

삼성증권 Open Collaboration

# Build Block





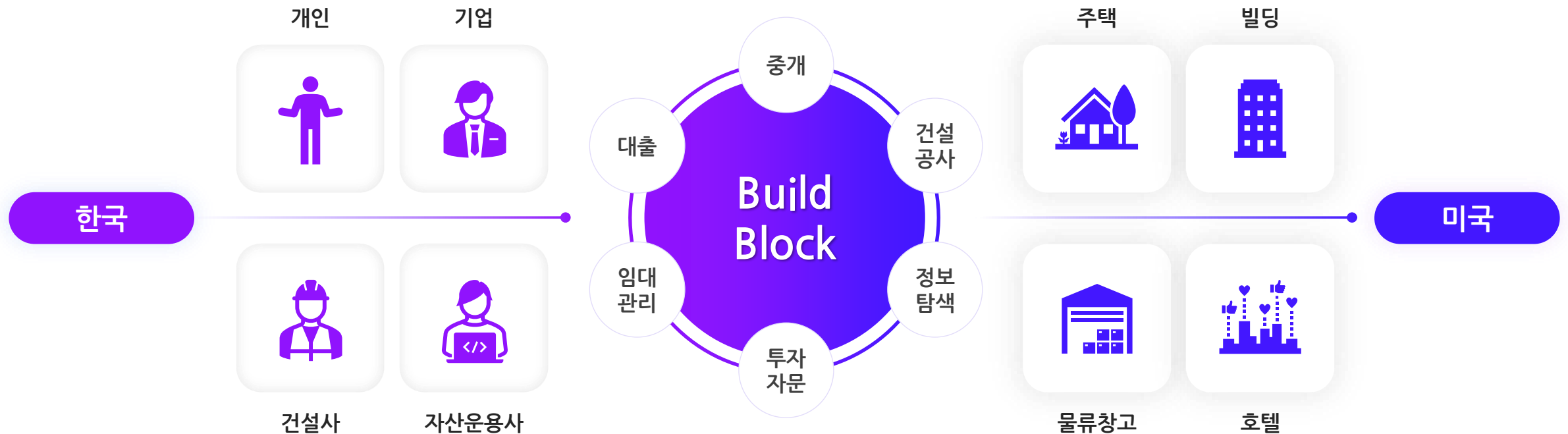


Chapter 01

# 빌드블록 서비스 소개

## 빌드블록, 한국과 미국 부동산을 연결하다.

- **고객의 성장** : 개인 고객 위주(사업 초기) → 법인 기업, 건설사, 자산운용사, 은행(금융기관) 고객으로 성장
- **운용 부동산의 성장** : 10억 규모 단독주택 → 3,000억 원 규모의 오피스 빌딩 운용까지 부동산 상품군 확대
- **지역 확장** : 캘리포니아주(LA) → 뉴욕, 뉴저지, 텍사스, 워싱턴, 워싱턴 DC, 하와이 지역까지 투자 가능 지역 확장 (고객 수요의 95%)
- **서비스 역량 강화** : 미국 부동산 구매/투자/운용에 필요한 현지 중개업, 건설공사, 임대운용, 대출 라이선스 모두 확보

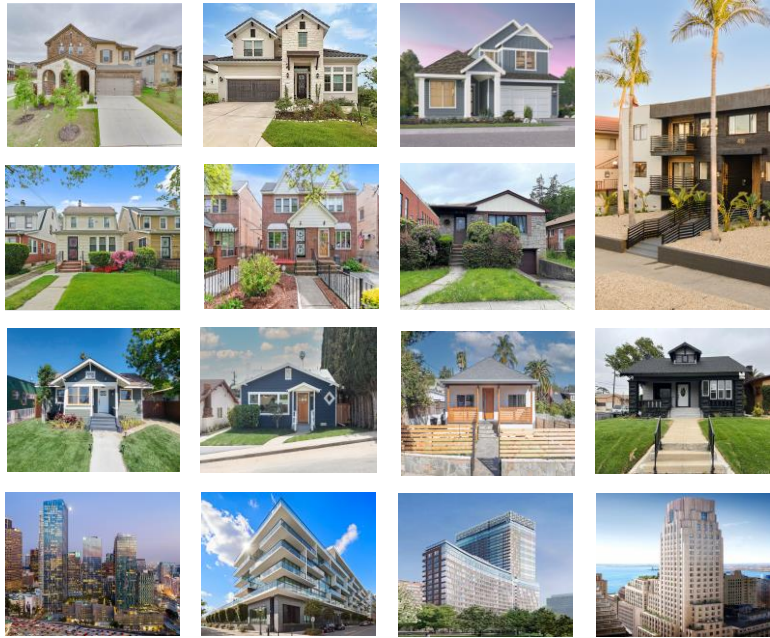




## 빌드블록, 사업모델 01. 미국 부동산 중개 및 사후관리

- 투자 대상 : 주택 부동산 ~ 오피스 빌딩 및 사옥 (10억 ~ 2,000억 원 규모)
- 주요 고객군 : 실거주용이나 임대투자 목적의 개인, 법인 고객
- 서비스 영역 : 부동산 탐색부터 중개, 대출, 임대 및 시설관리, 매각 후 회수까지 국경을 넘는 부동산 투자에 필요한 모든 분야  
“빌드블록의 가장 기초가 되는 서비스 영역으로, 수백 건의 중개 및 운용 사례 보유”

