

UPGRADE ESTATE HOUDT VINGER AAN DE POLS MET LUCANET

Het management van Upgrade Estate beschikt altijd en overal over correcte, door de financiële afdeling gevalideerde informatie. De conceptontwikkelaar steunt daarbij op LucaNet. De tool bundelt data uit verschillende bronnen in rapporten, die daarna via Power BI ook op mobiele toestellen consulteerbaar zijn.

Het was geen toeval dat Upgrade Estate twee jaar geleden aan de haal ging met de award voor Best Finance Team in de categorie 'kmo & social profit'. Het bedrijf legde de voorbije jaren een opmerkelijk traject af, waarbij de professionele uitbouw van finance een noodzakelijke voorwaarde bleek om het steile groeipad in goede banen te leiden. Upgrade Estate is het bedrijf van Koenraad en Nele Belsack-Van Damme, die tot op vandaag de rol van CEO delen. Ze ontwikkelen onder de namen Upkot en Upliving projecten die zich exclusief op studenten en jonge starters richten. Het familiebedrijf telt intussen ruim 2.500 huurders van gemeubelde studentenkamers en compleet ingerichte appartementen voor young professionals, verspreid over 24 gebouwen in Gent, Brugge, Antwerpen, Brussel, Kortrijk, Hasselt en Bergen. Uniek aan de aanpak van Upgrade Estate is dat het bedrijf met particuliere investeerders werkt, die kunnen instappen vanaf 110.000 euro. "We hebben momenteel ongeveer tweeduizend investeerders in portefeuille", zegt CFO Jean-Marie Vanderstichele. "Waar we ons mee differentiëren is dat we onze projecten niet alleen ontwikkelen, maar daarna ook instaan voor het volledige beheer van de gebouwen. Dat gebeurt door onze coaches, die ter plaatse die verantwoordelijkheid op zich nemen, maar daarnaast ook heel wat activiteiten organiseren om van de studenten in onze gebouwen een echte community te maken."

VERSTERKING VOOR FINANCE

Met de groei van het bedrijf vond er de voorbije twintig jaar ook een sterke stijging van het aantal vennootschappen plaats. "Voor elk van onze 24 gebouwen is er een

FINANCIAL ANALYST & CONTROLLER JEROEN DE SMET (LINKS), KRISTOF VANHERLE, MANAGING PARTNER SEEFO (RECHTS) EN CFO JEAN-MARIE VANDERSTICHELE (ONDER) VAN UPGRADE ESTATE:

"Via LucaNet hebben onze CEO's altijd een direct zicht op de stand van zaken bij de verschillende bedrijven van de groep."



aparte vennootschap”, legt Jean-Marie Vanderstichele uit. “Daarnaast hebben we nog een handvol beheervenootschappen en een twintigtal zogenaamde Special Vehicle-Vennootschappen. Met die laatste beheren we onder meer de loten grond die al zijn aangekocht – alles samen zo’n 200.000 vierkante meter – en die we in de toekomst verder zullen ontwikkelen.” Het gevolg laat zich snel raden: enkele tientallen boekhoudingen, bijzonder veel beschikbaar cijfermateriaal, maar tegelijk te weinig mogelijkheden om het overzicht te behouden, te vergelijken en bij te sturen. Tot vijf jaar geleden was finance bij Upgrade Estate een eerder beperkt ontwikkelde functie, waarbij veel van het financieel operationele werk door CEO Koenraad Belsack en een externe partij gebeurde. De groei van het bedrijf zette Upgrade Estate ertoe aan zijn managementteam te versterken. Daarbij viel de beslissing om finance zoveel mogelijk intern te organiseren. Vandaag telt het financiële team vijf medewerkers.

COMPLETE RAPPORTEN

Jeroen De Smet is Financial Analyst & Controller bij Upgrade Estate. Net zoals heel wat collega’s leerde hij het bedrijf kennen als stagiair. Vier jaar geleden kwam hij in dienst bij finance. “We hebben Microsoft Dynamics NAV als centraal systeem”, vertelt hij. “Vroeger volstond het om de data uit NAV naar Excel te exporteren en vervolgens een draaitabel te maken.” Maar omdat het datavolume almaar sneller bleef toenemen, liet Excel het uiteindelijk afweten. Jeroen De Smet: “De performantie was weg. Onze rapporten bleken niet meer volledig te zijn. We verloren erg veel tijd met het opzoeken van ontbrekende cijfers.”

Upgrade Estate ging in de markt op zoek naar een tool die de nieuwe rapporteringsbehoeften adequaat zou kunnen afdekken. “We stelden vast dat er twee types oplossingen bestaan”, zegt Jean-Marie Vanderstichele. “Enerzijds zijn er de tools voor financiële rapporten die zich puur op de cijfers concentreren, anderzijds de oplossingen waarbij visuele presentatie de absolute voorrang krijgt.” Voor Upgrade Estate moest de nadruk op de financiële rapportering liggen. De keuze viel op de

combinatie van LucaNet en implementatiepartner Seefo. Daarna ging het snel. Tussen de contractbesprekingen en de afronding van de gevraagde rapporten lag nauwelijks twee maanden.

