



in control

Syntrus Achmea
Real Estate & Finance

REASULT

REAL ESTATE IN CONTROL

Syntrus Achmea Real Estate & Finance biedt transparant vastgoedvermogensbeheer met Reaturn AM

Syntrus Achmea Real Estate & Finance is een vermogensbeheerder gespecialiseerd in vastgoed en hypotheke. Het belegt, financiert en ontwikkelt vastgoed ten behoeve van beleggingsportefeuilles van Nederlandse institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen en verzekeraars. Nadrukkelijk wordt daarbij gezocht naar interactie tussen de financiële en de maatschappelijke meerwaarde van vastgoed. Syntrus Achmea Real Estate & Finance staat voor verantwoord rendement, duurzaamheid, kwalitatief hoogwaardig vastgoed en transparantie. In Nederland is het de grootste vastgoedbelegger in woningen, winkels en kantoren. Daarnaast is de onderneming ook actief in Europa, Noord-Amerika en Azië. De omvang van de totale beleggingsportefeuille is momenteel ruim 14 miljard euro.

REASULT
REAL ESTATE IN CONTROL



“Onze branche is een kleine wereld, iedereen kent elkaar. Rondvraag leerde ons dat er nauwelijks analyse tools beschikbaar zijn.”



Probleemstelling

In tegenstelling tot bijvoorbeeld aandelen en obligaties waarvan de beurskoersen direct de waarde weergeven wordt vastgoed binnen vermogensbeheer vaak gezien als minder transparant.

“Het inzichtelijk maken van wat er gebeurt met een portefeuille als je een ‘building block’ verandert of als je hem helemaal op zijn kop zet, biedt sterke inzichten.”

Om als vermogensbeheerder beter inzicht in de totale portefeuille te krijgen is het dus belangrijk dat de financiële prestaties van dit vastgoed transparanter worden. “De focus van onze klanten en toezichthouders is ook steeds meer komen te liggen op transparantie in vastgoedprestatie-management en in portefeuilleontwikkelingen. Zij willen direct inzicht in de samenstelling en waarde van hun portefeuille en willen direct kunnen zien wat een aanpassing in de portefeuille betekent in termen van waarde, rendement en risico”, zegt Jaap van der Bijl, Managing Director

Investor Relations bij Syntus Achmea Real Estate & Finance. “Om aan deze vraag te kunnen voldoen, volstaat onze huidige software niet. Deze is vooral gericht op registratie van vastgoed en niet op het analyseren ervan.”

Aanpak

“Voor het nemen van beleggingsbeslissingen en het afleggen van verantwoording is beheersing en forecasting van financiële prestaties van vastgoed een voorwaarde. Hiervoor is een systeem vereist waarmee op uniforme en gestandaardiseerde wijze de ontwikkelingen in rendement, cashpositie en vermogen kunnen worden geprognosticeerd en geanalyseerd”, vervolgt Van der Bijl. Besloten werd om op zoek te gaan naar een nieuw systeem. Voor de selectie hiervan werd een pakket van zo’n 40 eisen opgesteld. De te selecteren vastgoedanalyse-tool moest in ieder geval gaan bijdragen aan; het verder verbeteren van efficiëntie en transparantie, het verbeteren van eenduidige forecasten van scenarioberekeningen, het verbeteren van de managementinformatie (en snelheid van informatie) en aan het verhogen van de service en kwaliteit aan de klanten.

“Een rondvraag binnen de branche (het is een kleine wereld dus iedereen kent elkaar) leerde ons dat er nauwelijks analysetools

beschikbaar zijn. De meeste zijn nog steeds gericht op registratie. Van de weinige beschikbare tools werd Reaturn AM aanbevolen.

Uit nader onderzoek kwam naar voren dat deze tool het beste aan onze wensen zou kunnen voldoen, al waren er nog wel diverse aanpassingen noodzakelijk.”

