



White Paper de

**TRANSPARENCIA**

**PATRIMONIAL**

**Y SOLVENCIA**

## ÍNDICE

1.	<b>Introducción y contexto</b>	03
2.	<b>Modelo de negocio y funcionamiento</b>	04
3.	<b>Indicadores de solvencia 2025: España</b>	05
4.	<b>Gobierno Corporativo y Estructura de Control</b>	07
5.	<b>Modelo de Gestión de Riesgos</b>	07
6.	<b>Reservas Técnicas y Provisión para Impagos Futuros</b>	09
7.	<b>Conclusiones y Perspectivas</b>	10
8.	<b>Fuentes, enlaces y documentos</b>	11
9.	<b>Disclaimer</b>	11

# White Paper de TRANSPARENCIA PATRIMONIAL Y SOLVENCIA

Finaer Compañía de Garantías SL · España · Septiembre 2025

## 1. Introducción y contexto

En el contexto de un mercado inmobiliario europeo marcado por la creciente demanda de soluciones de vivienda flexibles, **Finaer** se posiciona como un actor clave en la provisión de garantías de alquiler, aportando transparencia, agilidad y respaldo financiero a las relaciones entre arrendadores e inquilinos. Este documento tiene como objetivo explicar con detalle el modelo de negocio, el enfoque de riesgo y los mecanismos técnicos y económicos que respaldan la operativa de **Finaer**.

Este white paper está dirigido a inversores institucionales, clientes y socios comerciales, con el fin de proporcionar una comprensión técnica y profunda sobre cómo **Finaer** construye su solvencia económica y gestiona los riesgos inherentes a su actividad. En un entorno donde no existe regulación específica para las empresas emisoras de garantías privadas, **Finaer** adopta, como principios técnicos de referencia, las estructuras de la directiva Solvencia II del sector asegurador, sin estar sujeta a dicha normativa ni equipararse a una entidad aseguradora. Esta decisión refleja una actitud proactiva de autorregulación y transparencia hacia el mercado.

Es fundamental aclarar que **Finaer** no es ni pretende ser una compañía de seguros. La garantía emitida por **Finaer** es, en términos jurídicos, un contrato de fianza caucional que encuentra su regulación en el Código Civil español. Distintos dictámenes emitidos por juristas independientes validan la naturaleza no aseguradora del modelo, destacando diferencias esenciales con los contratos de seguro:

- En la fianza no existe traslación del riesgo, sino una obligación solidaria o subsidiaria.
- No hay necesidad de mutualización del riesgo, sino una obligación directa del fiador frente al acreedor.

- El sujeto beneficiario no abona una prima para recibir indemnización, sino que el acreedor goza de una garantía por obligación del deudor.
- **Finaer** no realiza actividades aseguradoras ni está sujeta al marco normativo aplicable a las compañías de seguros, ni se encuentra bajo la supervisión de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones (DGSFP) ni de ningún otro organismo de control del sector asegurador.

Además, desde su origen, **Finaer** ha promovido la creación de marcos regulatorios adecuados a la actividad de garantías privadas. En Argentina y México ha liderado iniciativas legislativas que buscan establecer requisitos técnicos, de solvencia y transparencia para este tipo de entidades, sin encorsetarlas en el marco asegurador. En España, **Finaer** propone un modelo inspirado en el sistema de regulación estadounidense para empresas de garantías: registro administrativo de empresas de garantía, calificación de riesgo por agencias independientes y obligación de transparencia financiera. En este marco, **Finaer** colabora con firmas de auditoría Internacionales, que revisan sus indicadores financieros, modelos técnicos y ratios de solvencia.

## 2. Modelo de negocio y funcionamiento

**Finaer** opera como una entidad especializada en garantías de alquiler. Su modelo de negocio se basa en la emisión de garantías a favor de propietarios de inmuebles, cubriendo el eventual incumplimiento del inquilino. El flujo operativo incluye:

1. Solicitud del cliente.
2. Análisis de perfil de riesgo crediticio mediante scoring propio y externo, y aprobación automática.
3. Emisión inmediata de garantía contractual digital.

**Las prestaciones estándar incluyen:**

- Pago de rentas impagadas.
- Gastos legales de desahucio.
- Prestaciones por daños malintencionados
- Defensa jurídica del arrendador

Finaer también ofrece productos complementarios como:

- **Anticipo de rentas:** permite al propietario cobrar hasta seis meses de renta por adelantado mediante cesión del derecho de cobro, con validación automática de elegibilidad y sin fricción operativa.
- **Mediación de rentas:** facilita la gestión del cobro mes a mes a través de una cuenta puente, mejorando la trazabilidad y facilitando la detección temprana de mora.

