

OFISA Informatique, votre intégrateur Abalmmo



# Contenu

Gestion Immobilière ..... 3

# Gestion Immobilière

Aperçu des fonctions

# Gestion Immobilière





*"Avec Abalmmo, j'ai accès à toutes les informations sur chaque objet, à tout moment et en tout lieu."*

Intro	Page	4-5
Données de base	Page	6-9
Location et contrats	Page	10-13
Facturation et encaissement	Page	14-17
Décompte de chauffage et frais accessoires	Page	18-21
Comptabilité immobilière	Page	22-25
Propriété par étages	Page	26-29
Options Abalmmo	Page	30

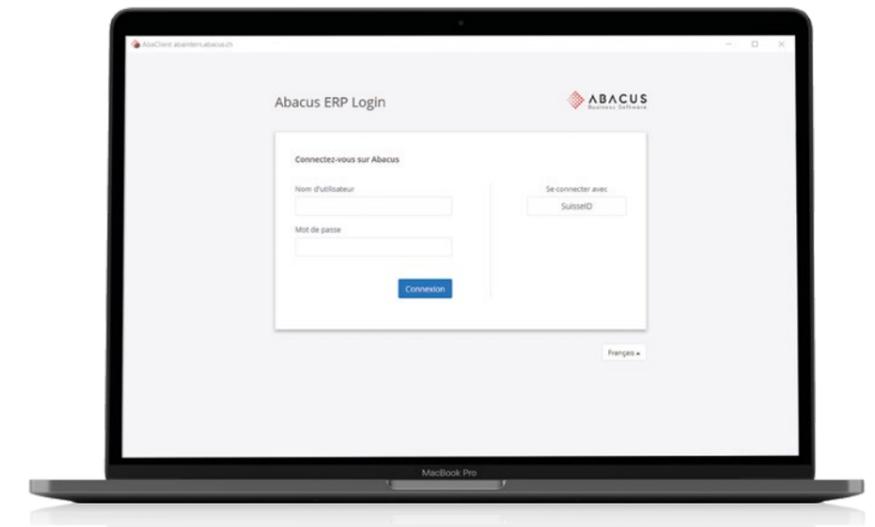
## Le logiciel de gestion immobilière

Le logiciel Abalmmo est une solution modulaire complète de gestion immobilière. Il a été développé par Abacus en collaboration avec des spécialistes renommés de l'immobilier. Le programme bénéficie des dernières technologies logicielles. Il peut être exploité avec le réseau Internet, indépendamment du lieu où se trouve l'utilisateur. L'accès décentralisé aux données et aux informations est ainsi garanti.

Toutes les régies immobilières, petites et grandes, peuvent utiliser Abalmmo. S'agissant d'une solution entièrement intégrée, toutes les exigences de la branche immobilière sont prises en compte.

Abacus a fait ses preuves au quotidien dans plus de 35'000 entreprises issues des secteurs les plus divers. Le logiciel Abacus a fait la démonstration de son caractère universel et de ses performances à la fois dans les petites et dans les grandes entreprises. Des améliorations permanentes préservent les investissements effectués dans le logiciel et la formation. Le logiciel financier Abacus est utilisé et conseillé par les fiduciaires suisses les plus renommées.

## Simplicité, efficacité, fiabilité – La gestion immobilière Abacus



**Les exigences auxquelles doit répondre un logiciel moderne de gestion immobilière sont multiples. Ce que vous pouvez attendre d'Abalmmo :**

- Données centrales communes à tous les mandats pour les locataires et fournisseurs
- Création automatique des activités
- Définition libre des niveaux de décompte
- Plusieurs régies avec des honoraires propres
- Contact avec différentes plates-formes de publication
- Toutes les données sur un axe temporel
- Plusieurs fonds de rénovation par PPE
- Consolidation par propriétaire
- Décomptes transparents
- Présentation des comptes et décomptes de TVA par propriétaire
- Dossiers électroniques par objet pour la gestion de l'ensemble des contrats, factures fournisseurs et locataires, correspondance et autres documents
- Données de base entièrement indexées et moteur de recherche pour retrouver immédiatement les informations
- Intégration parfaite du logiciel de Gestion immobilière dans les applications financières.

