

## **AL VIA IL CROWDFUNDING IN CAMPO IMMOBILIARE. CON LA «MANOVRINA» PRIMI PASSI CONCRETI**







# 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**.





## 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 soggiogneranno** presso la struttura

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).



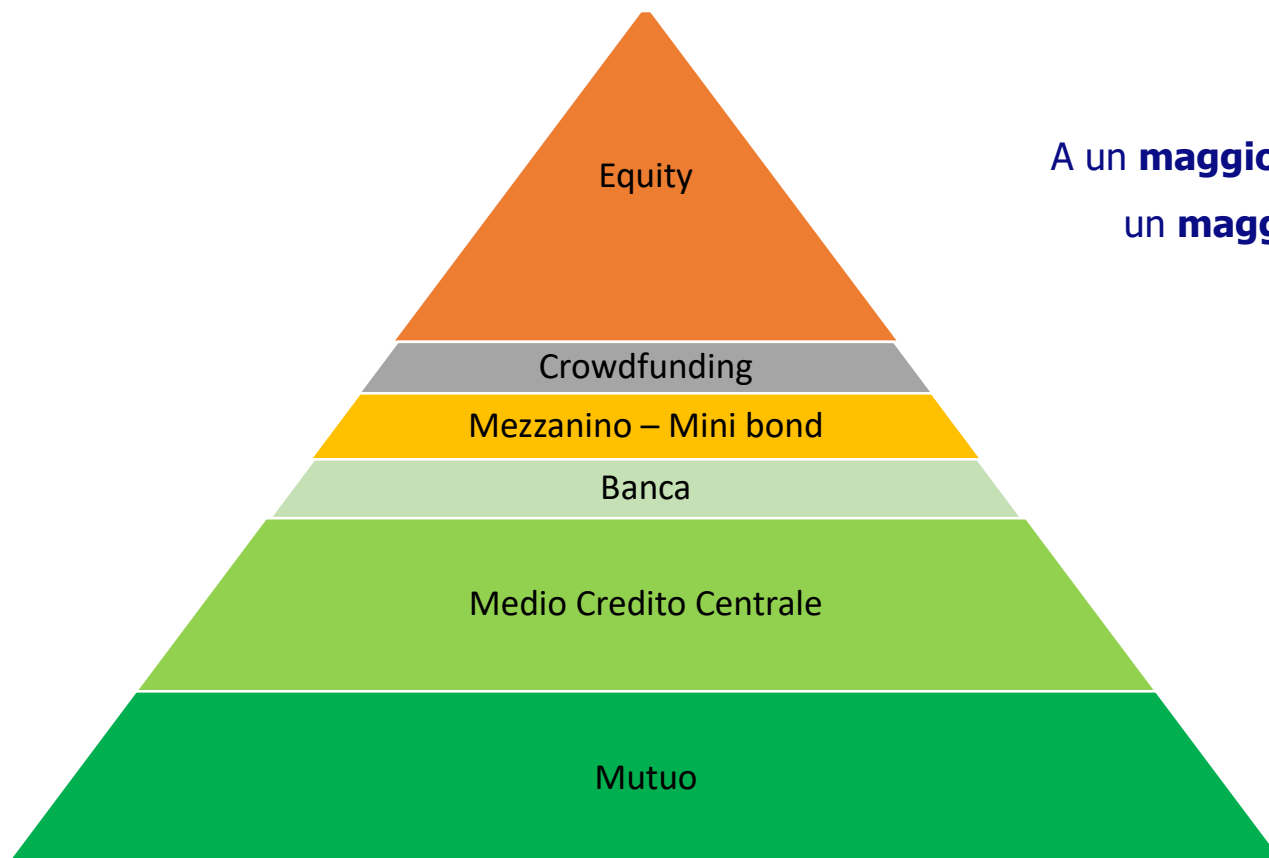
Il crowdfunding è compatibile anche con **operazioni** in «**Project Finance**» nelle quali siano coinvolti gli enti locali

# 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**.

# IL NOSTRO MODELLO OPERATIVO



A un **maggior rischio** corrisponde  
un **maggior rendimento**

**WWW.CROWDRE.IT**  
*info@crowdre.it*

