

## Xior poursuit son expansion dans le point des trois frontières Vaals



### Xior acquiert une position foncière à Vaals

- Une nouvelle résidence étudiante sera construit dans la ville existante de Vaals
- Environ 400 unités – mix de chambres pour étudiants et jeunes professionnels
- Développement en interne résultant en un rendement prévu d'environ 7 %
- Valeur totale d'investissement d'environ 35 MEUR

### Localisation



Xior annonce l'achat d'un terrain d'une superficie d'environ 10.140m<sup>2</sup>, situé au Selzerbeeklaan 21 à Vaals aux Pays-Bas, près du point des trois frontières des Pays-Bas, de la Belgique et de l'Allemagne, afin de développer une toute nouvelle résidence étudiante. Vaals est une ville étudiante populaire qui accueille surtout la population étudiante croissante de l'université allemande d'Aix-la-Chapelle, mais qui est située juste de l'autre côté de la frontière, aux Pays-Bas. Grâce à cette situation unique à la frontière, les étudiants en Allemagne

peuvent vivre à proximité de l'université et profiter des avantages du système néerlandais de subvention locative. En résumé, Vaals est un endroit de premier ordre, tant pour les étudiants locaux que pour les étudiants internationaux d'Allemagne et des Pays-Bas.

Les Pays-Bas restent un marché particulièrement intéressant pour Xior, en raison de la pénurie persistante de chambres d'étudiants, qui ne peut que s'accroître en raison de l'augmentation de la population étudiante, favorisée par le Brexit. Dans toutes les villes étudiantes néerlandaises, les listes d'attente s'allongent et il ne reste que peu ou pas de chambres, alors que les demandes continuent d'affluer.

### Projet

Ce projet est une occasion unique de poursuivre l'expansion à Vaals et constitue également un complément parfait au portefeuille actuel, car il est situé juste à côté de la résidence Katzensprung, déjà opérationnelle, une résidence avec un total de 461 chambres d'étudiants qui a été acquise en juin 2020. Cette transaction fera passer le nombre total d'unités Xior à Vaals à environ 870. Les deux résidences sont distantes de moins d'un kilomètre, ce qui permet à Xior de presque doubler sa présence locale de manière très rentable et réaliser des économies d'échelle supplémentaires.

Ce nouveau projet concerne le développement en interne d'un tout nouveau complexe étudiant d'une superficie brut totale d'environ 15 000 m<sup>2</sup>, composé d'environ 400 unités (principalement des studios et quelques appartements pour jeunes professionnels), où tout le confort moderne sera fourni. En plus des

chambres d'étudiants, il contiendra également divers espaces communs, des bureaux et une zone commerciale. En optant pour un mix d'étudiants et de jeunes professionnels, Xior élargit son offre et répond également à la demande des jeunes diplômés et du personnel de l'hôpital universitaire d'Aix-la-Chapelle qui recherchent également un logement abordable. La valeur totale de l'investissement est d'environ 35 MEUR, et comme il s'agit d'un développement interne, il sera possible d'obtenir un rendement initial brut attendu d'environ 7 %.

L'achat du terrain se fait sous la condition suspensive de l'obtention d'un changement d'usage définitif et irrévocable et d'un permis d'environnement (tous deux soutenus par la municipalité de Vaals) qui sont tous deux attendus pour le quatrième trimestre 2022, après quoi le développement pourra commencer et le projet pourra être livré pour le troisième trimestre 2024, à temps pour l'année académique 2024 - 2025.

**Christian Teunissen, CEO Xior :** « *Nous sommes fiers de prendre en main le développement entier d'un nouveau projet ce qui nous permet de conserver la marge de développement et d'investir à un rendement plus élevé et plus attractif. L'expertise de notre équipe interne de développement garantira que cette résidence sera un succès. En outre, nous sommes heureux de renforcer encore notre présence à Vaals, une ville avec un potentiel exceptionnel auquel Xior croit fermement. Non seulement la pénurie actuelle de logements de qualité, mais aussi l'augmentation de la population étudiante continueront à soutenir notre croissance.* »

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

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

**Christian Teunissen, CEO**  
**Frederik Snauwaert, 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 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 juin 2021, Xior Student Housing présente un portefeuille immobilier d'une valeur approximative de 1 602 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)  
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 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.