

Ter em conta os imóveis operacionais no quadro de uma cessão/aquisição da atividade ou da empresa

- **FLEXIBILIDADE IMOBILIÁRIA E OPERACIONAL:** as instalações são adequadas para albergar uma atividade diferente? Ou a mesma atividade com uma alteração das capacidades instaladas ou da organização? Qual é o potencial de densificação/saturação?
- **OTIMIZAR A RENTABILIDADE OPERACIONAL:** que adaptações podem ser efetuadas na organização e nos imóveis para maximizar a margem operacional/sobre os custos diretos? Com ou sem investimentos no processo/edifícios?
- **VALOR DE IMÓVEIS DE SERVIÇOS E INDUSTRIAIS:** valor latente? Valor contabilístico? Valor de utilização, valor de mercado? ... Que valor ter em conta na valorização global da atividade?
- **RESERVA DE CAPACIDADE DOS IMÓVEIS:** de que reservas, para o seu projeto de atividade, dispõe o edificado e/ou o terreno, tendo em conta as características técnicas e regulamentares (urbanismo, gestão ambiental, etc.)?
- **TRABALHOS A TER EM CONTA:** quais serão as obras de modernização e atualização normativa a prever a 1/3/5 anos, consoante a atividade do comprador?
- **AUTONOMIZAÇÃO E DESOCUPAÇÃO PARCIAL:** alguns conjuntos imobiliários podem ser divididos, desocupados e valorizados separadamente?
- **FASE DE OFERTA DE COMPRA NÃO VINCULATIVA:** como dispor de uma estimativa pertinente do valor e do potencial dos ativos imobiliários sem um sistema de consulta de dados e na sequência de uma visita de uma hora ao local?

A LINDEA

- presta assistência há mais de 10 anos a grupos industriais, cooperativos e de serviços, bem como a autarquias
- realiza todos os anos 30 a 40 missões, entre as quais 2/3 se referem a avaliações e a estudos preliminares que alimentam decisões de investimento e desinvestimento
- é independente, designadamente em relação aos operadores e comercializadores imobiliários, bem como aos diretores de obra técnicos e projetistas

A vocação da Lindea é contribuir com dados objetivos e argumentos de negociação que permitam ajustar um valor de transação

- em função da condição e do potencial do imóvel operacional
- na perspetiva da continuação da operação ou da realização dos ativos

■ **Diagnóstico imobiliário rápido** avaliação de áreas, estado dos serviços básicos (produção e redes), avaliação dos trabalhos de modernização e atualização normativa, diagnóstico urbanístico e ambiental, identificação da reserva de capacidade edificada e fundiária utilizável para um projeto de atividade, riscos especiais

■ **Cenários de atividade:** segundo as intenções ou os projetos de operação do local: avaliação da adequação do local, capacidades de produção máximas por família de produtos ou de atividades, com investimento em equipamentos/imobiliário/serviços básicos e energia ou carry-over máximo

■ **Avaliação de investimentos e provisões:** modernização, atualização normativa, autonomização/divisão/contenção, trabalhos exigidos por um projeto de atividade específico, reestruturação dos edifícios, demolição, despoluição

■ **Valorização de ativos imobiliários de acordo com diferentes métodos:**

- na sua utilização presente ou noutra utilização operacional
- pelo seu potencial edificável com a sua finalidade imobiliária atual
- pelo seu potencial edificável com uma finalidade imobiliária diferente
- análise comparativa de locação e venda, com ajustamento do valor de acordo com o estado dos bens (novos ou usados)
- apreciação da fungibilidade dos bens por análise do mercado local

■ **Potencial máximo dos ativos:** volumes de produção, margem operacional, valor imobiliário

Ao serviço
do cedente
ou
do comprador

• Preparação
dos dossiers de
transferência

• Oferta não
vinculativa

• Oferta
vinculativa

• Due
diligence,
fecho

CONTACTO

Arnaud Kiner
Diretor Adjunto
arnaud.kiner@lindea.com

LINDEA ■ 04 74 67 54 27

878, rue Nationale - 69400 Villefranche
www.lindea.com

Encontre-se connosco!

Temos o maior prazer em realizar uma reunião e uma avaliação preliminar sem qualquer custo (reunião de trabalho, visita aos locais) a fim de avaliar em conjunto o interesse e as modalidades da nossa assistência