

## Jaarlijks Communiqué - Bekendmaking jaarresultaten 2021

2021: Missie volbracht

2022-2023: Nieuw groeiplan met minimaal 10% EPS groei per jaar



### 2021: sterk verhuurseizoen weerspiegeld in sterke financiële resultaten met een portefeuille die stijgt tot ca. EUR 2 miljard

- **EPRA winst per aandeel** stijgt met 6% in lijn met verwachtingen (1,80 EUR)
- Vooropgesteld **dividend** van 1,44 EUR per aandeel bevestigd, een stevige stijging met 6% in het licht van de toename van het **aantal aandelen** met 26%
- **Solide balans** met voldoende *firepower* voor verdere expansie (schuldgraad van 47,58%)
- **Succesvolle acquisitiestrategie** met ca. 500 MEUR aan nieuwe aangekondigde investeringen in een **bewezen crisisbestendig** vastgoedsegment met een hoge stabiele bezettingsgraad van 98%
- **Portefeuille** stijgt met 26% tot 1,97 miljard EUR

### Nieuw groeiplan 2022-2023 met minimaal 10% EPS groei per jaar

- Verdere **stijging van EPRA winst per aandeel met minstens 10%** zowel in 2022 als 2023
- Beoogde EPRA winst per aandeel van 2,00 EUR in 2022 en 2,20 EUR in 2023
- Verwacht wordt dat het structureel onevenwicht tussen vraag en aanbod zal leiden tot **huurstijgingen boven de inflatie** (groei “like for like”). Aanvragen academiejaar 2022-2023 stromen al volop binnen.
- Portefeuille zal stijgen tot ca. **2,6 miljard EUR** en meer dan 20.000 verhuurbare units na uitvoering van de reeds gecommitteerde pipeline

### Acceleratie ESG-inspanningen met focus op:

- **People** (uitbouw van nieuwe *human capital* strategie, succesvolle personeelssurvey en heractivering corporate wellbeing programma “Xiorize”)
- **Planet** (verhogen groene financiering, vastleggen CO2-reductietargets volgens SBTi en start nieuwe energy manager)
- **Process** (digitalisering en vervolledigen *policy framework* op basis van de Xior Values en Code of Conduct)



#### Christian Teunissen, CEO Xior:

“In 2021 heeft Xior opnieuw een grote stap vooruit gezet, en wat belangrijker is, daarbij het evenwicht kunnen houden tussen groei, duurzaamheid en financiële resultaten. Hiermee hebben we de basis gelegd voor de volgende sprong, met de aankondiging van een nieuw, ambitieus groeiplan. Dit plan zet in op zowel de acceleratie van onze externe groei als op de realisatie van onze interne groei in de bestaande portefeuille. Ook wat betreft ESG-inspanningen zal binnen de #xiorfamily een versnelling hoger worden geschakeld, voortbouwend op het stevige fundament dat in 2021 werd gelegd.”

