

FAIRE ÉVOLUER LES ACTIVITÉS, L'IMMOBILIER ET LES TERRITOIRES

Cession, acquisition et partenariat d'activités : valoriser les actifs immobiliers



Si l'immobilier d'exploitation fonde rarement une décision de rapprochement d'entreprises, son impact sur l'ajustement d'une valeur de cession ou d'acquisition peut être significatif et requiert des méthodes d'évaluation adaptées.

Pour le candidat acquéreur comme pour le cédant, des analyses fonctionnelles, économiques et techniques préliminaires, puis une prise en compte adaptée de l'immobilier dans les négociations peuvent faire la différence

La vocation de Lindea est d'apporter des éléments objectifs et des arguments de négociation qui permettent d'ajuster une valeur de transaction

- en fonction de l'état et du potentiel de l'immobilier d'exploitation et des adaptations possibles des conditions d'exploitation
- dans la perspective d'une poursuite de l'exploitation ou d'une réalisation des actifs

Depuis 2001, une équipe, 3 métiers, pour un accompagnement à la carte de vos décisions et de vos projets



CONSEIL en organisation & implantation d'activités et de sites



DEVELOPPEMENT montage & valorisation de sites et de territoires



MANAGEMENT de projets d'aménagement et de construction



LINDEEA accompagne depuis 2001 des groupes industriels, de services, coopératifs, ainsi que des collectivités

LINDEEA réalise chaque année 70 à 80 missions, dont les 2/3 sont des évaluations et des études préliminaires qui alimentent des décisions d'investissement

LINDEEA est indépendant, notamment des opérateurs et des commercialisateurs immobiliers, des maîtres d'œuvre techniques et architecturaux

Ils ont fait confiance à **LINDEEA** : Evolem, BTG Industrie et Santé, Hermès, Boehringer Meril, Gerflor, NTN-SNR, Air Liquide, MicroMega, ...



CONTACT

Arnaud Kiner
Directeur Associé

arnaud.kiner@lindea.com

04 74 67 54 27

Lyon, Lisboa, Istanbul

www.lindea.com

878, rue Nationale
69400 Villefranche

VOS QUESTIONS...

FLEXIBILITE IMMOBILIERE ET D'EXPLOITATION : l'immobilier du site est-il adapté pour héberger une activité différente ? Ou pour la même activité avec une évolution des capacités installées ou d'organisation ? Quel potentiel de densification/saturation ?

RENTABILITE DE L'EXPLOITATION : quelles adaptations de l'organisation et de l'immobilier peuvent contribuer à maximiser la marge opérationnelle/sur coûts directs ? Avec ou sans investissements process/bâtiments ?

VALEUR DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE ET INDUSTRIEL : valeur latente, valeur comptable, valeur d'usage, valeur marchande : quelle valeur prendre en compte dans la valorisation globale de l'activité ?

RESERVE CAPACITAIRE IMMOBILIERE : pour votre projet d'activité, quelles réserves portées par le bâti et/ou le foncier en tenant compte des caractéristiques techniques et réglementaires (urbanisme, ICPE, ...) ?

TRAVAUX A PRENDRE EN COMPTE : quelles seront les mises à niveau et mises en conformité à anticiper à 1/3/5 ans, selon l'activité du repreneur ?

AUTONOMISATION ET LIBERATION PARTIELLE : certains ensembles immobiliers peuvent-ils être divisés, libérés et valorisés séparément ?

PHASE D'OFFRE D'ACHAT NON ENGAGEANTE : comment disposer d'une estimation pertinente de la valeur et du potentiel des actifs immobiliers sans data-room et à l'issue d'une visite de site d'une heure ?

... LES RÉPONSES de Lindea



DIAGNOSTIC IMMOBILIER FLASH :

bilan de surfaces, état des utilités (production et réseaux), évaluation des travaux de mise à niveau et mise en conformité, diagnostics urbanistique et environnemental, identification de la réserve capacitaire bâtie et foncière utilisable pour un projet d'activité, risques particuliers



EVALUATION D'INVESTISSEMENTS ET PROVISIONS :

mise à niveau, mise aux normes, autonomisation/division/confinement, travaux requis par un projet d'activité spécifique, restructuration de bâtiments, démolition, dépollution

SCENARIOS D'ACTIVITE :

selon les intentions ou les projets d'exploitation du site : évaluation de l'adéquation du site, des capacités de production maximum par famille de produits ou d'activité, avec investissement équipements/immobilier/utilités et énergies ou carry-over maximum

VALORISATION DES ACTIFS IMMOBILIERS SELON DIFFERENTES METHODES :

- dans son usage actuel ou un autre usage d'exploitation
- pour leur potentiel constructible dans leur destination immobilière actuelle
- pour leur potentiel constructible dans une autre destination immobilière
- analyse des comparables à la location ou à la vente, avec ajustement de valeur selon l'état des biens (neufs ou en état d'usage)
- appréciation de la fongibilité des biens par analyse du marché local

POTENTIEL MAXIMUM DES ACTIFS : volumes de production, marge opérationnelle, valeur immobilière

Au service
du cédant
ou
de l'acquéreur

- Préparation des dossiers cession
- Offre non engageante
- Offre engageante
- Due diligence, closing