

STEININKAPITAL



WHITE PAPER
Versión 1.0
Marzo 2019



**CROWDFUNDING INMOBILIARIO USANDO TECNOLOGÍA
BLOCKCHAIN:
LA INVERSIÓN INTELIGENTE PARA TODOS**

STEINN KAPITAL

SUMARIO

1	 RESUMEN	PAG 4
2	 RENUNCIA DE RESPONSABILIDAD	PAG 5
3	 OBJETIVO Y VISIÓN	PAG 7
4	 EL MODELO INMOBILIARIO EN ESPAÑA	PAG 8
5	 EL MODELO INMOBILIARIO EN CATALUÑA	PAG 9
6	 TECNOLOGÍA BLOCKCHAIN	PAG 10
7	 PARTICIPACIONES Y MONEDAS DIGITALES	PAG 11
8	 DEPÓSITO NOTARIAL DE LOS IMPUESTOS ENTREGADOS	PAG 11
9	 GARANTÍA PARA EL INVERSOS	PAG 11
10	 EQUIPO	PAG 12
11	 CONTACTO	PAG 13

RESUMEN

Para poder participar en proyectos inmobiliarios de alta rentabilidad, hasta ahora era necesario invertir grandes cantidades. Los pequeños inversores normalmente estaban excluidos de las oportunidades de este mercado. Podían invertir a través de fondos de inversión, pero estos cobraban comisiones de gestión y estas comisiones disminuían considerablemente la rentabilidad.

Mediante el crowdfunding inmobiliario diseñado y ejecutado por nosotros, sí será posible para el pequeño inversor participar con pequeñas cantidades (a partir de 1.000 EUR por persona) y conseguir las mismas rentabilidades que grandes inversores.

Dividimos un proyecto en muchas participaciones para que una comunidad de varios inversores –pequeños y grandes– pueda participar, y además, sin intermediarios como podrían ser bancos, notarios, mercados financieros, etc. Usamos la tecnología blockchain para poder ofrecer a nuestros clientes una mayor liquidez. De esta manera es posible comprar (y vender) participaciones no solo al inicio del proyecto sino durante cualquier momento durante toda la duración del proyecto.



// 01

ASÍ ACERCAMOS LAS OPORTUNIDADES DEL MUNDO INMOBILIARIO AL PEQUEÑO INVERSOR Y DEMOCRATIZAMOS ESTE MERCADO.

RENUNCIA DE RESPONSABILIDAD

EL PROPÓSITO DE ESTE WHITE PAPER ES INFORMAR DE LOS PRINCIPALES ASPECTOS DEL PROYECTO PARA OFRECER UNA VISIÓN GLOBAL DE ESTE.

ANTES DE DECIDIR FORMAR PARTE DE ESTE PROYECTO, LE RECOMENDAMOS QUE LEA DETENIDAMENTE ESTE WHITE PAPER PARA COMPRENDER TODA LA INFORMACIÓN QUE CONTIENE.

Este White Paper ha sido publicado por Steinn Kapital S.L. (la “Compañía”) el 3 de diciembre de 2018 y debe ser leído en conjunto con los términos y condiciones de la Compañía (los “Términos”).

El propósito de este White Paper es proporcionar a los posibles compradores la información sobre el proyecto de la empresa para que puedan tomar su propia decisión sobre si desean o no comprar un token digital. Este White Paper no constituye una oferta ni una invitación, ni ninguna otra compra o venta de acciones, valores o cualquiera de los activos de la Compañía, teniendo solamente valor informativo a cualquier efecto.

Los administradores de la Sociedad han tomado las medidas razonables para garantizar que, a la fecha de este White Paper, la información contenida en el mismo sea exacta a su leal saber y entender, y que no existan otros hechos cuya omisión pudiera inducir a error sobre cualquier afirmación de este White Paper. No se hace ninguna declaración, garantía, o compromiso en cuanto a su exactitud continua después de dicha fecha, no pudiendo servir el presente documento a ningún fin más que al de informar sin poderse incurrir en ninguna responsabilidad por el mismo. La información contenida en este White Paper puede estar sujeta a modificaciones e integraciones en cualquier momento.

