

“DEEP DIVE” APPLICATIVO



Alberto Oldani
Sergio Magone



Agenda

- **Value proposition**
- **Overview applicativa della suite**
 - I moduli base
 - I moduli “trasversali”
- **Cenni sull’architettura**
- **Alcuni casi di successo**

TRIRIGA, un'unica piattaforma integrata

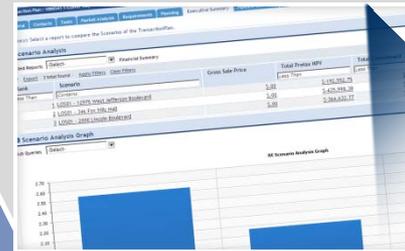
Massimizzazione del valore del patrimonio immobiliare

Piani
Strategici
& Execution



Pianificazione
strategica d'uso
del Workplace

Modellizzazione &
Analisi



Ottimizzazione
delle transazioni
immobiliari

Due Diligence- Censimento -
Consolidamento -
Manutenzione



Consistenza e
Controllo

TRIRIGA, overview applicativa

Real Estate Management



Facility Management



Operations Management



Capital Project



Workplace performance Management



TREES (TRIRIGA Real Estate Environmental Sustainability)



SFP (Strategic Facility Planning)

I moduli base – TRIRIGA Operation Management

Gestione servizi, manutenzione e condition assessment



- Servizi
- Manutenzione programmata
- Manutenzione su richiesta
 - Risorse operative
 - Contratti operativi
- SLA
- Customer satisfaction

I moduli base - TRIRIGA Real Estate

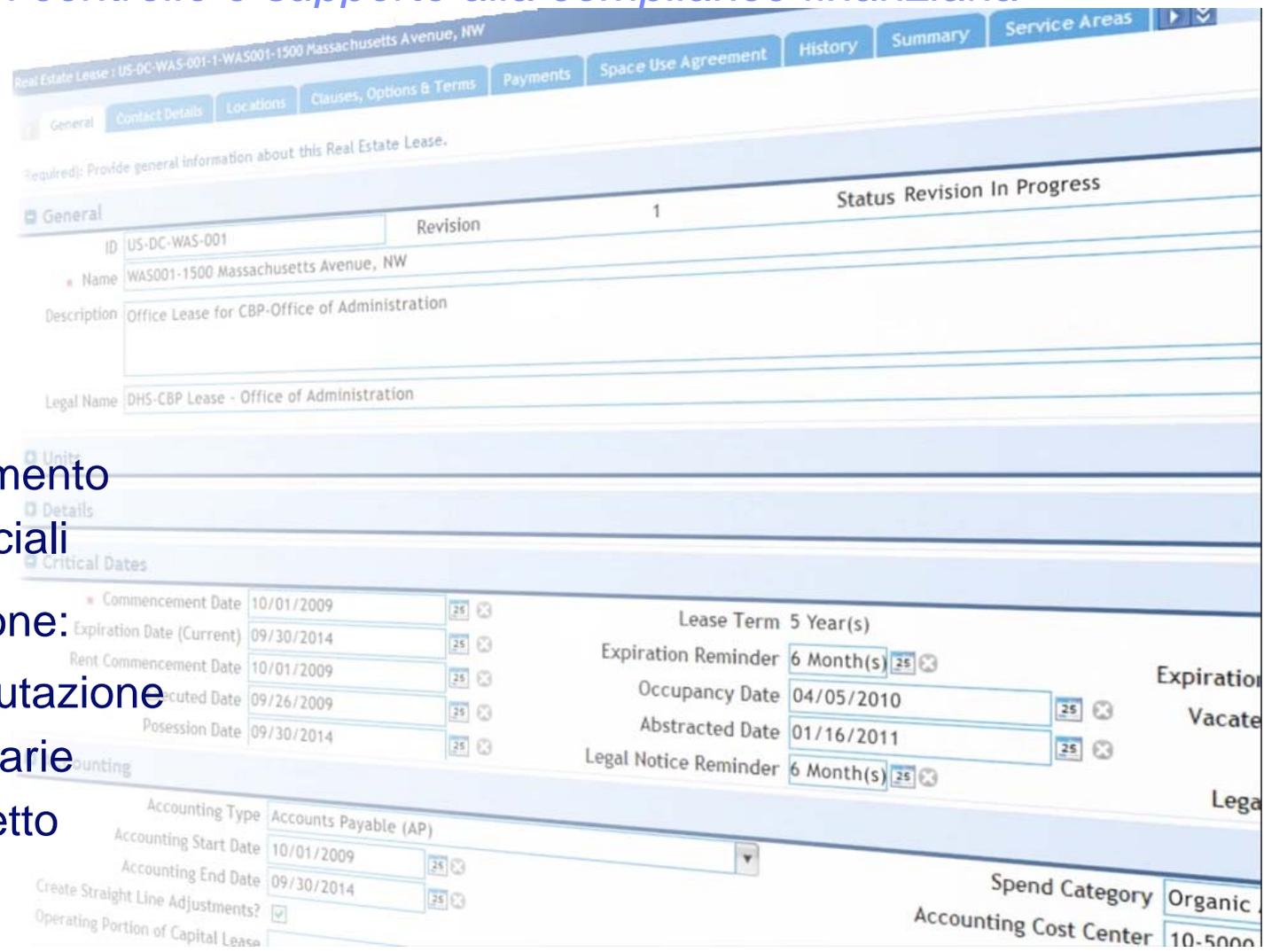
Ottimizzazione del controllo e supporto alla compliance finanziaria

