ALDA PUBLISHING

Paket 03 · Monitoring, ESG & Datenraum

Digitale Arbeitsmaterialien zu „Gewerbliche Immobilienfinanzierung & Kapitalstrukturierung“ · Ralf Alda

Arbeitsvorlagen aus Anhang II.E bis II.G. Inhalt, Terminologie und Struktur folgen dem Golden Master; für die praktische Bearbeitung sind Tabellen verdichtet und Eingabefelder vereinheitlicht.

II.E.1 · Covenant-Monitoring Sheet

ZWECK

Laufende Überwachung vertraglicher Kennzahlen, Nebenbedingungen und Eskalationsmechanismen.

PROJEKT / TRANSAKTION	BERICHTSPERIODE / STICHTAG	BEARBEITER	STAND / VERSION

Covenant / Kategorie	Soll	Ist	Status	Kommentar / Evidence
LTV	≤ ___ %	___ %	OK / Watch / Breach	Bewertung / Nachweis
DSCR / ICR	≥ ___ x	___ x	OK / Watch / Breach	Testperiode / Berechnung
Projektfortschritt	≥ ___ %	___ %	OK / Watch / Breach	Bautenstand / Gutachter
Budget / Cost-to-Complete	≤ ___	___	OK / Watch / Breach	Forecast / Reserve
Vermarktung / Pre-Sales	≥ ___ %	___ %	OK / Watch / Breach	Sales Report
Reporting / Information	fristgerecht		OK / Watch / Breach	Datum / Empfänger
ESG-KPI, falls Covenant	Ziel	Ist	OK / Watch / Breach	II.F / Side Letter

II.E.2 · Cashflow Waterfall & Tilgungsplan

ZWECK

Kapitalfluss-, Debt-Service- und Rückzahlungslogik über Laufzeit und Exit.

PROJEKT / TRANSAKTION	BERICHTSPERIODE / STICHTAG	BEARBEITER	STAND / VERSION

Stufe	Zahlungsstrom / Empfänger	Betrag / Formel	Freigabe / Prüfpunkt
1	Steuern / zwingende Betriebskosten		vertragliche Priorität
2	Senior Zins / Fees		Debt Service
3	Senior Tilgung / Cash Sweep		gemäß Amortisation
4	Reserven / DSRA / CapEx		Mindestbestand
5	zulässige Mezzanine-Zahlungen		Payment Block / ICA prüfen
6	Equity Distribution	Residual	Distribution Test / Lockup
EXIT 1	Exit-Kosten / Taxes		
EXIT 2	Senior Rückführung inkl. Zinsen/Fees		
EXIT 3	Mezzanine inkl. aufgelaufener Return		
EXIT 4	Preferred Return / Kapitalrückführung Equity		
EXIT 5	Catch-up / Promote / Gewinnteilung		

II.E.3 · Investor & Risk Reporting

ZWECK

Regelreporting und anlassbezogenes Frühwarnsystem auf einer konsistenten Datenbasis.

PROJEKT / TRANSAKTION	BERICHTSPERIODE / STICHTAG	BEARBEITER	STAND / VERSION

Abschnitt / Risikofeld	Mindestinhalt / Beschreibung	Status / Maßnahme
Executive Summary	Status, wichtigste Veränderungen, Management View, Entscheidungen	
Key Facts / Projekt	Asset, Budget, Investitionsstand, Zeitplan, Fertigstellung	
Bau / Betrieb / Vermarktung	Fortschritt, Meilensteine, Nachträge, Vermietung / Verkauf	
Finanzstatus	Budget vs. Ist, Liquidität, LTV, DSCR/ICR, Debt Service, Reserven	
Covenants	Status aus II.E.1, Waiver/Cure/Watch Items	
Risiken & Maßnahmen	Top Risks, Auswirkung, Owner, Mitigation, Frist	
Exit-Planung	Marktansprache, Szenarien, indikative Angebote, Timing	
ESG-Snapshot	Kernaussagen; Detailnachweis II.F	

II.E.4 · Exit Scenario Matrix

ZWECK

Vergleich möglicher Exit-Optionen nach Zeitpunkt, Erlös, Kosten und Auswirkungen auf Senior, Mezzanine und Equity.

