



**D-ReiT**

Decentralized  
Real Estate  
Investment Trust  
[ DRT ]

# Democra- tizamos tus finanzas.

WHITEPAPER



# D-ReiT

Decentralized  
Real Estate  
Investment Trust

## Abstracto

**El término “Finanzas descentralizadas” (DeFi) cubre los servicios financieros realizados en una cadena de bloques (en inglés, blockchain). DeFi son servicios financieros sin una autoridad centralizada.**

Implica tomar elementos tradicionales del sistema financiero y reemplazar al intermediario con un contrato inteligente. También podemos describirlo como la fusión entre los servicios bancarios tradicionales con la tecnología blockchain, en términos sencillos.

**Entonces, para que DeFi funcione, necesita una infraestructura descentralizada para funcionar.**

El comienzo de DeFi a menudo se remonta a la dApp MakerDAO, una plataforma que se lanzó en 2015 y que permitió a los usuarios usar criptomonedas como garantía para solicitar préstamos.

DeFi funciona como una red financiera abierta, desconfiada y descentralizada. No hay autoridades centrales y los protocolos se ejecutan mediante contratos inteligentes diseñados para eliminar el juego sucio. Esta apertura ha atraído a muchos inversores, y el valor de los tokens ahora bloqueados en protocolos DeFi está acerca a los \$27 mil millones a finales de enero de 2021.



# D-ReiT

Decentralized  
Real Estate  
Investment Trust

## ¿Quiénes Somos?

**D-Reit es un proyecto que surge en respuesta a la necesidad de aportar una propuesta de valor al mundo de las finanzas descentralizadas (DEFI) a través de la apertura de nuevas oportunidades de inversión tangibles dirigidas a cualquier usuario que desee formar parte de este entorno económico.**

Para lograrlo se hará uso de una plataforma descentralizada que usando la tecnología blockchain permitirá la inversión en activos tales como bienes inmuebles, acciones en empresas, explotaciones de plantas de energías renovables, y otras actividades.

Como complemento se dispondrá de una Marketplace basada en el sistema blockchain que servirá como medio comercial descentralizado que permitirá a los usuarios colocar en venta sus inmuebles, por medio de un comercio P2P a un solo comprador o a través de crowdfunding, mientras que los beneficios generados por la plataforma tanto on-chain (comisiones que se generen dentro de la plataforma) como off-chain (ingresos por plusvalías en la venta de inmuebles y rentas de alquileres) serán repartidos entre los tenedores del Token D-Reit en forma proporcional a la inversión realizada. De este modo, cualquier usuario ganará dentro de la plataforma al mismo tiempo que contribuirá con la aplicación del sistema de blockchain a la vida cotidiana a través de su uso.

## Visión

**Ser una plataforma de negocio descentralizada, autónoma y organizada generadora de rentabilidad,** que ofrezca las mejores estrategias de adaptación en un entorno de cambio constante, con soluciones pioneras a través del uso de la tecnología blockchain, que permita la democratización de las inversiones, otorgando oportunidad a grandes, medianos y pequeños inversores de formar parte de este nuevo paradigma económico.



# D-ReiT

Decentralized  
Real Estate  
Investment Trust

## Misión

**Implementar una plataforma escalable, descentralizada, organizada y autónoma basada en tecnología blockchain con fuertes capacidades técnicas y de seguridad,** que ofrezca a los usuarios la oportunidad de invertir en proyectos de su preferencia, recibiendo de forma automática parte de las ganancias generadas por estos.

## Visión

**Digitalizar el valor de proyectos tangibles con el fin de lograr la financiación necesaria para su crecimiento,** por medio de la exposición al mercado (DEFI), creando un abanico de oportunidades financieras globalizado, a través de la adopción de la tecnología blockchain como nuevo sistema financiero.

## Objetivos Específicos

**Crear una plataforma** que unifique las inversiones digitales y tradicionales por medio de la tokenización de activos y proyectos.

**Implementar una Socimi** como rama de activos inmobiliarios dentro de la plataforma que permita el respaldo de su estructura financiera.

**Crear una comunidad** inversionista y emprendedora democratizada.

**Captar inversores** dispuestos a ser partícipes en proyectos de emprendimiento y expansiones empresariales con potencial de crecimiento.

**Captar emprendimientos** y expansiones empresariales con potencial de crecimiento ajustados a los requisitos profesionales que atraigan el ánimo inversor.

**Establecer la estructura legal** y los aspectos tecnológicos que permitan el proceso de tokenización de los activos y proyectos.



# D-ReiT

Decentralized  
Real Estate  
Investment Trust

## Propuesta de Valor

---

**Inversiones tradicionales y digitales de nueva generación con los mejores protocolos ofrecidos por la tecnología blockchain.**

## Ventajas de tokenizar un activo

---

- › Tiempo y costo (reducción x10)
- › Digitalización y automatización de procesos
- › Cumplimiento y gobernanza automatizados
- › Eliminación de errores humanos
- › Mayor liquidez
- › Propiedad fraccionada / democratización
- › Acceso a inversores con un Target mínimo reducido.
- › Estándares globales e interoperabilidad
- › Registro de transacciones



# D-ReiT

Decentralized  
Real Estate  
Investment Trust

## Justificación del proyecto, ¿porque nace D-ReiT?

---

**La tecnología blockchain que actualmente se encuentra en auge ofrece la posibilidad de mejorar las inversiones financieras que hasta ahora tienen aspectos que imposibilitan la existencia de un entorno adecuado para el crecimiento de emprendedores e inversores que cuentan con buenas condiciones para generar rentabilidades.**

Queremos rebajar las barreras de entrada a pequeños inversores, y reducir los costes de intermediación, ofreciendo al mundo de las finanzas tradicionales las virtudes de inmutabilidad, transparencia y trazabilidad de la información de blockchain, automatizando ciertos procesos con smart-contracts, y dando liquidez a la inversión.



# D-ReiT

Decentralized  
Real Estate  
Investment Trust

## Historia

La financiación de actividades económicas predominantes en cada tramo de la historia de la formación y consolidación del sistema capitalista ha tenido como protagonistas a los banqueros de inversión. Así, en la antigua Roma, aparecieron estos con sus primeras operaciones encaminadas a reunir capitales para participar en los réditos económicos, compartiendo los riesgos en asocio con otros participantes, de la comercialización de productos básicos y también de los insumos para su producción.

