



Управление взаимоотношениями с арендаторами на базе SAP Real Estate Management

SAP Forum Минск, 14 июня 2018 г.

Предпосылки. Проблемы

- § Отсутствие единой базы объектов недвижимости
- § Ручной расчет суммы счета арендатору
- § Ручной расчет суммовой разницы для валютных договоров
- § Отсутствие связи “Счет – Оплата – Суммовая разница” в системе
- § Ручной расчет в процессе перевыставления затрат по коммунальным услугам на арендаторов



Цели проекта

- § Создание единого гибкого информационного пространства по ведению базы данных об объектах недвижимости (ОН) и договорах аренды (ДА)
- § Автоматизация процесса выставления счетов арендаторам
- § Автоматизация проводок суммовых разниц для валютных договоров аренды
- § Организация связи между документами счетов, оплат и суммовых разниц
- § Автоматизация процесса перевыставления затрат по коммунальным услугам на арендаторов



Продукт. Партнер по внедрению

Продукт:

«Гибкое управление недвижимым имуществом» на базе модуля RE-FX ПО SAP ERP



Партнер по внедрению:

АтлантКонсалт - №1 в Республике Беларусь и странах СНГ.
Лидер в своей отрасли.



Функциональные возможности RE-FX

- Ø Управление объектами недвижимости (архитектура и вид использования).
- Ø Управление договорами:
 - Ø Проведение расходов и доходов на счета прибылей и убытков.
 - Ø Создание открытых позиций по счетам клиентов и поставщиков.
 - Ø Выставление счетов-фактур на дебиторскую задолженность.
 - Ø Обработка платежей, напоминания, рассрочки и списания.
 - Ø Корректировка проводок условий, включая ретроспективные проводки.
 - Ø Контроль сроков и других ключевых дат, таких как - даты уведомления, даты продления, даты изменения, сроки действия договора.
 - Ø Автоматический расчет и оплата сервисных сборов, авансовые платежи и корректировки расчетов.
- Ø Управление деловыми партнерами.
- Ø Расчет платы за обслуживание (вода, арендная плата, электричество и другие затраты на эксплуатацию объекта).
- Ø Сбор измерений с электронных счетчиков для потребления электроэнергии.
- Ø Отчетность и выходные формы.



Функциональный объем проекта

1. ЭТАП «ДА» (апрель – октябрь 2017) – сделано:

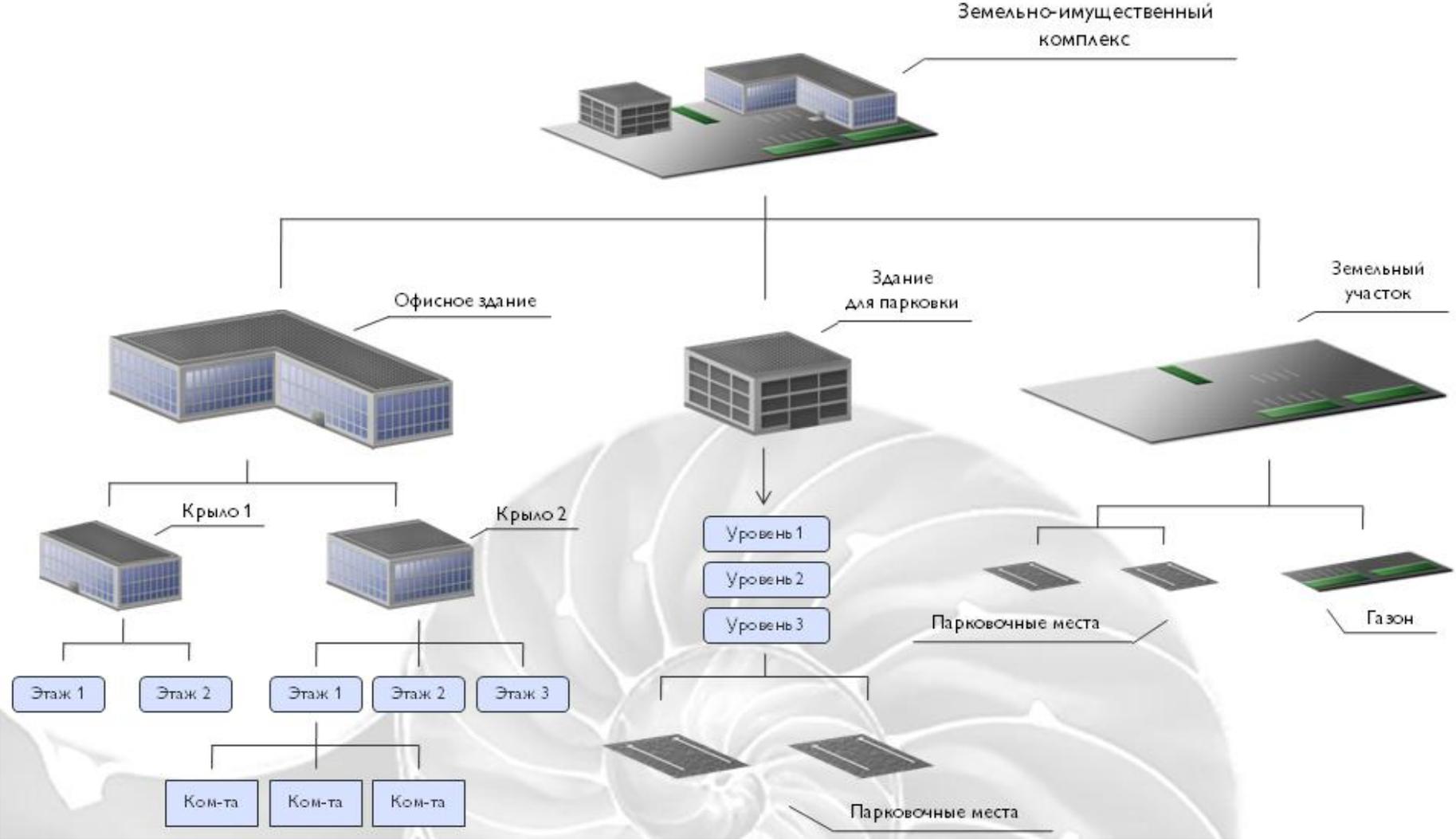
- Ведение реестра ОН.
- Ведение реестра договоров аренды.
- Ведение условий договоров в зависимости от характеристик.
- Ведение условий по эксплуатационным расходам в договорах аренды.
- Расчет суммы и проводка счета дебитору.
- Расчет и проводка суммовых разниц по валютным договорам аренды.
- Ведение деловых партнеров.
- Отчетность и выходные формы.
- Обмен данными через EDI.