## Données de base

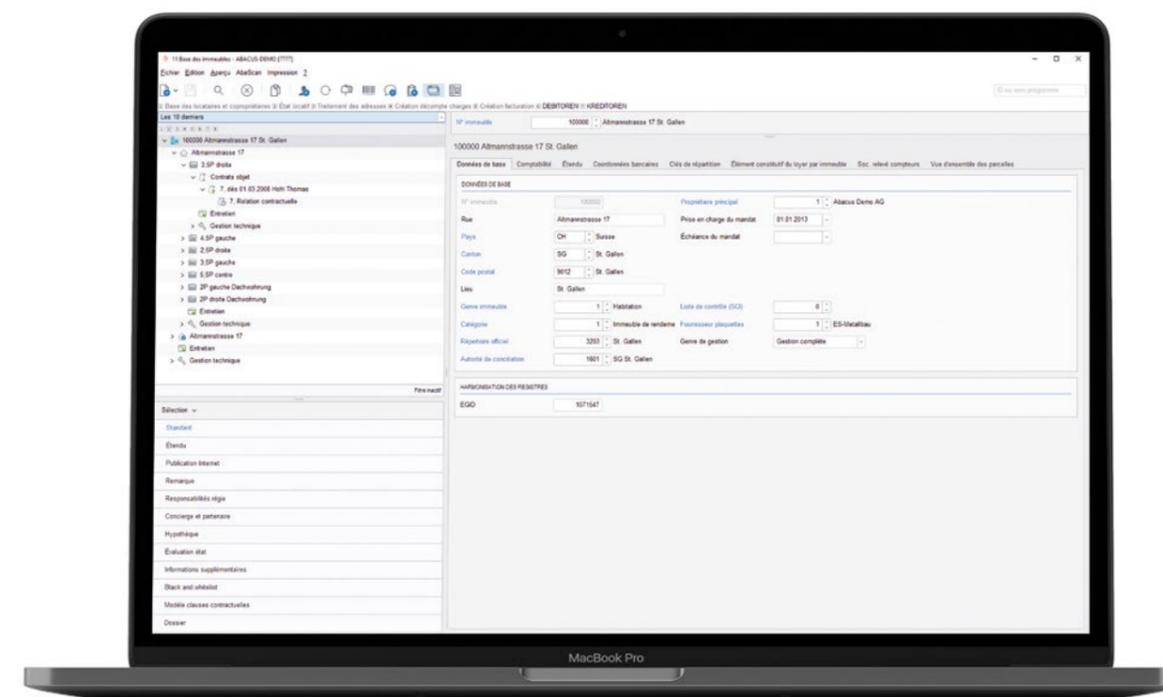
Les données de base sont le cœur de la gestion immobilière. En plus des données relatives aux objets, elles contiennent aussi la base des locataires, propriétaires, les régies et la base centrale des adresses.



*"D'une solution logicielle moderne, nous attendons qu'elle utilise les dernières technologies et qu'elle puisse s'adapter aux exigences actuelles pour une gestion efficace."*

### Immeubles

Toutes les données qui concernent un immeuble sont gérées dans cette base. Une navigation simple et claire permet à l'utilisateur de saisir rapidement des informations et d'obtenir les renseignements nécessaires jusqu'aux contrats. La représentation d'un immeuble est très flexible et peut être modifiée à tout moment. L'utilisateur définit lui-même si, par exemple, des bâtiments, maisons ou étages doivent être gérés en plus pour un seul immeuble. Si nécessaire, plusieurs propriétaires peuvent être définis par immeuble. Leurs parts sont présentées en pourcentage. Plusieurs régies peuvent être attribuées à un immeuble, même avec des taux d'honoraire individuels: honoraires forfaitaires, honoraires en pourcentage et selon la méthode prestations convenues ou reçues.



# Highlights

## Locataires

Un locataire n'est saisi qu'une seule fois dans Abalmmo. Cela permet d'afficher tous ses objets loués, même s'ils se trouvent dans différents immeubles. La langue de correspondance, dans laquelle tous les documents importants seront créés, est définie par locataire. Une liste des postes ouverts aide à mieux réagir si le locataire a des difficultés de liquidités. Des blocages de rappel illimités ou limités dans le temps peuvent être saisis pour chaque locataire.

## Propriétaires

Abalmmo permet de gérer les propriétaires principaux et copropriétaires. Le propriétaire principal est la personne ou l'entreprise qui apparaît sur tous les documents officiels. Le copropriétaire est la personne ou l'entreprise qui ne détient qu'une part d'un immeuble. Abalmmo affiche directement les immeubles lui appartenant. Pour chaque immeuble affiché, des informations supplémentaires peuvent être gérées (par exemple concierge, bâtiments, maisons et objets).

## Concierges

Plusieurs concierges peuvent être définis par immeuble. Des fonctions leur sont attribuées. Il est donc à tout moment possible de savoir quel concierge est responsable de quel travail. Pour chaque concierge, les immeubles attribués avec leurs objets sont visibles dans la base des concierges.

## Régies

Plusieurs régies peuvent être exploitées. Elles sont attribuées au niveau de l'immeuble. L'utilisateur définit si elles sont soumises à la TVA, ce qui est important pour la facturation des honoraires. Les régies sont directement liées à un créancier. Le suivi des paiements des honoraires peut être ainsi automatisé.

## Domaines de gestion

Il s'agit de l'équipe responsable de la gestion des immeubles. Différentes fonctions, comme gérant ou comptable, peuvent ensuite être attribuées à chaque membre de l'équipe. Les responsabilités, comme le signataire du bail, la personne de contact pour la relocation, l'interlocuteur pour les décomptes des frais accessoires, etc. sont définies pour chaque domaine de gestion. Les responsabilités sont utilisées pour la gestion des activités et peuvent être éditées dans les extraits.

## Gestion des adresses

Toutes les adresses des locataires, propriétaires ou fournisseurs sont enregistrées de manière centralisée. L'avantage principal: les adresses ne doivent être saisies qu'une seule fois. Si des personnes demandent des précisions, leur rapport à la régie est aussitôt visible. Grâce aux multiples possibilités de recherche, une personne peut être retrouvée rapidement et toutes ses relations sont affichées. L'utilisateur sait immédiatement s'il s'agit d'un locataire ou d'un copropriétaire. S'il a besoin d'informations plus détaillées, il peut interroger rapidement les programmes complémentaires qui sont liés les uns aux autres interactivement.



