

Xior poursuit son expansion internationale avec l'entrée dans un cinquième pays, la Pologne, et une nouvelle acquisition à Grenade



Xior poursuit son expansion internationale en entrant en Pologne

- L'ajout d'un **cinquième pays** confirme l'ambition de Xior de devenir le principal acteur paneuropéen de l'immobilier étudiant
- **Portefeuille cible d'au moins 2.500 unités** et de 10 % maximum de la juste valeur du portefeuille. Première entrée importante avec un projet phare à Varsovie avec plus de 500 chambres
- Le marché étudiant polonais est en plein développement : un pays comptant **plus de 1,2 million d'étudiants**, caractérisé par une pénurie structurelle de logements de qualité et donc un fort potentiel de croissance avec des rendements d'investissement plus élevés
- **Le projet Varsovie** et un **projet clé en main** avec une **valeur d'investissement** d'environ 32 MEUR avec un rendement brut d'investissement d'environ 9 %
- **Achèvement** prévu en août 2024
- Le risque de développement reste entièrement à la charge du vendeur

Nouvelle expansion à Grenade : nouveau projet dans un emplacement de choix

- Signature d'une lettre d'intention pour un **nouveau développement durable** d'environ **310 unités** avec salles de bain privées et diverses installations communes
- **Valeur totale d'investissement** d'environ 26,25 MEUR
- **Contrat de location triple net** avec Odalys pour 12 ans
- **Rendement initial** brut théorique attendu d'environ 7 %
- **Achèvement** prévu T3 2025
- Le risque de développement reste entièrement à la charge du vendeur

Christian Teunissen, CEO Xior

« Avec l'entrée en Pologne et cette première acquisition substantielle, Xior poursuit sa stratégie de croissance en tant que pure player du logement étudiant sur un marché particulièrement intéressant en soutenant notre ambition de devenir un acteur paneuropéen de premier plan. Nous poursuivons également notre croissance sans relâche en Espagne, doublant notre présence à Grenade avec cette deuxième résidence. »

1. Xior annonce son entrée en Pologne et entre 5^{ème} pays

Xior, acteur immobilier continental spécialisé dans le segment du logement étudiant, poursuit sa stratégie d'expansion internationale en ajoutant un 5^{ème} pays à son portefeuille. Après Belgique, les Pays-Bas, l'Espagne et le Portugal, la Pologne sera un moteur supplémentaire pour la réalisation des plans de croissance internationale de Xior. Avec un premier projet d'investissement totalisant plus de 500 chambres, Xior fait immédiatement un premier pas important sur ce nouveau marché. La valeur totale de l'investissement s'élève à environ 32 MEUR, avec un rendement brut d'investissement d'environ 9 %. La totalité de l'investissement se fera en EUR, afin d'éviter le risque de change.

Le marché polonais du logement étudiant

Le marché polonais est un marché étudiant attractif qui est encore en plein développement et qui peut être comparé au marché du logement étudiant en Europe occidentale en 2013-2014. La Pologne est caractérisée par une pénurie structurelle avec un fort potentiel de croissance et avec logement disponible pour seulement 1 étudiant sur 10. L'offre actuelle ne permet de loger qu'environ 84 000 étudiants. La plupart de ces logements (90 %) sont de propriété publique, sont obsolètes et ne répondent plus aux exigences de l'étudiant moderne. Il existe donc un besoin évident et non satisfait de logements étudiants de qualité. Xior voit donc un énorme potentiel dans ce marché et a l'ambition, en tant que propriétaire et opérateur, d'offrir une réponse à cette pénurie structurelle.

Les plus grandes villes étudiantes polonaises sont, par ordre de taille : Varsovie, Cracovie, Wrocław, Poznan et Gdansk. Toutes sont des villes qui ont une importante population étudiante (internationale) grâce à la présence de plusieurs universités et écoles supérieures de qualité. La Pologne accueille 349 institutions éducatives avec une population étudiante totale de plus de 1,2 million pour l'année académique 2020-2021, dont environ 7 % d'étudiants internationaux. La proportion d'étudiants internationaux connaît des taux de croissance exponentiels, passant de 2 % à près de 7 % depuis 2012.



En partie sous l'impulsion de l'Europe, la Pologne est devenue un marché d'investissement attrayant qui a déjà attiré de nombreux investisseurs internationaux issus de divers autres segments immobiliers. La excellente maîtrise de l'anglais en Pologne est également un avantage supplémentaire. Les bonnes infrastructures et les villes dynamiques constituent un attrait pour les étudiants, tant nationaux qu'internationaux.

