

Publicatie Halfjaarlijks Financieel Verslag – periode van 1 januari 2021 tot 30 juni 2021

Halfjaarcijfers volledig volgens verwachtingen
Vliegende start verhuurseizoen blijft standhouden



Kerncijfers H1 2021

- H1 2021 resultaat volledig volgens verwachtingen.
- Herbevestiging beoogde brutodividend van 1,44 EUR o.b.v. de eerder aangekondigde EPRA winstverwachting van 1,80 EUR (beiden + 6% stijging t.o.v. 2020).
- EPRA winst – deel van de groep 0,73 EUR per aandeel¹ (0,79 EUR na correctie IFRIC 21)
- EPRA winst – deel van de groep van 17.208 KEUR, een stijging van 23% t.o.v. H1 2020 – (18.765 KEUR na correctie IFRIC 21)
- Nettohuurresultaat stijgt tot 35.153 KEUR, een stijging van 29% t.o.v. H1 2020.
- EPRA NAV/aandeel² (deel van de groep) van 34,79 EUR t.o.v. 34 EUR per 31/12/2020.
- EPRA NTA/aandeel van 34,79 EUR t.o.v. 33,99 EUR per 31/12/2020.
- Schuldgraad van 45,76% t.o.v. 54,18% per 31/12/2020. Bezettingsgraad van 97,8% over H1 2021 t.o.v. 97,7% over het volledige jaar 2020.
- De vastgoedportefeuille stijgt tot 1.602 MEUR, met 11.466 verhuurbare studentenunits. Indien de volledige gecommiteerde pipeline gerealiseerd wordt, stijgt de portefeuille naar ca. 2.200 MEUR, met ca. 18.000 verhuurbare studentenunits.

Vliegende start verhuurseizoen blijft standhouden

- Positieve start van het verhuurseizoen in Q1 heeft zich ook in Q2 verder gezet.
- Corona of niet, studenten gaan massaal op kot en ook de vraag van internationale studenten blijft groot.
- In alle landen ziet Xior een toegenomen vraag én hogere retentiegraden t.o.v. de voorgaande jaren. Een combinatie die leidt tot een verhuur die uitzonderlijk vroeg gestart is en nog steeds voor op schema loopt.
- In alle steden ligt de actuele verhuurgraad hoger dan op hetzelfde tijdstip de voorgaande jaren: 99,5% in Nederland, 93% in België, 82% in Spanje en 76% in Portugal. Vele steden zijn dus reeds volledig uitverhuurd.
- Inning huurgelden: De huurgelden voor H1 2021 werden voor het overgrote deel (93%) ontvangen, volledig in lijn met de inningsgraad op hetzelfde tijdstip vorig jaar. De lokale teams blijven extra aandacht besteden aan het innen van de resterende 7%.

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.

Publicatie Halfjaarlijks Financieel Verslag

Voor meer informatie wordt verwezen naar het Halfjaarlijks Financieel Verslag over H1 2021 dat op heden werd gepubliceerd en beschikbaar is op de website van Xior ([Nederlands](#) & [Engels](#)).

1. Operationele update (COVID-19)

Hoewel de start van het verhuurseizoen in elk land verschilt en in Spanje en Portugal de verhuur nu nog volop aan de gang is, kon Xior in alle landen dezelfde trend waarnemen: overal startte de verhuur aanzienlijk vroeger op en werden hogere retentiegraden waargenomen. Kortom de actuele verhuur liep overal voor op schema tegenover dezelfde periode de voorgaande jaren. Ook de vraag van internationale studenten blijft nog steeds hoog, ongeacht de onzekerheid rond het virus.

Corona of niet, studenten willen nog steeds massaal op kot. Nog niet alle steden hebben volledige duidelijkheid gegeven over de invulling van het aankomende academiejaar, maar alles lijkt erop te wijzen dat het onderwijs toch volop zal inzetten op zoveel mogelijk fysieke lessen. Dit ook in het belang om studenten perspectief en normalisatie te bieden.

- **België:** Het verhuurseizoen van het nieuwe academiejaar start steeds als eerste in België. Normaal begint de verhuur hier rond eind maart, maar nu gingen studenten en ouders begin maart, bijna een maand op voorhand, al massaal op zoek naar een studentenkamer. Ook de retentiegraden waren nog hoger dan vorig jaar. In tussentijd zijn de steden Gent en Leuven volledig uitverhuurd en zijn er nog maar enkele kamers beschikbaar in Antwerpen, Brussel en Hasselt. Voor de totale Belgische portefeuille bedraagt de verhuurgraad momenteel reeds 93%. Nu de laatstejaars hun resultaten kennen en binnenkort de resultaten van toelatingsexamens gekend zijn, volgt traditioneel de tweede verhuurgolf en zullen ook deze laatste beschikbare kamers snel verhuurd worden. Ook in de nieuw opgeleverde residenties Prince in Antwerpen en ARC in Luik loopt de verhuur zeer vlot, Prince is zelfs al volledig uitverhuurd. In Vlaanderen is intussen ook beslist dat het hoger onderwijs zal starten in kleurcode groen.

