



Live  Better. Study Smarter.

Student Living,



Reinvented.

Summary

- 2 — **L'essentiel de Square**
Het essentiële van Square
- 3 — **Un marché défini par sa pénurie**
Een markt gedefinieerd door zijn tekort
- 6 — **Rue aux Laines 178 — Une adresse qui compte**
Wolstraat 178 — Een adres dat telt
- 12 — **Une architecture qui défie le temps**
Architectuur die de tand des tijds trotseert
- 14 — **Pensé pour le quotidien étudiant**
Ontworpen voor het dagelijkse studentenleven
- 16 — **Les cinq piliers de Square**
De vijf pijlers van Square
- 21 — **L'investissement Square en clair**
De investering in Square klaar en duidelijk
- 22 — **Construire mieux en faisant moins**
Beter bouwen door minder te doen
- 23 — **Odalys Campus**
Un opérateur qui fait la différence
Een beheerder die het verschil maakt
- 24 — **Eaglestone Belgium & Foresite**
Un co-développement d'exception
Een uitzonderlijke co-ontwikkeling
- 25 — **Investir l'esprit léger**
Beleggen met een gerust hart



The Fundamentals of Square.



189

Kots d'étudiants
Studentenkamers

€538
mois / maand *

Revenu garanti
minimum
Gegarandeerde
minimuminkomst

100%

Équipé
Uitgerust

Bruxelles attire. Chaque année, des dizaines de milliers d'étudiants choisissent notre capitale pour y étudier, grandir et construire leur avenir. Et chaque année, la ville manque de places pour les accueillir dignement.

Square est une réponse concrète à cette réalité. Un bâtiment brutaliste des années 70, réinventé avec soin à deux pas du quartier Louise et du Palais de Justice, transformé en résidence étudiante de 189 chambres et une conciergerie. Un actif géré par Odalys Campus avec un loyer garanti et indexé.

Le projet répond aussi aux attentes d'une nouvelle génération d'étudiants grâce à une offre de services qui comprend notamment : salle de sport, salle d'étude, laverie, rooftop et lieux de vie partagés. Une résidence pensée comme un véritable lieu de vie, bien au-delà du simple logement.

Un foyer en double hauteur, un patio végétalisé au sommet, des espaces communs pensés pour la vie collective, une adresse centrale dans l'une des villes étudiantes les plus dynamiques d'Europe.

Brussels trekt aan. Elk jaar kiezen tienduizenden studenten onze hoofdstad om er te studeren, op te groeien en hun toekomst te bouwen. En elk jaar heeft de stad te weinig plaatsen om hen waardig op te vangen.

Square is een concreet antwoord op deze realiteit. Een brutalistisch gebouw uit de jaren 70, zorgvuldig heringericht op een steenworp van de Louisewijk en het Justitiepaleis, omgevormd tot een studentenresidentie met 189 kamers en een conciërge. Een actief beheerd door Odalys Campus met een contractueel gegarandeerde en geïndexeerde huur.

Het project beantwoordt ook aan de verwachtingen van een nieuwe generatie studenten dankzij een dienstenaanbod dat onder meer omvat : fitnessruimte, studieruimtes, multimediaruimte, rooftop, gedeelde leefruimtes... Een residentie ontworpen als een echte leefplek, ver voorbij louter huisvesting.

Een dubbelhoge foyer, een begroeide patio aan de top, gemeenschappelijke ruimtes ontworpen voor het collectieve leven, een centraal adres in een van de meest dynamische studentensteden van Europa.



* Revenu minimum garanti et indexé durant toute la durée du bail (15 ans reconductible 2x 5ans). Gegarandeerde en geïndexeerde minimuminkomst gedurende de volledige looptijd van het huurcontract (15 jaar hernieuwbaar 2x 5 jaar).

A Market defined by shortage.

137.000

Étudiants à Bruxelles
Studenten in Brussel

12/1

Étudiants par
lit disponible
Studenten per
beschikbaar bed

11.305

Lits dédiés disponibles
Beschikbare
toegewijde bedden

8,2 %

Taux de couverture
Dekkingsgraad

UN MARCHÉ STRUCTUREL,
PAS SPÉCULATIF.
UNE DEMANDE PERMANENTE,
MESURABLE
ET DOCUMENTÉE

3

Un marché défini par sa pénurie

Les chiffres parlent d'eux-mêmes. À Bruxelles, 137.000 étudiants se partagent seulement 11.305 logements qui leur sont spécifiquement destinés — soit un taux de couverture de 8,2 % au regard de l'ensemble de la population étudiante. Selon la même méthode de calcul, le Royaume-Uni atteint 37 %. Bruxelles accuse un retard structurel massif et documenté, qui ne se résoudra pas de sitôt.

Ce déficit chronique n'est pas une opportunité passagère. C'est le fondement durable d'un marché sous tension permanente — celui dans lequel Square s'inscrit. Une demande qui ne se construit pas : elle est là, documentée, mesurable, permanente.

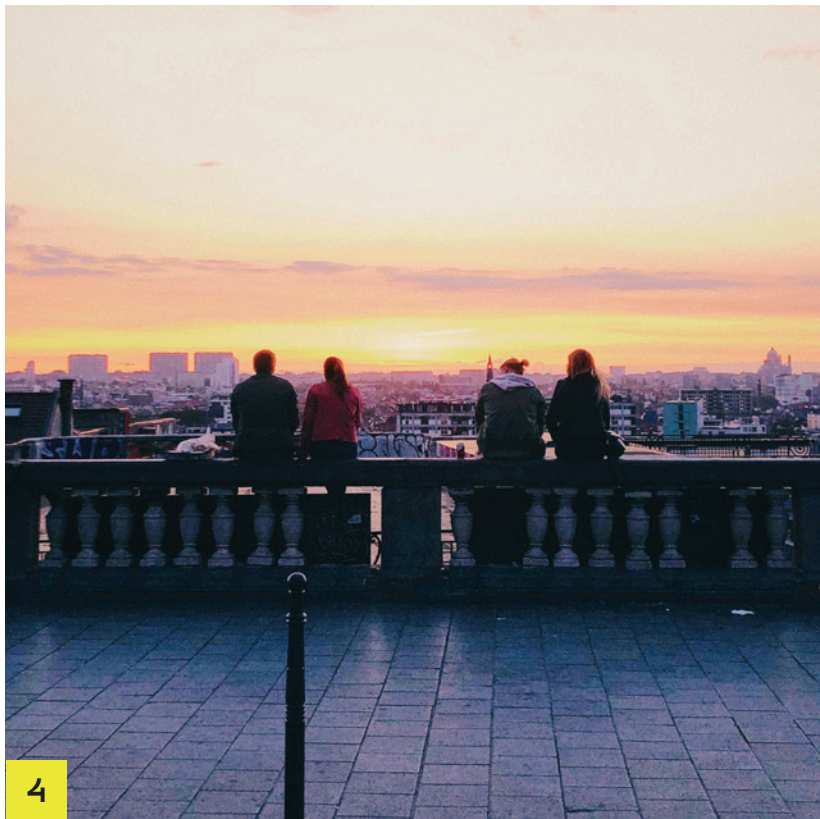
Een markt gedefinieerd door zijn tekort

De cijfers spreken voor zich. In Brussel delen 137.000 studenten slechts 11.305 specifiek voor hen bestemde studentenwoningen, wat neerkomt op een dekkinggraad van slechts 8,2% ten opzichte van de totale studentenpopulatie. Volgens dezelfde berekeningsmethode bereikt het Verenigd Koninkrijk een dekkinggraad van 37%. Brussel kampt dus met een aanzienlijk en goed gedocumenteerd structureel tekort, een situatie die niet snel zal worden opgelost.