### Archivage électronique

Si des documents relatifs aux immeubles ou objets doivent être classés électroniquement, ils peuvent être enregistrés dans des dossiers. À l'aide de "Drag and Drop", l'utilisateur copie les fichiers électroniques de divers formats dans le dossier de son choix. Combiné à la fonction d'archivage du logiciel Abacus, il est également possible de classer de manière automatique les documents papier scannés.



### Gestion des surfaces

Pour que la gestion des surfaces reste le plus flexible possible, l'utilisateur est libre dans la saisie des données. Différentes normes de surface, par exemple SIA 416, peuvent être utilisées. Il peut également créer ses propres normes.



### Transparence grâce à l'arborescence

Grâce à la structure en arborescence de la base des immeubles, vous avez un aperçu rapide de l'organisation complète de l'immeuble. Les critères de filtre permettent d'afficher, par exemple, uniquement les objets vides.



### Recherche plein texte

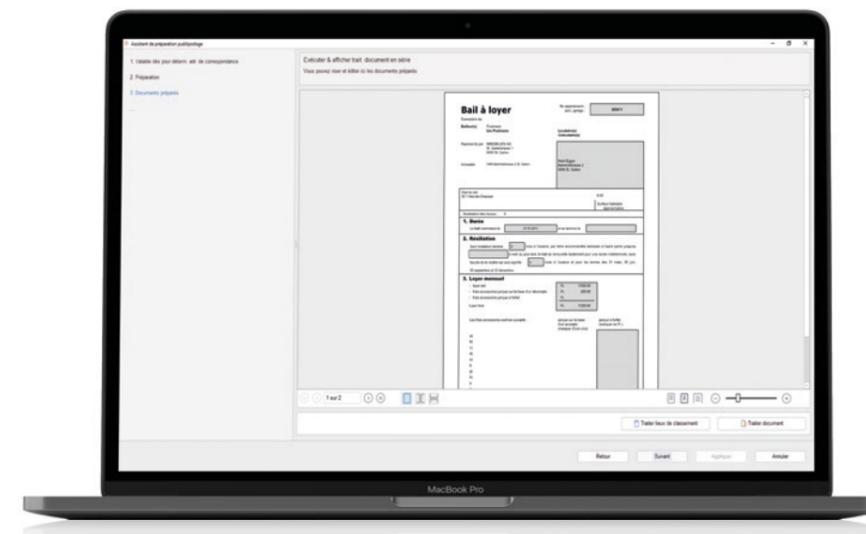
Rechercher un immeuble est encore plus simple grâce à la recherche plein texte. Une rue avec le lieu peut être saisie et la fonction de recherche affiche une liste des immeubles potentiels.

## Location et contrats

L'établissement de nouveaux contrats ou la saisie des résiliations sont des procédures importantes. Outre la saisie des données, des documents doivent également être créés et les différentes parties doivent être informées. Abalmmo répond à ces exigences à l'aide de divers outils.



*"La saisie d'un nouveau contrat de bail et d'une résiliation fait partie du travail quotidien et doit pouvoir être exécutée simplement et efficacement. Un assistant nous guide pas à pas et nous fait gagner du temps."*



### Location et contrats

Abalmmo peut représenter plusieurs genres de contrat: selon l'OBLF, hors OBLF ainsi que des contrats de bail échelonnés, indexés ou calculés sur le chiffre d'affaires, etc. Les contrats peuvent être édités au format PDF ou à l'aide de MS-Word. Abalmmo dispose d'un assistant qui permet de créer rapidement un contrat et qui n'affiche que les données nécessaires selon la nature du document. Les délais, définitions et éléments du loyer peuvent être repris du locataire précédent ou d'un autre contrat. La charge de travail est ainsi allégée. Plusieurs cautionneurs solidaires peuvent être gérés par contrat sur l'axe temporel. La gestion de sous-locataires est également possible. Les baux peuvent être saisis avec le statut "provisoire" ce qui permet de surveiller les contrats qui ne sont pas encore signés. La facturation s'effectue seulement si le contrat est signalé comme définitif.

Si une personne loue plusieurs objets dans un immeuble, ceux-ci peuvent être regroupés dans une relation contractuelle. Les définitions pour la facturation s'effectuent sur l'axe temporel. Un locataire peut donc à tout moment passer d'un recouvrement direct LSV à un bulletin de versement BVR. La relation contractuelle définit également le niveau de détail du contrat. Tous les objets s'y rapportant peuvent être édités comme un ensemble de contrats ou comme des contrats séparés.

### Résiliation

Lors de la résiliation d'un bail, l'utilisateur est guidé pas à pas dans la procédure. Si un locataire a loué plusieurs objets, l'utilisateur est informé et tous les objets peuvent être résiliés en même temps. La fin du contrat et de responsabilité est calculée et proposée automatiquement en fonction de la date de résiliation. Si un objet a été signalé dans les données de base pour la location par Internet, les données nécessaires peuvent être affichées dans l'assistant et être éventuellement traitées.

