

## Succesvolle afronding van de verwerving van eerste Xior-residentie in Granada

Volledig volgens planning: gloednieuw studentencomplex opent weldra de deuren met triple net huurovereenkomst vanaf 1 september 2020

### Covid-19 update

**Antwerpen, België – 23 juni 2020** – Xior Student Housing NV, de Belgische gereguleerde vastgoedvennootschap (BE-REIT) gespecialiseerd in studentenhuizing in België, Nederland, Spanje en Portugal, is verheugd te melden dat de eerder aangekondigde overeenkomst tot verwerving van een nieuwe studentenresidentie met 347 units op de Cartuja campus te Granada succesvol werd afgerond<sup>1</sup>. Zelfs tijdens de uitzonderlijke omstandigheden ten gevolge van de Covid-19 pandemie heeft enerzijds de ontwikkeling geen vertraging opgelopen en werd het project volgens planning op 17 juni opgeleverd, anderzijds loopt de verhuur via huidig uitbater Amro Estudiantes, waarmee Xior een tweejarige triple net overeenkomst heeft afgesloten, voorspoedig. Een vaststelling die Xior ook bevestigd ziet bij de overige projecten in ontwikkeling alsook op andere Xior-locaties waar de verhuur voor het komende academiejaar op schema ligt.



Op 28 februari 2020 heeft Xior Student Housing de verwerving aangekondigd, onder opschortende voorwaarden, waaronder de volledige afwerking en oplevering van het gebouw, van de studentenresidentie Amro Granada in Granada, de vijfde grootste studentenstad in Spanje<sup>2</sup>, met ongeveer 60.000 studenten. Deze voorwaarden zijn nu vervuld en de acquisitie is dan ook in de loop van vorige week afgerond. Na de eerdere acquisities in Barcelona en Madrid wordt met deze acquisitie een derde stad toegevoegd aan de Spaanse portefeuille en wordt de ambitie van Xior om verder te groeien in Spanje bevestigd.

Deze nieuwe residentie met 347 units (354 bedden) werd ontwikkeld volgens de recentste inzichten en aangepast aan de behoeften en wensen van studenten en is ideaal gelegen op de campus Cartuja van de Universiteit Granada, op wandelafstand van het stadscentrum. De totale investeringswaarde voor Xior

<sup>1</sup> Zie persbericht 28 februari 2020

<sup>2</sup> Bonard, Student Housing Market Report, 2019 Recap | 2020 Outlook

bedraagt EUR 37 miljoen met een verwacht gestabiliseerd bruto rendement van ca. 7%. Vanaf 1 september 2020 en gedurende de eerste twee academiejaren wordt de residentie uitgebaat door Amro Estudiantes op basis van een triple-net huurovereenkomst, wat Xior een zekere inkomstenstroom garandeert in deze nieuwe Spaanse stad. Na deze ‘ramp-up’ periode neemt Xior de uitbating over onder haar eigen vlag.

Zelfs in de huidige uitzonderlijke omstandigheden ten gevolge van de Covid-19 pandemie heeft de ontwikkeling geen vertraging ondervonden en werd het project op tijd, volledig volgens planning, op 17 juni 2020 opgeleverd. Ook de verhuur voor het aankomend academiejaar, door huidig uitbater Amro Estudiantes, verloopt voorspoedig.

### **Covid-19 update: Projecten in uitvoering & operations**

#### **Projecten in uitvoering**

Op dit moment zijn volgende projecten nog lopende: Lutherse Burgwal (Den Haag), U.hub Benfica (Lissabon), U.hub São João (Porto) en PXL (Hasselt). Net zoals in Granada hebben deze projecten geen significante hinder ondervonden tijdens de lockdown en loopt de afwerking volledig volgens schema. Momenteel worden deze nieuwe residenties tijdig gefinaliseerd om de eerste studenten te verwelkomen voor het nieuwe academiejaar. Ook de overige constructieprojecten en vergunningstrajecten in Portugal, Spanje, Nederland en België lopen gewoon door zonder enige impact op de verwachte tijdslijn.

