



BEST VISION

L'evoluzione della tokenizzazione immobiliare nel settore bancario

Da trend tecnologico a infrastruttura finanziaria



Il Vostro Relatore

Adam Rossi

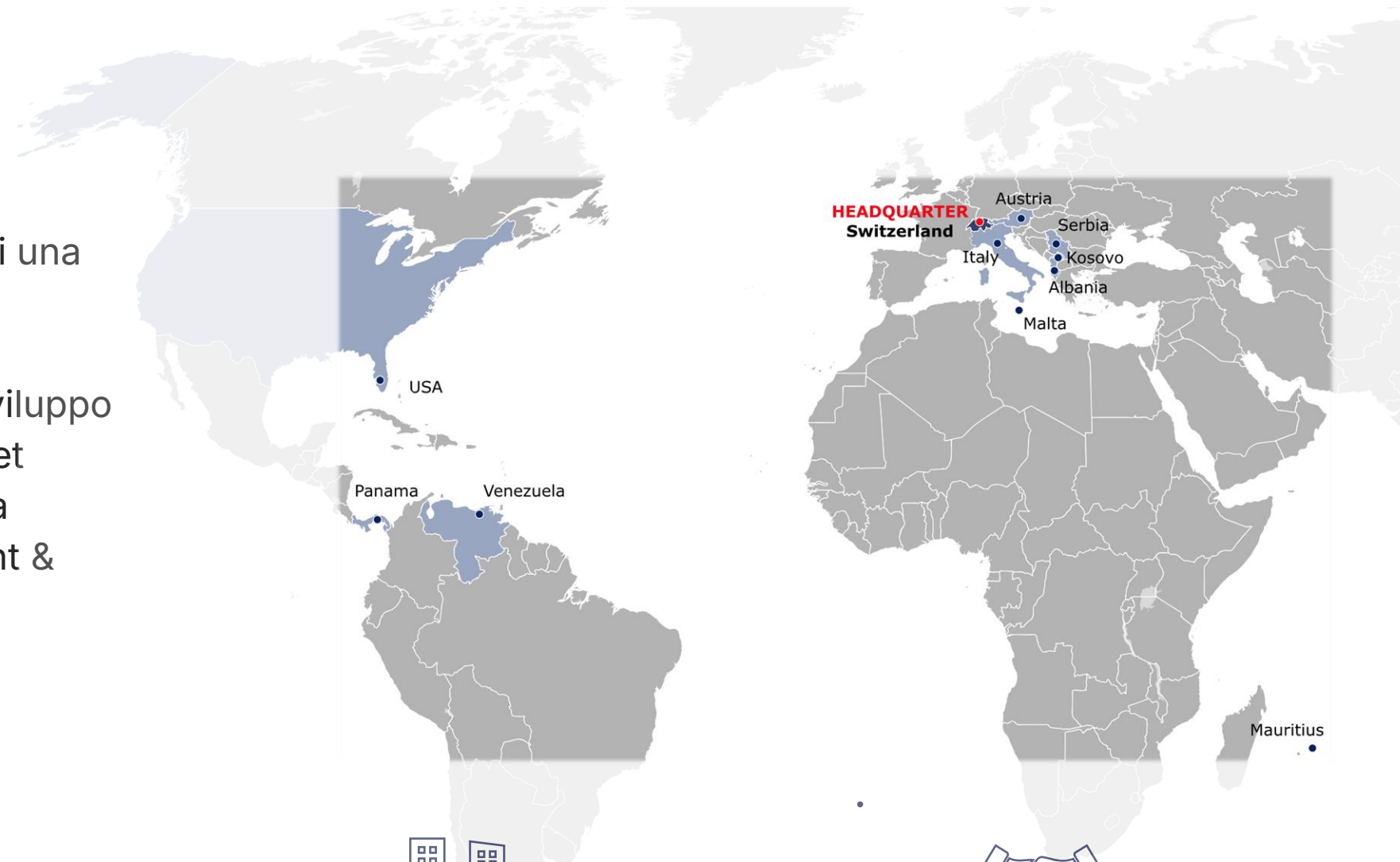
Consultant & Digital Financial Analyst – Best Vision





BEST VISION Group

Nata in Svizzera nel 2000, **Best Vision Group** è oggi una realtà internazionale specializzata nello sviluppo di soluzioni tecnologiche per il settore finanziario. Offriamo competenze di processo, consulenza e sviluppo software negli ambiti: core banking, digital & Internet banking, asset & portfolio management, consulenza finanziaria, fiscalità internazionale, risk management & compliance in un unico brand, **BANQPRO**.