Annnonce d'un nouveaux projet à Varsovie

Aujourd'hui, Xior annonce un premier projets dans la ville étudiante populaire de Varsovie et a une claire ambition de s'imposer en Pologne, comme elle l'a fait dans d'autres pays, en continuant à rechercher des opportunités d'investissement intéressantes dans les principales villes étudiantes de Pologne. L'objectif de Xior est de développer à terme un portefeuille en Pologne d'au moins 2 500 unités, avec pour objectif que le portefeuille en Pologne se développe jusqu'à un maximum de 10% de la juste valeur totale du portefeuille, afin de toujours garantir une diversification suffisante dans le portefeuille immobilier international total.

Projet Varsovie

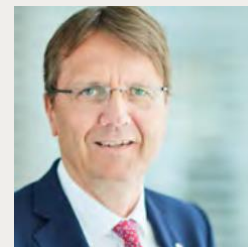
Le projet Varsovie est une résidence étudiante à développer et déjà licencié, comptant 521 chambres (chacune avec salle de bain privée). La résidence est située dans un endroit très favorable, à proximité des arrêts de bus et de métro, à seulement 500m de l'école « Wyższa Szkoła Bezpieczeństwa » et de 10 autres établissements d'enseignement accessibles à pied. Bien que Varsovie soit la ville qui compte le plus grand nombre d'étudiants en Pologne, il n'y a seulement 10 résidences privées pour étudiants, dont une seule est une résidence comparable avec 488 unités. Le nombre d'étudiants internationaux a augmenté de 39 % entre 2015 et 2020 et il est prévu qu'il passe à environ 31 500 étudiants internationaux d'ici 2030. La valeur d'investissement prévue est d'environ 32 MEUR avec un rendement brut d'environ 9 %, l'achèvement est prévu pour août 2024. Le développement clé en main se fera dans le cadre d'une coentreprise avec le vendeur et le développeur Solida et sera financé par un financement à terme. L'entrée de Xior se fera par phases, avec l'achat de 25 % des actions de la coentreprise (sous réserve de certaines conditions préalables) et les 75 % restants après l'achèvement

Cette résidence sera exploités sous gestion propre, à partir de la livraison sous le bannière Xior, une « garantie de revenu » ayant été stipulée avec le vendeur Solida. Un accord de coopération structurelle sera également conclu avec Solida. Solida est un acteur actif en Pologne qui se concentre clairement sur les logements pour étudiants et, outre ce projet, dispose également d'un futur pipeline. Ensemble, Solida et Xior rechercheront les meilleurs projets possibles pour répondre à la pénurie de chambres d'étudiants en Pologne, d'une part, et pour développer la position de Xior en Pologne, d'autre part, en tenant toujours compte de critères d'investissement concrets basés sur la demande, l'offre, le loyer et l'emplacement.

Un protocole d'accord a été signé avec Solida, qui reste soumis à un certain nombre de conditions, notamment la réalisation d'un « due diligence » dont le résultat est positif et l'accord sur la documentation contractuelle.

Xior renforce ses capacités internationales avec Rik Vandenberghe

L'expérience internationale de Rik Vandenberghe et son expertise dans le domaine de l'immobilier font de lui le profil idéal pour poursuivre les ambitions internationales de Xior, en assurant d'abord un démarrage réussi et une expansion ultérieure en Pologne. Rik est actuellement président non exécutif du conseil d'administration de WDP et était auparavant CEO de Besix Group, une société de construction et d'immobilier multidisciplinaire de premier plan, présente dans vingt-cinq pays sur cinq continents. Rik Vandenberghe a commencé sa carrière dans le secteur bancaire et a passé trente ans chez ING, notamment comme CEO d'ING Luxembourg et d'ING Belgique.



Rik Vandenberghe, Director Xior

« Je suis très enthousiaste à l'idée de rejoindre l'équipe Xior et de donner une impulsion supplémentaire à l'expansion internationale. Xior est une entreprise à la croissance dynamique et le marché polonais du logement étudiant présente un énorme potentiel de croissance, il est donc logique que les deux unissent leurs forces. »

2. Aménagement d'une seconde résidence à Grenade

Xior a signé la lettre d'intention pour le développement d'une toute nouvelle résidence à Grenade, ajoutant ainsi un deuxième emplacement à son portefeuille dans cette ville étudiante andalouse. Ce projet de développement se compose d'environ 310 chambres (toutes équipées de salles de bain individuelles) ainsi que de plusieurs espaces communs. Ce développement, qui répondra à des exigences élevées en matière de durabilité, sera achevé en T3 2025 et sera exploité pendant 12 ans par Odalys, avec qui Xior a déjà trois autres projets en cours. Un contrat de location triple net sera également conclu avec Odalys pour cette résidence, pour une période de 12 ans à un prix de location fixe.