Single Family House, Condo, Apartment 중개



임대 투자용 미국 상업용 빌딩 중개

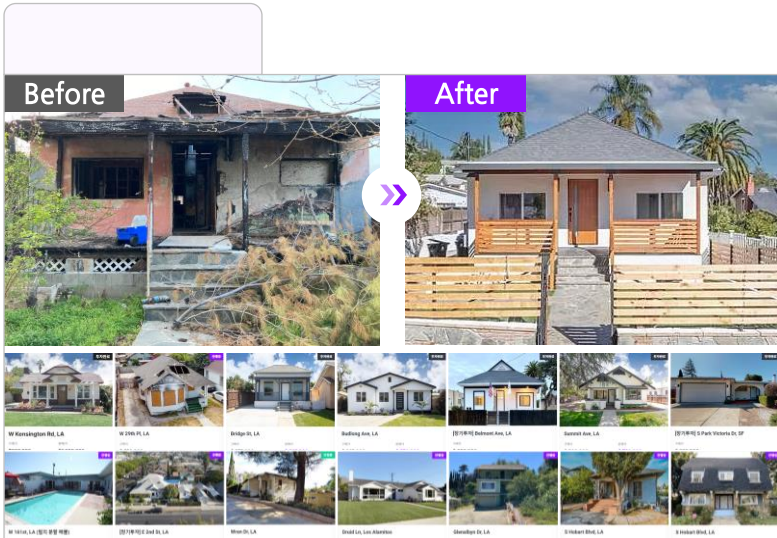


기업/회사의 미국 사옥 / 기숙사 운용



## 빌드블록, 사업모델 02. 미국 부동산 건설 시공

- 투자 대상 : 주택 Flip(리모델링) 개발 사업에서 대규모 아파트 & 골프장 개발 사업 (200억 ~ 1,000억 원 규모)
- 주요 고객군 : 미국에 진출하려는 한국 건설사 / 한국 자산운용사, 증권사 등 금융기관
- 서비스 영역 : 사업 대상 부동산 검토, 설계 및 인허가, 직간접 시공참여, 운용 혹은 매각까지 미국 현지 부동산 개발에 필요한 업무  
 “국내 주요 자산운용사, 건설사 등 다양한 기관과의 협력을 통한 사례 축적”



- 빌드블록 직접 수행하는 미국 주택 Flip 개발사업
- \$15M 규모 시리즈 블라인드 펀드 조성
- 10~20채의 주택 동시 구매 후 개발



- 국내 건설사 & 빌드블록 LA 아파트 신축개발사업
- 260 UNIT, 총 사업비 \$150M 규모 (설계 및 인허가 단계)
- 빌드블록, 현지 General Contractor 참여



- 국내 건설사 & 빌드블록, 미국 내 골프장 개발 사업
- 3단계 점진적 개발 프로젝트, 총 개발 예산 \$29M
- 빌드블록, 사업 기획, General Contractor 참여



# 빌드블록, 사업모델 03. 한국 기업의 미국 진출 솔루션

- 투자 대상 : 기업 사용 목적의 오피스 빌딩, F&B 매장, 공장 부지, 물류창고 등
- 주요 고객군 : 미국에 진출하려는 한국 기업(대기업 그룹사, F&B 브랜드, 반도체 / 바이오 공장 등)
- 서비스 영역 : 기업 고객이 상업적으로 이용가능한 부동산 탐색, 인허가 관리 및 인테리어 공사

“한국 기업의 미국 진출 Total Solution → 가장 큰 고민인 부동산 탐색, 인허가, 건설시공, 시설관리 제공”



미국 오피스 운용 (내부 인테리어 시설 인허가 등)



미국 진출 F&B 브랜드 매장 탐색 & 실내 인테리어 (시설 인허가 포함)

