

## TERMSHEET

FASE 4 – SDA22 sistema di accelerazione

# PROPOSTA DI EQUITY CROWDFUNDING

PER



**PAST & FUTURE**

[www.mogispa.com](http://www.mogispa.com)

# 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 indicati nel Business Plan elaborato.

In quest'ambito, per la **MO.GI. SpA**, società attiva nell'industria delle costruzioni e ristrutturazioni edili, principalmente sanitarie di immobili della P.A., si propone l'acquisizione di **Euro 5.000.000** di capitali mediante equity crowdfunding per l'implementazione del seguente progetto denominato provvisoriamente

## «PAST& FUTURE»

*Riduzione dell'impatto ambientale delle costruzioni edili , riciclando gli inerti da costruzione e da demolizione (C&D), mediante l'acquisto di macchinari dell' Industria 4.0. Tali macchinari permetteranno alla MO.GI. SpA l'avvio di una economia circolare per gestione dei rifiuti edili, che verranno riutilizzati dalla MO.GI. stessa e/o venduti ad altre Aziende. 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 nuovademi.com e isotex.it). L'esperienza trentennale di MO.GI. SpA nel settore delle costruzioni consente di affermare che il suo ingresso nel mercato specifico potrà dare una svolta al comparto.*

\*\*\*\*

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 MO.GI. SpA. (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 MO.GI. SpA

# 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

**MO.GI. SpA** è un'azienda leader nel settore delle costruzioni e delle ristrutturazioni immobiliari, specializzata nelle strutture sanitarie. Fondata nel 1993, ha una lunga storia di progetti significativi, inclusi lavori di riqualificazione per la Santa Sede.

L'obiettivo della **MO.GI. SpA** è quello di proseguire l'attività storica e acquisire una posizione di leadership nel mercato nazionale, proseguendo e implementando l'utilizzo di tecnologie e materiali innovativi in ambito edilizio, realizzando edifici ecosostenibili e a basse emissioni di CO<sub>2</sub>, e dirigendo il proprio business verso l'edilizia 4.0.

La Campagna di Equity Crowdfunding **«PAST&FUTURE»** mira proprio all'acquisizione di macchinari per creare un'Area di raccolta e riciclo dei materiali di risulta da costruzione e da demolizione (C&D), come ad esempio:

1. **Frantoi mobili:** Triturazione di materiali da costruzione in aggregato riciclato.
2. **Setacciatori e vagliatori:** Separazione dei materiali tritati in diverse dimensioni.
3. **Separatori magnetici e a correnti di Foucault:** Separazione dei materiali metallici dai rifiuti di costruzione.
4. **Mulini per legno:** Triturazione e macinazione del legname da demolizioni.
5. **Macchine per il riciclo del cemento:** Frantumazione del cemento in aggregato riciclato.
6. **Presse per la produzione di mattoni:** Compressione dei materiali tritati in mattoni riciclati.
7. **Macchine per il riciclo dell'asfalto:** Triturazione dell'asfalto per la produzione di aggregato riciclato.

Tale implementazione porterà la **MO.GI. SpA** a ridurre i costi dell'8% e migliorare la marginalità del 4% su base annua.

MO.GI. SpA con il suo progetto **«PAST&FUTURE»** testimonia il suo impegno per un'economia circolare applicata all'edilizia che potrà efficacemente affrontare le sfide globali come il cambiamento climatico e la perdita di biodiversità, favorendo la crescita sostenibile.

# 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

Le Aziende **Nuovademi e Isotex** sono due esempi rilevanti in Italia, che si distinguono per l'innovazione tecnologica e l'approccio sostenibile, Integrano processi di riciclo avanzati, contribuendo a ridurre i rifiuti e a promuovere la sostenibilità nel settore edile. Entrambe forniscono una visione preziosa delle migliori pratiche e delle strategie vincenti che possono essere applicate a **MO.GI. SPA**.