■ Contratti:

- Clausole
- Opzioni
- Contabilità
- Piani di pagamento
- Alert date cruciali

■ Piani di transazione:

- Scenari di valutazione
- Analisi finanziarie
- Gantt di progetto



The screenshot displays the TRIRIGA Real Estate software interface for a lease contract. The title bar reads "Real Estate Lease: US-DC-WAS-001-1-WAS001-1500 Massachusetts Avenue, NW". The interface includes several tabs: General, Contact Details, Locations, Clauses, Options & Terms, Payments, Space Use Agreement, History, Summary, and Service Areas. The "General" tab is active, showing the following details:

- General:** ID: US-DC-WAS-001, Revision: 1, Status: Revision In Progress
- Name:** WAS001-1500 Massachusetts Avenue, NW
- Description:** Office Lease for CBP-Office of Administration
- Legal Name:** DHS-CBP Lease - Office of Administration

Below the general information, there are sections for "Units", "Details", and "Critical Dates". The "Critical Dates" section includes:

- Commencement Date: 10/01/2009
- Expiration Date (Current): 09/30/2014
- Rent Commencement Date: 10/01/2009
- Occupancy Date: 09/26/2009
- Possession Date: 09/30/2014

Other lease terms include:

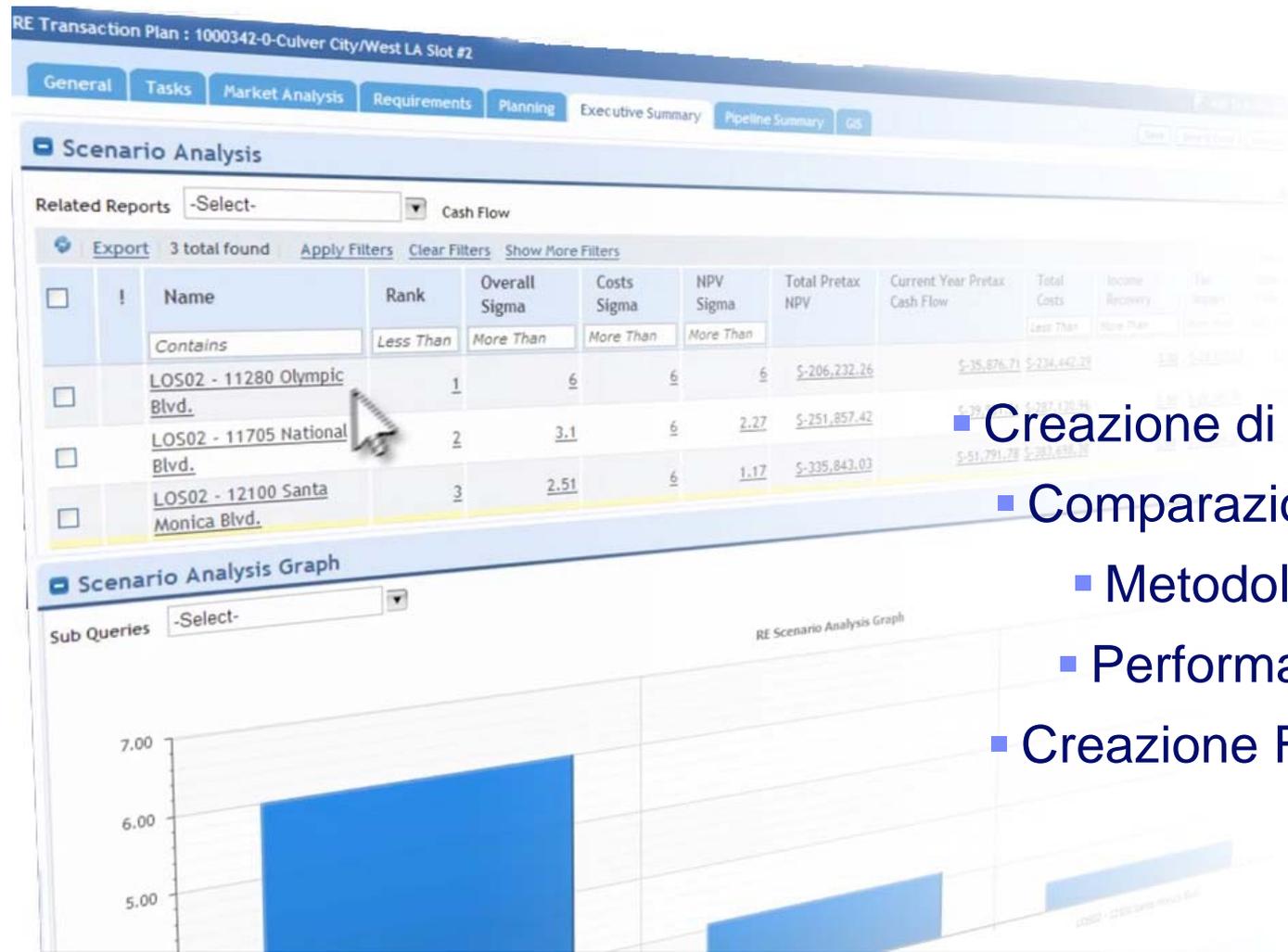
- Lease Term: 5 Year(s)
- Expiration Reminder: 6 Month(s)
- Occupancy Date: 04/05/2010
- Abstracted Date: 01/16/2011
- Legal Notice Reminder: 6 Month(s)

At the bottom, the "Accounting" section shows:

- Accounting Type: Accounts Payable (AP)
- Accounting Start Date: 10/01/2009
- Accounting End Date: 09/30/2014
- Create Straight Line Adjustments?:
- Operating Portion of Capital Lease:
- Spend Category: Organic
- Accounting Cost Center: 10-5000

