

TERMSHEET

FASE 4 – SDA22 sistema di accelerazione

PROPOSTA DI EQUITY CROWDFUNDING

PER



INSTANTB&B
GESTIONE E UTILIZZO DI ALLOGGI COMPLETAMENTE DIGITALE

«SMART STAY»

AGENDA

➤ **PREMESSA**

➤ **OVERVIEW**

➤ **BENCHMARK**

➤ **ANALISI DELL'INIZIATIVA**

- Validazione del Progetto imprenditoriale
- Analisi del mercato
- Club Investitori

➤ **BUPS ******

- Vantaggi dell'operazione
- E.R.R. Equity Research Report (a parte)
- Angel-ika
- Metis 2.0
- Cassandra 3.0

PREMESSA

Nell'ambito del sistema di accelerazione riservato al Cliente è prevista una specifica fase denominata **Fase 4 equity crowdfunding** dedicata ad acquisizione di risorse di capitale di rischio, su progetti specifici già accennati nel Business Plan elaborato per conto del Cliente stesso.

In quest'ambito per la **INSTANT B&B Srl**, startup innovativa italiana specializzata nello sviluppo e nella gestione di una piattaforma digitale per gli **affitti brevi e ultra brevi**, si propone l'acquisizione di **Euro 1.000.000** di capitali mediante equity crowdfunding per il progetto denominato provvisoriamente

«SMART STAY»

Che prevede l'implementazione della piattaforma digitale per gli affitti brevi e ultra brevi, attraverso l'uso di tecnologie avanzate come smart key, riconoscimento facciale e gestione documenti automatizzata. I fondi raccolti saranno utilizzati oltre che per lo sviluppo anche per l'acquisizione dell' hardware e l'espansione della base utenti, nonché per le azioni marketing. Servizi simili sono presenti con successo consolidato in Nord Europa e USA ed anche in Italia il mercato inizia a svilupparsi muovendo i primi passi (benchmark sonder.com, passthekeys.com).

Tale forma di finanziamento - sottoscrivibile anche in piccole quote - assolutamente trasparente e garantita da piattaforme italiane iscritte alla CONSOB, è disciplinata dal regolamento UE 2020/1503 DEL 7.2.2020.

Le quote societarie sottoscritte con la presente operazione saranno pari **al 10 %** della INSTANT B&B Srl, (considerando la valorizzazione prudenziale dell'azienda effettuata dai sistemi esperti di IGI INVESTIMENTI GROUP). L'operazione può essere anche riconfigurata come newco specifica controllata dalla **INSTANT B&B Srl**.

AGENDA

➤ **PREMESSA**

➤ **OVERVIEW**

➤ **BENCHMARK**

➤ **ANALISI DELL'INIZIATIVA**

- Validazione del Progetto imprenditoriale
- Analisi del mercato
- Club Investitori

➤ **BUPS ******

- Vantaggi dell'operazione
- E.R.R. Equity Research Report (a parte)
- Angel-ika
- Metis 2.0
- Cassandra 3.0

OVERVIEW

INSTANT B&B è una startup innovativa italiana specializzata nello sviluppo e gestione di una **piattaforma digitale per gli affitti brevi, ultra brevi ovvero ad ore**, fondata nel 2024 da 3 talentuosi giovani imprenditori, che la guidano con grande determinazione, grazie alla forte formazione in finanza, digital marketing e gestione eventi.

La società ha sede legale a Roma e si propone di rivoluzionare il mercato degli affitti temporanei con soluzioni tecnologiche avanzate che migliorano l'efficienza operativa e l'esperienza degli utenti.

Il progetto prevede lo sviluppo della piattaforma con l'implementazione di tecnologie avanzate per la gestione remota degli alloggi, quali:

- ❖ **Smart Key:** Accesso agli alloggi tramite generazione di chiave elettronica in autonomia, con Face ID, che garantirà sicurezza e facilità d'uso.
- ❖ **Riconoscimento Facciale:** Tecnologia avanzata per il check-in e l'accesso agli alloggi, riducendo la necessità di interazione fisica.
- ❖ **Gestione Documenti Automatizzata:** Sistema che consente agli ospiti di caricare i documenti una sola volta, per essere validati e utilizzati per accedere a tutti gli alloggi in piattaforma.

