

Vollständigkeitserklärung

_____, den _____
Ort

An

(Firma)

Betr.: Wertermittlung gemäß § 236 KAGB für die Beteiligung an der Immobiliengesellschaft

_____ zum Bewertungsstichtag _____

Wir erklären als Vorstand / Geschäftsführung / Vertretungsberechtigte¹, dass Ihnen die für die Bewertungen gemäß § 236 KAGB erforderlichen Erläuterungen, Auskünfte und Unterlagen nach unserer Einschätzung vollständig und richtig übergeben wurden.

Als Auskunftspersonen haben wir Ihnen nachfolgend aufgeführte Personen benannt:

Diese Personen sind von uns angewiesen worden, Ihnen unverzüglich alle erforderlichen und alle gewünschten Auskünfte und Nachweise vollständig und richtig zu erteilen.

Im Einzelnen versichern wir:

1. Die Ihnen mitgeteilten rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse sind richtig und spiegeln die wesentlichen Grundlagen der Immobiliengesellschaft (ggf.: und ihrer Beteiligungen an weiteren Immobiliengesellschaften) vollständig und richtig wider.
 - a) Verträge und schwebende Geschäfte, die wegen ihrer besonderen Art, ihres Gegenstands, ihrer Dauer, ihres Umfangs oder in anderer Hinsicht für die Beurteilung der Immobiliengesellschaft von wesentlicher Bedeutung sind oder werden könnten (z.B. Verträge mit Gesellschaftern, Lieferanten, Mietern, Mitarbeitern, (sonstigen) Konzernunternehmen, Unternehmens-, Options-, Miet-, Ausbietungs- und Leasingverträge inkl. Nebenabreden, Verträge, die Pensionsgeschäfte oder Vertragsstrafen beinhalten, Versicherungsverträge, Lizenzabkommen, Termingeschäfte, Geschäfte mit Finanzderivaten, abgegebene Patronatserklärungen, Garantien oder Rangrücktritte und dergleichen) sowie entsprechende Organbeschlüsse (z.B. Gewinnverwendungsbeschlüsse, Beschlüsse zum Abschluss von Unternehmensverträgen, abweichende Gewinnverteilungsabreden, Vereinbarungen über Auseinandersetzungsguthaben) sowie weitere besondere Wertkomponenten und außergewöhnliche Bewertungsumstände,
 - ☐ bestanden an dem maßgeblichen Bewertungsstichtag und zur Zeit der Durchführung der Wertermittlung/en nicht,
 - ☐ sind Ihnen vollständig schriftlich mitgeteilt worden, soweit diese nicht in das / die Gutachten der externen Bewerter der Immobilien explizit Eingang gefunden haben bzw. soweit nicht bereits in dem / den Gutachten der externen Bewerter der Immobilien dazu Stellung genommen wurde.

¹ Nicht Zutreffendes bitte streichen bzw. zutreffende Ergänzungen vornehmen. Nicht einschlägige Ziffern bzw. Textpassagen bitte streichen.

☐ Zutreffendes bitte ankreuzen.

