

# El libro blanco

---

Todo lo que tienes que saber para  
invertir a través de StockCrowd IN



# ÍNDICE



01

*página 03*

---

INTRODUCCIÓN

02

*página 05*

---

¿QUÉ ES STOCKCROWD IN?

03

*página 07*

---

¿CÓMO CONVERTIRTE  
EN INVERSOR CON  
STOCKCROWD IN?

04

*página 09*

---

¿CÓMO ANALIZA  
STOCKCROWD IN EL  
RIESGO DE CADA  
INVERSIÓN?

05

*página 13*

---

¿QUÉ RENTABILIDAD  
PUEDO OBTENER CON  
STOCKCROWD IN?

06

*página 14*

---

TIPOS DE INVERSORES Y  
LÍMITES DE INVERSIÓN

07

*página 17*

---

PREGUNTAS FRECUENTES

08

*página 20*

---

CONCLUSIONES

## INTRODUCCIÓN

¿Quieres saber como invertir en el mercado inmobiliario con StockCrowd IN? Todos nos hemos planteado alguna vez sobre cuál es la mejor forma de invertir nuestro dinero, y, en muchas ocasiones, por falta de información no hemos sabido obtener el mayor provecho.

Se suele pensar que la inversión inmobiliaria es un tipo de inversión a la que solo las personas o las empresas con mucho dinero pueden acceder. La tecnología ha favorecido a que esto esté cambiando, dando acceso a productos de inversión que no estaban al alcance de todos hasta hace pocos años.

Una de las herramientas que ha traído la disrupción tecnológica es el crowdfunding, que se ha popularizado en diversos ámbitos, como el emprendimiento, las causas solidarias, proyectos científicos etc., y también en el inmobiliario.

El crowdfunding inmobiliario permite a cualquiera invertir en el mercado inmobiliario, incluso desde cantidades modestas como 50€.

Se realiza a través de plataformas de internet en las que se publican proyectos inmobiliarios de distinto tipo: reforma y venta, construcción de obra nueva, o alquiler de locales, viviendas o edificios en las principales ciudades españolas. La tecnología está democratizando un sector que anteriormente tenía mayores barreras de entrada por el alto coste de estas inversiones. Al realizarse en grupo, la cantidad que antes asumía uno, o pocos inversores, ahora las pasan a asumir un número potencialmente mucho mayor de inversores. Esto permite compartir el riesgo de cada proyecto, por un lado, y la posibilidad de diversificar la inversión en varios proyectos, por otro.

# 01 INTRODUCCIÓN

---

El crowdfunding inmobiliario tiene su origen en el mundo anglosajón, comenzó su andadura en España en 2013, con las primeras plataformas que salen al mercado en 2014. Desde entonces, no ha parado de crecer, según el informe [Financiación participativa en España 2019](#), del año 2018 al 2019 el crecimiento de la financiación participativa fue del 25,8% y el mayor incremento de 2019 corresponde a las plataformas de préstamos (19,2%) e inversión (85,4%).

Actualmente existen cuatro modalidades de crowdfunding, dos con retorno dinerario y dos sin retorno dinerario. En las primeras se reciben un royalty, acciones o participaciones de una sociedad o el principal más los intereses de un préstamo. En las segundas se realiza una donación que no tiene contraprestación, o se recibe un producto o servicio.



