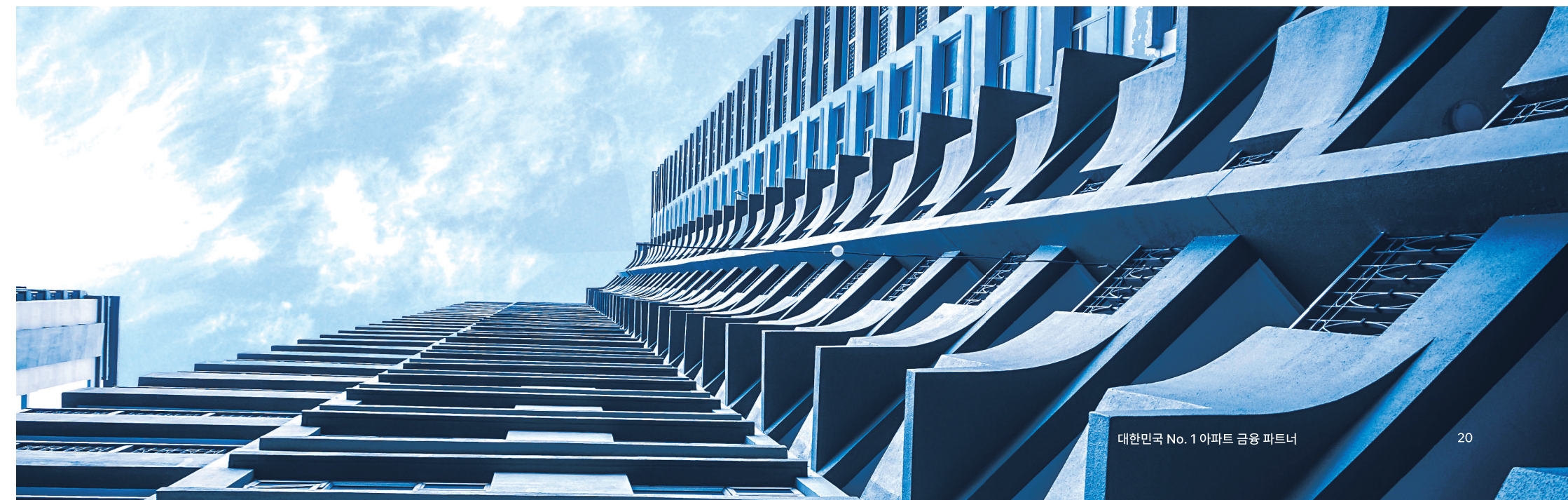
차입자의 채무불이행시 이자와 원금 등에 대한
회수완료 기간이 길어질 수 있으며
최종적으로 원금회수가 불가능할 수 있음

**신용
위험**

↳ 신용등급에 따른 기본이자율 조정, NPL 계약 체결,
LTV 70% 근저당권 설정, 부동산가격 상승으로
상환부담 발생시 1금융권 대환대출 연계 예정



- 온투업법, 금융소비자보호법, 그 외 관계법령 준수
 - 온라인투자연계금융업 등록 완료
 - 차입자에 대한 정보확인 의무 및 투자자에 대한 정보제공의무 준수
 - 관계법령에 따라 투자금 등을 예치기관인 **농협은행**에 분리 보관하여 **투자자 보호**
 - 영업중단 대비 **법무법인 광장**과 **청산업무 위탁계약** 완료



상품 상세

그레이집 '시세연동금리형 아파트간접투자' 상품을 소개합니다.

명칭	시세연동금리형 아파트 간접투자 상품		
투자개요	주택담보대출의 금리를 담보자산의 시세에 연동함으로써 아파트의 시세상승에 간접투자 효과 매달 기본이자를 납입받고 납입분은 만기 시 시세상승률에서 공제함으로써 투자 안정성 강화		
법적성격	온라인투자연계금융업법상의 원리금수취권		
기초자산	서울·경기 등 주요지역 우량 아파트		
예상수익률	연 3~15%(상품별 상이)		
수익구조	1. 기본이자 (고정금리, 차입자 신용평점 반영, 최소 연3%, 상품별 상이) 2. 만기이자(변동금리, 담보아파트의 KB시세 상승률에 연동) * 기본이자율 + 만기이자율 합에 대한 상한 부여(최대 연15%, 상품별 상이) 3. 원리금수취권 양도 가격에 따라 양도차익 발생 가능		
이자 및 원금 지급시기	기본이자 : 매달 지급	만기이자 : 만기일 지급	원금 : 만기일 지급(조건 충족 시 만기일 전에도 원리금 수취권 양수도 가능)
만기	3~40년 (상품별 상이)		
수수료	투자중개수수료 : 세전 수익의 10%, 이자 지급시 수취	양수도중개수수료 : 양수도대금의 0.3%, 양수도거래 시 수취	
대상 고객	여러 제약(다주택 규제, 세금이슈 등)으로 어려웠던 아파트 투자를 세금이슈 없이 쉽고 안전하게 하고 싶은 투자자		
예탁기관	NH농협은행		
투자한도	일반투자자 : 온투업권 한도 4천만원	소득적격투자자 : 1억원	전문투자자 or 법인투자자 : 무제한

유의 사항

DISCLAIMER

- 온라인투자연계금융업자: (주)브릭베이스
- 계약체결 전 금융상품 설명서 및 약관을 읽어 보시기 바랍니다.
- 금융소비자는 금융소비자보호법 제9조 1항에 따른 설명을 받을 권리가 있습니다.
- 당사는 연계투자 상품에 대한 충분한 정보제공의무가 있으므로 이에 따라 제공받은 정보를 확인한 후 투자하시기 바랍니다.
- 본 광고는 법령 및 내부통제기준에 따른 관련 절차를 준수하였습니다.
- 당사는 투자상품의 수익률 상승 가능성(담보자산 시세 상승 가능성)을 보장하지 않습니다.
투자자는 본 상품의 수익률에 연동된 부동산에 대한 정보를 자체적으로 수집하고 판단하여 투자하시기 바랍니다.

준법감시인 심사필 제24-C002호(2024.01.11) (2024.01.11~2025.01.11)

brickbase

대표번호

02 - 716 - 2777

홈페이지

grayzip.com

주소

서울시 영등포구 의사당대로 83, 오투타워 04-108호(서울핀테크랩)

임동균 대표

dongkyun.im@grayzip.com

조진혁 부대표

jinhyuk.cho@grayzip.com

신인호 이사

logan.shin@grayzip.com

현지영 변호사

jiyoung.hyun@grayzip.com

임창진 준법감시인

cj@grayzip.com



Copyright 2024. Brickbase Inc. All rights reserved.