

Anlage 2.4 Berichtswesen

1. Erfassung und Pflege von Objektdaten

Erfassung und Pflege von Objektdaten zur Erstellung von Berichten in Abstimmung mit Eigentümerbelangen.

Erstellung von regelmäßigen Projektberichten, gemäß terminlicher und inhaltlicher Abstimmung mit dem Eigentümer in Deutsch und Englisch; Aufbau eines umfangreichen Berichtswesens.

2. Budgetwesen

Der Verwalter hat bis spätestens [Datum] eines jeden Jahres insbesondere die nachstehenden Budgetvorschläge nach jeweiliger Vorgabe des Eigentümers für das nachfolgende Geschäftsjahr zu erstellen:

- Vorschlag Budget Vermietungsmaßnahmen (Makler- und Marketingkosten) einschließlich daraus resultierender baulicher Maßnahmen.
- Vorschlag Budget Hausbewirtschaftungsmaßnahmen (Bewirtschaftungskosten, umlagefähige und nicht umlagefähige Nebenkosten).
- Vorschlag Budget Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, bauliche Entwicklungsmaßnahmen, bauliche Veränderungen u. ä. sowie Zeitplan zur Durchführung der Maßnahmen.

3. Planungswesen

Der Verwalter hat bis spätestens [Datum] eines jeden Jahres kurz- und mittelfristigen Planungen nach jeweiliger Vorgabe des Eigentümers für die kommenden drei bis fünf Geschäftsjahre zu erstellen.

3.1 Planung Mietertrag

3.2 Planung Aufwendungen aus

(a) Vermietungsmaßnahmen (Makler- und Marketingkosten) einschließlich daraus resultierender baulicher Maßnahmen

(b) Hausbewirtschaftung (Bewirtschaftungskosten, umlagefähige und nicht umlagefähige Nebenkosten)

(c) Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, bauliche Entwicklungsmaßnahmen, bauliche Veränderungen u. ä. sowie Zeitplan zur Durchführung der Maßnahmen

Annex 2.4 Reporting

1. Compiling and filing property information

Compiling and filing property information for the purpose of producing reports in accordance with the Owner's requirements.

Preparation of regular project reports whose timeframes and content will be agreed upon with the Owner, and written in German and in English; setting-up of an extensive reporting system.

2. Budgeting

No later than by [Date] each year, the Property Manager must in particular prepare the following budget proposals in line with the Owner's corresponding directions for the subsequent commercial year:

- Budget proposal for leasing activities (brokers and marketing charges) including construction works conducted on that basis.
- Budget proposal for building management activities (management costs, operating costs which can be rolled on and those which cannot be rolled on).
- Budget proposal for maintenance and repair activities, building development activities, building modifications etc., together with a timeframe plan for completion of works.

3. Planning

No later than by [Date] each year, the Property Manager must produce short-term and mid-term plans as respectively indicated by the Owner for the forthcoming 3 to 5 commercial years.

3.1 Planning for lease contract

3.2 Planning for expenditures in connection with

(a) Leasing activities (brokers and marketing charges) including construction works conducted on that basis

(b) Building management (management costs, operating costs which can be rolled on and those which cannot be rolled on)

(c) Maintenance and repair activities, building development activities, building modifications etc., together with a timeframe plan for completion of works

4. Berichtswesen

4.1 Monatsberichte

Der Verwalter hat bis spätestens zum xx. des Folgemonats für den abgelaufenen Monat insbesondere folgende Berichte zu erstatten und diese dem Eigentümer zu erläutern (auf Wunsch des Eigentümers vor Ort oder – gegen Erstattung der Reisekosten – am Sitz des Eigentümers):

(a) Bericht über Neuvermietungen, Leerstand, aktueller Bauzustand (bei Entwicklungsmaßnahmen) – in Textform

(b) Bericht über Leerstand und frei werdende Mieteinheiten – in Tabellenform

(c) Bericht über technisches und infrastrukturelles Gebäudemanagement mit folgenden Punkten: Besondere Vorkommnisse; festgestellte Mängel; Vermietungshindernisse; gesonderte Objektbegehungen oder Prüfungen; Mieterwünsche, -reklamationen; Zählerstände aller allgemeinen Verbrauchsmessgeräte und Wasseruhren; Meldung/ Abwicklungen von Gewährleistungsmängeln

