



pro rating

INTERNATIONAL PROPERTY RATING CONSULTANTS
VIENNA | DÜSSELDORF

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
excellent	very good	good	slightly above average	average	slightly below average	moderate	poor	very poor	unusable

prrc-rating scale



WARUM PRRC?

Die Entwicklungen ab ca. 2003 führten zu neuen Gedanken und Ideen im Immobilien- und Finanzbereich in Bezug auf Ratings: The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) entwickelte das „European Property and Market Rating“. Ziel war die Schaffung einheitlicher Standards für die Bewertung bei Immobilienratings.

Um dieses Vorhaben in den Jahren ab 2008 bis heute von der UN weiterzuentwickeln, hat die United Nations Economic Commission for Europe (UNECE) im Jahr 2008 eine erste Arbeitsgruppe einberufen und im Jahr 2010 eine weitere sechsköpfige Expertengruppe aus aller Welt. Diese entwickelte vor allem auch eine hochwertige Absicherung von Immobilienkrisen durch Risk-&-Rating-Verfahren.

Im Zuge meiner Tätigkeit als Vorstand und Präsident der TEGoVA, meiner Mitarbeit sowohl am TEGoVA-Rating als auch als Mitglied und Advisor der sechsköpfigen Expertengruppe der UNECE erkannte ich den dringenden Bedarf an einem übersichtlichen und verständlichen Ratingprodukt. In enger Kooperation, vor allem auch mit Investoren und verantwortlichen Personen aus dem Kreis des Finanz- und Immobilienbusiness, arbeiteten wir an einem eigenen Ratingverfahren. Dabei reifte in mir der Entschluss, dass eine „ergänzende und umfassende Datenbank“ das Ergebnis noch präziser fokussieren könnte.

Diese Datenbank ist nach intensiver Arbeit entstanden und in Kombination mit dem Wissen, der Erfahrung und dem Know-how von prrc können exakte und für jedermann klar verständliche Aussagen zum Status quo einer Immobilie bzw. eines Immobilienportfolios geliefert werden. Das gilt vor allem auch für die Vergleichbarkeit mit anderen Produkten in ihrem aktuellen Marktumfeld. Mit der prrc wird eine Vision zur Realität.

WHY PRRC?

As regards ratings, developments since about 2003 have led to new thoughts and ideas in the real estate and financial sector: The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) developed the “European Property and Market Rating”. The aim was to establish uniform standards for the valuation methods in property rating. In order for the UN to further develop this intention from 2008 to today, the United Nations Economic Commission for Europe (UNECE) convened a lead working group and in 2010 a further six-member group of experts from around the world. In particular, this group developed a high value hedge of real estate using the “Risk & Rating” method to protect against economic crises.

In the course of my activities as a board member and president of TEGoVA and my participation, both in the TEGoVA Rating and also as member of, and advisor to the UNECE six-member expert group, I recognized the urgent need for a concise and clearly understandable rating product. We worked in close cooperation with investors and responsible persons from the financial and real estate business sphere on the creation of a proprietary rating method. Thereby, the decision matured in me that besides the actual Risk & Rating a “complimentary and comprehensive database” could focus the result of an analysis more precisely. After intensive work, the database was created and in combination with prrc team's knowledge, experience and expertise, accurate and easy-to-understand statements regarding the status quo of a property or a property portfolio could be made available to everybody. A vision became reality with prrc.

Prof. Dr. h.c. Alfons Metzger, FRICS, CRE

ZIELSETZUNG

Die Grundidee des prrc-Ratings ist die Beurteilung eines Chancen-Risiken-Profiles anhand eines ausführlichen Kriterienkataloges und daher eine aussagekräftige Grundlage für Kauf-, Verkaufs- und Finanzierungsentscheidungen. Die prrc-Ratings bauen auf professionell erstellten Verkehrswertgutachten auf und beinhalten umfassende Analysen über den relevanten Markt, die Lage, die Performance und das Objekt selbst. In Kombination mit der Datenbank ist ein Vergleich der im Verkehrswert enthaltenen Chancen und Risiken mit anderen Objekten problemlos möglich, da das Ergebnis unserer Arbeit anhand eines Bewertungssystems mit den Noten 1 bis 10 klar und übersichtlich dargestellt wird.

