

## Publicatie Halfjaarlijks Financieel Verslag – periode van 1 januari 2020 tot 30 juni 2020

### Xior herbevestigt winst- en dividendverwachting voor 2020 Verhuur volgend academiejaar op schema

**Antwerpen, België – 5 augustus 2020** – Xior Student Housing NV, de BE-REIT gespecialiseerd in studentenhuysvesting in België, Nederland, Spanje en Portugal, kondigt de publicatie aan van haar Halfjaarlijks Financieel Verslag 2020.

H1 2020 resultaat volgens verwachtingen. Voor het volledige boekjaar 2020 herbevestigt Xior het beoogde brutodividend van 1,36 EUR (een stijging van 4,6%) op basis van de eerder aangekondigde EPRA winstverwachting van 1,70 EUR (een stijging van 6,3%).

De EPRA winst – deel van de groep over H1 2020 bedraagt 0,73 EUR per aandeel<sup>1</sup> en bedraagt 0,78 EUR per aandeel na correctie voor IFRIC 21. De EPRA winst – deel van de groep over H1 2020 bedraagt 13.995 KEUR, een stijging van 33% t.o.v. H1 2019 (15.138 KEUR na correctie voor IFRIC 21).

Het nettohuurresultaat stijgt tot 27.293 KEUR, een stijging van 31% t.o.v. H1 2019.

EPRA NAV per aandeel<sup>2</sup> van 35,52 EUR t.o.v. 35,96 EUR per 31 december 2019.  
IFRS NAV per aandeel<sup>3</sup> van 31,47 EUR t.o.v. 32,71 EUR per 31 december 2019.

Schuldgraad van 53,12% t.o.v. 45,67% per 31 december 2019. Bezettingsgraad van 98,04% over H1 2020 t.o.v. 98% over het volledige jaar 2019.

De vastgoedportefeuille stijgt tot 1.367 MEUR waarvan 80% volledig operationeel is met 8.991 verhuurbare studentenunits. Indien alle acquisities en herontwikkelingen in de gecommitteerde pipeline gerealiseerd worden, stijgt de portefeuille naar ca. 1.800 MEUR, met bijna 15.000 verhuurbare studentenunits. Tijdens het eerste halfjaar werd voor een totaal bedrag van 240 MEUR aan nieuwe investeringen aangekondigd.

#### Covid-19 update:

Voor de meeste steden in België, Nederland en Spanje loopt de verhuur volgens planning en in sommige steden zelfs beter. Ook werden hogere retentiegraden dan gebruikelijk waargenomen en houdt de vraag van buitenlandse studenten aan. Portugal bevindt zich zoals verwacht nog in opstartfase.

De impact van de gegeven compensaties aan studenten zal over dit boekjaar worden beperkt door middel van besparingen en te realiseren kostenefficiënties. De commerciële teams hebben ook extra aandacht besteed aan het innen van de huurgelden en blijven dit gelet op de huidige omstandigheden van zeer nabij opvolgen. Dankzij een snelle reactie door de gehele organisatie heeft Xior zich goed weten te positioneren om de gevolgen van de Covid-19 crisis te doorstaan en de impact op haar resultaat te neutraliseren. Wederom wordt het crisisbestendige karakter van studentenhuysvesting bevestigd en kijkt Xior met vertrouwen naar de toekomst.

<sup>1</sup> Cijfers per aandeel zijn berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen rekening houdend met de dividendgerechtigdheid van de betrokken aandelen, tenzij anders aangegeven.

<sup>2</sup> Op basis van het aantal uitstaande aandelen.

<sup>3</sup> Op basis van het aantal uitstaande aandelen.

Voor meer informatie wordt verwezen naar het Halfjaarlijks Financieel Verslag over H1 2020 dat op heden werd gepubliceerd en beschikbaar is op de website van Xior ([Nederlands](#) & [Engels](#)).

