

Xior zet internationale expansie verder met intrede in vijfde land Polen en extra acquisitie in Granada



Xior zet internationale expansie verder met intrede in Polen

- Toevoegen van **vijfde land** bevestigt Xior's ambitie om de leidende pan-Europese speler in studentenvastgoed te worden
- **Target portefeuille** op termijn van **minimaal 2.500 units** en maximaal 10% van totale fair value van de portefeuille. Eerste substantiële intrede met flagship project in Warschau met meer dan 500 kamers
- De Poolse studentenmarkt is volop in ontwikkeling: een land met **meer dan 1,2 miljoen studenten** gekenmerkt door structureel tekort aan kwalitatieve huisvesting en dus sterk groeipotentieel aan hogere investeringsrendementen
- **Project Warschau** betreft een **turnkey** project met een **investeringswaarde** van ca. 32 MEUR met een bruto **investeringsrendement** van ca. 9%
- Verwachte **oplevering** augustus 2024
- Volledig ontwikkelingsrisico blijft bij de verkoper

Verdere uitbreiding in Granada: nieuw ontwikkelingsproject op toplocatie

- Intentiebrieven getekend voor nieuw **te ontwikkelen, duurzaam project** met ca. **310 units** met eigen badkamer en diverse gemeenschappelijke voorzieningen
- **Totale investeringswaarde** van ca. 26,25 MEUR
- **Triple net huurovereenkomst** met Odalys voor 12 jaar
- Verwacht theoretisch **bruto aanvangsrendement** van ca. 7%
- Verwachte **oplevering** voor Q3 2025
- Volledig ontwikkelingsrisico blijft bij de verkoper

Christian Teunissen, CEO Xior

“Met de intrede in Polen en deze eerste substantiële acquisitie, rolt Xior haar groeistrategie als pure player in studentenhuisvesting verder uit naar een bijzonder interessante markt en wordt onze ambitie om een leidende pan-Europese speler te worden verder onderbouwd. Ook in Spanje blijven we onverstoord verder groeien en verdubbelen we met deze tweede residentie onze aanwezigheid in Granada.”

1. Xior kondigt haar intrede in Polen aan en stapt 5^{de} land binnen

Xior zet als continentale vastgoedspeler gespecialiseerd in studentenvastgoed haar internationale expansiestrategie verder door een 5^{de} land toe te voegen aan haar portefeuille. Na België, Nederland, Spanje en Portugal wordt Polen een additionele drijfkracht voor het verder realiseren van Xior's internationale groeiplannen. Met een eerste investeringsproject met meer dan 500 kamers zet Xior meteen een substantiële eerste stap in deze nieuwe markt. De totale investeringswaarde bedraagt ca. 32 MEUR met een bruto investeringsrendement van ca. 9%. De volledige investering zal plaatsvinden in EUR, om zo het wisselrisico te vermijden.

Poolse studentenhuisvestingsmarkt

De Poolse markt is een attractieve studentenmarkt die nog steeds volop in ontwikkeling is en vergeleken kan worden met de studentenhuisvestingsmarkt in West-Europa in 2013-2014. Polen wordt gekenmerkt door een structureel tekort met een sterk groeipotentieel waarbij slechts voor 1 op de 10 studenten een woning voorhanden is. Het huidige aanbod biedt op heden voor slechts ca. 84.000 studenten een aangepaste studentenaccommodatie, waarvan bovendien het grootste deel (90%) in publieke handen is, verouderd is en niet meer voldoet aan de eisen van de moderne student. Er is dus een duidelijke en onbeantwoorde nood aan kwaliteitsvolle studentenkamers. Xior ziet dus enorm veel potentieel in deze markt en heeft de ambitie om als eigenaar en uitbater een antwoord te bieden op dit structureel tekort.

De grootste Poolse studentensteden zijn, volgens orde van grootte: Warschau, Krakau, Wrocław, Poznań en Gdansk. Dit zijn allen steden met een aanzienlijke (internationale) studentenpopulatie dankzij de aanwezigheid van diverse kwaliteitsvolle universiteiten en hogescholen. Polen biedt plaats aan 349 onderwijsinstellingen met een totale studentenpopulatie van meer dan 1,2 miljoen in het academiejaar 2020-2021 waarvan ca. 7% internationale studenten. Het aandeel internationale studenten kent een exponentiële groei met groeiratio's die sinds 2012 van 2% naar bijna 7% gestegen zijn.



Mede onder impuls van Europa is Polen uitgegroeid tot een aantrekkelijke investeringsmarkt die reeds vele internationale investeerders uit diverse andere vastgoedsegmenten heeft aangetrokken, ook de uitstekende beheersing van het Engels in Polen is een bijkomende troef. De goede infrastructuur en bruisende steden zijn een aantrekkingspool voor studenten, zowel nationaal als internationaal.