I capitali raccolti con la Campagna di Equity Crowdfunding saranno utilizzati per:

- ❖ Sviluppo della piattaforma digitale;
- ❖ Acquisizione di hardware per smart key e sistemi di riconoscimento facciale;
- ❖ Espansione della base utenti e marketing.

La piattaforma è progettata per essere user-friendly, facilitando il processo di prenotazione e gestione degli alloggi sia per gli host che per i guest. Oltre alla gestione degli affitti, INSTANT B&B offre servizi aggiuntivi come pulizia, manutenzione, e assistenza clienti, migliorando l'esperienza complessiva degli utenti. La **Piattaforma INSTANT B&B** ottimizzerà l'esperienza Utente dando maggiore:

- Flessibilità e Sicurezza: Accesso sicuro e flessibile agli alloggi, con possibilità di affitto giornaliero, orario o a pacchetti orari.
- Automazione e Efficienza: Riduzione dei costi operativi attraverso l'automazione di processi come la verifica degli ospiti e la gestione delle chiavi.

INSTANT B&B si prefigge di aumentare la base di utenti, puntando a oltre 10.000 host e 3.000 affiliati entro il 2028. un vantaggio competitivo nel mercato degli affitti brevi.

AGENDA

➤ **PREMESSA**

➤ **OVERVIEW**

➤ **BENCHMARK**

➤ **ANALISI DELL'INIZIATIVA**

- Validazione del Progetto imprenditoriale
- Analisi del mercato
- Club Investitori

➤ **BUPS ******

- Vantaggi dell'operazione
- E.R.R. Equity Research Report (a parte)
- Angel-ika
- Metis 2.0
- Cassandra 3.0

BENCHMARK

Per contestualizzare il posizionamento strategico di **INSTANT B&B** nel settore degli affitti brevi, è utile esaminare i benchmark di aziende simili che hanno implementato modelli di business innovativi e utilizzato campagne di equity crowdfunding per finanziare la loro crescita.

Due esempi significativi sono **Sonder** e **Pass the Keys**, che offrono preziosi spunti su come INSTANT B&B può ottimizzare la sua strategia operativa e di marketing.

Sonder è una società di ospitalità innovativa che gestisce affitti a breve termine in diverse città del mondo. A differenza di piattaforme come Airbnb, Sonder prende in affitto e ristruttura appartamenti e hotel, operando come un franchising alberghiero moderno. Utilizzano contratti di affitto a lungo termine, leasing misti o condivisione dei ricavi per stabilizzare il flusso di cassa e aumentare il reddito operativo netto per i proprietari degli immobili. Sonder usa una app mobile per gestire ogni aspetto del soggiorno, offrendo un'esperienza senza contatto. La società mira a gestire 56.000 unità globalmente entro il 2024.

Pass the Keys è una delle principali società di gestione di affitti brevi nel Regno Unito. Fornisce servizi di gestione completi per i proprietari di case, inclusi check-in degli ospiti, pulizie, manutenzione e ottimizzazione delle tariffe. A differenza di Sonder, Pass the Keys non prende in affitto gli immobili ma funge da intermediario tra proprietari e ospiti, ottimizzando l'occupazione e massimizzando i ricavi per i proprietari. La società utilizza una piattaforma tecnologica avanzata per gestire le prenotazioni, le comunicazioni con gli ospiti e le operazioni di manutenzione. Questa piattaforma consente ai proprietari di monitorare le performance dei loro immobili in tempo reale e di apportare modifiche rapide per migliorare l'esperienza degli ospiti. Pass the Keys ha visto una crescita significativa negli ultimi anni e continua a espandersi in nuove città e regioni.

Per quanto riguarda Campagne di Equity Crowdfunding di successo simili nel settore abbiamo:

CleanBnB un'azienda italiana di gestione di affitti brevi che ha utilizzato la piattaforma CrowdFundMe per le sue campagne di equity crowdfunding. La campagna del 2018 ha raccolto oltre 500.000 euro in sole tre settimane, superando del 500% l'obiettivo iniziale. Questo ha permesso alla società di espandere le operazioni e migliorare la tecnologia della piattaforma.