En la Italia medieval, ocho siglos después los banqueros de inversión inventaron los primeros créditos de carácter público para financiar la actividad de adquisición de tierras. A través de estos, unidos a sus grandes capitales, las elites aristocráticas y las cortes europeas predominantes acumularon vastos territorios para su dominio geográfico y explotación económica. Vendría luego sobre el siglo XVII, la aparición de no solo la emisión de deuda sino la comercialización de ella. Esta actividad de títulos de deuda, dio comienzo a la aparición de agentes privados que cobraban comisión por dicha actividad. Estos podrían ser pensados como los precursores de los actuales broker dealers. Así mismo son los predecesores históricos de la actividad predominante de trading" (compra venta de títulos valores públicos) de la banca de inversión del siglo XXI.

Sin embargo, fue el desarrollo del comercio internacional durante los siglos XVIII y XIX entre Europa y América, así como India y la China lo que permitió el nacimiento de servicios transnacionales de carácter bancario. Familias de banqueros como los Fugger y los Rothschild, amasaron grandes fortunas con el establecimiento de los bonos de deuda que fueron sofisticando hasta llegar a crear el underwriting de valores (establecimiento garantizado de una emisión original de títulos de valores).

También con la colocación de estos bonos de deuda se financiaron en gran parte los ferrocarriles en Europa y la explotación de recursos naturales en las colonias. El riesgo que implicaba este tipo de operaciones corría por cuenta propia de los banqueros. Inglaterra para 1780 contaba con el mercado de valores más desarrollado del mundo contemporáneo.

Algunos agentes llamados "Loan Contractors" se encargaban de adquirir emisiones de títulos para después obtener una ganancia al negociarlos, estos inversionistas tradicionales se vieron desplazados por el nuevo tipo de intermediarios financieros, los cuales no solo disponían del capital necesario sino también de información, inteligencia y dinamismo, ya que en esta época los intermediarios empezaron a reunir estas cualidades en organizaciones dedicadas a ese negocio. Al pasar los años estas organizaciones se consolidaron como organizaciones profesionales estableciendo las primeras operaciones sindicadas o por grupos, a cuyos participantes se les dio por nombre banqueros de inversión.

Efectivamente, cuando se hace referencia a los inversionistas tradicionales, en su mayoría familias ricas o políticos influyentes, estos eran llamados "Merchants" y conformaban una casta social privilegiada para la conducción de negocios privados, emprendidos por un cerrado grupo de participantes, en su nombre y con el compromiso de sus patrimonios y sus ancestrales fortunas acumuladas para la época en Europa. La ferviente actividad económica del siglo XIX de los banqueros de inversión y su internacionalización para apoyar la industrialización, la creación de infraestructura ferroviaria y eléctrica de las ciudades y principalmente el desarrollo de la sociedad anónima de carácter público en los mercados de capitales fueron decisivas en el afianzamiento del sistema capitalista en este siglo.

Como demuestra la historia la concentración de poder, la avaricia el abuso del sistema y el aprovechamiento del mismo para el beneficio propio a corto plazo a pesar de las regulaciones que han permitido estabilizar las crisis puntualmente, son un hecho que se repite, pero como todo tiene su lado bueno cada crisis ha marcado un cambio evolutivo que ha ido mejorando el sistema y es ahora con el surgimiento de la tecnología blockchain y todas las cualidades que la caracterizan cuando se hace posible ofrecer un nuevo cambio; una mejora en el mundo de las inversiones, democratizando las y ofreciendo oportunidad a un crecimiento real y al posible desarrollo de nuevos emprendimientos que no solo puedan ofrecer una gran rentabilidad sino que sean capaces de marcar cambios, evoluciones y mejoras para nuestra sociedad con proyectos innovadores capaces de contribuir a construir un mundo mejor.



# D-ReiT

Decentralized  
Real Estate  
Investment Trust

## Blockchain

**La red de cadena de bloques que vamos a utilizar para el funcionamiento de los contratos inteligentes es Binance Smart Chain (BSC), esta decisión se basa en su amplia aceptación, velocidad de transacción y transparencia debido a su entorno público.**

## Token D-ReiT

**El estándar utilizado para el desarrollo del contrato inteligente que permitirá el funcionamiento del token es ERC20.**

En la actualidad, los tokens ERC-20 son uno de los tokens más ampliamente utilizados en el mundo cripto. La utilidad principal de estos tokens, es estandarizar la interfaz de creación y emisión de nuevos tokens en la red. Esto lo logra, haciendo cumplir ciertas reglas y parámetros para su aceptación.

Por ejemplo, para alterar o mover un token ERC-20, debes tener Ether. Esta situación sostiene tanto la parte económica como utilitaria del token.





# D-ReiT

Decentralized  
Real Estate  
Investment Trust

## Pool

**El contrato de dividendos permite repartir los beneficios en proporción a la cantidad de tokens depositados en el pool,** este contrato podrá reaccionar a un depósito y calcular la parte correspondiente por token (Porcentual), será el encargado de custodiar los beneficios obtenidos pudiendo los tenedores reclamar sus beneficios correspondientes.

## KYC

**Este contrato compondrá la verificación del usuario para el acceso a los servicios que requieran de identificación, el usuario creará una solicitud de verificación y este se comunicará con los validadores de identidad para autorizar la operación.**

Si el usuario supera los requisitos de verificación, este contrato creará un token con el perfil del solicitante, token que no podrá transferir puesto que la identidad no se transfiere.

Se implementarán mecanismos para que el usuario pueda agregar más direcciones a su perfil previa validación, el usuario debe velar por no perder el acceso al token ni otorgar acceso a otra persona pues se expondrá al riesgo de suplantación de identidad.

## AssetFactory

**Contrato que permite la creación de NFT sobre activos inmobiliarios, el solicitante deberá disponer de perfil verificado y podrá elegir en cuantas partes quiere dividir el activo. Si el activo no es dividido podrá efectuar una venta directa, de lo contrario deberá delegar el activo a la plataforma y esta gestionará las partes.**

Este contrato creará un ERC721 con la información del activo que luego podrá ser utilizado en las secciones de marketplace y subastas, así como poder lanzarlos a propuesta de compra para que los tenedores del token decidieran.