250
Employees



50M CHF
Turnover



19
Offices



180
Clients



Il Paradosso della liquidità immobiliare

Una nuova frontiera finanziaria

*"Avete mai cercato di vendere un edificio in 48 ore?
Oggi possiamo vendere frazioni di un edificio in 48 secondi."*



Un Mercato da Trilioni di Dollari

Overview

\$380T

Valore globale del
real estate

Prima asset class al mondo per dimensioni. Storicamente tra le più illiquide.

\$ 21B

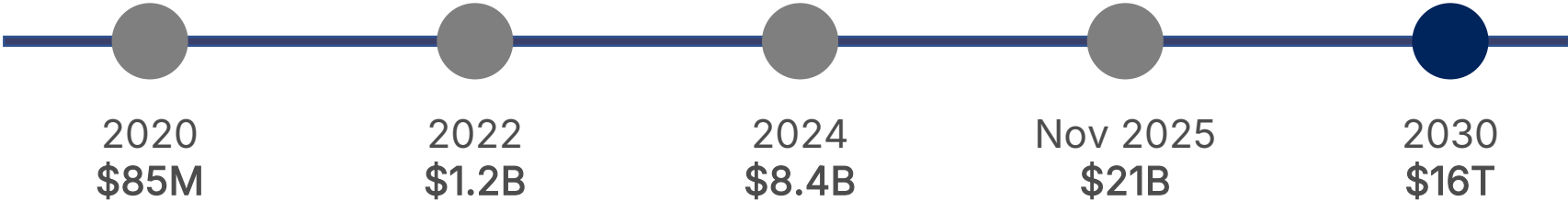
Asset tokenizzati

Asset immobiliari tokenizzati ad aprile 2025. Crescita di 245x rispetto al 2020.

30.5%

Real Estate sul totale tokenizzato

Il real estate è la prima classe di asset per volume tokenizzati su blockchain.

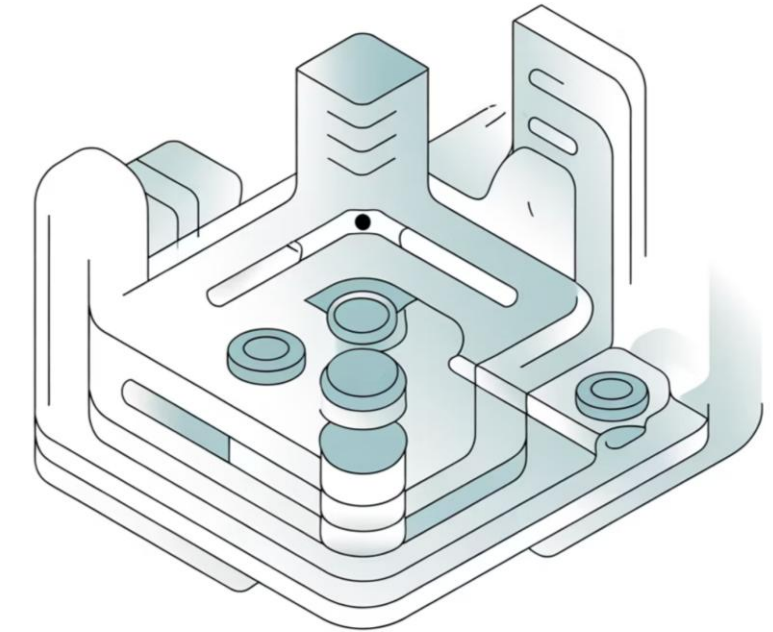


Il Nuovo Paradigma Finanziario

Concetti fondamentali e impatti

La tokenizzazione immobiliare è la trasformazione digitale dei diritti di proprietà su asset immobiliari in token digitali negoziabili su blockchain. Due modelli fondamentali: token da rendimento (diritto sui cash flow) e token di proprietà (quota legale frazionata). Entrambi garantiscono conformità normativa e tracciabilità immutabile.

