

# Presentazione per Crowdfunding Immobiliare

---

## 1. Problema/Soluzione

- **Problema:**  
L'immobile è troppo grande e non risponde alle esigenze del mercato attuale. Inoltre, necessita di una ristrutturazione significativa.
  - **Soluzione:**  
Riqualificazione e frazionamento dell'immobile in 4 unità abitative più piccole, moderne e funzionali, in linea con la domanda del mercato locale.
- 

## 2. L'Azienda

- **Nome:** B & G Property Group SRL
- **Fondazione:** Febbraio 2023
- **Mission:**  
Creare valore nel settore immobiliare attraverso operazioni innovative di frazionamento e riqualificazione, massimizzando la redditività e rispondendo alle richieste del mercato attuale.

### Amministratori Soci:

- **Mario Barbone:**  
Mario Barbone è un imprenditore immobiliare esperto, con una formazione avanzata nel settore. Ha completato un percorso triennale presso l'Accademia di Formazione Immobiliare, specializzandosi in flipping immobiliare, frazionamenti e valutazione di immobili.
  - **Esperienza chiave:**
    - Ha realizzato operazioni immobiliari significative, come l'acquisto e la rivendita di un immobile a via Torre d'Amore 16, Bari, generando un ROI del 35%.
    - Ha gestito, tramite la SRL, il frazionamento e la vendita di immobili a via Ugo Foscolo 163, Carbonara di Bari.
  - **Competenze principali:** Business plan, project management, analisi di mercato, relazioni con agenzie immobiliari e gestione di investimenti complessi.
- **Gracjan Grygier:**  
Gracjan Grygier è un agente immobiliare con oltre 5 anni di esperienza nel settore, maturata presso realtà come Tecnocasa (2 anni) e Remax (3 anni).
  - **Esperienza chiave:**
    - Ha gestito con successo operazioni di frazionamento immobiliare e collaborato con costruttori locali per sviluppare e vendere immobili.
    - Ha partecipato attivamente, come socio della SRL, alla gestione di operazioni immobiliari complesse, come il progetto di via Ugo Foscolo 163 a Carbonara di Bari.
  - **Competenze principali:** Intermediazione immobiliare, frazionamenti, trattative complesse e marketing immobiliare.

---

### 3. Value Proposition

- Offrire unità abitative frazionate e progettate per le attuali esigenze del mercato.
- Generare un ROI competitivo per gli investitori tramite un modello di business sicuro e ben strutturato.

---

### 4. Prodotto/Servizio

- **Prodotto:**  
Riqualificazione e frazionamento dell'immobile in 4 unità abitative pronte per la vendita.
- **Servizio agli Investitori:**  
Prestito garantito con rendimento del 10% in 14 mesi, senza coinvolgimento operativo.

---

### 5. Business Model

- **Fasi:**
  1. **Finanziamento:** Gli investitori mettono a disposizione il capitale necessario tramite prestito.
  2. **Acquisizione dell'Immobile:** Acquisto di un immobile sottovalutato, con potenziale di frazionamento e riqualificazione.
  3. **Intervento di Riqualificazione:** Frazionamento dell'immobile in unità abitative più piccole, pronte per la vendita.
  4. **Vendita delle Unità:** Vendita delle unità frazionate per garantire il ritorno economico necessario.
  5. **Ritorno per gli Investitori:** Capitale e interessi restituiti entro 14 mesi.
- **Totale Costi:** €367.820,9
- **Valore di Rivendita:** €530.000
- **Utile:** €162.179,1
- **ROI:** 44,09%

---

### 6. Market Penetration

- **Target di mercato:**  
Giovani coppie, famiglie e investitori privati.
- **Strategie di vendita:**  
Collaborazioni con agenzie immobiliari, campagne mirate su portali online.
- **Posizione strategica:**  
Immobile in area ad alta domanda e ben servita.

---

### 7. Proiezioni di Conto Economico

<b>Voce</b>	<b>Importo (€)</b>
<b>1. Costi di Acquisizione</b>	220.000
<b>2. IVA (10%)</b>	22.000
<b>3. Agenzie Immobiliari (Acquisto)</b>	7.300
<b>4. Costi di Ristrutturazione</b>	80.000
<b>5. Spese Tecniche</b>	10.500
<b>6. Oneri Notarili</b>	1.500
<b>7. Costi Straordinari</b>	4.758
<b>8. Imprevisti (5%)</b>	4.762,9
<b>9. Agenzie Immobiliari (Rivendita)</b>	17.000
<b>Totale Costi</b>	<b>367.820,9</b>
<b>Entrate (Vendita delle 4 unità)</b>	<b>530.000</b>
<b>Margine Lordo (Utile)</b>	<b>162.179,1</b>

---