

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



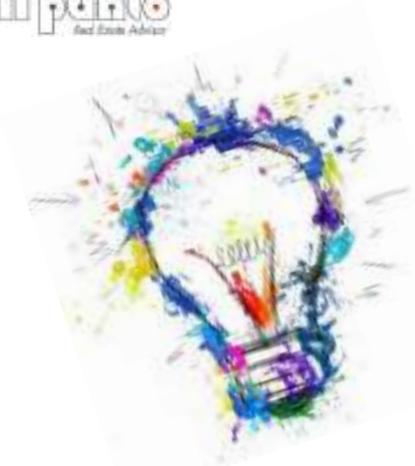
# CROWDRE.IT – DAL 2014: Real Estate Innovative Crowdfunding

## Rete d'Impresa di Advisor specializzati nel Crowdfunding Immobiliare

Operiamo in Italia e negli USA attraverso accordi con piattaforme internazionali, tra cui **wearestarting.it**, piattaforma di **Crowdfunding Equity Based** autorizzata dalla CONSOB



*«Il singolo privato può investire **fino a 1 milione di euro** (per detrazione) e l'importo di **investimento in crowdfunding non può superare i 5 milioni di euro**, importo poi integrabile (con investimenti anche 5 volte superiori) da finanziamenti da parte di banche sempre più interessate a operazioni garantite dal MCC e raccontate da un volano di marketing come il crowdfunding»*



«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 soggiogneranno** 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