Ciascun token rappresenta una frazione digitale dell'asset sottostante, dotata di diritti legalmente vincolanti e caratterizzata da una tracciabilità immutabile sulla blockchain, che assicura sicurezza e verificabilità costante.



1 **Strutturazione legale**

L'asset viene inserito in un SPV, REIT tokenizzato o fondo chiuso compatibile con l'emissione di security token.

2 **Emissione on-chain**

I token sono emessi su blockchain via smart contract. Ogni token incorpora diritti che possono essere di proprietà, cash flow o governance.

3 **Distribuzione Strategica**

I token raggiungono gli investitori via marketplace regolamentati o canali bancari. Gli smart contract automatizzano distribuzioni e pagamenti.

4 **Custody & Compliance**

Custody qualificata, AML/KYC integrati, report automatizzati.

I Due Modelli di Token Immobiliare

Token di Rendimento vs. Token di Proprietà

1 Cash Flow Token

Il token rappresenta un diritto sui flussi di cassa dell'immobile (affitti, dividendi).

La proprietà legale resta nel veicolo SPV. Struttura più semplificata dal punto di vista normative.
Simile a un bond immobiliare on chain.

Minor complessità legale e catastale

Compatibilità diretta con MIFID II

Prospetto FINMA semplificato

Punto di partenza ottimale

2 Equity Token

Il token incorpora diritti di co-proprietà legale sull'immobile. Il detentore è co-proprietario frazionato. Più complesso dal punto di vista normative e catastale.

Diritti reali al detentore del token

Mercato più profondo a maturità

Dubai emerge come benchmark operativo globale

Dubai e la tokenizzazione immobiliare su scala



Contesto e Motivazione

Dubai ha lanciato nel 2024 il piano nazionale per tokenizzare il mercato Real Estate. Target: \$16 miliardi entro il 2033.



Struttura normativa

Equity token in SPV locali sotto la supervisione VARA. Sono stati tokenizzati i primi immobili residenziali con ticket minimo AED 2.000. Proprietà registrata on-chain al Dubai Land Department.



Modello di distribuzione

Distribuzione retail e semi-istituzionale via app mobile regolamentata. Settlement automatizzato in stablecoin o AED digitale. Esperienza utente compatibile a quella di investimento tradizionale.



Rilevanza per il mercato Elvetico

\$4.6 miliardi tokenizzati nel 2024. Rendimento netto medio 6-8% annuo. Lezione chiave: il framework legale è più critico della tecnologia. Il framework normativo svizzero basato sul DLT Act risulta altrettanto solido





Custody & Compliance

Le decisioni operative

Modelli di custody

Self-Custody Istituzionale

L'emittente gestisce direttamente le chiavi private. Garantendo il massimo controllo

Custody Delegata

L'emittente si affida a un custode qualificato.

Custody MPC Ibrida

Multi-party computation. Le chiavi private sono distribuite tra emittente e custodian. Nessuna singola entità ha controllo totale.
Standard emergente nella banche europee.

Obblighi di compliance

AML/KYC continuo

Il token non trasferisce solo il valore/diritto. Trasferisce anche l'identità del titolare. Whitelist configurabili rendono le verifiche automaticamente conformi.

CARF 2026

Common Reporting Standard for Crypto Assets entra in vigore nel 2026 in Svizzera. Le posizioni in token devono essere riportate alle autorità fiscali.

Valutazione del Sottostante

Il token è affidabile quanto la perizia che lo sostiene. Integrazione con fonti dati standardizzate e auditabili. Ancora da determinare a livello globale.

Caso operativo simulato

1. Scenario Tradizionale

Un edificio commerciale a Lugano, valutato 50 milioni con un rendimento lordo del 4.5% annuo. Tradizionalmente, un tale investimento era accessibile solo a family office e fondi istituzionali, limitando la platea di investitori.

1

3. Processo di Distribuzione

I token sono stati collocati con successo presso 180 investitori qualificati, con un ticket minimo di 10.000-. L'operazione ha portato il collocamento del 70% dell'equity, rispettato pienamente la normativa MiFID II e le direttive sul regolamento del prospetto, assicurando trasparenza e conformità.