- **Nederland:** Ook in Nederland startte het verhuurseizoen iets vroeger op dan normaal en is er een verhoogde vraag naar kamers, waarbij in diverse steden de wachtlijsten intussen al oplopen. In Rotterdam was residentie Woudestein in een mum van tijd uitverhuurd: na een luttele 4 uur hadden 259 internationale eerstejaarsstudenten één van deze zeer gewilde kamers gescoord. Tijdens deze korte periode had de boekingswebsite van Xior een piek van bijna 5.000 geïnteresseerden die tegelijkertijd een kamer wilden reserveren. Maastricht, een stad die voornamelijk populair is bij internationale studenten, is volledig volzet, waarbij intussen ook een wachtlijst is van enkele honderden studenten. Momenteel zijn bijna alle steden in Nederland volledig uitverhuurd en bedraagt de totale verhuurgraad 99,5%. Ook kamers die terug vrijkomen zijn al snel weer verhuurd.






Volgens marktstudies zien universiteiten hun aanvragen voor inschrijvingen stijgen met pieken tot 70% hoger dan vorig jaar, waarbij de Brexit als voornaamste reden wordt aangehaald. Xior verwacht dat deze verhoogde inschrijvingen de vraag naar kamers nog verder zal doen stijgen, en dit in een markt waar er al een groot tekort aan kwaliteitsvolle studentenkamers bestaat. Dit wordt ook aangetoond door de bijzonder snelle verhuur van nieuwe residenties zoals Eendrachtsskade in Groningen. Deze was al voor haar officiële opening op 1 juli 2021 volledig verhuurd.

- **Spanje & Portugal:** Spanje en Portugal starten traditioneel later op naar aanleiding van specifieke toewijzing –en inschrijvingsprocedures waardoor het hoogtepunt van de verhuur (juli en augustus) nu volop aan de gang is. Maar ook hier loopt de verhuur erg vlot en voor op schema en ziet Xior in al haar Iberische steden reeds hoge boekingspercentages, namelijk 82% in Spanje en 76% in Portugal en dat

terwijl de piek van de verhuur in Iberia nog lang niet voorbij is. Ook in de nieuwe residentie AMRO Malaga lopen de reservaties van eerste bewoners vlot binnen.

Uiteraard kan op dit ogenblik nog niet volledig worden ingeschat hoe het virus verder zal evolueren en wat de invloed zal zijn op academiejaar 2021-2022. De huidige verhuurniveaus wijzen er alvast op dat de meerderheid van de studenten, ouders en onderwijsinstellingen maar al te graag het on-campusleven terug willen laten herleven. Bij het ondertekenen van hun huurcontract, zijn studenten zich weliswaar bewust dat het virus nog niet volledig uit de wereld is en dat er steeds nieuwe beperkingen of maatregelen kunnen komen.






2. Kerncijfers H1 2021

Geconsolideerde resultatenrekening	bedragen in KEUR	30/06/2021	30/06/2020
Nettohuurresultaat		35.153	27.293
Vastgoedresultaat		33.907	26.834
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille		23.224	18.945
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)		-4.412	-4.018
EPRA winst 		17.510	14.258
EPRA winst na correctie IFRIC 21 		19.067	15.401
EPRA winst – deel van de groep 		17.208	13.995
EPRA winst – deel van de groep – na correctie IFRIC 21 		18.765	15.138
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 		-2.676	-14.635 ³
Herwaardering financiële instrumenten (niet-effectieve rente-indekkingen)		6.664	-8.477
Aandeel in het resultaat van joint ventures		174	-479
Uitgestelde belastingen		-539	261
Nettoresultaat (IFRS)		21.132	-9.079
Aantal verhuurbare studentenunits		11.466	8.991

Geconsolideerde balans	bedragen in KEUR	30/06/2021	31/12/2020
Eigen vermogen		828.228	659.503
Eigen vermogen – deel van de groep		809.654	641.194
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen ³		1.602.282	1.555.779
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁴		45,76%	54,18%

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.

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.

Kerncijfers per aandeel	bedragen in EUR	30/06/2021	30/06/2020
Aantal aandelen		25.255.729	19.295.291
Gewogen gemiddelde aantal aandelen ⁵		23.683.028	19.295.291
EPRA winst per aandeel (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen) 		0,74	0,74
EPRA winst per aandeel – na correctie IFRIC 21 		0,81	0,80
EPRA winst per aandeel – deel van de groep 		0,73	0,73
EPRA winst per aandeel – deel van de groep – na correctie IFRIC 21 		0,79	0,78
Resultaat op de portefeuille per aandeel (IAS 40) (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen) 		-0,11	-0,74
Herwaardering financiële activa en passiva per aandeel (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen)		0,28	-0,44
Nettoresultaat per aandeel (IFRS) (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen)		0,89	-0,47
Slotkoers van het aandeel		50,80	47,65
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) (op basis van het aantal uitstaande aandelen)		32,79	31,47
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) (op basis van het aantal uitstaande aandelen) – deel van de groep		32,06	30,54

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



⁵ Aandelen worden meegerekend in functie van de respectievelijke dividendgerechtigdheid.

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 2021, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van ca. EUR 1,602 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 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.