

Importante transaction dans le segment des appart-hôtels

Ce 27 juin 2018, Home Invest Belgium a conclu un accord (sous conditions suspensives) pour la reprise de la société **BE REAL ESTATE** S.A. propriétaire de quatre immeubles de type « appart-hôtel » à Bruxelles. Les appart-hôtels sont des établissements proposant la location d'appartements meublés et les services d'un hôtel (réception, nettoyage, blanchisserie, etc.).

Le premier immeuble se situe Square Ambiorix n°28 au cœur du quartier européen ; le deuxième se trouve dans les environs immédiats de la Grand-Place, rue des Dominicains n°25. Un autre immeuble est situé avenue de Tervuren n°149, sur le rond-point Montgomery. Enfin, le dernier se situe boulevard du Régent, non loin de la place Madou et du Cirque Royal. Au total, 185 nouvelles unités viendront ainsi s'ajouter au portefeuille de la SIR.

Le portefeuille continuera d'être opéré sous la marque B APARTHOTELS par la société BEAPART S.A., bénéficiaire d'un droit d'emphytéose d'une durée de 27 ans. www.b-aparthotels.com



Ambiorix



Grand-Place

Les immeubles seront entièrement rénovés par l'exploitant au cours de la première année du bail, tout en maintenant leur exploitation.

La transaction, qui reste soumise à la levée de certaines conditions suspensives, devrait se matérialiser avant la fin de l'année. La valeur conventionnelle du portefeuille a été fixée à € 36 millions (en ligne avec la valeur d'expertise déterminée par l'expert indépendant) et le loyer « triple net »¹, fixe (c'est-à-dire indépendant des performances opérationnelles des immeubles) et indexé s'élève à € 1.845.000. L'acquisition sera financée par lignes de crédit.

Par cette acquisition, Home Invest Belgium confirme l'élargissement de sa stratégie au secteur des résidences de tourisme. Un premier pas dans ce segment avait déjà été posé en 2016 par l'acquisition de résidences de vacances dans le Center Parcs Port-Zélande aux Pays-Bas. Cette fois, la SIR se tourne vers des résidences hôtelières urbaines destinées tant aux touristes qu'aux voyageurs d'affaire.

Le point commun entre ces investissements est leur typologie, très proche du segment résidentiel classique ce qui offre à la SIR des possibilités variées de sortie ou de reconversion à long terme, ainsi que les baux triple net de longue durée conclus pour ce type de biens.

Lors de la réalisation de la transaction, le segment de l'hébergement touristique représentera ± 17% du portefeuille de la SIR. A terme, le Conseil d'administration estime que cette part pourrait atteindre 25% du portefeuille.

« Entrer dans le secteur de l'appart-hôtel nous permet de prendre des positions foncières de première qualité. Par définition, les localisations hôtelières sont souvent excellentes et hyper centrales », commente **Nicolas Vincent**, Chief Investment Officer de la SIR.

Sophie Lambrighs, CEO, ajoute : *« Le segment des appart-hôtels constitue une extension naturelle du secteur résidentiel classique. Les biens présentent essentiellement les mêmes caractéristiques physiques que les biens résidentiels classiques. Les appartements se composent généralement d'une chambre, d'une cuisine, d'une salle-de-bains et d'un espace salon/tv ». Ils permettent à long terme (et moyennant changement de permis) une revente à la découpe qui cadre dans parfaitement avec la stratégie de la société ».*

Romain Avril, CEO B Aparthotels : *« La vente des murs de nos appart-hôtels à travers la cession de la société BE REAL ESTATE S.A constitue un tournant important pour l'avenir de la chaîne B Aparthotels, puisqu'elle va nous permettre de nous focaliser sur notre métier d'exploitant et de dégager les moyens financiers nécessaires à notre développement international. L'objectif global reste d'atteindre 30 résidences en exploitation ou en cours de développement à l'horizon 2022. Dans cette optique, Home Invest Belgium sera un partenaire privilégié, notamment dans la région Benelux ».*

¹ Le preneur reste seul responsable des frais, charges et réparations liés aux immeubles (en ce compris les grosses réparations comme la toiture) pendant toute la durée du contrat

Home Invest Belgium a été conseillée dans cette transaction par Lawsquare et Nibelle & Partners. Loyens & Loeff a agi comme conseiller des vendeurs.



Pour tout renseignement complémentaire

Sophie Lambrighs
Chief Executive Officer
Tél : +32.2.740.14.51
E-mail : sla@homeinvest.be

Home Invest Belgium
Boulevard de la Woluwe 46, boîte 11
B – 1200 Bruxelles
www.homeinvestbelgium.be



A PROPOS DE HOME INVEST BELGIUM

Depuis sa création en juin 1999, Home Invest Belgium est une société immobilière belge cotée, spécialisée dans l'immobilier résidentiel destiné au marché locatif et dans certaines formes d'hébergement touristique. Propriétaire d'un portefeuille de plus de € 460 millions, elle met à disposition de ses locataires des biens résidentiels de qualité et leur fait bénéficier d'une gestion professionnelle. Home Invest Belgium développe également ses propres projets en vue d'assurer la croissance de son portefeuille et procède en parallèle à un arbitrage régulier d'une fraction de celui-ci. Son portefeuille est situé en Belgique et aux Pays-Bas.

Home Invest Belgium est cotée sur le marché continu d'Euronext Brussels [HOMI] et bénéficie du statut fiscal belge SIR.