# 02

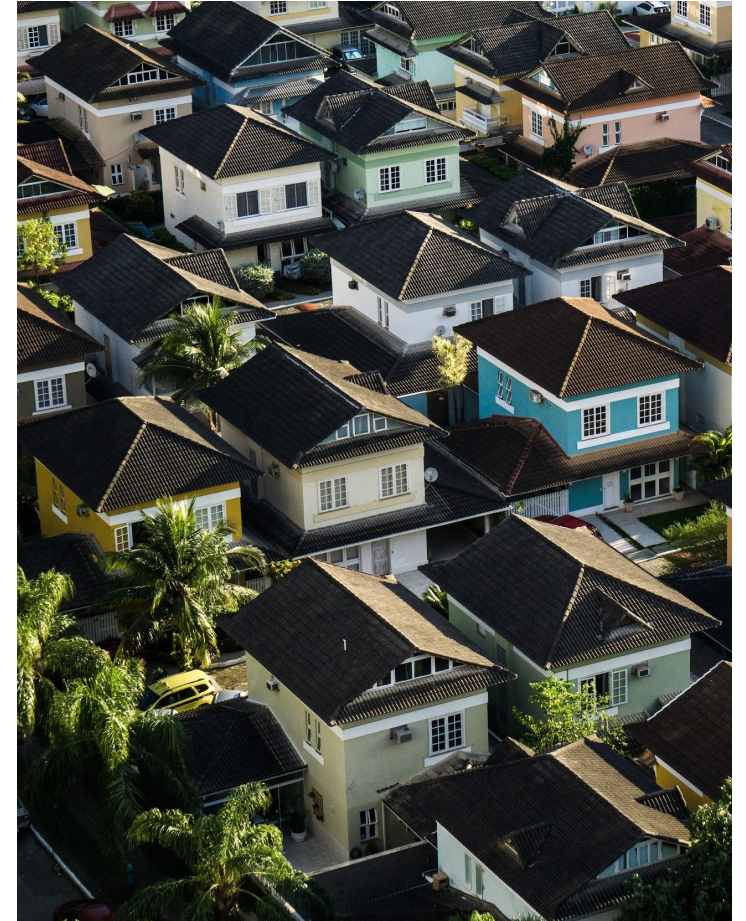
---

## ¿QUÉ ES STOCKCROWD IN?

StockCrowd IN ha estado presente desde el inicio del desarrollo del crowdfunding inmobiliario. StockCrowd IN es una plataforma de financiación participativa, regulada por la CNMV (registro n.24) y supervisada por el Banco de España, que pone en contacto a inversores con promotores para realizar operaciones de préstamo en el mercado inmobiliario.

El objetivo es ofrecer un tipo de financiación complementaria o alternativa a la bancaria.

Las plataformas de financiación participativa, están reguladas por la [Ley 5/2015 de fomento de la financiación empresarial](#), que las define como empresas autorizadas cuya actividad consiste en poner en contacto, de manera profesional y a través de páginas web o medios electrónicos, a una pluralidad de personas físicas o jurídicas que ofrecen financiación a cambio de un rendimiento dinerario, con personas físicas o jurídicas que solicitan financiación para destinarla a un proyecto.



## 02 ¿QUÉ ES STOCKCROWD IN?

---

La ley exige a StockCrowd IN, como plataforma de financiación participativa, que:

- Cumpla una serie de **requisitos mínimos** en cuanto a capital social disponible, organización administrativa, recursos y medios para ejercer la actividad etc.
  - Tenga un **reglamento interno de conducta** que regule la actuación de administradores ejecutivos y socios de acuerdo con los principios de neutralidad, transparencia y diligencia, evitando cualquier conflicto de interés.
  - Verifique que el **destino de la financiación** es el de promover un proyecto de tipo empresarial, formativo o de consumo.
  - Vele por que la financiación obtenida por el promotor se destine a unos **usos concretos**.
- Reciba, seleccione y publique proyectos de financiación participativa. Es decir, no todos los proyectos se publican, se realiza una **selección**, tal y como veremos más adelante.
  - Realice un **análisis de riesgos** de cada oportunidad, incluyendo en este análisis al promotor inmobiliario.
  - Vele para que cada inversor reciba **información completa y veraz** de cada proyecto.
  - Asegure que cada proyecto tenga un **objetivo de financiación y un plazo máximo** para poder participar.
  - **Reporte** a la CNMV sobre sus actividades cada año.

