Trusters

Investitori immobiliari online

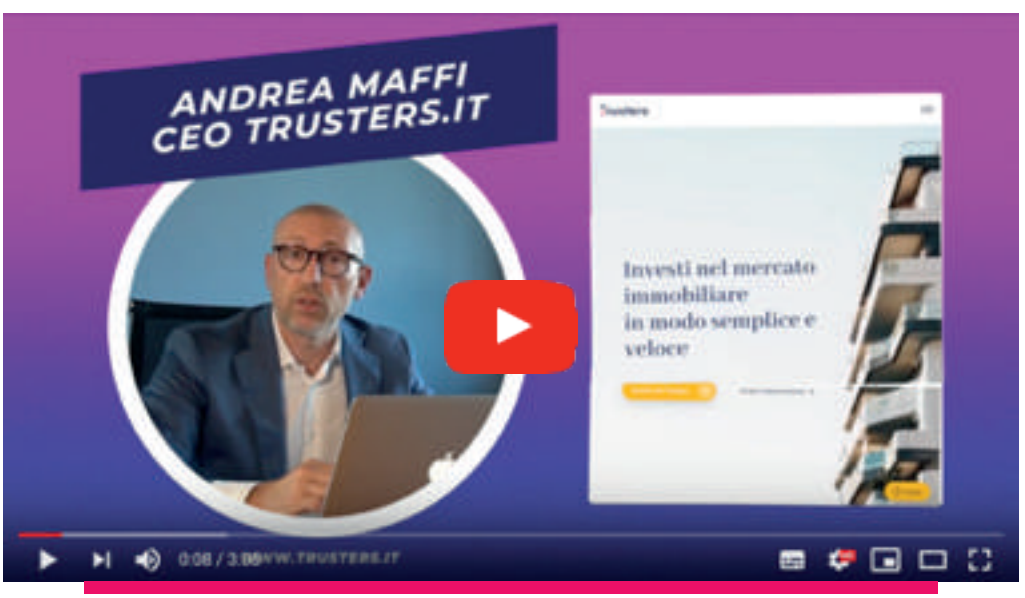
GUIDA AGLI INVESTIMENTI NEL CROWDFUNDING

La guida per investitori alternativi

COS'È IL CROWDLENDING?

Il crowdlending è l'attività mediante la quale società o privati ottengono finanziamenti direttamente da privati e investitori professionali che prestano i propri soldi in cambio di un rendimento. Pertanto, le piattaforme di crowdlending offrono agli investitori privati opportunità di investimento prestando i loro soldi direttamente alle società che sono state precedentemente analizzate.

In questo video di poco più di 2 minuti e mezzo spieghiamo cos'è Trusters e come si investe nel Crowdlending:



https://youtu.be/1h4POBxUDtk

- QUALI SONO LE DIFFERENZE TRA CROWDLENDING E CROWDFUNDING?
- PERCHÈ QUESTO NUOVO METODO DI FINANZIAMENTO E INVESTIMENTO?
- QUALI TIPI DI INVESTIMENTI ALTERNATIVI ESISTONO?

COMINCIAMO DALL'INIZIO!

EQUITY VS LENDING NEL REAL ESTATE

Il termine Crowdfunding deriva dalle parole folla e finanziamento ed è espresso in italiano come finanziamento alternativo. Esistono diversi tipi di crowdfunding, noi ci concentreremo a quelli più comuni nel settore Real Estate.

VEDIAMO I PUNTI CHIAVE DI CIASCUNO DI ESSI.

EQUITY CROWDFUNDING

Le società ottengono finanziamenti da privati che ottengono in cambio una partecipazione.Queste sono startup o PMI con esigenze di crescita. L'investimento è a lungo termine e gli investitori avranno diritto a ricevere dividendi corrispondenti alla loro partecipazione.

CROWDLENDING IMMOBILIARE

Gli investitori partecipano all'affitto o alla vendita di un immobile. I benefici derivano dall'affitto o dalla vendita della proprietà stessa. L'investimento è a medio e lungo termine. Prestiti a privati o società finanziati da investitori o società private.
Ritorno in rate mensili o alla scadenza (periodi da 1 mese a 5 anni *). L'investitore recupera capitale e interessi mese per mese o alla scadenza.

