

## Xior acquiert 100% des coentreprises existantes XL Fund et Mosquera (UEM Madrid)

Mise à jour sur les financements et les cessions

Mise à jour du calendrier financier



### XL Fund et Mosquera entièrement détenus par Xior

En juin 2020, XL Fund a été lancé. Une coentreprise dans laquelle Xior a participé à hauteur de 90% et le promoteur immobilier LIFE à hauteur de 10%. Le XL Fund a été lancé avec un portefeuille immobilier composé de six résidences pour étudiants situées à divers endroits en Belgique et aux Pays-Bas, dont certaines étaient encore en cours de développement.

Actuellement, la résidence pour étudiants aux Pays-Bas (Katzensprung Vaals) est déjà opérationnelle et entièrement louée et dans quelques semaines, les nouvelles unités d'étudiants à Ariënsplein Enschede seront également pleinement opérationnelles. Il y a deux ans, les résidences Prince (Anvers) et ARC (Liège) ont également été achevées en Belgique. Ces deux résidences sont extrêmement populaires, ont des listes d'attente bien remplies et sont donc toujours entièrement louées en un rien de temps. Deux autres résidences sont encore en cours de développement à Anvers : Felix et Campus 3 Eiken.

Le 23 septembre 2022, Xior a conclu un accord par lequel la participation restante de 10% dans XL Fund a été acquise, donnant à Xior la pleine propriété de XL Fund à partir du 23 septembre 2022. Les résidences Felix et Campus 3 Eiken seront achevées et livrées par leur propre équipe de développement.

### **Mosquera (UEM)**

En novembre 2019, l'acquisition des résidences Picasso et Velazquez, situées sur le campus de la célèbre université privée UEM (Universidad Europea de Madrid), a eu lieu. À cette fin, la société immobilière Mosquera Directorship SL a été créée, dans laquelle Xior a participé à hauteur de 80% et le vendeur et également exploitant de l'université pour les 20% restants. Xior a maintenant également acquis les 20% restants des actions de Mosquera Directorship SL. Xior devient ainsi propriétaire à 100% des résidences opérationnelles et du terrain à bâtir, qui appartenait également à cette société. Sur ce terrain, situé sur le même campus, une autre nouvelle résidence étudiante d'environ 200 lits, sera construite.

### **Impact financier**

Les deux transactions n'ont aucun impact sur le ratio d'endettement puisque cette obligation (dette) de rachat de l'actionnaire minoritaire était déjà incluse dans les chiffres consolidés dès l'acquisition initiale en 2019 et 2020 respectivement. En prenant la pleine propriété de ces sociétés, Xior recevra dorénavant 100% du résultat.

### Mise à jour sur les financements

Suite, entre autres, à la transaction Basecamp, la position de financement de Xior a été étendue et renforcée. De nouveaux emprunts de 296 MEUR ont été contractés, avec des maturités comprises entre 18 mois et 7 ans, dont 250 MEUR d'emprunts à taux fixe. Cette dette supplémentaire n'a pas eu d'impact sur les prévisions annoncées précédemment selon laquelle le ratio d'endettement resterait inférieur à 50 % après l'acquisition de Basecamp, car elle était déjà incluse dans les prévisions. En outre, des IRS supplémentaires ont également été conclues par le biais de nouveaux IRS de 7 ans pour un montant total de 110 MEUR et par la reprise d'un IRS existant de 3,5 ans pour 18 MEUR. Au 30 juin 2022, les taux d'intérêt étaient couverts à 87% pour les 5,7 prochaines années. De plus, Xior fait de la macro-couverture et il n'y a pas de lien 1 à 1 avec un prêt spécifique, ce qui signifie que le risque de Xior aux augmentations potentielles des taux d'intérêt est limitée.

### Mise à jour optimisation du portefeuille

Lors de la publication des chiffres au 30 juin 2022, Xior a communiqué qu'elle a commencé un programme de vente des immeubles les moins efficaces et les moins durables. Dans une première phase, la commercialisation et/ou les négociations concernant la conclusion d'un contrat d'achat ont déjà été entamées ou achevées pour environ 12,5 MEUR de immeubles. Dans la phase suivante, plusieurs autres immeubles seront sélectionnés pour être mis en vente et pour lesquels la commercialisation sera lancée dans les semaines à venir. Xior communiquera régulièrement sur ce programme de désinvestissement en cours.

### Mise à jour du calendrier financier

Suite à l'acquisition du portefeuille Basecamp le 15 septembre 2022, la date de publication des chiffres 9M sera déplacée du 25 octobre 2022 au **22 novembre 2022 (avant bourse)**. D'une part, Xior a souhaité donner plus de temps aux équipes financières pour bien digérer et consolider cette acquisition substantielle. D'autre part, Xior a souhaité faire coïncider la publication de ses résultats au 30 septembre 2022 avec son Capital Markets Day qui aura lieu à Porto et Lisbonne les 22&23 novembre 2022.

### **Pour plus d'informations, vous pouvez contacter:**

**Xior Student Housing SA**  
Frankrijklei 64-68  
2000 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, au Portugal, en Allemagne, au Pologne, au Danemark et au Suède. 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 30 juin 2022, Xior Student Housing présente un portefeuille immobilier d'une valeur approximative de 2,2 milliards EUR. Avec l'acquisition du portefeuille Basecamp au 15 septembre 2022, la valeur totale augmente encore d'environ 900 MEUR. Vous trouverez plus d'informations sur [www.xior.be](http://www.xior.be).

**Xior Student Housing SA**, SIR publique de droit belge (BE-REIT)  
Frankrijklei 64-68, 2000 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.