Además, StockCrowd IN cuenta con un **sistema antifraude** con el que se controla cada transacción que se realiza, de forma encriptada, y se verifica la identidad de todos los inversores.

StockCrowd IN está concebido exclusivamente como plataforma de financiación para empresas de sólida trayectoria profesional y experiencia demostrada.

# 03

---

## ¿CÓMO CONVERTIRTE EN INVERSOR CON STOCKCROWD IN?

Para ser inversor con StockCrowd IN primero tendrás que completar un registro inicial desde la web de StockCrowd IN, donde deberás incluir tu nombre, un correo electrónico y un número de teléfono. Finalmente, es requisito necesario para completar el registro que nos mandes tu DNI por ambas caras. Una vez cumplimentado este proceso ya podrás invertir en las oportunidades disponibles en la plataforma.

También tienes que saber que, para cumplir con la normativa de blanqueo de capitales y para proteger al inversor, la documentación se envía a Lemonway, una entidad de pago que pertenece a BNP y que en España tiene como banco depositario al Banco Sabadell. De esta forma el dinero del inversor no pasa nunca por StockCrowd IN. El dinero va directamente a Lemonway, de ahí al promotor y viceversa. Ese dinero se deposita en una cuenta *escrow* y se crea un *wallet* para el inversor.

Las **ventajas de ser inversor en StockCrowd IN** son las siguientes:

- Accederás a un mercado alternativo al tradicional con una buena relación rentabilidad/riesgo.
- Podrás invertir desde cualquier dispositivo.
- Podrás diversificar tu cartera.
- Podrás hacer inversiones de diversos importes.
- Accederás a empresas consolidadas del sector.
- Actuarás con la seguridad del marco legal regulatorio y tecnología antifraude.

# 03 ¿CÓMO CONVERTIRTE EN INVERSOR CON STOCKCROWD IN?

---

Convertirse en inversor no tiene secreto.



Acceso a un **mercado alternativo** a los productos de inversión tradicionales con una buena rentabilidad/riesgo.



Poder invertir **desde cualquier parte y dispositivo**.



**Seguridad y confianza** diversificando su cartera de una forma transparente.



**Inversiones mínimas** adaptadas a todo tipo de carteras y tipología de inversor.



Poder acceder a las empresas que se dedican al **sector inmobiliario y participar de los beneficios** que las mismas obtienen de su negocio.



# 04

---

## ¿CÓMO ANALIZA STOCKCROWD IN EL RIESGO DE CADA INVERSIÓN?

Tal y como hemos visto anteriormente, StockCrowd IN debe seleccionar cada oportunidad de inversión. En este sentido, cabe destacar que StockCrowd IN realiza un análisis muy exhaustivo de cada oportunidad y el 83% de esas oportunidades son rechazadas.

Se entiende por oportunidad cuando un promotor solicita a StockCrowd IN publicar su proyecto para obtener financiación.

Cada inversión tiene sus riesgos. Un riesgo se puede definir como el efecto de la incertidumbre sobre los objetivos y siempre tiene tres elementos, la causa, el evento y la consecuencia:

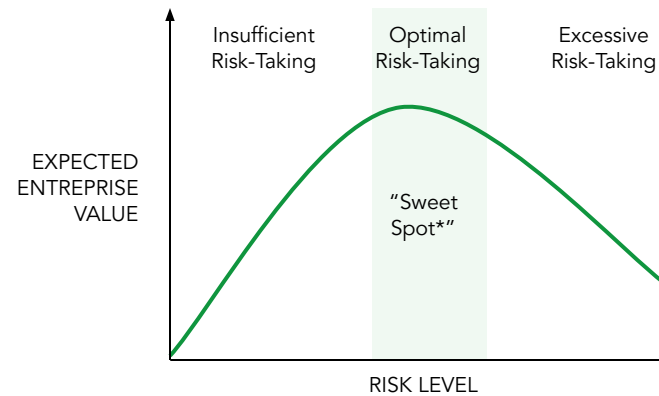
- La causa, es la fuente del riesgo, un elemento cierto y, por lo tanto, no sujeto a incertidumbre (sabemos que es así) Un ejemplo podría ser una reducida experiencia del promotor, por ejemplo.

