

# Il crowdfunding rende fino al 14%

**Fintech.** Secondo un'elaborazione dell'Osservatorio del Politecnico di Milano le operazioni di lending ed equity immobiliare con una durata 9-24 mesi hanno realizzato rendimenti elevati. Attenzione, però, ai rischi per la difficoltà di uscita dall'investimento

## Lucilla Incorvati

**T**ra l'8 e il 14%. È in questo range che si collocano le performance annualizzate realizzate dalle piattaforme di crowdfunding immobiliare, secondo un'elaborazione di Giancarlo Giudici, Simone Mazzoleni e Federico Miglio gruppo di ricerca dell'Osservatorio Crowdfunding investing del Polimi.

Risultati positivi che spiegano perché le piattaforme di crowdfunding immobiliare raccolgono sempre più seguaci tra i piccoli investitori. Se nel 2020 sono stati raccolti più di 65 milioni, il trend del 2021 sembra andare nella stessa direzione.

Tuttavia, per essere un investitore consapevole, è auspicabile capire come funziona questa formula e se sia allora propria portata. Una volta scelta una piattaforma autorizzata da Consob, è bene valutare tutti i possibili rischi. Anche in Italia, che è stato tra i primi paesi a dotarsi di una disciplina ad hoc, da novembre impatterà il Regolamento Ue relativo ai fornitori europei di servizi di crowdfunding, che introduce novità in termini di autorizzazioni, regole di condotta e dei presidi a tutela dei project owner e degli investitori.

Sono due le tipologie di crowdfunding immobiliare: il lending e l'equity. Nel primo caso (la soglia minima è di 250 euro) il privato sottoscrive titoli obbligazionari, divenendo un prestatore di denaro remunerato con un interesse. Ma non può uscire prima della

## Centre del Polimi.

Se la raccolta di capitale in genere è finalizzata all'acquisto di un'area o la ristrutturazione di un immobile, in qualche caso serve a rilevare la proprietà di un immobile, sollevando chi ha una casa pignorata e/o all'asta, in tempi più rapidi rispetto a quelli di un finanziamento classico. In questo è leader Rendimento Etico, piattaforma di lending nata nel 2019 che ha raccolto quasi 28 milioni da parte di 12.780 investitori. Sempre nel lending opera Trusters (oltre 10 milioni di raccolta) che per ogni operazione riporta un misuratore di rating (basato sull'analisi della società, track record e dimensione dell'operazione, una due diligence severa e l'analisi creditizia fatta da una società terza Credit Safe) mediante il quale vien configurato con un punteggio: A1 rischio minimo, C3 alto rischio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Le piattaforme

Progetti di crowdfunding e relativi rendimenti

NOME	TOTALE IN €	TIPO	PROGETTI FINANZIATI	PROGETTI RIMBORSATI	RENDIMENTO MEDIO
<b>Walliance</b>	38.042.330	Equity	27	6	<b>10,08%</b>
<b>Concrete</b>	19.590.000	Equity	11	3	<b>10,69%</b>
<b>Build Around</b>	1.463.000	Equity	3	1	<b>14,00%</b>
<b>House4Crowd</b>	550.000	Equity	1	0	-
<b>Housers</b>	12.950.500	Lending	49	18	<b>6,63%</b>
<b>Trusters</b>	13.401.800	Lending	115	38	<b>8,68%</b>
<b>Crowd Estate</b>	9.253.300	Lending	46	21	<b>10,55%</b>
<b>Rendimento Etico</b>	27.199.850	Lending	66	36	<b>10,97%</b>
<b>Re-Lender</b>	5.480.000	Lending	20	8	<b>9,28%</b>
<b>Recrowd</b>	3.584.730	Lending	24	6	<b>8,00%</b>
<b>Bridge Asset</b>	1.881.200	Lending	6	1	<b>10,00%</b>
<b>Valore Condiviso</b>	353.290	Lending	3	0	-
<b>Italy-Crowd</b>	247.620	Lending	3	0	-
<b>Build Lenders</b>	179.925	Lending	1	0	-
<b>Totale</b>	<b>134.177.545</b>		<b>375</b>	<b>138</b>	<b>9,89%</b>

Fonte: Piattaforme Real Estate CF. Gruppo di ricerca: Giancarlo Giudici, Simone Mazzoleni, Federico Miglio. Osservatorio Crowdfunding, Polimi



**CASTELLINA IN CHIANTI, SIENA • € 1.150.000**  
300 m² | 1,5 ha terreno | 2 saloni | 4 stanze da letto | 3 bagni | piscina  
0577 742 960 | [residenziale@savills.it](mailto:residenziale@savills.it)



