

Portefeuille tertiaire premium multi-locatairesPostée le **05/03/2026****Description générale****Fiche d'identité de la société**

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

Résumé général de l'activité

Portefeuille tertiaire composé de trois actifs multi-locataires situés au sein d'une grande métropole d'Europe occidentale, dans des zones d'affaires établies bénéficiant d'une connectivité autoroutière et de transports en commun performants.

L'ensemble développe une surface totale d'environ 25 000 à 27 000 m² et se positionne sur un segment tertiaire de qualité institutionnelle.

Les immeubles, construits entre les années 1990 et 2000, présentent des standards techniques solides et des espaces communs qualitatifs.

Le portefeuille intègre une offre de stationnement significative ainsi qu'un environnement de type campus sur certains sites.

La base locative est diversifiée, combinant grands groupes corporates et PME, offrant une visibilité de revenus via un WAULT cohérent avec le marché.

Les loyers en place sont alignés avec les niveaux locatifs du sous-marché. Une vacance d'environ 7 % sur un actif (?1 700 m²) constitue un levier immédiat de création de valeur via relocation et stratégie de gestion active.

L'opération présente un profil value-add sécurisé, combinant cash-flow immédiat et potentiel de reversion à court / moyen terme.

A propos de la cession

Raison principale de la cession : Autre

Compléments :

Arbitrage stratégique d'actifs. Le vendeur procède à une rotation de portefeuille dans une logique d'optimisation d'allocation de capital.

Eléments 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

Le portefeuille est positionné sur un segment tertiaire établi au sein d'un corridor d'emploi majeur d'Europe occidentale. Les actifs bénéficient d'un environnement économique mature, d'une profondeur locative solide et d'un tissu d'entreprises diversifié. La demande structurelle pour des surfaces bien connectées et immédiatement opérationnelles soutient la liquidité du marché. L'opération se situe dans une logique intermédiaire entre core+ et value-add, avec un profil de risque maîtrisé grâce à la diversification locative et à la visibilité des flux existants.

Concurrence

Le marché tertiaire métropolitain européen demeure compétitif, notamment sur les actifs prime. Toutefois, les portefeuilles offrant à la fois une taille critique immédiate, une vacance maîtrisée et un potentiel d'optimisation locative restent limités. Les stratégies ESG et la modernisation énergétique constituent aujourd'hui un axe différenciant permettant d'améliorer la valeur à la stabilisation et d'attirer des investisseurs institutionnels.

Points forts / faibles

Points forts

Portefeuille de 3 actifs tertiaires multi-locataires.

Surface globale significative (~25 000 – 27 000 m²).

Localisation dans une grande métropole d'Europe occidentale.

Base locative diversifiée (corporates + PME).

Revenus sécurisés avec visibilité WAULT.

Vacance maîtrisée (~7 %) offrant un levier immédiat.

Potentiel de reversion et optimisation locative.

Potentiel d'amélioration ESG.

Profil core+ / value-add équilibré.

Taille critique attractive pour investisseurs institutionnels.

Complément d'information

Éléments complémentaires

Prix de cession souhaité : **50 000 k€**

Profil de repreneur recherché

Personne morale

Complément sur le profil de repreneur recherché

Investisseurs institutionnels, fonds core+, fonds value-add pan-européens, family offices immobiliers dynamiques ou investisseurs internationaux mid-cap disposant d'une capacité d'exécution rapide et d'une approche structurée.

Un apport en fonds propres cohérent avec une opération de cette taille est requis. Les candidats devront démontrer leur capacité financière et leur expérience en gestion d'actifs tertiaires.