- El evento. El evento o riesgo es un elemento de incertidumbre: no sabemos cuándo va a ocurrir, cómo va a ocurrir, si va a ocurrir o su magnitud. Nunca podremos conocer el riesgo al 100%, si no, no sería un "riesgo".
- La consecuencia. Es el impacto sobre los objetivos que nos hemos marcado y puede ser positivo (una oportunidad) o negativo (una amenaza).

Debemos partir de la idea de que no es posible emprender sin riesgo. Toda inversión u oportunidad de emprendimiento tiene sus riesgos asociados. Lo importante es entonces ser capaces de conocer cuál es el nivel de exposición al riesgo asociado a una oportunidad de negocio, de igual manera que deberemos conocer nuestro apetito de riesgo (cuánto estoy dispuesto a poner en riesgo)

# O4 ¿CÓMO ANALIZA STOCKCROWD IN EL RIESGO DE CADA INVERSIÓN?

¿Cómo analizamos los riesgos internamente?



- Apetito de riesgo
- Tolerancia al riesgo
- Capacidad de riesgo

\*COSO "Sweet Spot"

## O4 ¿CÓMO ANALIZA STOCKCROWD IN EL RIESGO DE CADA INVERSIÓN?



El modelo que utilizamos en StockCrowd IN para analizar el riesgo de cada oportunidad permite el cálculo de 3 scorings y ratings.

Un scoring es una forma indirecta de analizar un riesgo, estableciendo una puntuación de una serie de elementos frente a un criterio preestablecido.

Del resultado de los distintos scorings se extrae un rating, es decir, una traducción en forma de letras del nivel de riesgo.

- **Rating Promotor.** Evalúa a las empresas que participan en la operación desde un punto de vista financiero y cualitativo. Pone el foco en el promotor, aunque en determinados casos se analizan también sociedades avalistas o holding.

- **Rating Promoción.** Se analiza el proyecto, puntuando elementos específicos de los que depende su consecución exitosa: rentabilidad, estado de tramitación de licencia de obras, aportación de recursos propios por parte del promotor, presupuesto de la obra, etc.
- **Rating Global.** Combinación de los 2 ratings anteriores (Promotor y Promoción) en función del tipo de producto (préstamo a interés fijo -mayor importancia del análisis del promotor-, o préstamo participativo -mayor importancia del análisis de la promoción-)

Decíamos al inicio que riesgo se define como el efecto de la incertidumbre sobre los objetivos de la organización. En el caso de StockCrowd IN, los objetivos para los cuales se mide el nivel de riesgo son:

- La devolución del préstamo en tiempo y forma.
- El cumplimiento de la normativa aplicable.
- La salvaguarda de la reputación de StockCrowd IN.
- El alineamiento con visión/misión.
- Que se cumplan todos los requisitos que permitan que la financiación de la campaña se complete.