I moduli di base - TRIRIGA Real Estate

Massimizzazione del “ritorno” da ciascuna transazione immobiliare

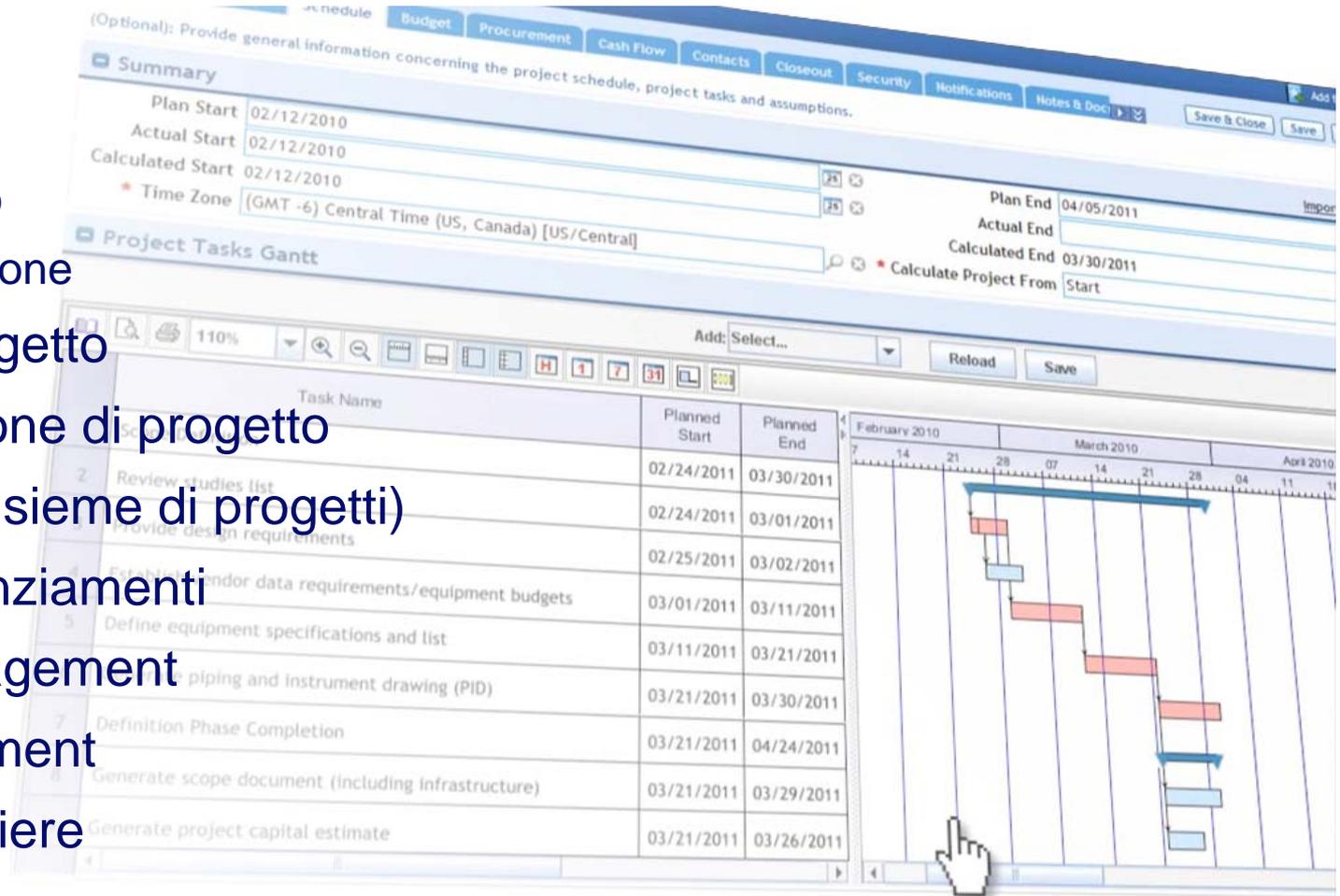


- Creazione di scenari (What-if)
- Comparazione degli scenari
 - Metodologia SIX-SIGMA
 - Performance dei contratti
- Creazione Fiche Economica