La résidence est située au centre de Grenade, cinquième ville étudiante d'Espagne avec quelque 54 000 étudiants. Le projet est idéalement situé à proximité des facultés de l'université de Grenade et de divers supermarchés et magasins. En outre, le projet se trouve également à seulement 3 km de Amro Granada, la première résidence de Xior à Grenade sur le campus Cartuja, ce qui permet de réaliser des économies d'échelle avec ce deuxième projet.

La valeur totale de l'investissement s'élève à environ 26,25 MEUR, avec un rendement initial brut théorique attendu d'environ 7 %. Suite à cette transaction, le nombre total d'unités Xior à Grenade passera de 347 à 657.

Comme pour les projets Odalys précédents, le développement clé en main se fera dans le cadre d'une structure de coentreprise avec, entre autres, Promiris, une partie belge avec laquelle Xior a déjà coopéré avec succès pour des projets similaires en Belgique, ainsi que pour les projets Odalys au Portugal et à Seville. L'entrée de Xior se fera par étapes, 50 % des parts de la coentreprise étant achetées à l'obtention du certificat d'urbanisme (prévu en mars 2022) et les 50 % restants après l'achèvement (prévu au deuxième trimestre 2025). La lettre d'intention (Letter of Intent) signée est encore soumise à certaines conditions, notamment une *due diligence* dont le résultat est positif.

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter:

Xior Student Housing SA
Mechelsesteenweg 34, boîte 108
2018 Anvers, Belgique
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



À propos de Xior Student Housing

Xior Student Housing SA est la première SIR publique de droit belge, spécialisée dans le segment du logement étudiant en Belgique, aux Pays-Bas, en Espagne et au Portugal. Dans ce segment immobilier, Xior Student Housing offre une variété d'immeubles, allant de chambres avec installations communes, chambres avec sanitaires privés, à des studios entièrement équipés. Xior Student Housing construit depuis 2007, en tant que propriétaire et exploitante, des logements de qualité et fiables pour des étudiants à la recherche d'un endroit où ils peuvent étudier et vivre dans des conditions idéales. Une chambre d'étudiant offrant ce petit plus qui permettra à chaque étudiant de se sentir immédiatement chez lui.

Xior Student Housing est agréée en tant que SIR publique de droit belge depuis le 24 novembre 2015. Les actions de Xior Student Housing sont cotées sur Euronext Bruxelles (XIOR) depuis le 11 décembre 2015. Le 31 décembre 2021, Xior Student Housing présente un portefeuille immobilier d'une valeur approximative de EUR 1,97 milliards. Vous trouverez plus d'informations sur www.xior.be.

Xior Student Housing SA, SIR publique de droit belge (BE-REIT)
Mechelsesteenweg 34, boîte 108, 2018 Anvers, Belgique
BE 0547.972.794 (RPM Anvers, section Anvers)

Clause de non-responsabilité

Le présent communiqué de presse contient des informations, prévisions, opinions et estimations prospectives faites par Xior, relatives aux performances futures attendues de Xior et du marché dans lequel elle opère (« déclarations prospectives »). Par leur nature, les déclarations prospectives impliquent des risques inhérents, incertitudes et hypothèses, tant générales que spécifiques, qui semblaient fondées au moment où elles ont été établies, qui pourront finalement se révéler exactes ou non, et le risque existe que les déclarations prospectives ne se réalisent pas. Certains événements sont difficilement prévisibles et peuvent dépendre de facteurs sur lesquels Xior n'a aucune influence. De plus, les déclarations prospectives ne sont valables qu'à la date du présent communiqué de presse. Les déclarations contenues dans le présent communiqué de presse qui portent sur des tendances ou activités passées ne peuvent pas être considérées comme gage que ces tendances ou activités perdureront à l'avenir. Ni Xior, ni ses représentants, fonctionnaires ou conseillers, ne garantissent que les paramètres sur lesquels les déclarations prospectives sont basées sont exempts d'erreurs, et aucun d'eux ne peut suggérer, garantir ou prédire que les résultats annoncés dans de telles déclarations prospectives se réaliseront effectivement. Les bénéfices réels, la situation financière, les performances ou les résultats de Xior peuvent dès lors sensiblement s'écarter des informations avancées dans ou sous-entendues par ces déclarations prospectives. Xior refuse expressément toute obligation ou garantie de mettre à jour ou revoir les déclarations prospectives, sauf si la loi l'impose. Le présent document a été rédigé en néerlandais et a été traduit en anglais et en français. En cas de divergence entre les différentes versions de ce document, la version néerlandaise prévaudra.