Dit chronisch tekort is geen voorbijgaande kans. Het is het duurzame fundament van een markt onder permanente spanning — de markt waarin Square zich inschrijft. Een vraag die niet kunstmatig wordt gecreëerd: zij is er, gedocumenteerd, meetbaar, permanent.

Sources : Perspective.Brussels — Monitoring du logement étudiant en Région de Bruxelles-capitale — janvier 2026.
Bronnen: Perspective.Brussels — Monitoring van de studentenhuisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest — januari 2026.

EEN STRUCTURELE
MARKT, GEEN
SPECULATIEVE.
EEN PERMANENTE,
MEETBARE,
GEDOCUMENTEERDE
VRAAG



> 75 %

des étudiants internationaux à Bruxelles résident dans un logement étudiant hors domicile familial
van de internationale studenten in Brussel verblijft in studentenhuisvesting buiten het ouderlijk huis

49

institutions d'enseignement subsidiées
gesubsidieerde onderwijsinstellingen

+22 %

groei van het studentenaantal in tien jaar (2014–2023)
de croissance étudiante en dix ans (2014–2023)

Bruxelles : les données d'un marché porteur

Bruxelles n'est pas seulement la capitale de l'Europe. C'est aussi la première ville étudiante de Belgique. 49 institutions d'enseignement supérieur — universités, hautes écoles et écoles supérieures des arts — attirent chaque année un nombre croissant d'étudiants nationaux et internationaux, dont une large majorité des étudiants internationaux résident à Bruxelles dans un logement étudiant en dehors du domicile familial.

Le marché du logement étudiant géré affiche des taux d'occupation records et une progression continue des loyers. Bruxelles, avec sa pénurie structurelle et son attractivité internationale croissante, cumule tous les facteurs d'un marché porteur — sur le long terme.

Brussel: de gegevens van een veelbelovende markt

Brussel is niet alleen de hoofdstad van Europa. Het is ook de grootste studentenstad van België. 49 instellingen voor hoger onderwijs — universiteiten, hogescholen en kunsthogescholen — trekken elk jaar een groeiend aantal Belgische en internationale studenten aan. Een ruime meerderheid van de internationale studenten in Brussel verblijft in een studentenwoning buiten het ouderlijk huis.

De markt voor beheerde studentenhuisvesting vertoont recordbezettingsgraden en een continue stijging van de huurprijzen. Brussel, met zijn structureel tekort en zijn groeiende internationale aantrekkingskracht, combineert alle factoren van een veelbelovende markt — op lange termijn.

Sources : Perspective Brussels — Monitoring du logement étudiant en Région de Bruxelles-capitale — janvier 2026. Bronnen: Perspective.Brussels — Monitoring van de studentenhuisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest — januari 2026.

Designed  for Living.



Built for Investors.

Right where students want to be.



DISCOVER
SQUARE FROM
A NEW
PERSPECTIVE

UNE ADRESSE QUI SE JUSTIFIE
D'ELLE-MÊME ENTRE
LE QUARTIER LOUISE,
LE SABLON ET LES MAROLLES,
SQUARE S'INSTALLE DANS
L'UN DES QUARTIERS
LES PLUS VIVANTS
DE BRUXELLES

Op het kruispunt van de Louisewijk,
Sint-Gillis en de Marollen — een van de best
verbonden en levendigste wijken van
de hoofdstad.

De Hoogstraat, de historische slagader,
het Sint-Gilisplein, de Waterlooboulevard: Square
bevindt zich op het kruispunt van het kloppende
hart van Brussel, op een steenworp van de
Waterlooboulevard en de Louizalaan. Metro, tram,
bus: het openbaar vervoer convergeert hier.
Het Zuidstation, een internationaal knooppunt,
ligt vlakbij. Voor een student is alles bereikbaar.
Voor een investeerder is deze stedelijke verankering
een garantie voor duurzaamheid.

De stad binnen handbereik

Aan de voet van Square ontvouwt Brussel zich in al
zijn rijkdom. De stad die studenten zoeken: cultureel,
levendig en toegankelijk. De meeste Brusselse
hogescholen zijn bereikbaar in vergelijkbare reistijden,
afhankelijk van hun ligging.

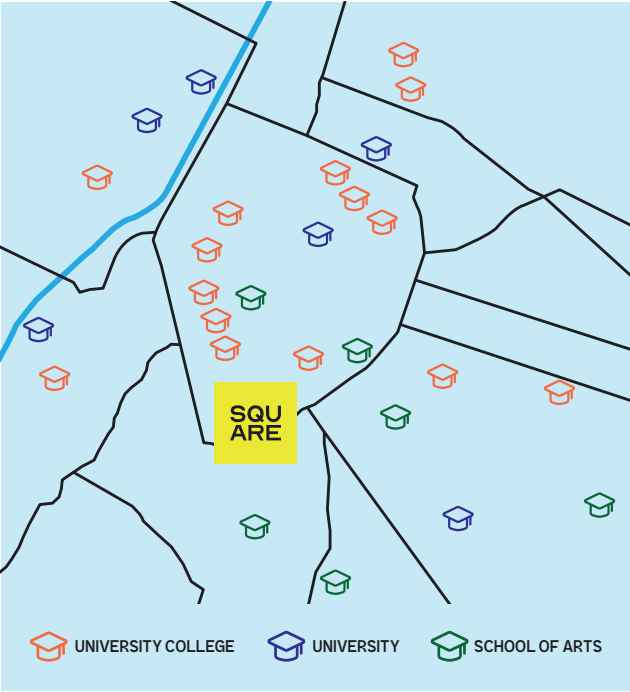
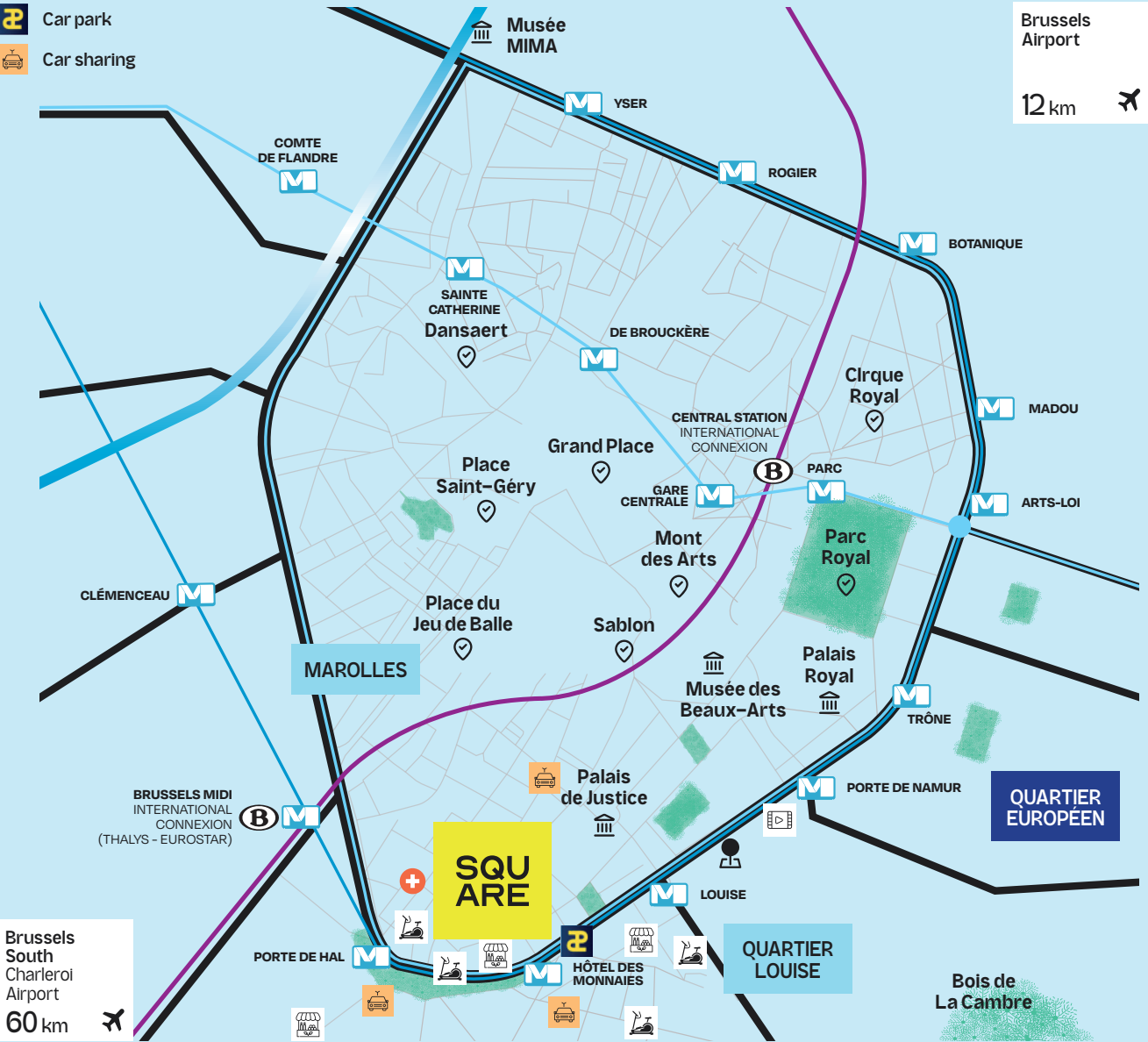
À l'intersection du quartier Louise,
Saint-Gilles et des Marolles — l'un des secteurs
les mieux connectés et les plus vivants
de la capitale.