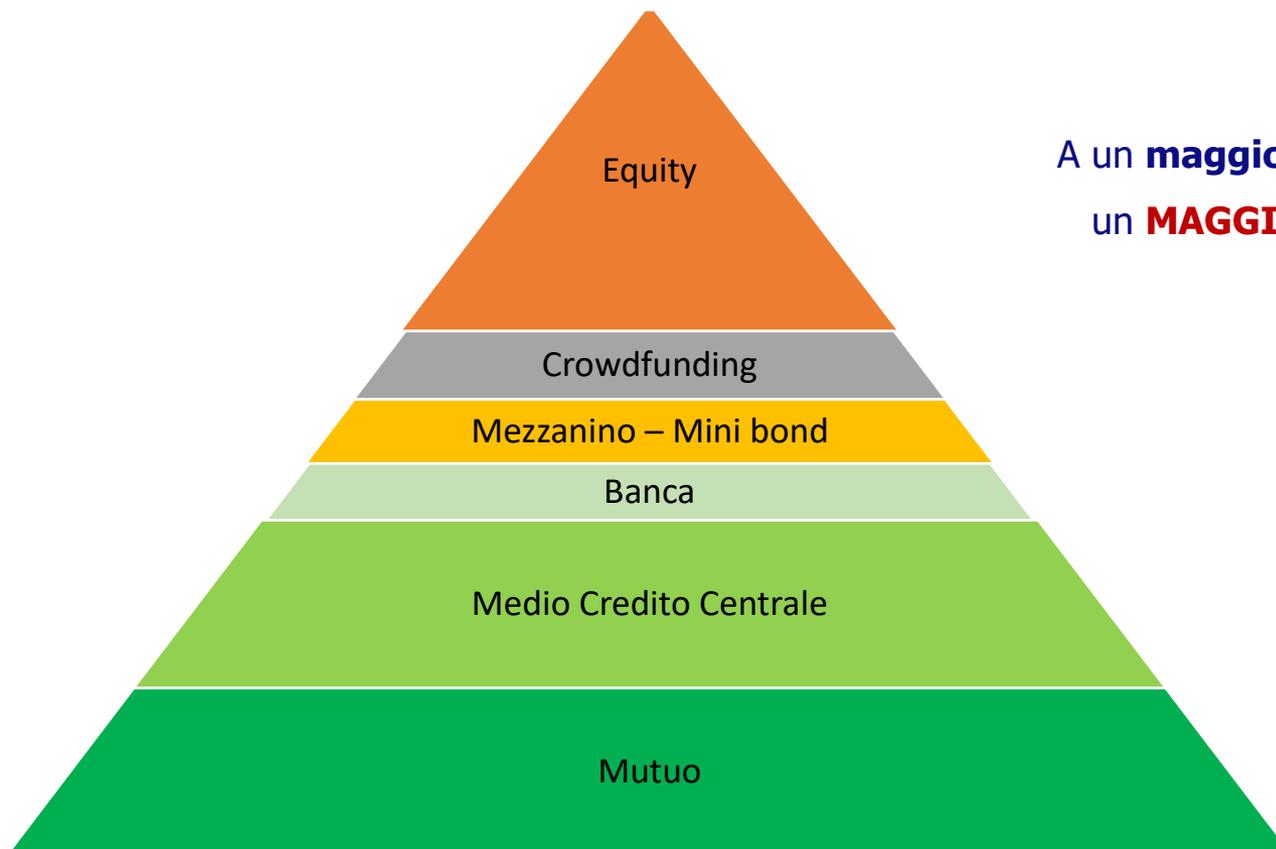
# IL NOSTRO MODELLO OPERATIVO



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

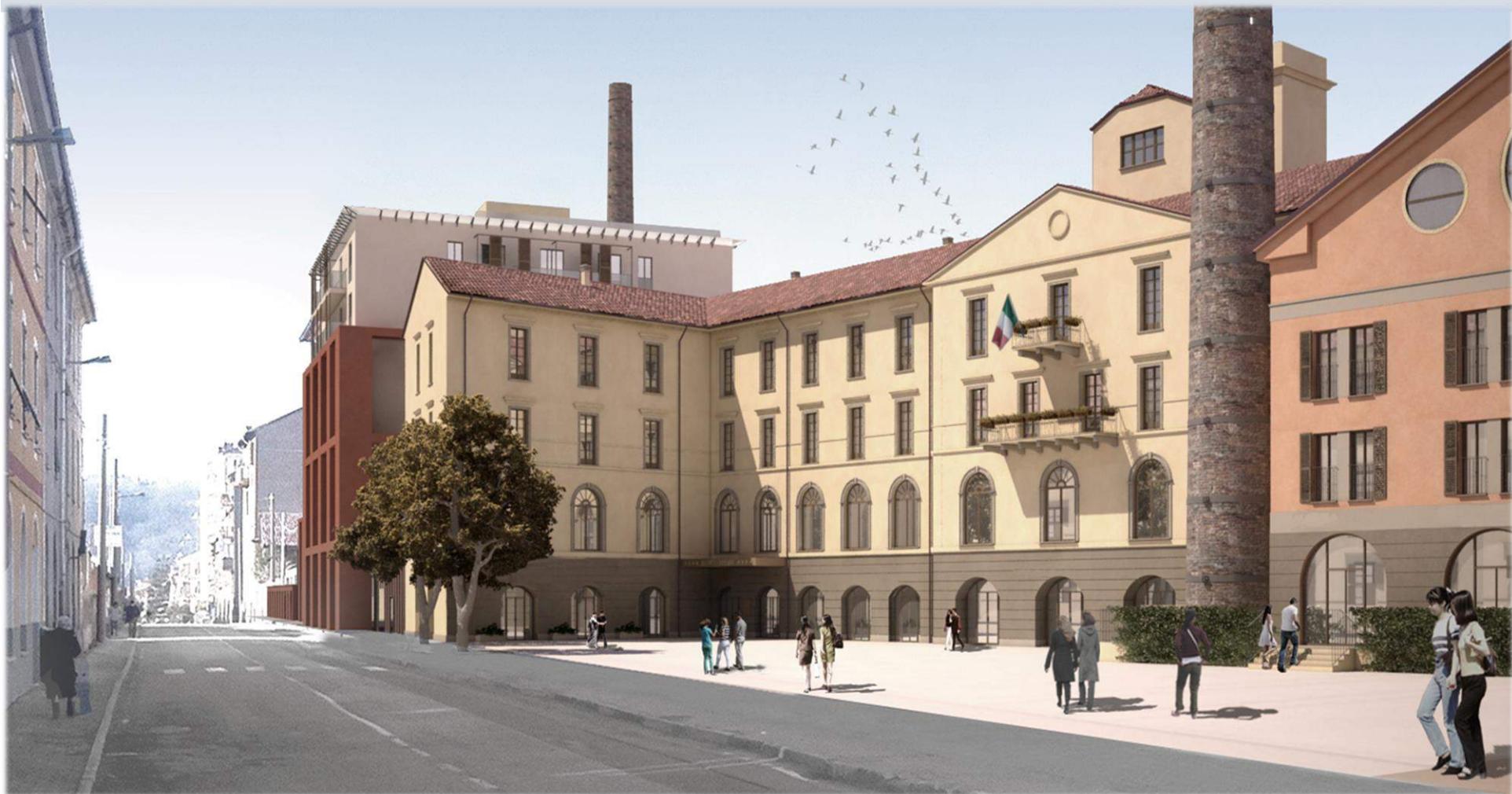
- lo sviluppatore proprietario dell'area può **raccogliere facilmente il denaro necessario** per realizzare la propria iniziativa imprenditoriale avvalendosi dell'ausilio di CrowdRE in qualità di suo advisor;
- lo sviluppatore viene coinvolto nel buon esito dell'iniziativa attraverso la **sottoscrizione 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**.

# IL NOSTRO MODELLO OPERATIVO



A un **maggior rischio** corrisponde  
un **MAGGIOR RENDIMENTO**

# «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 André***

## 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: CONCEPT

Creare un'**Eccellenza Economica/Culturale**,  
un **UNICUM** nel Savoiese



## 1° Real Estate Equity Crowdfunding in Italia



### CONDIVISIONE RISCHIO FINANZIARIO



# CITTA' DEL VETRO: 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](http://WWW.CROWDRE.IT) - [info@crowdre.it](mailto:info@crowdre.it)

[WWW.ILPUNTO-RE.EU](http://WWW.ILPUNTO-RE.EU) - [ilpunto-re@ilpunto-re.eu](mailto:ilpunto-re@ilpunto-re.eu)