Este White Paper describe los objetivos comerciales de la empresa y la emisión por parte de esta de monedas digitales. No ha sido revisado, aprobado o autorizado por ninguna autoridad reguladora o supervisora.

La publicación de este White Paper y de la página web donde se ofrecen las monedas digitales puede estar restringida en determinadas jurisdicciones. Es responsabilidad de cualquier persona que esté en posesión de este White Paper y de cualquier persona que desee adquirir monedas digitales (de conformidad con los Términos) informarse y observar todas y cada una de las leyes y reglamentos que le sean aplicables, sin que pueda demandarse a la empresa por la falta de observancia de los mismos.

Este White Paper, de valor absolutamente informativo, establece que no se constituirán ofertas a nadie que resida en una jurisdicción en la que dicha oferta no sea legal o en la que la persona que realiza dicha oferta no esté cualificada para hacerlo.

Los posibles compradores de monedas digitales deben informarse sobre los requisitos legales y las consecuencias de la compra, tenencia y disposición de las monedas digitales y todos sus efectos, así como sobre cualquier regulación de control de cambios e impuestos aplicables en los países de su respectiva ciudadanía, residencia y/o domicilio.

Los posibles compradores de monedas digitales son totalmente responsables de garantizar que todos los aspectos informativos de este White Paper, de las posibles ofertas y de las Condiciones y Términos sean aceptables para ellos. La compra de monedas digitales puede conllevar riesgos especiales que podrían llevar a la pérdida de la totalidad o de una parte sustancial del importe de la compra. La compra de monedas digitales se considera de naturaleza especulativa e implica un alto grado de riesgo debiéndolo asumir el comprador, considerándose que al aceptar la compra está aceptando el riesgo y responsabilizándose por el, sin poder implicar a la empresa vendedora. La Compañía no representa, garantiza, asume ni asegura que las monedas digitales estén libres de defectos/virus o que cumplan con los requisitos de un posible comprador. Usted solo debe comprar monedas digitales si puede permitirse perder por completo el dinero utilizado para la compra, asumiendo en su totalidad el riesgo que conlleva esta. A menos que usted entienda y acepte completamente la naturaleza y los riesgos potenciales inherentes a la compra de las monedas digitales, no debe comprar monedas digitales.

La compra de las monedas digitales solo es posible después de que el posible comprador haya leído, entendido y aceptado las Condiciones, asumiendo que con la aceptación da su pleno consentimiento. Cada comprador potencial deberá reconocer que tomó una decisión independiente para comprar las monedas

⁹<https://nutiva.com>

¹⁰<https://www.manablend.com>

RENUNCIA DE RESPONSABILIDAD (II)

digitales y que no confía, de ninguna manera, en la Compañía, su Junta Directiva o cualquier otra persona o entidad (que no sean los propios asesores del comprador). Se insta a los posibles compradores a que consulten a su propio asesor legal, fiscal o de otro tipo antes de comprar monedas digitales.

La Empresa y sus Administradores no proporcionan ningún consejo o recomendación con respecto a las monedas de digitales, ni respaldan dichas monedas, ni aceptan ninguna responsabilidad por el uso de este White Paper por parte de cualquier persona que infrinja cualquier requisito reglamentario local con respecto a la distribución de este White Paper o cualquier norma aplicable relativa a oferta de las monedas digitales.

Las declaraciones realizadas en el presente White Paper se basan en la legislación y la práctica vigentes en España y están sujetas a cambios en dichas leyes.

⁹<https://nutiva.com>

¹⁰<https://www.manablend.com>



OBJETIVO Y VISIÓN

EL MERCADO INMOBILIARIO -EL MERCADO MÁS GRANDE DEL MUNDO- OFRECE MUCHAS OPORTUNIDADES PARA INVERSORES, PERO HASTA AHORA LA MAYORÍA DE ESTAS OPORTUNIDADES ESTABAN LIMITADAS A GRANDES INVERSORES. PARA LOS PEQUEÑOS INVERSORES QUEDABAN SOLO LOS FONDOS DE INVERSIÓN, QUE NORMALMENTE SUELEN TENER UNA RENTABILIDAD MUCHO MÁS BAJA.