## ProductFactory

**Los emprendedores/pymes que quieran ofrecer un producto rentable a la plataforma deberán iniciar la solicitud de creación de tokenización de su producto, estos deberán de estar verificados con su token KYC.**

Las solicitudes serán propuestas a votación previo filtro profesional, si cumple los requisitos podrán los tenedores del token D-REIT decidir si se lanza en la plataforma. Si es aceptado por la comunidad, este contrato creará un ERC20 con dividendos, estos tokens serán posteriormente puestos a disposición de compra directa o farming para que el emprendedor/pyme capitalice su propuesta y poner en marcha el producto para generar beneficios, dichos beneficios se repartirán a proporción, menos una comisión para la plataforma, de los tenedores del token previamente vendido/farmeado.



# D-ReiT

Decentralized  
Real Estate  
Investment Trust

## PairFactory

**Contrato que permitirá la creación de un par de intercambio sobre los ERC20 de ProductFactory y el ERC20 Token D-REIT para permitir el comercio de los tokens creados en la plataforma por los emprendedores/pymes.**

Posteriormente se deberá agregar liquidez al par para poder comerciar.

## Marketplace

**Este contrato será el encargado de permitir la venta y la compra de los NFT creados por la plataforma. Para acceder a este servicio el usuario deberá de tener un perfil KYC verificado.**

Los activos de la socimi estarán disponibles en esta zona para ofrecer sus servicios con pagos crypto.

## Subastas

**Similar al contrato de Marketplace, este se encargará de subastar los activos tokenizados que la plataforma haya creado.**

Como en el anterior, el usuario deberá de tener un perfil KYC verificado.



# D-ReiT

Decentralized  
Real Estate  
Investment Trust

# Primer emprendimiento dentro de la plataforma. Mercado en el que invertimos

## Inmobiliario

**Nuestro primer emprendimiento, de ahí el nombre de nuestro token/plataforma, va ser la creación de una sociedad de inversión inmobiliaria, de la cual participaran todos los tenedores de nuestro token, adquirido mediante la IFO que se lanzara en el dex pancakeswap en fechas próximas al 31/06/2021 o por compra directa a un precio de salida de 0.00047\$ por token también podrán ser adquiridos en el dex pancake swap en las mismas fechas.**

Un grupo de inversión en activos inmobiliarios (en inglés real estate investment trust, sigla REIT), es una sociedad de inversión que es dueña de activos inmobiliarios y cuyos ingresos proceden fundamentalmente de los alquileres de los mismos. Cotizan en bolsa y tienen que repartir dividendos todos los años. Los REIT, que han aportado un gran dinamismo a los fondos inmobiliarios internacionales, ofrecen una exposición directa al mercado inmobiliario, con un alto grado de liquidez y transparencia.

El hecho de poder invertir internacionalmente (a excepción de los REIT de Bélgica y Hong Kong) genera multitud de oportunidades como son la ampliación del alcance de identificación y captura de oportunidades inmobiliarias globales, la diversificación del riesgo a través de la adecuada elección de mercados poco correlacionados y la estabilización del ciclo inmobiliario al tener inversiones en diferentes estados del ciclo.

**Los REIT ofrecen, por lo general, una inversión de bajo riesgo y una compensación atractiva.**

**Disfrutan de ventajas fiscales con respecto a las inmobiliarias tradicionales.**

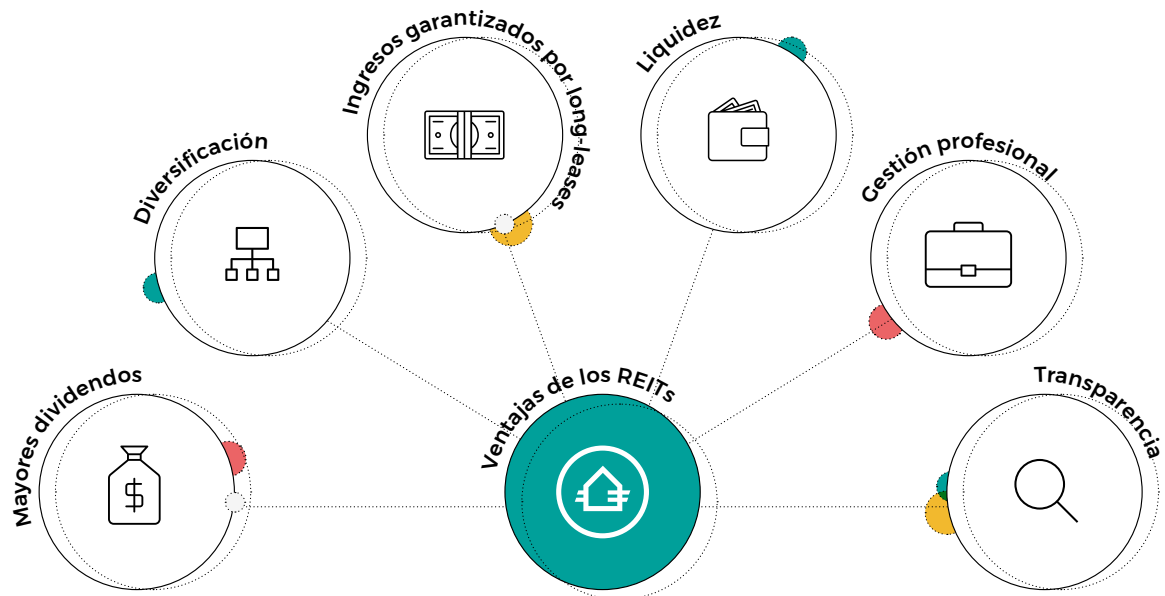
**Reparten todos sus dividendos de forma consistente.**



# D-ReiT

Decentralized  
Real Estate  
Investment Trust

## Beneficios de invertir en REITs



## Inmobiliario

**Pero los REIT ofrecen a los inversores minoristas también desventajas importantes que deben ser tenidas en cuenta.**

Una de las primeras desventajas y más registradas en el MAB es que tienen un Free Float (porcentaje de acciones susceptible de ser negociado en bolsa) muy, muy reducido.

El 93% de las propiedades inmobiliarias está fuera del alcance de los inversores minoristas.

El 89% de los inversores estadounidenses están interesados en bienes raíces, pero solo el 3% ha podido invertir.

