

# Vanesse



## W H I T E P A P E R

블록체인을 활용함으로써, 투명하고 안전하고 신뢰할 수 있는 경매 시장 생태계를 조성하고, 합리적이고 효율성 좋은 서비스 제공으로 다음 세대의 경매 플랫폼으로 거듭나는 것을 목표로 출시하였습니다.

## Contents

### A. Vanesse 추진배경

1. 부동산 세계 시가총액 성장 과 암호화폐 방향성
2. 투자 심리 변화 의 중심 1인가구

### B. Vanesse플랫폼

1. Vanesse 부동산매입형
2. Vanesse 임대수익
3. Vanesse 개발 투자형
4. Vanesse 상업용 부동산 임대
5. Vanesse 무인 매장 운영

### C. Vanesse플랫폼 생태계

1. Vanesse 생태계 구성
2. Vanesse 부동산 판매자 및 위탁자
3. Vanesse 어드바이저
4. Vanesse 관리팀 및 자산 평가 위원회
5. Vanesse 법률자문팀

## • 추진배경

Vanesse의 첫번째 자산 디지털 에셋 프로젝트는 부동산 자산부터 시작합니다.

부동산은 역사적으로 불변의 자산이었고, 현재에도 가장 각광받는 안정적인 실물 자산이다. 매우 좋은 자산으로서 가치를 지닌 부동산이지만 유동성이 부족하다는 점이 부동산 자산이 가진 단점 중 가장 단점으로 뽑을 수 있다.

부동산 자산 특히 Vanesse가 주목하는 상업용 부동산의 디지털 화는 부동산 자산이 가진 유동성을 해결하며 투자 접근성을 높이는 최고의 방안이 될 것이다.

부동산 시장이 번째 정부의 24번째 대책에도 잡히지 않았으며, 코로나로 시중 유동성이 3100조원을 돌파함에 따라 실물 자산에 대한 버블 우려까지 커지면서 부동산을 향한 투자자들의 관심이 더 커지고 있다.

탈중앙 시스템은 특정 중앙 기관의 지배나 관리를 받지 않고 사전에 약속한 규칙에 의해 작동하는 시스템을 의미합니다.

의사 결정도 다수의 참여자들에 의해 이뤄지며 그 과정과 결과들은 모두 투명하게 공개되는 특징이 있습니다.

탈중앙 시스템 중 가장 대표적인 것으로 디파이(Defi, Decentralized Finance)가 있습니다. 이는 서로 다른 가상자산을 교환하는 도구로써 누군가는 필요한 가상자산을 교환해 가고, 누군가는 가상자산을 단순 예치하여 유동성을 제공하는 대가로 수익을 가집니다.

이 과정들이 특정 중앙 관리자가 없어도 미리 약속된 규칙에 의해서만 작동됩니다.

이러한 탈중앙 시스템은 상대적으로 중앙화 시스템에 비해 역사가 짧고 많은 사람들에게 낯선 구조입니다.

그리고 이들이 갖는 고유한 특성 때문에 여러가지 단점들도 있습니다. 예를 들어 다수가 결정하는 구조는 하나의 중앙 기관이 결정하는 것보다 빠를 수 없기에, 이는 사용성 측면에서는 상당한 불편함으로 느껴질 수 밖에 없습니다.

## 1. 진정한 의미의 자유 경제 모델

먼저 탈중앙 시스템은 진정한 의미의 완전한 자유 경제 모델을 구축할 수 있습니다.

대표적인 사례로 정부나 중앙 금융 기관이 정책적으로 이자를 조정하거나 한도를 정한다면 그 시스템 안의 사용자들은 개인의 의사와 상관 없이 그 규칙에 무조건적으로 따를 수 밖에 없습니다. 하지만 탈중앙 시스템은 그러한 정책들이 시스템 다수 참여자들에 의해 결정이 되며 이 과정들을 모두 확인할 수 있습니다.

결국 이는 하나의 새로운 대안이 될 것이고 사용자들은 적어도 선택의 기회를 가질 수 있습니다.

## 2. 보안의 안정성

탈중앙 시스템은 블록체인 기술 기반을 전제로 하며 블록체인 기술은 다수 노드의 참여를 통해 구성됩니다. 이는 중앙화 시스템이 갖던 하나에 집중되어 있는 정보의 과도한 독점을 막을 수 있고 더불어 보안의 관점에서 안전하다는 장점을 갖습니다.

