

Bar, Hôtel restaurant 4* d'environ 100 chambres avec piscine et spa, Hambourg, en Allemagne

Annonce **C1341283** postée le **28/janvier/2026**

Description de l'activité

Opportunité institutionnelle : Hôtel 4 étoiles sur golf - Hambourg.

Projet hôtelier : Construction d'un hôtel 4 étoiles premium de 100 chambres au cœur d'un prestigieux golf, à Hambourg, en Allemagne.

Concept & positionnement :

- Monopole géographique : Le seul hôtel 4* implanté directement sur parcours de golf à Hambourg.
- Environnement premium : Golf historique (1906) - 1 200 membres.
- Accessibilité : A 5 km d'un aéroport international (17m+ passagers/an), 12 km du centre-ville.
- Cadre naturel : Au bord de l'Alster, dans un quartier résidentiel huppé.
- Mix de clientèle équilibré : Business (40%), loisirs-golf (35%), mice-événements (25%). Actif premium.

Caractéristiques complètes :

- Hébergement (3 000 m2) : 100 chambres climatisées (30-45 m2) : 70 standard, 20 supérieures, 10 suites design contemporain sobre-élégant, matériaux naturels nobles.
- Équipements haut de gamme : TV satellite, WI-FI fibre, minibar, coffre, balcon/terrasse (80%) vue golf/nature pour 100% des chambres.
- Restauration et bar (800 m2) : Restaurant gastronomique de 100 couverts (cuisine régionale et internationale), bar lounge avec cheminée de 60 places, terrasse panoramique de 80 places (vue 18? trou). Cave à vins avec 300 références, cuisine semi-ouverte.
- SPA et bien-être (600 m2) : Piscine intérieure chauffée 15x7m, jacuzzi 8 places sauna finlandais, hammam, cabines soins (massage, soins corps/visage), salle fitness équipée (cardio, musculation, cours collectifs), espace détente panoramique, vue golf/nature.
- Centre mice - événementiel (400 m2) : 5 salles modulables (30-200 personnes).

Équipements audiovisuels dernière génération.

Foyer cocktail 100 personnes, espaces networking accès wifi dédié, restauration sur mesure.

Infrastructures & services :

- Parking sécurisé de 120 places (dont 20 bornes électriques).
 - Buanderie professionnelle, cuisines équipées normes HACCP.
 - Système sécurité 24/7, conciergerie premium accès direct parcours golf (privilèges membres pour clients).
- Normes accessibilité din 18040 (PMR).

Montage financier sécurisé - financement 100% structuré.

Équation financière : Aucun apport investisseur requis pendant phase construction.

Dette senior (fonds pension) : 17.500.000 € (70%).

Acquis dette mezzanine : 7.500.000 € (30%) structuré

Financement total sécurisé : 25.000.000 € (100%).

Conditions dette senior (accord ferme) :

- Montant : 17.500.000 € (70% projet).
- Durée : 25 ans taux : 4,00% fixe/an.

- Différé d'amortissement : 2 ans (phase construction).
- Remboursement : Amortissement linéaire années 3-25.
- Garanties : Hypothèque rang 1 + nantissement contrat gestion.

Conditions :

Dettes mezzanine (termsheet signé) :

- Montant : 7.500.000 € (30% projet).
- Durée : 3 ans (bullet).
- Taux : 7,50%/an (intérêts capitalisés possible).
- Sortie prévue : Refinancement/equity année 3 (mise en exploitation).
- Subordination : Rang 2 après dette senior.
- Service de la dette (à régime de croisière) :
- Année 1-2 (construction) : Intérêts capitalisés - pas de sortie cash année 3+ (exploitation) :
- Dette senior : 850.000 € / an (intérêts + amortissement).
- Dette mezzanine : 562.500 € / an (intérêts seuls années 1-3).
- Total service dette : 1.412.500 € / an.

Avantage investisseur :

- L'investisseur entre au capital après construction, sur actif opérationnel :
- Risque chantier éliminé (financement construction totalement externalisé).
- Entrée sur actif générateur de revenus immédiats ticket d'entrée equity : 5.000.000 € - 8.000.000 € (selon la structuration finale).
- Rendement equity : 13-18% / an (selon effet levier).
- Cashflow disponible après un service de dette : 400.000 - 650.000 € / an.
- Structure cible post-construction (exemple 30% equity) :
- Valeur actif stabilisé : 28.000.000 €.
- Dette senior résiduelle : 17.000.000 € (61%).
- Dette mezzanine refinancée : 3.500.000 € (12,5%).
- Equity investisseur : 7.500.000 € (26,5%).
- Roi equity (sur 7,5 M€) : 16% / an.
- Cashflow annuel equity : 600.000 € / an.
- Payback period : 7 ans.
- Sortie dette mezzanine année 3 : Refinancement bancaire classique.

Le commerce possède : **un jardin / parc, un parking, une piscine, un spa / sauna, une terrasse**

Confort : **4 étoiles**

Nombre de chambres : **100**

Nombre de places en salle : **160**

Nombre de places en terrasse : **80**

Surface commerciale : 4 500 m²

Surface totale : 6 500 m²

Informations sur la cession

Prix de cession : **25 000 000 €**

Localisation

Localisation :

Photos

Il n'y a pas de photos pour cette annonce.