



POLITECNICO
MILANO 1863
SCHOOL OF MANAGEMENT

Osservatori Entrepreneurship & Finance 3° Report italiano sul CrowdInvesting

17 luglio 2018

 accenturestrategy

 crowd

 **FUNDERA**
GRUPPO FUNDON & PARTNERS MERCHANT

 walliance
the real crowd



 CONSORZIO CAMERALE
PER IL CREDITO E LA FINANZA

 buzz
Crowdfunding



POLITECNICO
MILANO 1863
SCHOOL OF MANAGEMENT

Osservatori Entrepreneurship & Finance 3° Report italiano sul CrowdInvesting

Giancarlo Giudici

Politecnico di Milano – School of Management



Chi siamo

Il Report Italiano sul Crowdfunding è uno dei prodotti di ricerca del gruppo di 'Entrepreneurship, Finance & Innovation' della School of Management del Politecnico di Milano.

Grazie al supporto dei partner esistenti e di nuovi partner, presentiamo oggi il 3° Report, che fotografa la situazione del mercato italiano al 30 giugno 2018.

www.osservatoriocrowdfunding.it



Premessa metodologica

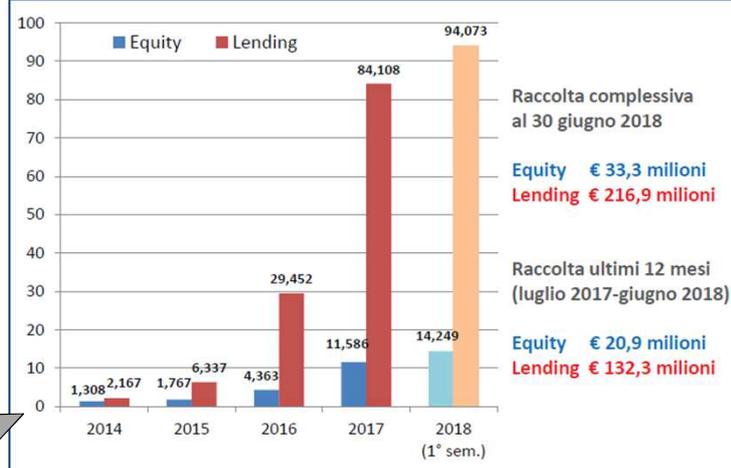
- **Crowdfunding:** tipologia di crowdfunding, laddove a fronte della raccolta di risorse finanziarie da parte di un'impresa (o di una persona fisica) viene prospettata all'investitore una remunerazione del capitale
- Elemento chiave è la presenza di una piattaforma abilitante che attraverso Internet è in grado di non solo di mettere in contatto impresa e investitore, ma anche di finalizzare l'investimento
- Quest'anno focalizziamo l'interesse su:
 1. equity crowdfunding (capitale di rischio)
 2. lending crowdfunding (capitale di debito)

Il segmento dell'invoice trading (anticipazione di una fattura commerciale) sarà parte di un Report sulla Finanza Alternativa per le PMI che sarà realizzato in autunno.

Quest'anno proponiamo invece un'appendice inedita sul crowdfunding nel Real Estate



Figura 1.2
Il volume di raccolta
delle campagne di
equity e lending
crowdfunding in
Italia.
Dati in milioni EUR.



Francia e
Germania: 10x

UK: 90x



Equity crowdfunding: Le novità del 2018

- Normativa specifica introdotta dal D.L. 179/2012 (piattaforme autorizzate da CONSOB).
- Estensione dell'equity crowdfunding a tutte le PMI: da gennaio pubblicata la revisione del Regolamento CONSOB
 - ✓ Copertura assicurativa minima
 - ✓ Rafforzamento presidi conflitti di interesse (piattaforme)
 - ✓ Policy di whistleblowing
 - ✓ Riduzione al 3% del 'famoso' limite minimo del 5% riservato a investitori 'professionali-qualificati' per le PMI con bilancio certificato
- Dibattito in corso sulla proposta di regolamentazione UE



Equity crowdfunding: I portali attivi

- 27 piattaforme autorizzate
 - ✓ 2 elenco 'speciale'
 - ✓ 25 sezione 'ordinaria'
- +2 nei giorni scorsi!
- Nessuna delle 8 piattaforme autorizzate negli ultimi 12 mesi ha pubblicato progetti.
 - Solo 11 piattaforme sono state attive nel pubblicare offerte negli ultimi 12 mesi.
 - Come previsto dall'Osservatorio, le operazioni si concentrano su alcuni portali
 - I 'second tier' tendono a specializzare il modello di business

