



2023

WHITTEPAPER

1.0



//

**L'immobiliare
per tutti.**

//



Realworld

RealWorld è un'azienda che raccoglie capitali dagli investitori per acquisire proprietà immobiliari da locare.

Nell'immobiliare il guadagno si realizza al momento dell'acquisto e non della vendita.

In altre parole, stiamo dicendo che le nostre offerte di acquisto, fatte attraverso negoziazioni con la proprietà, con le agenzie immobiliari o aste giudiziarie, saranno fondamentalmente ad un prezzo più basso del valore di mercato.

Valutiamo solo gli immobili migliori attraverso una selezione mirata e scrupolosa. Non prendiamo in considerazione proprietà immobiliari con una rendita locativa annua lorda più bassa del **10%**: la media delle nostre acquisizioni deve avere una rendita lorda del **13%**. Scegliamo tutti quegli immobili che pensiamo possano avere una buona rivalutazione nel tempo rispetto al prezzo di acquisto.

La nostra prima regola, come qualcuno ci ha insegnato, è di non perdere soldi.

La seconda regola è di non dimenticare mai la prima.

Noi crediamo che la formazione e l'apprendimento siano processi che iniziano quando si nasce e durino per tutta la vita. Ecco perché ogni giorno trascorriamo molto del nostro tempo in approfondimenti su quotidiani e periodici.

Quando acquistiamo un immobile pensiamo di comprarlo per tenerlo per tutta la vita.

Facciamo un esempio con alcuni immobili acquistati di recente, scegliendone solo alcuni della lunga lista di acquisizioni partita anni addietro che ne conta oltre una sessantina:

- Una delle nostre ultime acquisizioni è stata un piccolo locale commerciale di 25mq nel cuore di Roma, proprio davanti all'ingresso della stazione Termini. Tra l'acquisto, le spese di agenzia, notaio e una piccola ristrutturazione, abbiamo speso circa 59 mila euro per un immobile che sul mercato ne vale attualmente 100 mila, il

che significa che se domani volessimo vendere a 90 mila euro non avremmo difficoltà a farlo anche in un arco di tempo piuttosto breve.

Data l'emergenza sanitaria degli ultimi tempi, abbiamo affittato l'immobile a 600 euro mensili, ma alla prossima scadenza contrattuale si procederà ad adeguare il prezzo al valore attuale di mercato che è attualmente pari a 750 euro, sempre escludendo spese condominiali e di utenza.

Rendita lorda attuale del **12% (15% a valore di mercato)**.

- Sempre a Roma, per il tramite della società di persone detenuta, altro piccolo locale commerciale di 20mq nel quartiere Alessandrino.

Tra l'acquisto, le spese di agenzia e notaio, abbiamo speso circa 19 mila euro, per un locale che sul mercato vale 50 mila euro. Affittato a 300 euro mensili. Rendita lorda del **19%**.

- Per poi passare ad immobili più importanti: l'acquisizione di una struttura alberghiera, un quattro stelle di sofisticata eleganza famoso in tutta la Campania. L'ubicazione è strategica in quanto è situato in una posizione mediana tra i capoluoghi di provincia campani.

L'immobile è stato acquistato al tribunale per la cifra complessiva di circa 1 milione di euro, a fronte di una perizia di stima del tribunale che lo valuta 5 milioni e 700 mila euro. Valore attuale ante ristrutturazione di circa 3 milioni di euro. Il cespite è da ristrutturare e siamo già in trattativa per un affitto della struttura ristrutturata che frutterà un rendimento annuo lordo di circa **il 15%**.

Ed è proprio questo il punto: la redditività. Trattando esclusivamente immobili ad alto rendimento, ci impegniamo a corrispondere agli investitori almeno il **6%** del capitale investito.

Questo non significa che ci fermiamo al **6%**: abbiamo indicato questa percentuale per prudenza ma l'impegno totale dell'azienda è quello di corrispondere un rendimento più alto possibile.

Pertanto la remunerazione l'investitore è almeno il **6%** più il nostro impegno ad aumentare sempre di più il valore della società.

Tutto ciò nel modo più trasparente possibile, pubblicando un report periodico comprensivo degli atti di acquisto e degli eventuali lavori di ristrutturazione con i reali costi affrontati.

Quindi tornando al nostro discorso, avremo il seguente scenario. Raccolto capitale per 10.000.000 di euro ad esempio ed acquistati immobili del tipo sopra descritto ed eventualmente ristrutturati dove serve, avremo che il valore degli immobili detenuti dalla società sarà di più di 14.000.000 di euro e questo perché con 10.000.000 di euro siamo riusciti ad acquistare immobili e ristrutturare quelli da ristrutturare ad un prezzo inferiore a quello di mercato, incrementando il valore della società del **40%**.

Nel breve termine il passo è la quotazione sul mercato, in modo da garantire all'investitore oltre al rendimento sotto forma di dividendo, anche il guadagno in conto capitale generato dall'accrescimento del valore azionario.

Così come pure in futuro non si esclude la possibilità di emissione di token rappresentativi di capitale, ultimamente sempre più utilizzati, in un'ottica di maggiore semplificazione nelle fasi di investimento e disinvestimento.

Più soldi investiti più seguiranno acquisizioni che aggiungeranno valore e successo aziendale.



//

**Thanks for
trust us.**

//

REALWORLD