

Lancement du « XL Fund » : une collaboration entre Xior (90 %) et LIFE (10 %)

XL Fund est lancé avec un portefeuille de 1 600 logements étudiants réparti sur 6 sites en Belgique et aux Pays-Bas pour une valeur d'investissement d'environ 155 millions d'euros

Augmentation de capital et renforcement des fonds propres d'environ 7,5 millions d'euros

Informations concernant le nombre total de droits de vote (dénominateur) (Article 15 de la Loi sur la transparence)

Anvers, Belgique – 18 juin 2020 – Xior Student Housing NV, la BE-REIT spécialisée dans le logement étudiant en Belgique, aux Pays-Bas, en Espagne et au Portugal, annonce le lancement de « XL Fund » : une collaboration entre Xior et le promoteur immobilier LIFE (avec une répartition de 90 % pour Xior contre 10 % LIFE). Dès le départ, le XL Fund comprendra un portefeuille substantiel composé de six résidences et projets d'étudiants situés dans différents lieux en Belgique et aux Pays-Bas. Ces projets ont tous été développés ou sont encore en cours de développement par LIFE, pour une valeur totale d'investissement prévue d'environ 155 millions d'euros avec un rendement brut moyen prévu de 5,83 %. D'un seul coup, Xior réalise une étape importante dans la poursuite du déploiement de son plan de croissance tout en renforçant nettement sa position sur son marché domestique historique. Le XL Fund sert également de plateforme pour une future collaboration potentielle entre les deux parties afin d'élargir le portefeuille en Belgique et aux Pays-Bas.

Après une collaboration fructueuse entre Xior et LIFE, aussi bien en Belgique (les projets KVS à Bruxelles) qu'aux Pays-Bas (le bâtiment Carré à Maastricht et l'Ariënsplein à Enschede) ou en Espagne (Diagonal Besòs à Barcelone), Xior et LIFE ont intensifié leur coopération dans la composition du XL Fund. Xior et LIFE possèdent respectivement 90 % et 10 % des parts du XL Fund qui introduira une demande pour être repris sur la liste des fonds d'investissement immobilier spécialisés (FIIS). Le XL Fund commence immédiatement par l'apport et l'acquisition d'un important portefeuille composé de six résidences étudiantes dans différents endroits de Belgique et des Pays-Bas équivalant à une valeur d'investissement attendue d'environ 155 millions d'euros avec un rendement brut moyen prévu de 5,83 %. Les six différents sites ont tous été développés, ou sont toujours en cours de développement, par LIFE, qui continuera également à assurer l'achèvement de ces complexes conformément aux accords entre les deux parties. ING Corporate Finance a conseillé le vendeur dans le cadre de cette transaction.

Pour Xior, cette coopération représente un renforcement considérable de sa position sur son marché domestique historique en Belgique et aux Pays-Bas, où 1 600 unités ont été ajoutées sur des sites d'exceptions en une seule transaction. Ces logements peuvent s'intégrer facilement au sein du dispositif de gestion déjà développé, ce qui entraîne des avantages d'échelle considérables. Le portefeuille offre un mélange intéressant de projets opérationnels, quasi-opérationnels et encore à développer, générant immédiatement des revenus locatifs. En outre, cette transaction permet l'ajout de deux nouvelles villes, avec une expansion du déploiement en Wallonie et une nouvelle ville située à la frontière entre la Belgique, les Pays-Bas et l'Allemagne.

Après cette opération et après la réalisation de toutes les acquisitions et développements prévus, le portefeuille de Xior passera à environ 1,8 milliard d'euros, avec près de 15 000 logements étudiants louables répartis dans 30 villes différentes.

1. Aperçu du portefeuille



- ① + ② ANVERS (BE)
- ③ FLANDRE (BE)*
- ④ LIÈGE (BE)
- ⑤ VAALS (NL)
- ⑥ ENSCHEDE (NL)

*Lieu non divulgué

	Nom	Lieu	Calendrier	Nombres d'unités	Propriété
Belgique					
1.	Prince	Anvers	T4 2020 - T1 2021	156	Emphytéose (50yr)
2.	Felix	Anvers	T3 2022	203	Emphytéose (50yr)
3.	Projet à Flandre	Flandre	2022	ca. 400	
4.	ARC	Liège	T4 2020 - T1 2021	232	Pleine propriété
Pays-Bas					
5.	Katzensprung	Vaals	Opérationnel	461	Pleine propriété
6.	Ariënsplein	Enschede	À déterminer	min. 100 unités dans un projet mixte	Pleine propriété

2. Sites

Katzensprung – Vaals (Pays-Bas)