La rue Haute, artère historique, le parvis de Saint-Gilles,
le boulevard de Waterloo: Square se trouve au
croisement du cœur battant de Bruxelles, à quelques
pas du boulevard de Waterloo et de l'avenue Louise.
Métro, tram, bus: les transports en commun
convergent. La Gare du Midi, hub international,
est à portée immédiate. Pour un étudiant, tout est
accessible. Pour un investisseur, cet ancrage urbain
est une garantie de pérennité.

La ville à portée de main

Au pied de Square, Bruxelles se déploie dans toute
sa richesse. La ville que les étudiants cherchent
culturelle, vivante et accessible. La plupart des hautes
écoles bruxelloises sont accessibles dans des temps
comparables selon leur implantation.

Within a few kilometres of Brussel's leading universities	KU Brussel - Bruxelles centre 3 km	UCLouvain Saint-Louis - Bruxelles 3 km	UCLouvain Saint-Louis - Bruxelles 3 km	IHECS - Schaerbeek 4 km	ICHEC - Woluwe 5 km	EPHEC - Woluwe 6 km
	La Cambre - Bruxelles centre 6 km	UCL - Woluwe 6 km	ULB Ixelles - Solbosch 7 km	VUB/ULB/ Vesalius Ixelles - La Plaine 7 km	KU - Leuven 25 km	



Bio Market Ground Level 7 min	Sport Virgin Active 1 min	Louis Delhaize (Porte de Hal) 2 min
Intermarché 7 min	Public Library 7 min	Proxy Delhaize 8 min
Just a 11-minute walk from Brussels' key amenities & services		
	Aspria (Fitness center) 8 min	Gallery (Toison d'Or) 11 min
	Cinema UGC (Toison d'Or) 11 min	

Museum
Kanaal —
Centre
Pompidou



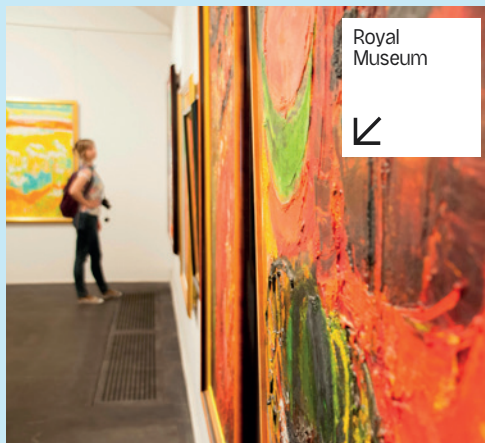
Mont
des Arts



Quartier
Grand-Place



Royal
Museum



Antiques
Market

2 min



Place du
Sablon

5 min



Mont
des Arts

6 min



Palais
d'Egmond

6 min



Bozar

7 min



Halles
St-Géry

9 min



Kanal —
Centre
Pompidou

15 min



Within 15 minutes
of Brussel's vibrant
city life by bike



→ Mont des Arts — Culture at Its Finest

[FR] Jardins suspendus, musées royaux, vues imprenables sur Bruxelles : le Mont des Arts est le cœur culturel de la capitale.
[NL] Hangende tuinen, koninklijke musea, adembenemend uitzicht over Brussel : de Kunstberg is het culturele hart van de hoofdstad.

→ Kanal — Centre Pompidou — Art on the Canal

[FR] Installé dans l'emblématique garage Citroën en bord de canal, Kanal — Centre Pompidou est le nouveau temple de l'art contemporain à Bruxelles.
[NL] Gevestigd in de iconische Citroën-garage aan het kanaal, is Kanal — Centre Pompidou de nieuwe tempel van de hedendaagse kunst in Brussel.

→ Grand Place — The Golden Heart of Brussels

[FR] Classée au patrimoine mondial de l'UNESCO, la Grand-Place de Bruxelles est l'une des plus belles places du monde.
[NL] Opgenomen op de UNESCO Werelderfgoedlijst, de Grote Markt van Brussel is een van de mooiste pleinen ter wereld.

→ Antiques & Flea Markets — A World of Their Own

[FR] Entre le Sablon et les Marolles, deux univers antiques parmi les plus réputés d'Europe. Galeries d'art et antiquaires de renom place du Grand Sablon, marché aux puces du Jeu de Balle chaque matin.
[NL] Tussen de Zavel en de Marollen, twee van de meest gerenommeerde antiekgebieden van Europa. Kunstgalerijen en antiekzaken op het Grote Zavelplein, vlooiemarkt op het Vossenplein elke ochtend.

→ Bozar — Where Art Meets the City

[FR] Temple bruxellois des arts vivants, le Bozar accueille concerts et expositions internationales.
[NL] De Brusselse tempel van de levende kunsten, Bozar verwelkomt concerten en internationale tentoonstellingen.

→ The Sablon — Brussels' Most Elegant Square

[FR] Écrin baroque au cœur de Bruxelles, la place du Grand Sablon est l'une des plus belles places d'Europe. Antiquaires, galeries d'art et maîtres chocolatiers.
[NL] Een barokke parel in het hart van Brussel, het Grote Zavelplein is een van de mooiste pleinen van Europa. Antiekzaken, kunstgalerijen, meester – chocolatiers — en bruisende terrassen.