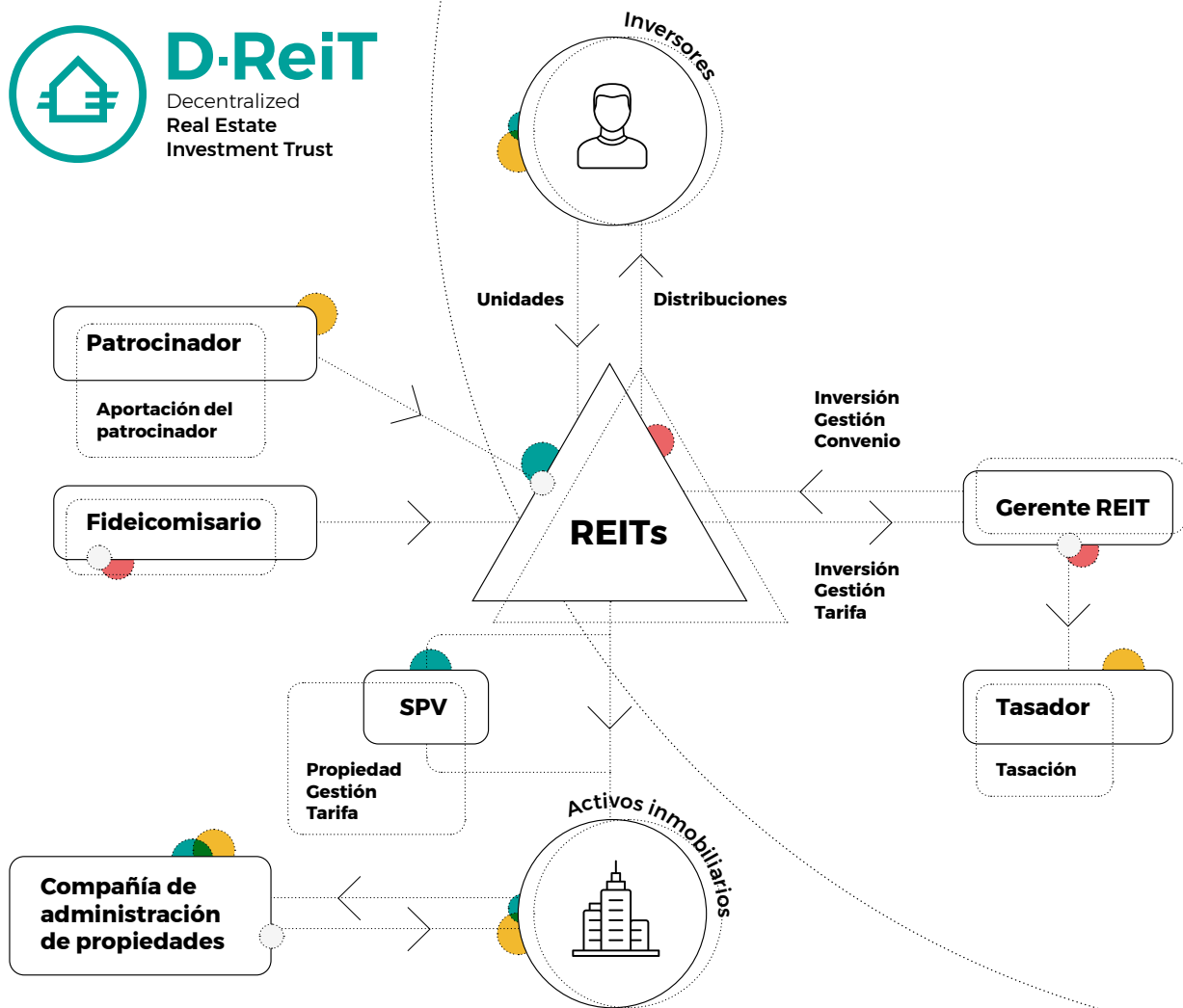
Otra de las desventajas es que, a diferencia de la inversión directa, el inversor particular no puede decidir sobre el destino del activo inmobiliario, ni cuándo quiere vender, alquilar o comprar.

Estas desventajas son resueltas con los contratos inteligentes en la blockchain correlacionados y la estabilización del ciclo inmobiliario al tener inversiones en diferentes estados del ciclo.



# D-ReiT

Decentralized  
Real Estate  
Investment Trust



## Visión Socimi

A lo largo de la historia siempre hemos escuchado que la inversión en propiedades inmobiliarias es una de las mejores alternativas, debido a que cumple con dos características fundamentales: preserva su valor en el tiempo, es decir, el precio de los inmuebles crece junto con la inflación y protege también nuestro dinero de las devaluaciones.

“Una de las inversiones más seguras es la adquisición de un inmueble, con el que pueden obtener mayores rendimientos a corto, mediano y largo plazo, ya sea para rentar o simplemente como una inversión.

Si una persona adquiere una propiedad como inversión y decide rentarla, habría que sumarle a la plusvalía una tasa anual mínima de 6%. El rendimiento compuesto en la vivienda se vuelve cuando menos de 127% a 10 años. Los precios de alquiler están subiendo. A pesar de estas bajas tasas hipotecarias, las propiedades de vivienda son, lamentablemente, un sueño distante para muchos ciudadanos que aún se están recuperando de la crisis financiera. Como resultado, más personas viven en alojamientos de alquiler. El aumento de personas que vivirán en futuro de alquiler aumentará y esto beneficiará a nuestra estrategia.

Las propiedades no han sido accesibles como ahora en décadas. Las hipotecas se mantienen a una tasa notablemente baja. Eso significa que los costes mensuales hacen que las propiedades de inversión sean una forma atractiva para generar riqueza.

En estas condiciones del mercado, no se debe subestimar el valor del patrimonio que ofrece una propiedad en rentabilidad.

**Para solucionar la complejidad en la compra de participaciones y transparencia de la Sociedad, hemos desarrollado un proyecto en la cadena de bloques para dar acceso y control al público. Siendo el inversor el que podrá entrar y salir con poca inversión además de poder participar en la toma de decisiones a través del sistema de votación.**



# D-ReiT

Decentralized  
Real Estate  
Investment Trust

## Soluciones

---

### Acceso

Para la mayoría de los inversores minoristas este es el problema más común, la dificultad en el acceso a las participaciones a través de las plataformas tradicionales. El acceso a inversores en la Sociedad se resuelve al tokenizar las participaciones ofreciendo la posibilidad a cualquier usuario la participación por reducida que sea su inversión.