# 빌드블록,

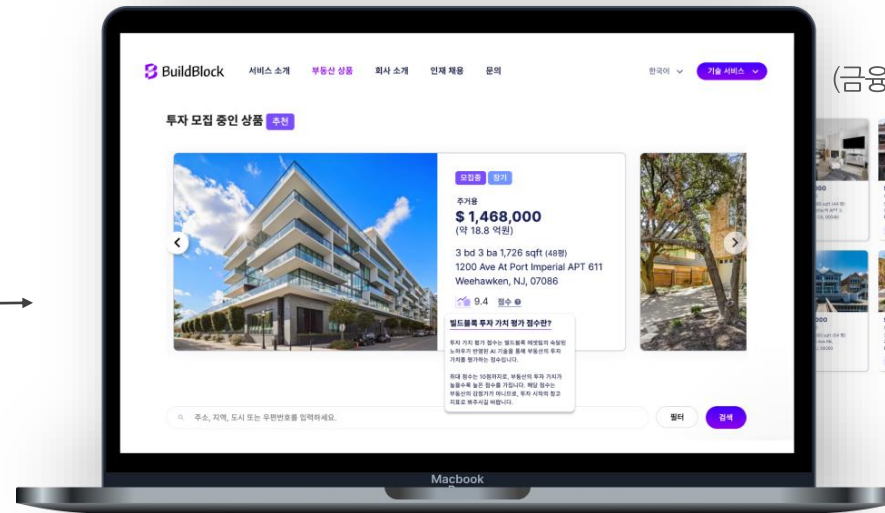
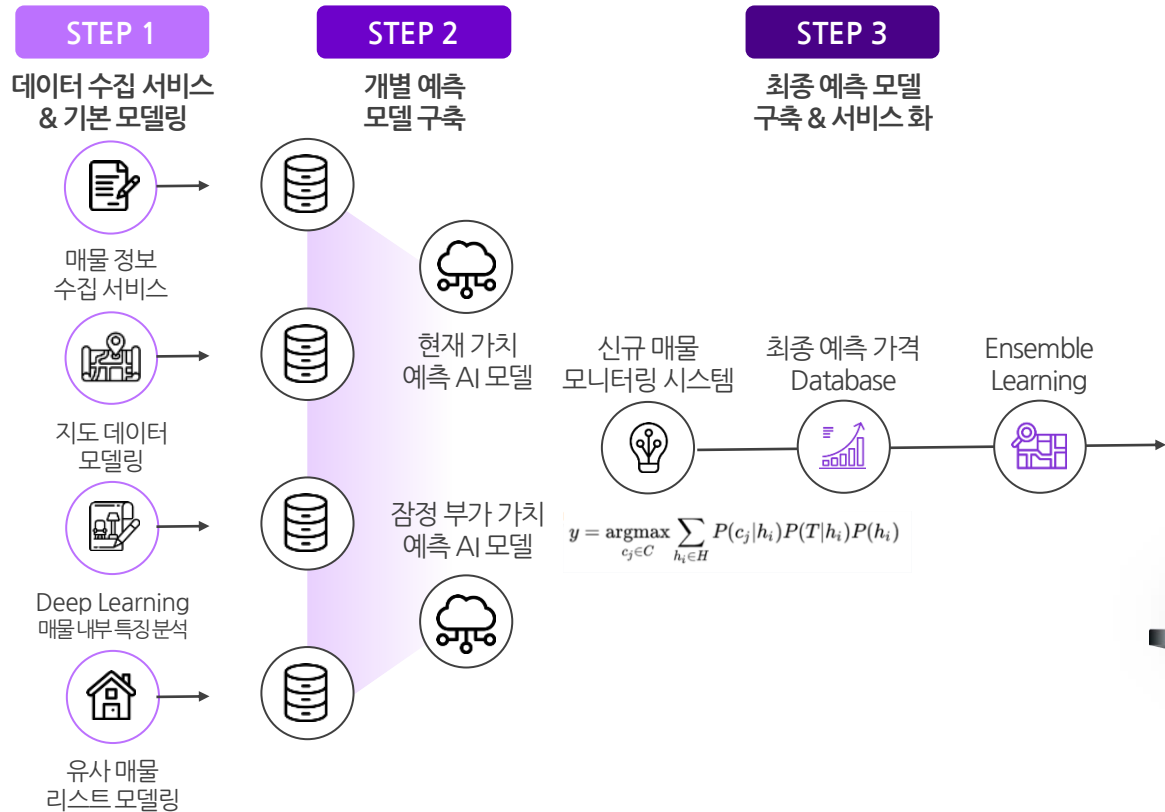
## 기술지표 01. AI를 활용한 미국 부동산 가치평가 알고리즘

- 미국 부동산 감정 평가에 필요한 데이터(MLS, ZIMAS, LADBS 등)를 활용해 미국 부동산의 적정가치 & 잠재가치 측정
- 2020년 12월 TIPS 선정, 개발 완료 후 홈페이지에 미국 부동산 가치 평가 기능 탑재 → 지역, 투자 규모 등 조건을 입력하면 미국 부동산 추천 기능
- 빌드블록 고객 데이터를 분석, “한국고객이 선호하는 미국 부동산 요소 (EX, 한인타운 근처, 학군 등)”를 변수로 입력해 지속적인 고도화  
 “해외 부동산 시장의 정보 비대칭성 해결 & 고객 1차 응대(매물 탐색) 서비스 자동화”