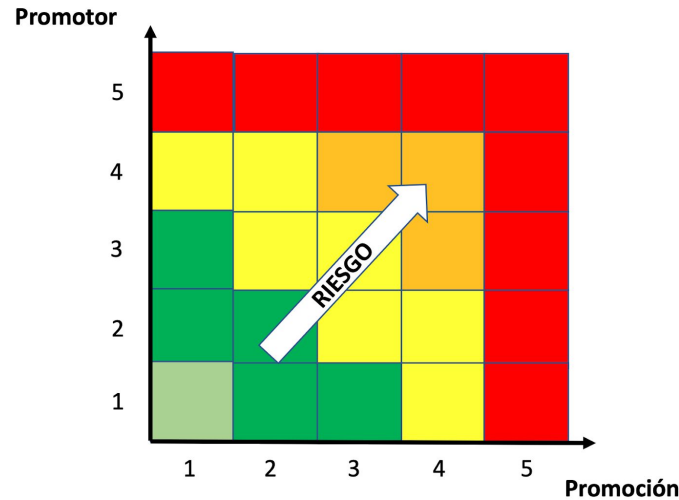
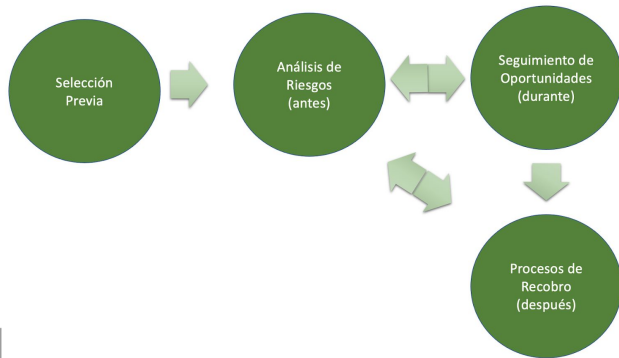


\*AIS Group - integración con el proveedor de soluciones de inteligencia artificial, para la creación de scorings y elaboración de ratings de riesgo.

# O4 ¿CÓMO ANALIZA STOCKCROWD IN EL RIESGO DE CADA INVERSIÓN?



Fases de nuestro modelo de gestión riesgos:



Una vez realizado el análisis, la decisión final queda en manos del Comité de Riesgos de StockCrowd IN.

Independientemente de lo anterior, cada inversor debe responsabilizarse de conocer su propio apetito al riesgo, contrastandolo con la exposición al riesgo que cada oportunidad de negocio pueda presentar.

No se trata de no tomar riesgos, sino de asumirlos de manera informada.

Para profundizar en la metodología que usa StockCrowd IN podéis leer este artículo que lo explica con mayor detalle.

- [El análisis del riesgo en proyectos inmobiliarios](#)

Escalera de rating de nuestro modelo:



# 05

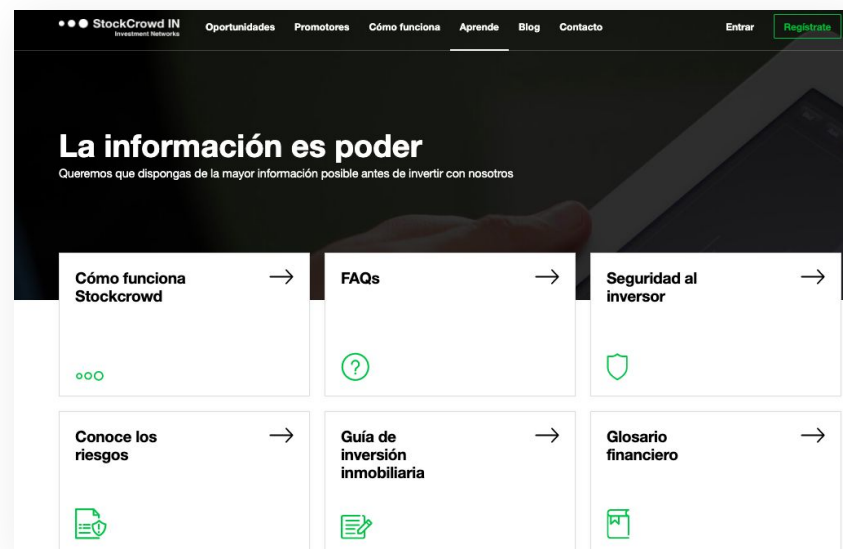
## ¿QUÉ RENTABILIDAD PUEDO OBTENER CON STOCKCROWD IN?

Las oportunidades que se han publicado, completado y devuelto hasta ahora en la plataforma de StockCrowd IN, han cumplido el objetivo de binomio rentabilidad/riesgo esperado.

