

# IMPULSIONAR A EVOLUÇÃO DAS ATIVIDADES, DO SETOR IMOBILIÁRIO E DOS TERRITÓRIOS

## Como valorizar ao máximo um ativo imobiliário operacional?



Dar com sucesso um novo impulso e valor a um local que está a perder a sua vocação histórica levanta questões, no cruzamento das prerrogativas dos proprietários vendedores, dos compradores-operadores, das autoridades locais e das autoridades de supervisão: a manutenção ou não da sua vocação económica, a rentabilidade do projeto, a contribuição para o desenvolvimento de um território, da sua população e das suas instalações, a conformidade e a exemplaridade ambiental e social, etc.

A Lindea presta assistência aos proprietários, operadores (utilizadores e decisores) e aos investidores, nos seus projetos de desocupação e reconversão total ou parcial de instalações industriais, em duas etapas:

- preparar um parecer realista sobre o valor do ativo, assim como as condições operacionais e administrativas da sua realização
- concretizar a sua valorização até à transferência do ativo

Desde 2001, uma equipa, 3 áreas de atividade para uma assistência personalizada às suas decisões e aos seus projetos imobiliários



**CONSULTORIA** sobre organização & implantação de atividades e de sítios



**DESENVOLVIMENTO** montagem & valorização de sítios e de territórios



**GESTÃO** de projetos de ordenamento e de construção



Operations, investment & development

**LINDEA acompanha** desde 2001 grupos industriais, de serviços e cooperativos, assim como coletividades locais

**LINDEA realiza** 70 a 80 missões por ano, das quais 50% dizem respeito à valorização fundiária e imobiliária, em França e na Europa Ocidental

**LINDEA é independente**, designadamente em relação aos operadores e comercializadores imobiliários, bem como aos diretores de obra técnicos e projetistas

Fizeram confiança na **LINDEA** : NTN-SNR, Danone, Korian, Orange, APRR, IRSTE, ONERA, Allianz Immovalor, Quartus, Altarea Cogedim, Lyon Métropole, Société du Grand Paris, Mairie de Divonne-les-Bains, EPF Nouvelle Aquitaine, ...

Dezembro 2020. Propriedade intelectual Lindea



## CONTATO

**Arnaud Kiner**  
Diretor Adjunto

[arnaud.kiner@lindea.com](mailto:arnaud.kiner@lindea.com)

04 74 67 54 27

Lyon, Lisboa, Istanbul

[www.lindea.com](http://www.lindea.com)

878, rue Nationale  
69400 Villefranche

# AS SUAS QUESTÕES...

**VALOR DO ATIVO:** para um ativo em curso ou em fim de exploração, a quem vender ou alugar? Que esquemas trazem a melhor valorização e uma resposta adaptada aos meus objetivos além dos económicos?

**ORIENTAÇÕES TERRITORIAIS:** que visões e que políticas trazidas pelas diferentes coletividades locais para a evolução local (económica, comercial, residencial, serviços públicos, transportes e serventias)? Que elementos de projeto de reuso das instalações poderiam beneficiar de ajudas e de financiamentos?

**RECONVERSÃO:** as minhas instalações industriais serão valorizadas se forem convertidas em habitações, lojas, escritórios, equipamentos coletivos, etc.?

**VALORIZAÇÃO PARCIAL:** quais seriam o interesse e as condições de cedência de uma parte subutilizada de uma instalação, mantendo-a em funcionamento?

**PEGADA ECOLÓGICA:** que obrigações devo cumprir em termos de gestão ambiental e despoluição antes de ceder o meu ativo?

**PLANEAMENTO/PRAZOS:** que esquema de cessão permite ceder o meu ativo o mais rapidamente possível? Que etapas são indispensáveis?

**RECONFIGURAÇÕES PRÉVIAS:** que transformações devo realizar em prol de uma maior valorização das minhas instalações: demolição, despoluição, divisão, arranjos, reestruturação, etc.?

# ... AS RESPOSTAS de Lindea

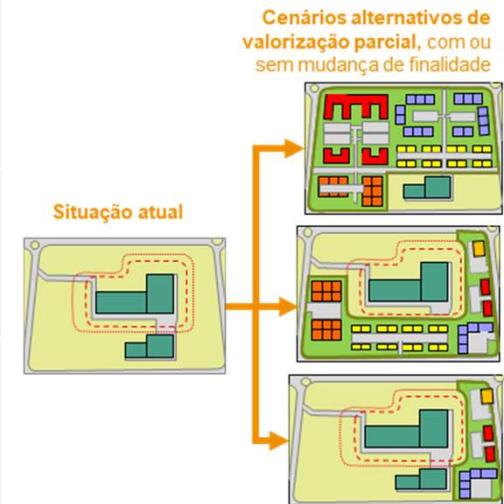


**POTENCIAL URBANO E ECONÓMICO:** em relação à posição das instalações num território, definição e dimensionamento das funções prioritárias e do nível de combinação (habitat, serviços, comércio, produção, etc.)

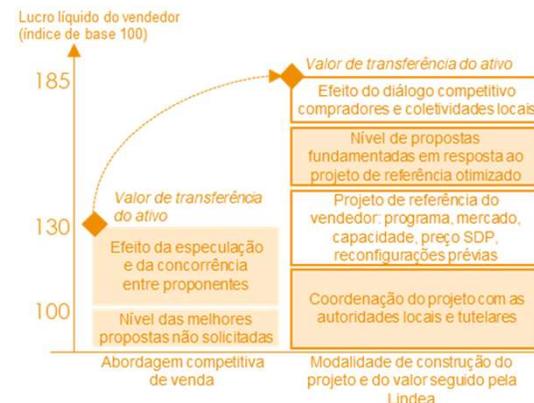
**CENÁRIOS IMOBILIÁRIOS:** construir os melhores cenários de valorização, com ou sem mudança de finalidade, apoiar a tomada de opção

**CONCERTAÇÃO ENTRE PROPRIETÁRIOS E TUTELAS:** autorizar e otimizar o projeto de valorização através de um diálogo com as autoridades locais e a DREAL (agência ambiental francesa), preparar as mudanças regulamentares

**AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA:** dispor de uma avaliação objetiva e funcional



*Análise comparativa baseada em operações assistidas pela Lindea*



**OTIMIZAÇÃO REALISTA DA CADEIA DE VALOR REAL:** criar as condições para uma consideração objetiva e fundamentada das questões em jogo para o vendedor, o comprador e as autoridades territoriais na escolha do programa e dos operadores e no balanço financeiro da operação

**CONDIÇÕES TÉCNICAS E ADMINISTRATIVAS:** antecipar e gerir reconfigurações prévias, diagnósticos e estudos necessários para a venda, autorizações administrativas, e compatibilidade entre regulamentos e projetos (incluindo PLU e ICPE)