Mit unserer Risk-&-Rating-Analyse können Portfolios oder auch Einzelimmobilien systematisch beurteilt und unter Berücksichtigung des relevanten Marktes Chancen- und Risiken-Profile erstellt werden. Es handelt sich dabei um ein Arbeits- und Informationspapier für den Auftraggeber, das vor allem der Qualitäts- und Bonitätsdarstellung dient und auch eine Entscheidungsgrundlage für Finanzierungsentscheidungen darstellt.

Unsere Analyse hat nicht nur einen hohen Informationscharakter in Bezug auf das Objekt selbst, sondern dient unter anderem als Grundlage für eine ausgewogene Rendite-Risiko-Steuerung, für die Vermarktung von auf Immobilien basierenden Kapitalmarkt-

OBJECTIVE

The fundamental idea of prrc-ratings is the assessment of a opportunity/risk profile based on a detailed set of criteria and is therefore a meaningful basis for purchase, sale and financing decisions. Prrc-ratings are based on professionally created valuation reports and include a comprehensive analysis of the relevant market, the location, the performance and the object itself. The result of our work, in combination with the database, represents a possibility to make a simple comparison of opportunity and risk in the market value of other objects which is presented clearly and in a well-arranged way using a rating system with grades from 1 to 10.





produkten (Mortgage Backed Securities, Immobilienanleihen, offene/geschlossene Immobilienfonds), für Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen sowie die Portfoliosteuerung.

Das von uns konzipierte Ratingverfahren ist nicht nur auf Bestandsobjekte anwendbar, sondern findet vermehrt auch bei Immobilienentwicklungsprojekten seinen Einsatzbereich. Das Rating hilft, die Qualität eines Projektes im gegenständlichen Markt unter Berücksichtigung von Entwicklungsrisiken und -chancen darzustellen und zu beurteilen.

With our Risk & Rating analysis, portfolios or individual properties can be systematically assessed and created while taking into account the relevant market opportunity and risk profiles. This takes the form of an informative working paper for the client, which is primarily used to represent the quality and credit-worthiness of an object, or lack thereof, and thus serves as a basis for funding decisions.

The purpose of our analysis is not only to be highly informative with regard to the object itself, but also to serve as a basis for a balanced control of risk & return, for the marketing of real estate-based capital market products (mortgage backed securities, real estate bonds, open-end/closed-end real estate funds) for investment and disinvestment decisions as well as portfolio management.

Our rating system is not only applicable to existing properties, but is becoming increasingly applied in real estate development projects. The rating helps to represent and appraise the quality of a project in a specific market and takes any development risk and potential into account.

