

## Xior annonce son entrée sur les marchés espagnol et portugais et vise à faire de la péninsule ibérique un deuxième marché domestique à côté du Benelux

Xior conclut des accords pour l'acquisition d'un actif en Espagne (Barcelone) et deux projets au Portugal (Lisbonne et Porto)

Valeur d'investissement totale d'environ 53,7 millions d'euros

**Anvers, Belgique – 13 mars 2019 –** Xior Student Housing NV, la BE-REIT spécialisée dans le logement d'étudiants en Belgique et aux Pays-Bas, annonce son entrée en Espagne et au Portugal et ajoute ainsi deux nouveaux pays à son portefeuille immobilier. Xior franchit ainsi une étape importante dans la poursuite du déploiement de son plan de croissance. Dans ces deux nouveaux pays aussi, Xior veut également être le pionnier de la professionnalisation et de la consolidation du marché du logement étudiant. À Barcelone, Xior a conclu un accord pour l'acquisition d'une résidence d'étudiants sur le nouveau Campus Diagonal-Besòs de l'*Universitat Politècnica de Catalunya*. Au Portugal, un accord a été conclu pour le développement de deux projets à Lisbonne et à Porto via une *joint-venture*. Après le développement prévu, ces transactions représenteront une valeur d'investissement totale d'environ 53,7 millions d'euros.



Campus Diagonal Besòs – Barcelone



### Xior accède aux marchés espagnol et portugais

Christian Teunissen, CEO de Xior, commente : « *En acquérant ces trois complexes pour étudiants de haute qualité, Xior ajoute deux nouveaux pays à son portefeuille et poursuit le déploiement de sa stratégie de croissance en tant que pure player du logement étudiant dans deux marchés européens intéressants. Nous étendons encore notre champ d'action et nous pourrions offrir des logements appropriés à nos étudiants dans un nombre croissant de villes estudiantines européennes. Nous sommes convaincus que ces pays ont également un besoin important de logements pour étudiants de qualité. C'est ce que propose Xior et c'est la norme que nous avons contribué à établir sur le marché des Pays-Bas et de la Belgique ces dernières années. A terme,*

*nous visons à pouvoir développer un portefeuille substantiel de plus de 250 millions d'euros dans ces deux pays combinés. »*

Xior Student Housing annonce son entrée en Espagne et au Portugal. Le marché actuel du logement étudiant en Espagne et au Portugal se caractérise par son manque de développement, sa fragmentation et un degré d'activité important. L'offre actuelle de résidences pour étudiants est largement insuffisante (étant donné le nombre d'étudiants internationaux et d'étudiants nationaux qui étudient en dehors de leur région d'origine) et en outre en grande partie vétuste. Avec les acquisitions prévues, Xior franchit une étape importante pour jouer son rôle de pionnier en tant que pure player du logement étudiant sur la péninsule ibérique également, en tant que deuxième marché domestique après le Benelux.

## 1. L'Espagne

### ***Description du marché du logement étudiant en Espagne/à Barcelone : populaire et rare***

L'Espagne compte 84 universités publiques et 32 universités privés, pour une population étudiante totale de près de 1,5 million d'étudiants à temps plein pour l'année académique 2016/2017<sup>1</sup>. 13 universités espagnoles sont incluses dans le Top 500 du *QS World Ranking 2019*, dont quatre à Barcelone et quatre à Madrid. Les communautés autonomes de Madrid et de Catalogne (dont Barcelone est la ville universitaire la plus importante) ont les populations étudiantes les plus importantes.

L'Espagne est devenue l'une des destinations d'études les plus populaires au monde. Son succès auprès des étudiants internationaux est dû à une combinaison de facteurs : des universités de premier plan, un climat et une qualité de vie attrayants et le fait que l'espagnol est l'une des langues les plus parlées au monde. En outre, de plus en plus de cours et de formations sont proposés en anglais.

---

<sup>1</sup> DBK, « Residencias para Estudiantes », janvier 2018

13 mars 2019 – Embargo jusqu'à 7 h 00 (HEC)