PROJEKT / TRANSAKTION	BERICHTSPERIODE / STICHTAG	BEARBEITER	STAND / VERSION

Szenario	Timing	Gross Exit	Exit-Kosten	Netto	Equity IRR / Mult.
Downside		EUR ___	EUR ___	EUR ___	___ % / ___ x
Base Case		EUR ___	EUR ___	EUR ___	___ % / ___ x
Upside		EUR ___	EUR ___	EUR ___	___ % / ___ x
Refinance / Hold		n/a / EUR ___	EUR ___	EUR ___	___ % / ___ x

II.E.5 · Exit-Kommunikationspaket

ZWECK

Abgestimmte interne und externe Kommunikation rund um Exit, Refinanzierung oder Übergabe.

PROJEKT / TRANSAKTION	BERICHTSPERIODE / STICHTAG	BEARBEITER	STAND / VERSION

Punkt	Inhalt / Platzhalter
Exit-Form	Asset Deal / Share Deal / Refinance / sonstiges
Signing / Closing	Datum / Datum
Kaufpreis / Enterprise Value	EUR ___
Nettoerlös nach Kosten	EUR ___
Senior Rückführung	EUR ___ / vollständig?
Mezzanine Rückführung	EUR ___ / Return / Kicker
Equity Rückfluss	EUR ___ / IRR ___ % / Multiple ___ x
Abweichung zum Base Case	
Offene Post-Closing Items	Owner / Frist

II.F.1 · ESG-Risiko & Materialitätsmatrix

ZWECK

ESG-Risiken so erfassen, dass technische, regulatorische, wirtschaftliche und Governance-Auswirkungen auf Finanzierung, Wert und Exit erkennbar werden.

PROJEKT / TRANSAKTION	BERICHTSPERIODE / STICHTAG	BEARBEITER	STAND / VERSION

Risikofeld	Frage / Gegenstand	Wahrscheinlichkeit	Impact	Evidence / Maßnahme
E · Klima / Energie	Energiebedarf, CO2-Pfad, Transition Risk, physische Klimarisiken			
E · Gebäude / Ressourcen	Gebäudehülle, TGA, Wasser, Abfall, Kreislauffähigkeit, Baustoffe			
E · Zertifizierung	DGNB / ÖGNI / BREEAM / LEED: Ziel, Status, Nachweise, Auditrisiko			
S · Nutzer / Standort	Barrierefreiheit, Nutzerqualität, soziale Wirkung, Stakeholder			
G · Governance	ESG-Verantwortung, Compliance, Vergabe, Datenqualität, Freigaben			
Regulatorik	EU-Taxonomie / SFDR / sonstige projektrelevante Offenlegung			
Finanzierung	Auswirkung auf Pricing, Covenants, Förderfähigkeit, Kapitalzugang			
Exit	Nachweisfähigkeit; Brown Discount / Green Premium			

II.F.2 · ESG-Due Diligence & Datenraum

ZWECK

ESG-Annahmen in prüfbare Unterlagen übersetzen - mit DD-Fragen, Datenraum, Verantwortlichkeiten, Q&A und Findings.