EEN ADRES DAT VOOR
ZICHZELF SPREEKT TUSSEN
DE LOUIZAWIJK, DE ZAVEL
EN DE MAROLLEN NESTELT
SQUARE ZICH IN EEN VAN
DE MEEST LEVENDIGE WIJKEN
VAN BRUSSEL.

Reimagined for



a New Generation.





Timeless Architecture, Enduring Value



Une architecture qui défie le temps

Conçu en 1969 par les architectes Henri Montois et Michel Boelens, l'immeuble de la Rue aux Laines s'inscrit dans la grande mouvance brutaliste belge. Son plan carré parfait, ses coursives en béton architectonique rythmant les façades, ses lignes minérales affirmées : tout dans ce bâtiment exprime une volonté formelle claire, sans ornement superflu ni compromis esthétique.

À l'époque de sa construction, il incarne un idéal de modernité sociale : une architecture dense, lisible, pensée pour le collectif. Cinquante ans plus tard, ce caractère architectural — rare dans le paysage résidentiel bruxellois — est devenu un atout patrimonial. Les bâtiments qui ont une identité traversent les cycles. Ceux qui n'en ont pas s'effacent.

Architectuur die de tand des tijds trotseert

Ontworpen in 1969 door de architecten Henri Montois en Michel Boelens, past het gebouw in de Wolstraat in de grote Belgische brutalistische beweging. Het perfecte vierkante grondplan, de architectonische betonnen galerijen die de gevels rytmeren, de uitgesproken minerale lijnen: alles in dit gebouw drukt een heldere formele wil uit, zonder overbodige versiering of esthetisch compromis.

Ten tijde van zijn bouw belichaamt het een ideaal van sociale moderniteit: een dichte, leesbare architectuur, ontworpen voor het collectief. Vijftig jaar later is dit architecturale karakter — zeldzaam in het Brusselse residentiële landschap — een patrimoniale troef geworden. Gebouwen met een identiteit overleven de cycli. Degene zonder verdwijnen.

UN ACTIF
À L'IDENTITÉ
FORTE RÉSISTE
À L'OBSOLESCENCE
— ET PRÉSERVE
SA VALEUR DANS
LE TEMPS



1969

Architectes
Architecten
Henri Montois
& Michel Boelens

**EEN ACTIEF MET EEN
STERKE IDENTITEIT
WEERSTAAT VEROUDERING
— EN BEWAART ZIJN WAARDE
IN DE TIJD**

**La transformation de Square
prolonge cette exigence**

Loin de lisser ou d'effacer, elle révèle et sublime.
Cette qualité de conception n'est pas un luxe
esthétique : c'est un argument patrimonial.
Un actif à l'identité forte résiste à l'obsolescence,
conserve sa désirabilité à travers les cycles,
et préserve sa valeur bien au-delà des
constructions neuves standardisées.

**De transformatie van Square
zet deze vereiste voort**

Ver van gladstrijken of uitwissen, onthult
en sublimeert. Zij ontwerp kwaliteit is geen
esthetische luxe: het is een patrimoniaal argument.
Een actief met een sterke identiteit weerstaat
veroudering, behoudt zijn aantrekkelijkheid
door de cycli heen en bewaart zijn waarde
ver voorbij gestandaardiseerde nieuwbouw.

1

FAÇADES EN BÉTON ARCHITECTURAL
RESTAURÉES DANS LE RESPECT
DE LEUR GRAIN D'ORIGINE
ARCHITECTONISCHE BETONNEN
GEVELS GERESTAUREERD
MET RESPECT VOOR
DE ORIGINELE TEXTUUR

2

DISCRETE, TERUGGETROKKEN
VERHOOGING DIE HET LEZEN
VAN HET GEBOUW VANUIT
DE STRAAT BEWAART
SURÉLEVATION DISCRÈTE,
EN RETRAIT, QUI PRÉSERVE
LA LECTURE DE L'ÉDIFICE
DEPUIS LA RUE

3

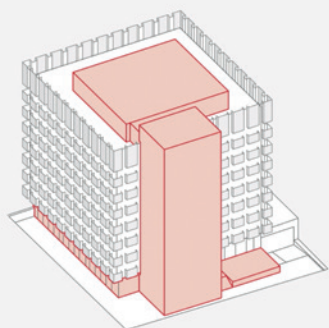
REZ-DE-CHAUSSÉE RÉACTIVÉ
PAR DES TRANSPARENCES
QUI RECONNECTENT LE BÂTIMENT
À LA VILLE
GELIJKVLOERS HERSTELD
DOOR TRANSPARANTIES
DIE HET GEBOUW OPNIEUW
VERBINDEN MET DE STAD

4

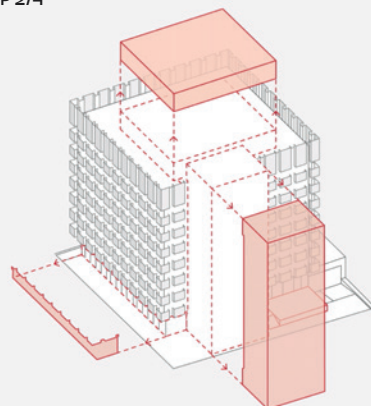
BEWOOND DAK:
LANDSCHAPPELIJKE PATIO OP +8,
PENTHOUSEKAMERS OP +9
TOITURE HABITÉE :
PATIO PAYSAGER AU +8,
CHAMBRES PENTHOUSES AU +9



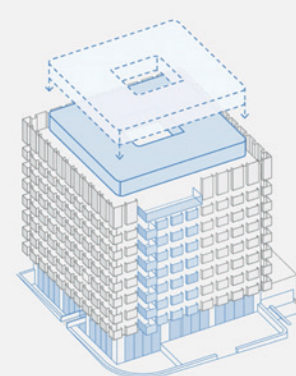
STEP 1/4



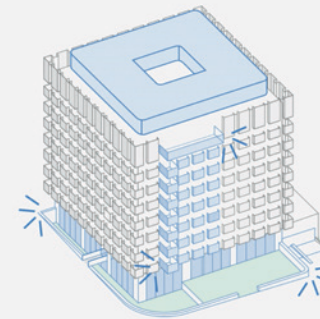
STEP 2/4



STEP 3/4



STEP 4/4



Designed for Everyday Student Life

VAN DE FOYER TOT HET TERRAS:
EEN LEVEN OP 11 VERDIEPINGEN
DU FOYER À LA TERRASSE :
UNE VIE SUR 11 NIVEAUX



STEP
INSIDE
THE
SQUARE
LIFESTYLE

Se lever, étudier, se retrouver, souffler.
Square a été pensé pour que chaque moment
du quotidien étudiant trouve sa place,
sans compromis et sans superflu.

Le Foyer : le cœur battant de Square

Le rez-de-chaussée n'est pas un hall de passage.
C'est un foyer à part entière, en double hauteur,
ouvert sur la rue et traversant. Un lieu de vie
pensé pour le quotidien. Un endroit où
l'on descend volontiers, où les étudiants
se croisent, s'installent, se retrouvent.

Le Patio : la respiration au sommet

Au huitième étage, Square révèle son espace
le plus singulier : un patio aménagé végétalisé,
ouvert sur Bruxelles. Ni simple terrasse, ni rooftop
banal — un lieu de transition entre le dedans
et le dehors, protégé des intempéries mais baigné
de lumière. Un espace de décompression, de rencontre
informelle, de lecture, d'étude ou de conversation.
Cet espace est la signature de Square : là où
l'architecture devient expérience.

Chaque étage a sa raison d'être

Ensemble, ils forment un lieu cohérent, lisible,
désirable — pour les étudiants qui y vivent comme
pour les investisseurs.