* Dipende dalla piattaforma e dalle modalità di rimborso previste.

TIPI DI CROWDFUNDING

LENDING CROWDFUNDING

EQUITY CROWDFUNDING

PERCHÈ NASCE IL LENDING CROWDFUNDING?

L’evoluzione della tecnologia applicata alla finanza o Fintech, ha dato origine a molti cambiamenti nel settore, tra cui l’ascesa del Lending Crowdfunding
I motivi per cui il Crowdfunding in generale è esploso sono:
La necessità di diversificare le fonti di finanziamento.
Sempre più aziende decidono di ridurre la dipendenza dal finanziamento bancario e di incorporare finanziamenti attraverso il crowdlending.
L'ascesa di Internet e delle nuove tecnologie.
Le comunità online hanno permesso a molte persone di mettersi in contatto con l'obiettivo di unire gli interessi.
L'ascesa dell'economia collaborativa.
La collaborazione tra privati, senza l'intermediazione di grandi istituzioni o aziende, permette di soddisfare le esigenze in modo più semplice e veloce

Fintech
Il settore fintech si riferisce a tutte quelle piattaforme che offrono un servizio finanziario ma con un'ampia base tecnologica. Puoi leggere di più su Fintech qui.

IL CROWDFUNDING IN ALTRI PAESI

Il crowdfunding o il finanziamento alternativo ha avuto la sua massima espansione e crescita in paesi come l'Inghilterra o gli Stati Uniti.
Nel Regno Unito, il finanziamento alternativo sposta centinaia di milioni di sterline e ha una legislazione molto avanzata in cui, tra le altre misure, sono le seguenti:
Derivazione per legge delle domande respinte dalle banche su piattaforme che offrono finanziamenti alternativi per le PMI. Anche nei paesi in cui tale misura non è obbligatoria, come la Germania, Stati Uniti, le banche stanno raggiungendo accordi con piattaforme di questo tipo per fare riferimento alle operazioni e persino per investirci.
Co-investimento con piattaforme di finanziamento alternative.
Attraverso la British Business Bank il governo britannico co-investe in richieste di finanziamento alle imprese attraverso piattaforme di finanziamento alternative alle stesse condizioni e insieme a investitori privati.
Gli investitori britannici ne beneficiano delle detrazioni fiscali nell'imposta sul reddito delle persone fisiche.
Gli investitori britannici beneficiano di detrazioni fiscali nella propria imposta sul reddito delle persone fisiche quando investono in richieste di finanziamento P2P attraverso il cosiddetto "prestito ISA"In Spagna, il crowdlending è la modalità di crowdfunding che genera il maggior volume, seguita dal crowdfunding immobiliare e dal crowdfunding azionario.

Nella prossima sezione analizzeremo la tua situazione in Italia.

LA SITUAZIONE IN ITALIA

A giugno 2019, secondo i dati raccolti dall'Osservatorio CrowdInvesting del Politecnico di Milano, i numeri complessivi si attestano su **quasi 280 milioni di euro raccolti dalla nascita del mercato italiano del lending**. Dei quali oltre 122 negli ultimi 12 mesi con 1.400 prestiti erogati a società. **Un aumento del 40% rispetto all'analisi del report precedente** (giugno 2018). La Legge di Bilancio (Legge 205/2017) ha introdotto un'agevolazione per i prestatori, assoggettando i proventi degli investimenti derivati da social lending alla ritenuta a titolo definitivo con aliquota pari al 26%. Di fatto la regola incentiva, almeno in parte, questa forma di investimento, perché accomuna i proventi ottenuti ai dividendi e alle cedole delle obbligazioni. Invogliando così più persone a prestare soldi ad aziende e cittadini.

COME FUNZIONA IL CROWDFUNDING DEI PRESTITI?