Cette résidence pour étudiants existante et déjà opérationnelle se situe à proximité de la frontière entre les Pays-Bas, la Belgique et l'Allemagne. Sa croissance fait suite à une demande de la part de l'université d'Aix-la-Chapelle qui souhaitait de plus de chambres d'étudiants et de la volonté de la ville de Vaals de répondre au manque de logements. Ces bâtiments, destinés aux étudiants allemands de l'université d'Aix-la-Chapelle, mais situés près de la frontière du côté des Pays-Bas, permettent aux étudiants de profiter du système d'allocations de logement néerlandais, ce qui explique la popularité de cette destination. Cette résidence moderne (réalisée en 2017) se compose de 461 chambres d'étudiants et se situe Sneeuwberglaan à Vaals, aux Pays-Bas. Il s'agit du lieu idéal pour les étudiants qui souhaitent



vivre dans un espace vert tout en bénéficiant de tous les avantages offerts par la proximité d'une grande ville. La résidence propose aux étudiants différentes infrastructures telles que des salles d'étude et de détente, un lavoir et des emplacements de parking.

Ce projet est détenu en pleine propriété par la société de projet absorbée (qui comprend également l'équipe opérationnelle locale). La valeur d'investissement attendue s'élève à 38 500 000 EUR, avec un rendement brut attendu de 6,17 %. Cette résidence enregistre un taux d'occupation très élevé depuis son ouverture et jouit également de la garantie locative de LIFE durant 18 mois à partir du transfert calculé selon un taux d'occupation de 98 %.

Prince – Anvers (Belgique)

Le deuxième projet intégré au XL Fund concerne le redéveloppement de l'ancien dortoir Ten Prinsenhove, sur la base d'un bail emphytéotique de 50 ans, qui sera achevé entre fin 2020 et début 2021, permettant de le louer encore pour une partie de l'année académique suivante.



Le projet Prince est situé au cœur du quartier étudiant d'Anvers et surplombe toutes les autres habitations des alentours avec ses 12 étages. La résidence comprend 156 chambres et disposera d'installations modernes telles qu'un sky bar à 360°, une salle de sport, un lavoir, un séjour, des cuisines communautaires, une salle de yoga, une salle de réunion, une salle d'étude et une terrasse sur le toit. Les étudiants, mais aussi les professeurs invités, les personnes suivant les cours d'été, les doctorants et bien d'autres pourront y être accueillis au cours des prochaines années. Le redéveloppement de ce lieu emblématique d'Anvers, au centre du campus de l'UAntwerpen, peut être considéré comme l'une des dernières possibilités pour créer de nouveaux logements étudiants dans le centre de la ville d'Anvers. Outre le fait que son siège se situe à Anvers, Xior est active

depuis des années sur le marché de la location étudiante à Anvers avec d'autres résidences ainsi qu'une organisation de location et de gestion locale bien rodée, ce qui permet de réaliser immédiatement des avantages d'échelle.

La valeur d'investissement attendue s'élève à 18 750 000 EUR, avec un rendement brut attendu de 5,24 %. LIFE a fourni une garantie locative à partir de septembre 2021 pour une période de 5 ans, sur la base d'un taux d'occupation moyen de 98 %.

ARC – Liège (Belgique)

L'ancien site universitaire auquel appartient ARC, situé entre le centre-ville et le campus du Sart-Tilman de l'université de Liège, est actuellement en pleine transition afin de devenir un site dynamique comprenant des installations de logement, d'enseignement et de détente. Ce développement concerne 232 unités de type loft destinées aux étudiants et aux jeunes professionnels, auxquelles s'ajoutent pas moins de 2 000 m² d'espaces communs dont notamment : un séjour, une salle de lecture et d'étude, une salle de jeux et de cinéma, une salle de sport et de yoga, une espace de bien-être avec un hammam, un lavoir et un sky lounge avec une terrasse sur le toit. Les panneaux solaires, les pompes à chaleur, le système de ventilation équilibré et les technologies « smart building » font de ce bâtiment un exemple de construction complètement durable.



Ce projet est détenu en pleine propriété par la société de projet absorbée. La valeur d'investissement attendue s'élève à 29 950 000 EUR, avec un rendement brut attendu de 5,47 %. La réception du projet dans sa totalité est attendue entre fin 2020 et début 2021. LIFE fournira une garantie locative partielle durant la période de « ramp-up » de 2 ans à partir d'avril 2021, au cours de laquelle LIFE soutiendra le XL Fund pour le démarrage de la commercialisation.

Ce grand projet sur le campus étudiant de la cité 'ardente' de Liège confirme à nouveau la volonté de Xior d'étendre sa portée en Wallonie et surpassera le projet annoncé précédemment à Namur en tant que premier immeuble Xior opérationnel au sud de la frontière linguistique.