Opstaan, studeren, samenkomen, bijkomen.
Square is ontworpen zodat elk moment van het
dagelijkse studentenleven zijn plek vindt, zonder
compromissen en zonder overbodigheden.

De Foyer: het kloppende hart van Square

De begane grond is geen doorgangshal. Het is een
volwaardige foyer, dubbel hoog, open naar de straat
en doorlopend. Een leefplek ontworpen voor het
dagelijks leven. Een plek waar je graag naartoe gaat,
waar studenten elkaar kruisen, neerstrijken
en ontmoeten.

De Patio: de adem aan de top

Op het achtste verdieping onthult Square zijn meest
bijzondere ruimte: een begroeide, ingerichte patio,
open naar Brussel. Noch een gewoon terras, noch
een banaal rooftop — een overgangsruijtte tussen
binnen en buiten, beschermd tegen het weer maar
gebaad in licht. Een ruimte om te decomprimeren,
informeel te ontmoeten, te lezen, te studeren
of te converseren. Deze ruimte is de handtekening
van Square: waar architectuur een ervaring wordt.

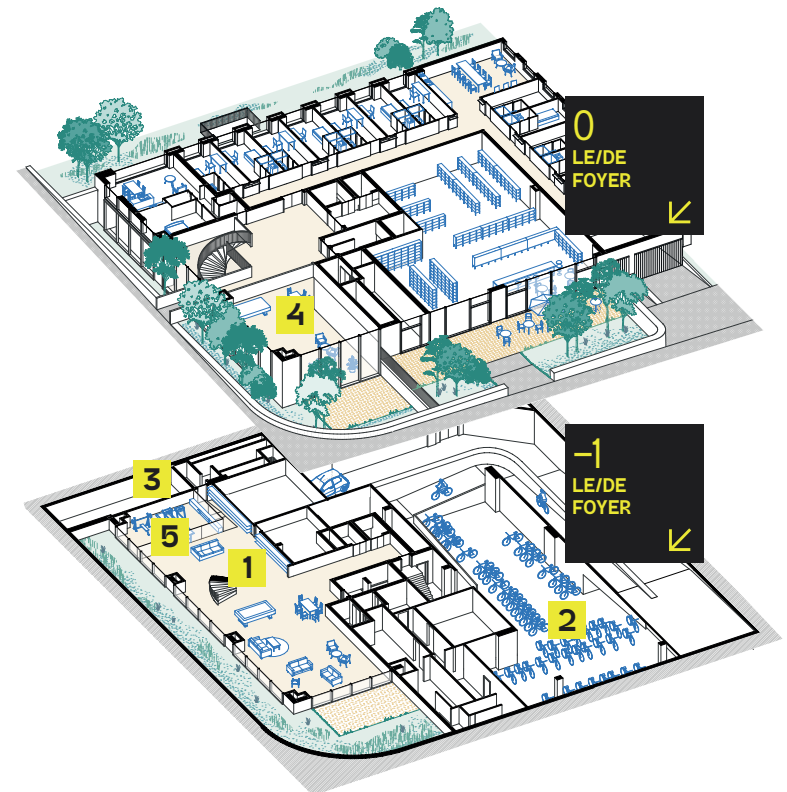
Elke verdieping heeft zijn bestaansreden

Samen vormen ze een coherente, leesbare,
gewenste plek — voor de studenten die er wonen
én voor de investeerders.

- 1  RECEPTION
- 2  BICYCLE
STORAGE
ROOM
- 3  LAUNDRY
ROOM
- 4  COFFEE
CORNER
- 5  GYM

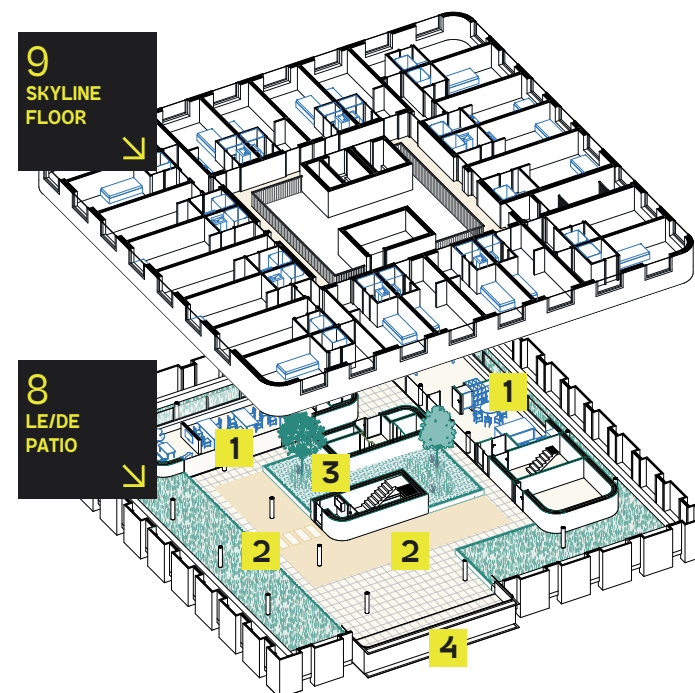
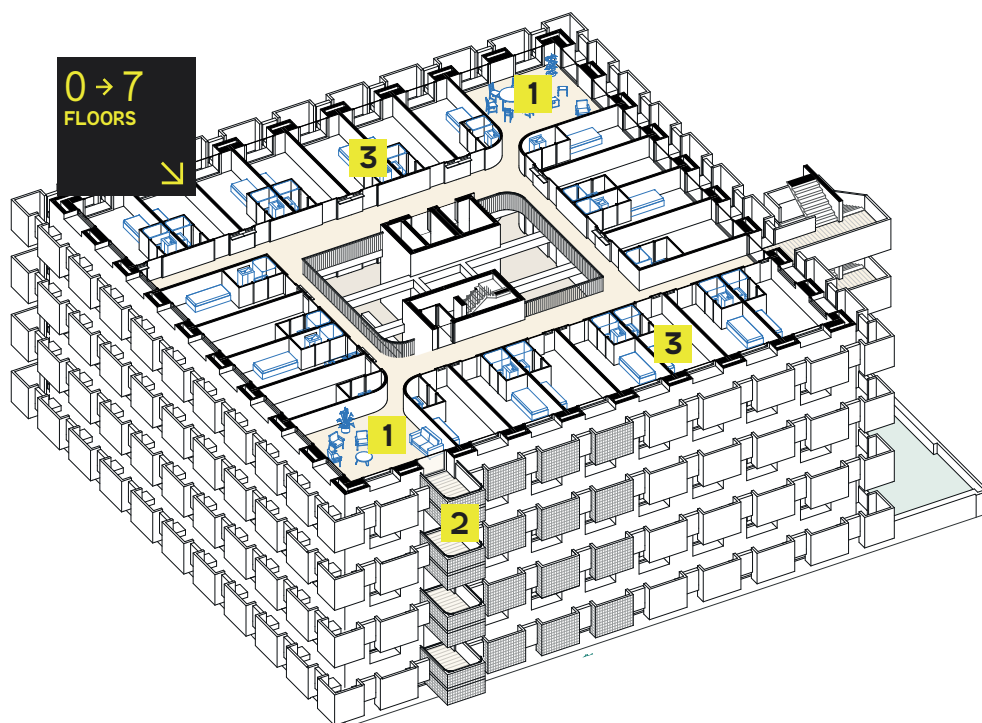
FOYER EN DOUBLE HAUTEUR, OUVERT
SUR LA RUE — RÉCEPTION, SALLE
DE SPORT, LAVÉRIE, COFFEE CORNER,
LOCAL VÉLOS. UN LIEU DE VIE,
PAS UN HALL DE PASSAGE

