

Información básica para el inversor

Advertencias

Crowpire no es una entidad de crédito ni una empresa de servicios de inversión. No está afiliada a ningún fondo de garantía de inversiones ni a ningún fondo de garantía de depósitos. Por lo tanto, el capital invertido no está cubierto por estos fondos y los servicios de financiación participativa (crowdfunding) no están cubiertos por el sistema de garantía de depósitos establecido de conformidad con la Directiva 2014/49/UE, ni los valores negociables o instrumentos admitidos para crowdfunding adquiridos a través de la plataforma de financiación participativa están cubiertos por el sistema de indemnización de inversores establecido de conformidad con la Directiva 97/9/CE.

Crowpire no es una entidad de crédito ni una empresa de servicios de inversión, ni presta asesoramiento financiero. Por lo tanto, nada de lo contenido en este sitio web debe interpretarse como tal. La información que aparece en esta página tiene únicamente carácter general y no constituye asesoramiento específico. Los proyectos de financiación participativa publicados en el sitio web no están sujetos a autorización ni supervisión por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), el Banco de España ni ningún otro organismo regulador nacional o extranjero. La información proporcionada por el promotor no ha sido revisada por ninguno de estos organismos ni constituye un folleto aprobado por ellos.

El promotor de la Oferta de Financiación Participativa es responsable frente a los inversores de la información facilitada a la Plataforma para su publicación dentro de la Oferta de Financiación en el sitio web.

La inversión a través de Crowpire debe realizarse como parte de una cartera diversificada. La inversión en Crowpire está destinada a personas que dispongan de conocimientos suficientes para comprender los riesgos inherentes a cada proyecto.

Calificación orientativa

En las Ofertas de Financiación Participativa publicadas en la Plataforma, Crowpire proporciona a todos los Usuarios una Calificación orientativa que permite estimar el riesgo potencial de cada proyecto antes de invertir.

La Calificación tiene únicamente carácter orientativo y, por tanto, el Usuario debe ser consciente de que no debe basar su decisión de inversión en la Calificación realizada sobre los proyectos.

Crowpire no ofrece ninguna garantía respecto a la exactitud, veracidad, actualidad o fiabilidad de la información publicada en la Calificación, independientemente de quién realice dicha Calificación.

Riesgos

La inversión en Crowpire implica el riesgo de pérdida total o parcial del capital invertido, el riesgo de no obtener la rentabilidad económica esperada y el riesgo de liquidez para recuperar la inversión. El capital invertido no está garantizado por la empresa prestataria, Crowpire ni por ningún fondo de garantía de inversiones o de depósitos.

No obstante, algunas Ofertas de Financiación Participativa pueden incluir una garantía hipotecaria, que será inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente y podrá ejecutarse en caso de incumplimiento por parte del promotor.

No se garantiza la recuperación de la inversión antes de la finalización del plazo del préstamo. Por lo general, las Ofertas de Financiación Participativa publicadas en Crowpire son de medio o largo plazo, por lo que las inversiones en ellas no pueden considerarse líquidas.

El promotor dispone de recursos propios limitados, por lo que su responsabilidad en el proyecto está limitada a dichos recursos. El promotor puede acumular más de una Oferta de Financiación Participativa en la plataforma, lo que supone un riesgo adicional de concentración.

Asimismo, cuando la Oferta de Financiación Participativa se estructura mediante la emisión de valores, existen los siguientes riesgos:

- **Riesgo de transmisibilidad:** restricciones a la libre transmisión de los valores inherentes al régimen jurídico de las sociedades emisoras, o restricciones establecidas en sus estatutos o pactos de socios.
- **Riesgo de dilución:** el porcentaje de participación del inversor puede disminuir como consecuencia de futuras ampliaciones de capital en las que el inversor decida no participar.
- **Riesgo de dividendos:** no existe garantía de que la empresa financiada obtenga beneficios ni de que se distribuyan dividendos.
- **Riesgo de influencia en la gestión:** la capacidad del inversor para influir en la gestión depende de su porcentaje de participación, que puede verse diluido en el futuro.

Funcionamiento básico de Crowpire

Crowpire es un proveedor de servicios de financiación participativa cuya actividad consiste en poner en contacto profesionalmente, a través del sitio web www.crowpire.com, a una pluralidad de personas físicas o jurídicas (inversores) que ofrecen financiación a cambio de una rentabilidad económica, con personas físicas o jurídicas que solicitan financiación en su propio nombre (promotores) para destinarla a una Oferta de Financiación Participativa.

