

DIAGNOSTIC DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Si vous ne pouvez pas répondre à l'ensemble de ces questions, vous êtes exposé à un risque au sein de votre portefeuille immobilier ou bien, il vous manque des opportunités de réduction de coûts. Appelez-vous pour un examen et une évaluation complémentaire de votre immobilier.

Informations générales

1. Combien de propriétés disposez-vous :
 - a) Propriétés détenues
 - b) Propriétés louées
2. Combien de pieds carrés possédez-vous au total ?
3. Quel est votre budget immobilier annuel pour cette année ?
4. Combien de baux avez-vous expirant dans les 18 prochains mois ?
5. Combien de préavis de renouvellement de bail avez-vous qui arrivent dans les 3 prochains mois ?

Documentation légale

6. Vos baux contiennent-ils :
 - a) Les provisions pour les options de renouvellement ?
 - b) Les provisions pour les résiliations de bail ?
 - c) Les options d'extension/de contraction ?
 - d) Les provisions pour les cessions ou les sous-locations ?
 - e) Les droits d'exclusivité?
 - f) Les droits de vérification de bail ?
 - g) Les obligations de réparations et de maintenance (réparties entre le propriétaire et locataire) ?
 - h) Les restrictions qui pourraient influencer votre occupation ?

Finance

7. Quel est votre indice de référence concernant vos locations en termes de pourcentage ventes/revenus ?
8. Quel est votre coût d'occupation moyen :
 - a) Par bail ?
 - b) Par pied carré ?
 - c) Par secteur géographique ?
9. Quelles sont vos dépenses annuelles pour vos conseillers juridiques externes relativement à vos biens immobiliers ?
10. Quels indicateurs de performance clés utilisez-vous pour vos activités immobilières ?
11. Comment vos budgets d'investissements sont-ils préparés et gérés pour votre portefeuille immobilier ?

Administration et vérification des baux

12. Remettez-vous systématiquement en question l'ensemble des frais d'exploitation et de rajustements ?
13. Avez-vous un compte rendu détaillé des paiements historiques de vos frais d'exploitation ?
14. Utilisez-vous vos données de paiement de location pour votre benchmarking et vos analyses ?
15. Procédez-vous à une vérification de bail systématique sur une base régulière ?
16. Quels recouvrements en frais d'exploitation avez-vous obtenus cette année ?
17. Avez-vous atteint vos économies rétroactives ?
18. Avez-vous récemment contesté l'évaluation de la taxe sur l'un de vos bâtiments occupés ?

Gestion des installations

19. Avez-vous instauré un procédé pour la gestion de l'entretien et des réparations ?
20. Coordonnez-vous les appels de service et gardez-vous un historique ?
21. Menez-vous des inspections de bâtiments avant l'occupation de celui-ci ? Pendant ?

Gestion de la construction et des projets

22. Avez-vous une équipe dédiée et spécialisée pour gérer des projets de construction / rénovation ?
23. Qui coordonne les activités de construction et d'acquisition ?
24. Vos projets de construction sont-ils basés sur votre budget et selon un calendrier défini ?

Planification stratégique

25. Votre équipe/département immobilier est-il impliqué avant une nouvelle acquisition ?
26. Quel procédé interne mettez-vous en place pour le traitement des transactions de bail ?
27. Avez-vous évalué vos baux existants afin de déterminer si des réductions de location sont possibles ?

