

Xior renforce et diversifie sa position financière avec environ 307 MEUR dont de nouvelles USPP vert pour environ 147 MEUR

Xior poursuit sa croissance en Espagne : nouvelle acquisition à Séville



Xior Student Housing SA (« Xior »), une société immobilière belge (BE-REIT) spécialisée dans le logement étudiant en Belgique, aux Pays-Bas, en Espagne et au Portugal, possède et exploite actuellement un portefeuille d'environ 1,74 milliard EUR avec environ 12 595 unités étudiantes louables. Si l'ensemble du pipeline est réalisé, le portefeuille passera à environ 2,2 milliard EUR avec plus de 18 000 chambres louables. Parallèlement à l'annonce de nouvelles acquisitions et à la poursuite de l'expansion du portefeuille, la société continue de s'efforcer d'obtenir une croissance équilibrée des fonds propres et des financements externes. Au sein des financements, la société s'efforce de diversifier les sources de financement, en attirant des capitaux stratégiques à long terme par le biais des USPP.

Xior renforce sa position de liquidité et de financement ¹

Xior diversifie et renforce la position de sa dette financière avec les lignes de crédit et les obligations énumérées ci-dessous :

- Augmentation USPP vert existant de 40 MEUR
- **Nouveau « shelf agreement » USPP vert** pour environ 107 MEUR, dont 45 MEUR ont déjà été tirés
- **Augmentation de la ligne de financement existante** avec ABN AMRO Bank pour 60 MEUR
- **Nouvelle ligne de financement** avec ABN AMRO Bank pour 100 MEUR

Xior poursuit sa croissance en Espagne : signature d'une lettre d'intention pour une nouvelle acquisition à Séville dans un emplacement de premier ordre

- Projet récemment développé avec environ 416 unités, des zones communes et 74 parkings
- Mix de 338 studios et chambres pour étudiants et 78 chambres de courte séjour
- Valeur totale d'investissement d'environ 44,4 MEUR
- Contrat de location triple net avec Odalys pour 12 ans
- Rendement initial brut théorique attendu d'environ 7 %
- Livraison prévu pour l'année académique 2024-2025



¹ Informations non-réglémentées

Renforcer la position de financement²

Depuis le début de cette année, de nouvelles acquisitions et de nouveaux développements d'une valeur d'environ 233 MEUR ont déjà été annoncés, et Xior dispose d'un vaste pipeline qui sera complété au cours des trois prochaines années. La récente *rush* vers les chambres d'étudiants prouve qu'il y a toujours une grande pénurie de chambres d'étudiants de qualité et qu'il existe encore un grand potentiel de croissance dans ce segment de l'immobilier. Xior entend poursuivre sa stratégie de croissance, en s'efforçant toujours d'obtenir une croissance équilibrée des fonds propres et du financement externe, en maintenant le ratio d'endettement et en visant également une croissance du bénéfice par action.

Xior vise une combinaison diversifiée de sources de financement avec une stratégie claire pour augmenter la part des financements verts afin de soutenir sa stratégie de durabilité.

Les nouveaux financements suivants ont été récemment conclus pour un montant total d'environ 307 MEUR et reflètent la confiance du marché dans le solide profil de crédit de Xior :

- Augmentation **USPP vert existant** de 40 MEUR
- **Nouveau Green USPP « Shelf Agreement »** pour 125 MUSD (environ 107 MEUR), dont 45 MEUR ont déjà été tiré
- **Augmentation de la ligne de financement existante** avec ABN AMRO Bank pour 60 MEUR
- **Nouvelle ligne de financement** avec ABN AMRO Bank pour 100 MEUR

Grâce à ce financement supplémentaire de 307 MEUR, Xior dispose de suffisamment de fonds engagés pour couvrir ses obligations existantes, ses dépenses budgétées et sa croissance future, ce qui la place dans une position de financement très confortable. Ces financements supplémentaires optimisent la stratégie de financement et sécurisent les besoins de financement de Xior jusqu'au troisième trimestre 2022, en tenant déjà compte de l'acquisition réussie du portefeuille QSH.

Attirer des financements verts supplémentaires confirme l'engagement de Xior à prendre soin du future et à faire des affaires de manière durable. Les financements verts sont exclusivement utilisés pour financer ou refinancer des bâtiments durables et d'autres investissements durables tels que définis dans le cadre de financement vert de la société (*Green Finance Framework*). Le Green Finance Framework de Xior et l'avis positif du « *Second Party Opinion* » peuvent être consultés sur le site web : [GFF et SPO](#).

