IMMOBILIER AV-2026-003 CONFIDENTIEL

Complexe de micro-living, centre de Francfort

Opportunité hors marché · Francfort-sur-le-Main, centre-ville

Un complexe de micro-living neuf au centre-ville de Francfort-sur-le-Main. Le bien comprend 124 appartements entièrement meublés répartis sur sept étages, exploités par une société d'exploitation professionnelle, ainsi qu'env. 800 m² de surfaces commerciales au rez-de-chaussée restant à développer. Le taux d'occupation s'élevait à 75 % en juillet 2026 et devrait atteindre 95 % d'ici octobre 2026.

POINTS CLÉS

- Construction neuve achevée au T4 2023 ; qualité de première occupation, aucun retard d'investissement.
- Segment du micro-living exploité, dans un emplacement central de Francfort à la demande stable.
- Trajectoire d'occupation : 75 % en juillet 2026, 95 % prévus d'ici octobre 2026.
- Loyer moyen de EUR 32.50 par m², avec une tendance haussière des prix dans le segment.
- Potentiel de valorisation par le développement d'env. 800 m² de surfaces commerciales au rez-de-chaussée.
- Modèle d'exploitant professionnel avec gestion immobilière complète en place.

DONNÉES FINANCIÈRES CLÉS

Type d'actif	Complexe de micro-living, construction neuve
Région	Francfort-sur-le-Main, centre-ville
Prix de vente	EUR 42 500 000
Unités	124 appartements, dont 17 avec balcon
Surface moyenne	env. 44 m²
Surface résidentielle	env. 5 380 m²
Surface commerciale	env. 800 m², rez-de-chaussée, à développer
Surface locative	env. 6 180 m²
Taux d'occupation	75 % (juillet 2026), 95 % prévus (octobre 2026)
Loyer moyen	EUR 32.50 par m² et par mois
Loyer annuel	env. EUR 1 930 000 à 95 % d'occupation
Rendement brut	env. 4,5 % sur le loyer résidentiel

LOCATAIRES & BAUX

Les appartements sont entièrement meublés, équipés de cuisines agencées et loués dans le segment du micro-living par une société d'exploitation professionnelle qui assure la gestion immobilière complète. Le taux d'occupation s'élevait à 75 % en juillet 2026 ; l'exploitant prévoit 95 % d'ici octobre 2026. À 95 % d'occupation, le loyer résidentiel atteint env. EUR 1 930 000 par an, sur la base d'un loyer moyen de EUR 32.50 par m² et par mois.

Les env. 800 m² de surfaces commerciales au rez-de-chaussée, divisibles en deux unités, ne sont pas encore loués et ne sont pas compris dans les chiffres locatifs ci-dessus.

MARCHÉ & PERSPECTIVES

Le bien est situé au centre-ville de Francfort-sur-le-Main, un emplacement à la demande soutenue en petits logements meublés. Les loyers du segment du micro-living affichent une tendance haussière. Le développement des surfaces commerciales du rez-de-chaussée offre un potentiel de revenus supplémentaire au-delà de l'état locatif résidentiel.

Une hypothèque existante peut être reprise si nécessaire. 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.