I moduli base - TRIRIGA Project

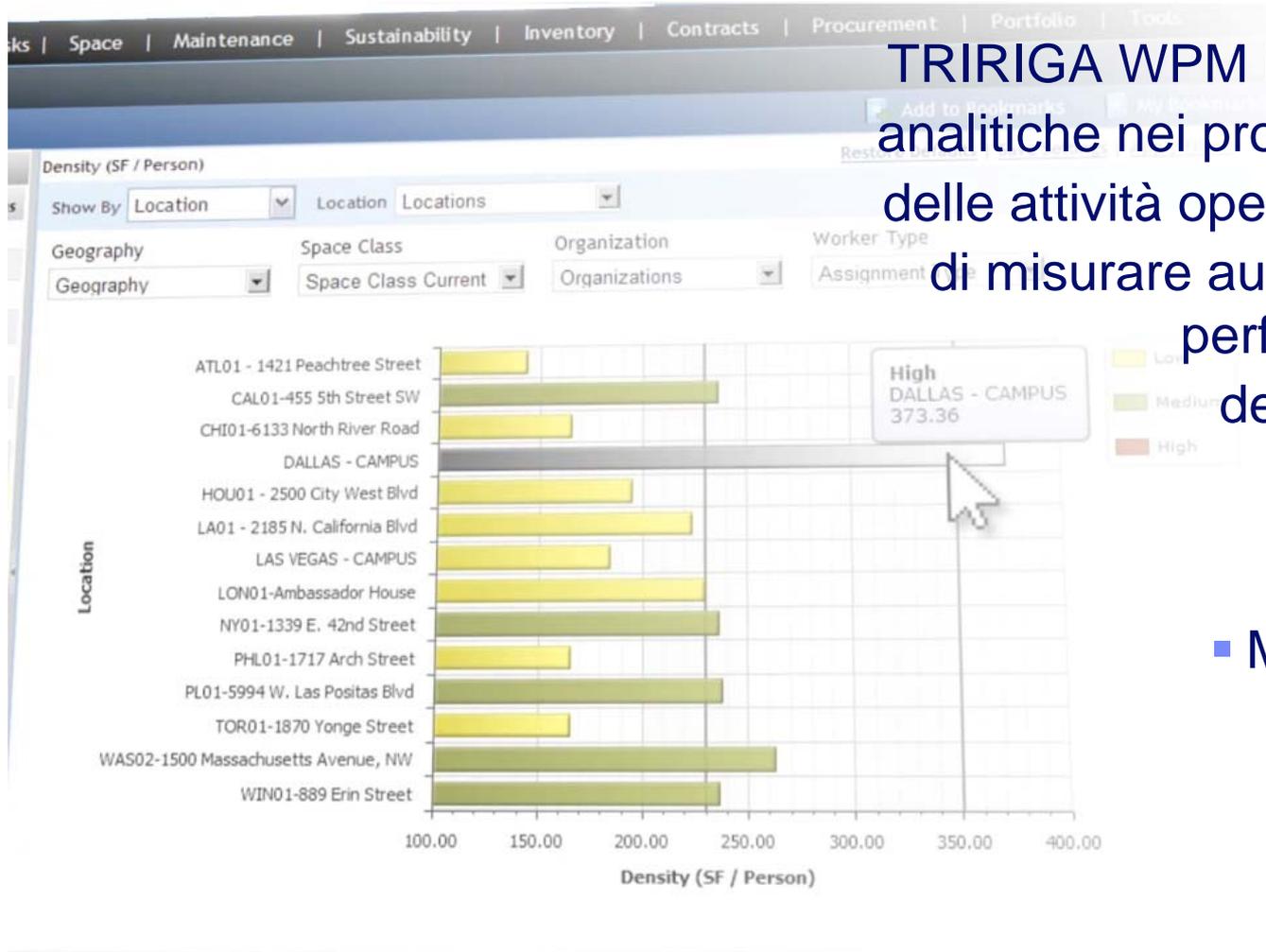
Pianificazione e controllo integrato di tutti i processi

- Progetti di:
 - Costruzione
 - Allestimento
 - Ristrutturazione
- Budget di Progetto
- Documentazione di progetto
- Programmi (insieme di progetti)
- Gestione finanziamenti
- Change management
- Risk management
- Gestione cantiere



WPM (Workplace Performance Management)

