

GARAIO REM – Étendue des fonctions

Description des fonctions du logiciel GARAIO REM

Sujet

Vue d'ensemble et description des fonctions standard du logiciel GARAIO REM

Version

v1.10

Nombre de pages

19

Statut

Autorisé

Date d'émission

1er juillet 2020

Table des matières

Table des matières	2
Étendue des fonctions du logiciel GARAIO REM	3
1 Fonctionnement / interface utilisateur	3
2 Système intégré de gestion des documents	3
3 Personnes / adresses	4
4 Profil du/de la propriétaire	4
5 Données de base des propriétés	4
6 Données de base des résidences et objets	5
7 Loyer	5
8 Révision du loyer	5
9 Contrat de location	6
10 Résiliation / location	7
11 Comptabilité générale	7
12 Comptabilité : héritage des données dans une hiérarchie de consolidation	8
13 Poste débiteur	8
14 Encaissement des paiements	9
15 Consultation des comptes débiteur	9
16 Relance	9
17 Gestion des contrats (avoir)	10
18 Paiements créanciers	11
19 Écritures manuelles	11
20 Comptabilisations en bloc	11
21 Consultation des comptes prestataire	12
22 Budgets	12
23 Taxe sur la valeur ajoutée	12
24 Décompte des frais de chauffage et des frais accessoires	13
25 Décompte de gestion	14
26 Bilan / compte de résultat	15
27 Honoraires de gestion	15
28 Propriété par étage	16
29 Correspondance individuelle	17
30 Profil utilisateur	17
31 Administration des rôles	17
32 Autorisations / compétences	18
33 Gestion des affaires en souffrance	18
34 Évaluations	18
35 Gestion de l'administration	19
36 L'assistance GARAIO REM Helpcenter	19
37 Mots-clés (tags)	19
38 Authentification à deux facteurs	19

Étendue des fonctions du logiciel GARAIO REM

La liste suivante présente l'ensemble des fonctions du logiciel GARAIO REM dans sa version 1.10.

1 Fonctionnement / interface utilisateur

- Fonctionnement efficace grâce à son utilisation possible, selon votre préférence, presque uniquement au clavier, y compris l'accès direct aux éléments de menu par l'intermédiaire de commandes d'experts
- Navigation directe continue vers les données référencées via des liens (p. ex. locataires ou objets dans un contrat de location, évaluations)
- Une évaluation ou un masque de saisie peut être enregistré(e) comme marque-page/favori (navigateur) ou envoyé sous forme de lien par e-mail
- Traitement simultané de plusieurs données / évaluations dans les onglets du navigateur (l'application ne doit pas être lancée plusieurs fois)
- L'ensemble de l'application peut être utilisée dans sa globalité sur n'importe quel appareil doté d'un navigateur moderne (tablettes de 10" ou plus) grâce à des besoins moindres en termes de performance et d'espace de stockage sur les terminaux
- La recherche plein texte configurable permet un accès rapide et direct (« googler ») aux données indexées (données de base, factures...) sans faire de détour sur des masques de recherche
- Des évaluations peuvent être intégrées directement dans les masques de données de base (p. ex. état locatif)
- Représentation graphique de données de base complexes (structure de la propriété, loyer)
- Historique intégré des démarches de mutation par utilisateur avec navigation facile (qu'ai-je fait aujourd'hui ?)
- Interface utilisateur multilingue : allemand et français (l'italien et l'anglais sont techniquement disponibles, mais les traductions manquent)
- Changement très facile de la langue de l'interface graphique par l'utilisateur
- Différenciation optique de l'environnement de test par rapport à l'environnement de production
- Variations optiques spécifiques à l'utilisateur de diverses instances productives possibles lorsqu'un utilisateur peut travailler avec des environnements de clients différents.
- Disponible en tant que service supplémentaire : mise à jour de l'environnement de test avec les données de l'environnement de production par un utilisateur GARAIO REM autorisé.

2 Système intégré de gestion des documents

- Configuration de modèles de documents (p. ex. contrat de location, rappel, factures) via un système d'éléments de texte intégré
- Modèles de documents intelligents, programmables au moyen d'un langage de programmation simple et intégré
- Prévisualisation intégrée du document pendant la saisie / le traitement (p.ex. contrat de location, confirmation de résiliation, facture)
- Les documents sont générés sur le serveur sous forme de fichiers PDF et stockés dans le système, ainsi qu'attribués à la personne concernée, et peuvent donc être à nouveau consultés et imprimés à tout moment

- Possibilité de téléverser des documents externes (p. ex. scan d'un contrat de location signé)
- Les documents peuvent être enregistrés sur une propriété, une comptabilité, une résidence, un objet, un contrat de location, un concierge, et une personne dans un dossier de la même manière que dans une archive

3 Personnes / adresses

- Gestion centralisée des personnes et des adresses indépendante du/de la mandant
- Assistance à la saisie et à la validation d'une adresse par Google Maps
- Autorisation de mutation restreinte pour les personnes sensibles, p. ex. les employés, les propriétaires immobiliers, ou les propriétaires de comptes
- Blocage des relances et des versements
- Validation pour éviter les doubles comptages
- Exonération de la TVA (par ex. consulats)
- Langue dépendante du/de la destinataire des documents (BVR de loyer, relance, contrat de location, etc.)
- Secteurs des locataires et prestataires
- On peut consigner une adresse individuelle pour des documents sur une personne ou aussi sur un bail.