Reaturn AM

“Reaturn AM sloot het beste aan bij onze wensen doordat het is gericht op toekomstige cashflows. Hiermee sluit de werkwijze aan bij de vraagstukken van institutionele beleggers. Binnen Reaturn AM hebben we met elkaar het analysedeel goed ontwikkeld, deze analyses hebben vooral betrekking op forecasts van te behalen resultaten. Wat grote toegevoegde waarde heeft is het doorrekenen van portefeuilles bij diverse simulaties, de zogenaamde what-if scenario’s. Het inzichtelijk maken van wat er gebeurt met een portefeuille als je een ‘building block’ verandert of als je hem helemaal op zijn kop zet, biedt sterke inzichten”, aldus Van der Bijl.

“Binnen Reaturn AM hebben we met elkaar het analysedeel goed ontwikkeld, deze analyses hebben vooral betrekking op forecasts van te behalen resultaten.”

Doordat Reaturn AM in 2011 nog aan het begin van zijn ontwikkeling stond, was er ruimte om invloed uit te oefenen op de vormgeving van de standaard software oplossing.

Door de combinatie van de expertise van Syntus Achmea over het beheren van vastgoed en die van Reasult over softwareontwikkeling voor de vastgoedmarkt is een uniek pakket ontstaan. Dit pakket stelt institutionele vastgoedbeleggers in staat om te laten zien welke wijzigingen er op het gebied van portefeuille-, asset- en property-management hebben plaatsgevonden en wat daarvan de resultaten zijn, zodat men als institu-

“De mensen van Reasult werken op het raakvlak van IT en vastgoed en weten deze twee werelden goed met elkaar te verbinden.”

tionele belegger in control is en zich kan verantwoorden aan klanten, maar bijvoorbeeld ook aan toezichthouders.

Samenwerking

Resultaten van de samenwerking zijn onder meer de mogelijkheid om vastgoedfondsen te analyseren.

Institutionele beleggers hebben de beschikking over geïntegreerde rapportages waarop zowel het eigen vastgoed staat als de aandelen in vastgoedfondsen. Tevens kan men bij het bepalen van de risicospreiding inzicht krijgen in de basis van de vastgoedfondsen om een goede mix van woningen, winkels en kantoren te kunnen samenstellen. Andere aanpassingen waren onder meer op het gebied van projecten in ontwikkeling en in huurmutaties. “De relatie met Reasult was een gezonde commerciële samenwerking, waarbij beide partijen streefden naar een optimaal resultaat en elkaar niet het vel over de oren wilden trekken. De mensen van Reasult werken op het raakvlak van IT en vastgoed en weten deze twee werelden goed met elkaar te verbinden, dit gecombineerd met onze ‘met de voeten in de klei’ mentaliteit zorgde voor een zeer constructieve samenwerking. Het heeft Reaturn AM als pakket verrijkt en wij zijn in staat om onze klanten een dienstverlening te bieden die anderen nog niet kunnen leveren”, vertelt Van der Bijl hierover.

Toekomst

Als antwoord op de vraag welke toekomstige ontwikkelingen van Reaturn AM hij ziet, zegt Van der Bijl: “De komende periode zal het nieuwe systeem zijn waarde voor onze klanten gaan tonen. Hoe we alle beschikbare data aan onze



klanten gaan presenteren gaat dan de uitdaging worden. Hiervoor zijn diverse mogelijkheden waarbij visualisatie een belangrijke rol zal spelen.”

Vanuit Reasult worden er ook al nieuwe modules ontwikkeld, zoals de inmiddels al beschikbare Budget & Actuals module. Van der Bijl zegt hierover: “Indien nieuwe modules daadwerkelijk een toegevoegde waarde voor onze dienstverlening bieden dan zouden wij overwegen deze te implementeren. Wij zien nog mogelijkheden op het gebied van acquisitie- en dispositieanalyse en taxaties.”



Heeft u interesse in de vastgoedsoftware van Reasult?

Reasult BV

Wijchenseweg 8
6537 TL Nijmegen

Telefoon: +31 (0)318 - 67 29 30

E-mail: info@reasult.com

REASULT
REAL ESTATE IN CONTROL