NUESTRO OBJETIVO ES OFRECER PROYECTOS INTERESANTES TAMBIÉN A PEQUEÑOS INVERSORES MEDIANTE EL USO DE LA TECNOLOGÍA BLOCKCHAIN. ESTA TECNOLOGÍA PERMITE DIVIDIR UN PROYECTO DE FORMA SEGURA EN MUCHAS PARTES Y BAJAR ASÍ NO SOLO LA INVERSIÓN MÍNIMA SINO TAMBIÉN LOS COSTES DE LA OPERACIÓN.

SE TRATA DE UNA TECNOLOGÍA DISRUPTIVA, Y APLICÁNDOLA AL MERCADO INMOBILIARIO QUEREMOS CAMBIAR LA FORMA CON LA CUAL SE INVIERTE EN ESTE MERCADO: NUESTRO OBJETIVO DEMOCRATIZARLO PARA QUE TAMBIÉN PEQUEÑOS INVERSORES PUEDAN BENEFICIARSE DE SUS RENTABILIDADES.

²Estas promociones inmobiliarias requerían que el inversor se quedara con el piso (y por lo tanto, debía contar con los fondos para comprarlo).

³Las razones son básicamente: los fondos son muy grandes y por lo tanto tienen que buscar objetos grandes también que suelen tener una rentabilidad más baja. Luego, los fondos abiertos necesitan tener una cierta cantidad en cash para poder ofrecer a sus clientes comprar sus participaciones. Y por último, hay muchos intermediarios que generan costes y así reducen la rentabilidad considerablemente.

⁴Dado que las partes se llaman "Blockchain Token", se habla también de "tokenizar" una inversión.

EL MERCADO INMOBILIARIO EN ESPAÑA

El mercado inmobiliario español sigue la fase de recuperación y se confirma como una opción atractiva para la inversión. Según un estudio de Bankinter, la demanda residencial crecerá durante los próximos años, hasta alcanzar un volumen cercano a las 580.000 viviendas en 2019. En este mismo estudio se constata que el ciclo expansivo, los bajos costes de financiación, la rentabilidad del alquiler y un entorno con tipos al 0% impulsarán el mercado. Según este estudio, los precios aumentarán entre un 4% y 5% anual, como consecuencia del aumento de la demanda y una oferta muy limitada de vivienda nueva en áreas consolidadas de las grandes ciudades. Una de las causas las encontramos en la escasez de la oferta de vivienda nueva por la escasa producción los años anteriores. Esta ausencia de nueva oferta se puede acentuar en áreas ya muy consolidadas y con elevada demanda presionando los precios al alza.

El mercado actual sitúa la vivienda como una de las escasas alternativas de inversión que permiten obtener rentabilidades superiores a la inflación en el medio plazo.