2. ЭТАП «РЗО» (март – август 2018) – в процессе:

- Создание гибкой архитектуры для распределения затрат по коммунальным услугам между объектами.
- Перевыставление коммунальных услуг на арендаторов.
- Ведение договоров и коммерческое использование ОН.
- Учет затрат и прибыли по ОН.
- Отчетность и выходные формы.



Ведение реестра объектов аренды (архитектурный ракурс)



Ведение реестра объектов аренды (ракурс использования)



Ведение реестра объектов аренды на проекте АЛМИ

- § Создание и ведение иерархического реестра зданий (магазинов) и площадей для сдачи в аренду со всеми необходимыми характеристиками:
 - ü Архитектурный ракурс;
 - ü Ракурс использования.
- § Информационная система по использованию площадей для сдачи в аренду.

Характеристики проекта:

- ü Количество магазинов ~ 70
- ü Количество единиц для сдачи в аренду ~ 1000



Отражение в реестре данных по объектам аренды в различных ракурсах

Организационные данные
(сведения о балансодержателе)

Физические данные
(расположение объекта (адрес), основные физические характеристики, инфраструктура)

Технические данные
(оснащение объекта, виды измерений, счетчики на объекте)

Стоимостные данные (стоимость строения, страховая стоимость, рыночная стоимость и т. д.)

Правовые данные, включая правоустанавливающие документы, правоудостоверяющие документы и прочие документы, а также их электронные копии (информация пополняется в ходе жизненного цикла)

Договор аренды RE-FX

1

Основные данные:

- § Информация об арендаторе.
- § Сроки действия договора.
- § Связь с объектами аренды.
- § Ведение множества условий по договору.

Возможности:

- § Ведение перечня дополнительных соглашений по договору.
- § Ведение валютных договоров.

Виды условий:

- § Арендная плата.
- § Эксплуатационный расходы.

Расчет суммы в условиях договора:

- § За кв. метр.
- § Фиксированная ставка.
- § В базовых величинах.
- § В базовых арендных величинах.

Интеграция с бухгалтерским учетом и КОНТРОЛЛИНГОМ

- § Автоматические проводки счетов по арендной плате.
- § Автоматические проводки счетов по эксплуатационным расходам.
- § Массовое проведение проводок (по договорам). Возможность массового сторно.