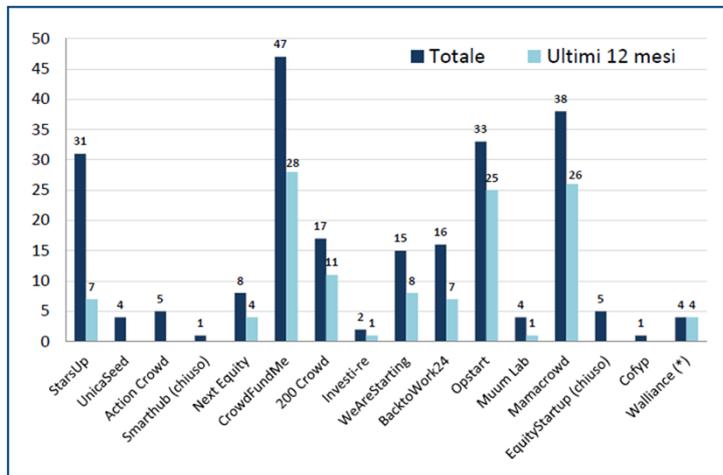


Equity crowdfunding: I portali attivi

Figura 2.1
Numero di campagne presentate dai portali autorizzati di equity crowdfunding in Italia, alla data del 30 giugno 2018: valore cumulato totale e flusso degli ultimi 12 mesi

(*) = sono escluse dal conteggio 3 campagne in pre-adesione ma non ancora aperte

Caso a parte:
Clubdealonline.com
(private crowdfunding)





Equity crowdfunding: La raccolta

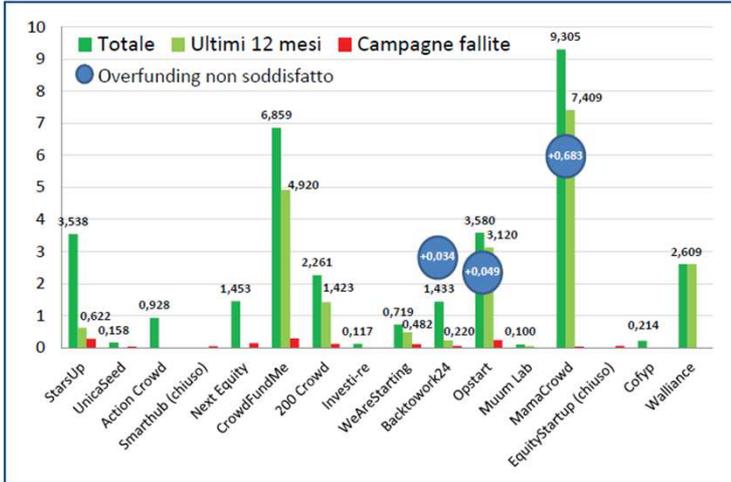


Figura 2.2

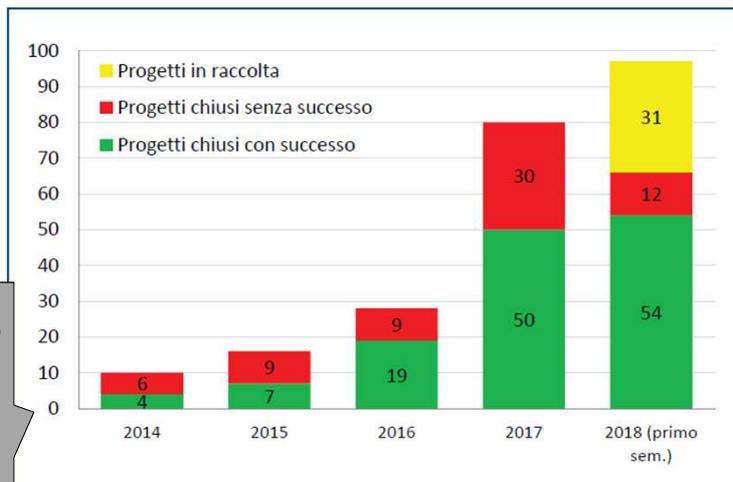
Capitale raccolto fino al 30/6/2018 dai portali italiani di equity crowdfunding autorizzati da CONSOB. Valori in milioni di euro

Ulteriore balzo a luglio 2018:
Mamacrowd € 9,8 M
Crowdfundme € 9,1 M
Walliance € 4,0 M
Superati € 38 M in totale



Equity crowdfunding: Le offerte

Figura 2.3
Flusso temporale delle campagne di equity crowdfunding in Italia, per data di conclusione



Ulteriore aumento del tasso di successo
Ad oggi, già 60 le campagne di successo e 34 in raccolta