Analisi delle performance di gestione: metriche e KPI



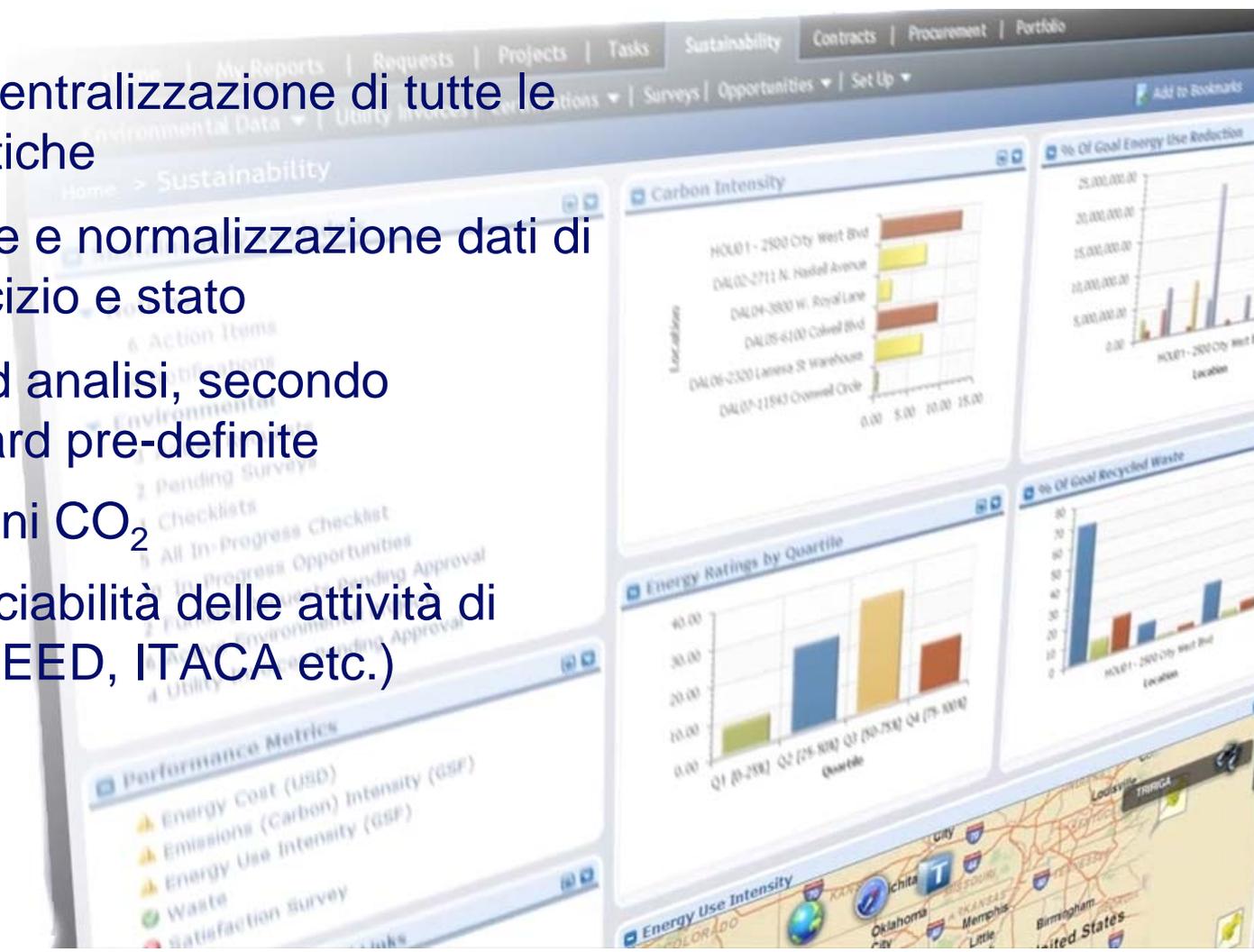
TRIRIGA WPM inserisce funzioni analitiche nei processi di gestione delle attività operative e consente di misurare automaticamente le performance correnti delle varie gestioni.