Informations réglementées – Informations privilégiées

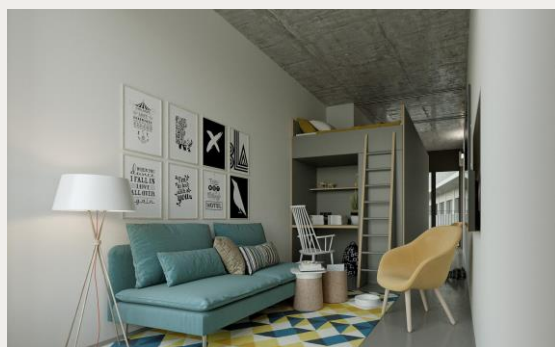
La population étudiante d'Espagne est restée stable ces dernières années, mais elle se caractérise par une hausse importante du nombre d'étudiants internationaux. Avec les étudiants espagnols qui étudient en dehors de leur région d'origine, ces étudiants constituent un groupe cible important qui ont besoin de logements de qualité. L'offre actuelle assure des logements adaptés à seulement 93 000 étudiants (et la plupart d'entre eux sont en outre vétustes, notamment les *Colegios Mayores*, souvent exploités par des ordres religieux) – tandis que le nombre d'étudiants ayant besoin d'un logement est estimé<sup>2</sup> à 636 000. Dès lors, plus d'un demi-million d'étudiants en Espagne ont recours au marché résidentiel privé : ce n'est pas une situation idéale, notamment pour les étudiants Erasmus et les autres étudiants venus de l'étranger. Il y a donc une importante demande à satisfaire en matière de logement étudiant de qualité.



### **Projet Campus Diagonal-Besòs**

Le premier projet pour lequel Xior a conclu un accord porte sur une résidence d'étudiants flambant neuve, située sur le nouveau campus récemment inauguré de l'*Universitat Politècnica de Catalunya* (UPC) (3 500 étudiants, 400 professeurs et chercheurs), tout près de la plage et du quartier branché 22@. La résidence compte 191 chambres indépendantes et sera équipée de toutes les commodités modernes, comme un restaurant, un espace fitness, des salles d'études ainsi qu'une piscine et une terrasse sur le toit. Conformément aux pratiques du marché du logement étudiant espagnol, des services complémentaires, comme la pension complète et la demi-pension, un service pour le linge et un service de nettoyage seront proposés.

Cette résidence est très bien desservie par les transports publics (avec un arrêt de tram à l'entrée) et se situe à courte distance de la plage, tout près de la *Avenida Diagonal* (l'une des rues principales de Barcelone) et du *Parc del Forùm* (un centre de conférences et d'événements populaire). La résidence donne également directement sur une rue cyclable qui relie le campus à la ville de Barcelone via une piste cyclable longeant la côte.



Le bâtiment a été construit sur la base d'une concession de 50 ans (jusqu'en 2067) et est entièrement meublé. La livraison est prévue pour la saison locative de l'été 2019 (des revenus locatifs seront générés à partir de ce moment). Le vendeur a donné une garantie locative à concurrence de 50 % pour l'occupation pendant les mois d'été (juillet et août) et ce, pour une durée de 3 ans (à partir de 2019). Cette garantie permet à Xior de compléter l'occupation des unités pendant les vacances d'été, étant donné qu'elles sont louées

<sup>2</sup> CBRE et informations publiques

sur la base de contrats à 10 mois pendant l'année académique, en collaboration avec l'université, des entreprises locales et des organismes proposant des stages d'été. La concession a été octroyée et est activement gérée par un consortium de l'UPC et de trois autorités locales (Catalunya, Barcelone et Besòs), avec lesquelles Xior s'attend à collaborer de façon étroite et productive afin d'assurer le succès de la résidence et de l'ensemble du campus.

La transaction aura lieu par le biais d'un rachat de toutes les actions de la société responsable du projet concernée de LIFE, un promoteur belge avec lequel Xior a déjà collaboré avec succès par le passé, tant en Belgique (les projets KVS à Bruxelles) qu'aux Pays-Bas (le bâtiment Carré à Maastricht et l'Ariënsplein à Enschede). L'acquisition est soumise à plusieurs conditions suspensives, dont l'aval du consortium en ce qui concerne le transfert.



La valeur d'investissement totale s'élève à environ 25,5 millions d'euros, pour un rendement initial brut attendu d'environ 7 %.

## 2. Le Portugal

### ***Description du marché du logement étudiant au Portugal (Porto/Lisbonne) : un marché dans les starting-blocks***

Le Portugal compte au total 290 instituts d'enseignement supérieur (dont 117 universités). Cinq universités portugaises figurent dans le *Top 500 du QS World Ranking 2019*, dont deux à Lisbonne, deux à Porto et une à Coimbra. Il s'agit des trois principales villes estudiantines du Portugal (Lisbonne compte 31 % des instituts d'enseignement supérieur, suivie par Porto avec 22 %).

Ces dernières années, le Portugal est devenu une destination de plus en plus prisée des étudiants internationaux. Le nombre d'étudiants internationaux au Portugal a augmenté de 80 % entre 2009/2010 et 2016/2017<sup>3</sup>. Des universités anciennes et réputées, une offre anglophone croissante, des formations très bien cotées et un climat agréable doublé d'une qualité de vie élevée à un coût total relativement faible sont autant de facteurs qui font du Portugal une destination phare pour les étudiants internationaux, qu'ils soient lusophones ou non.