- b) Rechte Dritter an den der Immobiliengesellschaft gehörenden und Ihnen vollständig nachgewiesenen immateriellen und materiellen Vermögensgegenständen (z.B. Pfandrechte, Sicherungsübereignungen, Eigentumsvorbehalte, Verfügungsbeschränkungen, Optionen) einschließlich der Rechte an dem als nicht betriebsnotwendig qualifizierten Vermögen
- ☐ bestanden an dem maßgeblichen Bewertungsstichtag und zur Zeit der Durchführung der Wertermittlung/en nicht.
 - ☐ sind Ihnen vollständig schriftlich mitgeteilt worden, soweit nicht bereits in dem / den Gutachten der externen Bewerter der Immobilien dazu Stellung genommen wurde.
2. Die Bewertungsrichtlinie gemäß § 169 Abs. 1 KAGB haben wir Ihnen in der zum Bewertungsstichtag gültigen und genehmigten Fassung vorgelegt. Die Angemessenheit der Bewertungsrichtlinie wurde uns durch unseren Abschlussprüfer (schriftlich) bestätigt. Die entsprechende Dokumentation wurde Ihnen vorgelegt.
3. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die mit bestehenden internen Vorschriften (auch Regelungen zur Rechnungslegung), Geschäftsführungsrichtlinien, Richtlinien des Aufsichtsrats etc. nicht in Einklang stehen,
- ☐ lagen an dem maßgeblichen Bewertungsstichtag und zur Zeit der Durchführung der Wertermittlung/en nicht vor.
 - ☐ sind Ihnen vollständig schriftlich mitgeteilt worden.
4. Erkennbare Veränderungen im rechtlichen und wirtschaftlichen Umfeld der Immobiliengesellschaft (ggf.: und ihrer Beteiligungen an anderen Immobiliengesellschaften), die für die Ertragskraft bzw. für die Fähigkeit, einen dauerhaften Ertrag zu erwirtschaften, von Bedeutung sind, sowie geplante oder eingeleitete Maßnahmen, die für die künftige Entwicklung der Immobiliengesellschaft bedeutsam sind, insb. Veränderungen im Anlagevermögen der Immobiliengesellschaft, des Gesellschaftsvertrags sowie der Beteiligungshöhe, in den Wettbewerbs- und Marktverhältnissen, der Mieterstruktur, deren Umfeld oder der Infrastruktur, im Personalbereich (z.B. Wechsel in der Geschäftsführung), Kooperationen und dergleichen sowie entsprechende Maßnahmen Dritter, soweit diese uns zur Kenntnis gelangt sind (z.B. Veränderungen in den technischen Rahmenbedingungen),
- ☐ lagen an dem maßgeblichen Bewertungsstichtag und zur Zeit der Durchführung der jeweiligen Wertermittlung/en nicht vor.
 - ☐ sind in dem / den Gutachten der externen Bewerter der Immobilien vollständig berücksichtigt.
 - ☐ haben wir Ihnen vollständig erläutert und schriftlich mitgeteilt.
5. Die Ihnen vorgelegten Jahresabschlüsse / Konzernabschlüsse, Lageberichte / Konzernlageberichte sowie Zwischenberichte und/oder Vermögensaufstellungen sind vollständig und richtig. Auf alle bedeutsamen Einflüsse, die nicht als wiederkehrend anzusehen sind, haben wir Sie hingewiesen. Nicht in den Abschlüssen, Vermögensaufstellungen und Berichten erfasste Vermögensgegenstände und Schulden sowie Aktivposten ohne Vermögenscharakter sind
- ☐ nicht vorhanden.
 - ☐ Ihnen vollständig vorgelegt worden.
6. Unterlagen aus den internen Informationssystemen sind, soweit sie für die Bewertung der Immobiliengesellschaft (ggf.: und ihrer Beteiligungen an anderen Immobiliengesellschaften) bedeutsam sein können, Ihnen nach unserem Kenntnisstand vollständig vorgelegt worden. Insbesondere sind Ihnen alle (auch internen) Informationen, die einen Einfluss auf den Ansatz und/oder die Bewertung von immateriellen Vermögensgegenständen sowie eines Geschäfts- oder Firmenwerts haben, und Vermarktungsmöglichkeiten der Gesellschaftsanteile mitgeteilt worden.
7. a) Interne und externe Gutachten (z.B. Verkehrswertgutachten) wurden Ihnen vorgelegt. Studien (z.B. Unternehmensstrategie, geplante Transaktionen in Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften etc.), die für die Bewertung der Immobiliengesellschaft (ggf.: und ihrer Beteiligungen an anderen Immobiliengesellschaften) bedeutsam sein können, sind
- ☐ nicht vorhanden.
 - ☐ Ihnen vollständig vorgelegt worden.
- b) Wesentliche Informationen, die Einfluss auf die Bewertung der ausgewiesenen Immobilie(n) haben (z.B. Instandhaltungsstau, ausstehende Betriebskostenabrechnungen) sind - soweit sie nicht in dem / den Wertgutachten der externen Bewerter der Immobilien gemäß § 236 Abs. 3 KAGB enthalten sind -,
- ☐ nicht vorhanden.
 - ☐ Ihnen vollständig schriftlich mitgeteilt worden.
- c) Die von uns beauftragten externen Immobilienbewerter wurden ordnungsgemäß bestellt. Die nach § 216 Abs. 2 und 3 KAGB geforderten Nachweise wurden Ihnen vollständig vorgelegt.
- d) Sämtlicher bewertungsrelevanter Schriftverkehr mit den externen Immobilienbewertern wurde Ihnen vorgelegt.