Equity crowdfunding: Le offerte

Target di raccolta medio (euro)	Valore medio	Valore mediano	Valore minimo	Valore massimo
Tutto il campione	218.368	133.450	37.500	3.000.000
2014	284.745	250.000	99.200	636.000
2015	421.201	325.000	80.000	1.000.227
2016	209.551	149.980	50.000	720.000
2017	177.496	130.000	40.000	1.507.908
2018 (primo semestre)	203.168	100.000	37.500	3.000.000

Tabella 2.2
Statistiche sulle 231 offerte di equity crowdfunding del campione: target di raccolta

Quota del capitale offerta (%)	Valore medio	Valore mediano	Valore minimo	Valore massimo
Tutto il campione	13,5%	9,1%	0,17%	99,0%
2014	27,0%	20,0%	5,1%	86,7%
2015	19,5%	16,7%	5,0%	45,4%
2016	18,2%	11,0%	1,7%	43,8%
2017	12,2%	8,6%	0,20%	99,0%
2018 (primo semestre)	8,6%	6,4%	0,17%	98,8%

Tabella 2.3
Statistiche sulle offerte di equity crowdfunding del campione: quota del capitale offerta. Sono escluse le campagne di Walliance



Equity crowdfunding: Le offerte

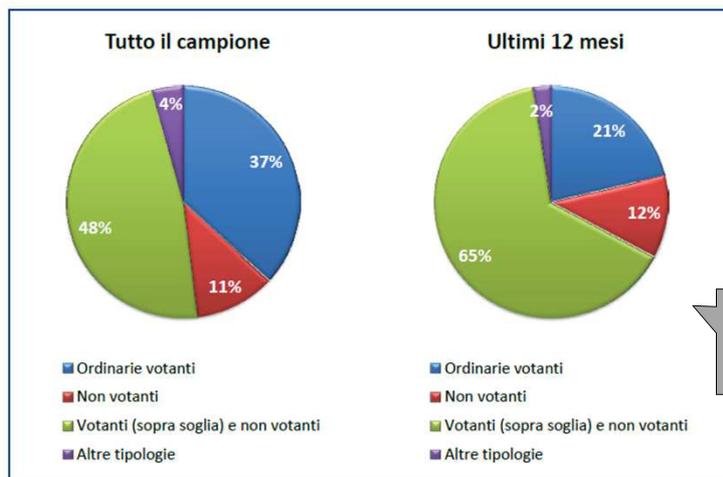


Figura 2.7
Segmentazione del campione delle 321 campagne di equity crowdfunding in funzione della tipologia di quote offerte: confronto fra tutto il campione e le operazioni dell'ultimo anno

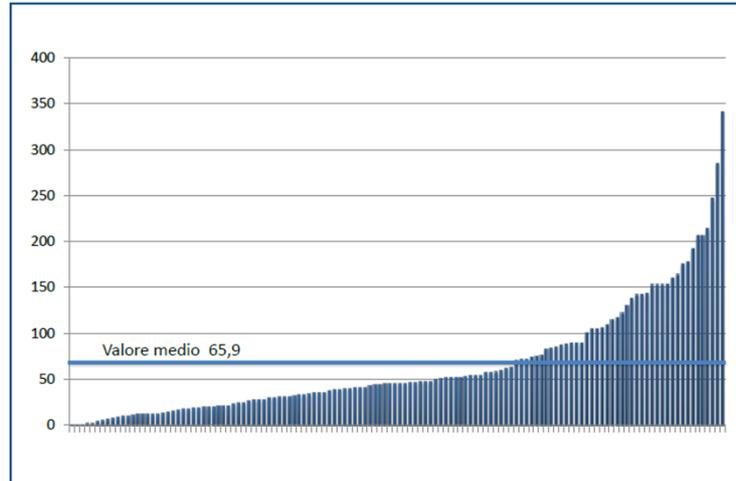
Tendenza a collocare 2 classi di quote/azioni



Equity crowdfunding: Gli investitori

Figura 2.12

Mapa del numero di backers per le 134 campagne di equity crowdfunding del campione concluse al 30/6/2018



