

Publicatie Halfjaarlijks Financieel Verslag (van 1 januari tot 30 juni 2022) en update Basecamp transactie

Sterke resultaten in eerste jaarhelft met bevestiging EPS verwachting
Hoge pricing power stuwt verhuurcijfers
Xior volledig klaar om Basecamp te integreren



Halfjaarcijfers: sterke vraag en schuldgraad onder controle

- **Schuldgraad** per 30 juni 2022 (47,95%) blijft ruim onder 50%, met strategie deze onder 50% te houden gelet op huidig onzeker macro-economisch klimaat
- **Positieve herwaardering van de portefeuille** met 146 MEUR als gevolg van stijgende markthuren en verbetering van marktyields
- **EPRA NAV per aandeel stijgt tot 43,49 EUR** t.o.v. 38,63 EUR per 31/12/2021 (+ 12,6 %)
- Sterke vraag naar studentenkamers leidt tot **razendsnelle verhuur en hogere huurinkomsten**
- **Financieringen grotendeels ingedekt tegen intrestverhogingen voor c. 6 jaar**
- **Bezettingsgraad** blijft hoog en stabiel aan 98%
- De portefeuille stijgt tot meer dan **2,2 miljard EUR** en zal verder groeien tot **3,8 miljard EUR** (>27.000 verhuurbare studentenunits) na Basecamp transactie en realisatie pijplijn

Update en aangepaste modaliteiten Basecamp transactie

- **Aangepaste modaliteiten kapitaalverhoging en mogelijke kapitaalmarkt plaatsing :**
 - **Uitgifteprijs nieuwe aandelen vastgelegd op 44,00 EUR** per aandeel
 - **Totaalbedrag van kapitaalverhoging in natura vastgelegd op c. 287 MEUR** door volledige inbreng van ontwikkelingen (excl. *cost to come* van c. 67 MEUR)
 - Indien er een plaatsing op de kapitaalmarkt zou plaatsvinden, heeft Aloxe NV, de referentieaandeelhouder van Xior, opnieuw intentie als koper in deze plaatsing van nieuwe aandelen deel te nemen
- Intentieovereenkomst betreffende mogelijke verwerving van Aachen Blue Gate (september 2023) volledig of gedeeltelijk in **cash**
- **Bevestiging stijging EPRA winstverwachting per aandeel 2022 naar 2,07 EUR** (stijging met 15% t.o.v. 2021)
- **Dividendverwachting 2022: 1.66 EUR per aandeel** (stijging met 15% t.o.v. 2021)
- **Verwachte schuldgraad blijft onder 50% na acquisitie van Basecamp**

1. Kerncijfers H1 2022

- H1 2022 resultaat volledig volgens verwachtingen.
- EPRA winst – deel van de groep 0,88 EUR per aandeel¹ (0,95 EUR na correctie IFRIC 21)
- EPRA winst – deel van de groep van 26.736 KEUR, een stijging van 42% t.o.v. H1 2021 (18.765 KEUR na correctie IFRIC 21)
- **Nettohuurre resultaat stijgt** tot 49.782 KEUR, een stijging van 42% t.o.v. H1 2021. Sterke vraag naar studentenkamers leidt tot **razendsnelle verhuur en hogere huurinkomsten** (in lijn met huidige inflatie)
- **Positieve herwaardering van de fully yielding portefeuille** met 146 MEUR (+7.3% t.o.v. 31/12/2021). Dit is het resultaat van stijgende huurinkomsten als gevolg van doorgerekende inflatie en verbetering van *marketyields* en anderzijds het gevolg van het matuurer en meer liquide worden van de nieuwe markten waarin Xior de afgelopen jaren heeft geïnvesteerd
- EPRA NAV/aandeel² (deel van de groep) stijgt tot 43,49 EUR t.o.v. 38,63 EUR per 31/12/2021 (+[12.6]%).
- EPRA NTA/aandeel stijgt met 12.7% tot 42,72 EUR t.o.v. 37,92 EUR per 31/12/2021.
- **Schuldgraad** van 47,95% t.o.v. 47,58% per 31/12/2021 **blijft ruim onder de 50%**. Gelet op het huidige onzeker macro-economisch klimaat kondigt Xior haar strategie aan om de schuldgraad onder 50% te houden bij het uitvoeren van het groeiplan.
- **Bezettingsgraad** van 98% over H1 2022 blijft **hoog en stabiel** (98% over het volledige jaar 2021).
- De vastgoedportefeuille stijgt tot 2.215 MEUR, met 13.992 verhuurbare studentenunits. Indien de volledige gecommitteerde pipeline gerealiseerd wordt en na de acquisitie van Basecamp, **stijgt de portefeuille naar c. 3.800 MEUR**, met c. 27.000 verhuurbare studentenunits.

