

Categorizzazione del Rischio: Macrocategorie

MODELLO DI RATING: RER

- Rischio locatario → 33 %
- Rischio contesto → 33 %
- Rischio property → 33 %

Fonte: Caodamari

MODELLO DI RATING: PaM

- Mercato → 20 %
- Location → 30 %
- Proprietà → 30 %
- Qualità Cash flow → 20 %

Fonte: Tegova

Nota: i valori indicati subiscono una leggera variazione per gli immobili industriali, mentre cambiano anche le voci per i progetti di investimento

Scheda dell'immobile

Analisi Macro
Valutazione del mercato nazionale e regionale
Attrattività e situazione economica del settore
Rango di città

Analisi micro
Andamento del contesto urbano
Mercato immobiliare della zona
Location in base alle infrastrutture ed ai servizi
Location in riferimento agli utilizzatori
Situazione legale
Opportunità di cessione

Analisi edificio
Condizioni fisiche, strutturali
Impianti e materiali
Standard di varia natura
Dimensione
Fungibilità

Analisi soggetti coinvolti
Situazione del tenant
Numerosità dei conduttori
Forza contrattuale del locatario

Compilazione Scheda (random)

Cespite 1	Cespite 2	Cespite 3	Cespite 4	Cespite 5	Cespite 6	Cespite 7	Cespite 8	Cespite 9	Cespite 10
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------

Analisi Macro										
Valutazione del mercato nazionale, regionale	tendenzialmente positivo	tendenzialmente positivo	tendenzialmente positivo	tendenzialmente positivo	tendenzialmente positivo	tendenzialmente positivo	tendenzialmente positivo	tendenzialmente positivo	tendenzialmente positivo	tendenzialmente positivo
Attrattività e situazione economica del settore	Elevata	Elevata	Elevata	Elevata	Elevata	Elevata	Elevata	Elevata	Elevata	Elevata
Rango di città	elevatissimo	elevatissimo	elevatissimo	elevatissimo	elevatissimo	elevatissimo	elevatissimo	elevatissimo	elevatissimo	elevatissimo
Analisi micro										
Andamento del contesto urbano	positivo	positivo	positivo	positivo	positivo	positivo	positivo	positivo	positivo	positivo
Mercato immobiliare della zona	fiorente	fiorente	fiorente	fiorente	fiorente	fiorente	fiorente	fiorente	fiorente	fiorente
Location in base alle infrastrutture ed ai servizi	ottima	ottima	buona	buona	discreta	discreta	sufficiente	sufficiente	mediocre	scarsa
Location in riferimento agli utilizzatori	buona	discreta	mediocre	scarsa	ottima	buona	buona	ottima	scarsa	discreta
situazione legale	neutrale	neutrale	neutrale	neutrale	neutrale	neutrale	neutrale	neutrale	neutrale	neutrale
opportunità di cessione	elevate	medie	elevate	scarse	nulle	buone	medie	buone	scarse	elevate
Analisi edificio										
Condizioni fisiche, strutturali	buone	ottime	sufficienti	insufficienti	ottime	sufficienti	ottime	insufficienti	buone	ottime
Impianti e materiali	sufficienti	ottimi	buoni	insufficienti	ottimi	buoni	ottimi	ottimi	insufficienti	buoni
Standard di varia natura	1	0,66	0,66	0,33	1	1	0,66	0,33	0,66	1
Dimensione	positiva	normale	normale	positiva	negativa	positiva	normale	positiva	normale	positiva
fungibilità	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale
Analisi soggetti coinvolti										
situazione del tenant	positiva	neutrale	a rischio	negativa	positiva	neutrale	a rischio	positiva	negativa	a rischio
Numerosità dei conduttori	unico	molti	troppi	pochi	unico	molti	molti	pochi	troppi	pochi
forza contrattuale del locatario	elevata	media	ridotta	media	elevata	media	ridotta	media	elevata	media

Dati RER

		Cespite 1	Cespite 2	Cespite 3	Cespite 4	Cespite 5	Cespite 6	Cespite 7	Cespite 8	Cespite 9	Cespite 10
--	--	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------

Ciclicità settore	30%	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Merceologia	10%	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Solvibilità	20%	1	4	8	4	1	4	8	4	1	4
Numero conduttori	40%	9	1	6	6	9	1	1	6	6	6
Rischio locatario	33%	4,6	2,0	4,8	4,0	4,6	2,0	2,8	4,0	3,4	4,0

Rango città	30%	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Posizione Immobile	20%	2	1	6	7	1	3	5	3	8	6
Mercato Immobiliare	50%	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Rischio contesto	33%	1,2	1,0	2,0	2,2	1,0	1,4	1,8	1,4	2,4	2,0

Dimensione	30%	4	4	1	9	4	4	1	9	4	1
Tipologia/qualità	10%	3	3	4	8	1	3	3	6	4	3
Fungibilità	30%	4	4	1	4	4	1	8	8	1	4
Fattori esterni	30%	2	4	4	7	4	4	2	4	2	4
Rischio property	33%	3,3	3,9	2,2	6,8	3,7	3,0	3,6	6,9	2,5	3,0

