



LEXIFY
MORE THAN LAWYERS

Real Estate tokenisation, sfide ed opportunità

Dott. Iur. Alberto Borri – Lexify

Lugano International Real Estate Forum 10.05.2023

A glowing blue house outline is centered on a black background. Inside the house shape, the words "REAL ESTATE" are written in a bold, white, sans-serif font, stacked in two lines: "REAL" on top and "ESTATE" on the bottom. The house outline has a double-line effect and a slight glow.

OPPORTUNITÀ



AUMENTO LIQUIDITÀ
IMMOBILE



RIDUZIONE SOGLIE DI
INGRESSO AL MERCATO
IMMOBILIARE CON UN
BUDGET RIDOTTO



MAGGIORE EFFICIENZA
FINANZIARIA E
TEMPORALE NEL
TRASFERIMENTO DEL
DIRITTO DI PROPRIETÀ



FRAZIONALIZZAZIONE
DELL'IMMOBILE



AUTOMATIZZAZIONE
DELLE TRANSAZIONI

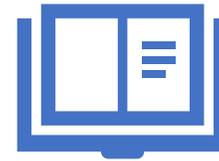


INTEROPERABILITÀ

SFIDE



LIMITI LEGALI



REGISTRO FONDIARIO



NORMATIVA LEX
KOLLER

COME TOKENIZZARE INVESTIMENTI IMMOBILIARI?



TOKENIZZAZIONE DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI **DIRETTI**



TOKENIZZAZIONE DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI **INDIRETTI**



I PROBLEMI DELLA TOKENIZZAZIONE DIRETTA DEGLI IMMOBILI



In Svizzera, la **proprietà di un immobile non può essere offerta e trasferita attraverso un token**, secondo le disposizioni del codice civile il proprietario di un immobile è la persona **che figura nel registro fondiario**.



Non è quindi possibile alcun trasferimento di proprietà al di fuori del **registro fondiario**.



Limiti imposti dalla normativa **Lex Koller**.



La normativa Lex Koller

La legge **Lex Koller** si applica ai **cittadini esteri residenti all'estero**. Ciò comprende i seguenti gruppi:

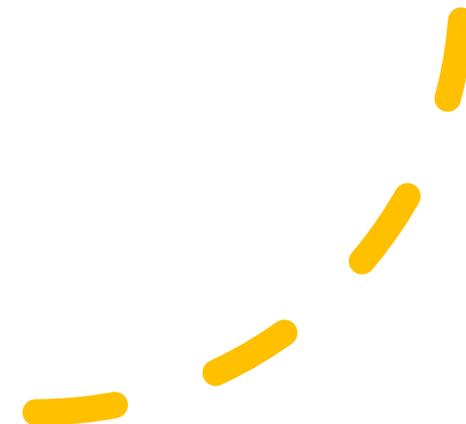
- stranieri con domicilio all'estero,
- stranieri con domicilio in Svizzera, che non sono cittadini UE o di un paese AELS,

Di conseguenza le seguenti persone possono acquistare liberamente immobili in Svizzera:

- cittadini svizzeri / persone con doppia cittadinanza con sede in Svizzera o all'estero,
- cittadini UE/AELS con domicilio legale o effettivo in Svizzera,
- cittadini di altri Stati con permesso C e domicilio effettivo in Svizzera.

L'acquisto **tramite una persona giuridica** può avvenire solo se la società ha la **propria sede in Svizzera** e viene **controllata da persone con sede in Svizzera**. Quindi agire attraverso una società svizzera per gli stranieri non è possibile. **Per l'obbligo di autorizzazione è rilevante lo stato della persona fisica «avente diritto economico».**

Uno straniero interessato ad acquistare casa in Svizzera dovrà chiedere un'autorizzazione alle autorità cantonali e l'immobile che si vuole acquistare dovrà sottostare a determinati parametri, tra cui la metratura abitabile, che dovrà essere inferiore a 200 mq, e non dovrà disporre di più di 1000 mq di fondo annesso.



Chi può comprare un immobile in Svizzera ?

Origine	Tipo di permesso	Residenza primaria	Residenza secondaria	Casa vacanza	Casa plurifamiliare	Spazi commerciali
Persone domiciliate in Svizzera						
EU/EFTA	C B	■	■	■	■	■
No EU/EFTA	C	■	■	■	■	■
No EU/EFTA	B	■	■	■	■	■
Persone non domiciliate in Svizzera						
EU/EFTA		■	■	■	■	■
No EU/EFTA		■	■	■	■	■
		■ consentito	■ con permesso	■ non consentito		

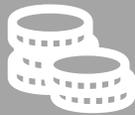
LA TOKENIZZAZIONE INDIRETTA DEGLI IMMOBILI (1/2)



La tokenizzazione degli investimenti immobiliari indiretti costituisce già **pratica comune**.