4 Profil du/de la propriétaire

- Limites de compétence pour la création des contrats de location
- Protection de l'accès aux loyers fondés sur le marché approuvé
- Proposition configurable de tarifs de location

5 Données de base des propriétés

- Possibilité de gestion générique des données de base (données de base propres au/à la cliente)
- Différentes catégories pour l'emplacement, l'état, la substance bâtie, le type d'utilisation
- Contrats de conciergerie avec différents rôles
- Informations pertinentes pour la publication sur le marché en ligne, telles que les distances ou les caractéristiques des équipements
- Fournisseurs obligatoires pour les appels d'offre et les contrats prestataire
- Répertoire d'adresses individuel et indicateurs clés
- Autorisation d'accès aux données à partir de ce niveau.
- Données de base des réservoirs

6 Données de base des résidences et objets

- Types spéciaux de résidences pour l'affectation automatique de l'adresse de correspondance en cas de nouvelle location
- Modification simple du numéro d'objet
- Données de publication et informations de consultation concernant les offres sur le marché en ligne
- Informations pertinentes pour la publication sur le marché en ligne, telles que les distances ou les caractéristiques des équipements
- Édition facile des annonces sur le marché Internet via l'action glisser-déposer en ce qui concerne les images, prévisualisation de l'annonce mise en page selon le modèle Homegate lors de l'édition (à quoi cela ressembler a-t-il sur Homegate?)
- Données de curriculum vitæ (historique de la maintenance) avec mémorisation automatique lors de la saisie des factures prestataire
- Des annonces pour des biens immobiliers à vendre peuvent être enregistrées sur GARAIO REM et transmises à la place de marché.
- Saisie manuelle d'entrées dans l'historique, p. ex. concernant des rénovations importantes, avec possibilité de téléverser un document.
- Texte de réponse multilingue pour les demandes des parties intéressées issues des marchés (p. ex. dans le cas où un objet a déjà été loué ou si la date de visite a déjà été fixée)
- Réservoirs et chaudières
- Un nombre illimité de marchés peuvent être gérés

7 Loyer

- Loyer effectif
- Loyer théorique et potentiel locatif (les types sont configurables)
- Tarif de location séparé (loyer fictif), proposition automatique lors de la saisie d'une résiliation
- Surfaces en rapport avec le loyer
- Surfaces effectives sans rapport avec le contrat de location, activation à la prochaine résiliation
- Calcul automatique du loyer selon le niveau des coûts
- Régulation des compétences concernant les tarifs de location incluant le flux de travail multiniveau
- Représentation graphique de l'évolution du loyer d'un objet incluant les périodes assujetties à la TVA et la relation entre le loyer réel et les loyers théoriques (p. ex. loyer fondé sur le marché)

8 Révision du loyer

- Consultation simple
- Processus d'augmentation, p. ex. uniquement pour les « contrats de location indexés »
- Expédition normale ou LSI incluant un bordereau de poste et une preuve d'expédition interne (bordereau)
- Textes automatisés pour les modifications des bases de loyer
- Simulation des révisions du loyer

- Désactivation d'une révision définitive du loyer. Possibilité de préparation des formulaires officiels avec signature électronique
- Calcul automatisé des réserves de loyer et édition détaillée par composant pour les bases de loyer
- Calcul de l'augmentation des coûts selon la préférence du canton SG ou de la commune Arbon/TG.
- Calcul de l'augmentation des coûts selon l'usage dans l'Ouest de la Suisse (augmentation effective des coûts)
- Affichage de la date de résiliation suivante du bail conformément à la date et au délai de résiliation.
- Révision du loyer avec possibilités de prévisualisation du formulaire officiel
- Des formulaires sont disponibles pour l'ensemble de la Suisse. Ils ont été approuvés par de nombreux cantons ¹
- Expédition en masse avec mise à disposition de fichiers PDF et expédition via des prestataires de services tels qu'Avaloq Outline AG (service externe impliquant des frais supplémentaires)