“기술 구조도” AI를 활용한 미국 부동산 가치평가 알고리즘 기술 구조도



“빌드블록 홈페이지” 미국 부동산 검색 및 추천 시스템 이용 화면



매일경제

매경 핀테크 어워드 수상  
(금융위원회, 금융감독원 공동 주관)

# 빌드블록, 기술지표 02. 미국 부동산 운용 관리 솔루션

- 물리적으로 떨어져 있는 미국 부동산을 모니터 앞 가까이에서 운용, 관리할 수 있는 솔루션 제공
  - 기능 1. 미국의 세입자, Paypal / Stripe 결제 솔루션을 활용해 한국 고객에게 월세 직접 납부 → 투자의 투명성 제고
  - 기능 2. 미국 부동산 투자 과정 중 발생하는 20여가지의 계약서 관리 기능 → 투자의 안정성 제고
- 23년 월세 거래액 150만 불 이상 목표(미국 파트너 부동산 운용사, 빌드블록의 운용 관리 솔루션 도입)

## 1 My Investment

현재 투자한 매물들과 간단한 현황을 한눈에 볼 수 있습니다.

## 2 Documents

미국 부동산 투자에 필요한 20가지가 넘는 계약서와 서류를 확인할 수 있습니다.

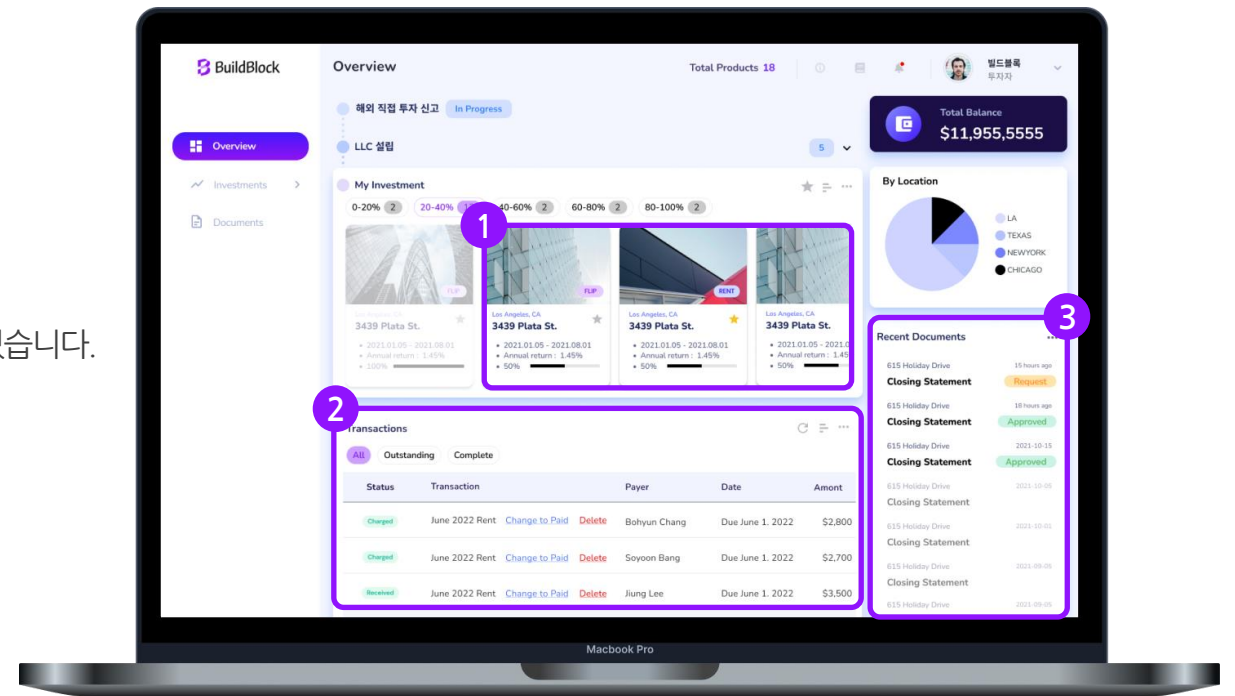
## 3 월세 관리

미국의 세입자가 결제시스템(Paypal, Stripe 등)을 통해 내는 월세를 모니터링할 수 있습니다.

