

METRO Group Asset Management & IMG Polska

Profesjonalne zarządzanie nieruchomościami



METRO Group Asset Management (MAM), podobnie jak cała Grupa METRO, jest użytkownikiem systemu SAP, który obsługuje większość jej obszarów funkcjonalnych. Jedynie obszar zarządzania nieruchomościami, z uwagi na specyficzne wymagania, jeszcze do niedawna był obsługiwany przez autonomiczny, zewnętrzny system. Jednak brak pełnej integracji danych z obu systemów generował problemy z ujednoczeniem raportowania oraz z dostępnością informacji zarządczej. To było podstawą decyzji MAM o wyborze dedykowanego rozwiązania do zarządzania nieruchomościami SAP RE-FX, zintegrowanego z systemem głównym SAP. Projekt wdrożenia w polskim oddziale MAM rozpoczął się w czerwcu 2005 roku i był realizowany wspólnie z IMG Polska.

METRO Group Asset Management Sp. z o.o. należy do Grupy METRO – jednego z największych na świecie koncernów handlowych, który w Polsce jest właścicielem sieci: Real, Makro Cash & Carry, Media Markt i Saturn. Zatrudnia obecnie 1000 pracowników, w tym 270 w Polsce i świadczy usługi dla sieci dystrybucyjnych należących do Grupy w zakresie planowania oraz zarządzania nieruchomościami handlowymi. Zarządza obecnie 750 obiektami w różnych krajach, w tym 40 dużymi centrami handlowymi. Działalność firmy obejmuje strategiczny wybór lokalizacji, rozwój projektu i zarządzanie portfolio, zorientowane na wzrost wartości, a także marketing obiektów. Celem działania spółki jest trwałe zapewnienie wartości nieruchomości Grupy METRO oraz ich systematyczny wzrost.

METRO Group
Asset Management

Dedykowane rozwiązanie do zarządzania nieruchomościami

„Od 2000 roku IMG Polska jest naszym partnerem w obszarze doradztwa i wdrażania rozwiązań informatycznych. Jednym z większych wspólnie zrealizowanych projektów było wdrożenie SAP Real Estate Management w polskim oddziale METRO Group Asset Management. Było to bardzo ambitne przedsięwzięcie ze względu na skalę projektu, konieczność dostosowania kluczowych funkcjonalności systemu do polskiej specyfiki oraz krótki czas wdrożenia” – mówi Agata Maciak, Zastępca Dyrektora Facility Management.

Cel wdrożenia SAP RE-FX

Głównym celem wdrożenia SAP RE-FX była optymalizacja procesów związanych z wynajmem obiektów handlowych, poprzez usprawnienie zarządzania obiektami i umowami z partnerami biznesowymi oraz raportowanie na różnych poziomach szczegółowości. Przekładało się to na cele szczegółowe:

- standaryzacja zarządzania kontraktami (ok. 800 aktywnych umów),
- zmiana podejścia do obiektów kontrolingowych w systemie – przypisanie kosztów i przychodów bezpośrednio do obiektów nieruchomości (centrów handlowych i poszczególnych obiektów najmu – sklepów),
- integracja danych kluczowych w środowisku SAP i eliminacja systemów zewnętrznych,
- uproszczenie dostępu do danych – sprawne raportowanie (około 100 raportów kontrolingowych).

Zakres wdrożenia SAP RE-FX

Tak postawione cele wymagały wdrożenia systemu w bardzo szerokim zakresie funkcjonalnym. Po siedmiu miesiącach intensywnych prac projektowych uruchomiony został system SAP Real Estate Management w wersji Flexible (elastyczne zarządzanie nieruchomościami), który obejmował:

- dane podstawowe obiektów – hierarchia obiektów na wynajem (jednostki biznesowe, budynki/grunty, obiekty na wynajem),
- dane podstawowe partnerów biznesowych,
- zarządzanie umowami – kontrakty najmu i wynajmu, kosztowo-przychodowe strony procesu,
- rozliczanie kosztów – faktury VAT i faktury korygujące zgodne z polskim systemem podatkowym, w odpowiedniej walucie określonej w umowie,
- indeksacja warunków czynszowych,
- naliczanie czynszu od obrotu,
- integracja modułów FI/CO, PM,
- korespondencja zewnętrzna – rozszerzenie i modyfikacja formularzy korespondencji (fakturowanie i refakturowanie, rozliczenia kosztów, monity, itp.),
- raportowanie – rozszerzenie standardowych raportów RE (specyficzne wymagania MAM – raportowanie wewnętrzne),
- ewidencja i zarządzanie strukturą liczników.