Italianway è una delle principali piattaforme di gestione di affitti brevi in Italia, ha utilizzato la raccolta fondi per finanziare la sua crescita. La campagna ha permesso di raccogliere capitali per sviluppare ulteriormente la tecnologia della piattaforma e migliorare i servizi offerti ai proprietari di immobili e agli ospiti.

Questi esempi dimostrano come le aziende nel settore degli affitti brevi possano utilizzare il crowdfunding per raccogliere capitali e accelerare la crescita. INSTANT B&B può trarre ispirazione da questi casi di successo per pianificare la propria campagna di equity crowdfunding, puntando su innovazione tecnologica e qualità del servizio per attrarre investitori e clienti.

AGENDA

➤ PREMESSA

➤ OVERVIEW

➤ BENCHMARK

➤ **ANALISI DELL'INIZIATIVA**

- Validazione del Progetto imprenditoriale

- Analisi del mercato

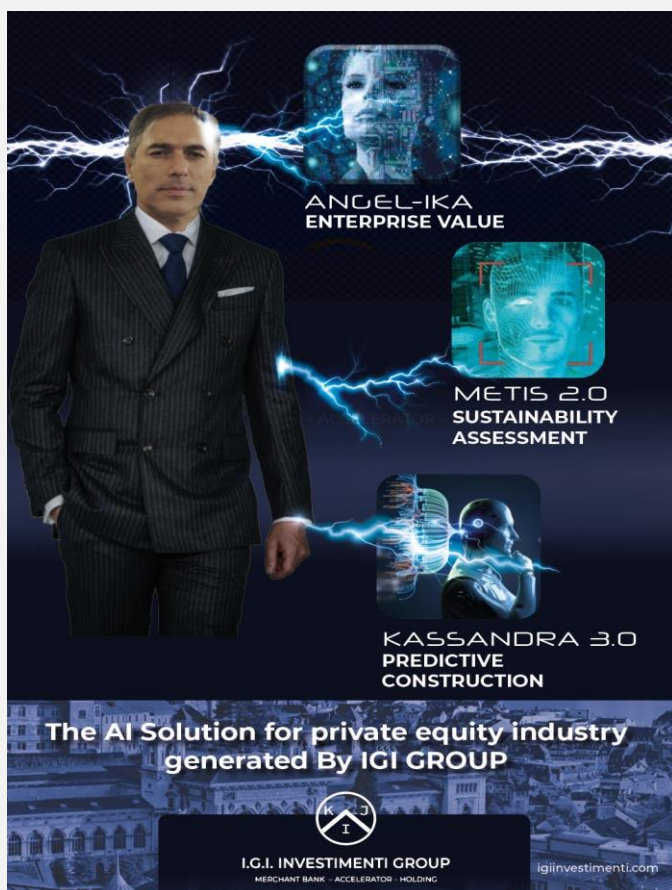
- Club Investitori

➤ **BUPS ******

- Vantaggi dell'operazione
- E.R.R. Equity Research Report (a parte)
- Angel-ika
- Metis 2.0
- Cassandra 3.0

VALIDAZIONE DEL PROGETTO IMPRENDITORIALE - CAVEAT -

La validazione della proposta per la ricerca di capitali attraverso strumenti collettivi come equity crowdfunding viene effettuata attraverso il sistema di GenAI - di proprietà di IGI INVESTIMENTI GROUP - combinato al giudizio del comitato di validazione composto dall'ANGEL INVESTOR titolare della relazione, l'ANGEL INVESTOR specialista della Fase4 del sistema di accelerazione (EQUITY CROWDFUNDING) e dai Managing Directors di ACCELERAHUB. Fulcro analitico è la triade di Angel Bot: ANGEL-IKA – METIS 2.0 E KASSANDRA 3.0 che compongono le soluzioni di IGI GROUP per il mercato del private equity, strumenti in grado di svolgere un ruolo predittivo sull'evoluzione del progetto realizzando una concreta mitigazione del rischio di investimento.



