

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

Cessão, aquisição e parceria de atividades: avaliar os ativos imobiliários



Se a propriedade operacional é raramente fundamento para uma decisão de aproximação das empresas, o seu impacto sobre o ajuste de um valor de cessão ou de aquisição pode ser significativo e requer métodos de avaliação adaptados

Para o candidato comprador, como para o vendedor, as análises funcionais, económicas e técnicas prévias, e depois uma tomada em conta adaptada do bem imobiliário, podem fazer a diferença

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

- em função do estado e do potencial do bem imobiliário de exploração e das adaptações possíveis das condições de exploração
- na perspetiva da continuação da operação ou da realização dos ativos

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



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

LINDEA realiza 70 a 80 missões por ano, das quais 2/3 são avaliações e estudos prévios que alimentam decisões de investimento e de desinvestimento

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

Fizeram confiança na **LINDEA** : Evolem, BTG Industrie et Santé, Hermès, Boehringer Meriel, Gerflor, NTN-SNR, Air Liquide, MicroMega, ...



CONTATO

Arnaud Kiner
Diretor Adjunto

arnaud.kiner@lindea.com

04 74 67 54 27

Lyon, Lisboa, Istanbul
www.lindea.com

878, rue Nationale
69400 Villefranche

AS SUAS QUESTÕES...

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?

RENTABILIDADE DA EXPLORAÇÃO: que adaptações da organização e do bem imobiliário podem contribuir para maximizar a margem operacional/sobretaxas diretas? Com ou sem investimentos no processo/edifícios

VALOR DE IMÓVEIS DE SERVIÇOS E INDUSTRIAIS: valor latente, valor contabilístico, valor de uso, valor comercial: que valor tomar 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?

... AS RESPOSTAS de Lindea



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