„W wyniku wdrożenia SAP RE zintegrowane zostały wszystkie dane dotyczące obiektów, dzięki czemu ujednoczono zostało raportowanie i przyspieszona została dostępność do informacji zarządczej. Migracja danych z wcześniej używanego systemu była również dobrą okazją do aktualizacji, uporządkowania i standaryzacji danych podstawowych. W projekcie uczestniczyła również strona trzecia

– niemiecki oddział MAM, która odpowiedzialna była za uwzględnienie reguł korporacyjnych oraz częściowo za migrację danych” – mówi Marcin Gałuszka, Kierownik Projektu z IMG Polska.

Dostosowanie do polskiej specyfiki

W ramach prac programistycznych, IMG wykonało w systemie niezbędne rozszerzenia funkcjonalne uwzględniające biznesowe potrzeby MAM oraz specyfikę polskiego rynku. Dostosowania dotyczyły:

- obsługi wielowalutowości,
- sposobu wystawiania faktur VAT i faktur korygujących,
- obsługi podatku od nieruchomości,
- formularzy korespondencji.

Wdrożone rozwiązanie w powyższym zakresie spełnia zarówno wymogi finansowo-prawne polskiego rynku, jak i wszystkie specyficzne wymagania Spółki.

Innowacyjne przedsięwzięcie

W styczniu 2006 roku polski oddział MAM rozpoczął pracę w nowym systemie. Było to innowacyjne przedsięwzięcie w branży zarządzania nieruchomościami i jednocześnie pierwsze wdrożenie SAP RE-FX w tym zakresie na polskim rynku. Korzyści z wdrożenia są ogromne:

- w systemie odwzorowana została w całości struktura nieruchomości MAM – 13 obiektów handlowych, około 1000 obiektów najmu,
- wprowadzone zostały do systemu dane wszystkich partnerów handlowych dostępne on-line – kilkuset najemców oraz „dostawcy nieruchomości”,
- założono około 1000 umów w systemie, w tym dotyczące dzierżawy obiektów,

- księgowanych w systemie i drukowanych jest około 1000 faktur czynszowych miesięcznie,
- system umożliwia dokonywanie złożonych analiz przychodów np. pod kątem pochodzenia najemcy (koncernowy/pozakoncernowy),
- wszystkie koszty dekretowane są na obiekty nieruchomości.





„Podstawową działalnością MAM jest zarządzanie obiektami handlowymi od strony procesów najmu oraz szeroko rozumianej obsługi technicznej. Jednym z głównych zadań jest ciągła kontrola oraz rozliczanie ponoszonych kosztów eksploatacyjnych. Aby efektywnie wspierać ten proces uruchomiliśmy wspólnie z IMG w bardzo krótkim czasie dedykowany system SAP do zarządzania nieruchomościami. Dzięki temu mamy dokładną informację na temat powierzchni najmu, zarówno aktywnych,

jak i pustostanów oraz możliwość precyzyjnego i zautomatyzowanego rozliczania kosztów na najemców. Wszystkie informacje są dostępne w jednym miejscu. System umożliwia bardzo elastyczne raportowanie i stanowi podstawę do konsolidacji danych dla potrzeb Grupy METRO. Istnieje również możliwość „podpięcia się” do hurtowni danych funkcjonującej centralnie w MAM Niemcy” – mówi Maciej Sej, Kierownik Działu Kontrolingu i Zarządzania Systemami Informacyjnymi w MAM, Szef Projektu SAP.

IMG Polska – Partner Ekspert SAP

Firma IMG Polska, należąca do S&T, posiada tytuł Partnera Eksperta w zakresie rozwiązań SAP do zarządzania nieruchomościami. Tytuł ten potwierdza, że IMG posiada niezbędne kompetencje, doświadczenie projektowe oraz potencjał do realizacji projektów w tym obszarze. Oferta IMG obejmuje doradztwo w zakresie planowania i analizy procesów biznesowych w zarządzaniu nieruchomościami, wdrożenie rozwiązania oraz jego przyszły rozwój. W ramach współpracy z SAP, IMG dostosowało standardowe rozwiązanie SAP RE-FX do potrzeb przedsiębiorstw działających w Polsce.