## 3. 경쟁 모델의 활성화

탈중앙 시스템은 전제된 규칙이 타당하다고 믿는 다수의 참여자들에 의해 구성되기 때문에 누구나 언제든지 구성할 수 있으며 호응에 따라 기존의 방식을 얼마든지 대체할 수 있습니다.

당연히 사용자들은 조금이라도 더 효율적인 시스템을 선호하게 될 것이고 이는 결과적으로 더욱 개선된 시스템을 만들어가는 방향으로 나아갈 것입니다.

## 4. 기존 탈중앙 서비스들의 한계

반면 현물 자산이 탈중앙 시스템에 연결될 수 있다면 기존 탈중앙 시스템이 갖고 있던 한계도 벗어날 수 있습니다. 디파이를 비롯한 탈중앙 서비스들은 가상 자산만 활용할 수 있었기 때문에 가상 자산이 갖는 가격 불안정성과 가상 자산의 불확실한 밸류에이션을 부담해야하는 위험이 있었습니다. 하지만 현물 자산의 경우 상대적으로 안정적인 시세를 유지하면서 명확한 기준 하에 가치 책정이 되기 때문에 기준으로 활용되기에 매우 좋습니다.

## 5. 시장 규모의 확대

탈중앙 시스템 내 서비스들이 현물자산과 연동할 수 있으면 더 큰 규모의 시장과 연결될 수 있다는 것을 의미하며 다양한 형태의 시장을 구성할 수 있게 됩니다.

2019년 국내 주택 시가총액이 사상 처음 5000조원을 돌파한 것으로 나타났다. 한국은행이 2020년 7월 21일 발표한 '2019년 국민 대차대조표'를 보면 국내 주택(주택 및 부속 토지 포함) 시세의 합계인 주택 명목 시가총액은 지난해 말 5056조 7924억원으로 사상 최대를 기록했다.

시가총액은 전년 말에 비해 7.4%(347조1806억원) 늘었다. 작년 소비자물가 상승률(0.4%)이 통계를 작성한 1965년 후 가장 낮았다는 점을 고려할 때 유독 집값 상승세가 높았다.

이러한 추세에 힘입어 Vanesse플랫폼은 부동산 거래 활성화, 서민의 부동산에 대한 대안 투자처로서 접근성 강화를 통해 블록체인 경매 생태계 조성할 것이다

블록체인 상에 연동되어 탈중앙 시스템에서 사용되는 자산이 가치가 보존된 채 활용되려면

- 1) 현실의 법률이 토큰화 된 자산까지 연동되어 계약이 효력이 유지되거나
- 2) 탈중앙 시스템 상에서도 가치가 유지되도록 설계된 게임물이 제공되거나 둘 중 하나의 조건을 만족해야 합니다.

바네스는 디지털화된 자산에 법적효력을 부여해줄 수 있는 거버넌스 구조와 치밀하게 계산된 룰을 제공하여 디지털화된 자산이 그 자체로도 자산의 가치를 가질 수 있도록 설계되었다.

그러나 불과 몇 년 만에 ICO의 거품은 사라지고 있고, 암호화폐의 가격 역시 메이저 코인이라 불리는 몇가지를 제외하면 공모가 또는 암호화폐 거래소 상장가격을 지키지 못하고, 하락한 상태가 지속되고 있다.

국내 최대 암호화폐 거래소인 빗썸 또한 이러한 암호화폐 시장의 흐름 속에서 자산 토큰화 전문 기업에 투자를 감행하기도 하였다.

Vanesse는 자체 개발한 플랫폼과 자산 토큰으로 최근 암호화폐시장의 흐름에 동참하고자 한다.

## 투자 심리 변화의 중심 1인가구

대한민국을 비롯한 전세계 대부분의 나라에서는 1인 가구가 증가하고 있다.

이에 따라 라이프 스타일에도 큰 변화가 일어나고 있으며 이러한 영향은 부동산에도 크게 작용하고 있다. 특히 한국의 1인 가구가 전체가구에서 차지하는 비중이 처음으로 30%를 넘었다. 이 현상에 주목해야 할 점은 이들 1인 가구가 코로나 유행 이후 예적금 비중을 줄이고 현금과 주식 비중을 늘리고 있는 것이다. KB금융그룹이 발표한 '2020 한국 1인가구 보고서'에 따르면 2020년 1인가구의 금융자산은 전년도에 비해 예적금의 비중이 하락하고, 현금/주식 등 투자자산 비중이 상승한 것으로 나타났다. 투자자산 중에서는 주식자산의 비중이 크게 증가했다. 지난해 투자자산 구성비는 보험(8.8%), 주식(8.4%), 펀드/신탁(4.2%), 기타(1.1%) 순이었으나, 올해의 경우 주식(12.3%), 보험(8.3%), 펀드/신탁(4.9%), 기타(1.8%) 순으로 주식이 보험을 넘어섰다.