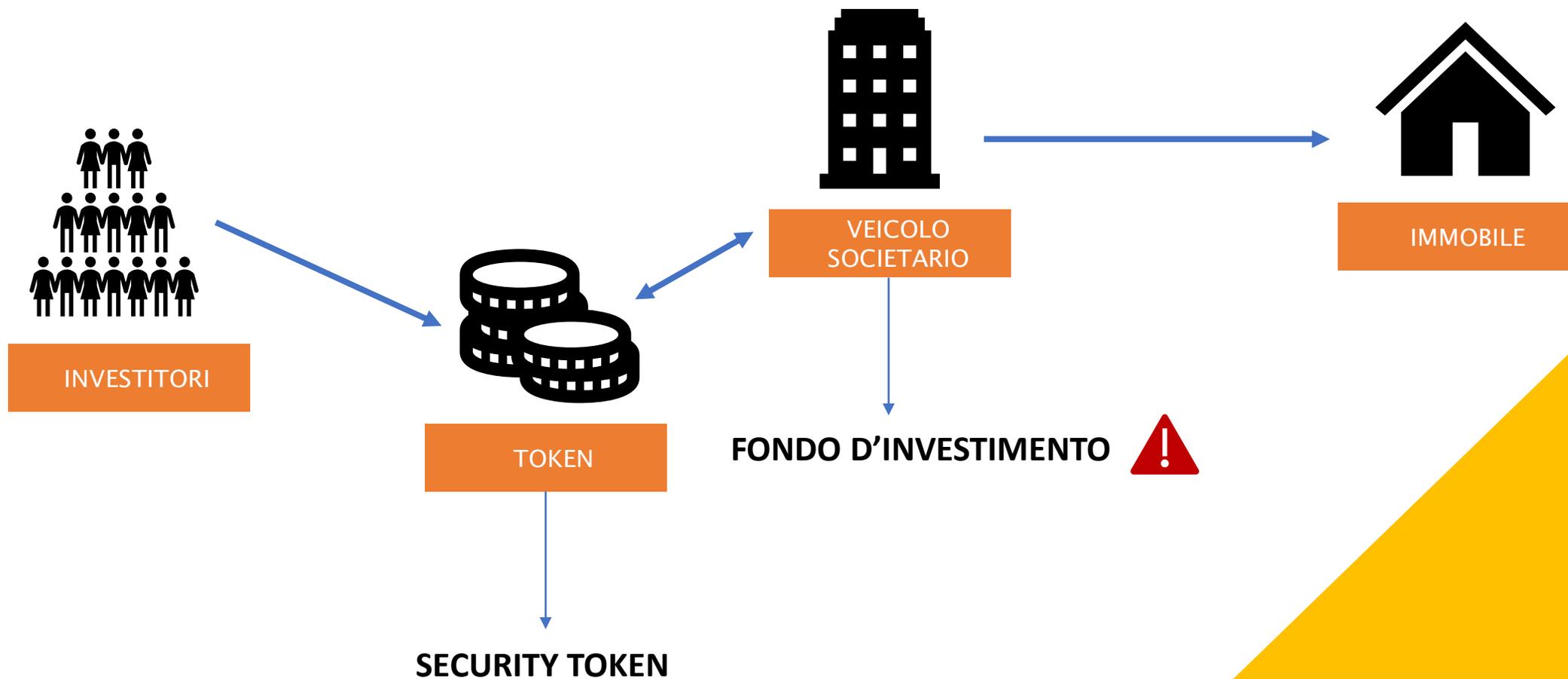
Esistono vari modi per trasferire i diritti economici sugli immobili senza che la proprietà degli stessi venga trasferita.



E' possibile tokenizzare azioni e certificati di partecipazione nei veicoli che investono negli immobili in conformità alle disposizioni dell'art. 973d CO e seguenti.



LA TOKENIZZAZIONE INDIRETTA DEGLI IMMOBILI (2/2)





1. Search

We select the best opportunities to buy



2. Tokenization

We tokenize the vehicle so that any investor can participate.



3. Yields

We distribute monthly dividends from rent.



4.Reinvest

Reinvest your monthly performances and multiply the initial capital invested.



5. Final sale

We sell the property within the established period and distribute the capital gains.



Clear legal protections

HoneyBricks is a US company and securities issuer, with clear investor protections and disclosures.



HoneyBricks

Real estate in your crypto wallet

I PROBLEMI DELLA TOKENIZZAZIONE INDIRETTA DEGLI IMMOBILI



LA TOKENIZZAZIONE DEGLI INVESTIMENTI INDIRETTI RICHIEDE ANCHE UN **ELEVATO GRADO DI CONTROLLO SUI DETTAGLI.**



DIFFICOLTA' MODIFICA SMART CONTRACT.



I PROFITTI NON POSSONO ESSERE DISTRIBUITI PER INTERO, **POICHÉ È NECESSARIO COSTITUIRE RISERVE PER I LAVORI DI MANUTENZIONE E LE RISTRUTTURAZIONI FUTURE.**



RITIRO DEGLI INVESTITORI.



Tassonomia crypto-assets (Svizzera)

Payment token	Utility token	Asset token	
Sono destinati a essere utilizzati come mezzi di pagamento per l'acquisto di beni o servizi, o come mezzo di trasferimento di denaro o di valore. Non vi è alcuna pretesa nei confronti del loro emittente.	Garantiscono l'accesso a un bene o a un servizio già sviluppato e disponibile.	Rappresentano attività che non sono prodotti finanziari, certificati o derivati.	Non Security
	Garantiscono l'accesso a un'applicazione o a un servizio digitale in un futuro lontano.	Rappresentano assets che sono titoli o che consentono la negoziazione di attività fisiche.	Security

Tassonomia crypto-assets (UE)

ELECTRONIC MONEY TOKEN («EMT»):

- indica un tipo di crypto-asset che pretende di mantenere un valore stabile facendo riferimento al valore di una valuta ufficiale.

ASSET-REFERENCED TOKEN («ART»)

- indica un tipo di crypto-asset, che non è un token di moneta elettronica, che mira a mantenere un valore stabile facendo riferimento a qualsiasi altro valore o diritto sottostante o a una loro combinazione, comprese una o più valute ufficiali.

TOKEN NO ART E NO EMT

- tutti i token che non rientrano nelle categorie EMT e ART.
- Il MICA definisce gli utility token come un tipo di crypto-asset che ha il solo scopo di fornire l'accesso a un bene o a un servizio fornito dall'emittente del token.



Contatti



Phone

+41 77 46 13 847



Email

alberto.borri@lexify.io



Website

www.lexify.io

GRAZIE PER LA VOSTRA ATTENZIONE!

SCAN HERE

