

Antwerpen, België – 29 oktober 2021 – Embargo tot 7.30 (CET)
Gereguleerde Informatie – Voorkennis

Xior versterkt en diversifieert haar financieringspositie met ca. 307 MEUR waarvan nieuwe Green USPP's voor ca. 147 MEUR

Xior zet groei verder in Spanje: nieuwe acquisitie Sevilla



Xior Student Housing NV ("**Xior**"), een Belgische vastgoedvennootschap (BE-REIT) gespecialiseerd in studentenhuisvesting in België, Nederland, Spanje en Portugal, is momenteel eigenaar en uitbater van een portefeuille van ca. 1,74 miljard EUR met ca. 12.595 verhuurbare studentenunits. Indien de volledige pipeline gerealiseerd wordt, stijgt de portefeuille naar ca. 2,2 miljard EUR met meer dan 18.000 verhuurbare kamers. Parallel met de aankondiging van nieuwe acquisities en de verdere uitbreiding van de portefeuille, blijft de vennootschap streven naar een evenwichtige groei van zowel het eigen als het vreemd vermogen. Binnen het vreemd vermogen wordt gestreefd naar een gediversifieerde mix van financieringsbronnen waarbij via USPP's lange termijn, strategisch kapitaal wordt aangetrokken.

Xior versterkt haar liquiditeits –en financieringspositie ¹

Xior diversifieert en versterkt haar financiële schuldpositie met onderstaande kredietlijnen en obligaties:

- Verhoging **bestaande Green USPP** met 40 MEUR
- **Nieuwe Green USPP Shelf Overeenkomst** voor ca. 107 MEUR waarvan 45 MEUR reeds opgenomen
- **Verhoging bestaande financieringslijn** met ABN AMRO Bank voor 60 MEUR
- **Nieuwe financieringslijn** met ABN AMRO Bank voor 100 MEUR

Xior zet haar groei in Spanje verder: Intentiebrief getekend voor nieuwe acquisitie Sevilla op toplocatie

- Nieuw te ontwikkelen project met ca. 416 units, gemeenschappelijke ruimtes en 74 parkings
- Mix van 338 studio's en kamers voor studenten en 78 short stay kamers
- Totale investeringswaarde van ca. 44.4 MEUR
- Triple net huurovereenkomst met Odalys voor 12 jaar
- Verwacht theoretisch bruto aanvangsrendement van ca. 7%
- Verwachte oplevering voor het academiejaar 2024-2025



¹ Niet gereguleerde informatie

Versterking financieringspositie²

Sinds begin dit jaar werd reeds voor ca. 233 MEUR aan nieuwe acquisities en ontwikkelingen aangekondigd en beschikt Xior over een uitgebreide pipeline die de komende 3 jaar zal opgeleverd worden. De recente rush naar studentenkamers bewijst dat er nog steeds een groot tekort is aan kwalitatieve studentenkamers en dat er nog veel groeipotentieel in dit vastgoedsegment aanwezig is. Xior beoogt om haar groeistrategie voort te zetten waarbij ze steeds streeft naar een evenwichtige groei van zowel eigen als vreemd vermogen en waarbij de schuldgraad onder controle wordt gehouden en ook een winstgroei per aandeel wordt vooropgesteld.

Xior streeft daarbij naar een gediversifieerde mix van financieringsbronnen met een duidelijke strategie om het aandeel aan groene leningen te verhogen ter ondersteuning van haar duurzaamheidsstrategie.

Volgende nieuwe financieringen werden recent afgesloten voor een totaal bedrag van ca. 307 MEUR en weerspiegelen het vertrouwen van de markt in Xior's solide kredietprofiel:

- Verhoging **bestaande Green USPP** met 40 MEUR
- **Nieuwe Green USPP Shelf Overeenkomst** voor 125 MUSD (ca. 107 MEUR) waarvan 45 MEUR reeds opgenomen
- **Verhoging bestaande financieringslijn** met ABN AMRO Bank voor 60 MEUR
- **Nieuwe financieringslijn** met ABN AMRO Bank voor 100 MEUR

Dankzij deze extra 307 MEUR aan extra financiering beschikt Xior over voldoende gecommitteerde financieringen om haar bestaande verplichtingen, gebudgetteerde uitgaven en toekomstige groei te dekken waardoor zij in een zeer comfortabele financieringspositie verkeert. Deze extra financieringen optimaliseren de financieringsstrategie en verzekeren de financieringsbehoefte van Xior tot Q3 2022 waarbij reeds rekening wordt gehouden met een succesvolle overname van de QSH portefeuille.