Equity crowdfunding: Le emittenti

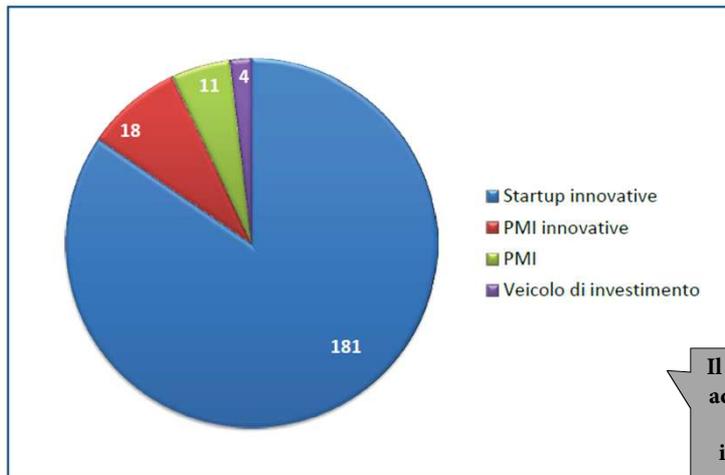


Figura 2.13

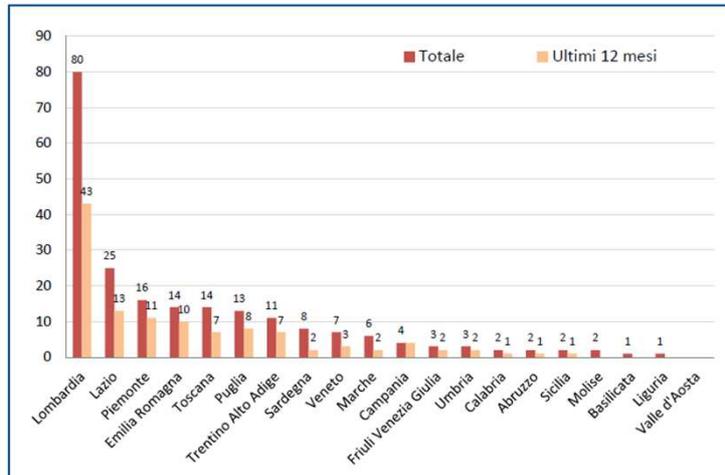
Tipologia societaria delle 214 imprese protagoniste di una campagna di equity crowdfunding su portali autorizzati da CONSOB fino al 30/6/2018

Il mercato continua ad essere dominato dalle startup innovative, ma...



Equity crowdfunding: Le emittenti

Figura 2.14
Localizzazione
geografica delle 214
imprese protagoniste
di una campagna di
equity crowdfunding
su portali autorizzati
da CONSOB fino al
30/6/2018



Equity crowdfunding: Le emittenti

	Valore medio	Valore mediano	Valore minimo	Valore massimo
Patrimonio netto pre-offerta (euro)	159.372	26.142	- 555.372	5.341.888
Età	2,4	2	Zero	30
Fatturato da ultimo bilancio disponibile (euro)	477.762	37.566	Zero	47.841.831
Utile netto da ultimo bilancio disponibile (euro)	- 43.617	- 3.864	- 3.115.804	1.225.824
Numero di soci pre-offerta	6,5	4	1	79
Valutazione pre-money implicita (euro) (*)	2.183.455	1.311.092	10.000	31.194.240

Tabella 2.4
Statistiche sulle
214 imprese che
hanno promosso
campagne di equity
crowdfunding
sulle piattaforme
autorizzate da
CONSOB fino al 30
giugno 2018

(*) sono esclusi
i veicoli di
investimento e le
imprese che hanno
raccolto su Walliance

La grande maggioranza delle emittenti
opera nel settore ICT



Equity crowdfunding: Cosa è successo dopo

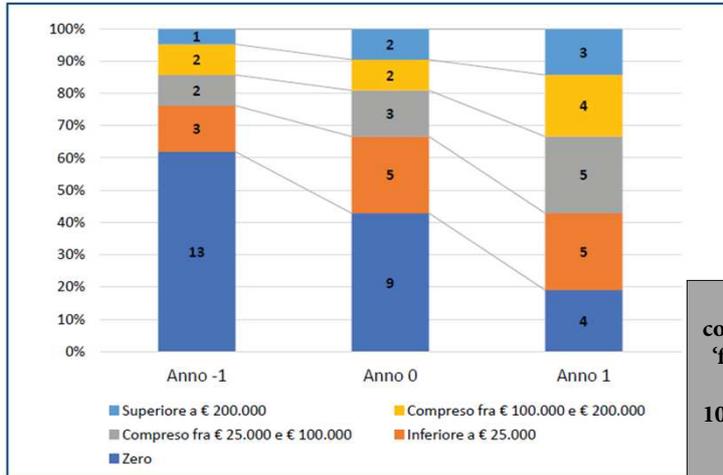


Figura 2.18

Evoluzione dei ricavi da fatturato per 21 imprese che hanno raccolto attraverso equity crowdfunding dal 2014 al 2016. L'anno 0 è quello della campagna.