### stripe



23년 빌드블록 운영 솔루션을 통한 목표 거래액 → 150만 불







# 삼성증권 SNI & 빌드블록

Chapter 02

# 삼성증권 SNI & 빌드블록, 서비스 사례 1. 실거주용 부동산 중개

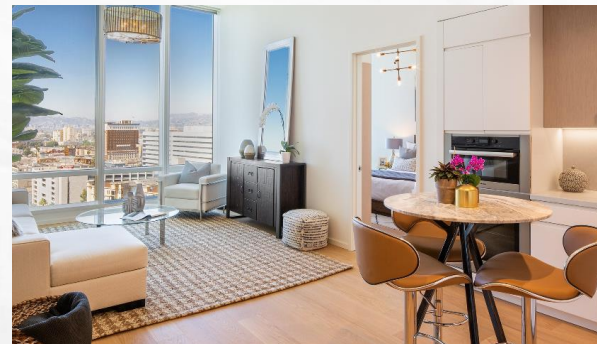


- 총 예산: \$900,000 (약 10억 원)
- 목적: LA 인근 USC 대학교를 다니는 자녀의 실거주용 부동산
- 조건: 치안 우수, 10억 원 이내



## Metropolis Los Angeles

- 구매가: \$660,000 (약 8.6억 원)
- 면적: 852 sqft(약 24평), 1Bed
- 시설 : 수영 헬스장, 루프탑, 리셉션 등





# 삼성증권 SNI & 빌드블록, 서비스 사례 2. 임대수익형 부동산

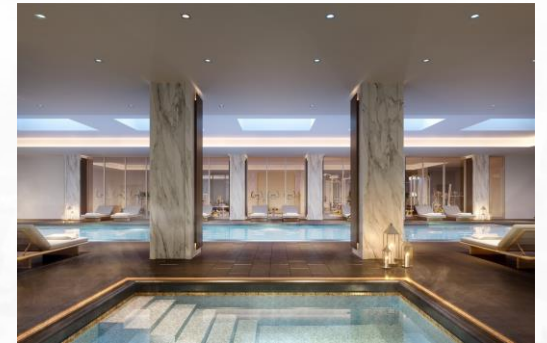
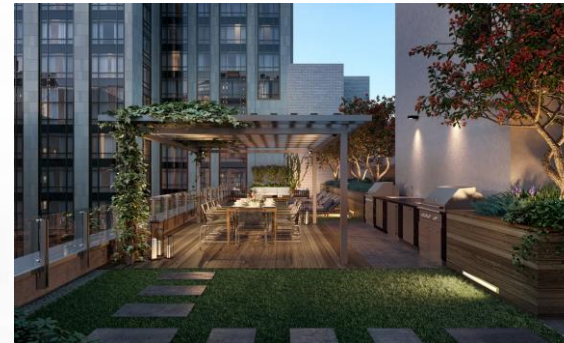


- 총 예산: \$1,500,000 (약 20억 원)
- 목적: 안정형 임대수익, 트로피 에셋  
향후 증여/상속까지 계획
- 조건: Cap Rate 2% 이상, 뉴욕 맨하탄



## Gramercy Square Manhattan, NY

- 구매가: \$1,670,000 (약 21억 원)
- 면적: 818 sqft(약 23평), 1Bed
- Cap Rate : 2.8% (월세 \$5,800 → \$6,500)



# 삼성증권 SNI & 빌드블록, 고객 맞춤형 미국 부동산 투자 정보 제공

## 빌드블록, 삼성증권 SNI 미국 부동산 전문 PB

- 삼성증권 PB 대상 세미나, 고객 대상 세미나를 통한 입문 수준의 정보 제공
- 고객 필요시 맞춤형 미국 부동산 정보 제공, 빌드블록의 미국 부동산 Total Solution 제공
- 미국 부동산 거래 대금의 1% → 삼성증권 수수료 or 삼성증권 SNI 고객 특별 혜택