9 Contrat de location

- Modèles de contrats de location configurables et intelligents (assemblage du texte en fonction des données du contrat grâce à un langage de programmation simple et intégré)
- Encarts configurables par modèle, p. ex. lettre d'accompagnement, informations pour le/la concierge, commande de panneaux
- Il est possible de configurer l'impression en mode duplex.
- Suggestion automatique de textes, p. ex. pour les contrats de location à durée déterminée, les options de renouvellement, les contrats de location indexés, etc.
- Validations selon le droit locatif, p. ex. pour les contrats de location indexés
- Reconnaissance automatique de l'assujettissement d'une place de stationnement à la TVA
- Validation du droit d'assujettissement volontaire d'un objet à la TVA
- Lors de la création du contrat de location, le système propose toujours la base de loyer la plus récente
- Reprise automatique de diverses données du contrat de location précédent, p. ex. le mode de paiement ou les délais de préavis et dates de résiliation
- Plusieurs locataires solidaires peuvent être spécifiés
- Création simple de compléments au contrat de location ou de modifications (cession)
- Contrats de location provisoires, compléments, et cessions pouvant être supprimés s'ils ne sont pas signés
- Activation et désactivation avec autorisation d'accès séparée
- Les numéros d'appartement officiels peuvent être indiqués sur le contrat ou sur une attestation de domicile en supplément.
- La langue du document s'adapte au/à la destinataire
- Dans le cadre des directives de la poste, l'adresse indiquée sur les documents nécessaires au bail contient habituellement toutes les parties du bail. Elle peut être

¹ Le client est cependant responsable en ce qui concerne la conformité légale, la validité, et l'actualité des formulaires. GARAIO n'assume de ce fait aucune garantie à cet égard et exclut toute responsabilité en cas de dommages (en particulier en cas de révision du loyer).

régie par une adresse spécifique au contrat. Sauf s'il s'agit d'une mise en demeure avec menace d'expulsion.

- Options de renouvellement réelles et fictives
- Les modifications apportées aux contrats de location commerciaux peuvent être soumises au principe du double contrôle avec une limite de montant configurable par propriétaire et à un utilisateur d'escalade responsable.

10 Résiliation / location

- Confirmations de résiliation configurables
- Encarts configurables, p. ex. informations pour le concierge, les administrations, les usines, etc.
- Propositions automatiques de texte, p. ex. si plusieurs contrats de location sont résiliés ou si plusieurs locataires sont concernés ou si la résiliation a eu lieu à la date d'échéance ou non
- Proposition automatique de la date d'échéance sur la base des dispositions contractuelles de résiliation
- Proposition automatisée du montant du loyer de remise en location conformément à une variante que peut définir chaque propriétaire de bien immobilier, par exemple le loyer maximum sur la base du loyer actuel apuré des coûts, du loyer actuel ou du loyer de référence sur le marché immobilier – ou d'un loyer théorique déterminé.
- Publication automatique sur différents marchés
- Gestion intégrée des textes des publications et des informations de consultation
- Interfaces avec les marchés communs incluant la configuration du protocole de transfert de fichiers (FTP)

11 Comptabilité générale

- GARAIO REM peut être utilisé pour une multitude de clients grâce à des fonctionnalités centrales, telles que :
 - un tronc commun pour les personnes et les adresses
 - un poste débiteur pour toutes les mandants
 - l'importation simultanée de fichiers BVR pour différentes mandants
 - un cycle de relance pour toutes les mandants
- Une comptabilité est tenue pour chaque propriété
- Pour chaque propriétaire, une comptabilité peut être tenue afin que les comptabilités des propriétés puissent être consolidées (pas obligatoire)
- Des comptabilités peuvent également être tenues pour des sociétés de gestion, des sociétés immobilières, des fonds immobiliers, ou des entités juridiques similaires
- Copie simple des plans comptables, des centres de frais ou de la configuration de la comptabilité en provenance d'un autre système de comptabilité.
- Modification simple des hiérarchies de consolidation
- Un libellé peut être enregistré par défaut pour chaque compte
- Les numéros de document peuvent être attribués automatiquement par site
- La consolidation peut être automatisée sur plusieurs niveaux (évaluation également disponible sous forme de bilan/CR Excel), p. ex. pour
 - Propriété → Lotissement → Propriétaire
 - Propriété → Société immobilière → Fonds immobiliers

12 Comptabilité : héritage des données dans une hiérarchie de consolidation

- Exercices et périodes comptables
- Plan comptable et structure du plan comptable
- Plan d'évaluation
- Versions du budget
- Configuration pour le décompte de gestion

13 Poste débiteur

- Poste débiteur avec comptabilisation complète de toutes les créances
- Les biens inoccupés doivent également être comptabilisés sans discontinuité. GARAIO REM n'a pas de programme de « correction manuelle des postes débiteurs ». Toute modification des données de base (p. ex. résiliation, activation des contrats de location, ou révision des loyers) dans une période déjà comptabilisée déclenche une correction automatique des postes débiteur correcte d'un point de vue comptable dans la période suivante si le bouclage définitif ou un décompte des frais de chauffage/d'exploitation final a déjà eu lieu
- Correction automatique des postes débiteurs lors de la saisie rétroactive de la fin de gestion d'une propriété
- Correction automatique des postes débiteurs lors de la saisie rétroactive de la fin de gestion d'une résidence
- Écritures de régularisation automatiques si le mode de paiement n'est pas mensuel