#### **Operations**

Tijdens de lockdown zijn onze residenties steeds open en toegankelijk gebleven, mits naleving van de *social distancing* regels. Op vele locaties was de ‘reële’ bezetting lager omdat vele studenten terug naar huis keerden. Bij het versoepelen van de Covid-19 maatregelen en doordat vele universiteiten de beslissing hebben genomen om toch zoveel mogelijk examens fysiek af te nemen op de eigen campus of op andere toegewezen locaties, keerden vele jongeren terug naar hun studentenkamer en steeg de bezetting in vele residenties aanzienlijk. De nodige veiligheidsmaatregelen, zoals desinfecterende gelddispensers, mondkmaskers, duidelijke signalisatie en instructies, aangepaste doorgangroutes en extra schoonmaak werden ingevoerd om te zorgen dat de studenten in alle veiligheid konden terugkeren.

Tijdens de coronapiek met de daarbij horende strikte voorzorgsmaatregelen waren fysieke bezichtigingen niet toegelaten en werd overgeschakeld op virtual tours. Zeker in België waar de markt typisch gekenmerkt wordt door fysieke bezichtigingen, was er een positieve respons en bleken deze digitale rondleidingen een groot succes. Momenteel kunnen bezichtigingen terug fysiek worden opgestart, mits naleving van de nog geldende voorzorgsmaatregelen van de overheid.

In de vier landen waar Xior actief is, loopt de verhuur voor het aankomend academiejaar volgens planning en in sommige steden zelfs beter. Opvallend genoeg startte het verhuurseizoen in diverse steden dit jaar ook vroeger op en werden hogere retentiegraden dan gebruikelijk waargenomen.

Ook de vraag van buitenlandse studenten blijft groot. Voor Erasmusstudenten, die eerder voor een korte periode huren, lopen de wachtlijsten op daar Xior in eerste instantie de voorkeur geeft aan jaarcontracten voor binnen- en buitenlandse studenten.

De grote onzekerheid die heerste of de internationale mobiliteit zou standhouden en de toestroom van buitenlandse studenten terug op gang zou komen, kan Xior proefondervindelijk ontkrachten. De verhuur van de residentie Woudestein te Rotterdam verliep immers razendsnel, op een luttele 3 uur werden alle 259 kamers verhuurd aan internationale eerstejaars studenten. Tijdens deze korte reserveringsperiode werd zelfs een piek van 2.700 geïnteresseerden geregistreerd. Diezelfde trend werd ook waargenomen in de residentie Willem Dreeslaan te Utrecht, waar de 84 kamers die online werden geplaatst allen op dezelfde dag weer werden verhuurd. De grote schaarste en kamernood in Nederland blijft ervoor zorgen dat studio's en kamers vlot opnieuw verhuurd worden aan buitenlandse en ook aan Nederlandse studenten.

Uiteraard kan op dit ogenblik nog niet volledig worden ingeschat in welke mate de coronacrisis of een mogelijke tweede golf een impact zal hebben op het aankomend academiejaar, maar diverse universiteiten hebben reeds officieel gecommuniceerd dat zij het onderwijs op campus willen maximaliseren in combinatie met digitale lessen en pleiten zelf ook om de student zijn campusleven terug te geven. De mix tussen online onderwijs en on-campus leeractiviteiten werd ook herbevestigd tijdens het overleg tussen Xior's Country Managers en diverse onderwijsinstellingen. De basislijn is dat niet alleen practica, werkcolleges en interactieve lesvormen maar ook de gewone lessen zoveel mogelijk op campus zullen plaatsvinden met naleving van de veiligheidsrichtlijnen en zo nodig extra locaties zullen gezocht worden. Ook studenten kiezen massaal voor deze optie, wat ook aan het succes van het verhuurseizoen te zien is.

**Neem voor meer informatie over deze transactie contact op met:**

**Xior Student Housing NV**  
Mechelsesteenweg 34, bus 108  
2018 Antwerpen, België  
[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



## Over Xior Student Housing

Xior Student Housing NV is de eerste Belgische openbare GVV, gespecialiseerd in het segment van de studentenhuisvesting 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 studentenhuisen 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 31 maart 2020, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van ca. EUR 1,22 miljard. Meer informatie is beschikbaar op [www.xior.be](http://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.