2. Basecamp transactie

Aangepaste modaliteiten van de kapitaalverhoging en van de mogelijke plaatsing:

- **De uitgifteprijs van de nieuwe aandelen** die zullen worden uitgegeven in september of oktober 2022 **wordt vastgelegd op een vaste prijs van 44,00 EUR per aandeel**. De uitgifteprijs wordt hiermee vastgeklemd is hierdoor niet meer onderhevig aan koersschommelingen voorafgaand aan de uitgifte.
- **Totaalbedrag van de geplande kapitaalverhoging via inbreng in natura in september of oktober 2022 wordt vastgelegd op c. 287 MEUR** door de volledige inbreng van de lopende ontwikkelingen van Malmö en Aarhus (excl. cost to come van c. 67 MEUR).
- Verkopers hebben gedurende de eerste zes maanden alleen het recht om deze aandelen via één of meerdere private plaatsingen te verkopen of onder hun aandeelhouders te verkopen. Indien er een plaatsing op de kapitaalmarkt zou plaatsvinden, heeft Aloxe NV, de referentieaandeelhouder van Xior, opnieuw intentie als koper in deze mogelijke private plaatsing van nieuwe aandelen deel te nemen .

Voor **Aachen BlueGate** bestaat er een intentieovereenkomst (onder voorwaarden) voor de verwerving van deze residentie en omvat deze intentieovereenkomst ook de mogelijkheid om de aankoop volledig of gedeeltelijk **in cash** af te ronden.

De **EPRA winstverwachting** per aandeel over 2022 bij afronding van de Basecamp transactie stijgt van 2,00 EUR naar 2,07 EUR wat resulteert in een 2021-2022 winstgroei per aandeel van 15%. De EPRA

¹ 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.

² Op basis van het aantal uitstaande aandelen.

winstverwachting voor 2023 stijgt van 2,20 EUR tot 2,38 EUR per aandeel, wat resulteert in een 2022-2023 winstgroei per aandeel van 15%. De dividendverwachting 2022 stijgt dan naar 1.66 EUR per aandeel (stijging met 15% t.o.v. 2021, of stijging met 4% t.o.v. eerder aangekondigde winstverwachting 2022 zonder Basecamp transactie).

Verwachte **schuldgraad blijft onder 50%** na acquisitie van Basecamp.

3. Xior houdt schuldgraad onder controle in functie van onzeker macro-economisch klimaat

Schuldgraad per 30 juni 2022 van 47,95% en blijft dus ruim onder de 50%. Xior kondigt haar strategie aan om de schuldgraad **onder 50%** te houden bij het verder uitvoeren van het groeiplan. De verwachte schuldgraad na afronding van de Basecamp acquisitie zal eveneens onder 50% blijven.

De **daling van de huidige schuldgraad** is het gevolg van de positieve herwaardering van de portefeuille met een bedrag van 146 MEUR, enerzijds het resultaat van stijgende huurinkomsten als gevolg van de doorgerekende inflatie en yieldcompressie en anderzijds het gevolg van het matuurder en meer liquide worden van de nieuwe markten waarin Xior de afgelopen jaren heeft geïnvesteerd.

Bij het verder uitvoeren van het groeiplan en ontwikkelingspipeline heeft Xior de strategie om, zonder hiervoor aangewezen te zijn op omvangrijke kapitaalmarkttransacties, de **schuldgraad op een operationele manier onder de 50% te houden**. Dit onder meer door:

- 1) Portefeuille optimalisatie: in de loop van het eerste halfjaar werd een programma gestart om de portefeuille strategisch te herzien en de minst efficiënte en minst duurzame gebouwen te verkopen, wat opnieuw ruimte creëert voor duurzame groei
- 2) Inzetten op transacties met inbreng in natura waarbij verkopende partij in het kapitaal van Xior stapt en lange termijn aandeelhouder blijft

Bovendien is Xior in belangrijke mate **beschermd tegen een stijgend renteklimaat** door de langetermijn indekking van haar bestaande schuldpositie, waarbij per 30 juni 2022, 87% van de opgenomen financieringen zijn ingedekt voor een looptijd van 5,7 jaar. Vermits deze indekkingen niet op het niveau van de individuele financieringen gebeuren maar voor een langere looptijd dan de onderliggende leningen, heeft het op vervalddag komen van individuele financieringen geen bijkomend intrestrisico tot gevolg.