La inversión en las Ofertas de Financiación Participativa publicadas por Crowpire se estructurará mediante préstamos a interés fijo o mediante la creación y adquisición de participaciones en sociedades de responsabilidad limitada (Equity).

Las Ofertas de Financiación Participativa publicadas en Crowpire pueden basarse en diferentes tipos de oportunidades: proyectos a tipo fijo, proyectos participativos o proyectos de Equity.

Las Ofertas de Financiación Participativa consisten en financiar a un promotor para la adquisición de activos inmobiliarios o su posible explotación mediante alquiler y posterior venta en el mercado después de un determinado período.

Selección de proyectos y análisis previo (Due Diligence)

Las Ofertas de Financiación Participativa seleccionadas por Crowpire pasan por un procedimiento inicial de evaluación para garantizar el cumplimiento legal y el potencial de inversión. Posteriormente, el equipo de análisis de riesgos de Crowpire realiza una revisión exhaustiva.

El promotor presenta electrónicamente toda la documentación requerida para llevar a cabo un análisis detallado de viabilidad antes de la publicación del proyecto.

Crowpire analiza rigurosamente las ofertas de inversión aplicando criterios homogéneos y no discriminatorios.

Análisis de la documentación jurídica

Revisión de toda la documentación jurídica relacionada con el promotor y el proyecto, incluyendo:

- Notas simples del Registro de la Propiedad.
- Certificados catastrales.
- Títulos de propiedad.
- Certificados de inspección técnica.
- Certificados energéticos.
- Justificantes del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).
- Certificados de la comunidad de propietarios.
- Pólizas de seguro.
- Facturas de suministros.

Análisis técnico-financiero

Estudio de mercado y plan de desarrollo financiero utilizando hipótesis conservadoras y fuentes de datos geolocalizadas.

Análisis inmobiliario

- Dossier de experiencia del promotor.
- Nota simple del Registro de la Propiedad.
- Documentación acreditativa de la propiedad.
- Licencia de obras.
- Proyecto arquitectónico.
- Estado de las ventas.
- Plan de viabilidad.
- Tasación, incluyendo la hipótesis de edificio terminado (LTV).

Análisis financiero corporativo

Verificación del cumplimiento de las obligaciones societarias, fiscales, de Seguridad Social y contables, así como de los ratios de liquidez, endeudamiento y rentabilidad.

Seguridad

Crowpire protege los fondos de los inversores manteniendo el capital en una cuenta segregada en una entidad de pago independiente, regulada y autorizada por el Banco de España.

Tipos de oportunidades y cálculo de la rentabilidad

Modalidad a tipo fijo

Los préstamos suelen tener una duración de entre 6 y 36 meses. Los inversores reciben pagos de intereses trimestrales.

Fórmula de rentabilidad anual:

$$(C \times R / 100 \times T) / 365$$

Donde:

- **C** = importe pendiente del préstamo.
- **R** = tipo de interés.
- **T** = período de intereses en días.

Sistema de Calificación

El sistema de Calificación es realizado por GLOVAL, un proveedor externo independiente.

Se realizan tres niveles de análisis:

1. Riesgo macroeconómico.
2. Riesgo del promotor.
3. Riesgo del activo inmobiliario.

Comisiones

Las comisiones aplicables se detallan en el Folleto de Comisiones y Gastos Máximos.

Conflictos de intereses

Crowpire dispone de un Código Interno de Conducta y de una Política de Conflictos de Intereses.

Reclamaciones

Los inversores pueden presentar reclamaciones a través de:

<https://www.crowpire.com/es/reclamaciones>

Disponibilidad del servicio

Crowpire no garantiza la disponibilidad ininterrumpida del servicio debido a acontecimientos técnicos o de fuerza mayor. Los sistemas de respaldo garantizan la continuidad del servicio.

Minimización del fraude y del riesgo operativo

Crowpire aplica estrictos procedimientos de verificación, auditoría, cumplimiento normativo y control interno.

Cese de actividad

Crowpire dispone de un seguro con AIG Europe S.A. que cubre hasta 500.000 € en servicios, con el objetivo de garantizar la continuidad de los servicios prestados a los inversores.

Terminación

Las cuentas de los usuarios podrán ser canceladas, sujetas a los contratos de inversión existentes.

Reguladores y auditores

Crowpire está autorizada y regulada por la CNMV (España) desde el 02/06/2017.

Auditada por LUQUE VELASCO AUDITORES, S.L.