15 emittenti hanno condotto una campagna 'follow-up' (in un caso due, in un caso tre) 10 sono state 'fedeli' alla prima piattaforma



Equity crowdfunding: Cosa è successo dopo

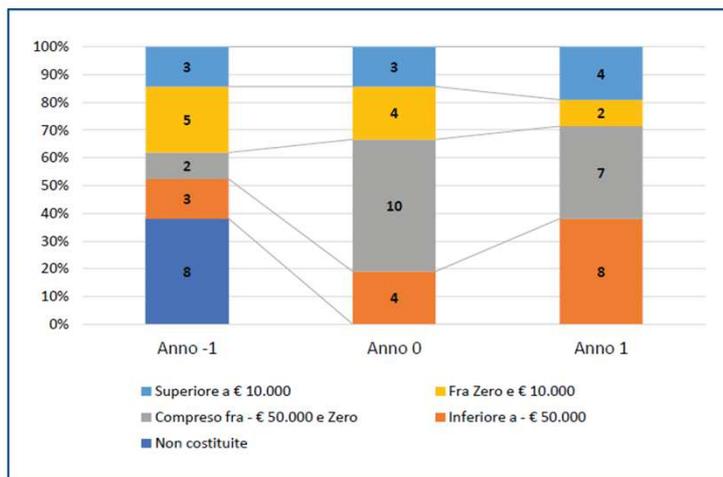


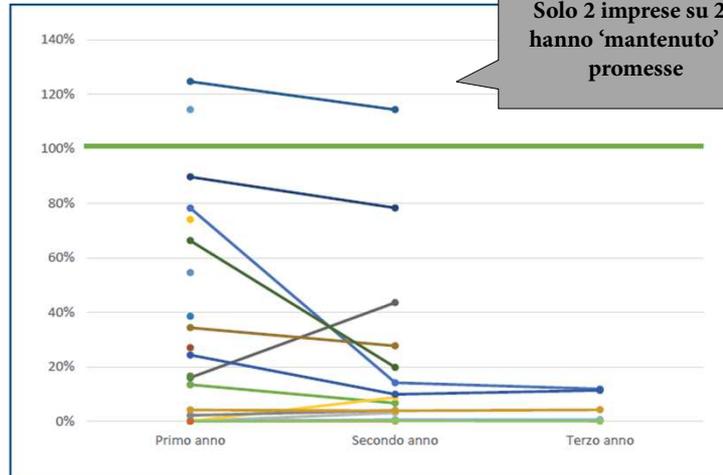
Figura 2.19

Evoluzione dell'EBITDA per 21 imprese che hanno raccolto attraverso equity crowdfunding dal 2014 al 2016. L'anno 0 è quello della campagna.



Equity crowdfunding: Le 'promesse'

Figura 2.21
Confronto fra
obiettivi di *business*
plan iniziali e
risultati effettivi
conseguiti dopo
una campagna di
equity crowdfunding:
rapporto fra ricavi
effettivi e ricavi
previsti.
Campione: 24
imprese emittenti fra
il 2014 e il 2016