14 Encaissement des paiements

- Transferts de facture pour les débits directs ou les pièces de conciergerie vers les frais du décompte des charges
- Opérations de paiement par BVR ou prélèvement automatique (LSV+) ou CH-DD
- Expédition en masse des avis d'échéance de loyer avec mise à disposition de fichiers PDF et expédition via des prestataires de services tels qu'Avaloq Outline AG (service externe impliquant des frais supplémentaires).
- Regroupement automatique de différents contrats de location sur un même avis d'échéance de loyer
- Avis d'échéance de loyer conformes à la TVA
- Notes de crédit débiteur avec validation de la compétence de montant et décaissement automatique
- Flux de travail de vérification de la régulation des compétences concernant les notes de crédit
- Comptabilisation des accords de paiement uniquement au moment de la réception du paiement
- Intégration simple des postes non soldés dans une facture, p. ex. pour un décompte final
- Nombre illimité de postes de facture, p. ex. pour un décompte final détaillé
- Importation facile de plusieurs fichiers en même temps, même à partir de banques différentes.
- Les exigences de la norme ISO 20022 sont prises en charge

15 Consultation des comptes débiteur

- Représentation claire avec regroupement par échéance
- Fonction de filtrage pour une meilleure lisibilité, p. ex. uniquement les postes non soldés ou les échéances à partir d'une date spécifique

16 Relance

- Propositions des statuts de relance en fonction du type d'objet (affaibli, normal, renforcé)
- Les blocages de relance au niveau de la personne empêchent l'envoi des relances aux « personnes sensibles »
- Un blocage de relance pour un site empêche que les relances ne soient envoyées trop tôt lorsque les mandats sont repris
- Renforcement et désamorçage individuels des propositions de relance par l'utilisateur avant l'envoi des relances
- Textes explicatifs obligatoires pour certains statuts de relance, tels que les accords de paiement ou les documents relatifs à des procédures judiciaires
- Création de procédures judiciaires
- Selon la configuration, les documents de relance sont envoyés normalement ou en tant que LSI, bordereau de poste et preuve interne d'expédition de la société (bordereau) inclus
- Envoi séparé de rappels avec menace de résiliation à tous les locataires solidaires
- Textes de relance individuels par relance incluant une référence individuelle à la relance déjà envoyée

- Les frais de relance peuvent être relancés. Les frais de relance non payés ne doivent pas être décomptabilisés.
- Historique détaillé de tous les processus sur un poste non soldé avec intégration dans l'interface utilisateur
- Arrêt de relance pour les postes non soldés sélectionnés, y compris de la « nouvelle relance » automatique après l'expiration de la période d'arrêt de relance
- Différents types de créances pour loyer brut, décompte des frais de chauffage/d'exploitation, factures débitrices, et créances budgétaires PPE
- Les postes débiteurs avec certains statuts de relance ne sont plus réglés directement par un paiement par BVR normal, p. ex. après l'ouverture d'une procédure judiciaire ou la conclusion d'un accord de paiement
- Traitement simple des arrêts de relance pour les mandats nouveaux ou sortants
- Les postes non soldés résultant d'une utilisation injustifiée dans le cadre d'une poursuite judiciaire et d'une réquisition sont accompagnés d'un document de réclamation « indemnisation »
- Traitement sélectif possible par site (filiale)
- Traitement séparé des propriétés en location et PPE possible
- Cycles de relance séparés pour les propriétés en location et les propriétés PPE
- Cycles de relance distincts par filiale
- Facturation des frais de relance sur demande. Les frais de relance ne sont comptabilisés que lorsqu'ils sont payés
- Les frais de mise en demeure peuvent être relancés. Les frais de sommation non payés ne doivent pas être sortis des comptes.

17 Gestion des contrats (avoir)

- Gestion intégrée des contrats avec lien vers le budget (les contrats qui n'ont pas encore été réglés mais qui ont déjà été exécutés ont un impact sur le budget)
- Gestion des fournisseurs obligatoires au niveau de la propriété
- Demande d'offres ou création directe de contrats en tenant compte des fournisseurs obligatoires
- Le verrouillage des fournisseurs est possible au niveau de la propriété
- Validation des compétences en matière de montant propres au/à la propriétaire
- Création facile de copies, p. ex. pour le/la concierge, le/la locataire, ou d'autres destinataires
- Apparence personnalisée du bon de commande
- Connexion à l'historique de maintenance d'un objet ou d'une propriété
- Les appels d'offres et les contrats prestataire peuvent être envoyés directement depuis GARAIO REM par e-mail
- Envoi facile d'e-mails de refus concernant les appels d'offres
- Possibilité d'escalade définissable via comptabilité ou utilisateur
- Avertissement en cas de dépassement de la limite de compétence comptable
- Validation des compétences en matière de montant propres au/à la propriétaire