PROJEKT / TRANSAKTION	BERICHTSPERIODE / STICHTAG	BEARBEITER	STAND / VERSION

Prüffeld	Kernfragen	Typische Nachweise	Status
Asset & Technik	Energie, CO2, TGA, Gebäudehülle, CapEx-Pfad, Resilienz	Energieausweise, Gutachten, Verbrauchsdaten, CapEx-Plan	
Zertifizierung	Zielstandard, Pre-Cert, Auditstatus, offene Nachweise	Zertifikate, Auditorenberichte, Maßnahmenlisten	
Taxonomie / Regulatorik	Anwendbarkeit, Kriterien, DNSH / Mindestschutz soweit relevant	Taxonomie-Assessment, Rechts-/ESG-Vermerke	
Mieter / Nutzung	Green Lease, Datenzugang, Nutzeranforderungen	Mietverträge, Side Letters, Verbrauchsdaten	
Governance	Rollen, Policies, Compliance, Freigabe / Eskalation	Governance Manual, Organigramm, Policies	
Finanzierung	ESG-linked Terms, KPIs, Covenants, Margin-Mechanik	Term Sheet, Kreditvertrag, Side Letter	
Impact / Reporting	KPI-Historie, Methodik, Assurance, Reportingfähigkeit	KPI-Tracker, Reports, Audit Trail	

II.F.3 · ESG-Scorecard & Kapitalzugangsampel

ZWECK

KPI-basierte Verdichtung von ESG-Qualität, Datenreife und Finanzierungsrelevanz.

PROJEKT / TRANSAKTION	BERICHTSPERIODE / STICHTAG	BEARBEITER	STAND / VERSION

KPI / Dimension	Ziel / Benchmark	Ist	Score 0-5	Evidence / Kommentar
Energiebedarf	___ kWh/m²a			
CO2-Emissionen	___ kg CO2e/m²a			
Erneuerbare Energie	___ %			
Zertifizierung	Zielstandard			
Taxonomie / Regulatorik	Ziel / Anwendbarkeit			
Social / Nutzer	projektspezifisch			
Governance / Datenreife	Policy + Audit Trail			

II.F.4 · ESG-Vertrags- & Finanzierungslogik

ZWECK

ESG-Ziele in messbare, kontrollierbare und rechtlich anschlussfähige Regelungen übersetzen.

PROJEKT / TRANSAKTION	BERICHTSPERIODE / STICHTAG	BEARBEITER	STAND / VERSION

Prüffeld	Festzulegen / Kerninhalt	Eintrag / Schnittstelle
KPI	eindeutige Kennzahl und Einheit	
Baseline	Ausgangswert und Stichtag	
Target / SPT	Zielwert und Zieljahr	
Messung	Datenquelle, Methodik, Frequenz	
Verification	intern / extern / Auditor	
Pricing	Margin Step-up / Step-down / neutral	___ bp
Cure	Frist und Corrective Action Plan	
ESG Covenant	KPI, Reporting, Datenzugang, Audit, Cure	Loan / Mezzanine / Investment Agreement
ESG Side Letter	Ziele, Offenlegung, Governance, ggf. Malus	Hauptvertrag / Investmentvertrag
Green Lease	Verbrauchsdaten, Betriebsstandards, Maßnahmen	Mietvertrag / Asset Management
Vergabekriterien	Mindeststandards, Nachweis / Audit	GU/GÜ, Lieferanten, Dienstleister
Versicherung	Klima-relevante Obliegenheiten / Information	Versicherung / Financing CPs

II.F.5 · ESG-Governance, Monitoring & Reporting

ZWECK

Rollenmodell, KPI-Tracker, Audit- und Eskalationslogik für laufende Projekt- und Bestandssteuerung.

PROJEKT / TRANSAKTION	BERICHTSPERIODE / STICHTAG	BEARBEITER	STAND / VERSION

Rolle / KPI	Ziel / Verantwortung	Ist / Evidence	Status / Maßnahme
SPV / Geschäftsführung	Gesamtverantwortung, Ressourcen, Freigaben		
ESG Officer / Owner	KPI-Definition, Datensammlung, Maßnahmen		
Technical / Asset Management	operative Daten, CapEx, Gebäudeperformance		
Finance / Controlling	Finanzierungs-KPIs, Pricing, Covenant-Schnittstelle		
Externe Prüfer / Zertifizierer	Verification, Audit, Zertifizierung		
Energie	Ziel ___		
CO2	Ziel ___		
Zertifizierung	Ziel ___		
Social / Nutzer	Ziel ___		
Governance / Compliance	Ziel ___		

II.F.6 · ESG-Impact & Exit

ZWECK

Impact Statement, Exit Readiness und ESG-Datenübergabe für Finanzierungspartner und Zielinvestoren.