#### **Covid-19 update**

De versnelde verspreiding van Covid-19 ("coronavirus"), heeft de overheden aangezet tot maatregelen om de gezondheid van de burgers te beschermen en de verspreiding van het virus te vertragen. Ook bij Xior gaat de laatste maanden de aandacht in eerste instantie uit naar de gezondheid van haar studenten, haar teams en al haar stakeholders. Op dit moment schat Xior de risico's en haar positie dienaangaande als volgt in:

- a. **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 doorgangsroutes en extra schoonmaak werden ingevoerd om te zorgen dat de studenten in alle veiligheid konden terugkeren. Tijdens de coronapieak met de daarbij horende strikte voorzorgsmaatregelen waren fysieke bezichtigingen niet toegelaten en werd overgeschakeld op virtual tours. Uiteraard kan op dit ogenblik nog niet volledig worden ingeschat in welke mate de coronacrisis en de huidige tweede golf een impact zullen hebben op het aankomend academiejaar, maar diverse universiteiten hebben reeds officieel gecommuniceerd dat zij het onderwijs, in het bijzonder voor de eerstejaars, op de 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. Ook studenten kiezen massaal voor deze optie, wat ook aan het succes van het verhuurseizoen te zien is.
- b. **Verhuur:** De verhuur voor het aankomend academiejaar verloopt volgens planning en in sommige steden zelfs beter. Uiteraard ondervinden enkele opstartende residenties gelegen in de recente actieve 'rode' zones een vertraagde opstart (ramp-up). Opvallend genoeg startte het verhuurseizoen in diverse steden dit jaar vroeger op en werden hogere retentiegraden dan gebruikelijk waargenomen. Ook de vraag van buitenlandse studenten blijft aanwezig. 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 eerstejaarsstudenten. Door de fors lagere studiekosten en huursubsidie blijft Nederland enorm aantrekkelijk voor buitenlandse studenten. Bovendien zorgt de grote schaarste en kamernood in Nederland ervoor dat studio's en kamers vlot opnieuw verhuurd worden, niet alleen aan buitenlanders maar ook aan Nederlandse studenten. Zo werden in de residentie Willem Dreeslaan te Utrecht 84 kamers die online werden geplaatst allen op dezelfde dag terug verhuurd en is de nieuwe residentie Burgwal te Den Haag reeds één maand voor de geplande opening voor 90% bewoond. Langs de andere kant merken we wel enige vertraging in de verhuur voor de nieuwe residenties te Barcelona (Diagonal Besòs), Porto (U.hub São João) en Lissabon (U.hub Benfica) die zich pal in het midden van de huidige 'rode' zones bevinden. Bovendien werden in Spanje en Portugal de ingangsexamens uitgesteld waardoor de studenten pas later zekerheid krijgen over hun resultaten en inschrijving aan de universiteit. Hierdoor verwachten we voor deze residenties een vertraagde opstart van het verhuurseizoen en mogelijk ook een tragere ramp-up van de huurinkomsten voor het aankomend academiejaar. Bij normalisering van de toestand in deze steden blijft Xior ervan overtuigd dat deze residenties, gezien hun triple A locatie, vlot naar een volledige bezetting zullen evolueren. De lokale teams volgen de situatie nauwgezet op en extra commerciële maatregelen worden genomen om de verhuur te stimuleren.