3

2. Struttura di Tokenizzazione

L'asset è stato inserito in un veicolo SPV, è stata completata l'emissione di 500.000 token digitali, ciascuno valorizzato a 100-. Ogni token rappresenta una frazione dello 0.0002% del valore dell'immobile, garantendo un approccio frazionato all'investimento.

2

4. Risultati e Benefici

La struttura tokenizzata ha consentito l'accesso a una platea più ampia di investitori, una riduzione del costo di emissione del 35% rispetto al collocamento tradizionale, e la distribuzione automatizzata dei proventi tramite smart contract.

4



Rischi e Frizioni Aperte

Le sfide riguardano il 'come' e il 'quando'. Non il 'se'

Liquidità non garantita

MERCATO

Tokenizzare non crea automaticamente un mercato attivo. Serve profondità di mercato secondario, ancora in costruzione a scala globale. La liquidità è la promessa, non il punto di partenza.

Frammentazione globale

NORMATIVO

EU, USA, Asia e Middle East hanno framework normativi divergenti. La distribuzione cross-border richiede architettura legale multi-giurisdizione.

Valutazione del sottostante

OPERATIVO

Il token è affidabile quanto la perizia che lo sostiene. Il collegamento tra valore on-chain e perizia off-chain è il punto critico ancora irrisolto tramite automatismi.

Interoperabilità tra chain

TECNICO

Token su ETH, SOL, BCH e blockchain private non comunicano nativamente. Il rischio silo è reale.

Educazione della clientela

DISTRIBUZIONE

Sia la clientela retail, HNWI e istituzionale richiede onboarding digitale e concettuale. Il rischio reputazionale derivante da una cattiva esperienza utente è concreto.



BANQPRO @ DeREPLAY Platform

La nostra piattaforma offre un ecosistema end-to-end all'avanguardia per l'emissione, la gestione e il trading di asset tokenizzati, progettata per superare i più rigorosi standard del settore finanziario.



Emissione Conforme e Strutturata

Forniamo una piattaforma white-label robusta per la creazione e la strutturazione di security token in piena aderenza con MiFID II, EMIR e i regolamenti ESMA.



Accesso a un Marketplace Proprietario

Il nostro marketplace multilaterale presenta un order book direttamente collegato ai sistemi di backoffice, e sistemi di custody più avanzati. La liquidità è costantemente aggiornata e assicurata che permette alla piattaforma di essere online h24.



Compliance Intelligente e Governance Integrata

Moduli KYC/AML integrati, whitelist degli investitori configurabili e lockup programmabili garantiscono una gestione rigorosa e automatizzata della compliance. Le regole codificate negli smart contract assicurano coerenza operativa, mentre la generazione automatica di report e la piena conformità GDPR offrono un ambiente conforme alle normative.



Architettura Multi-Chain per la Massima Flessibilità

Supportiamo un'ampia gamma di blockchain, tra cui Solana, Ethereum, BCH, Avalanche. L'adozione dello standard ERC-3643 per i security token assicura compatibilità e scalabilità future.

Guida Strategica alla Tokenizzazione

Consulenza Specialistica per la Vostra Visione di Tokenizzazione

Il nostro team di specialisti è pronto a collaborare con la vostra istituzione per delineare e implementare una strategia di tokenizzazione all'avanguardia, perfettamente allineata ai vostri obiettivi e alle dinamiche di mercato. Trasformiamo le sfide in opportunità, garantendo un vantaggio competitivo sostenibile nel nuovo ecosistema finanziario.

Best Vision Solutions

Email: info@bestvision.group

Tel: +41 58 307 05 55

Sede: Via San Gottardo 10 – 6900 Lugano - CH





This presentation, including all its contents and ideas, is the intellectual property of BEST VISION Solutions & Services SA. Unauthorized reproduction, distribution, or use of any part of this document is strictly prohibited under Swiss copyright law (Federal Act on Copyright and Related Rights, CopA). The information contained herein is for informational purposes only and does not constitute legal, financial, or professional advice. While we strive to ensure the accuracy of the information provided, we make no warranties or representations as to its completeness or correctness. For permission to use any part of this presentation, please contact BEST VISION Solutions & Services SA at info@bestvision.group