



# INVESTOR REPORT

AL 31/12/2025

2025



*Nel corso del 2025, Trusters ha evidenziato in modo sempre più marcato la solidità del proprio modello operativo, entrando in una fase di piena maturità.*

*L'anno è stato caratterizzato da un'accelerazione significativa delle restituzioni di capitale agli investitori, a conferma della capacità della piattaforma e del team di accompagnare le operazioni fino alla loro naturale conclusione.*

*Il progressivo aumento del numero di progetti rimborsati e dei volumi restituiti riflette un lavoro strutturato di selezione, monitoraggio e gestione delle iniziative finanziate, svolto lungo l'intero ciclo di vita delle operazioni. Un approccio che ha consentito di trasformare la crescita storica del portafoglio (o possiamo dire "piattaforma") in risultati concreti per gli investitori, misurabili in termini di restituzioni effettive.*

*Questo andamento rafforza ulteriormente la fiducia della community e rappresenta uno degli elementi distintivi del modello Trusters: la capacità di generare continuità nei rimborsi e di valorizzare uno storico sempre più rilevante, che costituisce oggi un punto di riferimento centrale per chi valuta nuove opportunità di investimento nel lending immobiliare.*

**Andrea Fernando Maffi**

Amministratore di Trusters

A stylized, handwritten signature in black ink, appearing to read 'Maffi' followed by a flourish.

## 01. RACCOLTA DATI

I dati, aggiornati al 31/12/2025 sono stati raccolti attraverso il database della piattaforma Trusters.

Questi dati includono informazioni sulle transazioni, le performance dei progetti, le categorie e altre metriche rilevanti per l'analisi.

## 02. ORGANIZZAZIONE DEI DATI

I dati raccolti sono stati organizzati in diverse categorie per consentire una rappresentazione chiara e strutturata delle informazioni. Queste categorie includono dati generali, progetti conclusi e progetti in corso.

## 03. ANALISI DEI DATI GENERALI

Sono state calcolate diverse metriche per fornire una visione generale dei progetti sulla piattaforma. Queste metriche includono il totale dei capitali raccolti, il numero di progetti lanciati, i capitali restituiti, l'interesse medio annuo, la durata media dei progetti e il numero di progetti rimborsati.

## 04. ANALISI DEI PROGETTI CONCLUSI

I progetti conclusi sono stati suddivisi in categorie quali: "senza ritardo", "in proroga", "in extra proroga" e "in default". Sono state calcolate metriche specifiche per ciascuna categoria, come il numero di progetti, gli investimenti raccolti, gli investimenti restituiti e l'interesse medio, calcolato con una media ponderata. I dati relativi agli interessi degli investimenti conclusi in extra proroga si riferiscono agli investitori che hanno aderito agli accordi transattivi o alle eventuali cause legali.

## 05. ANALISI DEI PROGETTI IN CORSO

I progetti ancora in corso sono stati suddivisi in categorie simili a quelli conclusi. Sono state calcolate metriche come il numero di progetti, i capitali raccolti, le restituzioni previste in euro e l'interesse previsto.

## 06. RAPPRESENTAZIONE DEI DATI

I dati sono stati visualizzati utilizzando tabelle e grafici a torta per consentire una comprensione immediata delle informazioni. Le tabelle forniscono dettagli specifici sui progetti, come, l'importo raccolto, la durata e l'interesse ottenuto o previsto.

# DATI GENERALI TRUSTERS

€ 87.422.100

Capitali raccolti

479

Progetti lanciati

7,62%

Interesse medio  
ponderato\*

€67.418.264

Capitali restituiti

13

Durata media  
(mesi)

359

Progetti rimborsati

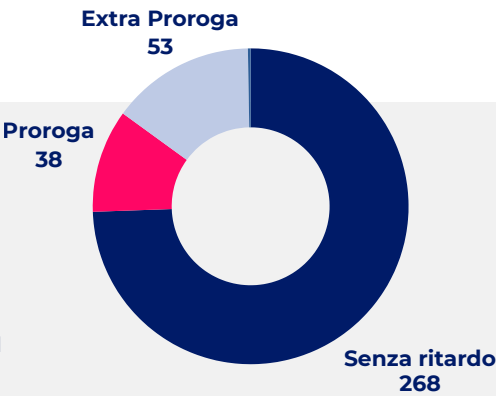
\*Il tasso di interesse medio ponderato è la media degli interessi annualizzati dei singoli progetti, pesata in base all'importo raccolto per ciascun progetto.