Nuovademi è specializzata nel riciclo degli inerti da costruzione e demolizione e utilizza impianti moderni per il trattamento e la trasformazione dei materiali di risulta in nuovi prodotti edili. Questo approccio contribuisce significativamente alla riduzione dell'impatto ambientale e promuove l'economia circolare.

Isotex è leader nella produzione di blocchi cassero in legno cemento e soluzioni prefabbricate per l'edilizia. Il focus sull'uso di materiali riciclati ecocompatibili e processi produttivi a basso impatto ambientale rende Isotex un punto di riferimento nel settore delle costruzioni ecologiche, con una solida rete di distribuzione e partnership.

In Italia e nel resto del mondo c'è un forte interesse per progetti legati alla sostenibilità, all'innovazione tecnologica e all'economia circolare.

Operazioni di equity crowdfunding simili a quella proposta da **MO.GI. SPA** hanno dato luogo a campagne che hanno attirato investitori sia privati che istituzionali.

Operazioni simili, come quelle di **ESO Recycling, Borsino Rifiuti e Circularity**, hanno dimostrato che una chiara presentazione dei vantaggi dell'operazione e l'attenzione verso tematiche green e innovative possono attirare sia investitori privati che istituzionali.

- ESO Recycling: ha condotto una campagna di equity crowdfunding (WeAreStarting) per espandere le sue attività di riciclo di materiali sportivi in nuovi prodotti. La campagna ha raccolto 215.562€, superando l'obiettivo minimo di 100.000€
- Borsino Rifiuti: Piattaforma per la gestione e il riciclo dei rifiuti, inclusi materiali da costruzione e demolizione, ha raccolto fondi in E.C. , per espandere le proprie attività.
- Circularity: è una Startup italiana focalizzata sull'economia circolare e il riciclo dei rifiuti che ha superato l'obiettivo di raccolta (Mamacrowd) , attirando numerosi investitori interessati alla sostenibilità.

MO.GI. SPA, con il progetto "PAST & FUTURE", mira a ridurre l'impatto ambientale delle costruzioni edili tramite il riciclo degli inerti da costruzione e demolizione (C&D), quindi la sua innovazione tecnologica e l'efficienza operativa del progetto posizionano MO.GI. SPA come un attore rilevante nel mercato delle costruzioni sostenibili, con un forte potenziale di crescita e successo. Il benchmarking con Nuovademi e Isotex evidenzia come l'approccio di MO.GI. sia allineato alle migliori pratiche del settore, e il confronto con operazioni di raccolta fondi di successo come quelle di ESO Recycling e Circularity dimostra la fattibilità e l'attrattiva dell'iniziativa per gli investitori.