### Listes de contrôle et gestion des activités

Dans le cadre de la gestion immobilière, de nombreuses opérations doivent être coordonnées et surveillées. Par exemple, avant une remise des clés, le contrat signé devrait être disponible, la garantie versée et la restitution de l'objet de location par l'ancien locataire devrait être terminée. Abalmmo propose pour cela une liste de contrôle. Les tâches qui s'y trouvent peuvent être effectuées par une action du programme, par exemple l'enregistrement d'un nouveau contrat de bail.

Les activités peuvent dépendre les unes des autres et être réglées par l'utilisateur ou une action du programme ou déléguées à une autre personne. Une activité est toujours attribuée à une fonction de l'équipe de gestion de l'immeuble. Selon l'équipe, cette fonction est adressée à une ou plusieurs personnes. Dès que le programme est démarré, toutes les affaires ouvertes s'affichent. Une activité peut également être créée manuellement: par exemple, l'appel téléphonique d'un locataire est saisi et attribué au responsable concerné. En plus d'un texte, l'immeuble, l'objet ou le concierge est saisi.

### Documents liés au changement de locataire

Suite à une nouvelle location ou une résiliation, différents intervenants doivent être informés et divers documents doivent être établis selon le canton. Abalmmo met les documents suivants à disposition:

- Formulaire d'emménagement
- Formulaire de déménagement
- Lettre de changement de locataire
- Formulaire de commande porte-noms
- Confirmation de résiliation

Le programme peut être appelé directement depuis la base des immeubles. Une nouvelle sélection du contrat n'est pas nécessaire.

## Highlights



### Réserves de loyers

Plusieurs réserves individuelles peuvent être définies par contrat. Il est également possible de créer des réserves de loyers à cause d'une base de calcul trop basse: par exemple, pour un taux de référence ou un rendement net trop bas.



### Textes standards et modèles pour les contrats

Grâce à des textes standards, les contrats peuvent être établis dans plusieurs langues. Les documents contractuels sont affichés soit avec MS-Word soit avec le Reportdesigner d'Abacus. Pour chaque genre d'utilisation, le responsable définit le modèle de contrat qu'il faut prendre.



### Regroupement des contrats

Si plusieurs objets d'un même immeuble doivent être regroupés dans un seul contrat, ils peuvent être réunis dans une relation contractuelle unique.



### Travaux d'entretien

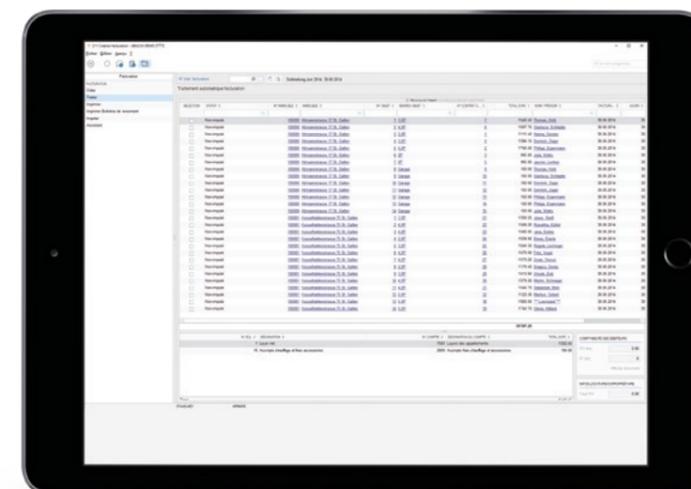
Tous les travaux d'entretien sont regroupés pour l'immeuble, la maison ou l'objet. Il est ainsi plus simple d'effectuer la facturation lors de la restitution de l'objet.

## Facturation et encaissement

La facturation et l'encaissement sont des procédures pour lesquelles les interventions manuelles doivent être réduites à un minimum. Grâce à la facturation automatisée et au bulletin de versement BVR, ces procédures sont optimisées.



*"Fiabilité et sécurité sont les maître-mots pour un logiciel de gestion immobilière. On peut faire confiance au nom Abacus."*



### Facturation

Abalmmo supporte aussi bien la facturation automatique que manuelle. Dans le cas d'une facturation automatique, tous les loyers pour un mois donné sont créés en une seule opération. Les multiples possibilités de sélection peuvent optimiser les données. Lors de la procédure de facturation, le système contrôle les états les plus divers, par exemple si le mois précédent a été également facturé ou si un contrat valable existe pour chaque objet à facturer. Les erreurs éventuelles peuvent être directement corrigées dans le programme.

Au moment de la comptabilisation de la facturation, les notes de crédit ouvertes et les paiements anticipés seront compensés automatiquement. Les facturations inutiles ou erronées peuvent être simplement extournées. La facturation manuelle permet d'effectuer les corrections. Ainsi, les factures ouvertes peuvent être décomptabilisées, les notes de crédit ou factures individuelles peuvent être créées avec un montant indépendant du contrat.

# Highlights

## Encaissement

Lors de l'encaissement, les modes de paiement BVR, LSV+ et DebiDirect sont acceptés. Si le locataire est le propriétaire ou le concierge, les documents de loyer peuvent être imputés automatiquement sur un compte d'attente. Les encaissements sont comparés directement aux postes ouverts. Si aucun poste ouvert n'est trouvé car, par exemple, la facturation n'a pas encore eu lieu, le programme enregistre le paiement comme paiement anticipé et le compense automatiquement avec la prochaine facture. Si le paiement concerne un locataire qui se trouve en procédure de recouvrement ou qui utilise l'appartement de manière abusive, le paiement doit être traité manuellement et non automatiquement.