Equity crowdfunding: Gli investimenti

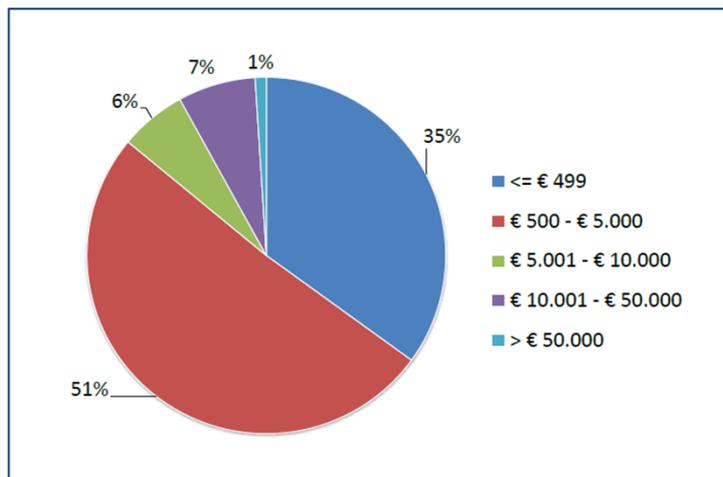


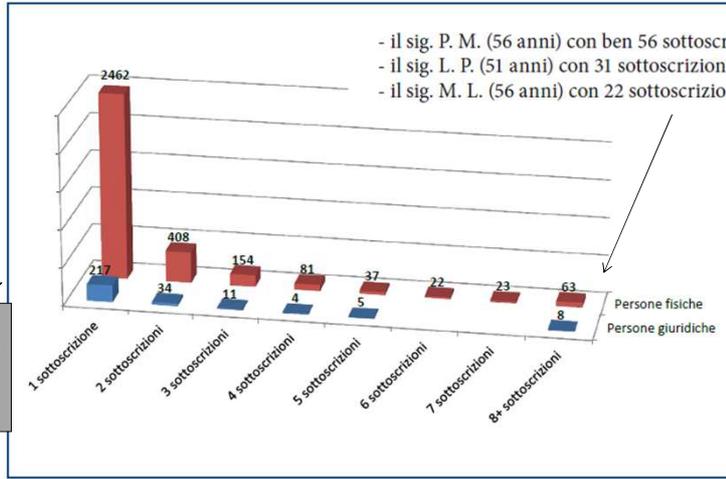
Figura 2.22
Distribuzione delle
sottoscrizioni per
singolo importo.
Copertura campione:
99 campagne di
equity crowdfunding
chiusse con successo



Equity crowdfunding: Gli investitori

Figura 2.23
Investitori 'singoli' e 'seriali'.
Copertura campione: 99 campagne di equity crowdfunding chiuse con successo

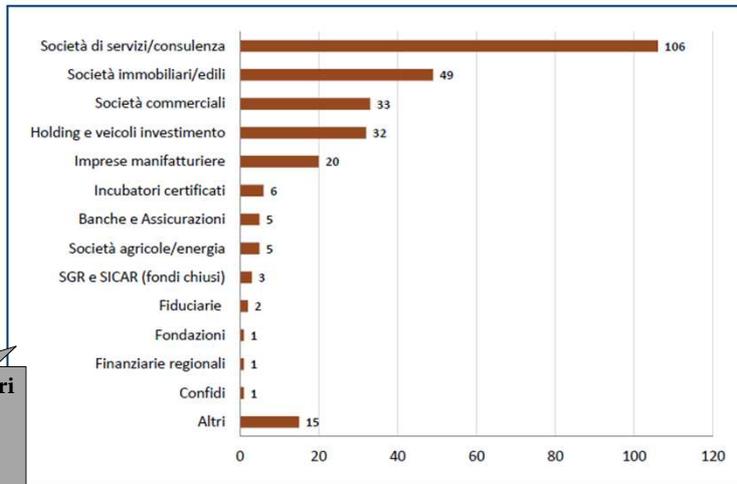
Ancora una 'elite'... e sempre più maschi! (87%)



Equity crowdfunding: Gli investitori (p.g.)

Figura 2.26
Segmentazione degli investitori (persone giuridiche).
Copertura campione: 99 campagne di equity crowdfunding chiuse con successo

Pochi investitori istituzionali e vigilati





Equity crowdfunding: I rendimenti (?)

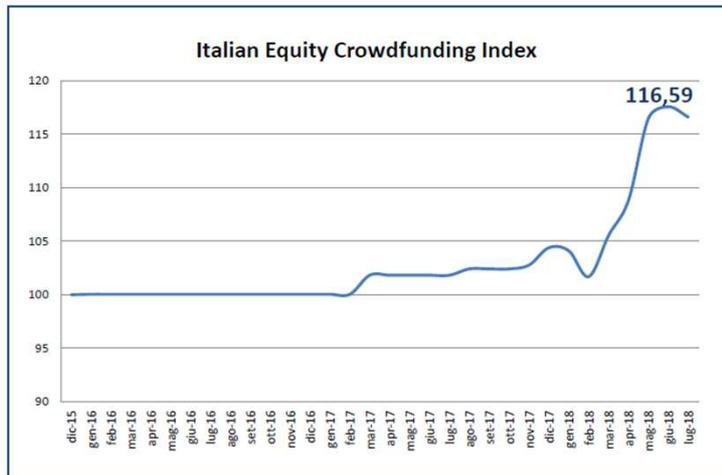


Figura 2.27
Andamento mensile
dell'Italian Equity
Crowdfunding Index

Nessuna exit,
nessun write-off,
alcuni secondi
round



Lending crowdfunding: Le novità del 2018

- Equiparazione redditi da investimento a rendite finanziarie, con ritenuta definitiva 26%; eleggibilità ai fini PIR come 'investimento qualificato'
- Apertura decisa agli investitori istituzionali:
 - ✓ BorsadelCredito.it ha costituito una SGR
 - ✓ Prestiamoci procederà a cartolarizzare una parte dei crediti
- Specializzazione
 - ✓ Il caso di Soisy
- Accesso al Fondo Centrale (garanzia dello Stato) per le PMI