- c. **Huurresultaten:** in de verschillende landen waar zij actief is heeft Xior een beperkte commerciële tegemoetkoming gegeven aan de studenten voor een totaal bedrag van 547 KEUR. Xior tracht het verlies aan inkomsten van deze maatregelen te beperken door middel van besparingen en te realiseren kostenefficiënties tegen einde 2020 (geraamd op 400 KEUR). In Vlaanderen, Spanje en Portugal hebben de contracten een vaste duur en kunnen ze niet worden opgezegd door de Coronacrisis. Voor het nieuwe verhuurseizoen werd in Vlaanderen opvallend weinig gebruik gemaakt van de mogelijkheid om tot drie maand voor de aanvang van de huurperiode een getekend huurcontract op te zeggen. De ongeveer 60 kamers die werden opgezegd, werden binnen de kortste keren terug verhuurd. In Nederland kunnen een deel van de huurcontracten (naargelang het type contract en de reeds verlopen looptijd) worden opgezegd mits betaling van een opzegvergoeding of naleven van een opzegtermijn. Door de grote schaarste in Nederland heeft dit echter geen significante invloed op de leegstand. De weggevalen huur doordat enkele (voornamelijk buitenlandse huurders) van deze mogelijkheid gebruik maakten om hun contract op te zeggen, heeft Xior deels kunnen compenseren met inkomsten van de universiteiten waarmee zij overeenkomsten heeft of door nieuwe huurcontracten. De grote kamernood in Nederland zorgde ervoor dat deze studio's en kamers die anders bestemd zijn voor buitenlandse studenten, vlot opnieuw verhuurd werden aan Nederlandse studenten.
- d. **Inning huurgelden:** Sinds het uitbreken van de pandemie hebben de commerciële teams extra aandacht besteed aan het innen van de huurgelden en blijven dit, gelet op de omstandigheden,


van zeer nabij opvolgen. Wanbetalers worden allen gecontacteerd teneinde de dialoog met de huurders open te houden en constructieve oplossingen te zoeken, rekening houdend met de situatie van de individuele huurder. Ook het opgericht Xior-Covid fonds, gefinancierd met vrijwillige bijdragen vanwege de CEO, de bestuurders en het uitvoerend management, kan gebruikt worden ter ondersteuning van kwetsbare studenten-huurders in elk van de landen waar Xior actief is. De huurgelden voor de maand april/mei/juni (waar per maand wordt betaald) en voor Q2 (waar per kwartaal wordt betaald) werden voor het overgrote deel ontvangen en liggen in lijn met dezelfde periode vorig jaar. Per 30 juni 2020 bedraagt de inningsgraad 93% t.o.v. 96% per 30 juni 2019. Uit voorzichtigheid werden reeds enkele provisies voor dubieuze debiteuren opgezet.

- e. **Projecten in uitvoering:** momenteel worden U.hub Benfica (Lissabon), U.hub São João (Porto) en PXL (Hasselt) verder afgewerkt om tijdig te worden opgeleverd voor het volgende academiejaar. Voor het overige lopen alle constructieprojecten en vergunningstrajecten in Portugal, Spanje, Nederland en België op dit ogenblik door en is er geen impact op de algemene tijdslijnen van deze projecten te melden.
- f. **Waardering:** de waarderingen per 30 juni 2020 vermelden geen significante wijzigingen in de reële waarde van de portefeuille t.o.v. de waardering per 31 maart 2020. Het is voornamelijk in de waardering van de Spaanse en Portugese projecten waar er een beperkte (negatieve) impact is waar te nemen. C&W Nederland, C&W Portugal en CBRE vermelden in hun waarderingsverslag per 30.06.2020 dat er een 'material valuation uncertainty' bestaat ten gevolge van Covid-19.
- g. **Financiering:** Per 30 juni 2020 bedraagt de schuldgraad 53,12%, wat ruimte laat voor financiering van de capex met vreemd vermogen. Bovendien heeft Xior voldoende gecommitteerde kredietlijnen om aan de capex verplichtingen te voldoen tot mid 2021, dit mede dankzij de uitgifte van een US Green bond voor een bedrag van EUR 100 miljoen. Verder werd een akkoord bereikt om de 2 leningen die eind december 2020 op vervaldag komen voor een totaal bedrag van 30 miljoen EUR te verlengen tot 30/6/2024, respectievelijk 31/12/2025. De eerstvolgende vervaldag is dus nu Q2 2021. Xior behoudt goede relaties met haar bestaande kredietverstrekkers; het akkoord over de herfinanciering en verlenging van de leningen, met vervaldag einde 2020, is hier een mooi voorbeeld van. Bovendien behoudt zij ook het vertrouwen van de bredere kredietmarkt, hetgeen werd onderstreept door de uitgifte van de bond in april 2020.