Felix – Anvers (Belgique)

À l'heure actuelle, ce site, enclavé dans une grande oasis formée par les parcs de Wilrijk entre le campus Groenenborger et le parc Middelheim, fait office de campus de Théologie et compte environ 120 logements sociaux pour étudiants. Les bâtiments existants dessinés par l'architecte brutaliste Paul Felix, sont protégés et seront entièrement rénovés. Par ailleurs, des logements étudiants supplémentaires seront bâtis de sorte à atteindre un nombre total de 203 chambres. En outre, des investissements seront réalisés afin de pouvoir développer de grands espaces extérieurs communs ainsi qu'un lieu de rencontre central fin d'obtenir le sentiment de campus souhaité et de créer une communauté intégrée. Ce site unique établira une connexion sans faille avec le campus Groenenborger de l'UAntwerpen et permettra de répondre à la demande accrue de logements étudiants à Wilrijk.



Ce projet sera réalisé sur la base d'un bail emphytéotique de 50 ans. La valeur d'investissement attendue s'élève à 17 440 000 EUR, avec un rendement brut attendu de 5,81 % et un *earn-out* additionnel si des unités supplémentaires sont ajoutées à ce site. LIFE louera auprès de XL Fund ces logements sociaux pour étudiants existants pendant une période de 12 mois sur une base triple nette. La réception du projet dans sa totalité est attendue pour 2022.

Avec les deux nouveaux projets anversois, Prince et Félix, le nombre total d'unités d'étudiants exploitées sous le drapeau Xior à Anvers s'élève à environ 650 unités.

Projet en Flandre – Flandre (Belgique)

Il s'agit d'une option d'achat pour un projet situé dans une ville étudiante en Flandre où Xior est déjà présente et a l'ambition de se développer davantage. Compte tenu de l'état actuel de ce projet de développement, il n'est pas encore possible de publier de nouvelles données sur ce nouvel emplacement. Dès que le permis et les démarches administratives seront terminés, le projet sera repris et le développement de cette toute nouvelle résidence commencera. Le projet est situé dans un endroit idéal, en parfaite adéquation avec la stratégie de Xior, et accueillera environ 400 étudiants après son achèvement.

La valeur d'investissement attendue s'élève à 33 805 000 EUR, avec un rendement brut attendu de 5,70 % et un *earn-out* additionnel si des unités supplémentaires sont ajoutées à ce site. La réception du projet dans sa totalité est attendue pour 2022.

Ariënsplein – Enschede (Pays-Bas)



Connect-U/Ariënsplein à Enschede (Pays-Bas) est très bien situé pour Xior grâce à sa proximité par rapport au centre-ville et aux transports en commun. La présence de l'établissement d'enseignement Saxion (qui considère cet endroit comme un lieu stratégique) fait également de ce site un point de chute idéal pour les étudiants et leur logement.

Le 12 mars 2018, Xior avait déjà conclu un accord concernant l'acquisition d'une résidence universitaire composée de 271 logements étudiants (et de deux espaces d'enseignement loués à la Haute École de Saxion), au sein de l'ancien hôpital de l'Ariënsplein¹. Cette résidence universitaire faisait partie d'un ancien site hospitalier que LIFE réaménage en plusieurs phases pour en faire un nouveau campus urbain. Après cet achat de la première phase, XL Fund acquiert à présent les autres parties de ce projet de développement et le site de 55 000 m² se retrouve intégralement détenu en pleine propriété par un seul acteur, ce qui peut faciliter considérablement le processus de développement. Ces parties restantes comprennent un redéveloppement des espaces d'enseignement, des unités de logement supplémentaires (jeunes professionnels), des incubateurs, des bureaux ainsi que des fonctions de soutien et de co-working. En collaboration avec LIFE, au cours des prochains mois, la partie stratégique pour XL Fund (logements étudiants, espaces d'enseignement et habitations pour jeunes professionnels...) sera bien définie au sein de l'ensemble de ce site et les parties non stratégiques seront préparées en vue du redéveloppement et de la vente.

L'acquisition de la « partie stratégique », à l'issue de la conclusion de la vente des parts non stratégiques, aura un rendement initial attendu d'environ 6,28 % pour une valeur d'investissement attendue d'environ 16 000 000 EUR. La marge réalisée sur la vente des parts non stratégiques sera partagée selon un rapport

¹ Voir communiqué de presse du 12 mars 2018

de 50/50 entre XL Fund et LIFE. Les dates de réception et de réalisation concrète du redéveloppement doivent encore être définies.