### Bajo Free Float

El porcentaje de acciones susceptible de ser negociado en bolsa es muy reducido, es principalmente generado por la falta de acceso a las participaciones, esto hace que los inversores de corto y medio pierdan el interés en estas sociedades.

### Liquidez

La falta de negociación de las acciones es reducida en gran escala al disponer de tokens transferibles en la cadena de bloques accesible cada vez a más público mediante el listado en Exchange descentralizados.

### Toma de decisiones

La toma de decisiones en cuanto a la compra de inmuebles es realizada por el administrador de la Sociedad sin tener en cuenta a los inversores. El administrador gestiona los inmuebles y los inversores solo reciben su parte de beneficio.

### Consenso

La toma de decisiones por parte de los inversores es un factor tener en cuenta por muchos de ellos. Con un Sistema de votaciones en la cadena de bloques los propietarios de las participaciones podrán votar sobre que inmuebles, anteriormente propuestos por un equipo profesional, comprar (SI/NO). Alcanzando el consenso por mayoría.

### Capital social

El capital mínimo para formar un REIT es de 5.000.000€ en España, un capital muy alto para grupos minoritarios. Para poder conseguir el capital mínimo requerido los pequeños inversores han de afrontar un consenso, muy difícil de lograr cuanto más inversores quieran participar.

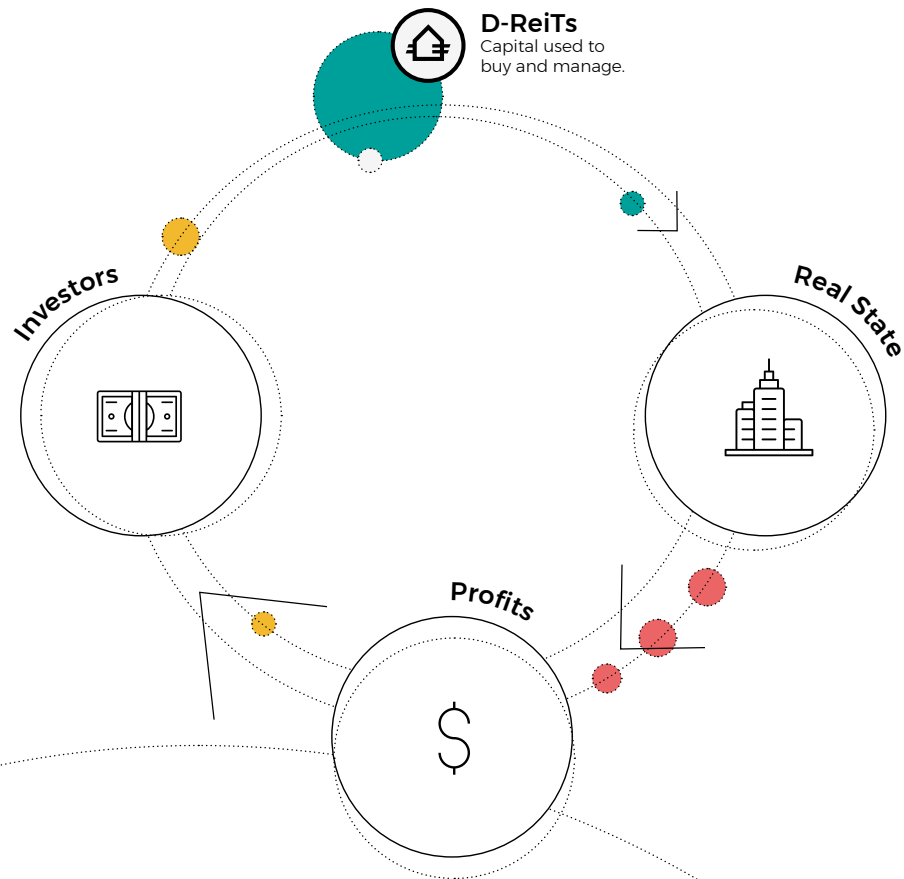
### Financiación

Los fondos requeridos para la formación de la REIT (5M min) serán recaudados a través de las plataformas de financiación descentralizadas mediante un liquidity token, con la venta de estos tokens se capitalizará la Sociedad.



# D-ReiT

Decentralized  
Real Estate  
Investment Trust



## Ecosistema

**D-REIT implementa un ecosistema basado en contratos inteligentes de la cadena de bloques, solucionando y mejorando las REIT convencionales.**

Este ecosistema se divide en varias fases:

- › Creación de los tokens para la capitalización del mínimo requerido.
- › Formación de la Sociedad con los fondos recaudados.
- › Lanzamiento del Sistema de votación con los security tokens.
- › Puesta en alquiler de los inmuebles.
- › Reparto de beneficios producidos por la Sociedad a los propietarios de los security tokens.
- › Desarrollo de Plataforma propia para rentar inmuebles con crypto pagos.



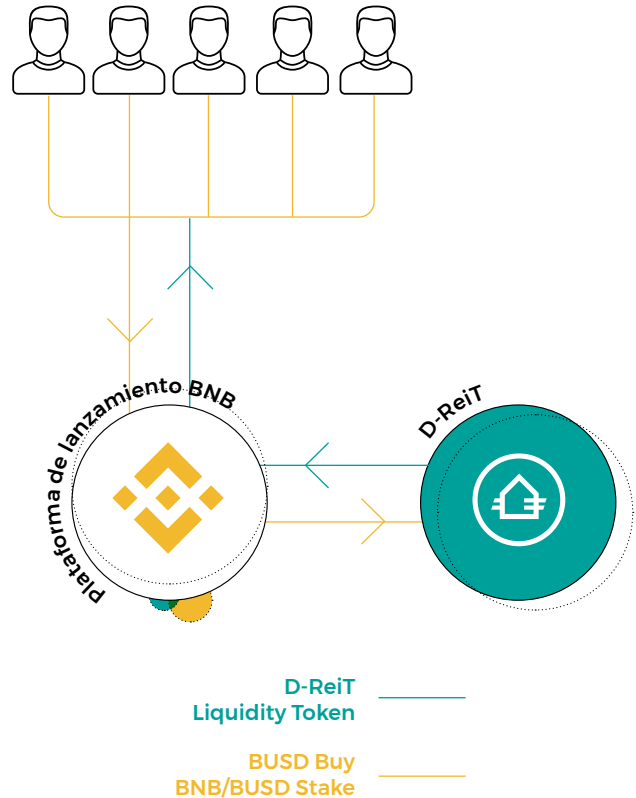
# D-ReiT

Decentralized  
Real Estate  
Investment Trust

## Tokens

**Para poder reunir los fondos mínimos necesarios para la constitución de la Sociedad se lanzará un token que se podrá obtener mediante compra y stake.**