# AGENDA

➤ **PREMESSA**

➤ **OVERVIEW**

➤ **BENCHMARK**

➤ **ANALISI DELL'INIZIATIVA**

▪ **Validazione del Progetto imprenditoriale**

▪ Analisi del mercato

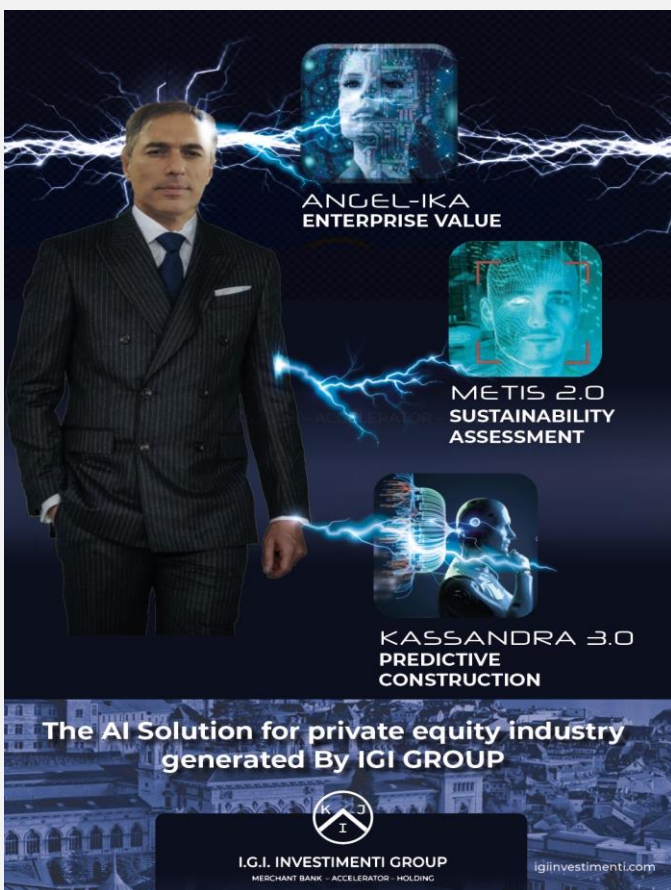
▪ Club Investitori

➤ **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**  
ENTERPRISE VALUE

**METIS 2.0**  
SUSTAINABILITY ASSESSMENT

**KASSANDRA 3.0**  
PREDICTIVE CONSTRUCTION

The AI Solution for private equity industry  
generated By IGI GROUP

I.G.I. INVESTIMENTI GROUP  
MERCHANT BANK - ACCELERATOR - HOLDING  
igiinvestimenti.com



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.

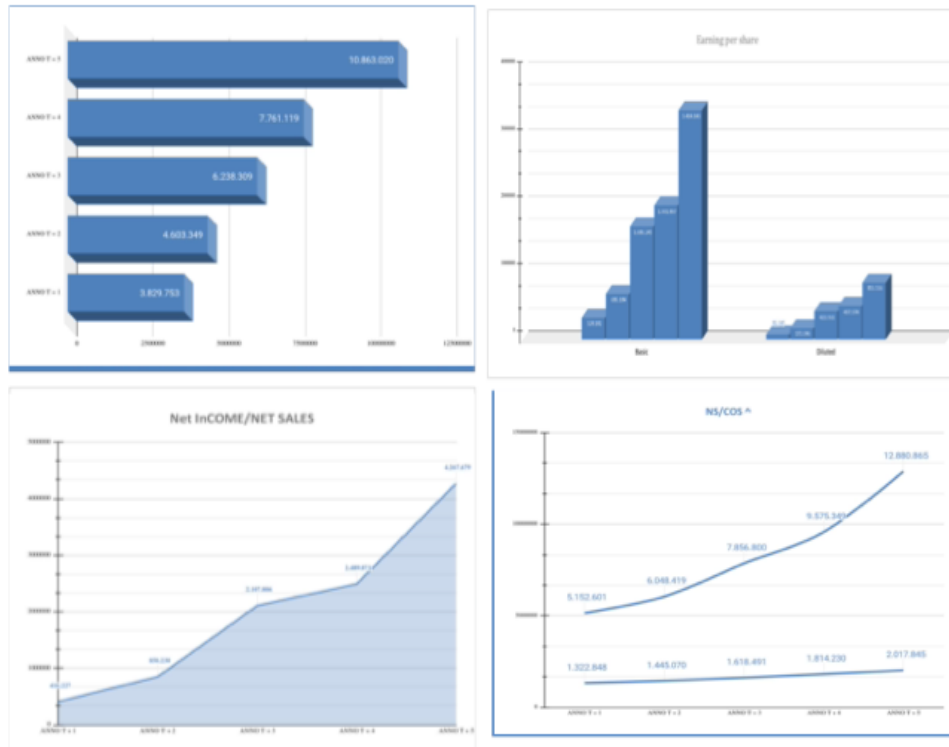
Ideale per l'elaborazione prospettica decennale di bilancio per aziende e gruppi di imprese con dati aggregati avente sede in EU e con una classe di fatturato fino a 75 milioni di euro.