18 Paiements créanciers

- Interprétation de documents numérisés (ligne de code BVR) ou enregistrement assisté par lecteur de documents
- Sélection directe du/de la créancier sur la base de l'analyse de la ligne de code du BVR et du bulletin de versement
- Enregistrement automatique des entrées de curriculum vitæ selon la définition du compte
- Flux de travail pour le contrôle de la régulation des compétences multiniveaux sur demande
- Les décaissements en CHF utilisant des numéros IBAN étrangers sont possibles
- Ordres permanents pour des acomptes aux clients ou paiements des salaires des concierges avec processus préalable d'approbation/ d'autorisation/ d'escalade. Ou pour une distribution directe des bénéfices aux propriétaires concernés.
- Annulation simple d'une facture prestataire
- Préparation des accords de paiement par utilisateur responsable
- Résumé des différentes formules de paiement auprès d'une même banque / de PostFinance dans un seul fichier
- Soutien lors de la saisie des écritures de délimitation des comptes non soldés en fin d'exercice avec décomposition automatique en diverses périodes ou nouvel exercice
- Consultation simple des formules de paiement avant transmission
- Les directives de la norme ISO 20022 sont prises en charge, y compris l'importation des « justificatifs avec référence QR »
- Les créanciers devenus indésirables peuvent être bloqués en tant que fournisseur/ créancier.

19 Écritures manuelles

- Les masques de comptabilisation sont configurables et peuvent être adaptés aux besoins individuels des utilisateurs chargés d'effectuer la comptabilisation.
- Les masques de comptabilisation peuvent être autorisés pour des rôles individuels
- Les données peuvent être copiées depuis Excel vers les grilles de comptabilisation
- Des propositions de libellés de comptabilisation peuvent être enregistrées
- Possibilité de configurer si les écritures manuelles peuvent être gérées provisoirement et si elles peuvent être mutées ou supprimées
- Un document comptable existant peut être ajouté à l'écriture
- Mutation simple de centres de coûts, dates de période, textes d'écritures et de quantité pour les écritures des frais de chauffage/ coûts d'exploitation

20 Comptabilisations en bloc

- Les écritures issues des postes débiteurs, des fichiers BVR téléversés, et des formules de paiement prestataire sont automatiquement comptabilisées dans la période ouverte suivante si la clôture finale de la comptabilité financière a déjà eu lieu à la date de comptabilisation demandée
- Le poste débiteur ouvre automatiquement la période de décompte des frais de chauffage/d'exploitation suivante si elle n'existe pas encore

21 Consultation des comptes prestataire

- Affichage clair avec regroupement par échéance
- Fonction de filtrage pour une meilleure lisibilité, p. ex. uniquement les postes non soldés ou les échéances à partir d'une date spécifique
- Accès direct aux écritures et aux détails des factures (fonction drill down)

22 Budgets

- N'importe quel nombre d'années peut être budgétisé, c'est-à-dire même 10 années ou plus
- Différentes versions de budget peuvent être gérées par exercice
- Chaque fois qu'une nouvelle version est ouverte, le loyer net est calculé à nouveau et les valeurs de budget restantes, y compris les montants mensuels et les commentaires, sont copiés
- Les versions individuelles peuvent être bloquées pour traitement
- La gestion des montants de budgets est très simple et est très similaire au traitement dans Excel
- Les chiffres de plusieurs exercices précédents peuvent être affichés. Les détails de leurs écritures peuvent être consultés en un clic. Les ordres créanciers non encore facturés peuvent être additionnés aux valeurs réelles.
- Le niveau (compte ou groupe de comptes) de budgétisation peut être défini par groupe de comptes dans chaque plan comptable
- Les budgets sont automatiquement calculés au prorata lorsqu'un compte de résultat avec comparaison budgétaire est consulté en cours d'exercice
- Les postes budgétaires peuvent être commentés
- Calcul automatique des budgets pour les loyers

23 Taxe sur la valeur ajoutée

- Établissement, sous forme d'évaluation sur fichier Excel ou PDF, de décomptes TVA complets, y compris des journaux sur l'impôt sur le chiffre d'affaires et sur l'impôt préalable, en annexe, par simple pression sur bouton.
- Préparation de comparaisons des chiffres d'affaires pour aider le travail de rapprochement
- Modifications des taux à chaque mutation de la position centrale afin que les loyers et contrats de location n'aient pas à être mutés ou un autre code TVA utilisé
- Calcul et comptabilisation corrects de la TVA déductible, y compris pour les propriétés qui ne sont que partiellement soumises à la TVA (principe net)
- Taux d'imposition historiquement enregistré pour les taux d'option changeants, également au niveau de l'entrée de résidence dans le cas de propriétés à usage mixte
- Biens inoccupés avec droit à la déduction de l'impôt préalable, également possible pendant plus de 12 mois
- Facturation entièrement automatique des frais de chauffage et des frais accessoires pour les propriétés soumises à la TVA. Contrats de location avec option selon la méthode nette, autres contrats de location selon la méthode brute
- Facturation selon les contreparties convenues
- L'IDE et le numéro de TVA-IDE peuvent être gérés