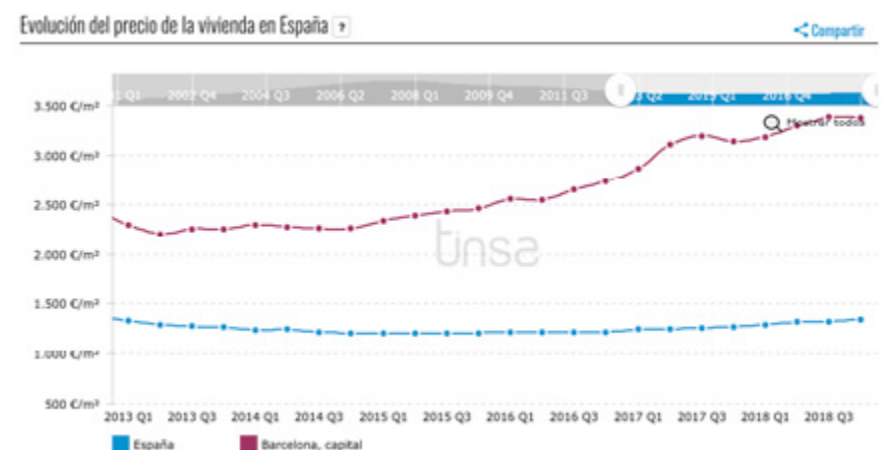
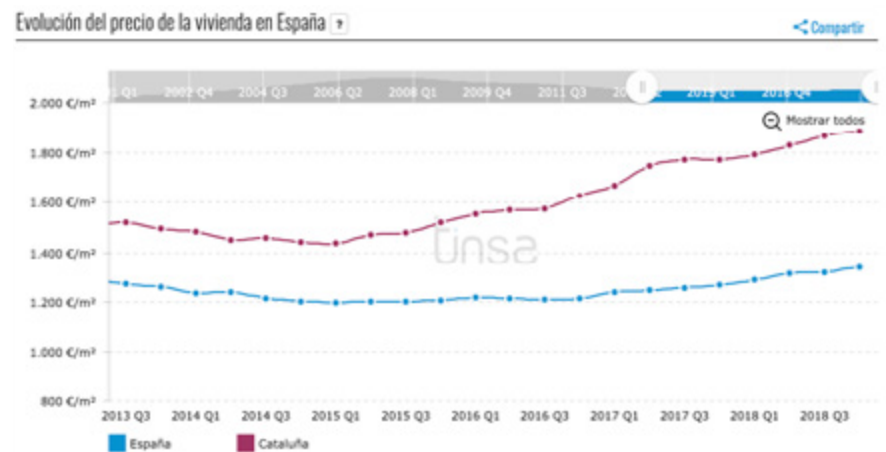


EL MERCADO INMOBILIARIO A CATALUÑA

CCAA ▼	Rentabilidad bruta anual - octubre 2017
Cataluña	6,1
Comunidad de Madrid	5,8
España	5,5
Andalucía	5,0
Aragón	5,4
Cantabria	4,6
Castilla - La Mancha	5,2
Castilla y León	5,0
Comunidad Valenciana	5,3
Extremadura	4,7

Según Servihabitat, España ofrece una rentabilidad bruta de 5,5% y Cataluña ofrece la mejor rentabilidad de las comunidades autónomas, con un 6,1% –ambos claramente por encima de la inflación–.

El liderazgo de Cataluña, y sobre todo el de Barcelona se puede ver también en la evolución histórica de los precios en los últimos cinco años:



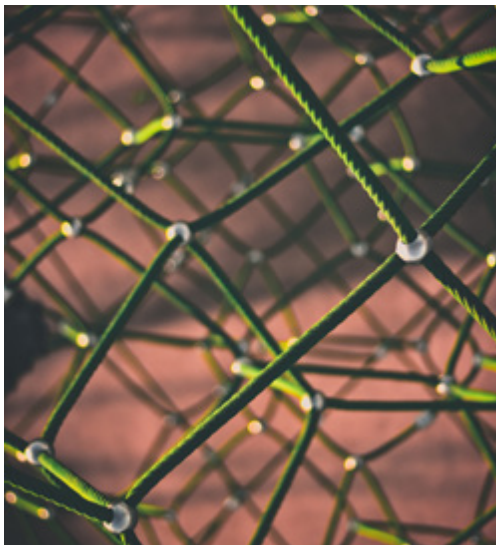
Vemos que tanto Barcelona como también Cataluña y España están recuperándose de sus bajos mínimos, pero Cataluña más que España y Barcelona más que Cataluña. Según Tinsa, la vivienda ha recuperado un 14,9% de su valor desde el mínimo postcrisis, aunque se mantiene un 34,1% por debajo de los máximos de 2007. Por tanto, todavía existe un gran potencial de crecimiento si la economía sigue recuperándose también.

El constante atractivo turístico, la fuerte economía catalana y la calidad de vida hacen de Barcelona un destino de vida ideal para muchas personas. Según nuestro análisis, la demanda de inmuebles seguirá siendo fuerte y esto se traduce automáticamente en un aumento de precios. Por lo tanto, una inversión en el mercado inmobiliario de Barcelona es recomendable en la situación actual.