USPP vert existant

Xior a augmenté avec succès le **USPP vert existant** de 40 MEUR le 28/10/2021 avec une nouvelle tranche d'une maturité de 12 ans. Voir également le communiqué de presse du 10 avril 2020 lorsque, au début de la crise Covid, Xior a réalisé avec succès son premier placement privé USPP avec l'émission de 100 MEUR d'obligations vertes. Ce USPP vert a été placé auprès de trois investisseurs institutionnels appartenant à un grand groupe international d'assurance :

- Tranches existantes USPP vert
34 MEUR – date de maturité 17/4/2026 – coupon 1,92%
66 MEUR – date de maturité 19/4/2032 – coupon 2,32%
- Nouvelle tranche USPP vert
40 MEUR – date de maturité 28/10/2033 (12 ans) – coupon 1,81%

² Informations non-réglémentées

Nouveau *shelf agreement* USPP vert

Simultanément, le 28/10/2021, un **nouveau « *shelf agreement* » USPP** a été conclu avec succès avec Pricoa Private Capital pour un montant total de 125 MUSD (environ 107 MEUR) avec une durée maximale de 12 ans et 6 mois.

Un « *shelf agreement* » permet un accès rapide et facile au capital lorsque Xior en a besoin. L'approbation préalable et la documentation de crédit existante et signée permettent de répondre rapidement à une demande de crédit supplémentaire et évitent de devoir repasser par un long processus de documentation.

La tranche suivante de ce « *shelf agreement* » pour l'émission de l'USPP vert a déjà été tirée :

- 45 MEUR – date de maturité 28/10/2033 (12 ans) – coupon 1,81%

Après cette tranche, dans le cadre de cet accord, 72,2 MUSD (environ 62 MEUR) restent disponibles pour des besoins de financement ultérieurs.

Récents financements supplémentaire :

Le 8 juillet 2021, la société a conclu un prêt supplémentaire avec ABN AMRO Bank pour un montant de 60 MEUR. Le prêt se compose d'une tranche A de 20 MEUR arrivant à échéance le 1/10/2024 et d'une tranche B de 40 MEUR disponible à partir du 1/10/2021 et arrivant à échéance le 31/3/2026. Le 23 septembre 2021, la société a conclu un prêt supplémentaire avec ABN AMRO Bank pour un montant de 100 MEUR avec une échéance de 2 ans.

Détails projet Séville

Ce nouveau projet concerne le développement (*greenfield*) d'une résidence de 416 chambres (dont 78 chambres de court séjour), toutes équipées de salles de bain privées. La résidence offre un large éventail d'espaces communs tels que réception, bureaux, fitness, salles d'étude, restaurant, buanderie, un espace extérieur et un magnifique jardin sur le toit avec piscine. Suite à cette transaction, le nombre total d'unités Xior à Séville passe de 309 à 730.

Comme pour les projets actuels au Portugal, à savoir Granjo à Porto et Lamas à Lisbonne, un contrat de location triple net sera conclu pour cette résidence avec (probablement une filiale espagnole de) Odalys avec une garantie parentale du Groupe Duval, pour une durée de 12 ans à un loyer fixe. La valeur totale de l'investissement s'élève à environ 44,4 MEUR, avec un rendement initial brut théorique attendu d'environ 7 %.³

Séville est la quatrième ville étudiante d'Espagne, avec une population d'environ 76 000 étudiants. La résidence bénéficie d'un emplacement unique dans l'une des rues principales de Séville, à proximité du campus de l'université de Séville et à 10 minutes de marche du centre historique de Séville. En outre, il se trouve à seulement 2,3 km de la résidence récemment acquise et toute neuve HUBR Seville. Compte tenu de cette excellente situation à proximité du centre, Odalys a également choisi d'exploiter une petite partie de la résidence en tant qu'hôtel (court séjour).

Le développement se fera dans le cadre d'une structure de *joint venture* avec, entre autres, Promiris, une partie belge avec laquelle Xior a déjà travaillé avec succès sur cette base pour des projets en Belgique, ainsi que pour les deux projets Odalys au Portugal. L'entrée de Xior se fera par phases, 50 % des parts de

³ Afin de permettre une comparaison avec les autres biens immobiliers du portefeuille qui sont loués directement aux étudiants et pour lesquels les rendements bruts sont toujours communiqués, ce RIB a été calculé sur une base théorique et brute.

joint venture étant achetées à l'obtention du certificat d'urbanisme (prévu pour le premier trimestre 2022) et les 50 % restants après livraison (prévu pour le quatrième trimestre 2023). La lettre d'intention 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 Snaawaert, 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 30 septembre 2021, Xior Student Housing présente un portefeuille immobilier d'une valeur approximative de 1 741 MEUR. 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

Anvers, Belgique – 29 octobre 2021 – Embargo jusqu'à 7.30 (CET)

Informations réglementées

Informations privilégiées

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.