(d) Bericht über Versicherungsfälle über EUR 5.000,00

(e) Aufstellung der Lastschriften für Mieten und Nebenvorauszahlungen

Der Verwalter hat bis spätestens zum xx. des Folgemonats für den abgelaufenen Monat insbesondere folgende Berichte auf der Basis der Daten im Buchhaltungssystem zu erstatten:

(f) Instandhaltungs- und Investitionsliste

(g) Liste der Neuvermietungen (Miete und Nebenkosten alt und neu, Investitionen und andere Maßnahmen, Leerstand seit Mietbeginn)

(h) Liste der Kündigungen mit Angabe des Grunds

Die in lit. (b) bis (g) genannten Informationen sind im Excel-Format zu liefern; Detaillierungsgrad ist die Mieteinheit

4.2 Quartalsberichte

Der Verwalter hat den Eigentümer mittels eines Quartalsberichts bis spätestens zum xx. des

4. Reporting

4.1 Monthly reports

No later than by the xxth day of the following month, the Property Manager must, for the month elapsed, produce the following reports in particular and must explain them to the Owner (at the request of the Owner on site or – subject to reimbursement of travelling costs – at the Owner's place of business):

(a) Report on new leases, vacancy levels, current status of building works (in the case of development works) – in written form

(b) Report on vacancy levels and lease units coming free – in spreadsheet form

(c) Report on technical and infrastructural building management covering the following points: particular incidents; deficiencies detected, impediments upon leasing; separate visits to the property, or inspections; Tenants' preferences, complaints; recorded meter readings for all general consumption meters and water meters; reporting/processing of deficiencies covered by guarantee

(d) Reporting on any insurance claims in excess of €5,000.00

(e) Preparation of debit notes for leases and advance payments of overheads

No later than by the xxth day of the following month, the Property Manager must produce the following reports in particular, for the past month, on the basis of information from the accounting system:

(f) Maintenance and investments list

(g) List of new leases (rental payment and subsidiary costs old and new, investments and other initiatives, vacancy level since commencement of leasing)

(h) List of terminations, together with indication of reasons

The information outlined in subclauses (b) thru (g) above must be submitted in Excel format; the level of detail is based on the leasing unit

4.2 Quarterly reports

The Property Manager must inform the Owner, by means of a quarterly report to be submitted

Monats, der auf den Ablauf eines Quartals folgt, für das abgelaufene Quartal über alle wesentlichen Punkte des technischen Immobilienmanagements im abgelaufenen Quartal zu informieren (z. B. Mieterkontakte, Gewährleistungsverfolgung, tatsächlicher Durchführungstermin geplanter Maßnahmen).

Die Quartalsberichte sollen insbesondere folgende Informationen enthalten:

(a) Gegenüberstellung der budgetierten Kosten in Aufbau Budgetvorschlag-, Budgetgenehmigung-, Maßnahmenfreigabe-, Erteilte Aufträge-, bezahlte Leistungen

(b) Gegenüberstellung der geplanten Erträge zu den tatsächlich erzielten Erträgen (Einnahmesektor)

(c) Gegenüberstellung Planung zu Entwicklung der Bewirtschaftungskosten einschließlich der Umlagefähigkeit

(d) Einnahmen-Ausgaben-Überschuss-Abrechnung

Ferner ist eine Übersicht zu liefern, die die seitens des Eigentümers genehmigten und zur Ausführung freigegebenen Budgetmaßnahmen mit den tatsächlichen erteilten Aufträgen, sowie den Leistungs- und Zahlungsstand widerspiegelt.

4.3 Schadens- und weitere Berichte

Der Verwalter wird unverzüglich schriftlich alle ihm bekanntwerdenden Schadens- oder Mängelfälle unter Darlegung des Schadens bzw. der Mängel dem Eigentümer melden. Darüber hinaus wird der Verwalter zu allen anfallenden Besprechungen und Begehungen ein Protokoll fertigen und dieses dem Eigentümer binnen fünf Werktagen nach Stattfinden der Besprechung oder Begehung übermitteln.