PROJEKT / TRANSAKTION	BERICHTSPERIODE / STICHTAG	BEARBEITER	STAND / VERSION

Baustein / Maßnahme	Wert-/Risikobeitrag / Mindestinhalt	Owner	Deadline	Status
Zertifizierung finalisieren	Käuferfähigkeit / DD			
CO2-/Energiepfad dokumentieren	Bewertung / CapEx / Transition Risk			
Green-Lease-/Mieterdaten vervollständigen	Datenqualität / Betrieb			
ESG-Datenraum / VDD finalisieren	Prozesssicherheit / Time-to-Close			
Impact Statement / KPI-Historie	Investment Case / Kommunikation			
Impact Statement · Ausgangslage	Baseline, Methodik, Stichtag, Datenqualität			
Impact Statement · Maßnahmen	technische, operative und Governance-Maßnahmen			
Impact Statement · Messbarer Effekt	Energie, CO2, Ressourcen, Social/Governance			
Impact Statement · Finanzierungseffekt	Pricing, Förderfähigkeit, Covenant / Kapitalzugang			
Impact Statement · Evidence	Zertifikate, Audits, KPI-Historie, Verträge			

II.G.1 · Finanzierungsprozess & Meilensteinplan

ZWECK

GANTT-kompatibles Phasenmodell zur Steuerung komplexer Finanzierungsprozesse.

PROJEKT / TRANSAKTION	BERICHTSPERIODE / STICHTAG	BEARBEITER	STAND / VERSION

Phase	Meilenstein	Zielzeit	Verantwortlich	Output / Kommentar
I · Initialisierung	Projektsteckbrief finalisiert		Projektentwickler	Pitchdeck / Kapitalgebergespräche
I · Initialisierung	Term Sheet Investor / Kreditgeber		Berater	indikative Rahmenabstimmung
I · Initialisierung	ESG-Vorprüfung / Zertifizierungsziel		ESG Consultant	Vorzertifikat / Taxonomie-Check soweit relevant
II · DD & Strukturierung	Financial Model finalisiert		Financial Advisor	Sensitivitäten / DSCR / IRR / Exit
II · DD & Strukturierung	LOI Kapitalgeber		Kapitalgeber	indikative / bedingt bindende Grundlage
II · DD & Strukturierung	Due Diligence abgeschlossen		Developer / Berater	Technical, Legal, Tax, Environmental DD
II · DD & Strukturierung	Interne Kreditentscheidung		Bank / Fonds	Kreditvorlage / Managementfreigabe
III · Vertragsphase	Kreditvertrag - First Draft		Legal Advisor	Kommentierung
III · Vertragsphase	Intercreditor Agreement, falls erforderlich		Legal / Kapitalgeber	Mehrgläubigerstruktur
III · Vertragsphase	Sicherheitenkatalog finalisiert		Legal / Notar	Pfandrechte, Abtretungen, Verpfändungen
IV · Closing	Signing		alle Beteiligten	Verträge, Protokolle, Boards / Vollmachten
IV · Closing	Conditions Precedent erfüllt		Borrower / Closing Manager	CP-Checkliste + Evidence
IV · Closing	Closing / Auszahlung		Kapitalgeber	Auszahlung gemäß Funds Flow
IV · Closing	Regelreporting aktiviert		Projektentwickler	vereinbarte Reportingstruktur

II.G.2 · Q&A-Datenraum & DD-Kommunikation

ZWECK

Strukturierte Ablage, Verantwortlichkeit und Kommunikation in Due-Diligence-Prozessen.

PROJEKT / TRANSAKTION	BERICHTSPERIODE / STICHTAG	BEARBEITER	STAND / VERSION

Nr.	Kategorie	Frage / Request	Eingang	Owner	Antwort / Evidence	Status
001						offen
002						offen
003						offen
004						offen
005						offen
006						offen