또한 자산 구성 변화에 대해 보고서는 저금리로 인해 예적금의 상품성은 하락한 반면 코로나 19 확산 이후 생활비 등 현금 수요가 늘어나고 주식투자 및 투자 대기자금이 증가한 것이 원인으로 추정된다고 분석했다. 보고서를 기반으로 예측하였을 때 젊은 연령대를 중심으로 1인가구의 자산 투자에 대한 관심은 앞으로도 지속될 것으로 보인다. 이러한 젊은 세대의 자산 투자에 대한 막대한 관심은 자연스럽게 Vanesse생태계를 확장 기반이 될 것이다.



## • Vanesse 부동산 플랫폼

Vanesse는 각 부동산 상품을 토큰화 하여 자산형 토큰 형태로 판매한다.

부동산 매각은 Vanesse부동산 토큰 구매자들에게 (주)GT옥션 위임 받아 진행하며, 구매 시 약속된 수익률을 달성할 경우 자동으로 매각이 진행된다.

임대수익은 매월 단위로 지급되고, 매각수익은 매각발생 시에 지급된다.

부동산 토큰투자자들은 Vanesse플랫폼 거래소를 통해서 부동산 토큰을 재판매 하여 환금성을 가질 수 있다.

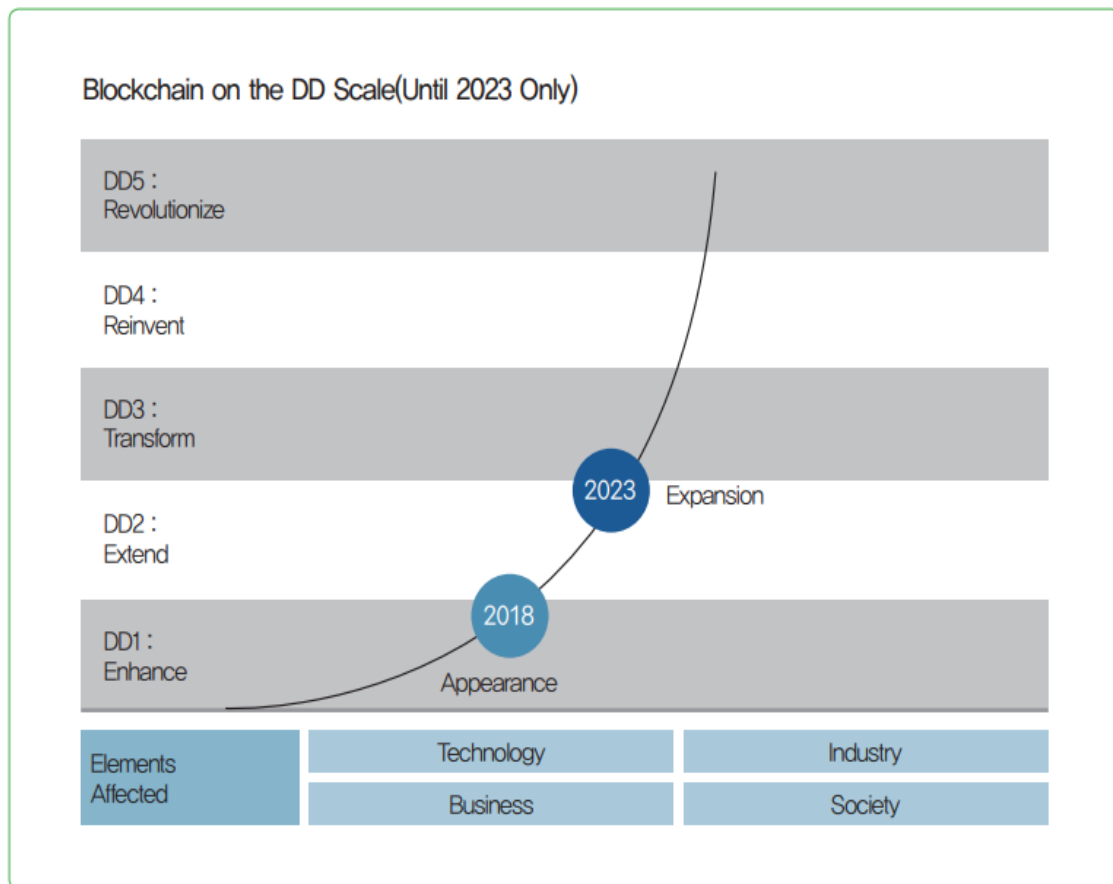


그림 1 디지털 파괴 척도에 따른 블록체인 전망

출처 : Gartner(2018), Digital Disruption Profile: Blockchain's Radical Promise Spans Business and Society

