


SettleMint in the press

Donderdag 04 April 2019

Inhoud

- 1) **Belgische New Yorker verkoopt massaal vastgoed via cryptomunt De Tijd - 15 Feb. 2019 - Online**
Stephane De Baets wil voor 1 miljard dollar aan vastgoedprojecten verkopen via digitale 'tokens', een ontluikende techniek uit de wereld van blockchain en cryptomunten.

Belgische New Yorker verkoopt massaal vastgoed via cryptomunt

 De Tijd - 15 Feb. 2019

Stephane De Baets wil voor 1 miljard dollar aan vastgoedprojecten verkopen via digitale 'tokens', een ontluikende techniek uit de wereld van blockchain en cryptomunten.

Bij 'tokenisatie' wordt het vastgoedproject niet in klassieke aandelen opgeknipt, maar in digitaal verhandelbare tokens. Alle rechten die de koper verwerft, zitten versleuteld in die stukjes software, die deel uitmaken van een blockchain, een digitale keten.

Blockchain is de technologie waarop virtuele munten als de bitcoin draaien, maar die ook voor andere gegevensuitwisseling nuttig blijkt. Het basisprincipe is dat een online digitaal logboek alle transacties realtime bijhoudt voor alle partijen.

De New Yorkse groep Elevated Returns van de Belg Stephane De Baets wil van dat soort 'digitale effectisering' van vastgoed zijn specialiteit maken. Elevated stelt voor 1 miljard dollar aan vastgoedactiva te hebben klaarstaan voor de uitgifte van de nieuwe tokens. Het gaat om vastgoedprojecten van de groep zelf of van zijn kapitaalverschaffers, waaronder immogroepen in de VS en in Azië.

De Baets, ook de bedenker van de restaurantformule Chef's Club, mikt op 250 miljoen dollar aan transacties dit jaar, inclusief een deal van 100 miljoen dollar in Thailand, waar hij jarenlang bij Optasia Capital actief was als zakenbankier.

'Macht aan het volk'

Volgens de Franstalige Belg, die een MBA-diploma van Solvay op zak heeft, zal het gebruik van blockchain tot 'een democratisering van vastgoedbeleggingen' leiden, want een heleboel tussenpersonen zoals beurzen, private bankers of notarissen worden overgeslagen.

'Dit draait volledig om desintermediatie en efficiëntie van cashflows. We verbinden de belegger in een rechte lijn met het product. Power to the people!' Projecten die voorheen alleen het terrein waren voor professionele of vermogende beleggers worden ook voor de kleine belegger toegankelijk, zegt hij.

De tokens vormen ook een blockchainalternatief voor een belegging via een gereguleerde vastgoedvennootschap (gvv).

Ook voor de verkopende partijen biedt de nieuwe technologie voordelen. De netto-opbrengsten liggen hoger doordat geen commissies aan tussenpersonen blijven plakken.

Aspen Coin

Elevated is niet aan zijn proefstuk toe. De groep verkocht vorig najaar bijna 19 procent van het prestigieuze hotel St. Regis in het Amerikaanse skioord Aspen (Colorado) via de uitgifte van tokens - bijgenaamd Aspen Coins - die verkocht werden via het crowdfundingplatform Indiegogo. Dat bracht 18 miljoen dollar in het laatje.

De overige 81 procent blijft in handen van Elevated, dat het hotelcomplex in 2009, kort na de financiële crisis, kon kopen. De Baets dacht eerst aan een beursgang van het Aspen-project op de New York Stock Exchange, maar blies dat af.

De volgende tokenuitgiftes hoeven volgens hem niet beperkt te zijn tot minderheidsbelangen. Ook de verkoop van een volledig project behoort tot de mogelijkheden.

Veel vragen

In België is het Leuvense bedrijf SettleMint aan de slag met tokenisatie. Niet voor vastgoed, maar voor effecten. 'De techniek kan gebruikt worden voor alle activaklassen, van aandelen, obligaties tot ook vastgoed. Een groot voordeel is dat je een groot actief ermee kan opsplitsen in heel kleine digitale fracties. Dat maakt het bij uitstek geschikt voor vastgoedprojecten van meerdere miljoenen euro's', zegt SettleMint-CEO Matthew Van Niekerk.

Er rijzen wel tal van vragen op het vlak van regelgeving. Zijn digitale aandelen op blockchain fiscaal en juridisch 'echte' aandelen? En is de belegger wel voldoende beschermd? Voor de uitgifteprijs zegt Elevated zich telkens te baseren op het advies van een onafhankelijke expert.

'Sommige landen, zoals Singapore, Bahrein en de Verenigde Arabische Emiraten, hebben al regels voor tokens uitgewerkt. In België zijn de regelgevers niet proactief', zegt Van Niekerk.

'Beleggers zullen kijken onder welke regulering ze vallen', zegt De Baets op de vraag of ook Europese beleggers de tokens kunnen kopen of verhandelen.

Er is nog geen gevestigde online marktplaats voor tokens. Verscheidene platformen, zoals Templum, proberen zich tot de

standaard op te werken.

Wat e-mail is voor fax, zijn tokens voor aandelen

Deel op Twitter

Stephane De Baets stichter Elevated Returns

De Baets: 'Het zal enige tijd duren vooraleer we liquiditeit zien in de tokenwereld. Maar naarmate de techniek bekender wordt, zal ook de verhandelbaarheid toenemen. We weten nog niet hoe zich dat zal verhouden tot de liquiditeit van conventionele aandelen. Maar wat e-mail is voor fax, dat zijn tokens voor conventionele aandelen.'

Cryptomunten

Ook op technologisch vlak is tokenisatie nog in volle ontwikkeling. De Aspen Coins zijn gebouwd met de standaarden van de cryptomunt Ethereum. Maar voor de komende uitgiftes schakelt Elevated over naar het ecosysteem van Tezos.

'Een betere blockchain voor de tokenisatie van activa, want de focus op de beveiliging van slimme contracten is groter', is de uitleg. 'We hebben enkele high-profile deals in aantocht en kunnen het ons niet permitteren het technologische product te compromitteren.'

Tezos is zelf ook een cryptomunt en kwam negatief in het nieuws met zijn opgepompt businessplan. De waarde van de vastgoedtokens zal evenwel niet mee fluctueren met haar wisselkoers tegenover pakweg de dollar.

'We gebruiken hun blockchaintechnologie om onze transacties te registreren. De waarde van de Tezos als munt is voor ons irrelevant', zegt De Baets.

Bitcoin 2.0

De rollercoasterrit van de populairste cryptomunt, de bitcoin, noemt De Baets 'een wake-upcall'. Hij gelooft dat er ruimte is voor een bitcoin 2.0, maar denkt wel dat een vorm van achterliggende waarborg nodig is om van de bitcoin een echte munt te maken.

'En wat de koers van de bitcoin betreft: vergeet niet dat het aandeel Amazon in 1999 tegen 90 dollar noteerde, zakte naar 12 dollar in 2001 en nu meer dan 1.500 dollar waard is. Dus wie weet.'

Lees meer

Grootbank Standard Chartered zoekt blockchainoplossing in Leuven

<https://www.tijd.be/ondernemen/financiele-diensten-verzekeringen/belgische-new-yorker-verkoopt-massaal-vastgoed-via-cryptomunt/10098284.html>