

JAKUB WAJDA

# NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE GOTOWE NA NADCHODZĄCE ZMIANY W PRZEPISACH PRAWNYCH

COMMERCIAL REAL ESTATE READY FOR  
UPCOMING CHANGES IN LEGAL REGULATIONS



Biurowce, galerie handlowe, centra logistyczne, magazyny – rynek nieruchomości komercyjnych wciąż rozwija się w dużym tempie. Mapa polskich nieruchomości wzbogaca się o nowe projekty i realizacje, nie tylko w dużych miastach. W nadchodzącym roku czekają nas również zmiany w przepisach, które zaczynają budzić wśród właścicieli, zarządców czy inwestorów niepokój.

Office buildings, shopping malls, logistics centers, warehouses - the commercial real estate market is still growing at a rapid pace. Polish real estate map is enriched with new projects and realizations, and not only in large cities. In the coming year we're also awaiting for the changes in the regulations, that are beginning to raise concern among owners, managers and investors.

**S**podziewamy się, że wprowadzenie ustaw o Split Payment, RODO i przyjęciu MSSF 16 może na nowo zdefiniować wiele podmiotów działających na rynku nieruchomości komercyjnych. Jedną z istotniejszych kwestii będzie dostosowanie posiadanych systemów IT do nowych wymagań. Niewątpliwie wspomniane ustawy przyczynią się do wyboru partnera biznesowego, u którego zarówno zespół konsultantów jak i sam system są gotowi i przygotowani do nadchodzących zmian.

## RODO – CO OZNACZA DLA BRANŻY?

25 maja 2018 roku w życie wchodzi nowe przepisy regulujące sposób w jaki przetwarzane mogą być dane osobowe obywateli Unii Europejskiej. Niedostosowanie się do zmian grozi bardzo wysokimi karami finansowymi.

Systemy ERP, które wykorzystywane są w przedsiębiorstwach do

We expect that the implementation of Split Payment, GDPR and IFRS 16 may redefine many entities operating on the commercial real estate market. One of the most important issues will be the adjustment of existing IT systems to new requirements. Undoubtedly, these laws will contribute to the selection of a business partner, where consultants and the system should be ready and prepared for the upcoming changes.

## GDPR – WHAT DOES IT MEAN?

As of 25th of May 2018 a new European Union regulation – GDPR – will be in force. It will specify how personal data can be processed. Those companies that will not comply will face serious financial penalties.

ERP systems that are used in companies to process data of their customers or business partners will have to be made compliant



**MSSF 16 WPŁYNIE NA WIĘKSZOŚĆ SPÓŁEK, W TYM M.IN. WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI CZY SIECI RETAIL**  
**IFRS 16 WILL AFFECT MOST COMPANIES, INCLUDING PROPERTY OWNERS OR RETAIL CHAINS**

przetwarzania danych klientów i kontrahentów muszą być starannie dostosowane do nowej ustawy. Property Management dla SAP Business One jest przykładem systemu dla firm, który dostosowany jest do nadchodzących zmian. Pojawiają się nowe narzędzia, które pozwolą na większe bezpieczeństwo w pracy z wrażliwymi danymi osobowymi i ich ewentualne usuwanie. W świetle nowych przepisów, każdy ma pełne prawo do uzyskania szczegółowych informacji na swój temat, które widnieją w bazie firmy.

with new regulations. Property Management for SAP Business One is an example of the system that is ready for GDPR. The system provides tools for making sensitive data safer and makes it possible erase them. New regulation gives right to all EU citizens, whose data is present in the database of any company, to demand its erasure or to report its contents. To be able to ensure compliance with GDPR, SAP Business One is able to quickly generate a report that

Może również zażądać całkowitego ich usunięcia. Żeby móc zapewnić zgodność z rozporządzeniem, SAP Business One pozwala szybko wygenerować raport, na którym widnieć będą wszystkie dane z systemu na temat osoby lub podmiotu żądającego ich ujawnienia. Dodatkowo, system wyposażony jest w narzędzie służące do całkowitego usuwania danych.

