

## Réalisation de l'acquisition de la première résidence Xior à Grenade

Le calendrier est respecté : un tout nouveau complexe pour étudiants ouvrira bientôt ses portes avec un contrat de location triple net à partir du 1er septembre 2020

### Mise à jour Covid-19

**Anvers, Belgique - 23 juin 2020** - Xior Student Housing NV, la société immobilière belge réglementée (BE-REIT) spécialisée dans le logement étudiant en Belgique, aux Pays-Bas, en Espagne et au Portugal, a le plaisir de communiquer que l'accord précédemment annoncé pour l'acquisition d'une nouvelle résidence étudiante de 347 unités sur le campus de Cartuja à Grenade a été mené à bien<sup>1</sup>. Même dans les circonstances exceptionnelles causées par la pandémie de Covid-19, d'une part le développement n'a pas été retardé et le projet a été livré comme prévu le 17 juin, d'autre part la location par l'opérateur actuel Amro Estudiantes, avec lequel Xior a signé un accord triple net de deux ans, progresse bien. Une observation que nous voyons également confirmée dans les autres projets en cours de développement, ainsi que dans d'autres sites Xior où les locations sont conformes au calendrier de la prochaine année universitaire.



Le 28 février 2020, Xior Student Housing a annoncé l'acquisition, sous conditions suspensives, y compris l'achèvement et la livraison complète du bâtiment, de la résidence étudiante Amro Granada à Grenade, la cinquième plus grande ville étudiante d'Espagne, avec environ 60 000 étudiants<sup>2</sup>. Ces conditions sont maintenant remplies et l'acquisition a été réalisée dans le courant de la semaine dernière. Après les précédentes acquisitions à Barcelone et à Madrid, cette acquisition ajoute une troisième ville au portefeuille espagnol et confirme l'ambition de Xior de se développer davantage en Espagne.

<sup>1</sup> Voir note de presse du 28 février 2020

<sup>2</sup> Bonard, Student Housing Market Report, 2019 Recap | 2020 Outlook

Cette nouvelle résidence de 347 unités (354 lits) a été développée selon les dernières connaissances et adaptée aux besoins et aux souhaits des étudiants. Elle est idéalement située sur le campus de la Cartuja de l'Université de Grenade, à quelques pas du centre-ville. La valeur totale de l'investissement pour Xior s'élève à 37 millions d'euros, avec un rendement brut stabilisé attendu d'environ 7 %. À partir du 1er septembre 2020 et pendant les deux premières années, la résidence sera gérée par Amro Estudiantes sur la base d'un contrat de bail triple-net, qui garantit à Xior un certain flux de revenus dans cette nouvelle ville espagnole. Après cette période de « ramp-up », Xior reprendra l'opération

Même dans les circonstances exceptionnelles actuelles dues à la pandémie de Covid-19, le développement n'a pas été retardé et le projet a été livré à temps, dans le respect du calendrier, le 17 juin 2020. La location pour la prochaine année universitaire, par l'actuel opérateur Amro Estudiantes, progresse également bien.

### Mise à jour de Covid-19 : Projets en cours & opérations

**Projets en cours** : À l'heure actuelle, les projets suivants sont toujours en cours : Lutherse Burgwal (La Haye), U.hub Benfica (Lisbonne), U.hub São João (Porto) et PXL (Hasselt). Comme à Grenade, ces projets n'ont pas connu de désagréments importants pendant la période de confinement et leur achèvement se déroule dans les délais prévus. Actuellement, ces nouvelles résidences sont finalisées à temps pour accueillir les premiers étudiants pour la nouvelle année académique. Les autres projets de construction et les procédures d'autorisation au Portugal, en Espagne, aux Pays-Bas et en Belgique se poursuivent également sans incidence sur le calendrier prévu.

**Opérations** : Pendant le confinement, nos résidences sont restées ouvertes et accessibles à tout moment, sous réserve du respect des règles de distanciation sociale. Dans de nombreux endroits, le taux d'occupation « réel » était inférieur car de nombreux étudiants rentraient chez eux. Avec l'assouplissement des mesures Covid-19 et parce que de nombreuses universités ont décidé de passer physiquement le plus grand nombre d'examens possible sur leur propre campus ou dans d'autres lieux assignés, de nombreux jeunes sont retournés dans leur chambre d'étudiant et l'occupation de nombreuses résidences a considérablement augmenté. Les mesures de sécurité nécessaires, telles que des distributeurs de gel désinfectant, les masques de protection, des signalisations et des instructions claires, des itinéraires de passage adaptés et un nettoyage supplémentaire ont été introduites pour que les étudiants puissent rentrer en toute sécurité.