Lending crowdfunding: I portali attivi

Tabella 3.1
I portali di *lending crowdfunding* italiani, alla data del 30/6/2018

(*) = raccolta via *web* al momento non attiva in Italia

Sito web	Società gestore	Qualifica	Target
BLender.loans	BLender Global / UAB BLender Lithuania	Istituto di pagamento	Consumer
BorsadelCredito.it	Business Innovation Lab SpA / Mo.Net SpA / Art SGR SpA	Istituto di pagamento / Società di Gestione del Risparmio	Business
Housers.com/it	Housers Global Properties PFP, SL / Lemon Way SA	Agente istituto di pagamento	Business (immobiliare)
It.lendix.com	Lendix Italia srl / Lendix SA	Agente istituto di pagamento	Business
Motusquo.it	Motusquo.it / Lemon Way SA	Agente istituto di pagamento	Consumer
Prestacap.com (*)	iBondis Limited	Istituto finanziario	Business
Prestiamoci.it	Prestiamoci SpA / Pitupay SpA	Finanziaria ex art. 106 TUB / Istituto di pagamento	Consumer
Smartika.it	Smartika SpA	Istituto di pagamento	Consumer
Soisy.it	Soisy SpA	Istituto di pagamento	Consumer
Thesociallender.it	The Social Lender Srl / Lemon Way SA	Agente istituto di pagamento	Business
It.younited-credit.com (*)	Younited SA	Istituto bancario	Consumer

Due nuovi entranti nella survey



Lending crowdfunding: La raccolta

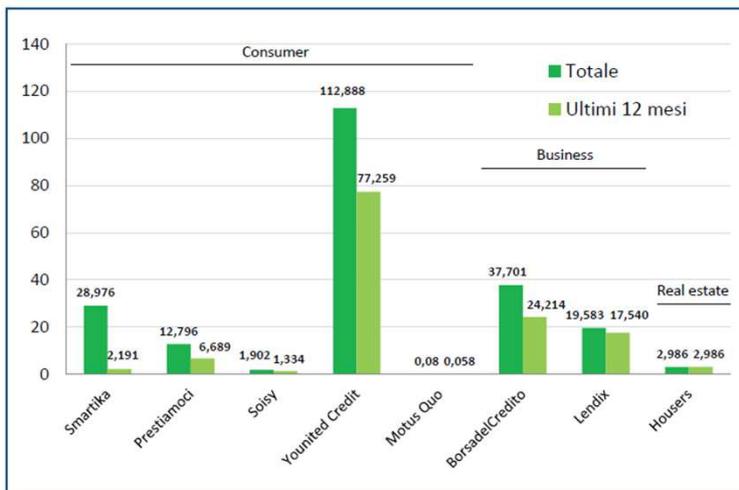


Figura 3.1

Ammontare dei prestiti erogati dalle piattaforme di *lending crowdfunding* italiane attive, alla data del 30/6/2018: valori totali e flusso annuale in milioni di euro.
Fonte: dati forniti dalle piattaforme



Lending crowdfunding: I prestiti

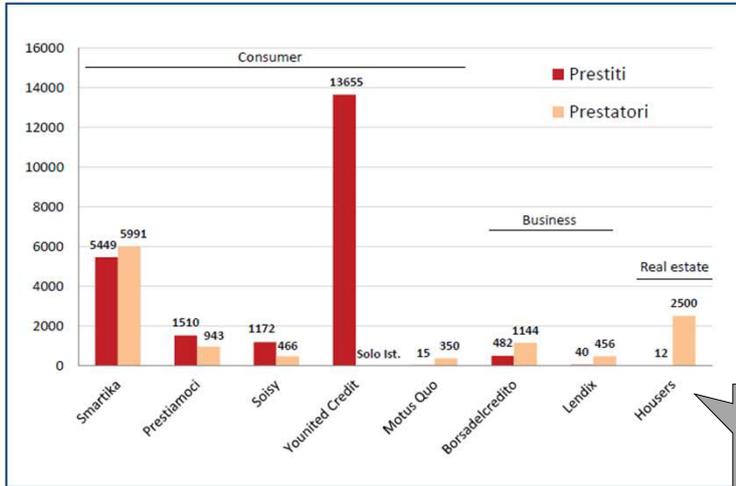


Figura 3.2

Numero totale dei prestatori con offerta attiva e numero dei prestiti veicolati dalle piattaforme italiane di *lending crowdfunding* alla data del 30/6/2018. Fonte: dati forniti dalle piattaforme

