IMMOBILI AV-2026-001 RISERVATO

Business Park, polo tecnologico, Baviera

Opportunità fuori mercato · Area metropolitana di Norimberga, Baviera

Un business park interamente locato in un sito tecnologico consolidato dell'area metropolitana di Norimberga, in Baviera. L'immobile comprende due edifici per uffici e due autosili, interamente locati a un gruppo internazionale di tecnologie energetiche con rating investment grade. Contratti di locazione a lungo termine, diritti edificatori aggiuntivi e un'ipoteca subentrabile al 3 % definiscono il profilo di questa opportunità off-market.

PUNTI SALIENTI

- Investimento core interamente locato; conduttore principale: gruppo internazionale di tecnologie energetiche, rating investment grade.
- Contratti di locazione a lungo termine con flussi di cassa stabili e prevedibili.
- Rendimento lordo superiore al 7,5 % con un moltiplicatore di prezzo di ca. 13,3x.
- Diritti edificatori aggiuntivi e potenziale di densificazione sull'area.
- Due autosili, interamente locati e inclusi nella transazione.
- Ipoteca esistente di EUR 70.000.000 al tasso del 3 %, subentrabile dall'acquirente.
- Due edifici per uffici separati e autosili autonomi si prestano a una struttura di club deal o joint venture.

DATI FINANZIARI CHIAVE

Tipologia	Business park, due edifici per uffici
Regione	Area metropolitana di Norimberga, Baviera
Terreno	35.948 m²
Superficie locabile	46.447 m²
Prezzo di vendita	EUR 94.500.000
Tasso di occupazione	100 %
Canone netto annuo	superiore a EUR 7.087.000
Rendimento lordo	superiore al 7,5 %
Moltiplicatore di prezzo	ca. 13,3x
Parcheggi	497 posti, inclusi due autosili
Finanziamento	Ipoteca di EUR 70.000.000 al 3 %, subentrabile

WALT	Contratti a lungo termine

LOCATARI & CONTRATTI

Entrambi gli edifici per uffici ed entrambi gli autosili sono interamente locati. Il conduttore principale è un gruppo internazionale di tecnologie energetiche con rating investment grade. I contratti di locazione sono a lungo termine e generano redditi locativi stabili e prevedibili superiori a EUR 7.087.000 netti all'anno.

MERCATO & PROSPETTIVE

L'immobile si trova in un sito tecnologico consolidato dell'area metropolitana di Norimberga, all'interno di un cluster aziendale riconosciuto. L'area dispone di diritti edificatori aggiuntivi e offre un considerevole potenziale di densificazione, che consente un'ottimizzazione ESG del sito a lungo termine.

In considerazione del volume dell'investimento e della chiara suddivisione in due edifici per uffici separati e autosili autonomi, la struttura dell'immobile si presta a uno scenario di club deal o joint venture.

La documentazione dettagliata è a disposizione delle parti qualificate previa sottoscrizione di un accordo di riservatezza.

CONTATTO

Adivera Ventures c/o Adivera AG. Richieste tramite adivera.ventures. Non esiste una candidatura. Una conversazione inizia con una presentazione.

Società	Adivera Ventures c/o Adivera AG
Indirizzo	Dufourstrasse 49, 8008 Zurich
Telefono	+41 44 748 44 44
E-mail	info@adivera.ventures
Sito web	https://adivera.ventures

Il presente documento è riservato e destinato esclusivamente ad acquirenti e investitori qualificati. Non costituisce né un'offerta, né una raccomandazione, né una consulenza in investimenti. Tutte le informazioni provengono dal mandante o dal suo partner, sono trasmesse senza garanzia e possono cambiare senza preavviso; è riservata la vendita intermedia. Il mandato è gestito dal partner autorizzato; Adivera effettua la presentazione. La documentazione dettagliata è a disposizione delle parti qualificate dopo la firma di un accordo di non elusione e riservatezza. Richieste ad Adivera Ventures.