삼성증권 고객 대상  
세미나 개최

고객 맞춤형  
미국 부동산 투자정보 제공

미국 부동산 소식지



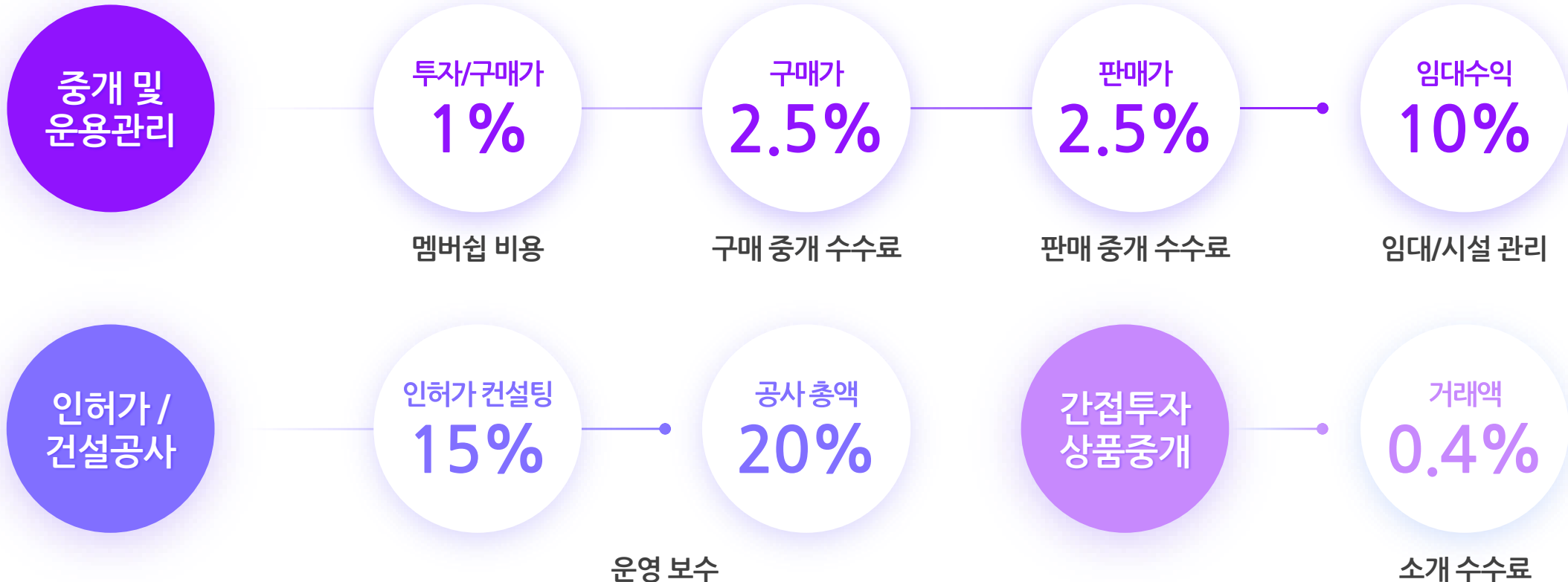
Chapter 03

# 빌드블록 사업현황



## 성장 지표, 사업 부문별 매출구조

- 빌드블록 성장 전략 : 높은 매출과 안정적인 영업이익을 통해 외부의 투자 없이도 성장가능한 구조
- 미국 부동산 중개 및 운용관리, 직접 개발, 간접투자 상품 중개 등 각 사업별 매출구조 구분
- 빌드블록, “국경을 넘는(차별성)” 부동산 구매/투자 서비스제공 → 가격 경쟁이 아닌 신뢰 / 안전을 강조하는 프리미엄 서비스 전략 추구





# 파트너십, 한국의 금융기관과의 협업

- 국내 시중 은행 PB(Private Banking, 고액자산가 관리 조직) 부서, 보험사, 자산운용사 등 고객을 공유할 수 있는 파트너십 체결
- 하나은행 / 신한은행 등 국내 Wealth Management 선두 금융기관과의 협력으로 빌드블록의 압도적 브랜드 파워 형성
- 금융기관과의 성공적인 업무 협약 성과 → 빌드블록의 미국 부동산 서비스 품질과 고객의 실제 효용 입증, 모든 파트너 금융기관에서 협력 범위 확대



# 주주 현황, Seed, Pre-A & Series A

- 2022년 10월, 기업 가치 1300억 인정 받아, 200억 규모의 시리즈A 투자 완료
- Pre-A 라운드(2021년) 기업 가치 대비 5배 성장
- 빌드블록의 사업과 시너지를 낼 수 있는 금융권 VC, 건설사 등으로부터 전략적인 투자유치 → 탄탄한 파트너십 체계 구축