# 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.



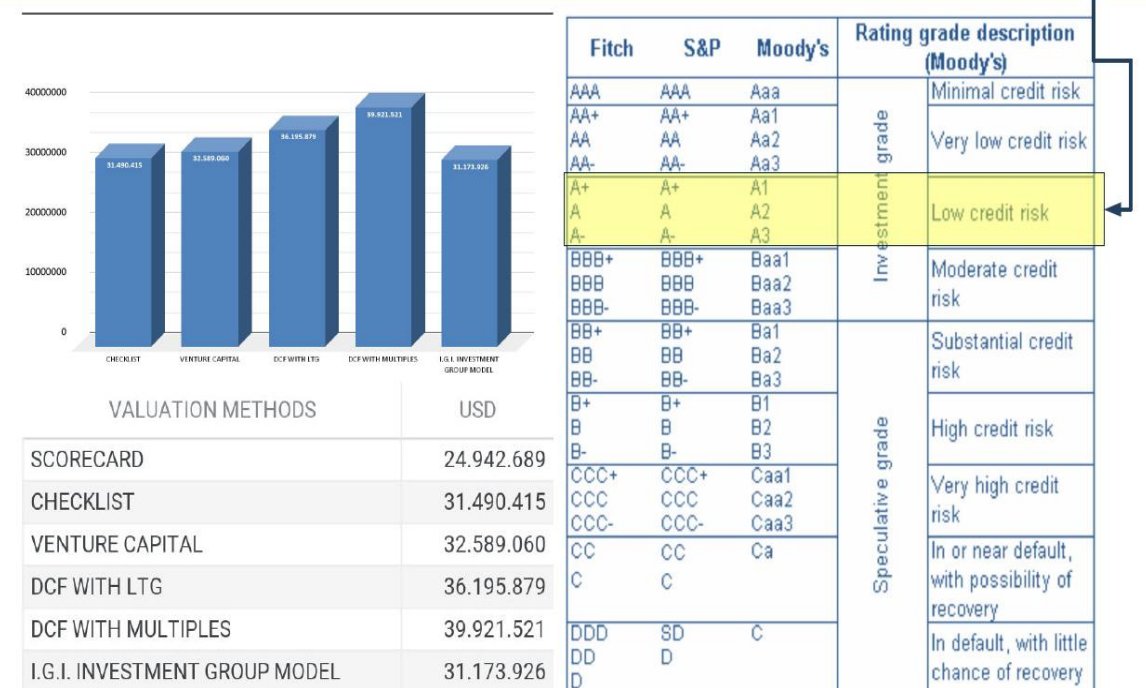
## Analysis



6



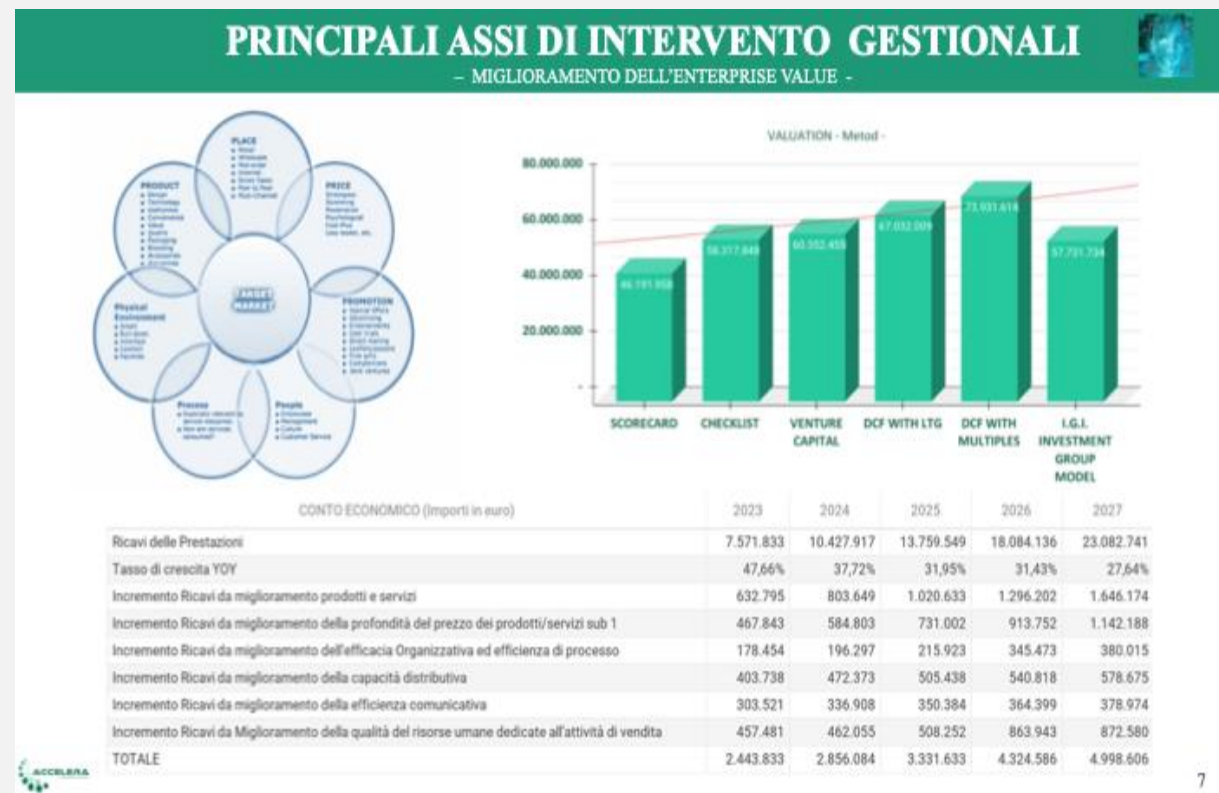
## Investment, valuation and risk thesis (1)