- Reconnaissance automatique de l'assujettissement d'une place de stationnement à la TVA
- Les locataires appartenant au même groupe TVA que le/la propriétaire sont automatiquement exonérés de l'obligation de TVA

24 Décompte des frais de chauffage et des frais accessoires

- Également pour les propriétés soumises volontairement à la TVA (option)
- Prélèvements durant différentes phases. Facturation des honoraires avant ou après les prélèvements
- Échange de données (import/export) avec les sociétés de facturation pour la facturation des coûts de chauffage/d'exploitation en fonction de la consommation (eau chaude, eau froide, etc.)
- La modification des clés de répartition est prise en compte au jour près. Il en va de même pour l'achat progressif d'une propriété
- Saisie rétroactive des changements de locataire, i.e. la saisie d'un bail précédant le bail actuel est possible
- Pondération en cas de changement de locataire différente selon la région (gestion des clés de pondération possible en ligne)
- Nombre illimité de collecteurs de coûts pour la distribution
- Comparaison des coûts et des chiffres clés concernant la consommation avec ceux d'années précédentes
- Écritures d'annulation visibles ou invisibles
- Documents transparents concernant les décomptes pour les locataires, y compris pour le décompte des coûts basé sur la consommation
- Document locataire avec encart pour l'augmentation volontaire des acomptes sur les frais de chauffage/accessoires
- Recouvrement des soldes par BVR
- Décaissement des soldes en faveur des locataires par voie électronique
- Lors de la consultation du décompte final, l'utilisateur peut remplacer la date de comptabilisation proposée comme étant la date du jour
- Les décaissements pour les locataires sans détails de paiement ne sont pas versés (les paiements par mandat postal ne sont pas possibles selon la norme ISO 20022)
- Blocage automatique du décaissement si le/la locataire a des postes débiteurs relancés
- Transfert automatique des coûts de vacance vers le compte de résultat
- Décomptes possibles en cours d'exercice ou après
- Blocage de comptabilisation pour des périodes individuelles également possible sans décompte final
- Décaissements des acomptes locataire non amortis, même pour les modes de paiement inégaux mensuellement
- Évaluations du travail disponibles en format Excel et PDF
 - Résumé avec comparaison pluriannuelle
 - Journal détaillé avec appel direct, par lien de renvoi, des pièces justificatives et des écritures provenant du journal détaillé sous format Excel ou PDF
 - Journal de distribution
 - Journal de distribution des biens inoccupés
 - Journal de distribution des transferts effectués
 - Document relatif aux honoraires

- Décompte des frais de chauffage et accessoires « Canton VD » avec décompte prédéfini des honoraires et calcul de la répartition des coûts
- Installation de type réservoir et boiler avec indication du niveau de mazout et dates des révisions techniques
- Importation des stocks de carburant de chauffage à partir de fichiers Excel par glisser-déposer avec
- Vérification du niveau de stock minimum et génération possible d'une affaire en souffrance.
- Suivi des révisions des réservoirs et des chaudières en générant une affaire en souffrance
- Ajustement simple des périodes de décompte

25 Décompte de gestion

- Modèle standard avec :
 - lettre d'accompagnement
 - page de couverture, avec une photo du bien immobilier, par exemple
 - bilan
 - Version standard avec bilan
 - Compte de résultat
 - Journal détaillé
 - Décompte de loyer
- Les colonnes peuvent être configurées et enregistrées dans la comptabilité sous forme de propositions. Pour pouvoir les consulter, il suffit de saisir un jour de référence
- Les colonnes suivantes sont disponibles
 - Années précédentes
 - Versions du budget
 - Valeurs réelles
 - Écarts en CHF et en %
- D'autres évaluations individuelles peuvent être ajoutées aux quatre évaluations standard, par exemple les statistiques concernant les bien inoccupés ou les listes des postes non soldés
- Le décompte de gestion peut également être créé via le « plan d'évaluation » de GARAIO REM avec la structure ainsi que les numéros et noms des comptes du/de la propriétaire
- Les totaux intermédiaires peuvent être insérés dans la structure du plan comptable et du plan d'évaluation
- Les groupes de comptes peuvent être marqués comme « à refléter » dans les actifs et les passifs, de sorte que les comptes avec un solde débiteur soient affichés dans les actifs et ceux avec un solde créditeur dans les passifs
- On fait état des revenus selon les contreparties convenues (valeur cible)
- Vous pouvez configurer pour chaque compte si les écritures doivent être éditées dans le journal détaillé ou non. Les écritures en masse peuvent être fortement comprimées pour que l'édition soit comprimée pour chaque date comptable et chaque numéro de pièce
- Le décompte de gestion est conçu pour être remis au/à la propriétaire et est créé sous forme de fichier PDF
- On peut saisir plusieurs destinataires.
- Il peut également être créé pour les propriétaires de plusieurs centaines de propriétés