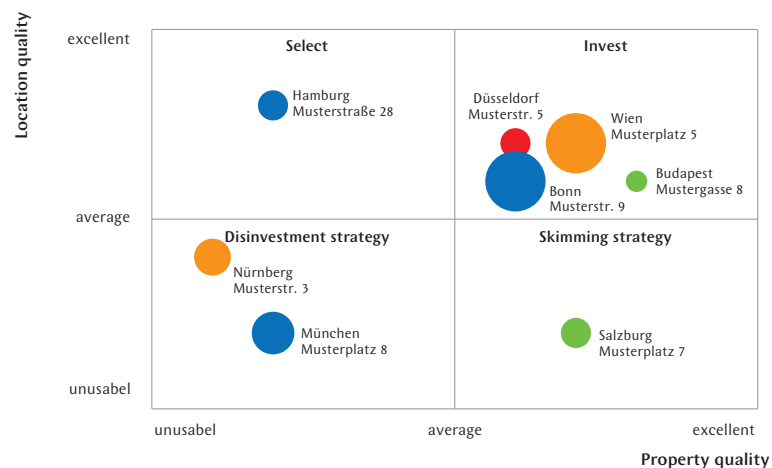
ERGEBNIS/NUTZEN

Unsere Klienten erhalten ein Immobilienrating samt Ratingzertifikat, in welchem auf die Risiken, Stärken, Schwächen sowie Entwicklungspotenziale des Ratingobjektes eingegangen wird. Die Einstufung erfolgt mittels einer Notenskala von 1 bis 10, womit der einfache Vergleich der Immobilie innerhalb ihres gegebenen Marktumfeldes problemlos und verständlich möglich ist.

In einem sich schnell verändernden Marktumfeld müssen oftmals Entscheidungen über den Kauf oder Verkauf von Immobilien sehr zeitnah, zukunftsorientiert und kompetent getroffen werden. Wesentlich ist es, einen professionellen, klaren und schnellen Überblick über die Chancen und Risiken einzelner Immobilien oder des Gesamtportfolios zu gewinnen.

Chancen und Risiken, Schwerpunkte und Schwachstellen lassen sich mit diesem Ratingsystem auf einen Blick erkennen. Es schafft eine kompakte Basis für alle Entscheidungen rund um Immobilien, die leicht verständlich sind und sich damit auch fundiert argumentieren lassen – denn die Entscheidungen sind anhand einer nachvollziehbaren Analyse abgesichert.

DECISION MATRIX MUSTER AG



RESULT/USAGE

Our clients are provided with a real estate rating including a rating certificate, in which the risks, strengths and weaknesses of the rated object are discussed. The rating is carried out by means of a grading scale from 1 to 10, which enables a simple and easy-to-understand comparison of the property in its given market environment.

In a rapidly changing market environment, decisions regarding the purchase or sale of real estate often need to be made very swiftly, forward-looking and competent. It is essential to gain a professional, clear and swift overview of the prospects and risks of the individual properties or whole portfolios.

Using this rating system, opportunity and risk, priorities and vulnerabilities can all be identified at a glance and it provides a compact basis for all decisions related to real estate, which is easy to understand and also substantiated as the decisions are hedged on a comprehensible analysis.



Zur Beurteilung der Qualität einer Immobilie oder einzelner Parameter werden ähnlich einem Schulnotensystem Kennzahlen ermittelt, die der strukturierten Differenzierung von Urteilen dienen sollen. Damit stehen dem Entscheider alle objekt- und marktrelevanten Informationen übersichtlich und detailliert zur Verfügung. Dargestellt werden diese Kennzahlen entsprechend einer eigens entwickelten Ratingskala. Diese ist in Anlehnung an die Skalen internationaler Ratingagenturen bzw. üblicher interner Ratingskalen in Banken entstanden.

Auf Wunsch erarbeitet die prrc auf Basis der gewonnenen Informationen eine dem Marktumfeld angepasste Strategie.

To assess the quality of a property or individual parameters, key figures are calculated in a similar way to a school grade system, which serves to differentiate between assessments. Thereby, all the necessary information regarding object and market are available to the decision maker in a clear and detailed form. These figures are displayed in accordance with a specially developed rating scale. This scale has been developed following international rating agency scales and conventional internal rating scales in banks.

Upon request, the prrc develops a strategy adapted to the market environment based on the information gained.

RATING SCALE

Aaa	Aa1 Aa2	Aa3 A1	A2 A3	Daa1 to Baa3	Da1 to Ba3	D1 to B3	Caa1 to Cd	C		MOODY'S
AAA	AA+ AA	AA- A+	A+ A-	BBB+ to BBB-	BB+ to BB-	B+ to B-	CCC CC	SD/D		STANDARD & POOR'S
excellent	very good	good	above average	average	below average	poor/ special montined	very poor /substand ard	doubtful	less	BANK
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
excellent	very good	good	slightly above average	average	slightly below average	moderate	poor	very poor	unusable	prrc

DATENBANK

Früher war es kompliziert und vor allem auch zeitaufwendig, mit Excel-Dateien die notwendigen Informationen über die wichtigsten Gegebenheiten der Immobilie und ihres Umfeldes zusammenzutragen. Zahlreiche Daten und Fakten mussten per Hand miteinander ver- und abgeglichen werden, um eine exakte Bewertung einer Immobilie oder eines Portfolios zu erstellen.