Estos productos no solo amplían el abanico de servicios sino que también refuerzan la propuesta de valor integral al propietario, generando nuevas fuentes de ingresos recurrentes para Finaer.

Además, Finaer desarrolla su ecosistema digital a través de **Fivy** ([www.fivy.app](http://www.fivy.app)), una plataforma destinada a inquilinos que promueve el cumplimiento responsable del contrato de alquiler, permite visualizar historial, recibir notificaciones de vencimientos, reportar incidencias y recibir recomendaciones personalizadas para mejorar su perfil de riesgo.

El componente tecnológico es un pilar fundamental del modelo. Toda la operativa de Finaer está soportada por un core propio con conectividad API, analítica de scoring crediticio en tiempo real y automatización de procesos desde onboarding hasta impagos. Esto permite una velocidad de respuesta, eficiencia de costes y capacidad de escalabilidad muy por encima de operadores tradicionales. La tecnología no es solo una herramienta de soporte, sino una ventaja competitiva estructural.

### 3. Indicadores de solvencia 2025

La Directiva Solvencia II (SII) constituye el marco normativo europeo para la supervisión financiera del sector asegurador. Establece los requerimientos cuantitativos (SCR y MCR), cualitativos y de reporte público que garantizan que una entidad aseguradora disponga de recursos suficientes para hacer frente a sus compromisos ante los asegurados, incluso en escenarios adversos.

Aunque Finaer no es una aseguradora ni está sujeta a dicha directiva, ha optado voluntariamente por adoptar sus principios técnicos como marco de buenas prácticas. Esta decisión responde a una voluntad de transparencia, disciplina financiera

y rigor técnico frente a clientes, inversores, autoridades públicas y mercado en general. Aplicar Solvencia II como marco de referencia permite cuantificar el capital necesario para cubrir los riesgos asumidos, establecer márgenes de seguridad robustos y facilitar comparabilidad con operadores regulados.

A Julio 2025, los cálculos según los criterios estándar de Solvencia II son:

Bloque	KPI	Descripción	Variable 1	Variable 2	KPI
Solvencia	Ratio de solvencia	Mide la <b>relación entre los Fondos Propios admisibles y el Requerimiento de Capital de Solvencia (SCR)</b> . Un valor superior a 100 % indica capacidad suficiente para cubrir el capital exigido bajo Solvencia II.	2.573.046,88	1.817.669,92	<b>142%</b>
Negocio	Ratio de impagos sobre el activo (VM)	Relaciona el <b>importe total de impagos registrados a valor de mercado</b> con el <b>valor total de los activos</b> , midiendo el impacto real del riesgo de crédito en el balance económico.	1.295.962,80	6.226.449,53	<b>21%</b>
Contraparte	Tesorería en entidades de baja calidad crediticia.	Evaluá la <b>proporción de tesorería depositada en entidades financieras con rating bajo o sin calificación</b> , identificando la <b>exposición al riesgo de contraparte</b> en activos líquidos.	1.066.064,01	1.422.751,70	<b>75%</b>
Contraparte	Exposición en efectivo	Mide la <b>exposición total en efectivo sobre el volumen total de inversiones gestionadas</b> . Se considera efectivo el importe en <b>cuentas corrientes y depósitos a plazo inferior a tres meses</b> , según las definiciones prudenciales de liquidez.	1.422.751,70	1.923.324,38	<b>74%</b>
Liquidez	Cobertura liquidez ante deudas corto plazo	Verifica que las <b>deudas exigibles a corto plazo</b> (p. ej. fianzas u obligaciones operativas) estén <b>plenamente cubiertas con tesorería o activos líquidos equivalentes</b> , asegurando la capacidad de pago inmediata.	1.422.751,70	1.288.348,41	<b>110%</b>

## 4. Gobierno Corporativo y Estructura de Control

El gobierno corporativo de **Finaer** está alineado con los principios de las tres líneas de defensa, una práctica ampliamente consolidada en entidades financieras y compañías de primera línea a nivel internacional:

- 1. Primera línea:** operaciones y gestión directa del riesgo.
- 2. Segunda línea:** función de cumplimiento normativo, control interno y gestión de riesgos.
- 3. Tercera línea:** auditoría interna independiente, que reporta directamente al Consejo de Administración.