# PROGETTI CONCLUSI

**Il totale degli investimenti raccolti** per i progetti conclusi è pari a €62.828.050,00, con restituzioni complessive di €67.418.264,08.

**Il rendimento medio** complessivo ottenuto su questi progetti è pari al 7,62%.



01

I progetti conclusi senza ritardo rappresentano il 74,44% del totale (268 su 360). Per questi progetti sono stati restituiti €50.171.688,62, con un rendimento medio del 10,19%.

I progetti conclusi con ritardo sono 38 (pari al 10,56% del totale), con restituzioni complessive pari a €8.170.028,62 e un rendimento medio del 14,89%.

I progetti conclusi in extra proroga sono 53 (pari al 14,72% del totale), con restituzioni pari a €9.076.546,84 e un rendimento medio del -9,11%.

Il numero di progetti conclusi in default rimane pari a 1, con un ammontare di investimento di €200.000,00 e una perdita del 100% del capitale investito.

Rispetto al 2024, le principali variazioni evidenziano:

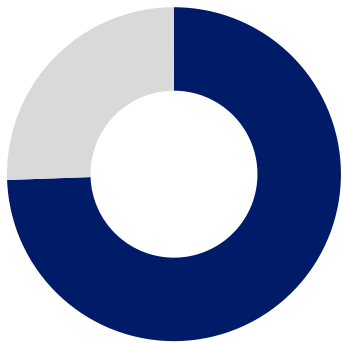
- +68 progetti conclusi
- +€15.912.150,00 negli investimenti raccolti
- +€17.329.554,32 nelle restituzioni complessive
- +12 progetti conclusi in extra proroga
- una variazione del rendimento medio complessivo pari a -0,55%

PROGETTI CONCLUSI	N	VARIAZIONE	EUR RACCOLTI	VARIAZIONE (EUR)	EUR RESTITUITI	VARIAZIONE (EUR)	RENDIMENTO MEDIO (%)	VARIAZIONE YOY (%)
Senza ritardo	268	+40	€45.531.000,00	€9.072.900,00	€50.171.688,62	€10.201.150,11	10,19%	0,78%
Con ritardo	38	+16	€7.111.250,00	€4.099.250,00	€8.170.028,62	€4.762.717,09	14,89%	1,77%
Extra proroga	53	+12	€9.985.800,00	€2.740.000,00	€9.076.546,84	€2.365.687,12	-9,11%	-11,95%
Default	1	0	€200.000,00	€0,00	€0,00	€0,00	0%	0%
Totale	360	+68	€62.828.050,00	€15.912.150,00	€67.418.264,08	€17.329.554,32	7,62%	-0,55%

# PROGETTI CONLUSI SENZA RITARDO

I **progetti conclusi** senza ritardo hanno registrato una durata media di 10 mesi.

L'**investimento medio** è pari a €1.094, con un coinvolgimento medio di 155 investitori per progetto.



Senza ritardo  
268

ANNO	NUMERO PROGETTI	VALORE RACCOLTA
2019	20	€1.297.500,00
2020	42	€4.573.500,00
2021	52	€7.385.000,00
2022	63	€12.267.750,00
2023	48	€10.084.350,00
2024	42	€9.822.900,00
2025	1	€100.000,00
TOTALE	268	€45.531.000,00

€1.094,00

Investimento medio

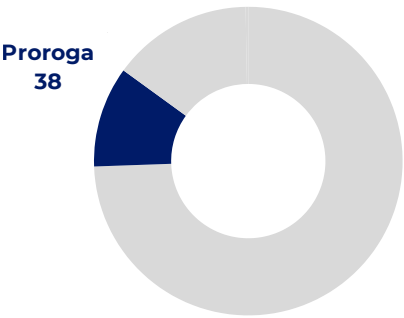
155 N. investitori medio

10 mesi Durata media

# PROGETTI CONCLUSI PROROGA

I progetti conclusi in proroga hanno registrato una durata media di 15 mesi, con un ritardo medio di 3 mesi.

