



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
30.11.2021

*Nuove frontiere
del crowdfunding
immobiliare*

Carlo
FRITTOLI

**IL RATING PER IL
CROWDFUNDING
IMMOBILIARE**



Il rating per il crowdfunding immobiliare



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
30.11.2021

*Nuove frontiere
del crowdfunding
immobiliare*

Carlo
FRITTOLI

**IL RATING PER II
CROWDFUNDING
IMMOBILIARE**

RIFERIMENTO

www.pregia.org



SERVIZI



STANDARD PROCEDURALI



RATING OPERAZIONI IMMOBILIARI



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
30.11.2021

*Nuove frontiere
del crowdfunding
immobiliare*

Carlo
FRITTOLI

**IL RATING PER IL
CROWDFUNDING
IMMOBILIARE**

COSA E' UN RATING ?

*Sistema (possibilmente **oggettivo**) di valutazione diretta che esprima dei risultati **comparabili**.*

*Infatti, lo scopo di un rating è quello di **permettere confronti**.*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar

30.11.2021

*Nuove frontiere
del crowdfunding
immobiliare*

Carlo

FRITTOLI

**IL RATING PER IL
CROWDFUNDING
IMMOBILIARE**

RATING IMMOBILIARI

- **Sismici** (*U.S.R.C.*)
- **Qualità architettonica**
- **Energetici** (*Energy Star*)
- **Ambientali** (*B.R.E.A.M. – LEED – Itaca – Casaclima*)
- **Qualità immobiliare** (*R.I.N.A./Confedilizia*)
- **Sostenibilità** (*G.R.E.S.B. – standard E.S.G.*)
- **di mercato** (*Property and Market Rating T.E.G.O.V.A.*)



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
30.11.2021

*Nuove frontiere
del crowdfunding
immobiliare*

Carlo
FRITTOLI

**IL RATING PER IL
CROWDFUNDING
IMMOBILIARE**

RATING FINANZIARI

*Stimano le **PROBABILITÀ DI DEFAULT**
di un'azienda, ossia le probabilità che **NON**
possa far fronte ai suoi debiti.*

- per **emissioni azionarie o obbligazionarie** quotate
- per stimare il **merito creditizio** delle aziende



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
30.11.2021

*Nuove frontiere
del crowdfunding
immobiliare*

Carlo
FRITTOLI

IL RATING PER IL
CROWDFUNDING
IMMOBILIARE

*Immobiliare e Finanziario
sono due mondi incompatibili ?*

*Parlano linguaggi
assolutamente alieni ?*

NO, PERCHÉ ANCHE CHI INVESTE
NELL'IMMOBILIARE PERSEGUE
OBIETTIVI DI REDDITIVITÀ, PROPRIO
COME NELLA FINANZA



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
30.11.2021
*Nuove frontiere
del crowdfunding
immobiliare*

Carlo
FRITTOLI

**IL RATING PER IL
CROWDFUNDING
IMMOBILIARE**

CRISIL

An S&P Global Company



**BECAUSE REPUTATIONS
ARE NOT BUILT IN
SQUARE FEET**

CRISIL Real Estate Star Ratings (CREST)



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
30.11.2021

*Nuove frontiere
del crowdfunding
immobiliare*

Carlo
FRITTOLI

**IL RATING PER IL
CROWDFUNDING
IMMOBILIARE**



CARE Ratings
Professional Risk Opinion

QUATTRO PARAMETRI :

QUALITA'

- del PROMOTORE
- dell'INTERVENTO
- LEGALE
- FINANZIARIA

Multidisciplinarietà del rating



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar

30.11.2021

*Nuove frontiere
del crowdfunding
immobiliare*

Carlo

FRITTOLI

LA SFIDA

E' possibile stimare le

PROBABILITA' DI DEFAULT

di un'operazione immobiliare ?

**IL RATING PER II
CROWDFUNDING
IMMOBILIARE**



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
30.11.2021

*Nuove frontiere
del crowdfunding
immobiliare*

Carlo
FRITTOLE

IL RATING PER IL
CROWDFUNDING
IMMOBILIARE

APPROCCIO AZIENDALE

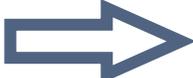
NO, perché i rating aziendali si basano

- su dati trasparenti (bilanci)
- su statistiche di molti anni e molte aziende
- un metodo *ex post* consolidato

Tuttavia...