Dankzij een snelle reactie door de gehele organisatie heeft Xior zich goed weten te positioneren om de gevolgen van de Covid-19 crisis te doorstaan en de impact op haar resultaat te neutraliseren. Wederom wordt het crisisbestendige karakter van studentenhuisvesting bevestigd en kijkt Xior met vertrouwen naar de toekomst.

Geconsolideerde resultatenrekening	bedragen in KEUR	30/06/2020	30/06/2019
Nettohuurresultaat		27.293	20.896
Vastgoedresultaat		26.834	20.441
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille		18.945	15.135
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)		-4.018	-3.087
EPRA winst 		14.258	10.530
EPRA winst na correctie IFRIC 21 		15.401	11.380
EPRA winst – deel van de groep 		13.995	10.530
EPRA winst – deel van de groep – na correctie IFRIC 21 		15.138	11.380
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 		-14.375 <sup>4</sup>	3.025
Herwaardering financiële instrumenten (niet-effectieve rente-indekkingen)		-8.477	-10.744
Aandeel in het resultaat van joint ventures		-479	101
Uitgestelde belastingen		261	-611
Nettoresultaat (IFRS)		-9.079	2.301
<b>Aantal verhuurbare studentenunits</b>		<b>8.991</b>	<b>5.795</b>

Geconsolideerde balans	bedragen in KEUR	30/06/2020	31/12/2019
Eigen vermogen		607.201	625.808
Eigen vermogen – deel van de groep		589.201	610.428
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen <sup>5</sup>		1.367.082	1.190.791
Schuldgraad (GVV-Wet) <sup>6</sup>		53,12%	45,67%

Kerncijfers per aandeel	bedragen in EUR	30/06/2020	30/06/2019
Aantal aandelen		19.295.291	14.349.847
Gewogen gemiddelde aantal aandelen <sup>7</sup>		19.295.291	13.961.809
EPRA winst per aandeel (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen) 		0,74	0,75
EPRA winst – na correctie IFRIC 21		0,80	0,82

<sup>4</sup> Het negatief overig portefeuilleresultaat (-12.273 KEUR) betreft de impact van het eerste consolidatieverschil van nieuwe acquisities en dit vnl. door het boeken van een uitgestelde belastinglatentie op de potentiële meerwaarde. Anderzijds werd er m.b.t. bepaalde historische acquisities een finale kooprijfsafrekening gedaan, de impact hiervan werd eveneens in overig portefeuilleresultaat geboekt. De negatieve variaties in de reële waarde (-2.362 KEUR) hebben voornamelijk betrekking op het Spaanse vastgoed, waarbij de discount rate werd aangepast in de huidige waardering ten gevolge van de impact van Covid-19 op de vastgoedmarkt.

<sup>5</sup> Reële Waarde of “Fair Value” van de vastgoedbeleggingen is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, waarvan de transactiekosten (cfr. Persbericht van de BE-REIT Association van 10 november 2016) zijn afgetrokken. De Reële Waarde stemt overeen met de boekwaarde onder IFRS.

<sup>6</sup> Berekend volgens het K.B. van 13 juli 2014 in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

<sup>7</sup> Aandelen worden meegerekend in functie van de respectievelijke dividendgerechtigdheid.

EPRA winst per aandeel – deel van de groep	0,73	0,75
EPRA winst per aandeel – deel van de groep – na correctie IFRIC 21	0,78	0,82
Resultaat op de portefeuille per aandeel (IAS 40) (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen)	-0,74	0,22
Herwaardering financiële activa en passiva per aandeel (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen)	-0,44	-0,77
Nettoresultaat per aandeel (IFRS) (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen)	-0,47	0,16
Slotkoers van het aandeel	47,65	45,80
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) (op basis van het aantal uitstaande aandelen)	31,47	29,44

**Voor meer informatie kan u contact opnemen met:**

**Xior Student Housing NV**  
Mechelsesteenweg 34, bus 108  
2018 Antwerpen  
[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 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 juni 2020, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van ca. EUR 1,37 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 voorbij 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.