L'investimento medio è pari a €1.178, con un coinvolgimento medio di 159 investitori per progetto.



ANNO	NUMERO PROGETTI	VALORE RACCOLTA
2019	4	€310.000,00
2020	8	€1.055.000,00
2021	7	€1.072.000,00
2022	2	€375.000,00
2023	6	€1.559.500,00
2024	11	€2.739.750,00
2025	0	€0,00
TOTALE	38	€7.111.250,00

€1.178,00

Investimento medio

159 N. investitori medio

15 mesi Durata media

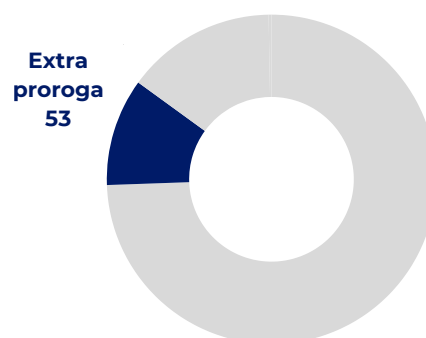
3 mesi

Ritardo medio

# PROGETTI CONCLUSI EXTRA PROROGA

I progetti conclusi in extra proroga hanno registrato una durata media di 26 mesi, con un ritardo medio di 14 mesi.

L'investimento medio è pari a €1.042, con un coinvolgimento medio di 181 investitori per progetto.



\*sotto questa voce vengono indicate le offerte per cui la restituzione ha avuto un ritardo di oltre 90 giorni rispetto ai termini previsti e le attività di recupero si sono concluse definitivamente con una restituzione, anche solo parziale, delle somme dovute ai finanziatori.

ANNO	NUMERO PROGETTI	VALORE RACCOLTA
2019	5	€880.000,00
2020	11	€1.780.800,00
2021	13	€1.960.000,00
2022	12	€2.865.000,00
2023	10	€1.970.000,00
2024	2	€530.000,00
2025	0	€0,00
<b>TOTALE</b>	<b>53</b>	<b>€9.985.800,00</b>

## €1.042,00

### Investimento medio

181 N. investitori medio

26 mesi Durata media

14 mesi

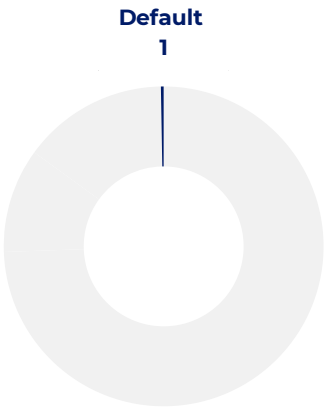
Ritardo medio



# PROGETTI CONCLUSI DEFAULT

Il **progetto concluso in default** ha registrato una durata complessiva di 23 mesi.

L'**investimento medio** è stato pari a €837, con il coinvolgimento di 239 investitori.



ANNO	NUMERO PROGETTI	VALORE RACCOLTA
2019	0	€0,00
2020	1	€200.000,00
2021	0	€0,00
2022	0	€0,00
2023	0	€0,00
2024	0	€0,00
2025	0	€0,00
TOTALE	1	€200.000,00

€837,00

Investimento medio

239

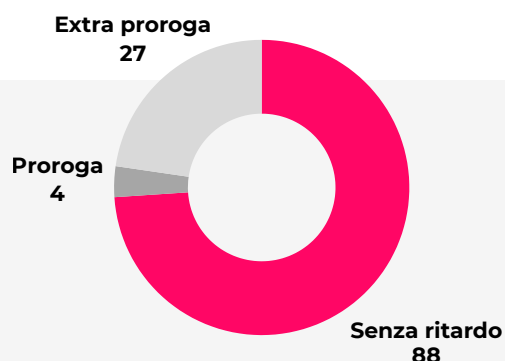
N. investitori medio

23 mesi

Durata

# PROGETTI IN CORSO

**Il totale degli investimenti** raccolti per i progetti in corso è pari a €24.594.050,00.



02

I progetti senza ritardo rappresentano il 73,95% del totale (88 su 119), con un totale di €17.821.650,00 raccolti.