Aún así, aunque la rentabilidad pueda ser mayor a la esperada, este tipo de *activo en mercados alternativos*, conlleva riesgos por lo que es importante mitigarlos conociendo al máximo los

detalles de la oportunidad en la que pensamos invertir. En StockCrowd IN se pueden consultar la mayoría de documentos que han analizado previamente nuestro departamento de operaciones y el departamento de riesgos por cada oportunidad.

Además, en las pestañas de “Aprende” y “Cómo funciona” podrás encontrar todo tipo de información útil para cualquier persona que quiera invertir en las oportunidades.



## TIPOS DE INVERSORES Y LÍMITES DE INVERSIÓN

La Ley de fomento de la financiación empresarial establece en su artículo 81, los tipos de inversores que pueden existir y que pueden ser:

- Acreditados. Los **Inversores Acreditados** no están sujetos a límite de inversión (ni en lo referido a un proyecto en concreto ni al conjunto de las plataformas). Actualmente se trata de un requisito de cumplimiento obligatorio por la CNMV certificar a las PFP que se es Inversor Acreditado reflejando alguna de las siguientes condiciones:
  - En el caso de las personas físicas:
    1. Justificar unos **ingresos anuales superiores a 50.000 euros**. Esto puede alegarse con una nómina o IRPF, un certificado de ingresos y retenciones de la empresa, un extracto o certificado bancario donde aparezca reflejada la nómina (como certificado bancario es válido una captura de pantalla del banco, siempre y cuando aparezca reflejado el logotipo).
    2. Justificar un **patrimonio financiero superior a 100.000 euros** mediante un documento o certificado del banco o un documento de la cuenta bancaria.
    3. A través de un **Contrato de Gestión** si el usuario contrata los servicios de asesoramiento financiero sobre los instrumentos de financiación de la plataforma por parte de una empresa de servicios de inversión autorizada.

## 06 TIPOS DE INVERSORES Y LÍMITES DE INVERSIÓN



- En el caso de las personas jurídicas: es necesario acreditar, al menos, dos de las siguientes condiciones:
  1. Que el total de las partidas del activo es igual o superior a 1 millón de euros.
  2. y/o, que el importe de la cifra anual de negocios es igual o superior a 2 millones de euros.
  3. y/o que los recursos propios de la empresa son iguales o superiores a 300.000 euros.

La persona jurídica puede acreditar estas condiciones a través del modelo 200 o de sus cuentas auditadas o manifestar la condición de **Inversor Acreditado** directamente en el proceso de registro de StockCrowd IN.

Además, tanto las Personas Físicas como las Personas Jurídicas deberán aceptar una renuncia a tratamiento como **cliente no acreditado** pasando a ser considerados como **cliente acreditado**. Si las Personas Jurídicas aceptan esta exigencia, se las exime de acreditar las condiciones anteriormente citadas.

# 06 TIPOS DE INVERSORES Y LÍMITES DE INVERSIÓN



A su vez, las Personas Física y Jurídicas pueden perder su condición como **Inversor Acreditado** cuando:

- No proporcionen financiación a un proyecto de la PFP en el plazo de 12 meses.
- O bien lo soliciten por escrito a la Plataforma de Financiación Participativa

Antes de comenzar a invertir como **Inversor Acreditado** tendrás que aceptar, en tu proceso de registro, dichas manifestaciones.

- **No acreditado.** Se considera como **Inversor No Acreditado** a todos los inversores (Personas Físicas o Personas Jurídicas) que no cumplan con los requisitos necesarios para convertirse en Inversor Acreditado. Es por ello que estos usuarios se encuentran sujetos a un límite de inversión anual, que es:
  - No invertir más de 3.000 euros por empresa/proyecto/oportunidad de inversión.
  - No invertir más de 10.000 euros durante los últimos 12 meses en el conjunto de las Plataformas de Financiación Participativa.