26 Bilan / compte de résultat

- Le fichier édité peut être affiché à l'écran, en format Excel, Numbers, XML, ou PDF
- Lors de l'édition dans Excel, une feuille de calcul peut être créée pour chaque propriété
- Il existe deux variantes de consultation : à 1 colonne ou à 2 colonnes
- N'importe quel nombre de colonnes peut être choisi.
- La fonction drill down va du groupe de comptes au compte individuel, de la comptabilité aux documents créditeur et débiteur
- Prise en compte des exercices ou périodes précédent(e)s
- Décompte en cours d'année avec consultation individuelle du - au
- Calcul des écarts en % ou en CHF
- Transferts de solde automatiques après le bouclage définitif de la période ou de l'exercice.
- Transfert automatique des soldes de compte par bouclage de période ou de fin d'exercice, p. ex. pour les comptes TVA collectée et TVA déductible
- Calcul des postes de charges par rapport au revenu locatif cible défini (calcul des taux)
- Fonctions de recherche complètes pour les écritures et les mouvements avec fonction drill down
- Aide à la saisie des écritures de régularisation avec contre-passation automatique dans le nouvel exercice comptable
- Ajustement simple des exercices, périodes, et périodicités comptables

27 Honoraires de gestion

- Différents types d'honoraires peuvent être enregistrés pour le décompte d'honoraires en % avec des bases différentes, de sorte que des honoraires tels que les honoraires réels nets ou nets cibles ainsi que les honoraires réels bruts et cibles bruts puissent être calculés automatiquement
- Les honoraires peuvent être calculés sur la base des coûts d'entretien ou de projet
- Des tarifs forfaitaires peuvent également être facturés
- Il est possible d'enregistrer des honoraires individuels sur la propriété, par exemple après l'obtention d'informations économiques, la mise en place des tables de location, ou l'envoi des ajustements de loyer enregistrés, et ils peuvent être facturés et comptabilisés avec les honoraires restants.
- Préparation d'une facture d'honoraires groupée sous la forme d'un récapitulatif du traitement des honoraires pour plusieurs propriétés
- Paiement automatique des montants des honoraires, à la société de comptabilité, par exemple
- La facturation des honoraires peut être annulée

28 Propriété par étage

En plus des domaines standard énumérés ci-dessus, les fonctionnalités suivantes ont été implémentées pour les propriétés par étages :

- Gestion flexible du nom et de l'adresse de la personne PPE
- Définitions flexibles pour l'envoi de documents au/à la propriétaire, au/à la débiteur, ou pour la copie
- Fonction de remplissage automatique pour la clé de répartition d'objet ($m^2/m^3/WQ$) si définie pour l'objet
- Budgétisation par clé de répartition (centre de coûts) et groupe de comptes
- Calcul automatique des créances budgétaires, y compris pour les nouveaux mandats
- Calcul automatique des honoraires annuels totaux sur la base du nouveau statut de l'indice
- Regroupement automatique des créances budgétaires PPE et des décomptes PPE par propriétaire PPE et débiteur (bénéficiaire)
- BVR de budget PPE (factures d'acompte) avec ou sans détails
- Le décompte PPE
 - calcule les soldes de liquidation en cas de changement de propriétaire au jour près
 - prend en compte les paiements budgétaires versés
 - compense le solde de liquidation avec les versements budgétaires restants de l'exercice en cours et/ou avec le versement budgétaire suivant
 - peut déjà créer les documents pour les propriétaires PPE pendant le décompte provisoire
 - comptabilise automatiquement le revenu brut du fonds de renouvellement sur le compte passif
 - active automatiquement le stock de carburant de chauffage
- Le décompte PPE crée les documents externes suivants
 - lettre d'accompagnement / lettre d'invitation
 - Bilan (soldes débiteurs inclus/ exclus, avec/ sans l'année précédente)
 - synthèse des coûts avec comparaison des budgets
 - décompte personnel avec vue d'ensemble des paiements
 - extrait de compte comprenant des parts budgétaires recalculées
 - liste des coûts déductibles de l'impôt avec configuration individuelle par communauté PPE
 - BVR de part budgétaire pour les paiements échelonnés suivants
 - détails de compte
 - pièces jointes (un nombre illimité de documents PDF, p. ex. le rapport de révision ou les offres des prestataires, pouvant être téléversés par communauté PPE et envoyés sous forme de pièces jointes pour le décompte)

- Le décompte PPE crée les évaluations internes suivantes sous forme de documents Excel ou PDF
 - bilan
 - comparaison pluriannuelle au niveau des comptes et groupes de comptes
 - Journal détaillé, avec appel direct, par lien de renvoi, des pièces justificatives et des écritures dans la version PDF
 - journal de distribution
 - distribution globale
- Création de l'état du capital PPE indépendamment du décompte
- Création d'une liste de présence PPE
- Pièces de relance sous la forme d'un extrait de compte avec textes de relance spécifiques à la PPE

