

AL VIA L'EQUITY CROWDFUNDING IN CAMPO IMMOBILIARE: CROWDRE.IT



Convegno dal titolo:
**L'equity crowdfunding esteso a tutte le PMI:
un'opportunità per lo sviluppo delle aziende**
9 febbraio 2018
Sede Odcec di Napoli – Piazza dei Martiri, 30 - NA



«Bisogna pensare di **"dare un'anima al mattone"**. Gli immobili devono tornare ad essere qualcosa che abbia una **valenza sociale**. Anche le città dovranno essere ripensate.

È possibile, ad esempio, studiare progetti immobiliari che destinino immobili pubblici in disuso (commerciali, residenziali o agricoli) e li trasformino in spazi destinati al co-working, al social housing, al turismo piuttosto che alla cultura.

Ecco perché si possono definire le **PMI** che promuovono progetti di questo tipo come **'Innovative a Vocazione Sociale'** »

Giuseppe Allevi,
co-fondatore di CrowdRe.it



REAL ESTATE EQUITY CROWDFUNDING: Sharing Economy & Sviluppo Sostenibile



L'Italia condivide e fa **tendenza**. Che sia una macchina, una casa, uno spazio culturale, luoghi di coworking e cohousing, la **nuova frontiera** dello **sviluppo economico** è **mettere in comune**, e mai come negli ultimi mesi nel nostro Paese abbiamo imparato a **creare valore** semplicemente **condividendo online beni e servizi** e promuovendo lo sviluppo sostenibile. Questa è la **politica** della **SHARING ECONOMY**, effettiva novità rispetto a pratiche più tradizionali, **espressione** di una **critica** radicale al modello dominante, utilitaristico e spersonalizzante, del **capitalismo**.

Tra le categorie di tale modello si posiziona l'**EQUITY CROWDFUNDING: un'azione connettiva di idee che si evolvono e prendono forma grazie a piattaforme strutturate ad hoc, dove ottenere capitale di rischio**

COS'E' L'EQUITY CROWDFUNDING

*L'Equity Crowdfunding è un modo di **raccogliere denaro** per **finanziare progetti e imprese**. Esso consente ai fundraiser di raccogliere denaro da un gran numero di persone attraverso **piattaforme online**.*

*In particolare, consiste nella **sottoscrizione** tramite **piattaforme web** di una **PARTECIPAZIONE** al **CAPITALE** di **RISCHIO** di **società**.*

- E' usato per lo più da **Start-Up** o da **imprese in espansione** quale modalità di **accesso** a **finanziamenti alternativi**
- È un **modo innovativo** per **reperire risorse finanziarie** per **nuovi progetti, attività imprenditoriali** o idee
- E' un **modo** per **radunare** una **comunità** intorno a un **progetto condiviso**, che miri alla riqualificazione delle risorse territoriali



EQUITY CROWDFUNDING - ITALIA/USA



«Il **ruolo della banca nel mercato italiano** è ancora **predominante** a differenza di mercati quali quello americano e più semplicemente tedesco. Il concetto di "**sharing**", unito all'**evoluzione** anche **culturale dell'immobiliare** da "rendita fondiaria" ad azienda, può essere un **volano per l'economia** se ben accompagnato.

*L'**Equity Crowdfunding** è lo **strumento** che guarda al **futuro** e che può incentivare il **rinnovo dell'edificato** per il tramite di developer e/o promoter, professionisti capaci di conciliare esigenze anche sociali con business plan con solide basi economiche».*

Negli **STATI UNITI** finanziare il Real Estate attraverso il **crowdfunding equity-based** è una **realtà consolidata**. Le **piattaforme** operative sono **numerose**, nel 2016 sono stati raccolti **3,5 MILIARDI** di \$ per finanziare progetti residenziali o commerciali. Alcuni esempi sono Fundrise, **Realty Mogul**, RealtyShares, **iFunding**.