8. Vermögensgegenstände und Schulden, die aufgrund der im Sitzland der Immobiliengesellschaft geltenden Rechnungslegungsstandards im Jahresabschluss sowie in der Ihnen vorgelegten Vermögensaufstellung nicht berücksichtigt wurden, nach deutschem Investmentrecht bei der Ermittlung des Beteiligungswerts jedoch zu berücksichtigen wären, sind
- ☐ uns nicht bekannt.
 - ☐ Ihnen vollständig schriftlich mitgeteilt worden.
9. Stille Reserven bzw. stille Lasten sind
- ☐ nicht bekannt.
 - ☐ Ihnen vollständig schriftlich mitgeteilt worden.
10. Risiken, die für die künftige Entwicklung der Immobiliengesellschaft (ggf.: und ihrer Beteiligungen an anderen Immobiliengesellschaften) von Bedeutung sind (z.B. im Zusammenhang mit Betriebsgenehmigungen, Steuern, Umweltschutz, Rückbauverpflichtungen),
- ☐ bestanden an dem maßgeblichen Bewertungsstichtag und zur Zeit der Durchführung der Wertermittlung/en nicht.
 - ☐ sind Ihnen vollständig schriftlich mitgeteilt worden.
11. Rechtsstreitigkeiten und sonstige Auseinandersetzungen, die Auswirkungen auf die Werthaltigkeit der Immobiliengesellschaft haben können,
- ☐ bestanden an dem maßgeblichen Bewertungsstichtag und zur Zeit der Durchführung der Wertermittlung/en nicht.
 - ☐ sind Ihnen vollständig schriftlich mitgeteilt worden.
12. Wesentliche Veränderungen im Zeitraum zwischen der Erstellung der zugrunde gelegten und geprüften Jahresabschlüsse bzw. Vermögensaufstellungen, der externen Wertermittlung gemäß § 236 Abs. 2 i.V.m. § 250 Abs. 1 Nr. 1 KAGB, dem Bewertungsstichtag der Immobiliengesellschaft und dem Zeitpunkt der Unterzeichnung dieser Erklärung sind
- ☐ nicht eingetreten da sich keine Immobilie im Bestand befand.
 - ☐ nicht eingetreten aus anderen Gründen.
 - ☐ Ihnen vollständig erläutert und schriftlich mitgeteilt worden.
- Sollten solche Vorgänge bis zur Auslieferung der endgültigen Fassung Ihrer jeweiligen Wertermittlung/en noch eintreten, so werden wir Sie unverzüglich hiervon unterrichten.
13. a) Zur Beurteilung von Bewertungsfaktoren notwendige Auskünfte und Unterlagen, die aufgrund vorhandener Erfahrungen wesentlichen Einfluss haben könnten (z.B. Synergieeffekte, aktive und passive latente Steuern),
- ☐ lagen nicht vor.
 - ☐ sind Ihnen vollständig und richtig erteilt bzw. vorgelegt worden.
- b) Für die Bewertung des Vermögens und der Schulden vorhandene einheitliche Grundsätze der Rechnungslegung (§ 31 Abs. 3 KARBV)
- ☐ lagen nicht vor.
 - ☐ sind Ihnen vollständig und richtig schriftlich mitgeteilt worden.

Zusätzliche Bemerkungen
