

Xior kondigt haar intrede in de Spaanse en Portugese markt aan en beoogt om van het Iberisch schiereiland een tweede thuismarkt te maken naast de Benelux

Xior sluit akkoorden voor de verwerving van 1 asset in Spanje (Barcelona) en 2 projecten in Portugal (Lissabon en Porto)

Totale investeringswaarde van ca. 53,7 miljoen euro

Antwerpen, België – 13 maart 2019 – Xior Student Housing NV, de BE-REIT gespecialiseerd in studentenhuysvesting in België en Nederland, kondigt haar intrede in Spanje en Portugal aan en voegt daardoor twee nieuwe landen toe aan haar vastgoedportefeuille. Xior realiseert hiermee een belangrijke stap in de verdere uitrol van haar groeiplan. Ook in deze twee nieuwe landen wil Xior pionier zijn in het verder professionaliseren en consolideren van de studentenhuysvestingsmarkt. In Barcelona heeft Xior een overeenkomst gesloten voor de verwerving van een studentenresidentie op de nieuwe Campus Diagonal-Besòs van de *Universitat Politècnica de Catalunya*. In Portugal werd een akkoord bereikt omtrent de ontwikkeling, in een *joint venture* structuur, van twee projecten te Lissabon en Porto. Deze transacties zullen, na de voorgenomen ontwikkeling, een totale investeringswaarde hebben van ca. 53,7 miljoen euro.



Campus Diagonal Besòs – Barcelona



Xior betreedt Spaanse en Portugese markt

Christian Teunissen, CEO van Xior: *“Met deze acquisities van drie state-of-the-art studentencomplexen zal Xior twee nieuwe landen toevoegen aan haar portefeuille en rolt ze haar groeistrategie als pure player in studentenhuysvesting verder uit naar twee interessante markten in Europa. Dit laat ons toe om onze actieradius verder uit te breiden en een geschikte huysvesting te kunnen bieden aan onze studenten in steeds meer studentensteden. We zijn ervan overtuigd dat ook in deze landen een grote nood bestaat aan kwaliteitsvolle studentenhuysvesting waar Xior voor staat en waarmee wij de voorbije jaren in de Nederlandse en Belgische markt mee de standaard hebben bepaald. Op termijn beogen wij in deze twee landen samen een substantiële portefeuille te kunnen uitbouwen van meer dan 250 miljoen euro.”*

Xior Student Housing kondigt haar intrede in Spanje en Portugal aan. De bestaande markt van studentenhuysvesting in Spanje en Portugal wordt gekenmerkt als immatuur, gefragmenteerd en volop in beweging. Het huidige aanbod aan studentenverblijven is grotendeels ontoereikend (gelet op de aantallen internationale studenten en nationale studenten die buiten de eigen regio studeren), en bovendien grotendeels verouderd. Xior realiseert met de voorgenomen acquisities een belangrijke stap om na de Benelux ook op het Iberisch schiereiland, als tweede thuismarkt, haar pioniersrol als pure player in studentenhuysvesting te kunnen uitbreiden.

1. Spanje

Beschrijving van de studentenhuysvestingsmarkt in Spanje/Barcelona: populair en schaars

Spanje biedt plaats aan 84 publieke en 32 privé universiteiten, met een totale studentenpopulatie van bijna 1,5 miljoen voltijdse studenten in het academiejaar 2016/2017¹. 13 Spaanse universiteiten werden opgenomen in de *QS World Ranking 2019 – Top 500* waarvan 4 in Barcelona en 4 in Madrid. De grootste studentenpopulaties bevinden zich in de regio's Madrid en Catalonië (waarvan Barcelona de belangrijkste universiteitsstad uitmaakt).

Spanje is geëvolueerd naar één van dé topbestemmingen om te studeren in de wereld, en dankt haar populariteit bij internationale studenten vooral aan de combinatie van toonaangevende universiteiten, een aantrekkelijk klimaat en levenskwaliteit en het feit dat het Spaans één van de meest gesproken talen ter wereld is. Bovendien wordt een groeiend aantal lessen en opleidingen in het Engels aangeboden.