Pendant le pic de l'épidémie, avec ses mesures de précaution strictes, les visites physiques n'étaient pas autorisées et on est passé aux visites virtuelles. En Belgique, où le marché est généralement caractérisé par des visites physiques, la réaction a été positive et ces tours virtuelles ont remporté un grand succès. Pour l'instant, les visites peuvent être reprises physiquement, sous réserve du respect des mesures de précaution encore en vigueur de la part du gouvernement.

Dans les quatre pays où Xior est actif, les locations pour la prochaine année académique se déroulent comme prévu et dans certaines villes encore mieux. Il est frappant de constater que la saison des locations a également commencé plus tôt cette année dans plusieurs villes et que les taux de rétention ont été plus élevés que d'habitude.

La demande des étudiants étrangers reste également élevée. Pour les étudiants Erasmus, qui préfèrent louer pour une courte période, les listes d'attente s'allongent car Xior préfère initialement les contrats annuels pour les étudiants nationaux et étrangers.

La grande incertitude qui prévalait quant au maintien de la mobilité internationale et à la reprise de l'afflux d'étudiants étrangers, Xior peut par tâtonnement le réfuter. Après tout, la résidence Woudestein à Rotterdam a été louée à la vitesse de l'éclair ; en seulement 3 heures, les 259 chambres ont été louées à des étudiants internationaux de première année. Pendant cette courte période de réservation, même un pic de 2 700 personnes intéressées a été enregistré. La même tendance a également été observée dans

la résidence Willem Dreeslaan à Utrecht, où les 84 chambres mises en ligne ont toutes été louées le même jour. La grande rareté et manque de chambres aux Pays-Bas continuent à faire en sorte que les studios et les chambres sont facilement reloués aux étudiants étrangers et aussi aux étudiants néerlandais.

Bien sûr, il n'est pas encore possible d'estimer pleinement à l'heure actuelle dans quelle mesure la crise Covid-19 ou une éventuelle deuxième vague aura un impact sur l'année universitaire à venir, mais plusieurs universités ont déjà communiqué officiellement qu'elles veulent maximiser l'enseignement sur le campus en combinaison avec des leçons virtuelles et préconisent de redonner à l'étudiant sa vie de campus. Le mix entre l'enseignement virtuel et les activités d'apprentissage sur le campus a également été reconfirmé lors des consultations entre les directeurs nationaux de Xior et divers établissements d'enseignement. Le principe de base est que non seulement les enseignements pratiques, les classes de travail et classes interactives, mais aussi les cours réguliers auront lieu autant que possible sur le campus, dans le respect des consignes de sécurité, et si nécessaire, des lieux supplémentaires seront recherchés. Les étudiants choisissent également cette option en masse, ce qui se reflète également dans le succès de la saison de location.

**Pour en savoir plus sur cette transaction, veuillez contacter :**

**Xior Student Housing NV**  
Mechelsesteenweg 34, boîte 108  
2018 Anvers, Belgique  
[www.xior.be](http://www.xior.be)

**Christian Teunissen, CEO**  
**Frederik Snaauwaert, CFO**  
[info@xior.be](mailto:info@xior.be)  
T +32 3 257 04 89

**Xior Investor Relations**  
**Sandra Aznar**  
Head of Investor Relations  
[ir@xior.be](mailto:ir@xior.be)  
T +32 3 257 04 89



## À propos de Xior Student Housing

Xior Student Housing NV 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. Au 31 mars 2020, Xior Student Housing détenait un portefeuille immobilier d'une valeur approximative de 1,22 milliard EUR. 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, 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 généraux que spécifiques, qui semblaient fondés au moment où ils ont été établis, qui pourront finalement se révéler exacts ou erronés, 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 attendus par cette déclaration prospective 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. Ce communiqué de presse a été rédigé en néerlandais et a été traduit en anglais et en français. En cas de contradictions entre les différentes versions de ce communiqué de presse, la version néerlandaise prévaudra.