ANGEL-IKA

L'angel Bot Di Accelera Hub



Angel-ika è un sistema ad analisi multivariata in grado di misurare il valore della propria azienda su parametri inerziali. Trattasi di un sistema esperto di intelligenza artificiale, risultato avanzato della esperienza operativa che IGI INVESTIMENTI GROUP ha maturato sia in ambito peritale di aziende manifatturiere con sedi in Italia, Spagna, Polonia, Germania, Austria e Francia sia in ambito di progettazione, costruzione e manutenzione di sistemi di rating per banche ed intermediari finanziari.

Scopo del sistema esperto è di fornire all'imprenditore un valore di cessione dell'azienda per offrire una base di analisi e pre-diagnostica finalizzata ad attrarre capitali di finanziamento e di investimento. Il risultato che fornisce ANGEL-IKA può essere utilizzato come presupposto per lo sviluppo di piani industriali evolutivi dell'azienda.

Ideale per valutare aziende e gruppi di imprese con dati aggregati avente sede in UE e con una classe di fatturato fino a 75 milioni di euro.



METIS 2.0

L'angel Bot Di Accelera Hub



METIS 2.0 è un sistema di analisi multivariata dinamica che combina l'intelligenza artificiale dei software di IGI INVESTIMENTI GROUP con la valutazione istantanea effettuata dall'ANGEL INVESTOR di ACCELERAHUB sull'impresa in accelerazione. Gli algoritmi di analisi ricevono l'aggiustamento manuale dei rating di posizionamento e di default nei mercati di riferimento, nonché dei tassi di sviluppo e benchmark, determinando come risultato finale la valutazione della sostenibilità degli investimenti che l'impresa intende sostenere e l'indicazione dei principali assi di miglioramento del marketing mix conseguibile.

Il sistema consente l'instradamento degli assi di azione consigliati per l'elaborazione di un business plan quinquennale in grado di migliorare in maniera significativa l'enterprise value aziendale inerziale.

Ideale per valutare la sostenibilità degli investimenti di aziende e gruppi di imprese con dati aggregati avente sede in UE e con una classe di fatturato fino a 75 milioni di euro.



KASSANDRA 3.0

L'angel Bot Di Accelera Hub

Kassandra 3.0 è un sistema di intelligenza artificiale generativa e predittiva per analisi di bilanci aziendali e proiezioni evolutive con un orizzonte temporale decennale. Il sistema consente di calcolare in maniera analitica gli asset gestionali di flusso e di patrimonio correggendo i risultati sulla base del track record comportamentale storico e di reputazione digitale del gruppo proprietario e del management che amministra l'impresa.

Il sistema consente di integrare i risultati con il confronto diagnostico delle azioni qualitative previste nel business plan dell'azienda apportando gli override ritenuti opportuni dai Top executive dell'azienda. Calcola la quota consigliata di reinvestimento degli utili conseguiti e la ricomposizione patrimoniale delle fonti dei fondi prevedendo il corretto mix tra mezzi propri e terzi.

Ideale per l'elaborazione prospettica decennale di bilancio per aziende e gruppi di imprese con dati aggregati avente sede in EU e con una classe di fatturato fino a 75 milioni di euro.

VALIDAZIONE DEL PROGETTO IMPRENDITORIALE

Accelera Hub, nell'ambito della FASE 4 dello SDA22 dedicata al crowdfunding, valida i progetti imprenditoriali, analizzando i punti di forza e i dati critici, il posizionamento sul mercato e le prospettive future provvedendo alla Determinazione del valore inerziale aziendale mediante il sistema di Intelligenza Artificiale denominato ANGEL-IKA all'inizio del percorso di accelerazione. Si provvederà ad aggiornare la valorizzazione prima del lancio della campagna di equity crowdfunding.