I progetti con ritardo sono 4 (pari al 3,36% del totale), con capitali raccolti pari a €957.650,00.

I progetti in extra proroga sono 27, pari al 22,69% dei progetti in corso, con un ammontare complessivo di €5.814.750,00 raccolti.

Rispetto al periodo precedente, le variazioni evidenziano:

- +17 progetti senza ritardo, con un incremento di €944.500,00 nei fondi raccolti
- -8 progetti con ritardo, con una riduzione di €1.501.850,00 nei fondi raccolti
- +2 progetti in extra proroga, con un aumento di €40.000,00 nei fondi raccolti

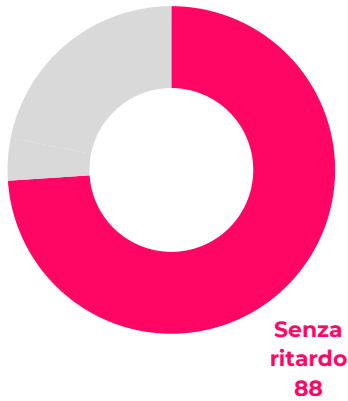
Complessivamente, il numero totale di progetti in corso è aumentato di 11 unità, con una riduzione complessiva di €517.350,00 nei fondi raccolti.

PROGETTI IN CORSO	N	VARIAZIONE	EUR RACCOLTI	VARIAZIONE (EUR)
Senza ritardo	88	+17	€17.821.650,00	€944.500,00
Con ritardo	4	-8	€957.650,00	-€1.501.850,00
Extra proroga	27	+2	€5.814.750,00	€40.000,00
<b>Totale</b>	119	+11	€24.594.050,00	-€517.350,00

# PROGETTI IN CORSO SENZA RITARDO

I progetti in corso senza ritardo previsto presentano una durata media di 6 mesi.

L'investimento medio è pari a €1.526,00, con un coinvolgimento medio di 134 investitori per progetto.



ANNO	NUMERO PROGETTI	VALORE RACCOLTA
2019	0	€0,00
2020	0	€0,00
2021	0	€0,00
2022	0	€0,00
2023	0	€0,00
2024	10	€2.526.850,00
2025	78	€15.294.800,00
TOTALE	88	€17.821.650,00

€1.526,00

Investimento medio

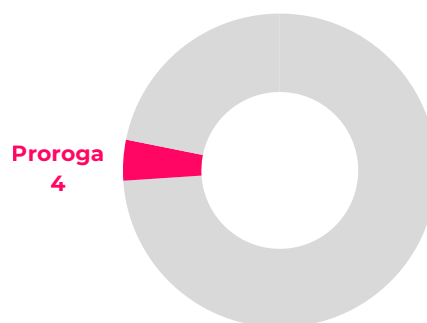
134 N. investitori medio

6 mesi Durata media

# PROGETTI IN CORSO PROROGA

I **progetti in corso con ritardo** che hanno usufruito della facoltà di proroga presentano una durata media di 15 mesi, con un ritardo medio di 1 mese.

L'**investimento medio** è pari a €1.157,00, con un coinvolgimento medio di 207 investitori per progetto.



ANNO	NUMERO PROGETTI	VALORE RACCOLTA
2019	0	€0,00
2020	0	€0,00
2021	0	€0,00
2022	0	€0,00
2023	0	€0,00
2024	4	€957.650,00
2025	0	€0,00
<b>TOTALE</b>	<b>4</b>	<b>€957.650,00</b>

## €1.157,00

Investimento medio

207 N. investitori medio

15 mesi Durata media

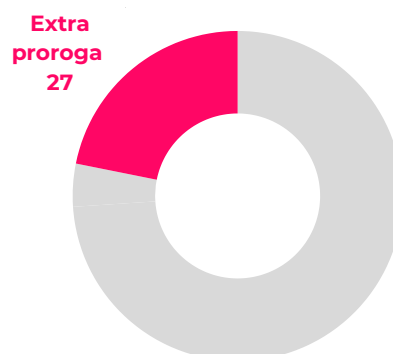
1 mese

Ritardo medio

# PROGETTI IN CORSO EXTRA PROROGA

I progetti in stato di extra proroga presentano una durata media di 35 mesi, con un ritardo medio di 23 mesi.

