

# HACER EVOLUCIONAR LAS ACTIVIDADES, LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA Y LOS TERRITORIOS

## Cesión, adquisición y colaboración de actividades: valorar los activos inmobiliarios



La operación inmobiliaria rara vez fundamenta una decisión de acercamiento de empresas, pero su impacto sobre el ajuste de un valor de traspaso o de adquisición puede ser significativo y requiere métodos de evaluación adaptados

Tanto para el potencial comprador como para el cedente, pueden marcar la diferencia análisis funcionales, económicos y técnicos preliminares, además de una incorporación adaptada de las propiedades inmobiliarias a las negociaciones

La vocación de Lindea es aportar elementos objetivos y argumentos de negociación que permiten ajustar un valor de transacción

- en función del estado y del potencial de la gestión inmobiliaria y de las adaptaciones posibles de las condiciones de explotación
- en la perspectiva de una continuación en la explotación o de una realización de los activos

Desde 2001, un equipo, 3 profesiones para un acompañamiento a la carta de sus decisiones y sus proyectos



**ASESORIA** y organización & implantación de actividades y de sitios



**DESARROLLO** montaje & valorización de los sitios y territorios



**GESTION** de proyectos de acondicionamiento y de construcción



**LINDEA acompaña** desde 2001 grupos industriales, de servicios y cooperativas, así como colectividades

**LINDEA realiza** cada año 70-80 trabajos, de los que 2/3 son evaluaciones y estudios preliminares que alimentan decisiones de inversión y de desinversión

**LINDEA es independiente**, en particular de los operadores y comercializadores inmobiliarios y de los directores de obra técnicos y arquitectónicos

Han confiado principalmente en **LINDEA**: Evolem, BTG Industrie et Santé, Hermès, Boehringer Merial, Gerflor, NTN-SNR, Air Liquide, MicroMega, ...



## CONTACTO

**Arnaud Kiner**  
Director Asociado

[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

# SUS PREGUNTAS...

**FLEXIBILIDAD INMOBILIARIA Y DE EXPLOTACIÓN** ¿Están adaptados los inmuebles del sitio para albergar una actividad diferente? ¿O para la misma actividad con una evolución de las capacidades instaladas o de organización? ¿Qué potencial de densificación/saturación?

**RENTABILIDAD DE LA EXPLOTACIÓN** ¿Qué adaptaciones de la organización y de los bienes inmuebles pueden contribuir a maximizar el margen operativo/sobre costes directos? ¿Con o sin inversiones procesos/edificios?

**VALOR DE LOS INMUEBLES TERCIARIOS E INDUSTRIALES** valor latente, valor contable, valor de uso, valor de mercado: ¿Qué valor hay que tener en cuenta en la valorización global de la actividad?

**RESERVA DE CAPACIDAD INMOBILIARIA:** para su proyecto de actividad, ¿Qué reservas aumentadas para la construcción y para el suelo teniendo en cuenta característica técnicas y reglamentarias (urbanismo, ICPE, ...)?

**TRABAJOS A TENER EN CUENTA** ¿Cuáles serán las actualizaciones y puestas en conformidad a 1/3/5 años, según la actividad del cesionario?

**AUTONOMIZACIÓN Y LIBERACIÓN PARCIAL** ¿Ciertos conjuntos inmobiliarios pueden ser divididos, liberados y valorizados separadamente?

**FASE DE OFERTA DE COMPRA NO VINCULANTE** ¿Cómo disponer de una estimación pertinente del valor del potencial de los activos inmobiliarios sin data-room y al finalizar una visita de sitio de una hora?

# ... LAS RESPUESTAS de Lindea



## DIAGNÓSTICO INMOBILIARIO FLASH:

balance de superficies, estados de las utilidades (producción y redes), evaluación de los trabajos de actualización y de puesta en conformidad, diagnóstico urbanístico y medioambiental, identificación de la reserva de capacidad construida y de suelo utilizable para un proyecto de actividad, riesgos particulares



## EVALUACIÓN DE INVERSIONES Y PROVISIONES:

actualización, adecuación a las normas, autonomización / división / confinamiento/trabajos requeridos para un proyecto de actividad específico, reestructuración de edificios, demolición y descontaminación

## ESCENARIOS DE ACTIVIDAD:

según las intenciones o los proyectos de explotación del sitio: evaluación de la adecuación del sitio, de las capacidades de producción máxima por familia de productos o de actividad, con inversión en equipamientos/inmobiliaria/utilidades y energías o carry-over máximo

## VALORIZACIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS SEGÚN DIFERENTES MÉTODOS:

- en su uso actual o en otro uso de explotación
- por su potencial de construcción en su destino inmobiliario actual
- por su potencial de construcción en otro destino inmobiliario
- análisis de los comparables al arrendamiento y a la venta, con ajuste de valor según el estado de los bienes (nuevos o usados)
- apreciación de la fungibilidad de los bienes por análisis del mercado local

**POTENCIAL MÁXIMO DE LOS ACTIVOS:** volúmenes de producción, margen operacional y valor inmobiliario

Al servicio  
del cedente  
o  
del adquirente

- Preparación de los expedientes de cesión
- Oferta no vinculante
- Oferta vinculante
- Due diligence, closing