Diese Arbeit ist mit der prrc-Datenbank nicht nur ganz wesentlich vereinfacht worden, ebenso ist auch die Fehleranfälligkeit nicht mehr gegeben: Eine strikte Eingabemaske verhindert Fehler in der Auswertung und macht diese auch auf einen Blick erfassbar. Was früher mühsam erstellt werden musste, ist jetzt mit einem Knopfdruck ersichtlich. Diese Übersicht betrifft nicht nur die Immobilie an sich, sondern auch das sie umgebende Umfeld.

Um ein korrektes Ergebnis darzustellen, werden in die Datenbank regelmäßig neue, für die Auswertung wichtige Daten eingegeben. Darunter fallen die Ergebnisse, Studien und Untersuchungen der Eurostat, nationale und internationale Daten von Statistikämtern sowie spezielle UN-Statistiken. Damit werden aber nicht nur die jeweiligen Länderdaten erfasst, sondern auch regionale Daten über das Umfeld, in dem die Immobilie gelegen ist. Speziell in den vergangenen Jahren hat sich nämlich die Region, in der sich eine Immobilie befindet, für eine Investitionsentscheidung als viel wesentlicher herausgestellt als das Land selbst.

DATA BASE

In the past, the gathering of the necessary information about the main characteristics of a property and its surroundings was conducted with the use of Excel spreadsheets which were complicated and particularly time consuming. Scores of facts and figures needed to be compared and adjusted by hand to create an exact valuation of a property or portfolio.

The prrc database has not only simplified this work, but also eliminated the risk of errors: a strict input screen prevents errors in the evaluation and also makes them detectable at a glance. What once had to be laboriously created is now available at the push of a button. This overview does not only concern the property itself, but also its surrounding environment.

In order to present a correct result, new and important information relevant to the evaluation is regularly entered into the database. This includes Eurostat results, studies and investigations, national and international data from statistical agencies and also special UN statistics. Thus, not only data concerning the respective countries is collected, but also regional data regarding the surroundings in which the property is located. In recent years in particular, the region in which the property

Da diese Fülle an Informationen zeitnah erfasst wird, tragen die Ergebnisse den aktuellen Gegebenheiten Rechnung. Speziell dringende Expertisen über eine Immobilie oder ein Portfolio lassen sich mit der prrc-Datenbank sehr schnell erstellen.

Einmal in der Datenbank erfasste Projekte können jederzeit wieder aufgerufen werden. Damit ist auch eine Vergleichbarkeit zwischen der jeweiligen Immobilie in einer bestimmten Zeitschiene möglich – von der Ersterfassung bis zum aktuellen Stichtag. Zudem lassen sich auch die Daten einzelner Immobilien problemlos miteinander vergleichen, womit eine fundierte Grundlage für Kauf- oder Verkaufsentscheidungen geschaffen wird.

Zeitnah, zuverlässig und fehlerfrei, so stellen sich die Ergebnisse eines Ratings mit der von der prrc genutzten Datenbank dar.



is located has proved to be more important for an investment decision than the country itself.

As this wealth of information is often recorded at short notice, the results take the current conditions into account. In cases where an appraisal of a real estate or portfolio is needed urgently, the prrc database allows it to be created very quickly.

Once a project has been entered into the database, it can be accessed at any time. This also allows for the comparability of the respective properties in a certain timeline, i.e. from the original date of entry to the current date. In addition, the data regarding individual properties can be compared easily with each other, whereby a sound basis for purchase or sale decisions is achieved.