TECNOLOGÍA BLOCKCHAIN

La financiación de proyectos inmobiliarios se realiza tradicionalmente de tal forma que se busca inversores interesados en adquirir una vivienda (o varias viviendas) con el objetivo de juntar entre todos los suficientes fondos con los que constituir una entidad legal que se ocupa de financiar los costes de la obra. Al final de la obra se realiza una división horizontal y a cada inversor se asigna “su” piso.

Esta forma de participación requiere que cada inversor tenga los medios suficientes para poder financiar mínimamente un piso entero. Los pequeños inversores –o los inversores que no quieren adquirir un piso– quedan por tanto excluidos de estos proyectos.



LA FORMA DE PARTICIPACIÓN EN PROYECTOS INMOBILIARIOS A TRAVÉS DE TECNOLOGÍA BLOCKCHAIN (“TOKENIZACIÓN”) ES MUY INNOVADOR. UN CASO DE USO RECIENTE ES UN EDIFICIO EN NUEVA YORK OFRECIDO A INVERSORES MEDIANTE SMART CONTRACTS. EL VOLUMEN TOTAL SON 36,5 MILL. USD Y LA INVERSIÓN MÍNIMA SON 25.000 USD.

La tecnología Blockchain permite crear tokens digitales, que son ficheros únicos, no destruibles, trazables y seguros. A estos tokens digitales también se los denomina “contratos inteligentes” o Smart contracts, porque se pueden usar para establecer reglas de cooperación entre diferentes actores. En el sistema Blockchain se crea inicialmente un número determinado de estos tokens únicos y se acuerda entre los inversores que cada token represente un tanto por ciento (%) determinado de un bien o entidad legal –y, claro está, el número de tokens se mantiene fijo para no diluir a los inversores. Este proceso se denomina “tokenización”. De esta manera, el propietario de un token tiene derecho a recibir los beneficios del tanto por ciento de este bien o entidad como si el token fuera una acción u otro tipo de participación legal.

Los tokens se reparten entre los inversores en proporción de su inversión, es decir, cuanto más haya invertido un inversor, más tokens recibe. Dado que los tokens son ficheros digitales en el Blockchain, estos tienen la ventaja de poder ser transferidos de un inversor a otro, de forma totalmente segura y trazable. Esto no solo facilita el intercambio, sino que además el inversor tiene la tranquilidad que puede vender sus participaciones en cualquier momento cuando necesita liquidez en su portafolio. En estas transacciones entre inversor e inversor no hay intermediarios y tampoco hay costes de transacción, lo que se traduce automáticamente en mayores rentabilidades.

La posibilidad de invertir en pequeños tramos y de poder transferir los tokens fácilmente entre diferentes inversores hacen de estos una herramienta ideal para el pequeño inversor. La tecnología Blockchain permite por primera vez que el pequeño inversor pueda participar en este tipo de proyectos y así pueda beneficiarse de estas rentabilidades. En nuestros proyectos usamos el Blockchain Ethereum, uno de los Blockchains más usados y más fiables del mundo.

Dada su propiedad de contar con un cierto valor (traducible en una participación en un proyecto inmobiliario) y al poder ser usado como una moneda de cambio, estos tokens se denominan también monedas digitales. A continuación, se usará esta terminología para los tokens.

Más información sobre el artículo: <https://www.forbes.com/sites/rachelwolfson/2018/10/03/a-first-for-manhattan-30m-re-al-estate-property-tokenized-with-blockchain>

¹Normalmente una Comunidad de bienes o Comunidad de propietarios

²Véase https://es.wikipedia.org/wiki/Contrato_inteligente

³La seguridad y la trazabilidad es proporcionado por el Blockchain. No se requiere intermediarios para garantizar que una transacción entre dos actores sea segura y trazable. Es una de las mayores razones por llamar esta tecnología disruptiva.