### 1. Vanesse부동산매입형

매입형은 부동산상품에 투자 받은 금액으로 실제로 부동산을 매입하고, 월세수익과 매각수익을 배분 하는 Vanesse상품 자산 토큰을 보유한 비율에 따라 Vanesse자체 지갑에서 자동으로 수익을 분배한다.

투자금액	부동산 매입금액
임대수익	3개월 단위로 배당 형태로 제공
매각수익	매각 발생시 토큰 소각과 동시에 배당

### 2. Vanesse 임대수익

부동산 상품에 투자 받은 금액으로 전세 매물을 구하고, 월세로 전대차 하여 발생하는 월세 수익을 배분하는 상품 이다

투자금액	부동산 전세금액
임대수익	3개월 단위로 배당 형태로 제공

### 3. Vanesse상업용 부동산 임대

Vanesse는 상업용 부동산 (상가)의 활성화를 위하여 초기 Vanesse의 자금력을 동원하여 입지가 좋고 저평가 된 상업용 부동산의 임대를 추진 예정 이다.

임대를 원하는 개인 또는 사업자는 Vanesse플랫폼에서 상업용 부동산에 대한 정보 등을 살펴보고 임대가 가능하며 임대료 등을 Vanesse토큰으로 지불 할 경우 혜택이 주어진다.

또한 Vanesse플랫폼 안에 비즈니스를 등록하여 생태계로 들어올 경우 플랫폼 참여자로서 보상 또한 받을 수 있다.

### 4. Vanesse무인 매장 운영

최근 무인 매장은 새로운 시장을 개척해 나가고 있다. 편의점 같은 작은 소매점부터 마트와 같은 대형 매장까지 무인화가 이루어지고 있다. 무인 매장은 최근 공실이 늘어나고 있는 상업용 부동산(상가)의 문제를 해결하는 좋은 해답이다. Vanesse플랫폼을 통한 상업부동산 임차를 하여 비즈니스를 하는 모든 임차인에게 Vanesse플랫폼 입점 자격이 주어지고 플랫폼을 통해 임대료 토큰으로 지불이 가능하며 플랫폼 내 광고 홍보 등의 기회 또한 주어 진다.



## Vanesse 플랫폼 생태계

Vanesse는 비교적 소액으로 부동산 투자와 관련된 다양한 개인과 기업들이 자유롭게 참여 가능한 블록체인 기반의 분산화 된 생태계 입니다.

Vanesse플랫폼의 참여자들은 생태계 내에서 각자의 필요와 역할을 수행하고 각 역할을 정상적으로 수행 하였을 때 Vanesse플랫폼내에서 보상을 받을 수 있습니다.



Vanesse의 투자자는 일반 투자자와 VIP 투자자로 구분 될 수 있다.

### a. 일반투자자

일반 투자자는 Vanesse생태계 내에서 제공되는 부동산 상품에 소액을 투자하여 수익을 얻고자 하는 개인이다.

투자자는 다수의 어드바이저가 제안하는 부동산 포토폴리오 상품에 분산 투자를 할 수 있다.

### b. VIP 투자자

VIP 투자자는 Vanesse생태계 내에서 제공되는 부동산 상품에 큰 금액을 투자하여 수익을 얻고자 하는 개인 및 기관 이다. VIP 투자자는 등록요건으로써 일정량의 Vanesse토큰을 보유 해야 한다.

일반 투자자보다 부동산 정보를 먼저 얻을 수 있으며 (Vanesse 홈페이지), 수수료 및 수익 분배에서 보다 좋은 조건으로 부동산 토큰에 투자가 가능하다.