Wrażliwe dane osobowe, takie jak np. numery dokumentów tożsamości, mogą zostać dodatkowo zabezpieczone przed dostępem użytkowników systemu. Administrator decyduje o tym kto może mieć podgląd do wrażliwych danych lub mieć możliwość ich edycji czy usunięcia. Każdy, kto dokonuje zmian lub dodaje nowe dane do bazy zostaje imiennie zapisywany w logu systemowym.

**MSSF 16 – GRUNTOWNE ZMIANY W LEASINGU I NAJMIE**

W roku 2018 podmioty działające na rynku nieruchomości komercyjnych będą się przygotowywały do wejścia w życie nowych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, zaplanowanych na początek roku 2019. Standard MSSF 16 dotyczący leasingu sprawi, że koszty wynikające z umowy najmu ujęte zostaną w bilansie spółki po stronie zobowiązań (jak zadłużenie), a nie w kosztach operacyjnych.

MSSF 16 wpłynie na większość spółek, w tym m.in. właścicieli nieruchomości czy sieci retail, które używają aktywów – w tym nieruchomości i instalacji - na podstawie umów dzierżaw, najmu i podobnych. Branża nieruchomości komercyjnych stoi przed wyzwaniem, w którym będzie potrzebować sprawdzonych rozwiązań i narzędzi informatycznych takich jak Property Management dla SAP Business One, które będą wspierać proces zarządzania i administrowania obiektami, umowami oraz kosztami z nich wynikających. Według raportu PWC, nowe wyma-

contains specific data of a person or a company in the database. Moreover, the system has capabilities to irreversibly delete data on demand. Sensitive personal data, such as ID numbers, can be viewed by approved system users only. The system administrator decides about who is able to add, edit or delete data. Those who will preview or perform any action on sensitive data will be entered into the system log.

**IFRS 16 - IMPORTANT CHANGES IN LEASING AND RENTING**

In 2018, entities operating on the commercial real estate market will prepare for the entry of the new International Financial Reporting Standards, planned for early 2019. The IFRS 16 standard, regarding leasing, will result in the costs of the lease agreement being included in the company's balance sheet (like debt) and not in operating costs.

IFRS 16 will affect most companies, including property owners or retail chains that use assets - including real estate and installations - based on lease, rental and similar agreements. The commercial real estate industry faces a challenge in which it will need proven solutions and IT tools such as Property Management for SAP Business One, which will support the process of managing and administering objects, contracts and costs arising therefrom.

According to the PWC report, the new requirements eliminate the concept of operating lease, and thus off-balance sheet recognition of assets used on this basis. All assets used and related obligations to pay rent will have to be included in the balance sheet. This will change the calculation base for commonly used financial indicators, such as debt ratios or EBITDA. This will increase

## JAKUB WAJDA

### Pełni funkcję Business Development Manager SAP w firmie SUPREMIS –SAP Gold Partner.

SUPREMIS to jeden z wiodących i największych Partnerów SAP w zakresie produktu SAP Business One w regionie Europy Centralnej i Wschodniej (CEE). Jakość projektów, wiedza i doświadczenia konsultantów oraz efektywność współpracy z SAP powodują, że od 2006 roku SUPREMIS jest pierwszym Złotym Partnerem SAP. Jako Partner wdrożeniowy SAP od początku swojej działalności zaangażowany jest we wdrożenia systemu SAP Business One dla branży zarządzania nieruchomościami komercyjnymi. Absolwent Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Jagiellońskiego. Posiada wieloletnie doświadczenie w dostarczaniu i prowadzeniu projektów wdrożeniowych systemów ERP. Związany z rynkiem nieruchomości komercyjnych i wdrożeń systemów Property i Facility Management. Aktualnie skupia się na potrzebach rynku nieruchomości komercyjnych, logistycznych i retailowych, aby zapewnić oprogramowanie biznesowe usprawniające procesy m.in. administrowania portfolio obiektów, zarządzania umowami, rozliczeniami, indeksacją i księgowością, oraz wsparcia planowania i obsługi zgłoszeń oraz przeglądów technicznych. W codziennej pracy współpracuje z Funduszami Inwestycyjnymi, Właścicielami i Zarządcami nieruchomości, oraz Firmami wynajmującymi powierzchnie w obiektach komercyjnych..