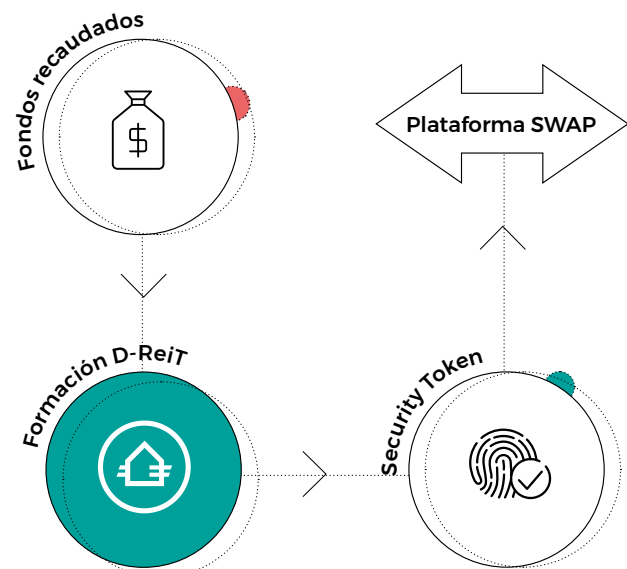
Los inversores interesados podrán comprar el token mediante pancakeswap, donde se establecerá un precio fijo por token. Por otro lado, podrán depositar sus cryptos farming recibiendo el token a cambio del interés generado por el pool de pancake.



## Constitución de la Sociedad

**Una vez reunido el capital mínimo se formará la Sociedad generando un security token con las acciones de la misma.**

Estos tokens estarán ligados a las participaciones de la Sociedad donde un token equivaldrá a una partición (1:1).







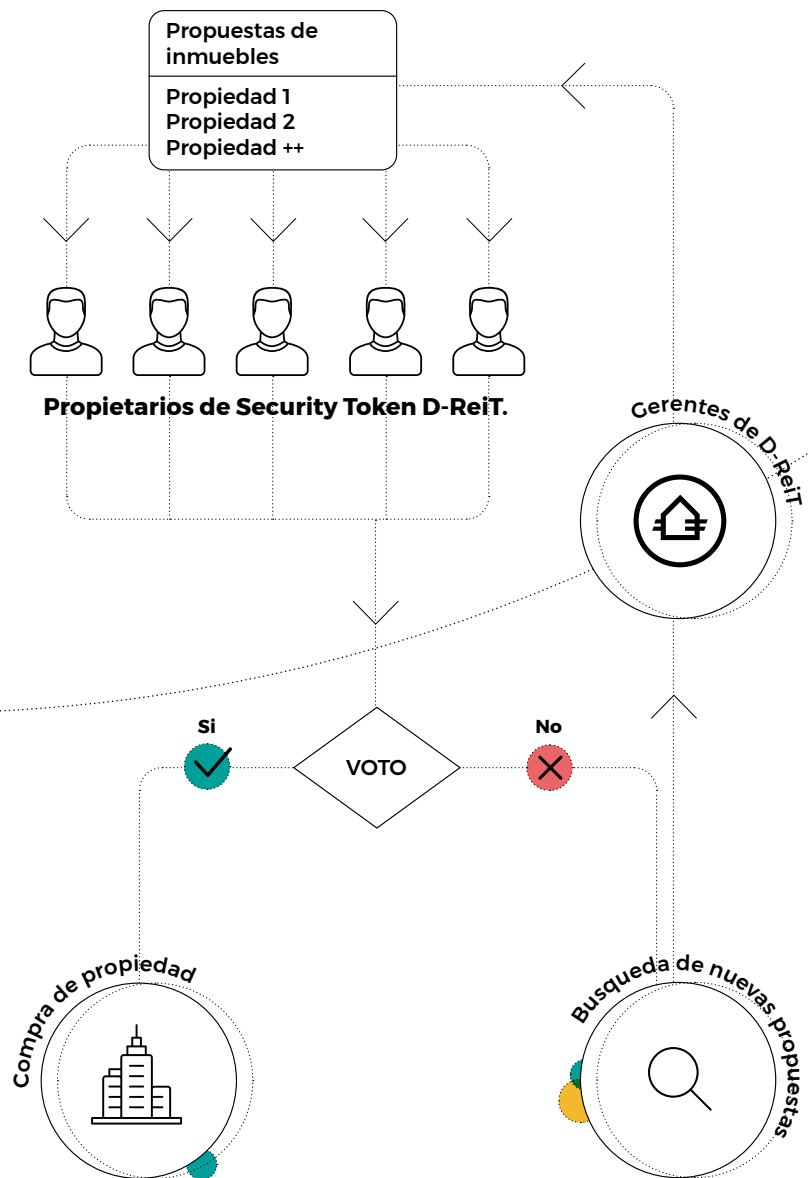
# D-ReiT

Decentralized  
Real Estate  
Investment Trust

## Votaciones

### Los propietarios de los security tokens podrán ejercer su derecho a voto en la Plataforma de D-REIT.

Este voto permitirá a los inversores decidir si un inmueble, previamente seleccionado por el equipo profesional de D-REIT, es aceptado para la compra. Si no se alcanza el consenso de compra el equipo buscara nuevos inmuebles para realizar otra propuesta.