- i bilanci «invecchiano» presto
- ogni azienda è diversa da un'altra (dimensioni e specificità)
- contesto sempre più mutevole (globalizzazione, mode, etc.)

Non a caso, la nuova disciplina di «allerta» aziendale sposta l'accento

da «**ex post**»  a «**ex ante**» (*previsionale*)



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar

30.11.2021

*Nuove frontiere
del crowdfunding
immobiliare*

Carlo
FRITTOLI

PER CONTRO

*Un'operazione immobiliare è molto più
inquadrabile di un'azienda:*

- il prodotto è immutabile (*progetto, norme edilizie*)
- la clientela è territorialmente circoscritta
- la concorrenza è contingentata (*strumenti urbanistici*)

*Inoltre, il diffondersi dei «big data» ha
aumentato la trasparenza del settore.*

**IL RATING PER IL
CROWDFUNDING
IMMOBILIARE**



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar

30.11.2021

*Nuove frontiere
del crowdfunding
immobiliare*

Carlo
FRITTOLI

**IL RATING PER IL
CROWDFUNDING
IMMOBILIARE**

Perché applicare il rating immobiliare al crowdfunding?

PER LA **TUTELA**

- DEI *RISPARMIATORI*
- DELLE *PIATTAFORME*

E' essenziale che il rating sia emesso da una **struttura terza**, *autonoma e indipendente* rispetto sia alla piattaforma, sia al promotore immobiliare



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar

30.11.2021

*Nuove frontiere
del crowdfunding
immobiliare*

Carlo

FRITTOLI

IL RATING PER IL
CROWDFUNDING
IMMOBILIARE

OGGI...

Alcune piattaforme di crowdfunding immobiliari presentano

- RATING DI MERCATO

- RATING QUALITATIVO

Alcuni confronti con altri immobili od operazioni, da cui viene derivato un giudizio parametrico sulla bontà della proposta.

**MA QUESTI RATING NON STIMANO IL
GRADO DI RISCHIO PER IL RISPARMIATORE**



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar

30.11.2021

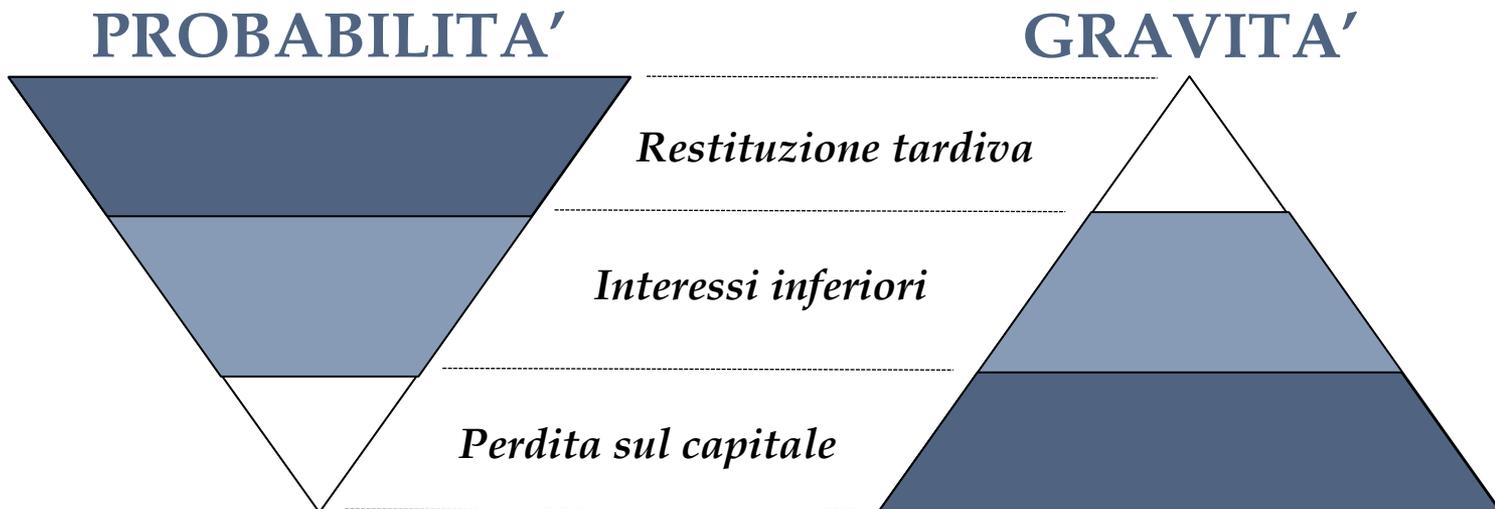
*Nuove frontiere
del crowdfunding
immobiliare*