Esta estructura permite una separación clara de funciones, mayor capacidad de monitoreo, y fortalece la gobernanza desde una lógica técnica y preventiva. El Consejo de Administración ejerce un rol activo en la supervisión estratégica y técnica, basado en informes periódicos, paneles de indicadores de solvencia, auditorías externas, y sistemas de alerta temprana.

**Finaer** incorpora prácticas habituales del sector financiero avanzado, como la trazabilidad documental, revisión periódica de políticas de riesgo, rotación y evaluación de auditores, y reuniones de comité con minuta formal. Este enfoque garantiza estándares de integridad, transparencia y rendición de cuentas, alineados con lo que exigen los reguladores a las entidades más sofisticadas, incluso sin obligación regulatoria directa.

## 5. Modelo de Gestión de Riesgos

**Finaer** ha desarrollado un sistema integral de gestión de riesgos adaptado a la naturaleza jurídica de sus productos y la exposición real de su negocio. Aunque no está sujeta a la normativa de gestión de riesgos de las entidades aseguradoras, ha decidido aplicar metodologías propias del marco de Solvencia II, incluyendo la clasificación y cuantificación de riesgos clave.

**Los principales riesgos identificados son:**

- **Riesgo de crédito:** riesgo principal asociado al incumplimiento del inquilino en el pago de la renta. Se gestiona a través de modelos de scoring interno, análisis de morosidad histórica, matrices de transición, alertas tempranas y segmentación de perfiles de riesgo.
- **Riesgo legal:** derivado de la interpretación o ejecución judicial del contrato de fianza. Se mitiga mediante cláusulas contractuales normalizadas, supervisión legal continua y dictámenes jurídicos externos.
- **Riesgo reputacional:** vinculado a una posible confusión con productos aseguradores. Se previene a través de una estrategia clara de comunicación, uso explícito de la terminología jurídica correcta y dictámenes legales que respaldan la naturaleza no aseguradora del producto.
- **Riesgo operacional:** derivado de errores en procesos, emisión de garantías o fallos sistémicos. Se controla mediante automatización, validación cruzada de datos, auditorías internas y protocolos de control de calidad.
- **Riesgo de concentración:** exposición excesiva a determinadas zonas geográficas, perfiles sociodemográficos o canales comerciales. Se gestiona mediante límites de exposición, diversificación del portafolio y revisión periódica de concentración.

Además, **Finaer** aplica un enfoque basado en **capital económico interno**: estima el capital necesario para cubrir pérdidas inesperadas en un horizonte de 12 meses, con un nivel de confianza del 99,5%, equivalente al estándar Solvencia II. Este cálculo sirve como base para definir el nivel mínimo del fondo de garantía y su refuerzo en función de las condiciones de mercado.

También se realizan ejercicios de **stress testing**, análisis de escenarios extremos de impago, retraso judicial y deterioro macroeconómico. Los resultados son presentados periódicamente al Comité de Riesgos y al Consejo de Administración para decisiones tácticas y estratégicas.

Este modelo dota a **Finaer** de una capacidad predictiva y de reacción rápida ante variaciones del entorno, y sustenta su política de reservas y su nivel de solvencia con criterios técnicos sólidos.

## 6. Reservas Técnicas y Provisión para Impagos Futuros

**Finaer** ha establecido una política técnica de provisiones que, aunque no está sujeta a requerimientos legales específicos por no ser una aseguradora, sigue criterios actuariales y contables prudentes, alineados con las mejores prácticas del sector.

**Se constituyen dos tipos de reservas:**

- **RBNS (Reported But Not Settled):** corresponde a impagos notificados pero aún no liquidados. Su cálculo considera el coste promedio por impago ajustado por índice de litigiosidad, probabilidad de resolución judicial y tasas históricas de recuperación.
- **IBNR (Incurred But Not Reported):** representa los eventos ocurridos pero aún no informados. Se estima a partir de modelos de desarrollo de impagos y tasas de notificación histórica, incorporando una variación estacional y tipificación de riesgo por canal.

Estas provisiones se calculan mensualmente y se actualizan con base en curvas de maduración de impagos, análisis de cohortes y estimaciones de coste medio según segmentación geográfica y crediticia.

Además, los niveles de reserva son testeados por escenarios adversos (stress testing) donde se incrementan simultáneamente los índices de mora, duración de los juicios y costes judiciales. El objetivo es verificar que el fondo acumulado sea suficiente para responder sin requerir ampliaciones urgentes de capital.