29 Correspondance individuelle

- Stockage des lettres dans des catégories de modèles
- Choix pratique des lettres
- Convient pour de simples compléments de contrat de location, p. ex. concernant les animaux de compagnie, les sous-locations, etc., ou pour les lettres de refus suite à des appels d'offres
- Stockage dans le dossier
- Lettre en série disponible comme démonstration de faisabilité

30 Profil utilisateur

- Limites de compétence pour les factures prestataire et les factures débiteur
- Limites de compétence pour les modifications de loyers de différents types
- Autorisations d'accès aux mandats
- Des directives concernant la sécurité des mots de passe peuvent être sauvegardées
- Copie des groupes d'utilisateurs à partir d'un autre profil d'utilisateur

31 Administration des rôles

- Rôles configurables individuellement avec connexion aux profils utilisateurs pour les flux de travail internes et externes ainsi qu'aux interlocuteurs internes et externes sur les évaluations et la correspondance électronique
- Édition configurable individuellement des coordonnées des rôles sur des documents tels que les contrats de location, les BVR de loyer, les relances, etc.
- Sélections de données via les rôles, p. ex. pour les évaluations (« mes propriétés »), lors du traitement des rappels (« mes postes non soldés »), ou lors de la consultation des notes de crédit débiteur ou des factures prestataires non validé(e)s
- Affectation d'autorisations de groupe, p. ex. pour la validation d'évaluations, interfaces

32 Autorisations / compétences

- Autorisations fonctionnelles par rôle
- Autorisations dépendantes des données par rôle/propriété/comptabilité
- Autorisations spéciales, pour le traitement des décomptes définitifs des frais de chauffage/ coûts d'exploitation, par exemple, les clôtures COFI, l'activation et la désactivation d'adaptations de montants de baux ou le traitement de baux activés.
- Compétences d'augmentation et diminution concernant les loyers, tarifs de location, loyers fondés sur le marché, etc.
- Validations de compétences pour la saisie de
 - notes de crédit débiteur
 - factures prestataire
 - contrats de location commerciaux

33 Gestion des affaires en souffrance

- Création et gestion des affaires en souffrance individuelles
- Déclencheurs automatiques d'affaires en souffrance configurables par le système
 - La logique est décrite par un langage de programmation simple et intégré (quand faut-il déclencher une affaire en souffrance ?) Quand prend-elle fin ?). Le système vérifie ces règles configurées pour chaque entrée / mutation et génère, au besoin, une affaire en souffrance ou y met fin automatiquement
 - Les affaires en souffrance peuvent être adressées à des rôles ou à des utilisateurs d'escalade (p. ex. escalade des loyers) ou configurées comme affaires en souffrance groupées (p. ex. importation de factures prestataire)

34 Évaluations

- Les évaluations peuvent généralement être
 - affichées à l'écran
 - exportées au format Excel/Numbers
 - préparées au format PDF
 - sauvegardées au format XML ou CSV
- Intégration des rapports Jasper pour les rapports complexes
- Une administrateur système peut
 - valider une évaluation pour des rôles individuels
 - ajouter des critères de sélection à l'évaluation
 - ajouter, supprimer, ou déplacer des colonnes dans une évaluation
 - copier et modifier une évaluation
 - créer une évaluation entièrement nouvelle
 - bénéficier de la représentation graphique du modèle de données incluant les attributs et les champs calculés.

35 Gestion de l'administration

- Planification de tâches régulières telles que l'importation de fichiers BVR, le poste débiteur, l'exportation vers les marchés, etc.
- Groupes d'utilisateurs multiples (cumulatifs / constructifs) (rôles) par utilisateur
- Changement d'utilisateur / changement d'employée pour l'ensemble d'un portefeuille
- Possibilité de configurer la complexité des mots de passe
- Configuration des règles d'expiration des mots de passe

36 L'assistance GARAIO REM Helpcenter

- Le Helpcenter GARAIO REM répond aux questions les plus fréquemment posées
- Sur différents masques de GARAIO REM, des liens vers la page du Helpcenter comportant les réponses correspondantes aux questions des utilisateurs finaux sont fournis. Le Helpcenter s'ouvre d'un simple clic.
- GARAIO REM peut également contenir des liens vers des pages spécifiques au client, p. ex. des descriptions de processus ou des instructions

37 Mots-clés (tags)

- Les propriétés et comptabilités peuvent être pourvues d'un ou plusieurs mots-clés, par exemple « Région Mittelland », « Team Leader Müller », « Portefeuille des ventes », « Rénovation », etc.
- Vous pouvez ensuite utiliser ces mots-clés comme critères de sélection pour les évaluations, ce qui permet de créer des évaluations pour plusieurs propriétés ou comptabilités

38 Authentification à deux facteurs

- Avec la configuration appropriée, il est possible de se connecter à GARAIO REM à l'aide d'une procédure d'authentification à deux facteurs. En plus du nom d'utilisateur et du mot de passe, un numéro fourni par une application mobile correspondante doit également être saisi
- Ce processus de connexion nécessite l'application Google Authenticator, disponible gratuitement sur Google Play et l'App Store d'Apple