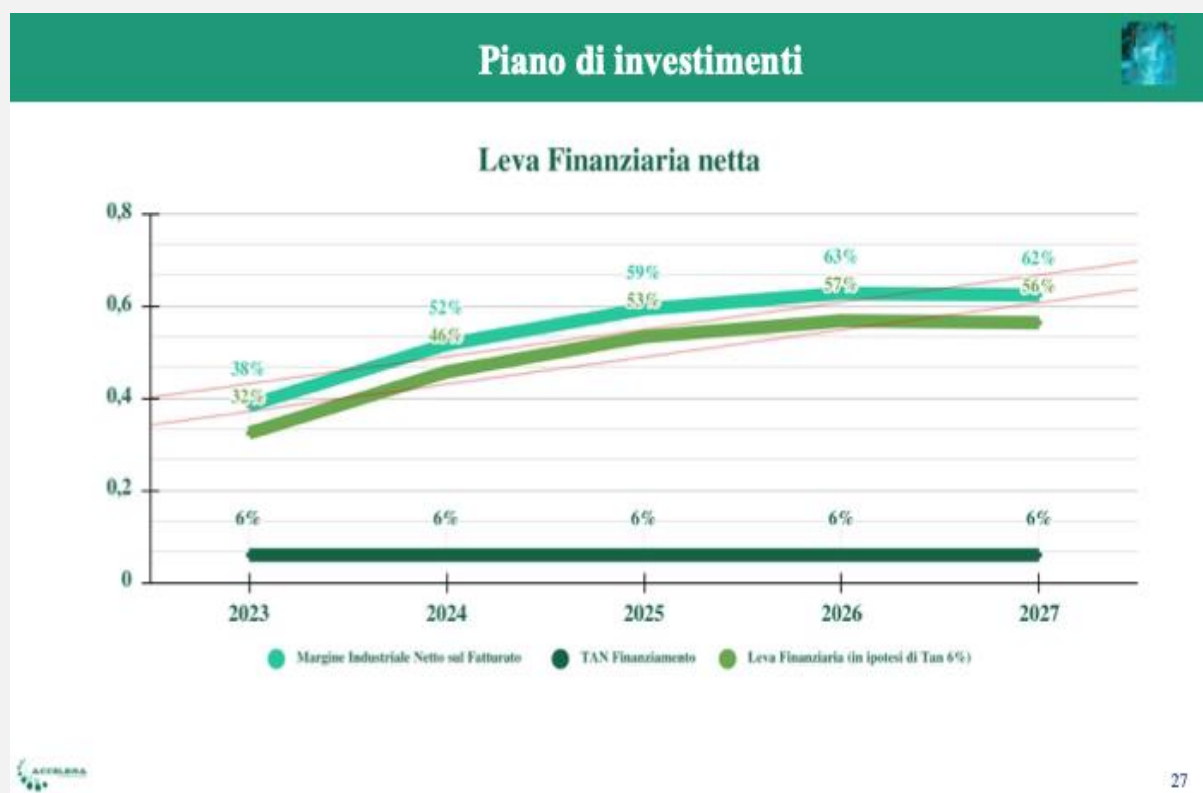
8

# 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.



7



27

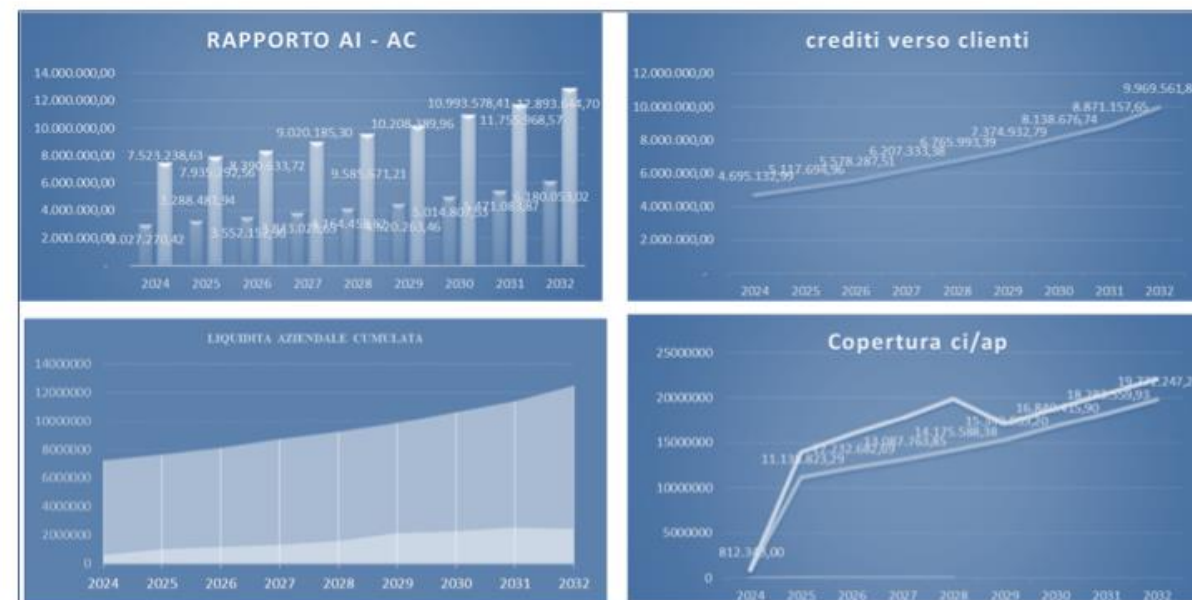
# VALIDAZIONE DEL PROGETTO IMPRENDITORIALE

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.

## Investment, valuation and risk thesis (2)



## PROIEZIONI ECONOMICO - FINANZIARIE: La redditività sostenibile (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

**MO.GI. SpA**, grazie all'esperienza storica consolidata e all'alto grado di affidabilità e competenza dimostrati nel corso della sua attività ultratrentennale, si distingue nel mercato delle costruzioni e ristrutturazioni. L'esperienza nella gestione di commesse pubbliche e la partecipazione attiva a gare d'appalto le conferiscono una solida base di clienti nel settore pubblico.