Het aantrekken van extra groene leningen bevestigt het engagement van Xior om zorg te dragen voor de toekomst en op een duurzame manier te ondernemen. De leningen met een groen karakter worden uitsluitend gebruikt voor het financieren of herfinancieren van duurzame gebouwen en andere duurzame investeringen zoals gedefinieerd in het Green Finance Framework van de vennootschap. Xior's Green Finance Framework en de positieve Second Party Opinion kunnen geraadpleegd worden op de website: [GFF en SPO](#).

Bestaande Green USPP

Xior heeft op 28/10/2021 met succes de **bestaande Green USPP** met 40 MEUR verhoogd met een nieuwe tranche met een looptijd van 12 jaar. Zie ook het Persbericht dd. 10 april 2020 toen Xior bij het uitbreken van de Covid crisis haar eerste US Private Plaatsing voor 100 MEUR succesvol afrondde met de uitgifte van 100 MEUR aan Green Bonds. Deze Green USPP werd geplaatst bij drie institutionele beleggers behorende tot een grote internationale verzekeringsgroep:

- Bestaande tranches Green USPP
34 MEUR – vervaldag op 17/4/2026 – coupon 1,92%
66 MEUR – vervaldag op 19/4/2032 – coupon 2,32%
- Nieuwe tranche Green USPP
40 MEUR – vervaldag 28/10/2033 (12 jaar) – coupon 1,81%

² Niet gereguleerde informatie.

Nieuwe Green USPP shelf overeenkomst

Gelijktijdig op 28/10/2021 werd alsook een **nieuwe USPP shelf overeenkomst** succesvol afgesloten met Pricoa Private Capital voor een totaal bedrag van 125 MUSD (ca. 107 MEUR) met een maximale looptijd van 12 jaar en 6 maanden.

Een shelf overeenkomst geeft een snelle en vlotte toegang tot kapitaal wanneer Xior het nodig heeft. Door de voorafgaande goedkeuring en de reeds up front bestaande en getekende kredietdocumentatie kan er snel gereageerd worden op een verzoek voor extra krediet en hoeft men niet nogmaals door een langdurig documentatieproces te lopen.

Van deze shelf overeenkomst voor de uitgifte van Green USPP werd volgende tranche reeds opgenomen:

- 45 MEUR – vervaldag 28/10/2033 (12 jaar) – coupon 1,81%

Na deze tranche blijft aldus, binnen deze shelf overeenkomst, nog 72,2 MUSD (ca. 62 MEUR) beschikbaar voor latere financieringsbehoeftes.

Bijkomende recente financieringen:

Op 8 juli 2021 heeft de Vennoetschap een additionele lening afgesloten met ABN AMRO Bank voor 60 MEUR. De lening bestaat uit een tranche A van 20 MEUR met een vervaldag op 1/10/2024 en een tranche B van 40 MEUR beschikbaar vanaf 1/10/2021 en met vervaldag 31/3/2026. Op 23 september 2021 heeft de Vennoetschap een additionele lening afgesloten met ABN AMRO Bank voor een bedrag van 100 MEUR en met een looptijd van 2 jaar.

Details project Sevilla

Dit nieuwe project betreft de *greenfield* ontwikkeling van een residentie bestaande uit 416 kamers (waarvan 78 short stay kamers), allemaal uitgerust met privé badkamer. De residentie biedt een ruim aanbod aan gemeenschappelijke ruimtes zoals een receptie, kantoren, fitness, studiekamers, restaurant, wasruimte, buitenruimte en een prachtige rooftop garden met zwembad. Na deze transactie stijgt het totale aantal Xior-units in Sevilla van 309 naar 730.

Net zoals voor de lopende projecten in Portugal, namelijk Granjo in Porto en Lamas in Lissabon zal er voor deze residentie een triple net huurovereenkomst worden afgesloten met (naar verwachting een Spaanse dochter van) Odalys met parent guarantee van Duval Group en dit voor een looptijd van 12 jaar tegen een vaste huurprijs. De totale investeringswaarde van bedraagt ca. 44,4 MEUR, met een verwacht theoretisch bruto aanvangsrendement van ca. 7%³

Sevilla is de vierde grootste studentenstad van Spanje met een populatie van ca. 76.000 studenten. De residentie is gelegen op een unieke locatie in één van de hoofdstraten van Sevilla, vlak aan de campus van de universiteit van Sevilla en op 10 minuten wandelen van het historisch centrum van Sevilla. Daarnaast ligt het slechts 2,3km van de recent verworven en gloednieuwe residentie HUBR Sevilla. Gezien deze uitstekende locatie dichtbij het centrum heeft Odalys gekozen om ook een klein deel van de residentie als hotel uit te baten (short stay).

