IMMOBILIER AV-2026-001 CONFIDENTIEL

Business Park, pôle technologique, Bavière

Opportunité hors marché · Région métropolitaine de Nuremberg, Bavière

Un business park entièrement loué, situé sur un site technologique établi de la région métropolitaine de Nuremberg, en Bavière. Le bien comprend deux immeubles de bureaux et deux parkings à étages, intégralement loués à un groupe international de technologies de l'énergie noté investment grade. Des baux de longue durée, des droits à bâtir supplémentaires et une hypothèque reprenable à 3 % définissent le profil de cette opportunité off-market.

POINTS CLÉS

- Investissement core entièrement loué ; locataire principal : groupe international de technologies de l'énergie, noté investment grade.
- Baux de longue durée assurant des flux de trésorerie stables et prévisibles.
- Rendement brut supérieur à 7,5 % pour un multiple de prix d'env. 13,3x.
- Droits à bâtir supplémentaires et potentiel de densification sur le site.
- Deux parkings à étages, entièrement loués et inclus dans la transaction.
- Hypothèque existante de EUR 70 000 000 au taux de 3 %, reprenable par l'acquéreur.
- Deux immeubles de bureaux distincts et des parkings autonomes se prêtent à une structure de club deal ou de joint-venture.

DONNÉES FINANCIÈRES CLÉS

Type d'actif	Business park, deux immeubles de bureaux
Région	Région métropolitaine de Nuremberg, Bavière
Terrain	35 948 m²
Surface locative	46 447 m²
Prix de vente	EUR 94 500 000
Taux d'occupation	100 %
Loyer net annuel	supérieur à EUR 7 087 000
Rendement brut	supérieur à 7,5 %
Multiple de prix	env. 13,3x

Stationnement	497 places, dont deux parkings à étages
Financement	Hypothèque de EUR 70 000 000 à 3 %, reprenable
WALT	Baux de longue durée

LOCATAIRES & BAUX

Les deux immeubles de bureaux et les deux parkings sont entièrement loués. Le locataire principal est un groupe international de technologies de l'énergie noté investment grade. Les baux sont de longue durée et génèrent des revenus locatifs stables et prévisibles de plus de EUR 7 087 000 nets par an.

MARCHÉ & PERSPECTIVES

Le bien est situé sur un site technologique établi de la région métropolitaine de Nuremberg, au sein d'un pôle d'entreprises reconnu. Le terrain dispose de droits à bâtir supplémentaires et offre un potentiel de densification considérable, permettant une optimisation ESG du site à long terme.

Compte tenu du volume d'investissement et de la répartition claire en deux immeubles de bureaux distincts et des parkings autonomes, la structure du bien se prête à un scénario de club deal ou de joint-venture.

Une documentation détaillée est mise à la disposition des parties qualifiées après signature d'un accord de confidentialité.

CONTACT

Adivera Ventures c/o Adivera AG. Demandes via adivera.ventures. Il n'y a pas de candidature. Une conversation commence par une introduction.

Société	Adivera Ventures c/o Adivera AG
Adresse	Dufourstrasse 49, 8008 Zurich
Téléphone	+41 44 748 44 44
E-mail	info@adivera.ventures
Site web	https://adivera.ventures

Ce document est confidentiel et destiné exclusivement à des acquéreurs et investisseurs qualifiés. Il ne constitue ni une offre, ni une recommandation, ni un conseil en placement. Toutes les informations proviennent du mandant ou de son partenaire, sont transmises sans garantie et peuvent être modifiées sans préavis ; vente intermédiaire réservée. Le mandat est géré par le partenaire agréé ; Adivera assure la mise en relation. La documentation détaillée est mise à disposition des parties qualifiées après signature d'un accord de non-contournement et de confidentialité. Demandes à Adivera Ventures.