

Xior verwerft deel van skyline Groningen en bereikt portefeuille van 1 miljard EUR in Nederland

Zernike Toren biedt 698 gloednieuwe, up and running studentenunits en wordt in één klap Xior's grootste asset
Geschatte totale investeringswaarde van ca. 91,5 MEUR



Antwerpen, België – 16 december 2020 – Xior Student Housing NV, de Belgische gereguleerde vastgoedvennootschap (BE-REIT), gespecialiseerd in studentenhuysvesting in België, Nederland, Spanje en Portugal, kondigt de acquisitie van de Zernike Toren (Groningen) aan, die werd verworven en ontwikkeld in 2018 door de wereldwijde investeringsmaatschappij KKR. Deze recent opgeleverde (2020), eye-catching toren van 74 meter hoog is reeds operationeel, volledig uitverhuurd en zal 698 zelfstandige studentenkamers aan de portefeuille van Xior toevoegen. Zo wordt de toren in één klap de nummer 1 asset van Xior. Deze 'flagship' residentie is strategisch gelegen, dicht bij het centrum van de stad en op slechts twee minuten fietsen van de Zernike studentencampus te Groningen, één van de top 4 studentensteden van Nederland. De totale verwachte investeringswaarde bedraagt ca. 91,5 MEUR met een totaal verwacht aanvangsrendement van ca. 6%.



Xior Student Housing kondigt met veel trots de verwerving van de Zernike Toren aan, een spiksplinternieuwe residentie die alle vakjes van Xior aanvinkt: duurzaam, nieuwbouw, zorgvuldig ontworpen, volledig operationeel & volledig verhuurd, dit alles gelegen op een toplocatie slechts een steenworp van de populaire Zernike campus en vlakbij het centrum van Groningen.

Groningen staat bekend als één van de meest bruisende studentensteden van Nederland. Met twee grote onderwijsinstellingen, de Rijksuniversiteit Groningen ('RUG') en de Hanzehogeschool Groningen ('HHG'), is het de 4^{de} grootste studentenstad van Nederland en de 2^{de} op vlak van studenten die niet thuis wonen. Van alle studenten in Groningen komt 14% uit het buitenland en de verwachting is dat dit aantal nog verder zal groeien. Een reden voor het hoge percentage aan internationale studenten zijn de meer dan 120 Engelstalige masteropleidingen en meer dan 35 Engelstalige bacheloropleidingen. Per 2020 wonen er ongeveer 60.000 studenten in Groningen, bijna een kwart van de totale bevolking van de stad. Zernike campus is één van de populairste campussen van Groningen en alle faculteiten zijn op deze campus gevestigd, met uitzondering van de faculteiten Rechten en Psychologie, die in het historische centrum van de stad liggen. Op Zernike is ook de sportaccommodatie ACLO gevestigd, met bijna 19.000 leden.

Deze gloednieuwe, 23 verdiepingen tellende studententoren, die onlangs werd geopend in 2020 en kort daarna kon rekenen op een volledige bezetting, biedt 698 volledig ingerichte zelfstandige studio's. De residentie heeft een totale bruikbare oppervlakte van ca. 20.000m² en bestaat uit twee afzonderlijke gebouwen; een opvallende toren met 467 long stay studio's en een aangrenzend, vier verdiepingen tellend gebouw met 231 short stay units. Naast de studio's biedt de Zernike Toren volgende gemeenschappelijke faciliteiten aan om de studenten een aangenaam verblijf te verzekeren:

- 48 parkeerplaatsen
- Gemeenschappelijke binnenplaats
- Privé eetkamer met panoramisch uitzicht
- Supersnelle wifi
- Gaming area
- Wasruimte
- Fietsenstalling voor meer dan 700 fietsen
- Meerdere rustige studieruimtes
- Grote fitnessruimte



Deze studentenresidentie biedt een uitstekende combinatie van de nabijgelegen studiefaciliteiten van Zernike campus, sportfaciliteiten van ACLO en andere dagelijkse behoeften zoals een supermarkt, buurtwinkels en het stadscentrum van Groningen. De toren is gebouwd met het oog op duurzaamheid: hij heeft een A-energielabel en is bovendien aardbevingsbestendig, om bewoners de beste veiligheid en gezondheid te bieden. Om van de toren een echte eyecatcher te maken, is een schilderij van de in Groningen bekende kunstenaar H.N. Werkman in de raampanelen van de gebouwen verwerkt.

Met deze overname voegt Xior een derde aanwinst toe aan haar portefeuille in Groningen en versterkt daarmee haar positie in deze grote studentenstad. Xior is actief in Groningen aan de Oosterhamrikkade (180 eenheden) en ook met de residentie "Black Box" aan de Eendrachtstkade (283 eenheden), waardoor het totaal aantal studentenkamers in Groningen op 1.161 komt. Hiermee wordt deze aanwinst niet alleen de grootste in de portefeuille van Xior, maar zal Groningen ook toetreden tot de elitesteden waarin Xior meer dan 1.000 eenheden heeft. Met deze acquisitie bereikt Xior ook een totale vastgoedportefeuille in Nederland van meer dan 1 miljard EUR.