Il progetto **«PAST&FUTURE»**, per il riciclo degli inerti da costruzione e da demolizione (C&D), rappresenta la corretta evoluzione del settore, garantendo la **sostenibilità** e la realizzazione di un'autentica **economia circolare** dell'industria edile, inserendosi a pieno negli obiettivi strategici previsti nel «PNRR» e nel decreto «END OF WASTE».

Il materiale di risulta da costruzione e da demolizione (C&D) costituisce da solo più di un terzo del totale dei rifiuti generati in Europa.

In un contesto come questo, fortemente improntato alla riduzione dell'impatto ambientale delle attività edilizie, il progetto **«PAST&FUTURE»** diviene centrale per il futuro del settore, agendo da pilastro dell'edilizia circolare, aprendo la strada anche ad opportunità economiche e alla valorizzazione di quello che un tempo era considerato scarto e oggi, grazie anche a **MO.GI.**, diviene una **risorsa**.

La salvaguardia dell'ambiente è al centro del dibattito contemporaneo: da quello sociale, a quello politico fino a quello economico.

L'**economia lineare** sta raggiungendo il limite e l'ambiente non ha più la capacità di sostenerla. Si intuisce bene come sia necessario trovare collocazione ai rifiuti C&D e prevedere un modello virtuoso che trasformi questi scarti in nuovi prodotti.

Il Must contemporaneo è proprio: **RIDURRE, RIUSARE E RICICLARE**.

Il Modello Economico presentato da MO.GI. ha inestimabili plus, fra cui la riduzione delle emissioni, la maggiore tutela verso l'ambiente e verso la salute, la riduzione degli impatti dovuti all'estrazione di materie prime, il risparmio sui costi di gestione e di produzione, i consumi più sostenibili, la riduzione delle materie prime e nuove opportunità di lavoro.

# 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

**MO.GI.** Attraverso il progetto **«PAST&FUTURE»** mette in campo un nuovo modello di business, che prevede un approccio circolare dei materiali che vengono riutilizzati il più a lungo possibile, in modo tale che i rifiuti si riducano al minimo. «PAST&FUTURE» rappresenta l'attenzione all'economia circolare, all'architettura sostenibile e all'ecologia con un ridotto impatto ecologico.

Per sostenere il progetto e l'espansione di **«PAST&FUTURE» by MO.GI. SpA**, 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.

L'attenzione verso **soluzioni sostenibili e innovative** del settore edile potrà attrarre un ampio spettro di investitori e coinvolgere la comunità, non solo come finanziatori, ma anche come ambasciatori del progetto.

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 altre istituzioni finanziarie che cercano di diversificare il proprio portafoglio con investimenti sostenibili.
- 3) Investitori Privati: Individui ad alto patrimonio netto interessati a sostenere progetti green e innovativi.
- 4) Società di Capitali di Rischio: Venture capital e private equity che investono in aziende con alto potenziale di crescita e innovazione tecnologica.
- 5) Aziende del Settore Edile: Imprese che possono trarre beneficio dall'acquisto di materiali riciclati a costi ridotti e dalla collaborazione con MO.GI. SpA.

# 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 **MO.GI. SpA** 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 **MO.GI. SpA** 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, **MO.GI. SpA** 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 **MO.GI. SpA** 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



Ilaria Vannino

Angel Investor



Alessandra D'Amato

Angel Investor

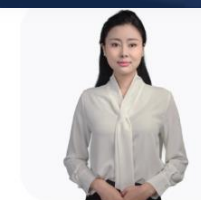


FOLLOW



Kim Pimentel

MetaAngel Investor



Ai Zhi De Fonesca

MetaAngel Investor



[direzione@accelerahub.com](mailto:direzione@accelerahub.com)