### Twelve years of experience in SAP Business One projects enabled SUPREMIS to create a strong market position in the area of SAP implementations.

In 2005, SUPREMIS became an authorized Partner for the SAP Business One system and the company is today a certified Gold Partner. SUPREMIS is the author of the Property Management system for SAP Business One. The real estate market and especially the processes related to commercial real estate management have become our passion. Their in-depth examination and knowledge allowed us to create from scratch a professional program for the commercial real estate industry.

A graduate of the Faculty of Management at the Jagiellonian University. Has many years of experience in delivering and running ERP system implementation projects. Associated with commercial real estate market and implementations of Property and Facility Management systems. Currently he focuses on the needs of the commercial, logistics and retail real estate market to provide business software that streamlines processes, including administration of the object portfolio, contract management, billing, indexation and accounting, as well as support for planning and handling notifications and technical inspections.

In everyday work he cooperates with Investment Funds, Property Owners and Managers and Companies renting space in commercial buildings.



gania eliminują pojęcie leasingu operacyjnego, a co za tym idzie pozabilansowe ujęcie użytkowanych na tej podstawie aktywów. Wszystkie użytkowane aktywa i odnośne zobowiązania do zapłaty czynszów będą musiały zostać ujęte w bilansie. Wpłyne to na zmianę podstawy kalkulacji powszechnie używanych wskaźników finansowych, takich jak wskaźniki zadłużenia czy EBITDA. Zwiększy to porównywalność pomiędzy spółkami ale może mieć również wpływ na ratingi kredytów, koszty finansowe oraz postrzeganie spółki przez interesariuszy. Zmiany w ujmowaniu leasingu będą miały ogromny wpływ na procesy biznesowe, systemy informatyczne oraz środowisko kontroli wewnętrznej leasingobiorców. Przedsiębiorstwa będą potrzebować zdecydowanie więcej danych na temat swoich umów leasingowych ze względu na wymóg ujęcia wszystkich tego typu umów w bilansie. Spółki będą zmuszone do kompleksowego podejścia do tematu wdrożenia nowego standardu, nie ograniczając się tylko do kwestii rachunkowych. Odpowiedzią na

comparability between companies but may also affect credit ratings, financial costs and stakeholder perception. Changes in leasing recognition will have a huge impact on business processes, IT systems and the internal control environment of lessees. Enterprises will need much more data about their leasing contracts due to the requirement to include all such contracts in the balance sheet. The companies will be forced to take a comprehensive approach to the topic of implementing the new standard, not limited to accounting matters. The answer to the upcoming changes is the Property Management for SAP Business One, whose functionalities are prepared for these challenges. The implementation of the new standard may prove to be a big challenge in the case of capital groups due to, for example, the need to collect data from various locations (including foreign ones) and their translation. The process of cataloging existing agreements and identifying data gaps will also



nadchodzące zmiany jest system Property Management dla SAP Business One, którego funkcjonalności przygotowane są na te wyzwania. Wdrożenie nowego standardu może okazać się dużym wyzwaniem w przypadku grup kapitałowych ze względu na np. konieczność zebrania danych z różnych lokalizacji (w tym zagranicznych) i ich tłumaczenie. Proces katalogowania istniejących umów oraz identyfikacji braków danych również będzie wymagać istotnego zaangażowania, a także wdrożenia automatycznych narzędzi usprawniających, takich jak funkcjonalności systemu Property Management dla SAP Business One. SPLIT PAYMENT – jakie zmiany przyniesie?

Niewątpliwie ważnym elementem wpływającym na płynność spółek z branży nieruchomościowej będą nowe regulacje wynikające z wprowadzenia mechanizmu podzielonej płatności czyli split payment. W przypadku tych spółek zamrożenie VAT na odrębnym rachunku i związane z tym ograniczenie w dysponowaniu środkami zaważy w sposób istotny na utrzymaniu krótkoterminowej płynności finansowej dużych podmiotów. Często używany przez branżę nieruchomości komercyjnych system SAP Business One wraz z modułem Property Management wychodzi na przeciw zmianom wynikającym z wprowadzenia Split Payment. w pierwszej kolejności zmiany dotyczą Kreatora płatności odpowiedzianego za generowanie paczek z przelewami elektronicznymi. Co ważne, system zachował również możliwość generowania przelewów w sposób dotychczasowy pozostawiając użytkownikowi pełną swobodę odnośnie realizacji przelewów w dwóch wariantach: tradycyjnym i split payment.