De totale Spaanse studentenpopulatie is de laatste jaren stabiel gebleven, maar kenmerkt zich wel door een sterke stijging in het aantal internationale studenten. Deze studenten vormen samen met de Spaanse studenten die buiten hun eigen regio studeren een belangrijke doelgroep met nood aan kwalitatieve studentenhuysvesting. Het huidige aanbod biedt op heden slechts voor 93.000 studenten een aangepaste studentenaccommodatie (waarvan het grootste deel sterk verouderde zgn. *Colegios Mayores* die vaak worden uitgebaat door religieuze ordes), terwijl er naar schatting² 636.000 studenten nood hebben aan huysvesting. Door het grote tekort doen meer dan een half miljoen studenten in Spanje beroep op de private residentiële verhuurmarkt, hetgeen met name voor ERASMUS en andere buitenlandse studenten geen ideale situatie is. Er is dus een duidelijke onbeantwoorde nood aan kwalitatieve studentenhuysvesting.



¹ DBK "Residencias para Estudiantes" – Januari 2018

² CBRE en publieke informatie

Project Campus Diagonal-Besòs

Het eerste project waarvoor Xior een akkoord heeft gesloten betreft een gloednieuwe studentenresidentie gelegen op de recent geopende nieuwe campus van de *Universitat Politècnica de Catalunya* (UPC) (met 3.500 studenten en 400 professoren en researchers), vlakbij het strand en de hippe 22@ wijk. De residentie telt 191 zelfstandige kamers en zal over alle moderne faciliteiten beschikken zoals een *in-house* restaurant, fitness, studiezalen en een zwembad en terras op het dak. In lijn met de Spaanse studentenhuusvestingsmarkt, zullen extra diensten zoals vol en half pension, linnen en schoonmaak worden aangeboden.

Deze residentie is zeer goed ontsloten door het openbaar vervoer (met een tramhalte voor de deur) en ligt op wandelafstand van het strand, vlakbij de *Avenida Diagonal* (een van de hoofdstraten van Barcelona) en naast het *Parc del Forùm* (een gekende locatie voor conferenties en evenementen). De residentie heeft eveneens rechtstreeks toegang tot een fietsstraat die de campus verbindt met de rest van Barcelona via een fietspad langs de kust.



Het gebouw werd opgericht op basis van een concessie van 50 jaar (tot 2067), en is volledig gemeubileerd. De oplevering wordt verwacht voor het verhuurseizoen van de zomer van 2019 (vanaf welk ogenblik het huurinkomsten zal beginnen genereren). De verkoper heeft een verhuurgarantie gegeven ten belope van 50% voor de bezetting tijdens de zomermaanden (juli en augustus) en dit met een looptijd van 3 jaar (vanaf 2019). Dit laat Xior toe om de bezetting

van de units tijdens de zomervakantie, aangezien zij tijdens het academiejaar op basis van 10-maandencontracten worden verhuurd, in samenwerking met de universiteit en plaatselijke bedrijven en aanbieders van zomerstages, in te vullen. De concessie werd toegekend en wordt actief beheerd door een consortium van de UPC en drie lokale overheden (Catalunya, Barcelona en Besòs), waarmee Xior verwacht nauw en op productieve wijze samen te werken teneinde van zowel de residentie als de gehele campus een succes te maken.

De transactie zal plaatsvinden door overname van alle aandelen van de betrokken projectvennootschap van LIFE, een Belgische ontwikkelaar waarmee Xior reeds eerder op succesvolle wijze samenwerkte en dit zowel in België (de KVS projecten in Brussel) als in Nederland (het Carré gebouw te Maastricht en het Ariënsplein te Enschede). De verwerving is onderworpen aan verschillende opschortende voorwaarden, waaronder een positieve beslissing vanwege het consortium ten aanzien van de overdracht.



De totale investeringswaarde bedraagt circa 25,5 miljoen euro, met een verwacht bruto aanvangsrendement van circa 7%.