# D-ReiT

Decentralized  
Real Estate  
Investment Trust

## Renta y gestión de inmuebles

**Una de las variables claves de una inversión real inmobiliaria, es comprar muy por debajo del valor de mercado.**

Los fondos de inversión de real estate no adquieren inmuebles al valor que se compra en una inmobiliaria o al precio que fija un desarrollador de un proyecto ya que los gastos transaccionales de compra y venta (comisiones y escrituras) es de alrededor del 10% con algunas diferencias dependiendo

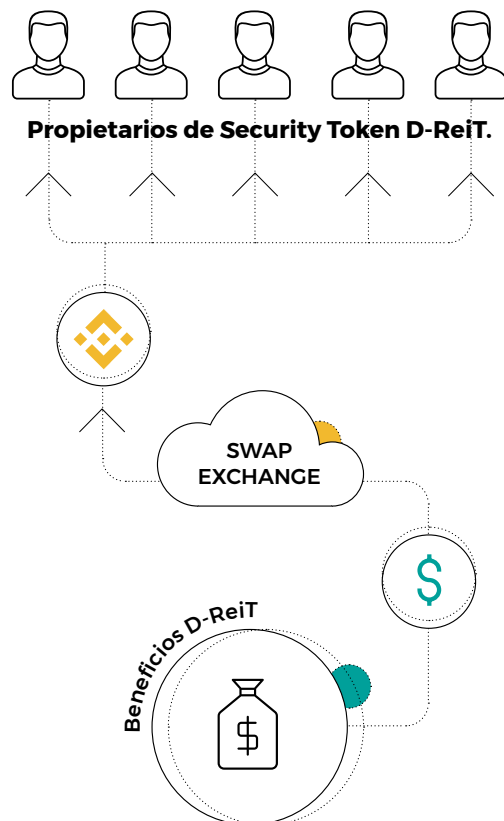
del país que se trate. Si lo hiciéramos, empezariamos perdiendo el 10% de lo invertido, como les sucede normalmente a los compradores de inmuebles.

Nuestro objetivo es lograr descuentos en mercados oportunos de entre 20 y 30% del valor que tiene el bien en el mercado para empezar ganando desde el momento cero. Y lo logramos porque compramos de manera sofisticada carteras de inmuebles a bancos que necesitan liquidarlos y en subastas. Una vez seleccionados, aprobados por votación y adquiridos los inmuebles, se gestionarán de manera profesional en plataformas como Airbnb para generar beneficios.

## Reparto de beneficios

**El 80% de los ingresos obtenidos por la Sociedad a través de la renta y venta de los inmuebles serán repartidos de forma periódica, este periodo será mensual inicialmente y se someterá su cambio a futuras votaciones.**

Estos se intercambiarán desde la moneda Fiat correspondiente a BNB Coín para, posteriormente, ser enviados a los propietarios de los security tokens a través de contratos inteligentes que certifiquen la posesión del security token.





# D-ReiT

Decentralized  
Real Estate  
Investment Trust

## Aplicación propia descentralizada

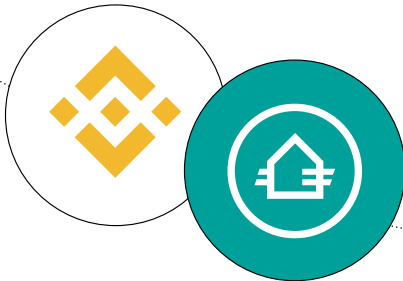
---

**Una plataforma donde se pondrán en alquiler los inmuebles de la Sociedad aceptando cryptomonedas que convive con otras plataformas. Los inmuebles estarán en plataformas Fiat y Crypto.**

**Los alquileres se prestarán a través de un contrato inteligente.**

- › Descuentos para propietarios de los security tokens.
- › Subasta de inmuebles.
- › Compra venta de propiedades.
- › Custodia.

Los emprendedores se beneficiarán del acceso al público para financiar sus proyectos dejando un fee que se quedará en la plataforma y se repartirá como dividendo a los tenedores de nuestro token.



