

# “Acudimos a SIMA 2025 con una propuesta consolidada en crowdlending inmobiliario”

**Iñigo Torroba** CEO de Civislend

Del 21 al 24 de mayo, Civislend acude a SIMA 2025 con una trayectoria que la consolida como puntera en el crowdlending inmobiliario. Con su CEO, Iñigo Torroba, hablamos de su presencia en el salón.



## ¿Qué propuestas y novedades trae Civislend para los asistentes a SIMA 2025?

Ofreceremos a los asistentes la posibilidad de conocer en primera persona todas las novedades de nuestra plataforma de crowdlending inmobiliario. Quienes se acerquen al espacio de Civislend podrán informarse sobre sus próximas oportunidades y conocer a las personas que componen nuestro equipo para poder resolver cualquier duda o consulta sobre el de análisis de riesgos para explicar el proceso de due diligence (hipoteca de primer rango, fianzas a primer requerimiento y pignoración de participaciones) y cómo estos mecanismos protegen al inversor.

## ¿Qué ventajas ofrece el crowdlending inmobiliario al promotor frente a otras formas de inversión en el sector?

En el crowdlending (modelo de deuda) el promotor toma un préstamo que debe devolver con intereses, sin ceder participación social ni derechos de voto en la promoción. A diferencia del equity crowdfunding, no hay entrada

Civislend apuesta por democratizar la inversión inmobiliaria, permitiendo participar desde solo 250 euros, con una rentabilidad media del 11,62 % en 2024.

de nuevos socios en el capital social, por lo que el control y la propiedad permanecen íntegros.

El crowdlending es un préstamo al promotor donde muchos inversores acceder a una amplia base de inversores particulares, reduciendo así su dependencia de una única entidad crediticia y diluyendo el riesgo financiero, logrando una estructura de financiación más sólida y equilibrada.

Las plataformas de crowdlending agilizan la evaluación y aprobación de proyectos, lo que se traduce en una inyección de fondos en cuestión de semanas, en lugar de meses.

Además, entran en fases más iniciales de los proyectos, por lo que no es un sustitutivo a la banca, si no un complemento.

## ¿Cuáles son las garantías y mecanismos de seguridad que ofrecen a los inversores?

Civislend combina varios mecanismos para tratar de proteger al máximo el capital de sus inversores. Estamos autorizados como Plataforma de Servicios de Financiación Participativa (PSFP) por la Comisión Nacional del Mercado de Valores desde 2017, lo que le obliga a mantener altos estándares de transparencia, información y buenas prácticas.

Además, cada proyecto viene respaldado por garantías reales sobre el activo inmobiliario, de manera que si el promotor incumple, Civislend pueda instar la ejecución judicial de la hipoteca para recuperar devolver el capital a los inversores.

Por otro lado, una vez alcanzado el 100 % de la captación, se firma el contrato de préstamo ante notario, bajo la supervisión de despachos como Linklaters, lo que garantiza la correcta constitución de las garantías y la validez jurídica de los acuerdos. Pero, sobre todo, antes de publicar un proyecto realizamos un análisis exhaustivo de viabilidad (due diligence) sobre la situación del promotor, track record y el valor del activo que se sube a la plataforma para que el inversor pueda tener toda la información que se ha utilizado para analizar el proyecto y tomar una decisión informada.

La plataforma, que acumula más de 190 millones financiados sin registrar impagos, combina garantías reales, análisis exhaustivo y supervisión notarial para proteger al inversor.

## ¿A qué perfil de inversor se dirige? ¿Existe algún requisito mínimo para participar en sus proyectos?

Civislend dirige su oferta a ahorradores que quieran empezar a invertir en el sector inmobiliario, a inversores experimentados o a aquellas personas que lo que quieren es diversificar si cartera de inversión.

Para poder participar es necesario ser mayor de edad (tener al menos 18 años), contar con una cuenta bancaria en España y estar en posesión de un DNI o, en su caso, un NIE, además de aceptar los términos y condiciones de la plataforma. La inversión mínima en cada proyecto es de tan solo 250 €, lo que democratiza el acceso al sector inmobiliario y permite a pequeños ahorradores obtener el mismo rendimiento que los grandes inversores. Eso hace que en Civislend convivan pequeños, medianos y grandes inversores. El perfil demográfico muestra una edad media situándose entre los 35 y los 55 años, con una distribución por sexos cercana al 60 % de hombres y 40 % de mujeres, aunque existe también un creciente interés por parte de inversores más jóvenes.

## ¿Qué rentabilidades pueden lograrse invirtiendo a través de Civislend y cuál es el nivel de riesgo asociado?

Civislend hasta la fecha ha financiado más de 190M€ en más de 110 proyectos inmobiliarios. En el primer trimestre de 2025, alcanzamos un volumen financiado de 32,7 millones de euros, un 71 % más que en el mismo periodo de 2024. Además, Durante

2024, registró una rentabilidad media del 13,37% y un plazo medio de 16 meses en los proyectos reembolsados. A lo largo de 2024, Civislend ha ofrecido a sus inversores rentabilidades muy superiores a las de la renta fija tradicional, con una media anual del 11,62 % en los proyectos plazos medios de amortización de 15 meses. De manera general, los proyectos ofrecen entre el 10 % y el 13 % anual.

En cuanto al nivel de riesgo, clasificamos cada proyecto y exigimos al promotor garantías reales. Históricamente, gracias a una política de selección muy restrictiva, la plataforma no ha registrado impagos entre los proyectos formalizados, manteniendo una tasa de morosidad efectiva del 0 %. Podemos decir que gracias a nuestros protocolos, los inversores asumen un riesgo moderado.

## ¿Cómo cree que evolucionará el crowdlending inmobiliario en España en los próximos años? ¿Cuál será el papel de Civislend en ese escenario?

En el Reino Unido, el mercado de financiación alternativa —que engloba el crowdlending inmobiliario— alcanzó unos 53,41 mil millones de dólares en 2024 y se espera que llegue a 75,86 mil millones en 2028, con una tasa de crecimiento anual compuesta (CAGR) del 9,2 % gracias a marcos regulatorios sólidos y alianzas estratégicas entre plataformas y entidades tradicionales Business Wire. En Alemania, este mismo sector presentó un valor de 6,4 mil millones de dólares en 2024, mientras que en Estados Unidos representa más de la mitad del sector, por lo que las previsiones son completamente favorables.

Además, el crowdfunding inmobiliario movió alrededor de 12,17 mil millones de dólares en 2023 y podría rozar los 349,26 mil millones en 2032, con un crecimiento anual compuesto cercano al 45,2 % entre 2024 y 2032. Dentro de ese panorama, Civislend aspira a situarse en el epicentro del sector, con operaciones de mayor envergadura para ofrecer condiciones más competitivas a promotores e inversores.