2. Portugal

Beschrijving van de studentenhuusvestingsmarkt in Portugal (Porto/Lissabon): markt in de startblokken

Portugal telt in totaal 290 instellingen voor hoger onderwijs (waarvan 117 universiteiten). In de *QS World Ranking 2019 Top 500* komen 5 Portugese universiteiten voor, waarvan 2 in Lissabon, 2 in Porto en 1 in Coimbra. Dit zijn dan ook de 3 voornaamste studentensteden in Portugal (31% van de instellingen voor hoger onderwijs bevinden zich in Lissabon, gevolgd door Porto met 22%).

Portugal is de jongste jaren een steeds meer gegeerde bestemming voor internationale studenten. Het aantal internationale studenten in Portugal is met 80% gestegen van 2009/2010 tot 2016/2017³. De combinatie tussen oude, gerenommeerde universiteiten, een groeiend Engelstalig aanbod aan hoog aangeschreven opleidingen, een aangenaam klimaat met hoge levenskwaliteit en een relatief lage totale kostprijs, zorgen ervoor dat zowel binnen het Portugese taalgebied als daarbuiten, Portugal een topbestemming voor internationale studenten is.



In Portugal zijn er 372.000 studenten, waaronder 42.000 internationale studenten⁴ en ongeveer 56.000 Portugese studenten die ver van huis studeren. Huisvesting specifiek gericht op studenten is ook in Portugal een relatief immature markt, met een huidig aanbod van om en bij de 15.000 slaapplekken dat voornamelijk in handen is van de universiteiten en religieuze ordes. Voor het overige (en dus voor de overgrote meerderheid) vinden de studenten hun weg naar de private residentiële markt. Dit onevenwicht heeft recent de aandacht getrokken van verschillende

investeerders waardoor de markt in nieuwe projecten specifiek gericht op studenten (en dan in de eerste plaats op internationale studenten) volop in beweging is.

In de regio rond Lissabon bevinden zich het hoogste aantal studenten, namelijk 34% van alle studenten ofwel 122.000 in 2016⁵, waarvan 17.000 internationale studenten. Op dit ogenblik zijn er slechts 25 universitaire residenties (voor een totaal van 1.900 slaapplekken) en een 10-tal private residenties (met een 1.200 bedden) operationeel in de stad. Er zitten daarnaast tal van ontwikkelingsprojecten in de pijplijn (de momenteel gekende en aangekondigde projecten

³ Bron: Savills

⁴ Bron: Savills

⁵ Bron: Direção-Geral de Estatísticas da Educação e Ciência 2016/2017

vertegenwoordigen ongeveer 2.000 bedden). Het mag echter vanzelfsprekend heten dat het tekort nog steeds groot en nijpend is.

Porto is de tweede studentenstad van het land, met in totaal 73.500 studenten (waarvan 7.500 internationale studenten)⁶. Het huidige aanbod georganiseerd door de universiteiten in Porto bedraagt ongeveer 1.400 bedden, terwijl private gespecialiseerde aanbieders slechts 240 bedden gericht op studenten verhuren. De huidige aangekondigde projecten zullen daar in de komende jaren meer dan 2.000 bedden aan toevoegen. Ondanks de reeds aangekondigde *pipeline* mag het duidelijk zijn dat de populatie aan internationale en nationale studenten die huisvesting zoekt nog steeds significant groter zal zijn dan het aanbod aan kwalitatieve studentenhuusvesting.

Project te Lissabon – Artur Lamas

Het project te Lissabon betreft de ontwikkeling, op een *greenfield* in volle eigendom, van een studentenresidentie met 124 units (254 bedden) en 14 parkeerplaatsen. Voor deze residentie werd reeds een *triple net* huurovereenkomst afgesloten met Odalys Portugal voor een duur van 12 jaar tegen een vaste huurprijs. Odalys Portugal is de Portugese dochtervennootschap van



Odalys Groupe, een Franse groep die actief is in het Zuiden van Europa (Frankrijk, Italië, Spanje,...), onder andere in het uitbaten van vakantieverblijven, studentenverblijven en *short stay* residenties. Deze groep met meer dan 400 locaties en ruim 1.100 werknemers, was in haar 20-jarig bestaan vooral actief in het aanbieden van vakantieverblijven, en legt zich sinds 2011 onder het merk Odalys Campus eveneens toe op het uitbaten van studentenresidenties. De

moedervernootschap heeft een volledige *parent guarantee* verstrekt voor haar Portugese dochter.