## Gestion des rappels

Tous les documents échus sont proposés pour un traitement de rappel. Cette proposition peut être corrigée si certains documents ne doivent pas faire l'objet d'un rappel ou si le niveau de rappel doit être modifié manuellement.

Selon le statut du contrat, différents textes peuvent être utilisés pour le rappel. Un locataire ayant déménagé ne sera donc plus menacé d'expulsion. L'utilisateur dispose de divers textes libres, selon ses besoins.

Différents frais de rappel peuvent être définis en fonction des niveaux de rappel. Si vous travaillez avec plusieurs niveaux, un locataire ayant déjà reçu un premier rappel dans une période précédente peut recevoir directement un deuxième rappel, voire une mise en demeure.

## Adaptation des loyers

Ce traitement doit être très flexible. Grâce à un assistant, l'utilisateur est automatiquement guidé au travers des différentes étapes. Les critères d'évolution des loyers peuvent être adaptés, les réserves de loyer annulées et de nouveaux éléments du loyer activés.

Il est également très facile d'effectuer des modifications unilatérales du contrat qui n'impliquent pas l'adaptation du loyer. Tous les changements peuvent être réalisés en une seule fois ou les uns après les autres.

Avant chaque traitement définitif, l'adaptation d'un loyer peut être contrôlée et éventuellement corrigée.



### Bulletins de versement BVR

Les bulletins de versement BVR peuvent être établis plusieurs mois à l'avance. Différentes échéances sont alors prises en compte dans une relation contractuelle.



### Facturation manuelle

La facturation manuelle permet de créditer automatiquement des factures ouvertes.



### Traitements des rappels

Le traitement des rappels peut être encore une fois modifié avant leur création définitive. Les postes ouverts proposés peuvent être éventuellement supprimés.



### Critères d'évolution du loyer

Lors d'une adaptation automatique du loyer, les critères d'évolution de chaque contrat peuvent être complétés par l'utilisateur.

## Décompte de chauffage et frais accessoires

La définition du décompte de chauffage et frais accessoires est très flexible afin de permettre une répartition optimale et équitable des charges. Une priorité absolue a été donnée à la transparence et à la compréhensibilité du décompte.

### Définition du décompte de chauffage et frais accessoires

Pour chaque immeuble, il est possible de gérer des décomptes avec différentes périodes. La saisie de plusieurs compteurs pour chaque décompte s'effectue simplement. Des compteurs spécifiques à l'immeuble comme le compteur d'électricité pour le garage souterrain ou des compteurs spécifiques au locataire comme pour la consommation d'eau chaude peuvent être saisis.

L'origine des frais est définie pour chaque décompte. L'utilisateur décide quelles écritures de quels comptes doivent être prises en compte. Ces écritures peuvent être gérées directement dans la comptabilité immobilière ou également dans une autre comptabilité.



*"La transparence d'Abalmmo et des décomptes compréhensibles pour tous les locataires me facilitent la tâche."*

The screenshot displays a software interface for creating a heating and accessory charges statement. The main window shows a detailed breakdown of charges, including a table for the distribution of costs among tenants.

Compte		Base	Part (%)	Part
Montant total		13790.00	100	13790.00
1.		13790.00	40	5516.00
Jours	360			
Cie		235.0000	25.0000	561.52
2.		13790.00	40	5516.00
Jours	360			
Cie	m2	400.0000	50.0000	6922.00
Valeur part.				11915.38

The interface also includes a sidebar with a list of tenants and their respective addresses, and a bottom status bar indicating the current page (1 sur 21).

# Highlights

En plus de l'origine des frais, la répartition des frais est définie. Elle peut être à plusieurs niveaux. Elle s'effectue soit sur la base des clés de répartition de chaque objet soit à l'aide d'une répartition en pourcentage.

Si un autre immeuble participe aux frais, il peut être intégré à la répartition des frais. Des objets peuvent être également exclus du décompte.

En outre, le taux pour le calcul des honoraires est déterminé pour chaque décompte. Il peut être également remplacé selon la nature des frais. Par exemple, le taux pour les frais de chauffage peut être différent du taux pour les frais d'exploitation.

La présentation des rapports peut être modifiée par décompte en intégrant simplement des textes ou en masquant certains frais.

Différents contrats peuvent être saisis pour chaque locataire dans lesquels les frais non attribués sont à la charge du propriétaire.

## Décompte

Pour le décompte des frais de chauffage, l'état du compteur doit d'abord être saisi manuellement ou à l'aide de l'interface DIFC. L'utilisateur est guidé par un assistant qui l'aide à établir un décompte.

Le décompte est composé de la partie "Origine des frais" et de la partie "Répartition des frais". L'origine des frais présente la structure de la définition du décompte. Les écritures qui ont engendré des frais sont également indiquées et permettent à l'utilisateur d'avoir un aperçu rapide. La répartition des frais présente tous les locataires de l'immeuble ainsi que les parts selon l'origine des frais. Les clés de répartition, le nombre de jours à débiter et la part en francs sont affichés. À l'aide de différentes fonctions de filtre, le détail des informations peut être facilement limité.