- KPI
- Metriche di analisi

TRIRIGA TREES (Real Estate Environmental Sustainability)

Riduzione costi, abbattimento degli sprechi, mitigazione impatto ambientale

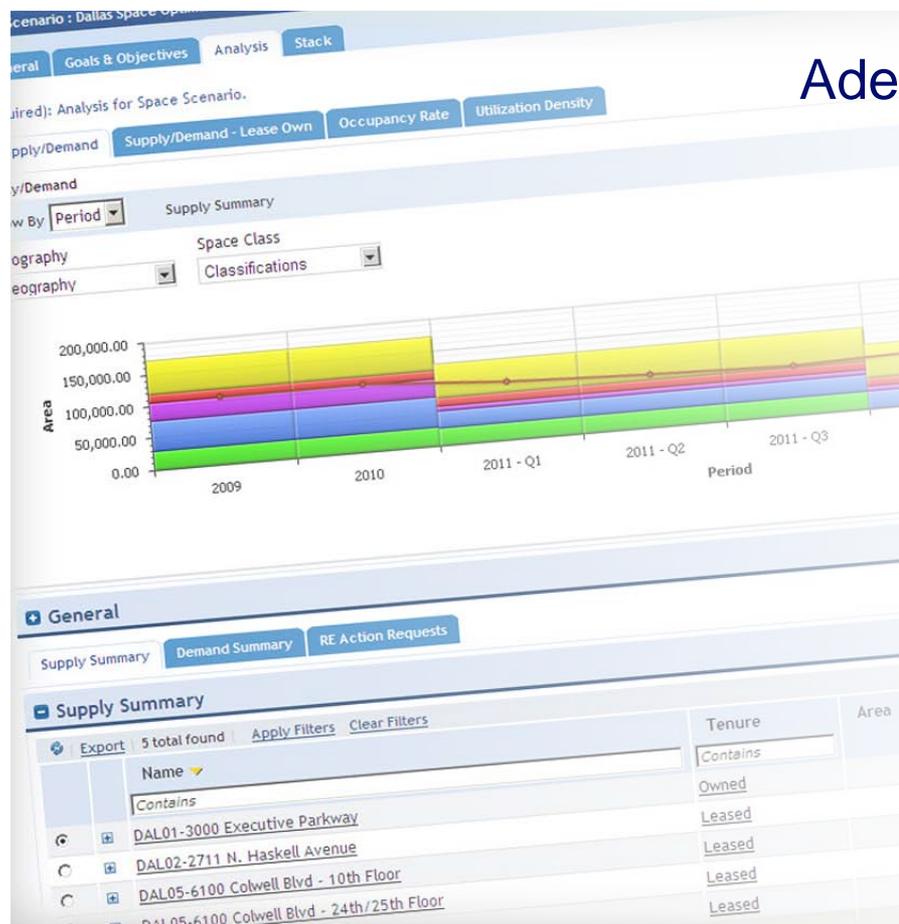
- Censimento e centralizzazione di tutte le variabili energetiche
- Centralizzazione e normalizzazione dati di consumo, esercizio e stato
- Elaborazione ed analisi, secondo metriche standard pre-definite
- Calcolo emissioni CO₂
- Supporto e tracciabilità delle attività di certificazione (LEED, ITACA etc.)



TRIRIGA Strategic Facility Planning

Pianificazione strategica dell'utilizzo del patrimonio immobiliare

Adeguamento delle performance delle facility alla strategia aziendale:



- Creazione e analisi scenari futuri
- Change delle politiche di locazione
- What-if
- Metriche di valutazione
- Analisi costi movimentazione
- Generazione automatica piani di movimentazione

TRIRIGA, cenni architetturali

Unica Interfaccia di Accesso

Unico Sistema di Dashboard e Reportistica

Facility
Management

Real Estate
Management

Project
Management

Operations
Management

Unica Piattaforma di Sviluppo Applicativo

Unico Database Relazionale



.... GE cerca costantemente i modi per migliorare i processi e considera il cambiamento una necessità per raggiungere obiettivi cruciali. TRIRIGA ci permette di essere flessibili quando è necessario. Con il suo IWMS possiamo rispondere facilmente ad ogni esigenza che proviene dalla nostra continua ricerca di miglioramento”

- David Kontra, Manager, GE Real Estate Operations .

