

Dekker (Max Property Group): 'Max Crowdfund is beleggen 2.0'

02-12-2019 09:16

Vastgoedbeleggen is niet voor iedereen zo vanzelfsprekend. Hier wil Max Property Group verandering in brengen en heeft daarom een volledig geautomatiseerd beleggingsplatform ontwikkeld: Max Crowdfund. VJ sprak met Esther Dekker over deze nieuwe manier van beleggen.

Max Property Group is in 2016 opgericht door een internationale groep van vastgoedinvesteerders met het idee om investeren in vastgoed transparanter en toegankelijker te maken. Het eerste fonds, Max Property Fund I, werd succesvol gevuld binnen het eerste jaar na opening. Daarna volgde nog een fonds in Duitsland en het Verenigd Koninkrijk, evenals Max Property Fund II, een fonds ter waarde van €2,5 miljoen dat zich richt op het aankopen van huurwoningen in Rotterdam en omstreken.

Toegankelijk voor iedereen

Esther Dekker vertelt aan VJ: "De gedachte was om vastgoedfondsen op te zetten waar iedereen in kon investeren vanaf een laag bedrag zodat ook de mensen die niet direct een investeringsobject kunnen aankopen toch mee kunnen investeren in de vastgoedmarkt."

De fondsen van Max Property Group zijn iets anders opgezet dan de meeste fondsen, want er wordt geen fondsbeheer of fondsmanagement in rekening gebracht. De oprichters en directeuren verdienen er dus niets aan tot aan de exit, want het verdienmodel is een winstdeling aan het einde van de rit.

Geautomatiseerd & blockchain

Echter het communiceren met de vele investeerders bleek inefficiënt. "Je bent net zoveel tijd en kosten kwijt aan een klant die voor €1.000 belegt als een klant die €1 miljoen belegt. Daarom besloten wij om een geautomatiseerd crowdfunding platform, Max Crowdfund, op te zetten."

Het bijzondere is dat dit platform op de blockchain wordt ontwikkeld, vertelt Dekker. "Blockchain technologie is volgens ons de oplossing voor de inefficiënte manier waarop de vastgoedmarkt werkt. Met blockchain maken we beleggen transparanter, zijn de kosten vele malen lager en neemt de betrouwbaarheid toe doordat onweerlegbaar transacties worden vastgelegd." Erwin van Kekem, ex-oprichter van Collin Crowdfund, het grootste crowdfundingplatform voor MKB in Nederland, werd aangetrokken om het platform voor Max Property Group te ontwikkelen.

Met een paar muisklikken beleggen

Beleggers kunnen een eigen account aan maken op de Max Crowdfund website en met een paar muisklikken hebben ze hun eigen 'wallet' gecreëerd. Zodra Max Crowdfund 2.0 live gaat (einde 2019 / begin 2020) kan er direct geld over worden gemaakt en daarna kan je kiezen uit de investeringsproducten op het platform. Dit worden allemaal leningen gebaseerd op vastgoed, denk aan woningen, kantoren, maar ook nieuwbouwprojecten en transformatieprojecten. Je kan dus je investeringen makkelijk spreiden binnen het platform. De rendementen verschillen per product, maar zullen tussen de 5-10% vaste rente liggen plus natuurlijk de mogelijke waardeinstijging van het vastgoed waarin belegd wordt.

Dekker vertelt: "Wij geloven in beleggingen in stenen, oftewel producten die voor 100% door vastgoedactiva gedekt worden en voldoen aan een hoog niveau van investeringscriteria. Wij faciliteren dus niet het beleggen in start-ups, uitbreidingen of groeikapitaal voor bedrijven, maar alleen leningen gebaseerd op ontwikkeling of verhuur van vastgoed en met dat vastgoed als onderpand voor de investeerder." Max Crowdfund heeft begin oktober de ontheffing voor het bemiddelen in opvorderbare gelden aangevraagd bij de AFM en die wordt eind 2019, begin 2020 verwacht.

Aandelenuitgifte

Max Property Group heeft zich de laatste 10 maanden voorbereid op een aandelenuitgifte en ook hierbij wordt gebruik gemaakt van de blockchain. Dit werkt als volgt: Max Property Group B.V. (MPG) heeft een Coöperatie opgericht, Max Property Coöperatie U.A. (MPC). MPG geeft 2,500,000 nieuwe aandelen uit (20% van het totaal) aan MPC. MPC geeft vervolgens aandeelcertificaten uit aan de investeerders die tevens lid worden van de coöperatie.

Dekker vertelt: "Er zijn 2,5 miljoen security tokens (MPGS) gecreëerd op de IGNIS Blockchain en ieder MPGS token representeert een MPG aandeelcertificaat. Dit betekent dat iedereen die zich heeft geregistreerd op Max Crowdfund en succesvol is geïdentificeerd ook direct aandelen in de vorm van MPGS tokens kan kopen. Dit is allemaal volledig geautomatiseerd."

Van de eerste aandelenronde is ruim 70%, oftewel €525.000 aan aandeelcertificaten (MPGS), verkocht aan meer dan 80 verschillende beleggers. Instappen kan al vanaf €150. Meer weten? Klik hier om vrijblijvend een account aan te maken en alle informatie in te zien: <https://maxcrowdfund.com/mpgs>

Kimberly Camu