humanativa
CONOSCERE PER INNOVARE

hn BLOCKCHAIN

BLOCKCHAIN Use Case: Tokenizzare il Real Estate

La tecnologia blockchain

La **blockchain** è una tecnologia **P2P** costituita da un libro mastro condiviso da più nodi che in modo autonomo collaborano, in cambio di un incentivo, solitamente economico, a tenere in sicurezza la rete. Maggiore è la quantità di nodi e la potenza computazionale impiegata per tenere la rete sicura maggiore è la sicurezza della rete.

Solitamente una rete blockchain è una rete P2P pubblica, senza una governance centralizzata dove ogni nodo contribuisce in modo spontaneo e autonomo. Esistono anche alternative note come **DLT** che imitano una rete blockchain, e spesso sono prive di incentivi.
I pro di queste reti sono presenza di governance quasi completa e maggior velocità; i contro, meno sicurezza e costi molto elevati per raggiungere una sicurezza accettabile ma spesso inferiore a reti pubbliche.

Qualche statistica per iniziare questa storia

- "**La casa degli italiani è un asset illiquido** [...] E la cosa più preoccupante è che questo asset rappresenta l'80% del patrimonio investito dalle famiglie del nostro Paese." (ilsole24ore).
- Investimenti globali nel Real Estate in crescita, da $7,4 trilioni a $8,5 in un anno. (msci.com)
- 2/3 della ricchezza familiare è rappresentato dalla casa. (handsonbanking).
- Molti investitori in Real Estate sono investitori accreditati. (dati USA: dqydj.com).
- Report della EEA.

Cos’è la tokenizzazione

La **Tokenizzazione** è il processo con cui si può rappresentare l’interesse per proprietà frazionata di un asset, sia un utility asset che security asset, con un token basato su tecnologia blockchain.

Uno dei token basati su blockchain più comunemente usato è l’**ERC20**, basato su Ethereum.

Come funziona la tokenizzazione nel Real Estate

La tokenizzazione nel Real Estate permette di rappresentare l'interesse per proprietà frazionata di uno o più immobili con un token. Importante in questo caso è cosa il token realmente rappresenta. In generale un token può rappresentare la proprietà di un asset sottostante, di equity di un'entità legale che possiede l'asset, un interesse di un debito assicurato dalla proprietà, una fonte di reddito proveniente dallo sfruttamente dell'asset, e molto altro ancora.

Perché decidere di tokenizzare?

I vantaggi che seguono non sono specifici per il Real Estate, ma si possono applicare a qualsiasi asset non liquido.

- **Tokenizzare genera liquidità**
  La pool di investimento per i token è realmente globale. Chiunque con una connessione internet e che rientra nei requisiti normativi e di capitale può investire.
- **Meno barriere di ingresso per chi investe**
  Aumentando la liquidità diminuiscono le barriere.
- **Security programmabili**
  La flessibilità degli smart contract permette di automatizzare processi importanti legati al valore e sfruttamento dell'asset.
- **Sicurezza e immutabilità**
  Avanzate tecniche di crittografia proteggono gli asset in blockchain, ed il registro delle transazioni pubblico è immutabile.

Alcune considerazioni importanti

- Cosa rappresenta veramente il token? Equity di un veicolo che possiede gli asset? Un diritto di guadagno dallo sfruttamento dell'asset?
- Regolamentazione in ambito security e sollecito al pubblico risparmio di qualsiasi paese nel quale si renderà disponibile il token.
- Norme anti riciclaggio, KYC & AML

La notarizzazione

Un’altro aspetto in cui la tecnologia blockchain può fornire valore nel Real Estate è la certificazione e la “notarizzazione” delle informazioni. In Italia tale aspetto è perfettamente normato, dando valore giuridico alla notarizzazione e certificazione in blockchain.

humanativa

CONOSCERE PER INNOVARE

Humanativa Group S.p.A.

Sede Legale ed Operativa

Viale della Grande Muraglia, 284 · 00144 Roma · Tel. +39.06.89161268 · Fax +39.06.89161316

Sede Operativa

Via Gian Domenico Romagnosi, 11A · 00196 Roma · Tel. +39.06.36002917

Formazione

Via XX Settembre, 98e · 00187 Roma

Sede di Milano

Piazza Armando Diaz, 1 · 20123 Milano

www.humanativaspa.it · info@humanativaspa.it