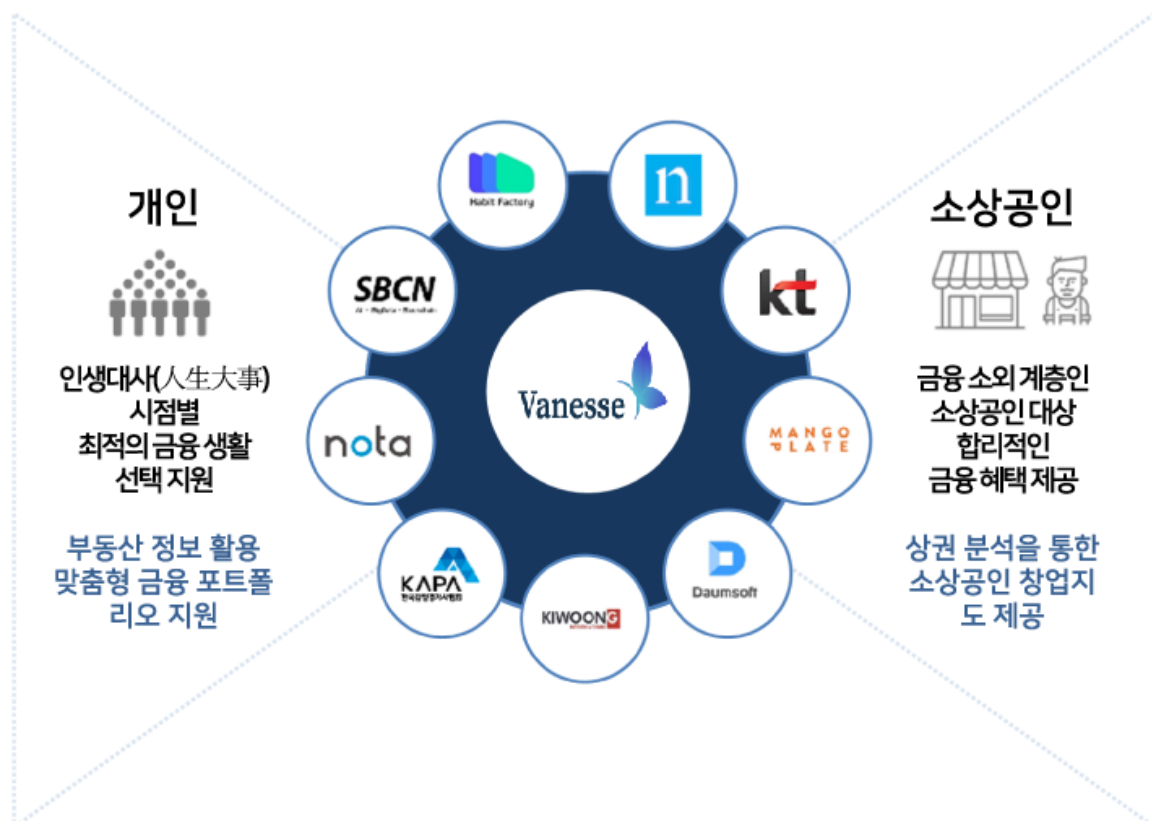
## 1. Vanesse 상업용 부동산 임차인

Vanesse상업용 빌딩 임대인은 Vanesse플랫폼에 연계된 상가의 임차인으로 Vanesse플랫폼을 통하여 상가 건물을 임차하여 비즈니스를 하는 개인 및 사업자다.

Vanesse플랫폼의 임대 상품으로 나온 부동산 자산을 임차 하였을 경우 Vanesse토큰으로 임대료 지불이 가능하다.

## 2. Vanesse 부동산 판매자 및 위탁자

1. 오프라인 거버넌스의 데이터 검증 및 자산토큰 발행
2. 온라인 거버넌스(심의위원회)의 데이터 검증 및 자산토큰 승인
3. 자산토큰 발행자에게 자산토큰 전달
4. 온라인 거버넌스(일반투표권자)의 상시 데이터 감사



자산채권 토큰은 현물자산 담보 기반의 채권을 강제로 교환할 수 있는 기능의 토큰으로 현실의 채권과 유사한 기능을 합니다. 자산채권 토큰은 탈중앙 시스템 내에서 생성되어 법적효력까지 가져야 합니다.

현물자산 소유주는 담보법인을 비롯한 계약자와 대출계약 및 담보설정을 진행합니다.

(추후 다오 조직이 정식으로 인정될 경우 직접 계약이 가능합니다) 이후 소유주와 계약자에 의해 생성된 자산채권토큰이 스테이킹에 담보로 제공되면 현물자산 소유주는 직접적으로 가상화폐 대출금을 전달 받을 수 있습니다.

(1)~(4)의 절차는 대출희망 당일에 이루어집니다.