De ontwikkeling zal plaatsvinden in een joint venture structuur met o.a. Promiris, een Belgische partij waarmee Xior reeds eerder succesvol op deze basis samenwerkte voor projecten in België, alsook voor de twee Odalys projecten in Portugal. De instap van Xior zal gefaseerd verlopen, waarbij 50% van de

³ Teneinde een vergelijking mogelijk te maken met de overige panden in de portefeuille die rechtstreeks worden verhuurd aan studenten en waarvoor steeds bruto rendementen worden gecommuniceerd, werd deze BAR op een theoretische, gebruteerde basis berekend.

Antwerpen, België – 29 oktober 2021 – Embargo tot 7.30 (CET)
Gereguleerde Informatie – Voorkennis

aandelen in de joint venture zullen worden aangekocht bij het verkrijgen van het stedenbouwkundig attest (verwacht Q1 2022) en de overige 50% na oplevering (verwacht Q4 2023). De getekende intentiebrief (*Letter of Intent*) is nog onderhevig aan voorwaarden, zoals onder meer een due diligence met positieve uitkomst.

Voor meer informatie kan u contact opnemen met:

Xior Student Housing NV
Mechelsesteenweg 34, bus 108
2018 Antwerpen
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



Over Xior Student Housing

Xior Student Housing NV is de eerste Belgische openbare GVV, gespecialiseerd in het segment van de studentenhuysvesting in België, Nederland, Spanje en Portugal. Binnen dit vastgoedsegment biedt Xior Student Housing een variëteit aan panden aan, gaande van kamers met gemeenschappelijke voorzieningen, kamers met eigen sanitair tot volledig uitgeruste studio's. Xior Student Housing bouwt reeds sinds 2007 als eigenaar en exploitant aan kwalitatieve en betrouwbare studentenhuizen voor studenten op zoek naar een plek waar ze in ideale omstandigheden kunnen studeren, wonen en leven. Een kot met net dat beetje meer, waar elke student zich onmiddellijk thuis voelt.

Xior Student Housing is sedert 24 november 2015 vergund als openbare GVV naar Belgisch recht. De aandelen van Xior Student Housing zijn sedert 11 december 2015 genoteerd op Euronext Brussels (XIOR). Op datum van 30 september 2021, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van ca. EUR 1.741 miljard. Meer informatie is beschikbaar op www.xior.be.

Xior Student Housing NV, Openbare GVV naar Belgisch recht (BE-REIT)
Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen
BE 0547.972.794 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen)

Disclaimer

Dit persbericht bevat vooruitziende informatie, voorspellingen, overtuigingen, opinies en ramingen gemaakt door Xior, met betrekking tot de verwachte toekomstige prestatie van Xior en van de markt waarin zij actief is ('vooruitziende verklaringen'). Door hun aard impliceren vooruitziende verklaringen inherente risico's, onzekerheden en veronderstellingen, zowel algemeen als specifiek, die gegrond leken op het moment dat ze werden gemaakt, maar die uiteindelijk wel of niet accuraat kunnen blijken en het risico bestaat dat de vooruitziende verklaringen niet zullen worden bereikt. Sommige gebeurtenissen zijn moeilijk te voorspellen en kunnen afhangen van factoren waarop Xior geen vat heeft. Bovendien gelden de vooruitziende verklaringen enkel op de datum van dit persbericht. Verklaringen in dit persbericht die gaan over voorbije trends of activiteiten, mogen niet worden beschouwd als een voorstelling dat dergelijke trends of activiteiten in de toekomst zullen blijven duren. Noch Xior, noch diens vertegenwoordigers, functionarissen of adviseurs, garanderen dat de parameters waarop de vooruitziende verklaringen zijn gebaseerd, vrij zijn van fouten, en niemand van hen kan voorstellen, garanderen of voorspellen dat de resultaten die door een dergelijke vooruitziende verklaring worden verwacht, daadwerkelijk worden bereikt. De werkelijke winsten, de financiële situatie, de prestatie of de resultaten van Xior kunnen bijgevolg aanzienlijk verschillen van de informatie vooropgesteld in of geïmpliceerd door vooruitziende verklaringen. Xior wijst nadrukkelijk elke verplichting of waarborg af om vooruitziende verklaringen publiekelijk te actualiseren of te herzien, tenzij wettelijk vereist. Dit persbericht werd opgesteld in het Nederlands en vertaald naar het Engels en Frans. In het geval van tegenstrijdigheden zal de Nederlandse versie primeren.