Zaimplementowane w SAP Business One raporty finansowe dot. spodziewanych przepływów finansowych i planowanych dostępnych środków na rachunkach bankowych z po-

require significant involvement, as well as the implementation of automatic enhancement tools, such as Property Management for SAP Business One functionality. SPLIT PAYMENT - what changes will it bring?

An important element affecting the liquidity of real estate companies will be new regulations resulting from the introduction of a split payment mechanism. In the case of these companies, VAT freezing on a separate account and the related limitation in the disposal of funds will significantly affect the maintenance of short-term financial liquidity of large entities.

Often used by the commercial real estate industry, the SAP Business One system along with the Property Management module addresses the changes resulting from the introduction of Split Payment. In the first place, the changes relate to the Payment Wizard responsible for generating packages with electronic transfers. Importantly, the system has also retained the ability to generate transfers in the current manner, leaving the user complete freedom regarding the execution of transfers in two variants: traditional and split payment.

The financial reports implemented in SAP Business One regarding expected cash flows and planned available funds on bank accounts, divided into basic account and

działem na rachunek podstawowy i rachunek VAT realizują potrzeby zarządcze dot. monitorowania wpływu nowych regulacji na bieżącą płynność finansową.

Tym samym użytkownicy SAP Business One mogą spokojnie oczekiwać na wejście w życie zmian prawnych nawet wtedy, gdyby split payment stało się mechanizmem obowiązkowym dla wszystkich przedsiębiorców, a należy pamiętać, że taka zmiana planowana jest od 1 stycznia 2019 roku.

Nadchodzący czas to nie tylko zmiany prawne, ale również rynkowe, wynikające ze zmian trendów na rynku europejskim czy prób uszczelnienia luk podatkowych w polskim ustawodawstwie. Należy się spodziewać, że perspektywa najbliższych lat będzie równie dynamiczna. Branża nieruchomości komercyjnych musi mierzyć się z brakiem utrzymania statusu quo, a co za tym idzie coraz większe wymagania są stawiane po stronie dostawców rozwiązań i narzędzi wspomagających procesy zarządcze i controllingowe. Coraz ważniejszym aspektem staje się doświadczenie branżowe oraz wiarygodność partnerów, a także elastyczność w zmiennym otoczeniu prawnym po stronie producentów oprogramowania. Mariaż branż IT oraz nieruchomości komercyjnych pozwala się skutecznie mierzyć z tymi wyzwaniami, a bezpieczeństwo i stabilność staje się rynkowym standardem – co pozwala pozytywnie patrzeć w przyszłość. ■

VAT account, meet management needs regarding the impact of new regulations on the current liquidity. SAP Business One users can easily wait for legal changes to enter into force even if the split payment has become a mandatory mechanism for all entrepreneurs. This change is planned from January 1, 2019. The coming time is not only legal but also market changes. They result from changes in trends on the European market or attempts to close tax loopholes in Polish legislation. It is to be expected that the prospect of the coming years will be equally dynamic. The commercial real estate industry has to face a lack of maintaining the status quo, and thus increasing requirements are posed on the side of solution providers and tools supporting management and controlling processes. Industry experience and credibility of partners is becoming an increasingly important aspect, as well as flexibility in the variable legal environment on the part of software producers. The correlation of IT and commercial real estate allows you to effectively face these challenges, security and stability becomes the market standard - which allows to look positively into the future. ■

**WEDŁUG RAPORTU PWC, NOWE WYMAGANIA ELIMINUJĄ POJĘCIE LEASINGU OPERACYJNEGO, A CO ZA TYM IDZIE POZABILANSOWE UJĘCIE UŻYTKOWANYCH NA TEJ PODSTAWIE AKTYWÓW**

**ACCORDING TO THE PWC REPORT, THE NEW REQUIREMENTS ELIMINATE THE CONCEPT OF OPERATING LEASE, AND THUS OFF-BALANCE SHEET RECOGNITION OF ASSETS USED ON THIS BASIS**