⁴Los costes de transacción son mínimos porque son alrededor de pocos céntimos de euros

⁵Véase: <https://es.wikipedia.org/wiki/Ethereum>

PARTICIPACIONES Y MONEDAS DIGITALES

Para la participación en el proyecto se emiten inicialmente un número predeterminado (e inmutable) de monedas digitales por un valor de 1.000 EUR cada una –por tanto, la inversión mínima son 1.000 EUR-. Al final del proyecto, la totalidad de los fondos recibidos de las ventas de los inmuebles se repartirá en partes iguales entre todas las monedas inicialmente creadas, así que cada inversor recibirá su parte (capital inicial + beneficio) en proporción del número de monedas adquiridas inicialmente.

DEPÓSITO NOTARIAL DE LOS IMPORTES ENTREGADOS

Los fondos obtenidos por la emisión de las monedas digitales entran en una cuenta de depósito controlada por un notario. Para liberar los fondos de esta cuenta se requiere siempre la autorización de este notario. El notario garantiza que el dinero que se transfiere sea transferido únicamente a la cuenta del proyecto y que la cantidad transferida sea proporcional a la evolución del proyecto. Para ello, el arquitecto realiza un informe mensual que contiene una tasación e instrucciones sobre el pago de los proveedores. Este informe es condición necesaria y esencial para que el notario de la orden de liberar los fondos necesarios. El resto de los fondos permanece siempre en la cuenta depósito.

Mediante esta fórmula, se garantiza que los fondos se usan únicamente para pagar a proveedores y que no se gastará más de lo que defina el arquitecto.

GARANTÍA PARA EL INVERSOR

En caso de que no se pueda recaudar la cantidad mínima para iniciar el proyecto, se garantiza que se devolverá a todos y cada uno de los inversores la cantidad invertida y se cancelará el proyecto. Dado que los fondos llegan a una cuenta controlada por un notario, no serán enviados al promotor hasta que no se haya alcanzado el objetivo de la financiación, sino que serán devueltos.

NUESTRO EQUIPO

DESDE HACE MÁS DE 25 AÑOS TRABAJAMOS EN EL MERCADO INMOBILIARIO IDENTIFICANDO OPORTUNIDADES Y CREANDO VALOR PARA NUESTROS CLIENTES. SOLO ESCOGEMOS INMUEBLES QUE CUMPLEN LAS CONDICIONES DE RENTABILIDAD Y VIABILIDAD REQUERIDAS PARA NUESTROS INVERSORES. NUESTRO EQUIPO MULTIDISCIPLINAR GARANTIZA QUE PODEMOS LLEVAR A CABO ESTE TIPO DE PROYECTO:



José María Soler
CEO y cofundador



Pere Serrano
CMO y cofundador



Sandro Mitrali
Arquitecto



Simone Guaglianone
Director legal



Chuck le Duc
Director tecnológico
experto en Blockchain y
Ethereum



José Cruset
Desarrollo del negocio,
consultoría, PM



Francesc Jové
Arquitecto técnico



Albert Jové
Arquitecto



Gemma Amorós
Técnico especialista en
obras públicas y edificación

CONTACTO

Personas interesadas en invertir en el proyecto pueden ponerse en contacto con nosotros a través de nuestra web: www.steinnkapital.com

El proceso de participación es simple: El registro se realiza a través de un formulario en nuestra web. Una vez registrado puede elegir la cantidad con la cual quiere invertir en tramos de 1.000 EUR. Recibirá un código que debe usar cuando haga la transferencia a través del banco. Una vez que haya llegado la transferencia el inversor será propietario de la cantidad deseada de monedas digitales. Por cada inversión de 1.000 € el inversor recibirá 1 moneda. Esta moneda le da el derecho de participar económicamente en el proyecto inmobiliario en proporción de su inversión. Por la adquisición de 20 o más monedas damos el derecho a visitar la obra cada semana y la opción de comprar los pisos de forma preferente.

Durante el trascurso del proyecto informaremos a los inversores frecuentemente sobre el estado del proyecto a través de nuestro canal de Telegram. Allí los inversores nos pueden hacer también preguntas y chatear entre ellos.