La liste montre toutes les informations relatives au décompte et à la répartition, du point de vue de chaque locataire et de celui de la clé de répartition. Cette liste peut, par exemple, être envoyée par e-mail aux propriétaires.

Dès que le décompte est correct, il est imprimé, envoyé et imputé. Il peut être extourné à tout moment.



### Versions des décomptes

Les définitions des décomptes sont reportées sur l'axe temporel. En cas d'adaptation, l'utilisateur peut choisir si la nouvelle définition est valable pour tous les locataires ou uniquement pour les nouvelles locations.



### Répartition des frais

Un nombre indéfini de répartitions peut être déterminé pour répartir chaque frais.



### Participation d'immeubles tiers aux frais

Si les frais pour un immeuble sont générés à partir du décompte d'un autre immeuble, cette dépendance peut être indiquée sur le décompte.



### Facteurs de pondération

Les facteurs de pondération et les taux de vacance sont indiqués dans la répartition des frais du décompte. La part calculée peut ainsi être encore mieux expliquée.

## Comptabilité immobilière

Certaines fonctions de la Comptabilité financière et des créanciers Abacus sont ouvertes à la Comptabilité immobilière. Abalmmo répond ainsi à toutes les exigences d'une comptabilité moderne.



*"Avec Abalmmo, on constate immédiatement que des professionnels de la comptabilité, qui savent que le rendement d'un immeuble est décisif, ont participé à la conception du logiciel."*

Compte	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Passif										
Capital	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
Provisions	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000
Autres	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000
Actif										
Immobilisations	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
Autres	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000
Total	2000000	2000000	2000000	2000000	2000000	2000000	2000000	2000000	2000000	2000000

### Comptabilité financière performante

Un bilan séparé et un compte de résultat sont gérés pour chaque immeuble. Plusieurs immeubles d'un propriétaire peuvent être regroupés dans l'axe "Entreprise". Cela permet de créer des extraits non seulement pour un seul immeuble mais également pour le portefeuille du propriétaire.

Les plans comptables peuvent être gérés par propriétaire, moyennant quoi ils sont identiques pour tous les immeubles attribués. Il est également possible d'utiliser le plan comptable d'une référence.

Les comptes sont attribués aux catégories entretien et frais accessoires. À la saisie d'écriture, ces catégories sont contrôlées et, si nécessaire, d'autres données sont accessibles.

### Taxe sur la valeur ajoutée

Chaque comptabilité peut être définie comme "soumise à la TVA". Le degré d'assujettissement de l'immeuble est pris en compte et décompté correctement par le programme. Les méthodes de prestations convenues et reçues, y compris les taux forfaitaires, sont intégrées. Un décompte de TVA séparé est créé (formulaire TVA incl.) par numéro de TVA (IDE).

# Highlights

## Comptabilité des créanciers

Les factures fournisseurs sont saisies dans la Comptabilité des créanciers. Si une imputation est effectuée sur un compte d'entretien, il est possible de définir où l'entretien a eu lieu. La facture peut ainsi être attribuée à l'immeuble ou à l'objet. Une catégorie et le genre d'entretien peuvent être en outre attribués à l'écriture. Pour les bulletins de versement, la saisie des documents peut être facilitée par un lecteur optique.

L'écriture s'affiche automatiquement dans la base des immeubles au niveau de l'élément concerné (immeuble ou objet) dans la rubrique "Entretien".

Pour les immeubles en partie assujettis à la TVA, le degré d'assujettissement est pris en compte et seule la partie de l'impôt préalable correspondante est décomptée.

En fonction de leurs délais de paiement et d'escompte, les paiements sont proposés pour le paiement dans un traitement de disposition. Cette proposition peut être retravaillée et les documents peuvent être supprimés ou ajoutés.

Les chiffres d'affaires avec les fournisseurs sont évalués dans leur ensemble ou pour certains propriétaires et immeubles. Le système d'informations sur les fournisseurs permet de comparer le chiffre d'affaires d'un fournisseur sur plusieurs années.

## Documents comptables originaux

Les documents comptables peuvent être scannés et attribués à chaque écriture. Cette attribution s'effectue automatiquement à l'aide d'un code-barres. Les documents originaux sont également édités dans tous les extraits et peuvent, par exemple, être envoyés par e-mail au format PDF.

### ✓ Structures de classification pour présenter les informations

La gestion d'un nombre indéfini de structures de classification par propriétaire permet de choisir la présentation adéquate pour différents destinataires: par exemple différentes compressions d'informations.

### ✓ Intégration Excel

Tous les extraits peuvent être reportés dans Excel et complétés avec des graphiques.

### ✓ Procédure de visa sans papier

Le module performant et optionnel des créanciers "Contrôle visa" permet de signifier les factures créanciers aux différents responsables qui les valident. Une fois visées, ces factures sont ensuite payées. La distribution physique des factures originales devient inutile.