GRONDIGE VOORBEREIDING

Het is uiteraard geen toeval dat Upgrade Estate erin slaagde zo snel met LucaNet aan de slag te gaan. “We wisten heel goed wat we wilden”, zegt Jeroen De Smet, “en we waren bijzonder goed voorbereid. Rekeningstelsel, klanten- en leveranciersdata waren met het oog op LucaNet allemaal in gereedheid gebracht.” Verder maakte het team van Upgrade Estate ook mock-ups van de gewenste rapporten. Dat liet Seefo toe de modellen voor de gevraagde output heel snel in LucaNet op te zetten. “Bovendien heeft onze CEO een sterke interesse in finance”, vult Jean-Marie Vanderstichele aan. “Hij gaf heel nauwkeurig aan wat hij van de rapportering verwacht.” En met resultaat. Zoals zo vaak was ook hier het commitment van de CEO de sleutel tot succes.

Concreet zorgt LucaNet bij Upgrade Estate onder meer voor managementrapporten over allerlei overheadkosten, zoals verkoop, projectleiding, finance, marketing en hr. Even goed levert de tool rapporten af voor de diverse servicebedrijven van de groep. “Voor ons is het belangrijk dat LucaNet niet alleen voor rapportering instaat”, zegt Jean-Marie Vanderstichele, “maar ook voor controle.” Zo verzorgt LucaNet de directe controle en consolidatie van inter-company transacties. “Daar komt geen manuele tussenkomst meer bij kijken, terwijl je wel continu de vinger aan de pols houdt. Verder lopen er via LucaNet heel wat kleine rapporten, vaak dagelijks, die ons helpen om snel en adequaat bij te sturen.” En daar stopt het niet. Upgrade Estate wil het gebruik van LucaNet voor consolidatie verder uitbreiden, onder meer om sneller en met meer detail over de actuele stand van zaken te kunnen rapporteren bij de banken.

ALTIJD UP TO DATE

Daarnaast staat LucaNet ook in voor een breed luik operationele, niet-financiële rapportering. Het gaat daarbij onder meer

om de rapportering aan de projectleiders, bijvoorbeeld over de opvolging van de projectbudgetten. “Het belangrijkste is dat iedereen uitgaat van dezelfde, correcte informatie”, zegt Jean-Marie Vanderstichele. “Finance valideert alles. Er is maar één versie van de waarheid.” Alle rapportering vloeit daaruit voort: sales dashboard, projectwaardering, opvolging van de beschikbare cash, rapportering over vrije lijnen bij de bank, enzovoort. Jeroen De Smet: “Onze CEO’s hebben daardoor altijd een direct zicht op de stand van zaken: wat het bedrijf waard is, hoeveel geld er in kas is, enzovoort. Vroeger was er één keer per maand een update van die informatie. Dankzij LucaNet gebeurt dat nu twee keer per dag. Alle cijfers zijn altijd up to date.” Daar stopt het verhaal echter niet. Het beheer van de gebouwen – waarbij Upgrade Estate optreedt als syndicus – volgt het bedrijf op met de tool Syndesk. Ook die data stromen naar LucaNet door. Om alle informatie op mobiele toestellen te ontsluiten en op een intuïtieve manier visueel te presenteren, ontwikkelde Cegeka voor Upgrade Estate een script dat de gewenste rapporten vanuit LucaNet naar Microsoft Power BI overbrengt. “We valideren alle data in LucaNet”, zegt Jeroen De Smet. “Dat blijft het uitgangspunt van het hele opzet. Maar terwijl LucaNet een puur financiële tool is met rijen en kolommen, biedt Power BI een goede oplossing om die informatie op een grafische manier voor te stellen. Zo combineren we het beste van twee werelden.”

CONTROLE EN OPVOLGING

Het is een aanpak die Upgrade Estate toelaat heel kort op de bal te spelen. Jean-Marie Vanderstichele: “We zien hoeveel ruimte er is bij de bank, wie wat heeft verkocht, welke facturen nog op goedkeuring wachten, enzovoort.” Het gebruik van LucaNet heeft ervoor gezorgd dat finance bij Upgrade Estate zijn rol anders kan invullen. “Vroeger waren we tachtig procent van de tijd bezig met het verzamelen van data, en maar twintig procent met analyse”, besluit Jean-Marie Vanderstichele. “Vandaag is het omgekeerd. Dat is waar de toekomst van finance ligt: zo weinig mogelijk manuele input, zo veel mogelijk controle en opvolging.”