—
DUBBELHOGE FOYER, OPEN NAAR DE
STRAAT — RECEPTIE, FITNESSRUIMTE,
WASSERIJ, KOFFIEHOEK,
FIETSENBERGING. EEN LEEFPLEK,
GEEN DOORGANGSHAL



- 1**  SHARED KITCHENETTE ON EVERY OTHER FLOOR
- 2**  TERRACE
- 3**  PRIVATE ROOM WITH KITCHENETTE AND SUITE SHOWER ROOMS
- PRIVÉKAMERS MET EIGEN DOUCHEKAMER, GEMEENSCHAPPELIJKE KITCHENETTE (2 PER VERDIEPING) EN EEN GEMEENSCHAPPELIJKE LOUNGE INGERICHT OM DE TWEE VERDIEPINGEN
-
- CHAMBRES PRIVATIVES AVEC SALLE DE DOUCHE ET KITCHENETTE COMMUNE (2 PAR ÉTAGE), SALON COMMUN AMÉNAGÉ UN ÉTAGE SUR DEUX

- 1**  A SPACE FOR CONNECTION
- 2**  A SPACE FOR BREATHING
- 3**  LANDSCAPED AND PARTIALLY COVERED
- 4**  PANORAMIC VIEWS OVER BRUSSELS
- VÉGÉTALISÉ ET PARTIELLEMENT COUVERT — ESPACE DE RESPIRATION ET DE RENCONTRE, SIGNATURE ARCHITECTURALE DE SQUARE
-
- CHAMBRES PENTHOUSES AVEC VUE PANORAMIQUE SUR LA SKYLINE BRUXELLOISE
- BEGROEID EN GEDEELTELIJK OVERDEKT — RUIMTE OM TE ADEMEN EN TE ONTMOETEN, ARCHITECTURALE HANDTEKENING VAN SQUARE
-
- PENTHOUSEKAMERS MET PANORAMISCH ZICHT OP DE BRUSSELSE SKYLINE





The Foundations of a Secure Investment

DES ATTENTES DIFFÉRENTES, UN SEUL PROJET POUR LES SATISFAIRE. DERRIÈRE CHAQUE INVESTISSEMENT SOLIDE, IL Y A DES FONDATIONS. CELLES DE SQUARE REPOSENT SUR CINQ PILIERS.

VERSCHILLENDE VERWACHTINGEN, ÉÉN ENKEL PROJECT OM ZE IN TE LOSSEN. ACHTER ELKE SOLIDE INVESTERING ZIJN ER GRONDSLAGEN. DIE VAN SQUARE RUSTEN OP VIJF PIJLERS.

1 Localisation

Rue aux Laines 178, dans le triangle Louise — Porte de Hal et Marolles, connecté aux principaux pôles académiques de Bruxelles.

2 Pénurie structurelle

8,2 % de taux de couverture, 12 étudiants pour 1 lit. Un déficit chronique qui soutient durablement la demande locative.

3 Architecture patrimoniale

Un bâtiment brutaliste de 1970, transformé avec rigueur. Une identité forte qui résiste à l'obsolescence et préserve la valeur dans le temps.

4 Opérateur de référence

Odalys Campus (filiale du groupe Magora), un des leaders européen de l'hébergement géré, plus de 400 résidences en exploitation.

5 Loyer garanti

Un master lease qui garantit un revenu indexé annuellement au propriétaire, indépendamment du taux d'occupation réel.

1 Ligging

Wolstraat 178, in de driehoek Louise — Hallepoort en Marollen, verbonden met de belangrijkste academische polen van Brussel.

2 Structureel tekort

8,2% dekkingsgraad, 12 studenten per bed. Een chronisch tekort dat de huurvraag duurzaam ondersteunt.

3 Patrimoniaal erfgoed

Een brutalistisch gebouw uit 1970, met strengheid getransformeerd. Een sterke identiteit die veroudering weerstaat en de waarde in de tijd bewaart.

4 Referentiebeheerder

Odalys Campus (dochteronderneming van de Magora-groep), een van de Europese leiders in beheerde huisvesting, meer dan 400 residenties in exploitatie.

5 Gegarandeerde huur

Een master lease die de eigenaar jaarlijks een geïndexeerd inkomen garandeert, ongeacht de werkelijke bezettingsgraad.



**POUR LES
ÉTUDIANTS
VOOR DE
STUDENTEN**



Sécurité (contrôle d'accès, vidéophonie, ...) et présence sur place d'un concierge 24/7
Beveiliging (toegangs-controle, videofonie, ...) en aanwezigheid ter plaatse van een conciërge 24/7



Foyer au Rez-de-chaussée
Foyer op de begane grond



Gemeenschappelijke ruimtes op de verdiepingen
Espaces communs aux étages



Chambre privative avec salle de douche et kitchenette
Privékamer met douchekamer en kitchenette



Vue panoramique sur la skyline bruxelloise
Panoramisch zicht op de brusselse skyline



Vie de quartier dense et connectée
Dicht en verbonden wijkleven

**POUR LES
INVESTISSEURS
VOOR DE
INVESTEERDERS**



190 unités (189 chambres et une conciergerie)
190 eenheden (189 kamers en een conciërgerie)

Marché structurellement sous tension
Structureel gespannen markt

Master lease — revenu garanti
Master lease — gegarandeerd inkomen

Architecture patrimoniale et identitaire
Patrimoniaal en identiteitsbepalend erfgoed

Gestion entièrement prise en charge
Volledig beheer uitbesteed





Live  Better.



Study Smarter.

Investment Overview

**UN INVESTISSEMENT QUI RAPPORTE.
UN TOIT QUI RASSURE.**

EEN INVESTERING DIE OPBRENGT.
EEN DAK DAT GERUSTSTELT.

Un privilège réservé aux parents investisseurs

Square ouvre une possibilité rare : investir aujourd'hui, loger son enfant demain. En tant que propriétaire, vous bénéficiez d'un droit de priorité parental sur l'attribution de votre unité. Lorsque votre enfant entame ses études à Bruxelles, vous pouvez demander à occuper la chambre que vous détenez — dans la limite des disponibilités et selon les modalités prévues au bail.

Vous conjuguez ainsi les deux dimensions d'un même actif : la sécurité d'un revenu garanti et indexé pendant les années où vous n'en avez pas l'usage, et la tranquillité de savoir votre enfant logé, dans une résidence sécurisée et gérée, le moment venu.

L'investissement Square en clair

Square ne demande pas à ses investisseurs de devenir gestionnaires. Il leur propose autre chose : la sérénité d'un rendement garanti et indexé, adossé à un actif solide, dans une ville où la demande ne faiblit jamais. Un rendement garanti contractualisé via master lease, versé par Odalys Campus indépendamment du taux d'occupation réel.

De investering in Square klaar en duidelijk

Square vraagt zijn investeerders niet om beheerders te worden. Het biedt hen iets anders: de gemoedsrust van een gegarandeerd en geïndexeerd rendement, gedekt door een solide actief, in een stad waar de vraag nooit afneemt. Een contractueel gegarandeerd rendement via master lease, betaald door Odalys Campus ongeacht de werkelijke bezettingsgraad.