### ✓ Documents originaux dans la procédure de paiement

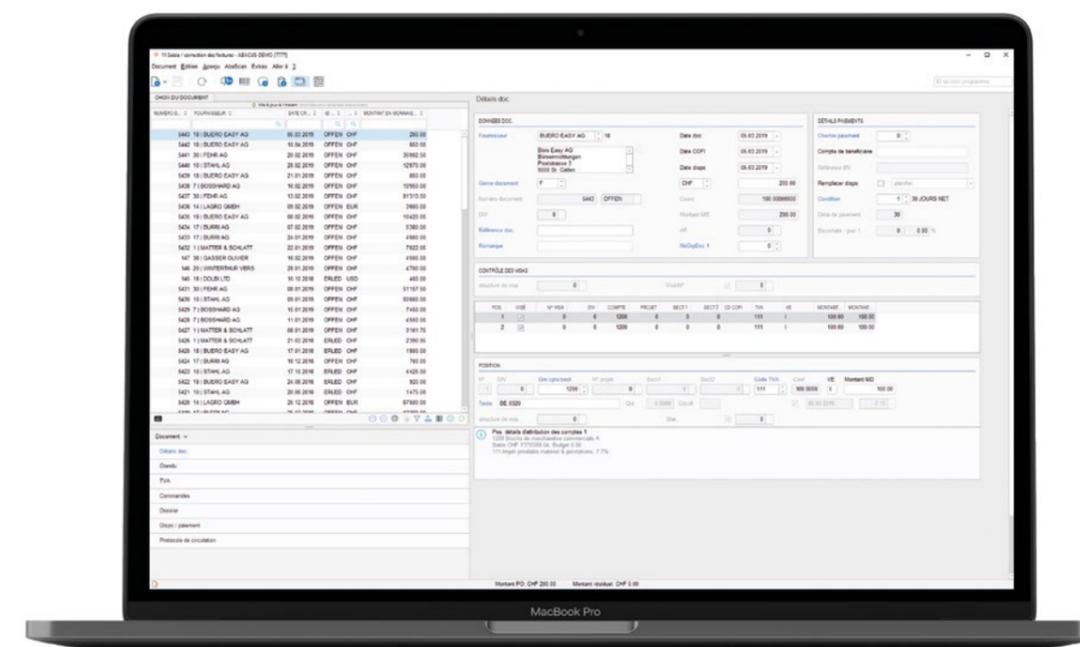
Dans le traitement des paiements, le document original de chaque facture planifiée peut être affiché. Le traitement est contrôlé efficacement et adapté si nécessaire.

## Propriété par étages

Les copropriétés se différencient des immeubles locatifs. Abalmmo en prend compte et propose à l'utilisateur des processus optimisés.



*"De nombreux interlocuteurs sont impliqués dans la propriété par étages. Avec Abalmmo, j'y suis parfaitement préparée."*



### Immeubles

Dès qu'un immeuble est défini comme propriété par étages, plusieurs fonds de rénovation peuvent être saisis. Certains objets sont alors attribués à un de ces fonds de rénovation. En ce qui concerne les données contractuelles, les informations à saisir sont limitées à l'essentiel. L'échéance d'un tel fond s'adapte individuellement.

### Budget prévisionnel

Le budget est géré par copropriété selon l'exercice comptable. Le budget complémentaire fait office de justificatif pour les modifications apportées au budget. Grâce à l'interface Excel, les budgets peuvent être préparés, calculés et repris ensuite dans Abalmmo.

Dans le cadre des possibilités multiples d'extraits, le budget peut être comparé avec le réalisé ou avec le prévisionnel de l'année précédente.

Le budget est réparti sur chaque copropriétaire selon la définition du décompte de chauffage et frais accessoires. Il est ensuite enregistré comme nouvelle position du budget prévisionnel. Si une facturation a déjà été effectuée, elle peut être extournée. Les paiements des copropriétaires seront compensés avec le nouveau budget prévisionnel.

# Highlights

## Décomptes de chauffage et frais accessoires

Les factures ouvertes seront extournées et seuls les budgets prévisionnels versés seront considérés.

## Listes des copropriétaires

Un justificatif de la fortune peut être créé pour chaque copropriétaire pour la déclaration d'impôt.

Des listes supplémentaires comme celles des propriétaires et des présences (y compris les quotes-parts des droits de vote) sont disponibles pour l'assemblée des copropriétaires. Un extrait de compte peut être établi par copropriétaire. Il présente tous les postes ouverts et crée un bulletin de versement séparé. Le propriétaire peut ainsi payer en une fois tous les postes ouverts, y compris le premier échelonnement du nouveau budget prévisionnel.

- ✓ **Calcul des différences pour la budgétisation**  
Le premier échelonnement du budget prévisionnel est souvent créé avant le nouveau calcul effectif. Si le nouveau budget est plus élevé, Abalmmo peut établir un document de différence pour qu'aucune facture ne soit extournée.
- ✓ **Fonds de rénovation**  
Grâce aux différents fonds de rénovation, de grandes copropriétés peuvent être facilement administrées.
- ✓ **Assistant pour les contrats PPE**  
L'assistant des contrats reconnaît s'il s'agit d'une copropriété et s'adapte automatiquement à ses spécifications. La saisie des données relatives à ces contrats est très réduite.
- ✓ **Comparaisons budgétaires**  
Grâce à des extraits budgétaires prédéfinis, des comparaisons peuvent être effectuées simplement entre le budget et le réalisé. Les différences sont présentées soit en pourcentage soit en valeurs absolues.