Una delle formule di "**Crowdfunding Equity Based**" che funziona meglio negli **Usa**, così come in altri paesi quali **UK**, è legata al **Real Estate**. Non c'è niente di più rassicurante, infatti, che investire il proprio denaro in un **progetto "crowd"** che abbia per oggetto un **immobile**. Oltre a configurare una "**exit**" relativamente certa e in tempi non biblici, lascia anche spazio alla **possibilità**, parallela o alternativa, di poter **generare redditi**.



ESEMPI DI CROWDFUNDING NEL MONDO



Colombia - Bogota

Grattacielo CD Bacata – 216 mt, 67 piani
uffici, attività commerciali, appartamenti, hotel

Progetto finanziato con circa **3.800 investitori** che hanno partecipato con un **investimento minimo** di \$ 20.000.

Prodigy Network, una **piattaforma** di **crowdfunding immobiliare** con sede a New York City, ha portato alla raccolta di fondi della torre da individui per circa **\$ 170 milioni**.



Usa – California, Palm Springs

Hard Rock Hotel Palms Spring
hotel

\$ 1,56 milioni sono stati finanziati da **85 investitori** con una campagna di crowdfunding che prevedeva un **investimento minimo** di \$ 10.000.

Gli investitori oltre a **ricevere parte degli incassi dell'hotel** sia attraverso pagamenti trimestrali sia con l'apprezzamento del complesso in fase di vendita, **godranno di vantaggi quando soggiorneranno** presso la struttura

IL MERCATO ITALIANO

Ci sono alcuni **limiti legislativi** per una piattaforma residente nello stato A nel raccogliere denaro nello stato B e investire nello stato C.

In ogni caso la vera problematica delle operazioni cross-border risiede nella **difficoltà** di **raccogliere** all'estero **denari** da investire in Italia, ovvero trovare investitori italiani interessati a operazioni all'estero.

Il mercato premia gli investimenti la cui raccolta è effettuata presso investitori che conoscano e ne sappiano **apprezzare** la **realizzabilità** del business plan.

Diversamente dagli investitori americani, infatti, l'investitore medio italiano non desidera distribuire a pioggia una parte dei suoi risparmi su più campagne, ma preferisce **FOCALIZZARE** le proprie **RISORSE** sui progetti che è in grado di apprezzare.

LE PMI INNOVATIVE

Nell'ambito del crowdfunding immobiliare, **CrowdRE** è **specializzata** nelle **PMI INNOVATIVE**.

Qualora sia ritenuto possibile rientrare in questa tipologia sarà possibile beneficiare dei **vantaggi fiscali** legati sia alla detrazione del 30% (limiti legge...) sia dei **vantaggi finanziari** legati ai finanziamenti garantiti da Medio Credito Centrale (MCC).