Deze residentie werd verworven door de aankoop van 100% van de aandelen van de betrokken vastgoedvennootschap, inclusief haar dochterondernemingen. De prijs van de aandelen in de vastgoedonderneming is gebaseerd op een overeengekomen waarde voor het vastgoed van circa 91,5 MEUR en het verwachte aanvangsrendement van de transactie is ca. 6%. Het pand werd in 2020 opgeleverd en wordt sinds de opening succesvol uitgebaat door Nido Student, die snel volledige bezetting bereikten. Door de overname van de vastgoedvennootschap worden ook de operationele activiteiten overgenomen en zal Xior dit pand volledig in eigen beheer, onder de Xior vlag uitbaten en daarmee direct

huurinkomsten genereren. De verkoper werd geadviseerd door JLL, Loyens & Loeff en Deloitte tijdens deze transactie. Van Doorne en Sincerius hebben Xior geassisteerd bij het afronden van deze acquisitie.

Per 30 september 2020 bedroeg de schuldgraad van Xior 53,62%. Na deze transactie zal de *pro forma* schuldgraad binnen de beoogde lange termijn target range van 50-55% blijven.

Deze *pro forma* berekening van de schuldgraad bevat de impact van de volgende elementen, te beginnen met de schuldgraad per 30 september 2020:

- i. de resultaten uit de gewone bedrijfsvoering en verschuldigde verplichtingen, tot 30 november 2020;
- ii. de kapitaalverhogingen die voortvloeiden uit de inbreng in natura van 365 Rooms in Brussel en de ABB;
- iii. de overname van de Zernike Toren;
- iv. de verwachte maximale impact naar aanleiding van de aanpassing van de Nederlandse overdrachtsbelasting (we wachten nog steeds op een aantal waarderingen om de uiteindelijke impact te kennen, maar het is reeds duidelijk dat deze lager zal zijn dan de eerder gecommuniceerde maximale impact, namelijk een stijging van de schuldgraad met 1,7%); en
- v. een afwaardering in de waarde van een Belgisch retail pand dat momenteel via een erfpacht ter beschikking wordt gesteld. Zoals eerder gemeld, heeft de erfpachter van dit pand, als gevolg van de COVID19-crisis, liquiditeitsproblemen en werd een procedure van gerechtelijke reorganisatie geopend¹. Tijdens deze procedure werd duidelijk dat in het kader van een nog af te ronden schikking tussen Xior en de erfpachter, de erfpachtovereenkomst zal beëindigd worden. Deze zal Xior in staat stellen om een groter dan aanvankelijk geschat deel van de uitstaande erfpachtcanon (huur) te recupereren van deze erfpachter. Als gevolg van de verwachte beëindiging van deze erfpacht, werd het pand echter geherwaardeerd op basis van de geschatte huurwaarde van het onroerend goed als "high street" retail pand (met een mogelijk alternatief gebruik als kantoor), welke momenteel beïnvloed wordt door de COVID19-crisis op een manier die op de rest van onze portefeuille niet van toepassing is. Deze afwaardering heeft een effect van ca. 0,3% op de *pro forma* schuldratio;
- vi. de verwachte impact van de verdere afronding van de Uhub-transactie, die later dit jaar gepland is².

Christian Teunissen, CEO van Xior: *"We zijn bijzonder trots om deze gloednieuwe, operationele toren van topkwaliteit aan onze portefeuille toe te voegen en daarmee een stevigere voet aan de grond krijgen in het hart van één van de belangrijkste studentensteden van Nederland, die wordt gekenmerkt door een acuut tekort aan kwalitatieve studentenhuysvesting. Met zijn 74m hoogte sluit Xior zich graag aan bij de skyline van Groningen. Het is een geweldige prestatie om zo'n grote operationele asset te verwerven, die ook onmiddellijk huurinkomsten genereert. Een perfect voorbeeld van waarde creërende, duurzame groei!"*

Seb D'Avanzo, Managing Director European Real Estate bij KKR: *"Met deze investering hebben we een bijdrage geleverd aan de groeiende vraag naar hoogwaardige en goed gesitueerde studentenhuysvesting in Nederland, zoals blijkt uit de zeer sterke verhuur van het pand in het eerste operationele jaar. Wij wensen Xior Student Housing NV veel succes met de overname van de Zernike Toren".*

¹ Zie eerder persbericht over de Q3 resultaten van 23 oktober 2020, p 11.

² De verplichting tot aankoop (put en call optie) van de resterende aandelen van de Uhub entiteiten was reeds in de geconsolideerde balans uitgedrukt sinds acquisitie. Bij de uiteindelijk uitoefening van de optie zal er slechts een beperkte impact op de schuldgraad zijn.

Voor meer informatie over deze transactie kan u contact opnemen met:

Xior Student Housing NV
Mechelsesteenweg 34, bus 108
2018 Antwerpen
www.xior.be

Christian Teunissen, CEO
Frederik Snauwaert, CFO
Bastiaan Grijpink, CIO
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 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 september 2020, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van ca. 1,39 miljard EUR. 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 Engels en vertaald naar het Nederlands en Frans. In het geval van tegenstrijdigheden zal de Engelse versie primeren.