# Options Abalmmo

Abalmmo est un système global modulaire et peut ainsi être librement adapté aux entreprises de toutes tailles et à leurs exigences:

La version de base comprenant les données de base des immeubles, la location, l'encaissement, le décompte de chauffage et frais accessoires, la comptabilité immobilière et la propriété par étages peut être étendue aux modules optionnels suivants:

- **Gestion technique**

La gestion technique est disponible à tous les niveaux dans la base des immeubles. Si vous avez une licence pour cette option, les fonctions suivantes peuvent être utilisées:

- **Contrats de service**

Par exemple, des abonnements de service pour l'ascenseur peuvent être saisis et suivis. Le programme informe l'utilisateur qu'une maintenance est nécessaire ou que l'abonnement expire prochainement et qu'il faudrait le renouveler.

- **Appareils**

Des appareils comme les chaudières, des objets comme les réfrigérateurs, baignoires peuvent être saisis pour chaque immeuble. Une situation de l'état des appareils met immédiatement en évidence le moment où les prochains changements arrivent à échéance. Les niveaux d'évaluation peuvent être définis librement.

- **Interfaces AbaConnect**

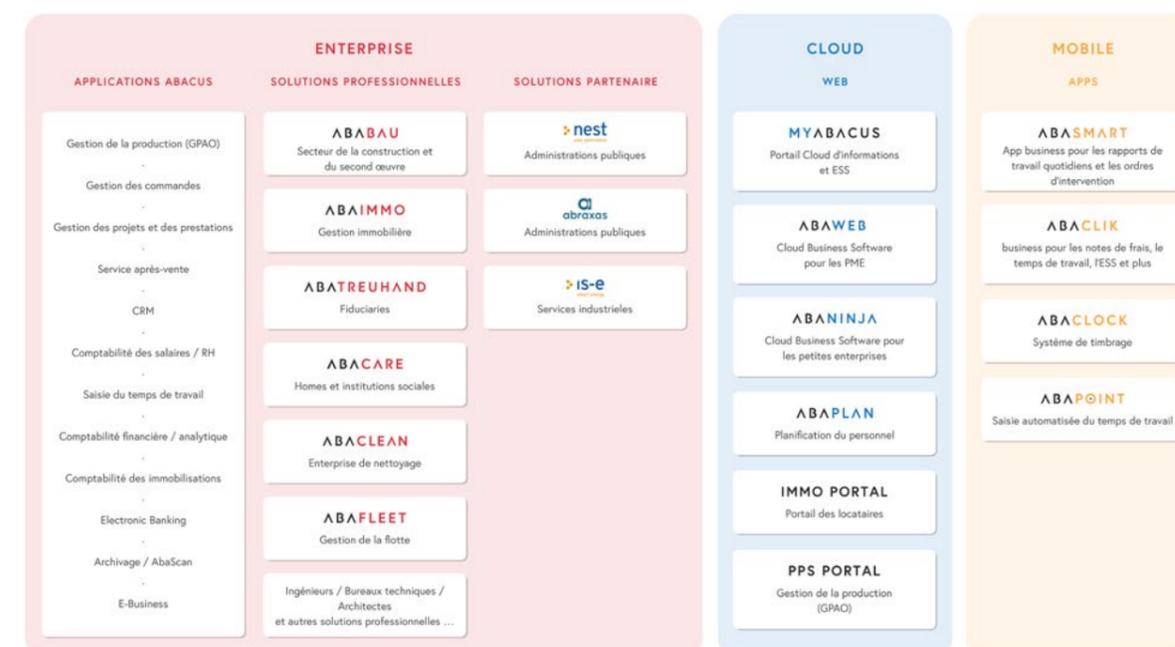
Grâce à une technologie des plus modernes, les données peuvent être importées et exportées depuis des systèmes tiers. AbaConnect offre une interface standardisée au format XML.

Pour éviter les erreurs au moment du transfert des données, Abalmmo effectue des tests de plausibilité. Les éventuelles erreurs sont visibles dans un protocole.

- **WebService**

L'interface Webservice peut être utilisée pour la connexion professionnelle de systèmes externes ou périphériques en vue d'échanger des données. Les interfaces d'AbaConnect peuvent ainsi être utilisées directement avec les protocoles HTTP et SOAP. Cette technologie permet à une application étrangère d'utiliser les interfaces AbaConnect sans qu'une programmation soit nécessaire.

# Logiciel intégré pour répondre à tous les besoins



Le descriptif détaillé de ces options payantes est disponible sous:

[www.abacus.ch](http://www.abacus.ch)



Abacus Research AG, CH-9300 Wittenbach-St.Gall  
[www.abacus.ch](http://www.abacus.ch) [info@abacus.ch](mailto:info@abacus.ch)

Abacus Research SA, CH-2501 Bienne/Biel  
[www.abacus.ch](http://www.abacus.ch) [contact@abacus.ch](mailto:contact@abacus.ch)



**Abacus Vertriebspartner**

OFISA Informatique SA  
Chemin de la Rueyre 120  
1020 Renens  
[www.o-i.ch](http://www.o-i.ch)

**Abacus Research AG**

Abacus-Platz 1  
9300 Wittenbach SG  
+41 71 292 25 25  
[info@abacus.ch](mailto:info@abacus.ch)