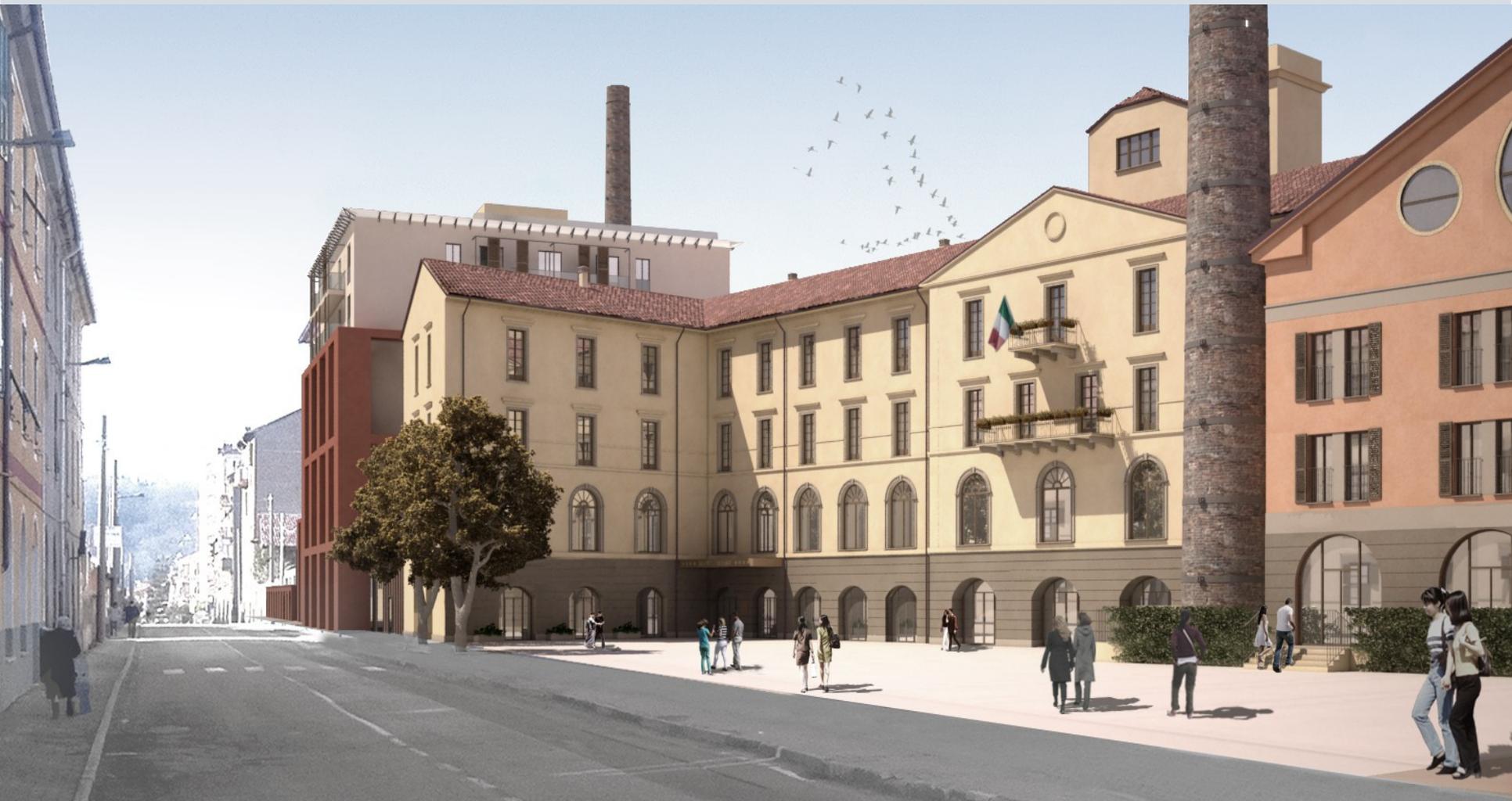
Il crowdfunding è compatibile anche con **operazioni** in «**Project Finance**» nelle quali siano coinvolti gli enti locali

IL NOSTRO MODELLO OPERATIVO

CrowdRE ha studiato un **MODELLO d'INVESTIMENTO PROPRIETARIO** grazie al quale:

- lo sviluppatore proprietario dell'area può **raccogliere facilmente** il **denaro necessario** per realizzare la propria iniziativa imprenditoriale avvalendosi dell'ausilio di CrowdRE in qualità di suo advisor;
- lo sviluppatore viene coinvolto nel buon esito dell'iniziativa attraverso la **sottoscrizione** di **accordi** che ne esaltino le performance (*waterfall*);
- gli investitori potranno partecipare all'operazione attraverso la **piattaforma** di **crowdfunding** facendosi tutelare da CrowdRE;
- gli stakeholders e/o la clientela finale potranno essere coinvolti in **operazioni** di **reward crowdfunding**.