Using the prrc database the results of ratings are presented in a timely, reliable and error-free manner.

KEY FACTS

Die folgende Auflistung der Möglichkeiten, die ein prrc-Rating bietet, versteht sich nur als beispielhaft. Gerne erarbeiten wir gemeinsam mit Ihnen weitere Anwendungsmöglichkeiten, die auf die Bedürfnisse Ihres Unternehmens zugeschnitten sind.

- Steuerung und Performancemessungen von Immobilienportfolios
- Hilfestellung für Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen
- Kreditanalyse bei der Gewährung von Immobiliendarlehen
- Risikoanalyse von Portfolios im Rahmen von Securitisation
- Marktwertermittlung gemäß IAS/IFRS nach IAS 16 und IAS 40
- Internal Ratings Advanced Approach nach Basel II und III
- Vermarktungsunterstützung bei Immobilienanleihen oder offenen und geschlossenen Immobilienfonds
- Chancen- und Risikenprofile von Immobilienprojekten
- Chancen- und Risikenprofile von Bestandsobjekten
- Grundlage für Kauf- und Verkaufsentscheidungen von Immobilien
- Grundlage für An- und Verkaufsentscheidungen für auf Immobilien basierende Kapitalmarktprodukte (Immobilienfonds)

KEY FACTS

The following list of possibilities, which prrc-rating offers, are to be understood as exemplary only. We will gladly work with you to develop further applications tailored to the needs of your business.

- Real estate portfolio control and performance measurement
- Assistance with investment and disinvestment decisions
- Credit analysis for the granting of property loans
- Risk analysis of portfolios in the context of securitisation
- Fair value measurement according to IAS/IFRS in accordance with IAS 16 and IAS 40
- Internal Ratings Advanced Approach in accordance with Basel II and III
- Marketing support for real estate bonds or open-end and closed-end real estate funds
- Opportunity and risk profiles for real estate projects
- Opportunity and risk profiles for existing properties
- Basis for real estate purchase and sale decisions
- Basis for purchase and sale decisions for real estate-based capital market products (i.e. real estate funds)

VORGEHENSWEISE

Das Ratingsystem der prrc wurde als standardisiertes Verfahren konzipiert, das es ermöglicht, auch bei unterschiedlichen Anwendern vergleichbare Ergebnisse zu erzielen.

Das Rating nutzt qualitative und quantitative Faktoren und Fragestellungen gleichermaßen, um ein ausführliches Chancen- und Risikoprofil und damit eine umfassende Beurteilung zu erstellen. Die Auswahl der Parameter sowie deren Einfluss auf das Ratingergebnis werden – differenziert je nach Assetklasse – angepasst. Dabei wird auf die besonderen Merkmale und Besonderheiten jeder Immobilienart im Detail eingegangen. Beim Portfoliorating ergeben sich aus dieser Vorgehensweise sowohl Beurteilungen der Einzelobjekte als auch Beurteilungen je Assetklasse.

Die Beurteilungspunkte werden thematisch der Ratinggruppe „Markt“ mit der regionalen, nationalen und auch internationalen Betrachtung und der Ratinggruppe „Objekt“, welche sich aus den Themen Standort, Objekt und Qualität des Cashflows zusammensetzt, zugeordnet. Die Beurteilung der Parameter basiert auf komplexen Zusammenhängen, Marktrecherchen und umfangreichem Datenmaterial. Die Darstellung des Ergebnisses ist aber leicht verständlich und auf einen Blick zu erfassen. Durch die beschriebene Vorgehensweise kann neben einem Gesamtrating auch ein differenziertes Markt- und Liegenschaftsrating ausgewiesen werden.

METHOD

The prrc-rating system was conceived as a standardised method which makes it possible to achieve comparable results, even with different users.

To create a detailed opportunity and risk profile, and thus a comprehensive appraisal, the rating uses qualitative and quantitative factors and problems alike. The selection of the parameters and their influence on the rating result will be adjusted according to asset class. In doing so, the characteristics and specifics of each property type are considered in detail.

