

Immeuble de bureaux indépendant avec potentiel value-add

Postée le **26/02/2026**

Description générale

Fiche d'identité de la société

Type d'actif : Immobilier
Localisation du siège : France
Région : Confidentiel

Résumé général de l'activité

Immeuble de bureaux indépendant situé dans une métropole régionale européenne dynamique, bénéficiant d'un emplacement stratégique à proximité immédiate des principaux axes de transport et pôles économiques.

Actif développé sur plusieurs niveaux, offrant des surfaces modernes et flexibles adaptées aux standards actuels du marché tertiaire. Taux d'occupation sécurisé avec locataires solides et baux en cours générant des flux locatifs réguliers.

Potentiel de valorisation identifié à travers :

- optimisation des loyers à moyen terme,
- amélioration énergétique et repositionnement ESG,
- restructuration partielle ou extension des surfaces,
- refinancement optimisé.

A propos de la cession

Raison de la cession : Arbitrage patrimonial dans le cadre d'une stratégie de rotation d'actifs et de réallocation du capital vers d'autres classes d'actifs / zones géographiques. Cession opportuniste d'un actif arrivé à maturité dans son cycle de création de valeur.

Éléments chiffrés

En k€/année	n-2	n-1	n	n+1
CA				
Marge brute				
EBE				
Résultat exploitation				
Résultat net				
Nb. de personnes				

Position / concurrence

Positionnement par rapport au marché

Actif tertiaire positionné sur le segment bureaux au sein d'un marché européen mature, porté par une demande soutenue pour des immeubles bien situés, flexibles et répondant aux nouvelles exigences ESG. L'environnement macroéconomique actuel favorise les actifs offrant : - visibilité sur les flux locatifs - qualité des signatures locatives - potentiel d'optimisation opérationnelle - conformité aux standards énergétiques européens Le marché européen des bureaux connaît une polarisation accrue entre actifs prime sécurisés et immeubles nécessitant repositionnement, créant des opportunités attractives pour des investisseurs disposant d'une approche active.

Concurrence

Concurrence composée principalement : - d'investisseurs institutionnels européens, - de fonds core / core+, - de family offices et véhicules opportunistes, - de foncières spécialisées tertiaire. La sélectivité accrue des acteurs financiers renforce l'intérêt pour les actifs offrant à la fois rendement sécurisé et potentiel de création de valeur maîtrisé. Barrières à l'entrée : - accès à des opportunités off-market, - capacité de structuration financière, - expertise en asset management, - maîtrise des contraintes réglementaires et ESG européennes.

Points forts / faibles

Points forts

- Actif tertiaire situé dans une métropole européenne dynamique.
- Localisation stratégique avec excellente accessibilité (transports, axes structurants).
- Actif sécurisé par des baux en place et revenus locatifs récurrents.
- Profil locatif qualitatif (signatures solides / diversification locative).
- Rendement attractif au regard du marché européen.

- Potentiel d'optimisation des loyers et revalorisation à moyen terme.
- Opportunité de création de valeur via asset management actif.
- Immeuble conforme ou améliorabile selon standards ESG européens.
- Ticket institutionnel adapté aux investisseurs professionnels.

Complément d'information

Éléments complémentaires

Prix de cession souhaité : **38 000 k€**

Compléments, spécificités

Dossier structuré avec data room disponible sous NDA.

Profil de repreneur recherché

Personne morale

Complément sur le profil de repreneur recherché

Opération adaptée à un investisseur recherchant un actif core / core + avec rendement sécurisé et upside maîtrisé :

Investisseur institutionnel, foncière, fonds de private equity immobilier ou family office structuré, disposant d'une capacité d'investissement significative et d'une expérience démontrée sur des actifs immobiliers en Europe.

Approche long terme privilégiée. Capacité à structurer l'acquisition avec dette senior / financement structuré.

Track record sur actifs core / core+ / value-add apprécié selon stratégie envisagée.