«LA CITTA' DEL VETRO» AD ALTARE (SV): Primo Equity Crowdfunding nell'Immobiliare



Riqualificazione Urbana, Sociale, Economica

(Industriale - Residenziale)



Rigenerazione Urbana dell'Area Industriale Dismessa

«*Ex Vetrerie Savam*», al fine di rilanciare l'economia e stimolare l'insediamento di nuove attività



Costruzione di Alloggi di Edilizia Residenziale Sociale

al fine di aumentare l'attrattività di altare e del territorio



Miglioramento dello Standard Abitativo delle Persone

in Stato di Emergenza

citta' del vetro: STATO ATTUALE



***" ... dai diamanti non nasce niente,
dal letame nascono i fiori" - F. De Andrè***

citta' del vetro: MODALITA'



Processo di **Rigenerazione di Qualità**
con lo sviluppo di



**Centro Industriale -
Economico**

Postazioni per Start Up -*Lavorazione Vetro,*
Green Economy- **e Laboratori Attrezzati**



**Centro Formazione
Professionale**

Corsi, Seminari, **Eventi**, Momenti Conviviali
di Gruppi, **Associazioni**, Scuole e **Aziende**



**Diurno per Centro
Giovani e Anziani**

Attività di **Aggregazione Socio-Culturale**



**Alloggi per
Emergenze Abitative**

Efficienza Energetica e Sostenibilità

citta' del vetro: luogo di incontro e crescita



citta' del vetro: luogo di incontro e crescita



citta' del vetro: CONCEPT

Creare un'Eccellenza Economica/Culturale,

un **UNICUM** nel Savoiese



citta' del vetro: STRUTTURA

1° Real Estate Equity Crowdfunding in Italia



CONDIVISIONE RISCHIO FINANZIARIO



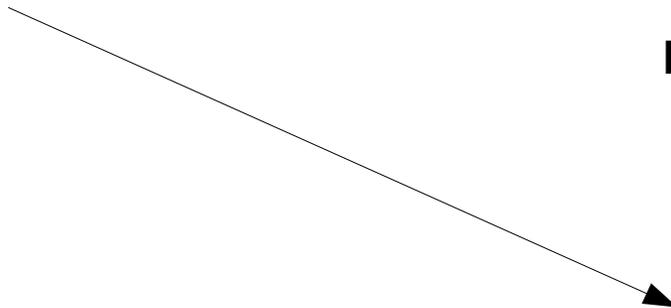
Castello dell'Aquila



Equity Crowdfunding



MCS - Multiple Chemical Sensitivity



NEW URBAN AGENDA – HABITAT III

SUSTAINABLE CITIES & URBAN SETTLEMENTS



Esempio di possibile **Applicazione** delle **Linee Guide**
per aumentare la Sostenibilità del Contesto Urbano

- 1. Perseguimento Scopo Sociale ed Ecologico**
- 2. Promozione Responsabilità Civile, Parità Genere, Partecipazione**
- 3. Pianificazione Piano Investimenti per Mobilità Sociale**
- 4. Ricerca Opportunità per Crescita Economica Sostenibile**
- 5. Implementazione Piano Rischi contro Calamità**
- 6. Promozione Sviluppo Urbano Sostenibile**



IL REQUISITO DELL'INNOVAZIONE

L'**INNOVAZIONE** riguarda un Processo/Prodotto che garantisce Risultati/Benefici

Maggiori, apportando un **PROGRESSO SOCIALE**



*Art. 29 / Dlgs 179/2012 riguardo gli Incentivi a Start Up e PMI Innovative, comprende altresì le **Aziende Immobiliari a Vocazione Sociale***

1. Social Housing
2. Co - Working
3. Turismo Ecosostenibile
4. Contenitori Culturali
5. Immobili 'Civic Crowdfunding'





www.crowdre.it - info@crowdre.it



www.ilpunto-re.eu - ilpunto-re@ilpunto-re.eu



www.raylaw.it - segreteria@raylaw.it -



www.fiabci.it - info@fiabci.it -