Carlo
FRITTOLI

**IL RATING PER IL
CROWDFUNDING
IMMOBILIARE**

RATING PROBABILISTICO

*Seguendo un approccio finanziario, stima le
PROBABILITA' DI DEFAULT
dell'operazione. Ma quale default?
Che insolvenze si possono manifestare?*





PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
30.11.2021

*Nuove frontiere
del crowdfunding
immobiliare*

Carlo
FRITTOLI

**IL RATING PER IL
CROWDFUNDING
IMMOBILIARE**

DUE METODI DIVERSI

- da **INDICI PARAMETRICI**

a  **STIMA DELLE PROBABILITA'**

- **SIMULAZIONE «WHAT/IF»**

e calcolo iterativo («*Montecarlo*»)



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar

30.11.2021

*Nuove frontiere
del crowdfunding
immobiliare*

Carlo
FRITTOLI

**IL RATING PER II
CROWDFUNDING
IMMOBILIARE**

PROCEDIMENTO

- Indagine di mercato

- Due diligence

- Calcolo del rating



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
30.11.2021

*Nuove frontiere
del crowdfunding
immobiliare*

Carlo
FRITTOLI

IL RATING PER IL
CROWDFUNDING
IMMOBILIARE

INDAGINE di MERCATO

*DIMENSIONI
OPERAZIONE*

una o pochissime
unità immobiliari



- PREZZO DI VENDITA

varie unità
immobiliari



- PREZZO DI VENDITA
- RITMI di ASSORBIMENTO

Stima della domanda



*Oggetti
d'indagine
diversi*



*Metodologie
diverse*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
30.11.2021

*Nuove frontiere
del crowdfunding
immobiliare*

Carlo
FRITTOLI

**IL RATING PER IL
CROWDFUNDING
IMMOBILIARE**

LE DUE DILIGENZE

Tecnica

Urbanistica

Giuridica

Fiscale

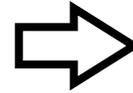
*Preventivo dei costi
procedurali,
realizzativi e tecnici
dell'operazione*

*In molti casi le D.D. sono svolte solo dai
promotori e recepite dalle piattaforme
senza ulteriori verifiche*



DEFAULT e RATING

**RATING
IMMOBILIARE**



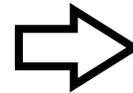
*% di default
immobiliare*



*% di default
dell'operazione*

*Riclassificazione
del bilancio*

**RATING
AZIENDALE**



*% di default
aziendale*



Webinar
30.11.2021

*Nuove frontiere
del crowdfunding
immobiliare*

*Carlo
FRITTOLI*

IL RATING PER IL
CROWDFUNDING
IMMOBILIARE



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
30.11.2021

*Nuove frontiere
del crowdfunding
immobiliare*

Carlo
FRITTOLI

IL RATING PER IL
CROWDFUNDING
IMMOBILIARE

SFATIAMO UN MITO

APPROCCIO «CLASSICO» DEL
MONDO FINANZIARIO :

*Le imprese multicommesse sono più
affidabili* (diversificazione del rischio)

**MA QUESTO E' L'APPROCCIO DEL
GIOCATORE di ROULETTE !**

**Se scommetto su tutti
i 37 numeri (zero incluso)
uno lo azzecco di sicuro!**





PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
30.11.2021

*Nuove frontiere
del crowdfunding
immobiliare*

Carlo
FRITTOLI

**IL RATING PER II
CROWDFUNDING
IMMOBILIARE**

PREVISIONI vs CASO

Il rating stima le probabilità di default di un'operazione, ma non riesce a esaminare tutte le altre iniziative.

Che succede se una di queste va male e fa fallire l'azienda?