Расчет затрат на обслуживание

Объекты распределения

Единицы расчета



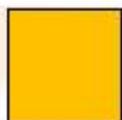
Налог на имущество



Все



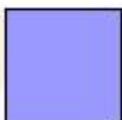
Электричество



Все места для парковки
+ Все объекты аренды



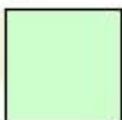
Мусор



Все объекты аренды в
офисном здании



Вода



Все магазины

Только освещение

За парковочное место

Все электричество

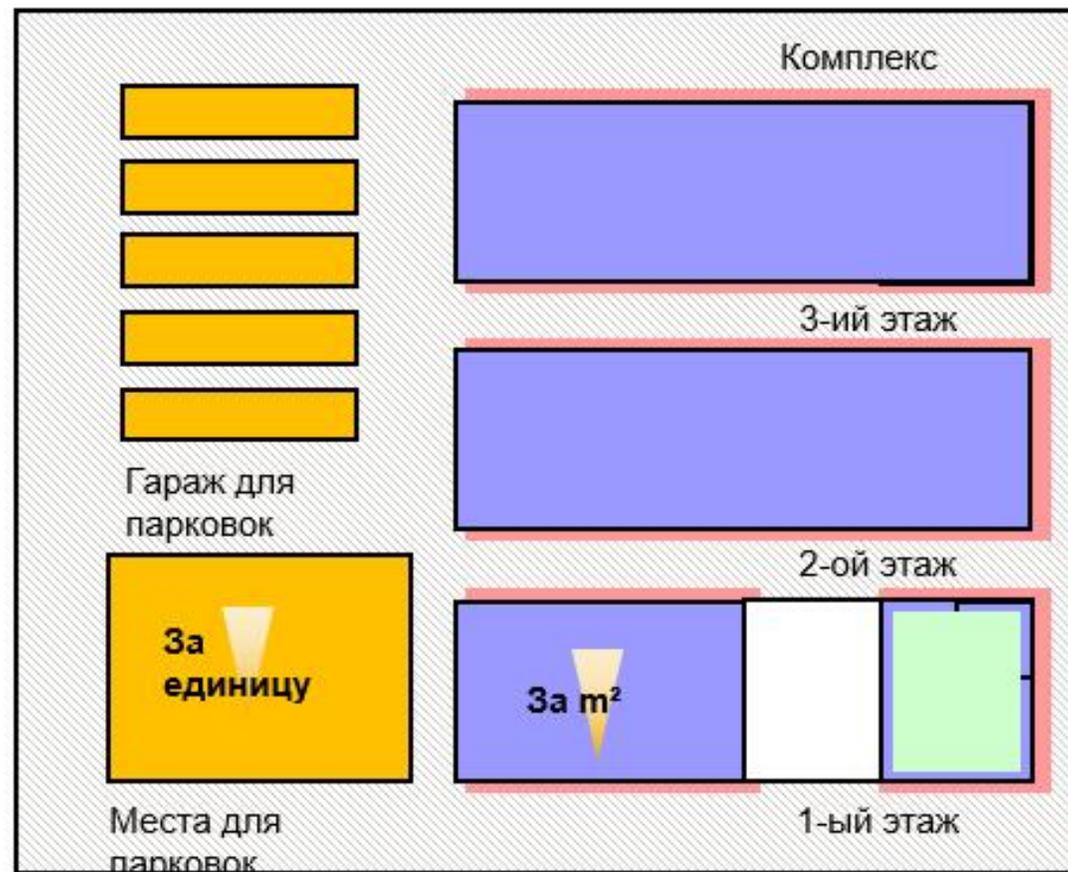
За m^2 всей площади

Вывоз мусора

Количество людей в
комнатах

Потребление воды

Полезная площадь



Расчет затрат на обслуживание

§ Сбор затрат на обслуживание

- Ø По виду затрат

- Ø По объектам/группам объектов

§ Распределение затрат на обслуживание

- Ø По объектам недвижимости

- Ø По арендаторам

- Ø Гибкие схемы распределения

Выгоды от внедрения

- § Создание единой базы объектов недвижимости и договоров аренды.
- § Экономия времени сотрудника компании при выполнении расчетов и их последующей проверке.
- § Инструменты массовых проводок – работу может выполнять 1 сотрудник.
- § Отчетность, предоставляющая всю необходимую информацию по договорам аренды на любую дату.

Взгляд на перспективу

- § Внедрение системы сбора данных для расчета коммунальных услуг на базе корпоративного портала, интеграция с RE-FX.
- § Аналитическая отчетность по объектам недвижимости в разрезе договоров аренды (dashboard для руководителей, динамика показателей аренды и их сравнение).
- § Внедрение расчета арендной платы в зависимости от оборота арендатора.
- § Расчет земельного налога и налога на недвижимость.
- § Корпоративное управление.



Спасибо!