Rating Finale	100%	3,0	2,3	3,0	4,3	3,1	2,1	2,7	4,1	2,8	3,0
----------------------	-------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Dati PaM

Categoria:		RESIDENZIALE										
		Cespite 1	Cespite 2	Cespite 3	Cespite 4	Cespite 5	Cespite 6	Cespite 7	Cespite 8	Cespite 9	Cespite 10	
Nazionale		20%	1,6	2,0	1,8	2,3	2,2	1,8	1,8	2,0	1,9	2,0
	Eventi Naturali	5%	2	5	2	8	5	2	5	5	8	2
	Sviluppo socio-demografico	30%	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Sviluppo economico ed attrattività internazionale	15%	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Situazione politica, legale, fiscale e monetaria	10%	2	4	4	6	6	4	2	4	2	6
	Caratteristiche mercato immobiliare	40%	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Regionale		80%	1,9	2,0	1,9	2,2	2,0	1,9	2,0	2,0	2,2	1,9
	Eventi naturali	5%	2	5	2	8	5	2	5	5	8	2
	Sviluppo socio-demografico	35%	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Sviluppo economico	15%	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Caratteristiche mercato immobiliare	45%	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Mercato	20%	1,8	2,0	1,8	2,2	2,0	1,8	2,0	2,0	2,1	1,9
	Livello di adeguatezza della localizzazione dell'immobile in base al tipo di proprietà ed al target di riferimento	30%	1	5	9	5	9	1	1	1	9	5
	Immagine del quartiere	20%	2	5	5	8	5	5	2	5	2	5
	Livello di qualità dei trasporti e delle comunicazioni	15%	1	1	3	3	4	4	5	5	7	9
	Livello di qualità dei servizi e delle infrastrutture	15%	1	1	3	3	4	4	5	5	7	9
	Qualità ambientale	20%	2	5	2	8	5	2	5	5	8	2
	Location	30%	1,4	3,8	4,9	5,5	5,9	2,9	3,2	3,8	6,8	5,6
	Caratteristiche architettoniche	20%	3	1	5	8	1	5	1	8	3	1
	Caratteristiche tecniche e strutturali	10%	5	1	3	8	1	3	1	1	8	3
	Livello di dotazioni tecnologiche	15%	3	1	5	8	1	5	1	8	3	1
	Caratteristiche del territorio	25%	2	5	5	8	7	5	2	5	2	7
	Livello di compatibilità ambientale	10%	1	3	3	6	1	1	3	6	3	1
	Livello di sfruttamento delle proprie potenzialità	20%	3	1	7	3	9	7	1	3	1	5
	Proprietà	20%	2,8	2,2	5,0	6,8	4,1	4,8	1,5	5,4	2,9	3,5
	Situazione e caratteristiche del tenant	20%	1	5	8	5	1	5	8	5	1	5
	Tasso di crescita potenziale del valore e della rendita	30%	2	3	4	5	9	5	3	3	4	3
	Prospettive future di fungibilità	20%	4	3	4	4	7	4	5	6	1	5
	Stato dell'immobile (libero/occupato)	10%	5	3	7	9	5	7	3	1	1	5
	Ammontare spese recuperabili e non recuperabili	10%	5	3	7	9	5	7	3	1	1	5
	Potenzialità di utilizzo alternativo	10%	5	5	1	5	5	1	9	9	1	5
	Qualità dei Cash Flow	30%	3,1	3,6	5,1	5,6	5,8	4,8	5,0	4,2	1,9	4,4
	Rating Finale	100%	2,3	3,1	4,4	5,1	4,7	3,6	3,1	3,9	3,6	4,1

Applicazione Rating: Residenziale

	Cespite 1	Cespite 2	Cespite 3	Cespite 4	Cespite 5	Cespite 6	Cespite 7	Cespite 8	Cespite 9	Cespite 10
tenant risk	4,6	2,0	4,8	4,0	4,6	2,0	2,8	4,0	3,4	4,0
context risk	1,2	1,0	2,0	2,2	1,0	1,4	1,8	1,4	2,4	2,0
property risk	3,3	3,9	2,2	6,8	3,7	3,0	3,6	6,9	2,5	3,0
RER	3,0	2,3	3,0	4,3	3,1	2,1	2,7	4,1	2,8	3,0
mercato	1,8	2,0	1,8	2,2	2,0	1,8	2,0	2,0	2,1	1,9
location	1,4	3,8	4,9	5,5	5,9	2,9	3,2	3,8	6,8	5,6
proprietà	2,8	2,2	5,0	6,8	4,1	4,8	1,5	5,4	2,9	3,5
qualità CF	3,1	3,6	5,1	5,6	5,8	4,8	5,0	4,2	1,9	4,4
PaM	2,3	3,1	4,4	5,1	4,7	3,6	3,1	3,9	3,6	4,1