L'investimento medio è pari a €1.270,00, con un coinvolgimento medio di 170 investitori per progetto.



\*sotto questa voce vengono indicate le offerte per cui la restituzione è in ritardo di oltre 90 giorni rispetto ai termini previsti ma sono tuttora in corso le attività per ottenere una restituzione, anche solo parziale, delle somme dovute ai finanziatori

ANNO	NUMERO PROGETTI	VALORE RACCOLTA
2019	0	€0,00
2020	1	€100.000,00
2021	6	€1.150.000,00
2022	2	€1.164.750,00
2023	14	€2.600.000,00
2024	4	€800.000,00
2025	0	€0,00
<b>TOTALE</b>	<b>27</b>	<b>€5.814.750,00</b>

## €1.270,00

Investimento medio

170 N. investitori medio

35 mesi Durata media

23 mesi

Ritardo medio

In conclusione, l'analisi dei dati riportati fornisce una panoramica completa sulle performance dei progetti sulla piattaforma **Trusters**.

Complessivamente, nel primo semestre 2025, in riferimento ai 360 progetti conclusi, sono stati raccolti investimenti per un totale di €62.828.050,00, con un incremento significativo rispetto al 2024.

Le restituzioni complessive dei **progetti conclusi ammontano a €67.418.264,08**, di cui €17.329.554,32 restituiti nel periodo.

**Il rendimento medio complessivo ponderato si attesta al 7,62%**, con una variazione media annua del -0,55%.

La maggioranza dei progetti (**74,44%**) è stata conclusa senza ritardi, generando restituzioni per un totale di **€50.171.688,62** e un rendimento medio del **10,19%**.

Il **10,56%** dei progetti è stato concluso con ritardo, con restituzioni complessive pari a **€8.170.028,62** e un rendimento medio del **14,89%**.

Il **14,72%** dei progetti è stato concluso in extra proroga, con restituzioni totali pari a **€9.076.546,84** e un rendimento medio del -9,11%.

I progetti conclusi senza restituzione non hanno subito variazioni: rimane registrato un solo progetto concluso in default, con una perdita del 100% del capitale investito (ammontare investito: €200.000,00).

Per quanto riguarda i progetti ancora in corso, il totale degli investimenti raccolti è pari a **€24.594.050,00**.

La maggioranza dei progetti in corso (**73,95%**) non prevede ritardi, con un totale di **€17.821.650,00** raccolti.

Il 3,36% dei progetti in corso presenta ritardi, con un capitale raccolto pari a **€957.650,00**, mentre il 22,69% è in stato di extra proroga, con investimenti complessivi pari a **€5.814.750,00**.

Le variazioni rispetto al 2024 evidenziano:

- **+68** progetti conclusi
- **+€15.912.150,00** negli investimenti raccolti
- **+€17.329.554,32** nelle restituzioni complessive
- **+12** progetti conclusi in extra proroga
- una variazione del rendimento medio complessivo pari a -0,55%

Per i progetti in corso:

- **+17** progetti senza ritardo, con un incremento di €944.500,00 nei fondi raccolti
- **-8** progetti con ritardo, con una riduzione di €1.501.850,00
- **+2** progetti in extra proroga, con un incremento di €40.000,00

Complessivamente, il numero totale di progetti in corso è aumentato di 11 unità, a fronte di una riduzione complessiva di €517.350,00 nei fondi raccolti.

Lo stato di extra proroga si riferisce a progetti ancora aperti che hanno superato il periodo di proroga e per i quali sono in corso attività di recupero delle somme dovute agli investitori di Trusters. A partire dal 2025, Trusters ha rafforzato le misure di tutela, introducendo la richiesta di garanzie reali (come ipoteche e cambiali ipotecarie) per le nuove operazioni in extra proroga. La società è attivamente impegnata nel monitoraggio, nella rendicontazione e nella gestione delle attività di recupero, avvalendosi di avvocati e consulenti esterni a tutela degli investitori.

Dal 2023, inoltre, sono stati ulteriormente rafforzati i processi di audit e financial reporting delle società proponenti. Sono state introdotte procedure di selezione più stringenti, anche tramite **Cerved**, che fornisce un rating finanziario indipendente attraverso una società di comprovata esperienza nel settore.