La metodología es auditada externamente por una firma de auditoría internacional y contrastada con benchmarks de entidades aseguradoras y financieras. Este enfoque dota al sistema de garantías de una estabilidad técnica equivalente a

modelos aseguradores, sin asumir su estructura mutual ni su obligación regulatoria.

En un entorno donde la transparencia técnica es un activo reputacional clave, este sistema de gobernanza y control técnico se convierte en uno de los pilares estratégicos de la propuesta de valor de **Finaer**.

## 7. Conclusiones y Perspectivas

**Finaer** representa una solución innovadora y jurídicamente diferenciada para el segmento de garantías de alquiler.

Durante los últimos cuatro años, **Finaer** ha experimentado un crecimiento exponencial en todos los indicadores clave: número de garantías emitidas, expansión geográfica, diversificación de productos y reconocimiento institucional. Este crecimiento ha sido impulsado no solo por una propuesta de valor clara, sino también por el uso intensivo de tecnología como eje estructural del modelo.

La plataforma digital, los motores de scoring, los procesos automatizados y la trazabilidad técnica permite operar con una eficiencia y control de riesgo sin precedentes, generando economías de escala y ventajas competitivas sostenibles. La integración tecnológica de productos como **Fivy**, y los sistemas de monitoreo predictivo y emisión instantánea refuerzan su posicionamiento como referente en soluciones habitacionales con base tecnológica.

Además, **Finaer** ha tenido un rol activo en la promoción de marcos regulatorios adecuados en todos los mercados donde opera. Como ya se ha anticipado previamente, en Argentina y México ha impulsado proyectos legislativos específicos para regular la actividad de garantía de alquiler. En España, ha presentado propuestas formales inspiradas en modelos como el sistema estadounidense de 'surety bonds', proponiendo un registro de empresas de fianzas y mecanismos de monitoreo técnico sin forzar una equivalencia con seguros.

Este white paper tiene como objetivo contribuir al entendimiento riguroso de la operativa o funcionamiento de **Finaer**, despejar paralelismos inapropiados con el contrato de seguro y reforzar la confianza de inversores, propietarios, inquilinos y entidades públicas.

En un contexto de presión sobre el acceso a la vivienda, soluciones como la que propone **Finaer** tienen un rol social y económico fundamental. Este documento, por tanto, busca no solo presentar una empresa, sino también una visión para un ecosistema de garantías más abierto, confiable y profesionalizado.

## 8. Fuentes, enlaces y documentos

**Normativa técnica y de referencia aplicada:**

Estándares internacionales de solvencia y riesgo financiero, tomados como referencia conceptual:

**Solvencia II** – EIOPA (Unión Europea)

**Basilea III** – Comité de Supervisión Bancaria de Basilea (BIS)

Artículos 1822 y siguientes del Código Civil español.

## 9. Disclaimer

Este documento ha sido elaborado exclusivamente por **Finaer Compañía de Garantías SL** con fines informativos, institucionales y estratégicos. Su contenido refleja datos patrimoniales, financieros y operativos correspondientes al ejercicio económico 2025 parcial a fecha 31/06/2025, sobre la base de información contable **auditada, verificada y registrada por la compañía. No obstante, se deja expresa constancia de que el presente white paper no constituye un estado contable oficial completo, ni un dictamen de auditoría, ni una publicación regulatoria en los términos de las normas contables profesionales españolas, ni de ningún organismo de supervisión local o internacional.**

Toda la información incluida en este documento constituye una copia fiel y precisa de los datos contenidos en los estados contables auditados, organizada y resumida según criterios internos exclusivamente orientados a este fin.

**Se encuentra estrictamente prohibida la reproducción, publicación, distribución o utilización total o parcial de este documento sin autorización expresa y por escrito de Finaer Compañía de Garantías SL.**

El presente documento no ha sido presentado, revisado ni aprobado por autoridad gubernamental, organismo regulador, ni entidad supervisora alguna. La interpretación de sus contenidos, cifras y declaraciones queda sujeta exclusivamente a los fines con los que fue elaborado.

© 2025 Finaer Compañía de Garantías SL – Todos los derechos reservados.

## Contacto y solicitud de información adicional

Las personas o instituciones interesadas en acceder a los **estados contables completos**, podrán solicitar su envío escribiendo a [transparencia@finaer.es](mailto:transparencia@finaer.es) o bien solicitarlo a través del Ejecutivo de cuentas titular correspondiente.