⁶ Bron: Direção-Geral de Estatísticas da Educação e Ciência 2016/2017

Het project is vlak aan het historisch centrum van Belém gelegen. De site is goed ontsloten door het openbaar vervoer en biedt rechtstreeks toegang tot het centrum van Lissabon via een treinverbinding en tramhalte die zich op wandelafstand bevinden. De site ligt bovendien op 200 meter van de universiteit Lusíada met 5.000 studenten waarvan 850 internationale studenten en op wandelafstand van andere onderwijsinstellingen zoals IHMT en op 2 km van de ISA School of Agriculture en de faculteit Diergeneeskunde.



Het project zal volgens de huidige planning onderdak bieden aan 254 studenten, verspreid over 121 tweepersoons-studios en 3 appartementen, en zal onder meer ook een wasruimte, fitness, studieruimte, cafetaria en receptie herbergen.

De ontwikkeling zal plaatsvinden in een *joint venture* structuur met o.a. Promiris, een Belgische partij waarmee Xior reeds eerder succesvol op deze basis samenwerkte voor projecten in België. De instap van Xior zal gefaseerd verlopen, waarbij 50% van de aandelen in de *joint venture* zullen worden aangekocht bij het verkrijgen van het nodige administratiefrechtelijke comfort dat de vergunning zal worden verkregen (onder bepaalde opschortende voorwaarden) en de overige 50% na oplevering. De oplevering is gepland voor 2021, de instap zou volgens planning later dit jaar plaatsvinden.

Project te Porto – Granjo

Het project te Porto betreft een herontwikkeling van een bestaand gebouw in volle eigendom tot een studentencomplex met 211 units (420 bedden) en 3 parkeerplaatsen. Het gebouw zal eveneens een wasserij, receptie, fitness, studieruimte en cafetaria bevatten. Daarnaast omvat de transactie 16 residentiële appartementen die in het kader van het project zouden worden gerealiseerd.



Het project is centraal gelegen, in het stadscentrum van Porto, op wandelafstand van metrostations *Heroísmo* en *24 de Agosto*. De faculteiten in het centrum van Porto bevinden zich eveneens op wandelafstand, en de grote *Asprela* campus bevindt zich op 5 metrohaltes.

Ook voor dit gebouw zal Odalys Portugal op *triple net* basis als operator en huurder optreden (met een garantie door Odalys Groupe), voor een duur van 12 jaar aan een jaarlijks stijgende huur, die gedurende de eerste 7 jaar wordt gegarandeerd en aangevuld door de verkoper (tot op het niveau dat in jaar 7 wordt bereikt), waardoor Xior een stabiele en hoge huur verkrijgt.

De ontwikkeling zal op een zelfde manier worden gestructureerd als het project te Lissabon, door middel van een *joint venture* structuur waarin Promiris eveneens betrokken is en een in de tijd gefaseerde instap. De oplevering wordt eveneens verwacht in de tweede helft van 2021.

o o o o

De totale investeringswaarde van beide projecten bedraagt ca. 28,2 miljoen euro, met een verwacht theoretisch bruto aanvangsrendement voor de studentenhuisvesting van ca. 8%⁷.

Voor meer informatie over deze transactie 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 en Nederland. 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 studentenhuisen 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.

⁷ Teneinde een vergelijking mogelijk te maken met de overige panden in de portefeuille die rechtstreeks worden verhuurd aan studenten en waarvoor steeds bruto rendementen worden gecommuniceerd, werd deze BAR op een theoretische, gebruteerde basis berekend.

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 2018, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van ca. EUR 815 miljoen. 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.