Christian Teunissen, CEO de Xior : « *Nous sommes heureux de franchir une nouvelle étape dans notre collaboration avec LIFE, qui a déjà fait ses preuves. La constitution du XL Fund couronne également les efforts que nous avons fournis ensemble au cours de ces dernières années et nous offre de belles perspectives pour le futur quant à l'élargissement de notre portefeuille grâce à ce fonds et au renforcement de notre position en Belgique ainsi qu'aux Pays-Bas. Ces six nouvelles résidences étudiantes sont parfaitement complémentaires avec notre portefeuille actuel ; elles peuvent s'intégrer à merveille dans notre plateforme de gestion actuelle, avec une réalisation immédiate des avantages d'échelle, et garantissent une plus grande diversification géographique au sein de notre premier marché domestique. Nous avons hâte de découvrir ce que le futur nous réserve encore avec le XL Fund.* »

Serge Hannecart, fondateur de LIFE : « *LIFE est prêt à aborder en collaboration avec Xior le prochain défi stimulant : la constitution de notre XL Fund. Nous unissons nos forces et combinons nos années d'expérience en tant que promoteur immobilier à l'expertise de Xior dans son rôle d'investisseur et de gestionnaire des chambres d'étudiants, ce qui donne lieu à une coopération solide pour ces six projets captivants. Nous travaillons dur avec notre équipe afin de continuer le développement de ces immeubles et nous sommes heureux de pouvoir compter sur le soutien de Xior. Nous sommes convaincus que ce fonds nous permettra de réaliser encore beaucoup d'exploits.* »



3. Augmentation de capital et émission de nouvelles actions

Une partie de la créance de LIFE sur Xior résultante de la transaction a été apportée en échange de 162 162 nouvelles actions Xior pour un montant total de 7 499 992,50 EUR.

Les nouvelles actions Xior étaient jusqu'à présent, au 18 juin 2020, émises à l'issue d'une augmentation de capital dans le cadre du capital octroyé, selon une décision du conseil d'administration de Xior. La transaction a entraîné un renforcement de 7 499 992,50 EUR des capitaux propres, avec un montant de 2 918 916 EUR consacré au poste de capital et un montant de 4 581 076,50 EUR au poste de primes d'émission.

Le prix d'émission des nouvelles actions s'élève à la somme (arrondie) de 46,25 EUR par action et est basé sur la moyenne du cours boursier moyen pondéré par les volumes (VWAP of Volume Weighted Average Price) pour l'action Xior sur Euronext Brussels durant cinq jours de bourse avant le 18 juin 2020. Les nouvelles actions Xior qui ont été émises sont des actions ordinaires, qui ont les mêmes droits que les actions existantes ainsi que les parts dans les résultats de la Société à partir du 1er janvier 2020. Concernant ces actions, LIFE a pris un engagement de lock-up de 180 jours, ce qui renforce la coopération.

Publication conformément à l'article 15 de la Loi du 2 mai 2007 (Loi sur la transparence)

À la suite de l'augmentation de capital et de l'émission de nouvelles actions du 18 juin 2020 dans le cadre de cette transaction et conformément à l'article 15 de la Loi du 2 mai 2008 sur la publication des participations importantes, Xior Student Housing NV divulgue les informations suivantes :

- Capital total : 347 315 238,00 EUR
- Nombre total de titres conférant le droit de vote : 19 295 291 (toutes les actions ordinaires)
- Nombre total de droits de vote (= dénominateur) : 19 295 291 (tous liés aux actions ordinaires)

Chacune de ces actions offre un vote lors de l'assemblée générale et représente donc le dénominateur à des fins de notification dans le cadre de la réglementation en matière de transparence (notification en

cas notamment de seuils statutaires ou légaux atteints, supérieurs ou inférieurs). Les statuts de Xior Student Housing NV ne prévoient pas de seuils statutaires supplémentaires. Il n'y a pas d'options ou de warrants émis en cours donnant droit aux actions ni de parts privilégiées ou d'actions sans droit de vote.

Publication conformément à l'article 37 de la loi SIR

L'article 37, § 37 de la loi SIR stipule que la société immobilière réglementée publique doit porter les opérations qu'elle envisage à la connaissance de la FSMA et rendre publiques les données correspondantes si une ou plusieurs personnes déterminées, visées à l'article 37, §1 de la loi SIR, agissent directement ou indirectement comme contreparties dans ces opérations ou en tirent un quelconque avantage patrimonial.

Veillez consulter la version néerlandaise de ce communiqué de presse pour la déclaration complète.

Pour de plus amples informations sur cette transaction, contactez :

Xior Student Housing SA
Mechelsesteenweg 34, boîte 108
2018 Anvers
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 pour étudiants 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 mars 2020, Xior Student Housing présente un portefeuille immobilier d'une valeur approximative de 1,22 milliard d'EUR. Vous trouverez de plus amples informations sur www.xior.be.

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

Disclaimer

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. 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.