## Samenvatting kerncijfers FY 2021 en outlook

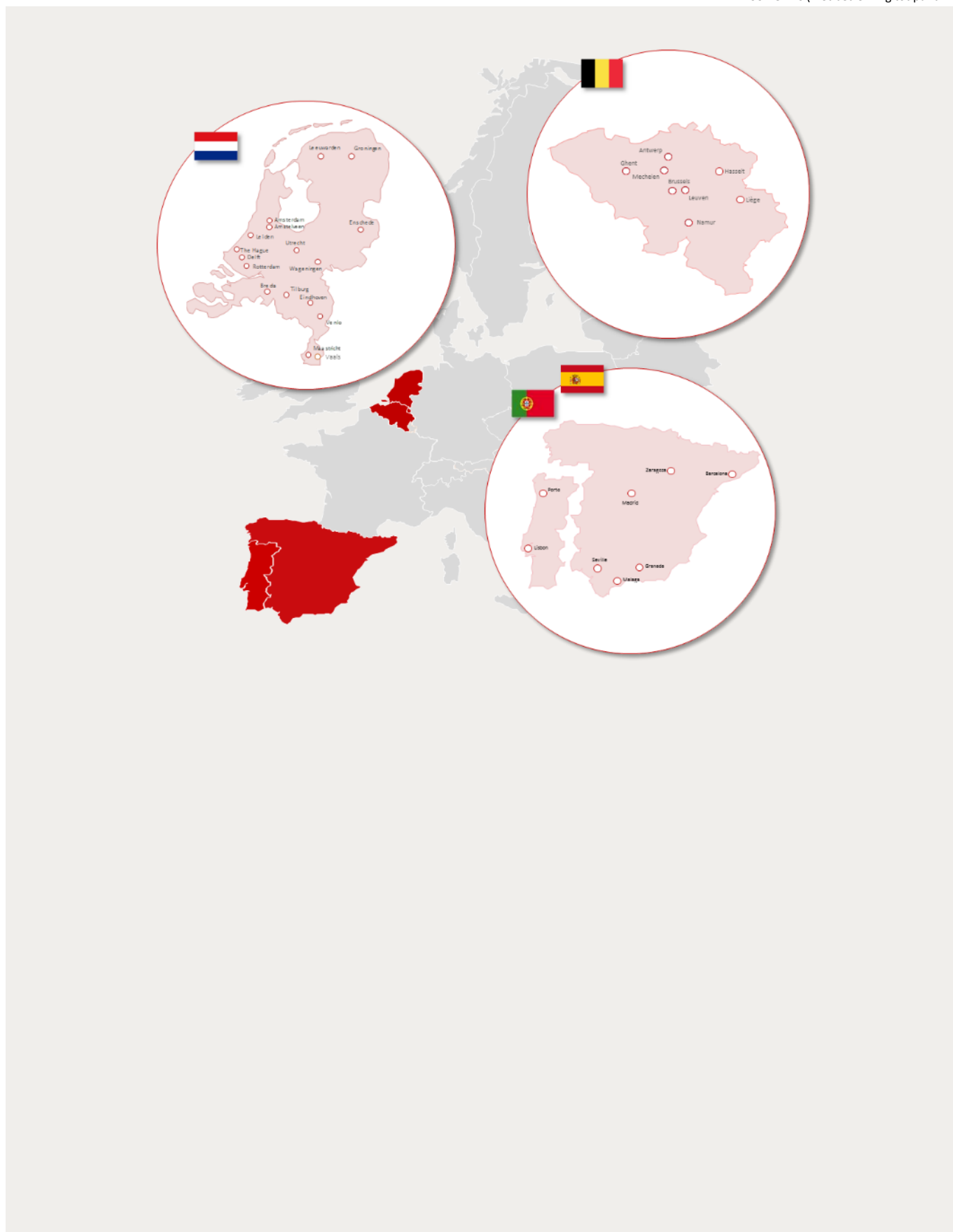
- **EPRA winst** van 1,80 EUR/aandeel<sup>1</sup> in lijn met verwachtingen, een stevige stijging van 6% t.o.v. 31/12/2020 in het licht van de toename van het aantal aandelen met 26%
- Voorgesteld **dividend** van 1,44 EUR/aandeel, een stijging van 6% t.o.v. 2020, payout ratio blijft op het wettelijk minimum van 80%.
- EPRA winst – deel van de groep 1,80 EUR/aandeel. De EPRA winst – deel van de groep bedraagt 44.379 KEUR over 2021, i.e. een stijging van 33% t.o.v. 2020.
- Het **nettohuurresultaat** stijgt tot 79.599 KEUR, i.e. een stijging van 37% t.o.v. 57.896 KEUR in 2020.
- **EPRA NAV/aandeel** van 38,63 EUR t.o.v. 34,87 EUR per 31/12/2020.
- EPRA NTA/aandeel van 37,92 EUR t.o.v. 33,99 EUR per 31/12/2020.
- **Schuldgraad** van 47,58% t.o.v. 54,18% per 31/12/2020. Na de succesvolle kapitaalverhogingen van 179 MEUR in maart 2021 en van 116 MEUR in december 2021 is de schuldgraad per jaareinde terug gedaald.
- **Stabiele bezettingsgraad** van 98%. De huurgelden voor Q4 werden voor het overgrote deel ontvangen en de inningsgraad (97,2%) ligt in lijn met dezelfde periode vorig jaar (96,8%).
- De vastgoedportefeuille stijgt tot 1.967 MEUR (een stijging van 26% t.o.v. 31/12/2020), met 13.755 verhuurbare studentenunits dankzij Xior's **succesvolle acquisitiestrategie** en een positieve herwaardering van het vastgoed.
- Indien alle acquisities en herontwikkelingen in de gecommiteerde pipeline gerealiseerd worden, stijgt de portefeuille naar **ca. 2,6 miljard EUR**, met meer dan 20.000 verhuurbare studentenunits. Na uitvoering van de pipeline zal de geannualiseerde huur ca. 136 MEUR bedragen.
- Verwacht wordt dat het structureel onevenwicht tussen vraag en aanbod zal leiden tot **huurstijgingen boven de inflatie** (groei "like for like"). Daarbovenop zijn ook de **kosten voor nutsvoorzieningen** tegen inflatie ingedekt.
- Nieuw groeiplan voor 2022-2023 waarbij Xior voorziet in een **EPS groei van minstens 10%** per jaar bij uitvoering van de groeistrategie
- Vooruitzichten voor 2022: EPRA winst van 2,00 EUR per aandeel en dividend van 1,60 EUR per aandeel.
- Vooruitzichten voor 2023: EPRA winst van 2,20 EUR per aandeel en dividend van 1,76 EUR per aandeel.

