

## SUCCESSSTORY IMMOBILIEN-DATEN-AUSTAUSCH/ SUCCESS STORY: EXCHANGE OF REAL ESTATE DATA

<b>Inhalt/ Content:</b>	<p><b>5.1 Laufendes Berichtswesen</b> <b>5.3 Laufendes Finanzberichts- wesen</b></p> <p>Mit ihrem Markteintritt nutzte die Swiss Life KVG die Möglichkeit, das Datenmanagement unter allen beteiligten Partnern grundlegend neu zu denken. Alle wesentlichen Datenaustauschprozesse zwischen dem Property-, dem Asset-, dem Fonds- und Risk- Management sowie zur Service-KVG wurden berücksichtigt.</p>	<p><b>5.1 Ongoing reporting</b> <b>5.3 Ongoing financial reporting</b></p> <p>When Swiss Life KVG entered the market, it took advantage of the opportunity for a complete rethink of data management among all involved parties. All key data interchange processes among property, asset, fund and risk management, as well as to and from the service management company were taken into account.</p>
<b>Sender/ Sender:</b>	<p>CORPUS SIREO<sup>1</sup> Property Management (bzgl. 5.1) IntReal (Service-KVG) (bzgl. 5.3)</p>	<p>CORPUS SIREO<sup>1</sup> Property Management (relating to 5.1) IntReal (Service KVG) (relating to 5.3)</p>
<b>Empfänger/ Recipient:</b>	<p>CORPUS SIREO Asset Management (Asset- &amp; Portfoliomanagement) Swiss Life KVG (Fonds- &amp; Risikomanagement) IntReal (Service-KVG)</p>	<p>CORPUS SIREO Asset Management (asset &amp; portfolio management) Swiss Life KVG (fund &amp; risk management) IntReal (Service KVG)</p>
<b>Hintergrund/ Background:</b>	<p>Die Spezialisierung innerhalb der Wertschöpfungskette ist eine Grundlage für effizientes und modernes Fondsmanagement. Die Zusammenarbeit mehrerer spezialisierter Unternehmen an einem Sondervermögen stellt dabei hohe Anforderungen an das Prozess- und Datenmanagement. Unter anderem benötigen nahezu alle Beteiligten monatlich detaillierte Informationen aus dem Mietmanagement sowie der Finanzbuchhaltung.</p>	<p>Specialisation along the value chain is the foundation of efficient, modern fund management. The cooperation of several specialised companies in the management of a fund places high demands on process and data management. Among other thing, almost all the parties involved in this process require detailed information from rental management and financial accounting on a monthly basis.</p>
<b>Umsetzung/ Realization:</b>	<p>Die CS Property Management exportiert monatlich die gemäß Subset 5.1 erforderlichen Daten zu Mietverträgen, Konditionen, Flächen und Buchungen aus ihrem ERP-System relax (Fa. GiT). Diese</p>	<p>Once a month, CS Property Management exports from its relax ERP system (supplied by GiT) the data required in accordance with subset 5.1 on lease agreements, terms and conditions, spaces and</p>

<sup>1</sup> CORPUS SIREO = CS

Daten werden gemäß gif-Vorgabe als zgif-Container (gezippte XML-Dateien) zeitgleich allen weiteren Empfängern zur Verfügung gestellt und in folgende Zielsysteme eingelesen.

- BisonXP (Fa. control.IT) und SAP (Fa. Boreales) für IntReal Service KVG
- RE-VC (Fa. IRM) für Swiss Life KVG.

Auf Basis der Daten des Subsets 5.1 erfüllt die Service-KVG (IntReal) alle regulatorischen Anforderungen bezüglich des Fondsmanagements sowie bezüglich des regulatorischen Reportings. Dem Fonds- und Risikomanagement der Swiss Life KVG stellt die IntReal als Service KVG darüber hinaus monatlich die Abschlüsse aller Vermögensebenen über das Subset 5.3 zur Verfügung. Die Swiss Life KVG erstellt auf Basis der Daten der Property- und Asset Manager sowie der Service-KVG die Szenarien zur Fondsentwicklung, das Fondscontrolling sowie Stresstests im Rahmen des Risikomanagements.

**Nutzen/  
Benefit:**

Statt des klassischen, quasi in Reihe geschalteten Datenmanagements, entschloss sich die Swiss Life, alle Wertschöpfungspartner über eine „Datenpipeline“ zu verbinden. Während in den klassischen Ansätzen die jeweils an den nächsten Datenempfänger weiterzureichenden Informationen immer mehr verdichtet werden, sollen insbesondere dem Fonds-, Portfolio- und Risikomanagement weiterhin eine unverändert tiefe Datenbasis zur Verfügung stehen.

Durch die Verwendung des gif-Standardformats wurden folgende Erfolge erzielt:

- Weniger Schnittstellen: Anstatt vieler, unterschiedlicher Schnittstellen einigte man sich mit allen Beteiligten auf ein

account entries. As specified by gif, this data is provided as a zgif container (zipped XML files) simultaneously to all other recipients and imported into the following destination systems:

- BisonXP (supplied by control.IT) and SAP (supplied by Boreales) for IntReal Service KVG
- RE-VC (supplied by IRM) for Swiss Life KVG.

On the basis of the data of subset 5.1, the service management company (IntReal) meets all regulatory requirements relating to fund management and regulatory reporting. In addition, as the service management company, IntReal provides the financial statements of all asset levels to the fund and risk management units of SwissLife KVG via subset 5.3. On the basis of the data of the property and asset managers and of the service management company, SwissLife KVG prepares the scenarios for fund development, fund control as well as stress tests for the purpose of risk management.

Instead of classic data management, which is connected “in series” so to speak, SwissLife decided to connect all value-adding parties via a data pipeline. While under traditional approaches, the information is condensed each time it is passed on to the next data recipient, the idea here is to give fund, portfolio and risk management in particular access to the full depth of the underlying data.

By using the standard gif format, the following was achieved:

- Fewer interfaces: Rather than many different interfaces, all involved parties agreed on a single standardised data

standardisiertes Daten-Austausch-Format.

- Erhöhte Datenqualität: Vor Versand wird die Datenqualität mit Hilfe des ICRED-Converters bereits beim Sender geprüft. Zugleich wird eine einheitliche Datenbasis für alle Folgeprozesse sichergestellt.
- Höhere Prozesseffizienz: Allen Beteiligten stehen die Daten bereits in den ersten Tagen des Folgemonats zur Verfügung. In die Prozesse des Datenaustausches und der Qualitätsprüfung sind weniger Personen gebunden.

exchange format.

- Improved data quality: The sender checks the data quality before sending, using the ICRED converter. At the same time, a consistent data basis is ensured for all follow-up processes.
- Greater process efficiency: All involved parties have access to the data within the first few days of the following month. Fewer individuals are involved in the data exchange and quality assurance processes.

Daneben ergaben sich im Rahmen des Projektes wichtige Impulse zur Erweiterung des bestehenden Subsets, welche in die gif-IDA-Richtlinie V2.0 eingeflossen sind.

In addition, the project provided important input for expanding the existing subset, and this was taken on board in the gif IDA guideline V2.0.

**Kontakt/**

**Contact:**

gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.  
Mosbacher Straße 9  
65187 Wiesbaden  
Deutschland/ *Germany*  
[www.gif-ev.de](http://www.gif-ev.de)  
ak-datenaustausch@gif-ev.de

Wiesbaden, den 18. Oktober 2017