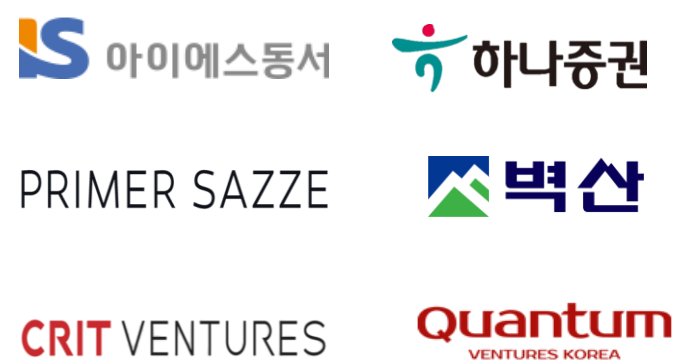
**Seed Round**  
2020년 1Q



**Pre-A Round**  
2021년 3Q



**Series A Round**  
2022년 4Q



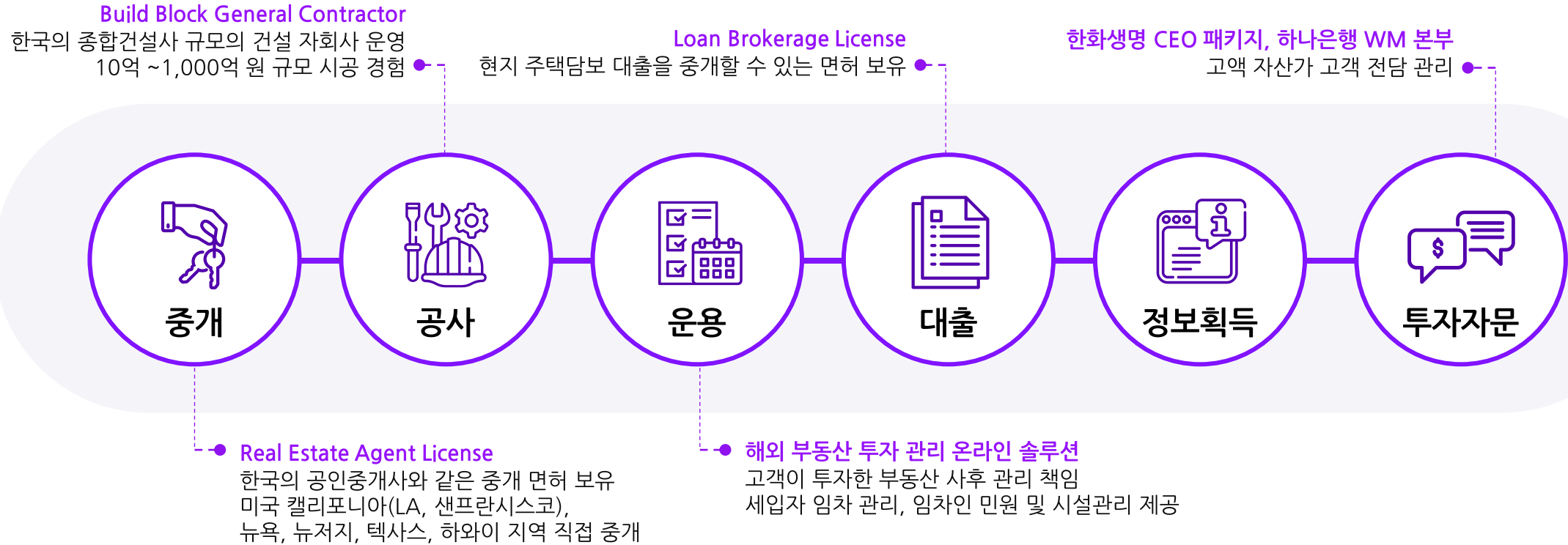


Chapter 04

# 빌드블록 팀 소개



# 빌드블록, 미국 부동산 운용 역량







# 빌드블록, 주요 인력 소개



JIWON JUNG  
CEO - Founder

- 스탠포드 대학원 경영과학 석사
- UC 버클리 대학원 토목공학 석사
- 연세대학교 건축공학 / 경영학 학사
- 프랑스국립응용과학원 토목공학 / 도시계획과
- Google - HQ Project Contract & Cost Project Manager



JIWOONG LEE  
COO

- 연세대학교 건축공학 학사
- 카이스트 정보경영 석사과정
- 건축전시협회 UAUS 대표
- 교육 스타트업 팀202 대표
- Siliconvalley Investment (MySafeCoin) COO



KYONGTAK CHO  
CTO

- 미시간 대학 컴퓨터 보안 박사
- 서울대학교 전기정보공학 석사
- 연세대학교 전기전자공학 학사
- Lyft - Software Engineer
- Intel - Cyber Security Engineer