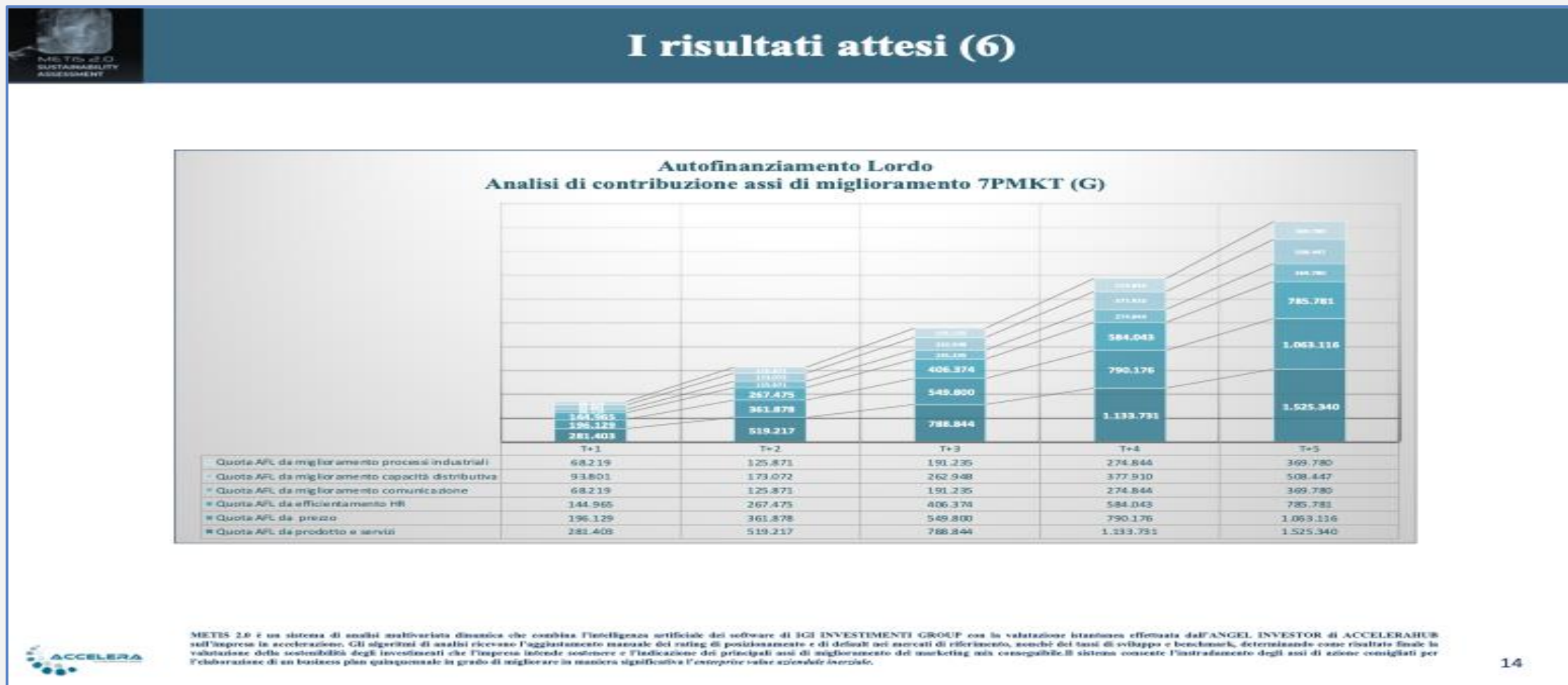
Investment, valuation and risk thesis (1)



Angel-ika is a multivariate analysis system capable of measuring the value of your company on inertial parameters. This is an artificial intelligence expert system, the advanced result of the operational experience that IGI INVESTMENTS GROUP has gained both in the field of expert assessment of manufacturing companies, construction and maintenance of rating systems for banks and financial intermediaries. Ideal for evaluating companies and groups of companies with aggregate data based in the EU and with a turnover class of up to 75 million euros.

VALIDAZIONE DEL PROGETTO IMPRENDITORIALE

Accelera Hub, nell'ambito della FASE 4 dello SDA22 dedicata al crowdfunding, valida i progetti imprenditoriali anche analizzando la sostenibilità finanziaria dell'operazione e della capacità di remunerare il capitale. Il giudizio espresso sulla sostenibilità tecnica dell'iniziativa è determinato mediante il sistema di Intelligenza Artificiale denominato METIS 2.0. Si provvederà ad aggiornare la valorizzazione prima del lancio della campagna di equity crowdfunding.