COL RATING IMMOBILIARE, SI RACCOMANDA LA SOCIETA' DI SCOPO CON UNA SOLA COMMESSA, IL CUI RISCHIO E'

- CIRCOSCRIVIBILE**
- MISURABILE**
- STIMABILE**



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
30.11.2021

*Nuove frontiere
del crowdfunding
immobiliare*

Carlo
FRITTOLI

**IL RATING PER IL
CROWDFUNDING
IMMOBILIARE**

RISCHI post RATING

*Il denaro ricevuto dal promotore finisce
realmente sull'operazione in oggetto?*

*E se invece fosse usato per finanziare altre
iniziative?*

*Il rating si basa su un business plan che prevede
varie opzioni strategiche predefinite
(ad es. prezzi di vendita, tax compliance).*

*Come essere sicuri che il promotore rispetterà tali
opzioni?*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
30.11.2021

*Nuove frontiere
del crowdfunding
immobiliare*

Carlo
FRITTOLI

**IL RATING PER IL
CROWDFUNDING
IMMOBILIARE**

LE EROGAZIONI

La piattaforma può decidere di

- *suddividere le erogazioni in più tranche*
- *controllare l'operazione (verifica s.a.l.) prima di ogni singola erogazione*

Questi controlli possono essere:

- *solo documentali (fatture passive)*
- *tecnico/ispettivi (dal vivo oppure on line)*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
30.11.2021

*Nuove frontiere
del crowdfunding
immobiliare*

*Carlo
FRITTOLI*

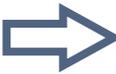
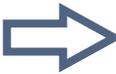
IL RATING PER IL
CROWDFUNDING
IMMOBILIARE

RISPETTO DEL B.P.

*La piattaforma può verificare che il promotore rispetti le principali **opzioni strategiche** che sono state stabilite nel BUSINESS PLAN, in quanto il RATING è stato emesso in base a tale **B.P.** e relative opzioni.*

*Primaria opzione è il **LIVELLO DEI PREZZI.***

Vanno evitati i seguenti rischi:

- richieste **MAGGIORI** del B.P.  *Vendite insufficienti;
mancato rispetto dei tempi*
- richieste **INFERIORI** al B.P.  *Ricavi insufficienti;
mancato rispetto dei margini*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
30.11.2021

*Nuove frontiere
del crowdfunding
immobiliare*

Carlo
FRITTOLI

IL RATING PER IL
CROWDFUNDING
IMMOBILIARE

NUOVE FRONTIERE

Ogni piattaforma potrà fare le proprie scelte strategiche nell'adozione di

- MODELLI DI **RATING**
- SISTEMI DI **CONTROLLO**

Tali scelte possono anche variare in ragione del singolo promotore o della singola operazione.

**E' ESSENZIALE LA TRASPARENZA:
i risparmiatori devono essere informati**



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
30.11.2021

*Nuove frontiere
del crowdfunding
immobiliare*

*Carlo
FRITTOLI*

IL RATING PER II
CROWDFUNDING
IMMOBILIARE

CLASSI DI RATING

Una possibile risposta?

*Prevedere differenti categorie di rating in
funzione delle specifiche procedure di
valutazione e controllo che la piattaforma ha
deciso di attivare per l'operazione in esame:*

- STANDARD
- PLUS
- EXTRA
- GOLD
- PLATINUM



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
30.11.2021

*Nuove frontiere
del crowdfunding
immobiliare*

Carlo
FRITTOLI

**IL RATING PER IL
CROWDFUNDING
IMMOBILIARE**

CLASSI DI RATING

STANDARD *

nessuna due-diligence; rating qualitativo o finanziario

PLUS **

due-diligence verificate; rating qualitativo o finanziario

EXTRA ***

rating finanziario integrato col rating aziendale

GOLD ****

rating finanziario; controllo sulle erogazioni del prestito

PLATINUM *****

rating finanziario; controllo su erogazioni e rispetto business plan



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
30.11.2021

*Nuove frontiere
del crowdfunding
immobiliare*

Carlo
FRITTOLI

**IL RATING PER IL
CROWDFUNDING
IMMOBILIARE**



PREGIA
ASSOCIAZIONE

[HOME](#)

[ASSOCIAZIONE](#)

[NEWS](#)

[SERVIZI](#)

[STRUMENTI](#)

[CONTATTI](#)

Area riservata

Cerca



PREGIA

Associazione **PR**ofessionisti **E**conomico
GIuridici per gli Immobili **A**ziendali

www.pregia.org

<https://www.pregia.org/servizi/standard>

<https://www.pregia.org/news/libreria/>