YUNGI JUNG  
Vice President

- 하버드 대학, 건축학 석사
- Herzog & de Meuron, Designer
- Kohn Pedersen Fox, Designer



HYESUNG AHN  
Director

- 연세대학교 정치외교학 학사
- 미들버리 국제대학원 동시통역학 석사
- 삼성전자, 인하우스 통번역사





# 미국 부동산의 모든 것

중개부터 투자까지 쉽고 안전하게 빌드블록에서



## Appendix

BUILD BLOCK

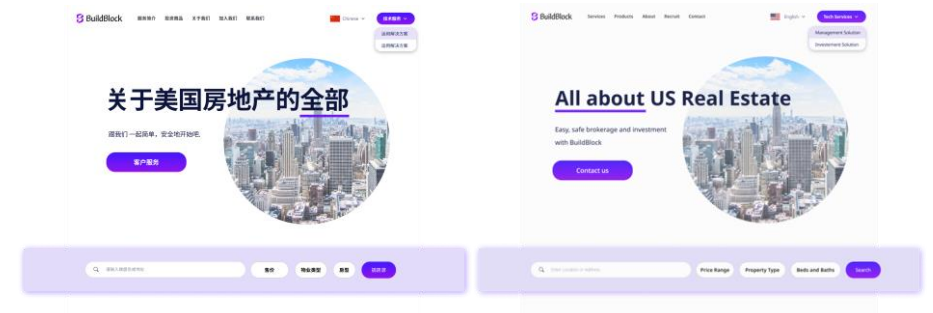


# 사업 목표 1, 아시아로 고객 국가 확장

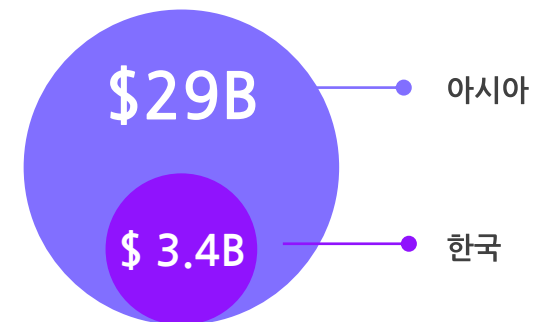
- 한국과 미국 부동산을 잇는 서비스 → 아시아 국가들과 미국 부동산을 잇는 서비스로 고객 서비스 국가 확장
- 22년 내, 싱가포르 법인을 설립 & 국내 시중은행(하나, 신한 등 빌드블록에 투자한 금융 그룹사)과 파트너십을 통해 고객 유입
- 미국 내 부동산 안정적인 부동산 운용역량을 바탕으로 작은 한국 시장 규모(\$3.4B)의 한계를 극복 → 더 큰 규모의 아시아 시장(\$29B)으로 진출



영어 중국어 등 다국어 홈페이지 론칭

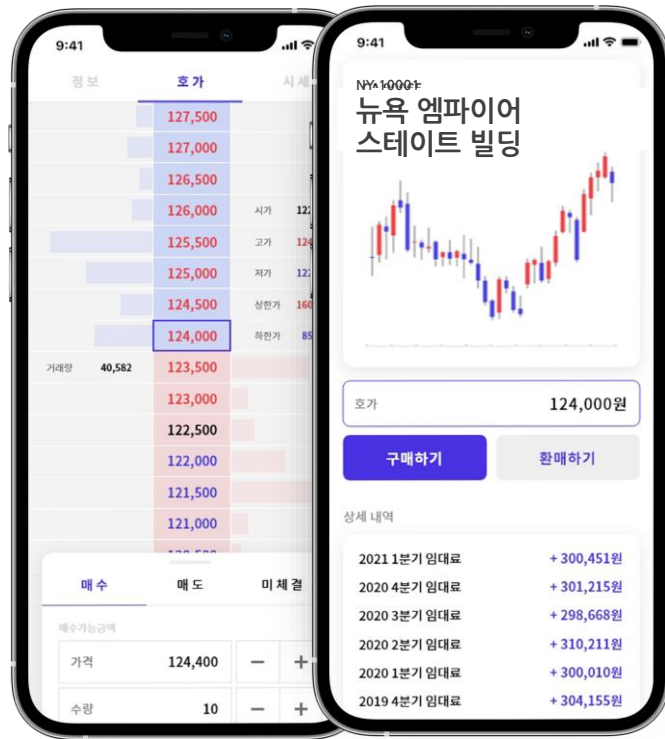


한국과 아시아의 미국 부동산 투자 규모 비교(2021년)



# 사업 목표 2, 미국 부동산 조각(공동) 투자

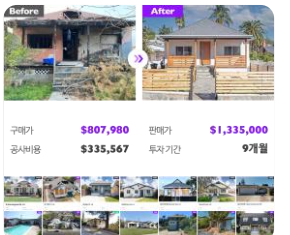
- 미국 부동산을 자산으로 하는 **블록체인 기반의 미국 부동산 수익증권 발행** 및 다자간 상대매매 시스템 개발
- 국내 부동산 조각투자 시장의 등장 (카사코리아, 루센트블록 등) → 미국 부동산을 대상으로 하여 경쟁점 확보
- 조각투자 시장에서의 경쟁력은 결국 상품(부동산) → **미국 랜드마크 빌딩부터 수십 채의 주택부동산 등 다양한 부동산 상품 이미 확보**



뉴욕 Marriott 호텔 신축 개발 사업  
조각(공동)투자규모: 1,000억  
기대 수익률: 8% / 연

빌드블록, 미국 부동산 Deal-Sourcing  
경쟁력 검증 완료

LA 주택 부동산 FLIP 개발 사업  
조각(공동)투자규모: 200억  
기대 수익률: 15% / 연





## 사업 목표 2, 미국 부동산 조각(공동) 투자

- 빌드블록의 궁극적인 사업 목표 → 미국 주식을 사는 것처럼, 미국 부동산에 투자할 수 있는 시장 개척
- 23년 내 국내 증권사와 STO 관련 업무 협약 → 24년 중 미국 부동산 STO 상품 출시 예정
- 제도권 내 자산운용사, 은행과 함께 조각(공동)투자 형태 "공모/사모펀드 투자, 조합 투자, 리츠" 등 이미 실행 중 → 2~4년 기간이 한정된 규제 특례 한계 극복



규제 내에서 가능한  
조각투자의 영역은 이미 진출 완료

리츠

공모/사모펀드

조합 투자

조각 투자

블록체인 기반의 부동산 조각투자  
기존 업체들의 시장성과 규제사항을 살피며,  
23년 시장 진입 목표