4. Toenemende vraag leidt tot razendsnelle verhuur met vrijwel volledige bezetting

- Net zoals vorig jaar, was er het afgelopen half jaar een **massale zoektocht naar kamers** in alle vier landen waar Xior actief is.
- De verhuurteams ontvingen begin maart, opnieuw vroeger dan gewoonlijk, al enorm veel aanvragen en verschillende steden waren binnen een recordtijd uit verhuurd en ook **hogere retentiegraden** werden wederom waargenomen (tot 80%).
- De stijgende studentenpopulatie en bestaande schaarste zorgen voor een **toenemende rush naar kamers** met een **positieve impact op de prijszettingmacht** van Xior. Dankzij het korte termijnkarakter van studentencontracten kan de stijgende inflatie sneller opgevangen worden.
- In alle steden ligt de **actuele verhuurgraad hoger** dan op hetzelfde tijdstip vorig jaar: c. 99% in Nederland (t.o.v. 99% in 2021), c. 95% in België (t.o.v. 93% in 2021), c. 87% in Spanje (t.o.v. 82%




in 2021) en c. 100% in Portugal (t.o.v. 76% in 2021). Vele steden zijn dus reeds volledig uit verhuurd en ook de laatste kamers worden momenteel vlot verhuurd.

- Deze cijfers tonen aan dat de **doorgevoerde huurprijsstijgingen** naar aanleiding van een stijgende inflatie geen effect hebben op de vraag naar studentenkamers. Daarbovenop zijn ook de kosten voor nutsvoorzieningen voor een groot deel **tegen inflatie** beschermd.
- **Huurinkomsten worden gemaximaliseerd** zonder de betaalbaarheid uit het oog te verliezen. Xior streeft steeds voor een gezonde mix van kamers in verschillende prijscategorieën.

Publicatie Halfjaarlijks Financieel Verslag

Voor meer informatie wordt verwezen naar het Halfjaarlijks Financieel Verslag over H1 2022 dat op heden werd gepubliceerd en beschikbaar is op de website van Xior ([Nederlands](#) & [Engels](#)).






Kerncijfers H1 2022

Geconsolideerde resultatenrekening	bedragen in KEUR	30/06/2022	30/06/2021
Nettohuurresultaat		49.782	35.153
Vastgoedresultaat		46.878	33.907
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille		31.978	23.224
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)		-5.259	-4.412
EPRA winst 		25.324	17.510
EPRA winst na correctie IFRIC 21 		27.380	19.067
EPRA winst – deel van de groep 		24.680	17.208
EPRA winst – deel van de groep – na correctie IFRIC 21 		26.736	18.765
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 		145.683	-2.676
Herwaardering financiële instrumenten (niet-effectieve rente-indekkingen)		47.178	6.664
Aandeel in het resultaat van joint ventures		263	174
Uitgestelde belastingen		-15.230	-539
Nettoresultaat (IFRS)		203.218	21.132
Aantal verhuurbare studentenunits		13.992	11.466

Geconsolideerde balans	bedragen in KEUR	30/06/2022	31/12/2021
Eigen vermogen		1.182.444	1.003.852
Eigen vermogen – deel van de groep		1.161.548	984.436
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen ³		2.215.197	1.967.056

³ 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.

Schuldgraad (GVV-Wet)⁴ 47,95% 47,58%

Kerncijfers per aandeel	bedragen in EUR	30/06/2022	30/06/2021
Aantal aandelen		28.011.322	25.255.729
Gewogen gemiddelde aantal aandelen ⁵		28.011.322	23.683.028
EPRA winst per aandeel (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen) 		0,90	0,74
EPRA winst per aandeel – na correctie IFRIC 21 		0,98	0,81
EPRA winst per aandeel – deel van de groep 		0,88	0,73
EPRA winst per aandeel – deel van de groep – na correctie IFRIC 21 		0,95	0,79
Resultaat op de portefeuille per aandeel (IAS 40) (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen) 		5,20	-0,11
Herwaardering financiële activa en passiva per aandeel (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen)		1,69	0,28
Nettoresultaat per aandeel (IFRS) (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen)		7,25	0,89
Slotkoers van het aandeel		41,55	50,80
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) (op basis van het aantal uitstaande aandelen)		42,21	32,79
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) (op basis van het aantal uitstaande aandelen) – deel van de groep		41,47	32,06

Voor meer informatie kan u contact opnemen met:

Xior Student Housing NV
Frankrijklei 64-68, 2000 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



⁴ Berekend volgens het K.B. van 13 juli 2014 in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

⁵ Aandelen worden meegerekend in functie van de respectievelijke dividendgerechtigheid.

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, Portugal en Polen. 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 2022, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van c. EUR 2,215 miljard. Meer informatie is beschikbaar op www.xior.be.

Xior Student Housing NV, Openbare GVV naar Belgisch recht (BE-REIT)
Frankrijklei 64-68, 2000 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.