# PREGUNTAS FRECUENTES

## ¿Dónde va mi dinero?

Tu dinero está en una cuenta bancaria de fondos de clientes segregada en Banco Sabadell, abierta por la **Entidad de Pagos Lemonway\***. Esta Entidad está registrada en Banco de España como Entidad de Pago Comunitaria operante en España. A su vez, a modo contable, **Lemonway te habilitará un monedero electrónico** donde podrás controlar el estado de sus fondos en todo momento. Esto reduce el riesgo de la operativa manteniendo los fondos en un lugar seguro mientras las oportunidades de inversión alcanzan su objetivo de financiación y los fondos se transfieren al proyecto. Si quieres saber más sobre las medidas de seguridad que tomamos accede a nuestra página de [Seguridad y protección al inversor](#).

## ¿Cómo puedo invertir?

Antes que nada deberás realizar un sencillo proceso de registro. En él tendrás que completar unos campos como los de cualquier otro proceso de registro online, y te pediremos el DNI, un trámite exigido por ley para tu protección.

A partir de ahí podrás elegir entre las oportunidades disponibles en ese momento, e invertir dinero a ya sea a través de tarjeta (VISA, Mastercard) o mediante transferencia desde una cuenta de la que seas titular.

Al finalizar el período de inversión, recibirás el capital y los intereses del periodo en tu cuenta de StockCrowd IN.

También es posible invertir como persona jurídica, para hacerlo puedes mandar un correo a [info@stockcrowdin.com](mailto:info@stockcrowdin.com) y te asistiremos en la cumplimentación de todos los requisitos necesarios.

*\*Lemonway es una entidad de pago autorizada por el Banco de Francia (núm. registro 16568, 2011), especializada en proveer servicios de pago a plataformas de inversión y a sus clientes. Su entidad depositaria en España es el Banco de Sabadell.*

## 07 PREGUNTAS FRECUENTES

---

### **¿Cuáles son las tarifas de StockCrowd IN?**

Tenemos diversas tarifas por gestión de promotor, por éxito del promotor o por gestión del gestor, entre otras, que puedes consultar en [este enlace](#).

### **¿Qué contrato se firma con el inversor?**

El inversor firma ante todo las condiciones de uso y posteriormente, cuando se realiza la inversión, un contrato de préstamo, al que se puede acceder desde el área privada del inversor en la plataforma.

### **¿Cuál es la inversión mínima de los proyectos?**

La inversión mínima de las oportunidades depende del proyecto y del promotor.

### **¿StockCrowd IN invierte en los proyectos?**

Sí podría hacerlo con las limitaciones legales pertinentes que establece la Ley que nos Regula, pero StockCrowd IN ha optado por no hacerlo.

### **¿Cuánto tengo que esperar desde que invierto en una oportunidad hasta que recibo mis primeros retornos?**

Para saberlo debes consultar la información de cada oportunidad de inversión y cotejar la distribución de dividendos o la devolución de intereses y principal.

### **¿Se monitoriza la realización de los proyectos?**

Sí. En el contrato que se firma con el promotor éste se obliga a hacer un reporting periódico.

### **¿Qué ocurre si la financiación del proyecto no se cubre al 100%?**

StockCrowd IN devolvería íntegramente el dinero a todos los inversores, sin cobrar comisiones. También pueden cerrarse al 90% de financiación, o ampliarse un 25% como prevé la Ley 5/2015 de fomento de la financiación empresarial (art. 69).

### **¿Qué herramientas de scoring utilizamos?**

Utilizamos algunas herramientas externas como axesor, pero nos basamos de manera fundamental en el modelo interno de scoring/rating hecho a medida para nuestra actividad.

### **¿Hay oportunidades financiadas también por bancos?**

La respuesta es que sí, hay proyectos que se financian conjuntamente por entidades bancarias y por la plataforma de StockCrowd IN porque son sistemas de financiación complementarios.