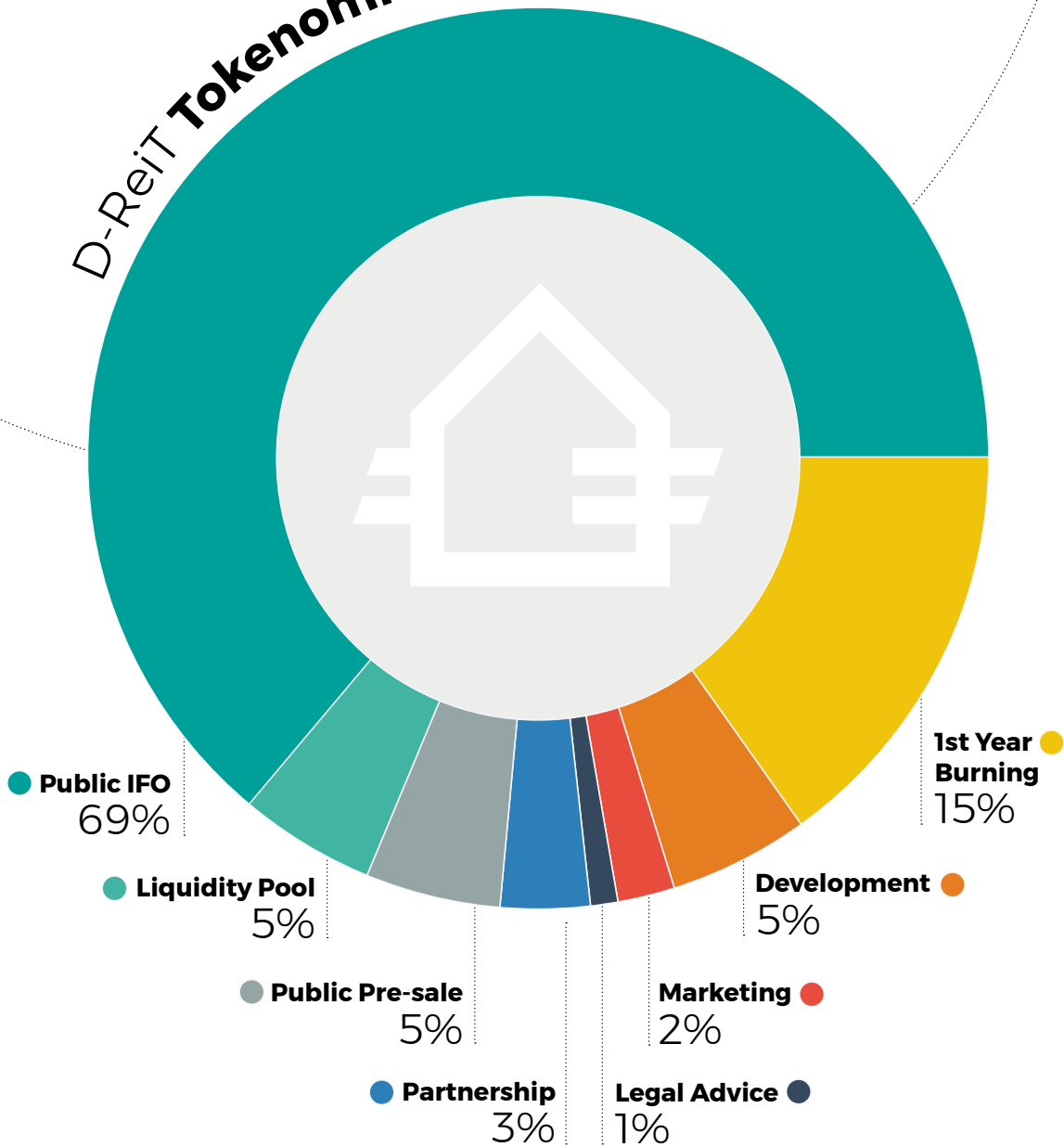


**D-ReiT**

Decentralized  
Real Estate  
Investment Trust

## Tokenomics

### D-ReiT Tokenomics





# D-ReiT

Decentralized  
Real Estate  
Investment Trust

## Conclusiones

En el largo plazo, la tasa de apreciación anual real de un activo inmobiliario, es decir descontando la inflación, es prácticamente cero. Por eso se dice que los activos inmobiliarios son refugio de valor. Ahora bien, invirtiendo de forma profesional, logramos apreciaciones de más del 10% anual real ya que buscamos los mercados que tengan o hayan tenido una profunda crisis y los activos, una fuerte corrección, hayan tocado su piso y hay evidencias que su valor comenzó a subir para recuperar su valor histórico.

En general, cuando un mercado cae 50% tiene un margen de entre un 80 y 100% de suba que se producirá en un periodo de 4 a 7 años, dependiendo del tipo y clase de activo.

Cuando se adquiere un inmueble a un valor muy inferior al real, por ejemplo 50% debajo del valor histórico en un mercado desarrollado donde los alquileres se mantienen constantes, el rendimiento por alquiler suele duplicarse. En países como EEUU o España, por ejemplo, el valor de un alquiler se mantiene constante.

Es decir, que al haber bajado tanto el valor del inmueble, la rentabilidad por alquiler realmente se transforma en un gran negocio. Por ejemplo, hoy en Detroit la rentabilidad que deja un alquiler puede superar el 10% anual neto. En zonas suburbanas de Madrid, la rentabilidad por alquiler está en torno al 7 % anual neto.

Siendo conservadores, con los descuentos en la compra, rendimientos por renta y apreciaciones, con un modelo profesional, se puede lograr rendimientos del orden del 16,5% anual neto sin apalancamiento frente a casi una nula rentabilidad que deja el modelo tradicional.

Mientras que la rentabilidad financiera mide el beneficio neto en comparación con los recursos propios, la rentabilidad económica mide el beneficio bruto en comparación con los recursos totales.

**Aunque la rentabilidad neta obtenida gracias al apalancamiento inmobiliario pueda ser menor a causa de los intereses generados, este tipo de estrategia aporta grandes beneficios a nuestra inversión:**

- › Nos abre la puerta a ciertas inversiones inmobiliarias a las que no podríamos acceder de no ser por la financiación a través de los recursos externos.
- › Permite diversificar el riesgo. Puedo repartir mis recursos en diferentes inversiones inmobiliarias.

El apalancamiento es especialmente beneficioso en épocas de inflación, sobre todo cuando esta es más elevada que el coste de la deuda, en este momento, siendo los objetivos mantener la inflación por debajo del 2% las expectativas son inciertas sobre todo en USA donde se prevé que la tasa crezca por encima de ese 2% y en Europa donde estaríamos rozando ese porcentaje.

Antes de utilizar la deuda se debe de analizar principalmente las tasas de interés, los plazos de pago, el porcentaje que se utilizará de deuda para asegurarnos de que no haya sobreendeudamiento y garantizar que los flujos de ingreso de nuestra inversión sean suficientes para cubrir el pasivo durante el tiempo que se vaya a utilizar.



# D-ReiT

Decentralized  
Real Estate  
Investment Trust

## Conclusiones

**Se podría resumir que las claves de nuestra estrategia a la hora de invertir en el mercado inmobiliario serían:**

- › Comprar de manera profesional
- › Usar un vehículo de inversión adecuado.
- › Usar el apalancamiento de manera controlada.

Facilítanos los procesos para que cualquier usuario desde la comodidad de su casa pueda con unos pasos muy sencillos acceder al mercado.

La gente que invierte en inmuebles debe mantener sus fondos un mínimo de 10 años para recuperar su inversión o buscar una venta en pérdidas en caso de necesidad. Con nuestra propuesta el inversor puede recuperar su dinero cuando lo desee ya que "los tokens los vendes cuando quieras, entrando y saliendo al valor de cotización".

### Un mejor tratamiento fiscal.

El inversor se beneficia de las ventajas que tienen las sociedades de inversión con compensaciones del 95% en el impuesto de transmisiones y del pago del 0% en el impuesto de sociedades (beneficios).

### Capacidad de fraccionar / democratizar

- › Tamaño de boleto reducido
- › Mayor diversificación
- › Acceso a nuevos tipos de inversores
- › Acceso a nueva infraestructura global de inversores y liquidez secundaria
- › Acciones tokenizadas programables para la automatización de transferencias transfronterizas
- › Períodos de bloqueo, pago de dividendos, etc.
- › "Funciones" inteligentes: custodia, préstamo DeFi, transferencia atómica, etc.
- › Mayor seguridad mediante la eliminación de errores humanos
- › Transparencia y trazabilidad



**D-ReiT**

Decentralized  
Real Estate  
Investment Trust

[ DRT ]

[governance@d-reit.finance](mailto:governance@d-reit.finance) // [www.d-reit.finance](http://www.d-reit.finance)