Le sfide	La soluzione IBM	Benefici di business
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Migliorare le performance di gestione possedendo 5500 location, occupando un patrimonio di 28,5 milioni di mq distribuiti in 120 paesi amministrati in 25 lingue con una spesa annuale impiegata di 2,1 miliardi di dollari. ▪ Adottare una soluzione WEB integrata che supporti end-to-end la pianificazione del ciclo di vita del patrimonio immobiliare. ▪ Ridurre i costi, migliorare l'efficienza operativa, creare coerenza nei processi e nelle procedure ▪ Disporre di una unica fonte di informazione sul RE 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ TRIRIGA REAL ESTATE ▪ TRIRIGA FACILITY MANAGEMENT, ▪ TRIRIGA OPERATIONS ▪ TRIRIGA PROJECTS, ▪ TRIRIGA SELFSERVICE ▪ TRIRIGA WORKPLACE PERFORMANCE MANAGEMENT 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unificati 28 diversi sistemi informativi ▪ In soli 18 mesi ridimensionato il patrimonio immobiliare risparmiando 198 milioni di dollari ▪ La trasformazione del real estate di GE ha generato - da quando è iniziata nel 2003 - più di 925 milioni di dollari di risparmi nei costi reali.



... La Sostenibilità Ambientale assomiglia più a un viaggio che a una destinazione; in ogni caso TRIRIGA e TREES sono compagni preziosi perché ti permettono di sapere in ogni momento a che punto sei del percorso

Robert Fitzgerald, Nokia's Director of Workplace Process and Reporting Systems

Le sfide	La soluzione IBM	Benefici di business
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Passare da una gestione del RE regionale ad una completamente centralizzata. ▪ Utilizzare standard di gestione e processi operativi comuni a tutto il portfolio ▪ Ridurre i costi, migliorare l'efficienza operativa, creare coerenza nei processi e nelle procedure 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ TRIRIGA REAL ESTATE ▪ TRIRIGA FACILITIES ▪ TRIRIGA CAD INTEGRATOR ▪ TRIRIGA PROJECTS ▪ TRIRIGA OPERATIONS ▪ TREES 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un modello organizzativo realmente integrato. ▪ L'uso di un unico database e di processi gestionali unici per un portfolio distribuito in 130 paesi ▪ L'utilizzo di un sistema completamente IWMS ▪ Straordinari successi nelle performance del portfolio e dei progetti. ▪ L'adozione di una strategia ambientale di ampio respiro e il raggiungimento di consistenti risparmi nei consumi.



Conbipel ha fortemente beneficiato del consolidamento verso un unico sistema di gestione, velocizzando i tempi di ricerca delle informazioni, garantendo dati certi e univoci. Presto allargheremo il sistema TRIRIGA per gestire completamente lo sviluppo RE e per ottimizzare l'espansione dei punti vendita sul territorio.

Stefano Gattolin - IT Manager

Le sfide	La soluzione IBM	Benefici di business
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Automatizzare il calcolo delle aree dei reparti divendita per analisi e previsioni sulle vendite future ▪ Automatizzare la gestione dei contratti di affitto per segnalare eventi cruciali della vita del contratto ▪ Gestire documenti mediante un sistema documentale avanzato e integrato ▪ Garantire il rispetto delle condizioni di sicurezza nei PV connessi a personale certificato ▪ Automatizzare la gestione delle visite mediche 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ TRIRIGA REAL ESTATE ▪ TRIRIGA FACILITIES ▪ TRIRIGA OPERATIONS ▪ TRIRIGA CAD INTEGRATOR 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gestione e calcolo automatico aree di vendita e reparti ▪ Storicizzazione ed Audit della distribuzione delle aree ne PV ▪ Visualizzazione web delle palnimetrie ▪ Gestione informatizzata dei contratti con gestione di alert ▪ Gestione documentale e libretti di negozio con invio automatico alert ▪ Gestione ciclo di vita pratiche certificati ▪ Gestione visite mediche e certificazione personale antincendio e primo soccorso

grazie