Een voorrecht voorbehouden aan investerende ouders

Square biedt een zeldzame mogelijkheid: vandaag investeren, morgen uw kind huisvesten. Als eigenaar geniet u van een ouderlijk voorrangsrecht op de toewijzing van uw eenheid. Wanneer uw kind in Brussel begint te studeren, kunt u vragen om de kamer die u bezit te betrekken — naargelang de beschikbaarheid en volgens de in het huurcontract bepaalde voorwaarden.

Zo verenigt u de twee dimensies van eenzelfde actief: de zekerheid van een gegarandeerd en geïndexeerd inkomen tijdens de jaren waarin u er geen gebruik van maakt, en de gerustheid te weten dat uw kind gehuisvest is, in een beveiligde en beheerde residentie, wanneer het zover is.

**C'EST ÉCRIT.
C'EST SIGNÉ.
C'EST GARANTI.**
HET STAAT GESCHREVEN.
HET IS GETEKEND.
HET IS GEGARANDEERD.

21

Type d'actif.

Résidence étudiante

Type actief.

Studentenresidentie

Localisation.

Rue aux Laines 178
1000 Bruxelles

Ligging.

Wolstraat 178
1000 Brussel

Revenu garanti.

Contractualisé via master
lease avec Odalys Campus

Gegarandeerd inkomen.

Gecontracteerd via master
lease met Odalys Campus

Indexation.

Mécanisme d'indexation
annuel lié à l'indice santé

Indexering

Jaarlijks indexeringsmechanisme
gekoppeld aan de gezondheidsindex

Vacance locative.

Intégralement assumée
par Odalys Campus

Leegstand.

Volledig gedragen door
Odalys Campus

190

**Nombre de kots étudiants
et une conciergerie.**
Aantal studentenkamers
en een conciërgedienst.

100 %

**Géré par Odalys Campus
– zéro intervention du
propriétaire.**
Beheerd door Odalys
Campus – nul tussenkomst
van de eigenaar.

15

ans / jaar

**Durée du bail.
(Reconductibles 2 x 5 ans)**
Duur van het huurcontract.
minimuminkomst.
(Hernieuwbaar 2 x 5 jaar)

RÉUTILISER PLUTÔT QUE DÉMOLIR.
RÉVÉLER PLUTÔT QUE REMPLACER.
CONSTRUIRE MOINS POUR
CONSTRUIRE MIEUX.
HERGEBRUIKEN IN PLAATS
VAN SLOPEN. ONTHULLEN
IN PLAATS VAN VERVANGEN.
MINDER BOUWEN OM BETER
TE BOUWEN.

Construire mieux en faisant moins

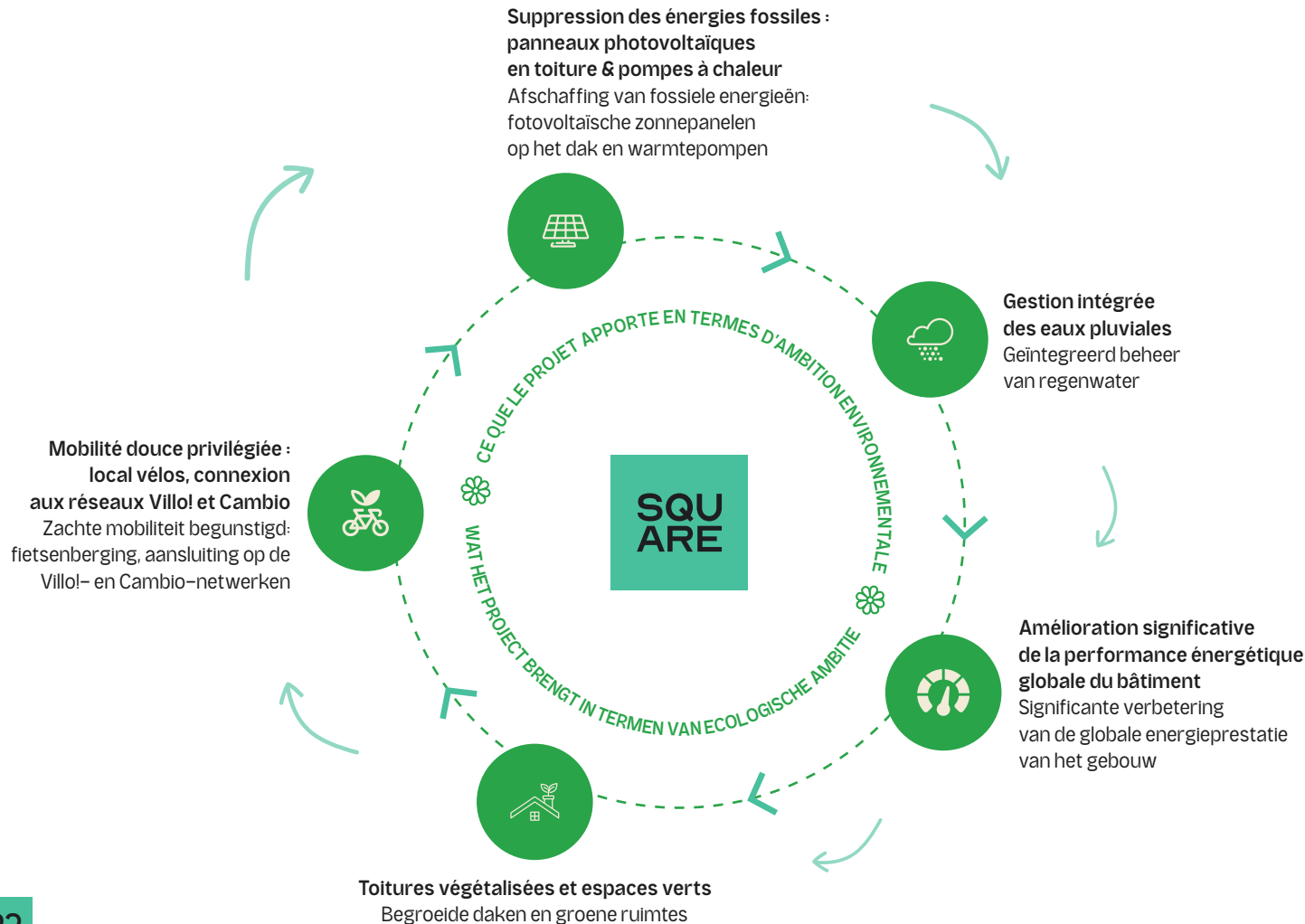
Square ne part pas d'une page blanche. Il part d'un bâtiment existant, avec sa structure, ses murs, son histoire. Et c'est précisément ce choix — réutiliser plutôt que démolir, révéler plutôt que remplacer — qui constitue l'engagement environnemental le plus fondamental du projet.

La démarche architecturale est explicitement "frugale et contextuelle" — logique de mutation douce, sobriété constructive, réduction maximale des déchets de chantier. Cette philosophie n'est pas un argument marketing : elle se traduit en chiffres et en choix techniques vérifiables.

Beter bouwen door minder te doen

Square begint niet met een blanco blad. Het begint met een bestaand gebouw, met zijn structuur, zijn muren, zijn geschiedenis. En het is precies deze keuze — hergebruiken in plaats van slopen, onthullen in plaats van vervangen — die de meest fundamentele milieuverplichting van het project vormt.

De architecturale aanpak is uitdrukkelijk «frugaal en contextueel» — logica van zachte mutatie, constructieve soberheid, maximale vermindering van bouwafval. Deze filosofie is geen marketingargument: ze vertaalt zich in cijfers en verifieerbare technische keuzes.



Odalys Campus, An experienced operating partner...