---

<sup>3</sup> Source : Savills



Le Portugal compte 372 000 étudiants, dont 42 000 étudiants internationaux<sup>4</sup> et environ 56 000 étudiants portugais qui étudient loin de chez eux. Là encore, le logement destiné aux étudiants constitue un marché relativement peu développé : l'offre actuelle s'élève à environ 15 000 lits, la plupart étant proposés par les universités et les ordres religieux. Pour le reste (et donc en grande majorité), les étudiants se dirigent vers le marché résidentiel privé. Ce déséquilibre a récemment attiré l'attention de plusieurs investisseurs, de sorte que le marché des nouveaux projets ciblant spécifiquement les étudiants (et en premier lieu les étudiants internationaux) est en pleine évolution.

La majorité des étudiants se trouvent dans la région autour de Lisbonne : il s'agit de 34 % du total, soit 122 000 étudiants en 2016<sup>5</sup>, dont 17 000 étudiants internationaux. Actuellement, la ville compte seulement 25 résidences universitaires (pour un total de 1 900 lits) et une dizaine de résidences privées (pour un total de 1 200 lits). De nombreux projets de développement sont prévus (ceux qui sont actuellement connus et annoncés représentent près de 2 000 lits). Dans ces conditions, le manque demeure toutefois criant.

Porto est la deuxième ville estudiantine du pays, avec un total de 73 500 étudiants (dont 7 500 étudiants internationaux)<sup>6</sup>. L'offre actuelle organisée par les universités de Porto s'élève à environ 1 400 lits, tandis que les fournisseurs privés spécialisés louent seulement 240 lits destinés aux étudiants. Dans les années à venir, les projets annoncés pourraient mettre à disposition plus de 2 000 lits supplémentaires. Malgré ces prévisions, il est clair que la population d'étudiants internationaux et nationaux en quête d'un logement dépassera toujours largement l'offre de logements étudiants de qualité.

### **Projet à Lisbonne – Artur Lamas**

Le projet à Lisbonne porte sur le développement, sur un *greenfield* en pleine propriété, d'une résidence d'étudiants de 124 unités (254 lits) et 14 places de parking. Pour cette résidence, un contrat de bail de type « triple net » a déjà été conclu avec Odalys Portugal pour une durée de 12 ans avec un loyer fixe. Odalys Portugal est la filiale portugaise de Odalys Groupe, un groupe français notamment actif dans l'exploitation de résidences de vacances, de résidences pour étudiants et de résidences *short-stay* dans le sud de l'Europe (France, Italie, Espagne...). Opérationnel depuis une vingtaine d'années, avec plus de 400 emplacements et près de 1 100 collaborateurs, ce groupe s'est principalement consacré à l'offre de résidences de vacances. Depuis 2011, il exploite cependant aussi des résidences pour étudiants sous la marque Odalys Campus. La société mère a fourni une garantie parentale à part entière pour sa filiale portugaise.

<sup>4</sup> Source : Savills

<sup>5</sup> Source : Direção-Geral de Estatísticas da Educação e Ciência, 2016/2017

<sup>6</sup> Source : Direção-Geral de Estatísticas da Educação e Ciência, 2016/2017

13 mars 2019 – Embargo jusqu'à 7 h 00 (HEC)

Informations réglementées – Informations privilégiées



Le projet se situe tout près du centre historique de Belém. Le site est bien desservi par les transports publics et est à proximité immédiate d'une liaison ferroviaire et d'un arrêt de tram qui permettent d'accéder directement au centre de Lisbonne. Il se trouve en outre à 200 mètres de l'université Lusíada, où sont inscrits 5 000 étudiants, dont 850 étudiants internationaux ; il se situe à une courte distance d'autres établissements d'enseignement comme l'IHMT et n'est

qu'à deux kilomètres de l'ISA School of Agriculture et de la faculté de Médecine vétérinaire.

D'après le planning actuel, le projet pourra héberger 254 étudiants répartis sur 121 studios pour deux personnes et trois appartements. Il comportera également, entre autres, une buanderie, un espace fitness, une salle d'étude, une cafétéria et une réception.

Le développement aura lieu via une *joint-venture* avec e.a. Promiris, une partie belge, avec laquelle Xior a déjà collaboré avec succès sur cette base pour des projets en Belgique. L'entrée de Xior se fera en plusieurs phases, d'abord par le biais d'un rachat de 50 % des actions de la *joint-venture* une fois que les assurances administratives nécessaires relatives à la délivrance du permis auront été obtenues (sous certaines conditions suspensives), puis par un rachat de 50 % des actions restantes après la livraison. La livraison est prévue pour 2021 et selon le planning, l'entrée aurait lieu plus tard au cours de la même année.