A concedere i finanziamenti possono essere tanti privati che decidono di investire piccole cifre ma anche investitori istituzionali e professionali, attraverso un sito web abilitato. Chi vuole partecipare all'operazione di finanziamento lo fa aderendo a un appello grazie al quale l'azienda (o il privato cittadino) spiega cosa vuole realizzare con i fondi raccolti. Vengono richieste garanzie, che servono a rassicurare i finanziatori sulla capacità del richiedente di restituire i soldi con gli interessi.
Il flusso di domande di accesso al lending crowdfunding è piuttosto alto. In fase di selezione vengono analizzate: capacità di restituzione del finanziamento da parte della società richiedente, bilanci, giro d'affari e altri documenti disponibili sullo "stato di salute" dell'azienda. Ovviamente vengono anche consultati tutti i dati messi a disposizione da Cerved, Crif, Experian, Agenzia delle Entrate, Ministero dell'Interno, eccetera. Per verificare gli altri prestiti già attivi, la storia creditizia, eventuali pendenze con lo Stato e simili. Ma la procedura è molto veloce e non è soggetta alla rigidità tipica degli odierni processi decisionali delle banche.

LE PIATTAFORME SPECIALIZZATE

Alla data del 30 giugno 2019 l'Osservatorio sul CrowdInvesting ha registrato 6 piattaforme di lending attive in Italia destinate al finanziamento delle persone fisiche e 7 di tipo business, dedicate alle imprese. Tre piattaforme invece stavano ancora organizzandosi per l'apertura sul Web, di cui una verticale, specializzata nei progetti energetici (Ener2Crowd.com).
I modelli di investimento sono sostanzialmente due: quello di utilizzo e quello diretto. Il primo richiede un ruolo attivo dell'operatore autorizzato, sia nella selezione delle richieste di credito, sia nel l'allocazione del capitale investito. Questo significa che i prestatori mettono a disposizione della piattaforma una certa somma di denaro, indicando il tasso di interesse atteso e l'orientamento a un rischio maggiore o minore. In base al rapporto rischio-rendimento cercato dal prestatore, la piattaforma distribuisce il denaro investito tra le richieste. Il secondo modello permette agli investitori di decidere personalmente a chi prestare.

CHI INVESTE DI PIÙ PREFERISCE SCEGLIERE

"In ambito business aumentano i siti che propongono il modello di investimento 'diretto', dando possibilità di scelta immediata al finanziatore su come allocare i prestiti, mentre nell'ambito consumer prevale il modello 'di uso', con la suddivisione del denaro investito su tanti crediti diversificati" – leggiamo sul 4° Report Italiano sul CrowdInvesting , reso pubblico il 18 di luglio.

Nel prestito ai privati, la piattaforma leader è Younited Credit, che raccoglie non dai piccoli risparmiatori ma da una ricca comunità d'investitori professionali, sia individui che aziende, assicuratori, fondazioni e fondi pensione, con un totale erogato di 220 milioni di euro (107 nell'ultimo anno).

PERCHÈ IL LENDING È PREZIOSO PER LE AZIENDE

Ottenere un prestito da banche e società finanziarie sta diventando sempre più difficile, sia per i privati cittadini sia per le piccole e medie imprese e le startup. I requisiti richiesti dagli attori tradizionali del credito per accedere ai finanziamenti sono sempre più stringenti. La flessibilità e la discrezionalità dei consulenti, anno dopo anno, è stata azzerata. Gli operatori hanno le mani legate. Le prime fasi di elaborazione delle richieste infatti, per un qualunque prestito, sono affidate a software, ben poco elastici. Inoltre, soprattutto quando le cifre sono importanti rispetto al bilancio dell'impresa o quando non esiste una storia creditizia della società, viene richiesta la sottoscrizione di costose assicurazioni. In mancanza di beni da offrire in garanzia entrano poi in gioco i Consorzi fidi (Confidi). Nati negli anni '50, questi istituti stanno vivendo un periodo di espansione: nell'ultimo periodo sono cresciuti come numero e diffusione sul territorio.

www.trusters.it
info@trusters.it