This approach to portfolio rating results in appraisal ratings for individual properties, and also for each asset class.

The points for appraisal are thematically assigned to the “Market” rating group along with the corresponding regional, national and international considerations, and also to the “Object” rating group, which is composed of the site, object, and quality of cash flows. The appraisal of selected parameters is based on complex interrelations, market research and extensive data. However, the results are presented so as to be easy to understand and grasp at a glance.

Alongside an overall rating, this rating system can also show differentiated market and property ratings.

DIE VORTEILE DES RISK & RATING FÜR IHRE IMMOBILIEN UND IHR UNTERNEHMEN:

prrc Risk & Rating ...

... dient als Entscheidungsgrundlage bzw. -hilfe für Investoren/Vorstände, Aufsichtsräte, Investmentmanager, Assetmanager, etc.

... beurteilt Portfolios sowie Einzelimmobilien systematisch und detailreich.

... lässt die Qualität einer Immobilie im gegebenen Marktumfeld sofort erkennen.

... ist ein aussagekräftiges Werkzeug im Zusammenhang mit der Konkurrenz-betrachtung von Immobilien und Portfolios, insbesondere in Bezug auf Bonitäts- und Finanzierungsfragen (Banken).

... bietet einen professionellen, klaren und schnellen Überblick über die Chancen und Risiken sowie Schwerpunkte und Schwachstellen einzelner Immobilien oder des Gesamtportfolios.

THE BENEFITS OF RISK & RATING FOR YOUR PROPERTY AND YOUR COMPANY:

prrc Risk & Rating ...

... serves as a basis or aid for decision-making for investors, directors, supervisory board members, investment managers, asset managers, etc.

... provides a detailed and systematic assessment of portfolios as well as individual properties.

... allows for the immediate recognition of the quality of a property within its current market environment.

... is an important tool for the preparation of feasibility studies for properties and portfolios, in particular regarding credit worthiness and funding issues (banks).

... ermöglicht mittels einer Notenskala von 1-10 einen einfachen Vergleich der Immobilie oder des Portfolios innerhalb des jeweiligen Marktumfeldes.

... ist nicht nur auf Bestandsobjekte sondern auch bei Immobilienentwicklungsprojekten anwendbar.

... ermöglicht auf Basis der gewonnenen Informationen eine dem Marktumfeld angepasste Strategie.

... ist ein wichtiges Marketing-Tool und hilft unter anderem bei der Vermarktung von auf Immobilien basierenden Kapitalmarktprodukten.

... provides a quick, clear and professional overview of the potential and the risks of an individual asset or an entire portfolio, as well as its strengths and weaknesses.

... enables a simple comparison of the property or portfolio within its native market environment by means of a grading scale from 1-10.

... is not only applicable to existing properties, but also within real estate development projects

... allows for the adaptation of a strategy to the current market environment based on the insights gained.

... is an important marketing tool and, among other things, helps in the commercialisation of real estate-based capital market products.

NOTIZEN | NOTES | ЗАПИСКИ | ANOTACIÓN | 便箋



INTERNATIONAL REAL ESTATE
FINANCIAL ANALYSTS



RICS

The Royal Institution
of Chartered Surveyors



**APPRAISAL
INSTITUTE®**



**THE COUNSELORS
OF REAL ESTATE™**

European Chapter



FIABCI

INTERNATIONALER VERBAND DER
IMMOBILIENBERUFE
INTERNATIONAL REAL ESTATE
FEDERATION



UNECE

United Nations Economic Commission for Europe

MORE INFORMATION

prrc | Property Risk & Rating Consultants GmbH

A-1060 Wien | Gumpendorfer Strasse 72 | Tel +43 1 595 23 01 |

D-40219 Düsseldorf | Düsselstrasse 11 | Tel +49-211-569 29 0 22

office@prrc.eu