VALIDAZIONE DEL PROGETTO IMPRENDITORIALE

Accelera Hub, nell'ambito della FASE 4 dello SDA22 dedicata al crowdfunding, valida i progetti imprenditoriali anche analizzando la proiezione gestionale futura dell'impresa su un orizzonte ciclico di dieci anni. Il giudizio espresso sull'evoluzione prospettiva della gestione nell'arco decennale è determinato in via predittiva mediante il sistema di Intelligenza Artificiale denominato KASSANDRA 3.0. Si provvederà ad aggiornare la valorizzazione prima del lancio della campagna di equity crowdfunding.

Analisi e proiezione conto economico gestionale a dieci anni (4)



AGENDA

➤ **PREMESSA**

➤ **OVERVIEW**

➤ **BENCHMARK**

➤ **ANALISI DELL'INIZIATIVA**

- Validazione del Progetto imprenditoriale

▪ **Analisi del Mercato**

- Club Investitori

➤ **BUPS ******

- Vantaggi dell'operazione
- E.R.R. Equity Research Report (a parte)
- Angel-ika
- Metis 2.0
- Cassandra 3.0

ANALISI DEL MERCATO

INSTANT B&B è ben posizionata per capitalizzare le tendenze di crescita del mercato del B&B in Italia.

La sua enfasi sull'innovazione tecnologica, la flessibilità degli affitti, e la gestione integrata degli alloggi offre un valore aggiunto significativo sia per gli host che per i guest.

Con una strategia di espansione mirata e un continuo investimento in tecnologie avanzate, **INSTANT B&B** è destinata a diventare un attore chiave nel mercato degli affitti brevi, contribuendo a definire nuovi standard di eccellenza e convenienza nel settore dell'ospitalità.

- Il mercato del B&B in Italia è in espansione, trainato dalla crescente domanda di soluzioni di alloggio flessibili e più economiche rispetto alla ricettività tradizionale. Secondo i dati dell'ISTAT, il numero di strutture ricettive extra-alberghiere, inclusi i B&B, è aumentato del **5%** annuo dal 2016 al 2020 (Fonte Beyond Revenue Management). Nonostante la battuta d'arresto causata dal COVID-19, il settore ha mostrato una rapida ripresa negli ultimi due anni .
- Le Tendenze di Mercato nel settore dell'ospitalità mostrano un crescente spostamento verso:
 - **Digitalizzazione e Automazione:** I viaggiatori cercano sempre più esperienze di soggiorno senza contatto, utilizzando tecnologie come le smart key e il check-in automatizzato. INSTANT B&B, con la sua enfasi sull'innovazione tecnologica, è posizionata in modo ideale per capitalizzare questa tendenza .
 - **Trasparenza e la reportistica** in tempo reale sono diventate essenziali per i property manager. L'adozione di tecnologie avanzate per la gestione degli alloggi offre un vantaggio competitivo significativo, migliorando l'esperienza degli ospiti e l'efficienza operativa.
 - **Sostenibilità:** è un fattore chiave nel settore degli affitti brevi. Molti B&B adottano pratiche ecologiche per attrarre una clientela sempre più attenta all'ambiente. INSTANT B&B può integrare soluzioni sostenibili nelle sue operazioni per rispondere a questa crescente domanda.
 - **Esperienze Locali:** I viaggiatori preferiscono B&B che offrono un tocco personale e consigli su attrazioni locali e ristoranti, il must è *l'experience*. INSTANT B&B può distinguersi offrendo esperienze uniche e personalizzate che migliorano il soggiorno degli ospiti.

L'adozione di nuove tecnologie, la diversificazione del portafoglio di proprietà e l'integrazione di modelli come il co-living e gli affitti aziendali rappresenteranno le principali strategie di crescita.

AGENDA

➤ **PREMESSA**

➤ **OVERVIEW**

➤ **BENCHMARK**

➤ **ANALISI DELL'INIZIATIVA**

- Validazione del Progetto imprenditoriale
- Analisi del Mercato

▪ **Club investitori**

➤ **BUPS ******

- Vantaggi dell'operazione
- E.R.R. Equity Research Report (a parte)
- Angel-ika
- Metis 2.0
- Cassandra 3.0

CLUB DEGLI INVESTITORI

INSTANT B&B vuole sviluppare il proprio progetto nel mercato degli affitti brevi che vede una forte crescita, con un significativo potenziale di sviluppo sia a livello nazionale che internazionale.