Applicazione Rating: Terziario

	Cespite 11	Cespite 12	Cespite 13	Cespite 14	Cespite 15	Cespite 16	Cespite 17	Cespite 18	Cespite 19	Cespite 20
--	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

tenant risk	4,6	2,0	4,8	4,0	4,6	2,0	2,8	4,0	3,4	4,0
context risk	1,2	1,0	2,0	2,2	1,0	1,4	1,8	1,4	2,4	2,0
property risk	3,3	3,9	2,2	6,8	3,7	3,0	3,6	6,9	2,5	3,0

RER	3,0	2,3	3,0	4,3	3,1	2,1	2,7	4,1	2,8	3,0
------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

mercato	1,6	1,9	1,7	2,1	2,0	1,7	1,8	1,9	1,9	1,8
location	1,4	3,4	4,4	5,1	5,6	3,0	3,6	4,0	7,0	6,0
proprietà	2,8	2,2	5,0	6,8	4,1	4,8	1,5	5,4	2,9	3,5
qualità CF	3,1	3,6	5,1	5,6	5,8	4,8	5,0	4,2	1,9	4,4

PaM	2,2	2,9	4,2	5,0	4,6	3,6	3,2	3,9	3,6	4,2
------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Applicazione Rating: Industriale

	Cespite 21	Cespite 22	Cespite 23	Cespite 24	Cespite 25	Cespite 26	Cespite 27	Cespite 28	Cespite 29	Cespite 30
--	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

tenant risk	4,6	2,0	4,8	4,0	4,6	2,0	2,8	4,0	3,4	4,0
context risk	1,2	1,0	2,0	2,2	1,0	1,4	1,8	1,4	2,4	2,0
property risk	3,3	3,9	2,2	6,8	3,7	3,0	3,6	6,9	2,5	3,0

RER	3,0	2,3	3,0	4,3	3,1	2,1	2,7	4,1	2,8	3,0
------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

mercato	1,7	1,9	1,8	2,2	2,0	1,8	1,8	1,9	2,0	1,9
location	1,3	2,6	3,8	4,4	4,8	3,9	3,9	4,6	6,0	7,3
proprietà	2,8	2,2	5,1	6,6	4,5	4,9	1,5	5,1	2,8	3,7
qualità CF	3,2	3,6	5,1	5,6	5,7	4,8	5,1	4,4	1,8	4,5

PaM	2,0	2,6	3,9	4,6	4,4	3,8	3,2	4,1	3,7	4,9
------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Applicazione Rating: Commerciale

	Cespite 31	Cespite 32	Cespite 33	Cespite 34	Cespite 35	Cespite 36	Cespite 37	Cespite 38	Cespite 39	Cespite 40
--	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

tenant risk	4,6	2,0	4,8	4,0	4,6	2,0	2,8	4,0	3,4	4,0
-------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

context risk	1,2	1,0	2,0	2,2	1,0	1,4	1,8	1,4	2,4	2,0
--------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

property risk	3,3	3,9	2,2	6,8	3,7	3,0	3,6	6,9	2,5	3,0
---------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

RER	3,0	2,3	3,0	4,3	3,1	2,1	2,7	4,1	2,8	3,0
------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

mercato	1,7	1,9	1,8	2,2	2,0	1,8	1,9	1,9	2,0	1,9
---------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

location	1,4	3,8	4,9	5,5	5,9	2,9	3,2	3,8	6,8	5,6
----------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

proprietà	2,8	2,2	5,0	6,8	4,1	4,8	1,5	5,4	2,9	3,5
-----------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

qualità CF	3,1	3,6	5,1	5,6	5,8	4,8	5,0	4,2	1,9	4,4
------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

PaM	2,2	3,0	4,3	5,1	4,7	3,6	3,1	3,9	3,6	4,1
------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Analisi dei risultati

Sintesi del Rating

		Cespite 1	Cespite 2	Cespite 3	Cespite 4	Cespite 5	Cespite 6	Cespite 7	Cespite 8	Cespite 9	Cespite 10
RER	costanti per ogni categoria	3,0	2,3	3,0	4,3	3,1	2,1	2,7	4,1	2,8	3,0
PaM Resid	1-10	2,3	3,1	4,4	5,1	4,7	3,6	3,1	3,9	3,6	4,1
PaM Uffici	11-20	2,2	2,9	4,2	5,0	4,6	3,6	3,2	3,9	3,6	4,2
PaM GDO	21-30	2,2	3,0	4,3	5,1	4,7	3,6	3,1	3,9	3,6	4,1
PaM Industr.	31-40	2,0	2,6	3,9	4,6	4,4	3,8	3,2	4,1	3,7	4,9

RER - PaM

Categoria Immobiliare	Coefficiente di correlazione
Residenziale	0,523
Terziario	0,525
Industriale	0,443
Commerciale	0,522
Portafoglio (40 cespiti)	0,502

Considerazioni Finali

- Sistema di ponderazione
- Rating versus Perizie
- “Nota Integrativa”
- Rating “universale” (adattamento dei pesi)