Prestito medio:
BdC.it = € 78.219
Lendix = € 531.515
Housers = € 248.800



Il crowdfunding nel Real Estate

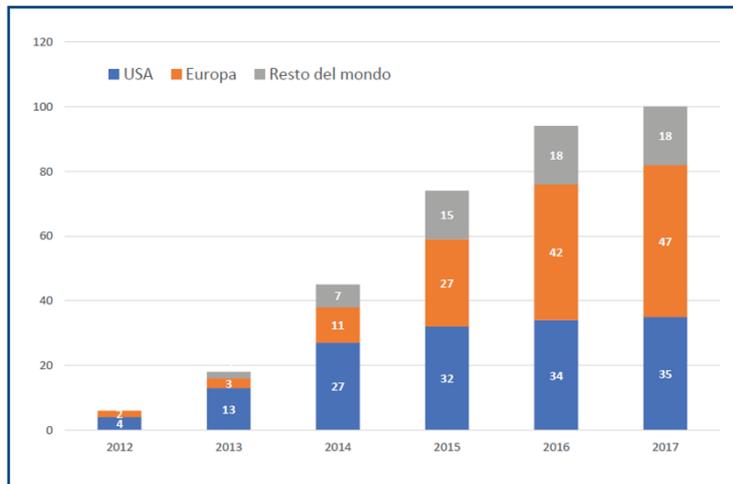


Figura 4.1

La crescita delle piattaforme di *real estate crowdfunding* a livello mondiale.



Il crowdfunding nel Real Estate: equity

Veicolo	Progetto	Stato al 30 giugno 2018	Capitale raccolto (euro)
Mak Capital Srl	Trento, via Barbacovi (25 appartamenti residenziali)	Chiuso e finanziato	580.500
Baia Blu Capital Srl	Jesolo, Lido Baia Blu (resort con 35 unità abitative)	Chiuso e finanziato	760.600
SD Capital Srl	"Investi come me" by Giuseppe Gatti	Chiuso e finanziato	1.267.500
Winwood 9 Italia Srl	Miami, Winwood 9 (edificio residenziale-commerciale)	In corso di raccolta	-
Cascina Gerola Srl	Cohousing Chiaravalle (recupero ad uso abitativo di 5 edifici)	Pre-adesioni	-
In corso di costituzione	New York, Hell's Kitchen 48th St (ristrutturazione appartamento)	Pre-adesioni	-
In corso di costituzione	New York, Manhattan 10025 (ristrutturazione appartamento)	Pre-adesioni	-

Tabella 4.1
I progetti di *equity crowdfunding* nel *real estate* pubblicati dal portale Walliance.eu



Il crowdfunding nel Real Estate: lending

Tabella 4.2
I progetti italiani di *lending crowdfunding* nel *real estate* pubblicati dal portale Housers

Progetto	Capitale raccolto (euro)	Tasso di interesse di base	Durata (mesi)	Tipologia
Merano	252.000	4,01%	60	Risparmio
Plinio	170.100	7,53%	12	Investimento
Breda	150.000	4,41%	60	Risparmio
Donadoni	179.500	3,80%	60	Risparmio
Col di Lana	413.000	3,83%	240	Risparmio
Certosa	116.000	5,00%	120	Risparmio
Sempione	248.000	4,02%	60	Risparmio
Cozzi	139.000	4,04%	60	Risparmio
Palazzo Pitti	289.000	5,07%	120	Risparmio
San Gallo	379.000	4,58%	60	Risparmio
Macchia Romana	450.000	9,00%	12	Tasso fisso
Marina di Massa	200.000	9,00%	12	Tasso fisso



In definitiva...

Sull'equity:

- Le piattaforme 'leader' consolideranno il proprio vantaggio
- Arriveranno le PMI 'mature' (con una crescita quindi dei volumi)
- Dovrebbero arrivare le prime 'exit'...

Sul lending:

- In Europa c'è grande attivismo
- In Italia i player stanno affilando le armi per acquisire 'potenza di fuoco'
- Sarà ancora il segmento con la raccolta più consistente

Sul real estate:

- È la parte più 'vivace' al momento
- Prevediamo il traguardo di € 30 milioni di raccolta entro il 2019



Ringraziamenti



Gruppo di ricerca:

Giancarlo Giudici, Marco Boaro, Alessandro Cimino, Lorenzo De Castro, Marco Filella,
Luca Sorbelli, Andrea Steiner, Claudio Tartaglia, Stefano Tranquillini, Alberto Venturelli