## 07 PREGUNTAS FRECUENTES



### ¿Hay operaciones en las que no se ha devuelto el dinero invertido?

Todas las oportunidades publicadas en el marketplace de StockCrowd IN a excepción sólo de una han cumplido el objetivo de financiación.

Todas las oportunidades vencidas a excepción de una se han devuelto capital + beneficios.

### ¿Se van a ofrecer oportunidades en el extranjero?

Sí, se van a ofertar proyectos en Portugal y México.

### ¿A quién reclamo si no cobro?

Se reclama al promotor, pero StockCrowd IN puede llegar a realizar las gestiones, si así lo deciden la mayoría de inversores.

### ¿Cuál es el tratamiento fiscal para mis inversiones a través de StockCrowd IN\*?

Deberás consultar el régimen fiscal de tu país, StockCrowd IN no presta asesoramiento fiscal. Puedes leer este artículo con consideraciones generales para más información sobre este tema: [¿Existe regulación fiscal sobre mis inversiones en crowdlending? ¿Cuál es?](#)

### ¿Qué ocurre con el COVID-19?

Consideramos que la situación probablemente se estabilice en los próximos meses, por lo que, para oportunidades nuevas, no debería afectar. Para proyectos en ejecución, habrá que analizar cada caso. En algunos casos, se podría dar un plazo superior y aumentar el tipo de interés o devolver lo invertido.

\* El tratamiento fiscal depende de las circunstancias individuales de cada cliente y puede variar en el futuro.

## CONCLUSIONES

Tal y como has visto, la inversión inmobiliaria es posible para todos, con independencia de que seas un inversor grande o pequeño. La clave está en analizar cada inversión y asumir el riesgo que estimes conveniente según el proyecto, sabiendo que StockCrowd IN realiza un análisis de riesgos previo para aportarte seguridad y confianza.

Convertirte en un inversor con StockCrowd IN es sencillo y podrás comenzar muy pronto a invertir en uno o varios proyectos y obtener una buena rentabilidad.

**¿Quieres empezar a invertir ya con nosotros?**

**Regístrate hoy**

**Nota legal:** Invertir en inmuebles conlleva riesgos, incluyendo el riesgo de pérdida total o parcial del capital invertido, el riesgo de no obtener el rendimiento dinerario esperado y el riesgo de falta de liquidez de la inversión. En caso de financiación mediante emisión de acciones se incluye, además, el riesgo de dilución de la participación en la sociedad, el riesgo de no recibir dividendos y el riesgo de no poder influir en la gestión de la sociedad. En el caso de financiación mediante emisión de participaciones sociales u otros valores representativos de capital se incluye el riesgo de dilución, el riesgo de no recibir dividendos, el riesgo de no poder influir en la gestión de la sociedad, todo ello afectado por las restricciones a la libre transmisibilidad inherentes a su régimen jurídico. StockCrowd PFP, SL (StockCrowd IN) no ostenta la condición de empresa de servicios de inversión, ni entidad de crédito y no está adherida a ningún fondo de garantía de inversiones o fondo de garantía de depósitos. Los proyectos de financiación participativa no son objeto de autorización ni de supervisión por la Comisión Nacional del Mercado de Valores ni por el Banco de España, por lo tanto la información proporcionada por los promotores sobre los proyectos no ha sido revisada por ellos (ni, en el caso de emisión de valores, constituye un folleto informativo aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores) Invertir en inmuebles debe realizarse como parte de una cartera diversificada. StockCrowd PFP, SL (StockCrowd IN) está destinada a personas con conocimientos suficientes para entender los riesgos de realizar inversiones en empresas de reciente creación. El tratamiento fiscal depende de las circunstancias individuales de cada cliente y puede variar en el futuro.

# Muchas gracias

## StockCrowd IN Barcelona

Carrer de Sant Agustí, 3-5 baixos, 08012. Barcelona  
Telf. 936 761 417

[www.stockcrowdin.com](http://www.stockcrowdin.com)

