

“En Civislend queremos ofrecer los mejores proyectos en relación riesgo rentabilidad”

Iñigo Torroba CEO de Civislend

El crowdlending es una iniciativa que permite a prácticamente cualquier persona acceder a las inversiones inmobiliarias que, hasta no hace demasiado tiempo, estaban reservadas a los grandes capitales. Civislend es una de las empresas pioneras en España en ofrecer este servicio. Hablamos con su CEO, Iñigo Torroba.

¿Qué es Civislend?

Civislend es una plataforma española de crowdlending que busca democratizar la inversión inmobiliaria, ya que el ticket mínimo por inversión es de 250 euros. La plataforma permite a los inversores diversificar sus carteras de inversión invirtiendo en una gama de proyectos con diferentes rentabilidades, vencimientos, garantías y ubicaciones mientras, por otro lado, ofrece a los promotores inmobiliarios una forma alternativa de financiar sus proyectos. Nuestra empresa lleva más de siete años operando, está autorizada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) desde 2017 y en 2024 está ofreciendo una rentabilidad anual media del 11,9 %.

¿Qué diferencia al crowdlending del crowdfunding? ¿Qué ventajas ofrece el primero para el inversor?

En el crowdlending (deuda/préstamo), los inversores se unen para dar al promotor un préstamo que es a plazo y a tipo fijo y viene acompañado de una serie de garantías que lo aseguran ante notario. En estos proyectos, la inversión se recupera cuando vence dicho plazo (suele estar en torno a los 15 meses), junto con los intereses devengados. Desde el inicio, la actividad de Civislend se ha centrado en la modalidad de deuda. En el crowdfunding, los inversores participan en el proyecto pasando a formar parte del capital de la empresa mediante la adquisición de participaciones. Es



decir, los inversores serían socios del promotor en la sociedad (SPV) que va a llevar a cabo el proyecto, con un objetivo ligado a la entrega de la última vivienda.

¿Y de qué modo se benefician los promotores?

Como consecuencia de la crisis financiera de 2008, se ha producido un importante descenso de la financiación bancaria para la construcción y promoción inmobiliaria, cayendo cerca de un 37% entre 2015 y 2022. Al mismo tiempo, las condiciones para los pequeños y medianos promotores también se han visto afectadas de diversos modos: las fusiones bancarias hacen que haya menos bancos en el mercado, lo que hace que disminuya la oferta de financiación bancaria para la compra de suelo y, además, las preventas se fijan aproximadamente en el 50%-60% para la entrada de financiación bancaria. Otro de los requerimientos de los bancos consiste en que promotor tenga suelo en propiedad y licencia de obras concedida.

Por todas estas barreras de entrada, los promotores están sufriendo una importante escasez de fondos, lo que les hace recurrir a financiación alternativa, para la que hay una coyuntura de mercado muy favorable. En este contexto, el crowdlending ofrece un volumen de financiación por

proyecto de hasta 5M€, mientras los grandes fondos institucionales no suelen fondar pequeños volúmenes por lo que la competencia es escasa para este tipo de proyectos. La flexibilidad en estructuras de financiación que ofrece Civislend, hace que seamos una solución muy atractiva para los promotores.

A todo esto hay que sumar la agilidad en el proceso de diligencia, captación y formalización del préstamo y el atractivo coste para los promotores en estructuras de financiación respecto a nuestra competencia.

¿Estamos ante una forma de invertir en el sector inmobiliario más accesible para todos?

La inversión mínima es de tan sólo 250€, de esta manera damos accesibilidad a la entrada de inversores que quieren invertir en este sector, antes reservado a grandes inversores institucionales. No hay límite de inversión, por lo que en cada proyecto financiado conviven pequeños-medios con grandes inversores, y la rentabilidad media anual se sitúa entre el 10 y 13 % actualmente, depende de cada proyecto.

¿Cómo funciona la plataforma?

Los inversores se registran en la plataforma y completan el 100% de la información requerida para verificar su identidad. Una

Civislend opera en todo el territorio nacional y ya ha empezado a hacerlo en mercados internacionales como Portugal

vez aprobada su cuenta, pueden operar en la plataforma ingresando fondos en su monedero virtual mediante tarjeta o transferencia bancaria.

Cuando los fondos se acreditan en su cuenta (en un plazo de 24 a 48 horas), los inversores pueden empezar a invertir la cantidad deseada en los proyectos en captación, para lo que cuentan con toda la documentación necesaria para tomar decisiones informadas. Una vez alcanzado el 100% de la captación, se firma el contrato de préstamo en notaría, un proceso acompañado por los servicios de Linklaters.

Los inversores reciben informes trimestrales sobre la evolución del proyecto y cuentan con un informe descargable. Las amortizaciones del préstamo se realizan automáticamente, y las retenciones aplicadas por el promotor se reflejan en la declaración de impuestos del inversor.

¿Qué supone para el inversor que Civislend opere bajo regulación de la CNMV?

La regulación de Civislend por CNMV supone una garantía de seguridad para los inversores. Al estar supervisada, implica que Civislend debe mantener altos estándares de información y transparencia, reduciendo el riesgo de prácticas fraudulentas y asegurando que la plataforma sigue las normativas vigentes, ofreciendo así una mayor confianza y tranquilidad en sus inversiones.

¿Sus proyectos están respaldados por algún tipo de garantía?

La garantía principal en los proyectos de Civislend es una hipoteca de primer rango sobre el activo. Esta garantía protege al inversor, permitiendo que, en caso de incumplimiento del contrato de préstamo por parte del promotor, se pueda ejecutar judicialmente para preservar, al menos, el capital invertido. Además de esta garantía, suelen incorporarse otras adicionales, como una fianza a primer requerimiento de la sociedad matriz y/o la pignoración de las participaciones sociales de la SPV encargada del proyecto.

¿Cuáles son los retos de futuro de Civislend?

En Civislend queremos seguir mejorando en ofrecer los mejores proyectos en relación riesgo rentabilidad. Uno de los grandes retos que tenemos es conseguir generar en todas las personas esa cultura del ahorro y de la inversión que queremos promover desde Civislend. Hay que hacer que siga creciendo nuestra comunidad para que cualquier persona con ganas de ahorrar pueda acceder a un producto rentable y muy sencillo de invertir.

Las rentabilidades pasadas no constituyen un indicador fiable de las rentabilidades futuras. Existe riesgo de pérdida parcial o total del capital invertido, riesgo de no obtener el rendimiento esperado y riesgo de liquidez para recuperar parcialmente la inversión.