La Piattaforma INSTANT B&B darà luogo ad una riduzione dei costi operativi, attraverso la digitalizzazione e l'automazione, permettendo una gestione più efficiente e redditizia degli alloggi.

INSTANT B&B rappresenta un'opportunità di investimento attraente per gli investitori interessati a startup innovative e tecnologicamente avanzate.

Benchmark di successo come **SONDER** dimostrano come l'integrazione della tecnologia possa migliorare significativamente l'esperienza degli ospiti e l'efficienza operativa, fornendo un modello di successo **per INSTANT B&B**.

Per sostenere il progetto e l'espansione della PIATTAFORMA **INSTANT B&B Srl**, si prevede la creazione di un Club di investitori, che giocherà un ruolo chiave nel finanziare l'iniziativa.

La crescita prevista, supportata da un **solido piano di investimenti** e **dall'innovazione tecnologica**, offre potenziali rendimenti interessanti per gli investitori.

Le principali categorie di investitori a cui l'operazione si rivolgerà sono:

- 1) Club Investitori Accelera Hub;
- 2) Investitori Istituzionali: Banche, fondi di investimento e istituzioni finanziarie
- 3) Investitori Privati ad alto patrimonio
- 4) Venture Capital e Private Equity
- 5) Aziende del Settore Immobiliare
- 6) Imprese Tecnologiche

AGENDA

- **PREMESSA**
- **OVERVIEW**
- **BENCHMARK**
- **ANALISI DELL'INIZIATIVA**
 - Validazione del Progetto imprenditoriale
 - Analisi del mercato
 - Club Investitori
- **BUPS ******

- Vantaggi dell'operazione
- E.R.R.
- Angel-ika
- Metis 2.0
- Kassandra 3.0

VANTAGGI DELL'OPERAZIONE

- **Aumento del capitale investito:** L'incremento di capitale per **INSTANT B&B Srl** mobilerà risorse finanziarie significative che potranno essere investite per espandere l'azienda. Questo capitale aggiuntivo potrà essere utilizzato per migliorare i sistemi esistenti, sviluppare nuove funzionalità o espandersi in nuovi mercati.
- **Coinvolgimento della Community:** Attraverso l'equity crowdfunding **INSTANT B&B Srl** può coinvolgere direttamente la community, composta sia da utenti che da investitori. Questo permette non solo di aumentare la base di capitale, ma anche di costruire una rete di sostenitori entusiasti che possono agire come ambasciatori del brand e utilizzatori precoci dei servizi.
- **Allargamento della Base Societaria:** Aumentando il numero di soci, **INSTANT B&B Srl** può trarre vantaggio dalla diversificazione delle conoscenze, competenze e prospettive. Questo può aiutare l'azienda a sviluppare nuove strategie di business, ad affrontare sfide complesse e a ridurre i rischi, distribuendo la proprietà tra un gruppo più ampio di azionisti.
- **Scalabilità dell'Operazione:** Il nuovo capitale consentirà a **INSTANT B&B Srl** di ottimizzare ulteriormente le operazioni, realizzando un modello di business più efficiente che possa facilmente adattarsi all'aumento della domanda e all'espansione del servizio. Questo include l'ottimizzazione dei costi operativi, l'incremento degli addetti al caricamento dei documenti legali e l'aggiornamento continuo della piattaforma, migliorando la redditività e la presenza di mercato.

Regolamento in materia di servizi di *crowdfunding*, in attuazione del Regolamento (Ue) 2020/1503 sui fornitori di servizi di *crowdfunding* alle imprese e degli articoli 4-*sexies*.1 e 100-*ter* del Tuf

Adottato con delibera n. 22720 del 1° giugno 2023

In vigore dal 12 giugno 2023

A cura della
Divisione Tutela del Consumatore
Ufficio Relazioni con il Pubblico

Giugno 2023



Marina Micheli

Angel Investor



Dario Dentale

Angel Investor



Alessandra D'Amato

Angel Investor



FOLLOW



Kim Pimentel

MetaAngel Investor



Ai Zhi De Fonesca

MetaAngel Investor



direzione@accelerahub.com