**VIA REGINA MARGHERITA, PALERMO • € 640.000**  
430 m² | 3 saloni | 3 stanze da letto | 3 bagni  
091 674 52 09 | [residenziale@savills.it](mailto:residenziale@savills.it)

## 2021

### REGOLAMENTO UE

In novembre entra in vigore e impatta sulla legislazione nazionale introducendo delle novità

scadenza. Le principali piattaforme di lending agiscono in qualità di agente di pagamento di Lemonway che gestisce le transazioni economiche intercorrenti tra il prestatore (privato) e il proponente, nel rispetto delle norme anti frode e anti riciclaggio. L'investitore, iscritto sulla piattaforma, accede a un cruscotto dove trova la documentazione relativa al conto deposito e alle opportunità scelte.

Nell'equity crowdfunding, invece, si diventa soci dell'emittente, sottoscrivendo quote di una società, e si viene remunerati solo partecipando agli utili. Nell'equity non ci sono garanzie sul capitale investito e il rischio è decisamente più alto. Le piattaforme più serie mettono a disposizione una minuziosa documentazione che dettaglia in anticipo l'operazione, la società sviluppatrice e gli altri elementi necessari. Una volta versato il capitale, anche in questo caso non si può uscire in anticipo.

«L'investitore però può vendere le sue quote in ogni momento trovando un acquirente. Non esiste ancora un marketplace per l'incontro tra domanda e offerta, ma abbiamo già ricevuto l'autorizzazione di Consob per offrire il servizio di bacheca elettronica sulla nostra piattaforma e la stiamo implementando» spiega Giacomo Bertoldi, fondatore nel 2016 di Walliance, prima



**VIA MERCATO, MILANO • € 1.300.000**  
150 m² | 1 salone | 2 stanze da letto | 3 bagni  
02 9475 9020 | [residenziale@savills.it](mailto:residenziale@savills.it)



**SANT'AMBROGIO, ZOAGLI • € 1.800.000**  
150 m² | 7000 m² giardino | 1 salone | 3 stanze da letto | 4 bagni  
0185 290 331 | [residenziale@savills.it](mailto:residenziale@savills.it)



**PORTO CERVO • € 15.000.000**  
900 m² | 2.500 m² giardino | 2 saloni | 7 stanze da letto | 7 bagni  
0789 34070 | [residenziale@savills.it](mailto:residenziale@savills.it)



**LAGLIO, LAGO DI COMO • € 2.200.000**  
450 m² | 2 saloni | 7 stanze da letto | 5 bagni | piscina  
328 144 0083 | [residenziale@savills.it](mailto:residenziale@savills.it)



piattaforma di equity crowdfunding autorizzata da Consob (40 milioni investiti all'aprile scorso) con un ritorno medio del 10,6%.

La selezione e l'analisi dei progetti sulla piattaforma Concrete Investing (21,4 milioni raccolti fino ad oggi con alcune campagne record) è invece subordinata ad un'accurata due diligence e punta al coinvolgimento di sviluppatori "Tier 1" con una professionalità comprovata da un valido track record e operazioni caratterizzate da un congruo inquadramento in termini di rischio/rendimento. Sulla piattaforma avviene la profilazione Mifid, in accordo con la Direttiva Europea, e una valutazione terza e indipendente dei progetti, dal Dipartimento Real Estate

**VIA AURELIA, ROMA • € 2.670.000**  
200 m<sup>2</sup> | 128 m<sup>2</sup> terrazzi | 2 saloni | 3 stanze da letto | 3 bagni  
06 6830 9455 | [residenziale@savills.it](mailto:residenziale@savills.it)

**CA' DEL PARADISO, VENEZIA • € 1.150.000**  
150 m<sup>2</sup> | 10 m<sup>2</sup> terrazza | 1 salone | 3 stanze da letto | 2 bagni  
041 8505 397 | [residenziale@savills.it](mailto:residenziale@savills.it)



Con i 10 uffici associati presenti in Italia e gli oltre 600 uffici diretti distribuiti in tutto il mondo, Savills è orgogliosa di offrire ai propri clienti una gamma completa di servizi specialistici nel settore immobiliare. Che si tratti di vendere una proprietà, acquistare o affittare un immobile, non esitate a contattarci e i nostri esperti saranno a tua disposizione per individuare la soluzione ideale per te.

**savills**

Savills, the world's property expert    ☎ 800 44 10 40    [savills.it](http://savills.it)

**MILANO • ROMA • VENEZIA • PALERMO • S. MARGHERITA LIGURE • PORTO CERVO • COMO • CASTELLINA IN CHIANTI • UMBERTIDE**