Aankondiging nieuwbouwproject in Warschau

Xior kondigt vandaag een eerste project aan in de populaire studentenstad Warschau en heeft een duidelijke ambitie om net zoals in de andere landen ook in Polen haar stempel te drukken door verder te zoeken naar interessante investeringsopportuniteiten in de belangrijkste Poolse studentensteden. Xior heeft een target om op termijn te groeien naar een portefeuille in Polen van minimaal 2.500 units waarbij men streeft om de portefeuille in Polen tot maximaal 10% van de totale fair value van de portefeuille te laten evolueren om steeds voldoende spreiding te garanderen in de totale internationale vastgoedportefeuille.

Project Warschau

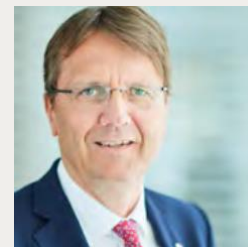
Project Warschau betreft een nieuw te ontwikkelen en reeds vergunde studentenresidentie met 521 kamers (elk met eigen sanitair) op een zeer gunstige locatie dicht bij bus- en tramhaltes en op amper 500m van de “Wyzsza Szkola Bezpieckzenstwa” school en nog 10 andere onderwijsinstellingen op wandelafstand. Hoewel Warschau de stad is met het hoogste aantal studenten in Polen, zijn er maar 10 privé-studentenresidenties aanwezig waarvan slechts 1 vergelijkbare residentie met 488 units. Het aantal internationale studenten steeg met 39% tussen 2015-2020 en men verwacht een stijging tot ca. 31.500 internationale studenten tegen 2030. De verwachte investeringswaarde bedraagt ca. 32 MEUR met een bruto investeringsrendement van ca. 9% met een verwachte oplevering tegen augustus 2024. De turnkey ontwikkeling zal plaatsvinden in een Joint Venture structuur met de verkoper en ontwikkelaar Solida en zal via forward funding gefinancierd worden. De instap van Xior zal gefaseerd verlopen, waarbij 25% van de aandelen in de Joint Venture zullen worden aangekocht (onder bepaalde opschortende voorwaarden) en de overige 75% na oplevering.

Deze residentie zal in eigen beheer, vanaf oplevering onder de Xior vlag uitgebaat worden, waarbij een ‘inkomstengarantie’ met de verkoper Solida werd bedongen. Met Solida zal eveneens een structurele samenwerkingsovereenkomst worden afgesloten. Solida is een actieve speler in Polen met een duidelijke focus op studentenhuysvesting en beschikt naast dit project ook nog over een toekomstige pipeline. Solida en Xior zullen samen zoeken naar de best mogelijke projecten om enerzijds het tekort aan studentenkamers in Polen te beantwoorden en anderzijds de positie van Xior in Polen te vergroten, steeds rekening houdend met concrete investeringscriteria gebaseerd op vraag, aanbod, huurprijs en ligging.

Er werd met Solida een ‘heads of terms’ getekend die nog afhankelijk is van een aantal voorwaarden, zoals onder meer het uitvoeren van een due diligence met positieve uitkomst en het overeenkomen van contractuele documentatie.

Xior versterkt internationale slagkracht met Rik Vandenberghe

Rik Vandenberghe is door zijn internationale ervaring en relevante vastgoedexpertise het ideale profiel om Xior's internationale ambities verder op te drijven en in eerste instantie te zorgen voor een succesvolle opstart en verdere expansie in Polen. Rik is momenteel niet-uitvoerend voorzitter van de Raad van Bestuur van WDP en was voormalig CEO van Besix Group, een toonaangevend, multidisciplinair bouw- en vastgoedbedrijf dat actief is in vijftientig landen, verspreid over vijf continenten. Rik Vandenberghe startte zijn carrière in de banksector en was dertig jaar actief bij ING, onder meer als CEO van ING Luxemburg en ING België.



Rik Vandenberghe, Director Xior

“Ik ben zeer verheugd om aan sluiten bij het Xior team en een extra impuls te geven aan de internationale expansie. Xior is een dynamisch groeiend bedrijf en de Poolse markt voor studentenhuysvesting heeft een enorm groeipotentieel en het is dan ook logisch dat beiden nu samen in zee gaan.”

2. Ontwikkeling tweede residentie in Granada

Xior tekende de intentiebrief voor de ontwikkeling van een gloednieuwe residentie in Granada, waarmee Xior een tweede locatie toevoegt aan haar portefeuille in deze Andalusische studentenstad. Dit ontwikkelingsproject bestaat uit ca. 310 kamers (allemaal uitgerust met individuele badkamer) alsook diverse gemeenschappelijke ruimtes. Deze ontwikkeling zal voldoen aan hoge duurzaamheidsvereisten en zal opgeleverd worden in Q3 2025 en zal gedurende 12 jaar uitgebaat worden door Odalys, met wie Xior reeds drie andere projecten lopende heeft. Ook voor deze residentie zal met Odalys een triple net huurovereenkomst afgesloten worden en dit voor een looptijd van 12 jaar tegen een vaste huurprijs.