## Projet à Porto – Granjo

Le projet à Porto porte sur le réaménagement d'un bâtiment existant en pleine propriété en un complexe pour étudiants de 211 unités (420 lits) et 3 places de parking. Le bâtiment contiendra également une buanderie, une réception, un espace fitness, une salle d'étude et une cafétéria. La transaction inclut en outre 16 appartements résidentiels qui seraient réalisés dans le cadre du projet.



Le projet bénéficie d'une localisation centrale dans le centre-ville de Porto, à proximité immédiate des arrêts de métro *Heroísmo* et *24 de Agosto*. Les facultés du centre de Porto sont également accessibles à pied et le grand campus *Asprela* se situe à cinq arrêts de métro de là.

Pour ce bâtiment aussi, Odalys Portugal interviendra en tant qu'exploitant et bailleur sur une base « triple net » (avec une garantie d'Odalys Groupe) pour une durée de 12 ans à un loyer augmenté chaque année, garanti pendant les sept premières années et complété par le vendeur (jusqu'au niveau atteint à la septième année), ce qui assure à Xior un loyer stable et élevé.

Le développement sera structuré comme pour le projet de Lisbonne, via une *joint-venture* dans laquelle Promiris est également impliqué avec une entrée par étapes. La livraison est également attendue au deuxième semestre de 2021.

ooo

La valeur d'investissement totale des deux projets s'élève à environ 28,2 millions d'euros, avec un rendement initial brut théorique attendu d'environ 8% pour le logement étudiant.<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Pour permettre la comparaison avec les autres immeubles du portefeuille qui sont directement loués à des étudiants et pour lesquels les rendements bruts sont systématiquement communiqués, cette RIB a été calculée sur une base théorique brutée.

**Pour plus d'informations sur cette transaction, vous pouvez prendre contact avec :**

**Xior Student Housing NV**  
Mechelsesteenweg 34, boîte 108  
2018 Anvers  
www.xior.be

**Christian Teunissen, CEO**  
**Frederik Snauiwaert, 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 NV est la première SIR publique belge spécialisée dans le segment du logement étudiant en Belgique et aux Pays-Bas. Dans cette catégorie, Xior Student Housing propose une grande diversité d'immeubles, allant de chambres avec espaces communs à des studios entièrement équipés, en passant par des chambres avec sanitaires privatifs. En sa qualité de propriétaire et d'exploitant, Xior Student Housing se constitue depuis 2007 un portefeuille de logements qualitatifs et fiables qu'elle destine aux étudiants à la recherche d'un endroit idéal pour étudier, habiter et vivre. 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. Au 31 décembre 2018, Xior Student Housing détient un portefeuille immobilier d'une valeur d'environ 815 millions d'euros. Vous trouverez plus d'informations sur [www.xior.be](http://www.xior.be).

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

**Disclaimer**

Le présent communiqué de presse contient des informations, des prévisions, des affirmations, des opinions et des estimations à caractère prospectif préparées par Xior en relation avec les attentes actuelles concernant les performances futures de Xior et du marché sur lequel la société opère (les « déclarations prospectives »). De par leur nature, les déclarations prospectives impliquent des risques, incertitudes et hypothèses, d'ordre général et spécifique, qui bien que semblant raisonnables au moment de leur formulation, peuvent ou non se révéler correctes. Il existe un risque que les déclarations prospectives ne se vérifient pas. Certains événements sont difficiles à prévoir et peuvent dépendre de facteurs qui échappent au contrôle de Xior. De plus, ces déclarations prospectives sont valables uniquement à la date de publication du présent communiqué de presse. Les déclarations contenues dans le présent communiqué de presse concernant les tendances ou les activités passées ne préjugent pas de l'évolution ultérieure desdites tendances ou activités. Ni Xior, ni ses représentants, agents ou conseillers ne



garantissent que les hypothèses qui sous-tendent ces déclarations prospectives sont exemptes d'erreurs et aucun d'eux ne déclare, garantit ou prédit que les résultats anticipés dans lesdites déclarations prospectives seront effectivement réalisés. En conséquence, les bénéfices, la situation financière, les performances ou les résultats effectifs de Xior peuvent se révéler significativement différents des prévisions présentées à cet égard de manière explicite ou implicite dans les présentes déclarations prospectives. Sauf si requis par la réglementation en vigueur, Xior décline expressément toute obligation ou garantie d'actualiser ou de réviser publiquement les déclarations prospectives.