여기서 담보법인을 비롯한 계약자는 현물자산 담보 차입자로부터 현물자산에 대한 담보 계약을 체결하고, 이를 바탕으로 디파이에서 가상화폐 자산을 대출받는 사용자 그룹입니다.

이 과정에서 계약의 대상 역할을 제공하는 대가로 해당 과정에서 발생하는 이자의 차익 & 중개 수수료를 취득합니다.

또한 담보법인을 비롯한 계약자는 기존의 담보 계약 내용이 포함된 자산 채권 토큰을 발행하고, 이를 디파이에 담보로 맡긴 후 가상화폐를 본인이 직접 대출받아 자금을 융통할 수도 있습니다. 이러한 일련의 과정을 통해 현물 자산이 디지털화 되어 자산채권토큰의 형태로 블록체인 상에서도 실질적인 가치를 지닐 수 있게 됩니다.

## 일반 판매자 및 위탁자

Vanesse플랫폼에 본인의 부동산 자산을 매각하여 수익을 얻고자 하는 개인 및 기관을 말한다.

일반 판매자의 본인 자산의 전부 또는 일부를 토큰화 하여 판매할 수 있다.

## 부동산 개발사

부동산의 개발사의 경우 Vanesse생태계 내에서 우선적으로 건축비용을 조달할 수 있다.

개발사의 경우 Vanesse플랫폼을 통한 부동산 자산의 선판매를 하여 건축비용을 조달할 수 있으며,

미래의 유동적인 자산 판매 및 임대 상황에 대비 할 수 있다.

## Vanesse어드바이저

Vanesse플랫폼에서 어드바이저는 매우 중요한 역할을 한다.

어드바이저들은 양질의 부동산 투자 상품 포트폴리오를 구성하여 Vanesse플랫폼에서 판매를 할 수 있다.

어드바이저들은 다양한 포트폴리오를 판매하여 수익을 얻을 수 있고, 투자자는 어드바이저들의 포트폴리오를 이용하여 수익성 높고 안정적인 투자가 가능하다.

어드바이저의 참여가 많을수록 Vanesse플랫폼의 자산 형태가 다양해질 것이다.

Vanesse는 어드바이저들의 포트폴리오를 엄격하게 심사 및 관리 예정이다.

---

## Vanesse관리팀 및 자산 평가 위원회

Vanesse관리팀은 투자자, 판매자, 어드바이저 등으로 구성되는 Vanesse생태계 내 각 참여자를 선정 감독함으로써 건전한 생태계가 유지 될수 있도록 관리하는 팀이다.

Vanesse플랫폼의 초기에는 크로스인터내셔널 재단에 의해 관리하게 된다.

현물이 연계된 디지털자산은 자동화된 청산절차가 무엇보다도 중요 하며, 중앙성을 유지하면서도 강제성을 띤 법적효력을 지녀야 하기 때문입니다.

다양한 자산군별로 자산채권 토큰의 경우는 절차를 통해 탈중앙성을 유지하면서 자산에 대한 청산절차를 완료할 수 있습니다.

Vanesse자산 평가 위원회는 Vanesse플랫폼에서 판매될 부동산 자산 상품을 엄격한 기준에 맞추어 선정함으로써 투자자들이 우량한 부동산 자산에 투자 할 수 있도록 지원 하는 역할을 한다.

부동산 자산 판매자들의 신청에 의해서 평가가 진행되며 Vanesse자산 평가 위원회에서 직접 투자자들에게 추천할 만한 부동산들을 플랫폼에 상장 할 수 있다.

평가 시 월세수익, 관리비용, 용자여부 등을 꼼꼼히 체크하며, 부동산개발업체의 판매신청의 경우 재무정보, 책임 시공 여부 등을 엄격하게 심사하여 최적의 투자 자산을 찾을 예정이다.

## Vanesse법률자문팀

Vanesse플랫폼은 부동산 자산 투자의 새로운 투자 형식이므로 많은 법적 조언이 필요하고 다소 복잡한 업무처리가 필수적일 수 밖에 없다.

이러한 업무를 원활하게 수행하고 Vanesse플랫폼 생태계 참여자의 권익을 보호하기 위하여 Vanesse는 국내 유력한 서울특별시 종로구 새문안로 91 고려빌딩(광화문) 에 위치한 법률사무소 민성과 계약을하였다.

나아가 플랫폼 전문 법률팀을 만들어 각종 분쟁의 소지를 줄여 안전한 투자가 가능하게 할 예정이다.