4.4 Finanzberichtswesen

Der Verwalter wird nicht später als bis zum xx. Werktag vor jedem Kalenderquartalsende ein Berichtswesen in Englisch fertigen, das am letzten Tag des Berichtsquartals endet.

Das Bankkonto wird am x. Werktag vor Kalenderquartal für die Quartale I bis III vorzeitig für Transaktionen gesperrt. Jede wesentliche Kontobewegung in der letzten Quartalswoche

no later than by the xxth day of the month following the end of a given quarter, concerning the past quarter, and covering all major aspects of technical Facility Management over the past quarter (e.g. Tenant contacts, pursuit of guarantees, actual completion deadline for planned works).

Quarterly reports must include the following information in particular:

(a) Comparison of budgeted costs compiled according to budget proposal, budget approval, works approval, orders issued and services paid for

(b) Comparison of scheduled profits with proceeds actually received (income segment)

(c) Comparison of planning relative to development of overheads, including possibility for rolling-on of costs

(d) Income/outgoings surplus review

Furthermore, a survey must be submitted, reflecting budget activities approved by the Owner and given the go-ahead, indicating orders actually issued and the status in terms of completion and payment.

4.3 Loss/damage reports and other reports

The Property Manager must promptly report to the Owner in writing upon all instances of loss/damage or deficiencies that come to its notice, together with a description of the loss/damage or deficiency. Furthermore, the Property Manager must produce a report concerning all meetings and visits occurring and must pass such report to the Owner within five working days after the meeting or visit has taken place.

4.4 Financial Reporting

By no later than the xxth business day before each calendar quarter end the Property Manager will draw up a reporting pack in English ending on the last day of that quarter.

The bank account will be cut off early on this day (BD -x) for Quarters 1-3 and any material movements in the final week of the quarter will be posted by the corporate accountants (name).

wird von der Gesellschaftsbuchhaltung beim Administrator (Name) gebucht.

Für das IV. Quartal wird das Berichtswesen am x. Werktag des auf das Berichtsquartal folgenden Monats zur Verfügung gestellt. Das Berichtswesen wird folgende Informationen enthalten:

- Periodengerechte Summen- und Saldenliste
- Gebuchter Mietertrag und Mietertragsliste
- Gebuchte Nebenkosten mit Übersicht
- Gebuchter Investitionsaufwand mit Übersicht
- Aufstellung etwaiger mietfreier Zeiten bei neuen Mietverträgen für die Buchhaltung
- Gebuchte Abgrenzungen mit Übersicht
- Abstimmung des Bankkontos mit den Kontoauszügen mit Übersicht
- Forderungen und Verbindlichkeiten mit jeweiliger Übersicht
- Forderungsausfälle mit Detailübersicht

Übersicht der im Berichtsquartal gezahlten Rechnungen

- Übersicht aller Journalbuchungen; es sind keine Rückbuchungen erlaubt, sondern nur Buchungen in der laufenden Periode.

5. Regelmäßige Besprechungen

Verwalter und Eigentümer werden die aktuell vorhandenen operativen Themen (insbesondere, Technik, Instandhaltung) in regelmäßigen, ggfs. telefonischen Besprechungen erläutern und das weitere Vorgehen abstimmen.

For Quarter 4 the reporting will be provided on the xth business day of the month following the quarter end. The pack will include the following information:

- Trial balance prepared on an accrual basis
- Rental income posted and rent roll
- Service charge posted and support schedule provided
- Capex posted and support schedule provided
- Rent free details on new leases provided to accountants
- Accruals posted and supporting schedule provided
- Bank accounts reconciled to bank statements and support schedule provided
- Accounts receivable and payable support schedule provided
- Details of any bad debts provided
- Schedule of invoices paid in the quarter

- Schedule of journals posted. None should be posted to prior periods, only the current period

5. Regular meetings

The Property Manager and the Owner will consult to clarify the situation concerning operational topics ongoing at the time (particularly technical and maintenance-related matters) in regular meetings or – as appropriate – telephone conversations, and will decide upon further procedure.