De residentie is gelegen in het centrum van Granada, de vijfde grootste studentenstad in Spanje met zo'n 54.000 studenten. Het project ligt op een gunstige locatie, dichtbij de faculteiten van de Universidad de Granada en diverse supermarkten en winkels. Daarnaast ligt het project ook slechts 3km van Amro Granada, Xior's eerste residentie in Granada aan de Cartuja campus, waardoor er met dit tweede project vlot schaalvoordelen gecreëerd worden.

De totale investeringswaarde bedraagt ca. 26,25 MEUR, met een verwacht theoretisch bruto aanvangsrendement van ca. 7%. Na deze transactie stijgt het totale aantal Xior-units in Granada van 347 naar 657.

Net zoals bij de vorige Odalys-projecten, zal de turnkey ontwikkeling plaatsvinden in een Joint Venture structuur met o.a. Promiris, een Belgische partij waar Xior reeds eerder succesvol mee samenwerkte voor gelijkaardige projecten in België, alsook voor de Odalys projecten in Portugal en Sevilla. De instap van Xior zal gefaseerd verlopen, waarbij 50% van de aandelen in de Joint Venture zullen worden aangekocht bij het verkrijgen van het stedenbouwkundig attest (verwacht in maart 2022 en de overige 50% na oplevering (verwacht Q2 2025). De getekende intentiebrief (Letter of Intent) is nog onderhevig aan voorwaarden, zoals onder meer een due diligence met positieve uitkomst.

Voor meer informatie kan u contact opnemen met:

Xior Student Housing NV
Mechelsesteenweg 34, bus 108
2018 Antwerpen
www.xior.be

Christian Teunissen, CEO
Frederik Snauwaert, CFO
info@xior.be
T +32 3 257 04 89

Xior Investor Relations
Sandra Aznar
Head of Investor Relations
ir@xior.be
T +32 3 257 04 89



Over Xior Student Housing

Xior Student Housing NV is de eerste Belgische openbare GVV, gespecialiseerd in het segment van de studentenhuisvesting in België, Nederland, Spanje en Portugal. Binnen dit vastgoedsegment biedt Xior Student Housing een variëteit aan panden aan, gaande van kamers met gemeenschappelijke voorzieningen, kamers met eigen sanitair tot volledig uitgeruste studio's. Xior Student Housing bouwt reeds sinds 2007 als eigenaar en exploitant aan kwalitatieve en betrouwbare studentenhuizen voor studenten op zoek naar een plek waar ze in ideale omstandigheden kunnen studeren, wonen en leven. Een kot met net dat beetje meer, waar elke student zich onmiddellijk thuis voelt.

Xior Student Housing is sedert 24 november 2015 vergund als openbare GVV naar Belgisch recht. De aandelen van Xior Student Housing zijn sedert 11 december 2015 genoteerd op Euronext Brussels (XIOR). Op datum van 31 december 2021, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van ca. EUR 1,97 miljard. Meer informatie is beschikbaar op www.xior.be.

Xior Student Housing NV, Openbare GVV naar Belgisch recht (BE-REIT)
Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen
BE 0547.972.794 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen)

Disclaimer

Dit persbericht bevat vooruitziende informatie, voorspellingen, overtuigingen, opinies en ramingen gemaakt door Xior, met betrekking tot de verwachte toekomstige prestatie van Xior en van de markt waarin zij actief is ('vooruitziende verklaringen'). Door hun aard impliceren vooruitziende verklaringen inherente risico's, onzekerheden en veronderstellingen, zowel algemeen als specifiek, die gegrond leken op het moment dat ze werden gemaakt, maar die uiteindelijk wel of niet accuraat kunnen blijken en het risico bestaat dat de vooruitziende verklaringen niet zullen worden bereikt. Sommige gebeurtenissen zijn moeilijk te voorspellen en kunnen afhangen van factoren waarop Xior geen vat heeft. Bovendien gelden de vooruitziende verklaringen enkel op de datum van dit persbericht. Verklaringen in dit persbericht die gaan over voorbij trends of activiteiten, mogen niet worden beschouwd als een voorstelling dat dergelijke trends of activiteiten in de toekomst zullen blijven duren. Noch Xior, noch diens vertegenwoordigers, functionarissen of adviseurs, garanderen dat de parameters waarop de vooruitziende verklaringen zijn gebaseerd, vrij zijn van fouten, en niemand van hen kan voorstellen, garanderen of voorspellen dat de resultaten die door een dergelijke vooruitziende verklaring worden verwacht, daadwerkelijk worden bereikt. De werkelijke winsten, de financiële situatie, de prestatie of de resultaten van Xior kunnen bijgevolg aanzienlijk verschillen van de informatie vooropgesteld in of geïmpliceerd door vooruitziende verklaringen. Xior wijst nadrukkelijk elke verplichting of waarborg af om vooruitziende verklaringen publiekelijk te actualiseren of te herzien, tenzij wettelijk vereist. Dit persbericht werd opgesteld in het Nederlands en vertaald naar het Engels en Frans. In het geval van tegenstrijdigheden zal de Nederlandse versie primeren.