VOUS INVESTISSEZ.
ILS GÈRENT.
VOUS PERCEVEZ.
U INVESTEERT.
ZIJ BEHEREN.
U ONTVANGT.

Odalys Campus

— Un opérateur qui fait la différence

Derrière Square, il y a Odalys Campus. Marque du groupe Magora, numéro 2 européen de l'hébergement géré, Odalys Campus exploite plus de 400 résidences à travers le continent. Une expérience multi-sites, une expertise opérationnelle éprouvée, des standards de service reconnus par les étudiants comme par les investisseurs.

À Bruxelles, Odalys Campus prend en charge l'intégralité de la gestion locative : sélection des résidents, entretien, suivi administratif, services aux étudiants. C'est Odalys Campus qui assume l'intégralité du risque locatif. Votre rendement ne dépend pas de la conjoncture, ni de la rotation des étudiants, ni d'aucun aléa du marché.

Odalys Campus

— Een beheerder die het verschil maakt

Achter Square staat Odalys Campus. Merk van de Magora-groep, nummer 2 in Europa in beheerde huisvesting, exploiteert Odalys Campus meer dan 400 residenties over het continent. Een multisite-ervaring, een beproefde operationele expertise, servicenormen erkend door studenten én investeerders.

In Brussel neemt Odalys Campus het volledige huurwaarborging op zich: selectie van bewoners, onderhoud, administratieve opvolging, diensten aan studenten. Het is Odalys Campus dat het volledige huurrisico op zich neemt. Uw rendement hangt niet af van de conjunctuur, noch van de doorstroming van studenten, noch van enige marktonzekerheid.

Odalys
CAMPUS



1.700

Medewerkers (VTE)
Collaborateurs (ETP)

400+

Residenties in exploitatie
Résidences
en exploitation

145.000

Lits en gestion
et commercialisation
**Bedden in beheer
en commercialisering**



€450
millions

Chiffre d'affaires
consolidé Magora (2023)
**Geconsolideerde omzet
Magora (2023)**

Built by Experienced Developers.



24

DE BESTE INVESTERINGEN WORDEN
GEBOREN UIT DE KWALITEIT VAN DEGENEN
DIE ZE ONTWERPEN, ONTWIKKELEN
EN EXPLOITEREN, TEN DIENSTE
VAN ACTIVA DIE ZIJN ONTWORPEN
OM TE DUREN, VOOR HUN BEWONERS
ÉN VOOR HUN EIGENAARS.

**LES MEILLEURS INVESTISSEMENTS
NAISSENT DE LA QUALITÉ DE CEUX
QUI LES CONÇOIVENT, LES DÉVELOPPENT
ET LES OPÈRENT, AU SERVICE D'ACTIFS
PENSÉS POUR DURER, POUR LEURS
OCCUPANTS COMME POUR LEURS
PROPRIÉTAIRES.**

FORESITE REFERENCE

Mix Brussels

- Completed in 2024
- Mixed use complex (restaurant, gym, wellness, events, offices)
- Hotel: 140 rooms
- 54.685 sqm



EAGLESTONE REFERENCES

Twin Falls Brussels

- Completed 2025
- Mixed-use complex, combining apartments, co-living and offices
- 15.550 sqm



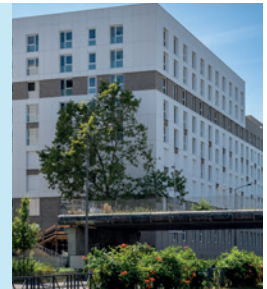
La Fabrique Courbevoie

- Completed 2024
- Mixed use complex combining student housing, apartments, retail
- 34.321 sqm



Etoile Cergy

- Completed 2025
- Mixed use complex combining offices, apartments, student housing and co-living
- 30.000 sqm



Eaglestone Belgium & Foresite : un co-développement d'exception.

Square est le fruit d'un co-développement entre deux acteurs qui partagent la même exigence : construire des projets qui tiennent le temps.

Eaglestone Belgium

Fondé en 2012, Eaglestone est un spécialiste européen du développement et de l'investissement immobilier. L'entité belge, dont le siège est à Bruxelles, gère un portefeuille de plus de 107 000 m² en construction et en développement. Le groupe Eaglestone, également présent au Luxembourg et en France, pilote 69 projets en cours et a enregistré un chiffre d'affaires de 336 millions d'euros en 2025. Il est actif dans les segments résidentiel, bureaux, hospitality, équipements publics et logement étudiant.

Reconnu pour la qualité architecturale et technique de ses réalisations, l'ADN d'Eaglestone consiste à valoriser l'environnement existant en créant des développements urbains responsables, à l'identité forte et singulière.

Foresite

Foresite est un développeur immobilier spécialisé dans la réalisation de projets de haute qualité, durables et tournés vers l'avenir. Avec une attention particulière portée à l'excellence architecturale, à la fonctionnalité et à la création de valeur à long terme, Foresite développe des projets mixtes, de bureaux, résidentiels et hôteliers, en phase avec les modes de vie contemporains et les besoins urbains.



Eaglestone Belgium & Foresite : een uitzonderlijke co-ontwikkeling.

Square is het resultaat van een co-ontwikkeling tussen twee actoren die dezelfde vereiste delen: projecten bouwen die de tijd doorstaan.

Eaglestone Belgium

Opgericht in 2012 is Eaglestone een Europese specialist in vastgoedontwikkeling en -investeringen. De Belgische entiteit, met hoofdkantoor in Brussel, beheert een portefeuille van meer dan 107.000 m² in bouw en ontwikkeling. De Eaglestone-groep, ook aanwezig in Luxemburg en Frankrijk, stuurt 69 lopende projecten aan en realiseerde in 2025 een omzet van 336 miljoen euro. Het is actief in de residentiële, kantoor-, hospitality-, openbare voorzieningen- en studentenhuysvestingsegmenten.

Erkend voor de architecturale en technische kwaliteit van zijn realisaties, bestaat het DNA van Eaglestone erin de bestaande omgeving te valoriseren door het creëren van verantwoorde stedelijke ontwikkelingen met een sterke en unieke identiteit.

Foresite

Foresite is een vastgoedontwikkelaar gespecialiseerd in de realisatie van hoogwaardige, duurzame en toekomstgerichte projecten. Met bijzondere aandacht voor architecturale excellentie, functionaliteit en langetermijnwaardcreatie ontwikkelt Foresite gemengde, kantoor-, residentiële en hotelprojecten die aansluiten bij de hedendaagse levensstijlen en stedelijke behoeften.



Performance Without ☀ Complexity.

INVESTIR L'ESPRIT LÉGER
— C'EST EXACTEMENT ÇA,
LA PROMESSE SQUARE
BELEGGEN MET
EEN GERUST HART
— DÁT IS DE BELOFTE
VAN SQUARE

Vous choisissez Square.

U kiest Square.

Odalys Campus gère.

Odalys Campus beheert.

Vous percevez.

U ontvangt.

Square est la définition de l'investissement passif : un rendement net garanti, dans un actif de caractère, dans une ville où la demande dépasse structurellement l'offre.

Square is de definitie van passieve investering: een gegarandeerd nettorendement, in een actief met karakter, in een stad waar de vraag structureel het aanbod overtreft.

Pas de locataires à trouver.
Geen huurders te zoeken.

Pas de gestion quotidienne.
Geen dagelijks beheer.

Pas de charges imprévisibles à absorber.
Geen onvoorzienbare lasten op te vangen.

**SQU
ARE**

**Live
Better.
Study
Smarter.**

Intéressé par le projet Square ? Geïnteresseerd in het Square-project?

squarestudentliving.brussels