	IPO 2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	Full committed pipeline
#studenten units	2.035	2.531	3.678 (excl. projecten)	5.505 (excl. projecten)	7.932	11.338	13.755	> 20.000
Fair value (incl. non stud.)	Ca. 200 MEUR	Ca. 265 MEUR	Ca. 493 MEUR	Ca. 818 MEUR	Ca. 1.191 MEUR	Ca. 1.556 MEUR	Ca. 1.967 MEUR	> 2.500 MEUR
Gebouwen (incl. non stud.)	48	54	71 (incl. projecten)	87 (incl. projecten)	104 (incl. projecten)	118 (incl. projecten)	162 (incl. projecten)	162 (incl. projecten)
#steden	4 (BE) 4 (NL)	5 (BE) 5 (NL)	5 (BE) 12 (NL)	5 (BE) 16 (NL)	6 (BE) 16 (NL) 2 (ESP) 2 (PT)	8 (BE) 17 (NL) 3 (ESP) 2 (PT)	8 (BE) 17 (NL) 5 (ESP) 2 (PT)	8 (BE) 17 (NL) 6 (ESP) 2 (PT)



<sup>1</sup> Cijfers per aandeel zijn berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen, tenzij anders aangegeven.

Antwerpen, 16 februari 2022 – Embargo tot 7u00 (CET)

Gereguleerde informatie  
Voorkennis (met betrekking tot punt VII)



## I. KERNCIJFERS

Geconsolideerde resultatenrekening	in KEUR	31/12/2021	31/12/2020
Nettohuurresultaat		79.599	57.896
Vastgoedresultaat		77.351	58.457
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille		58.232	44.471
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)		-9.712	-7.611
EPRA winst  <sup>2</sup>		44.796	33.962
EPRA winst - deel van de groep		44.379	33.299
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 		32.761	-66.230
Herwaardering financiële instrumenten (niet-effectieve rente-indekkingen)		12.323	-9.513
Uitgestelde belastingen		-7.567	9
Nettoresultaat (IFRS)		82.313	-41.773
<b>Aantal verhuurbare studenteneenheden</b>		<b>13.755</b>	<b>11.046</b>
<b>Bruto yields<sup>3</sup></b>		<b>2021</b>	<b>2020</b>
België		5,11%	5,15%
Nederland		5,873%	5,89%
Spanje		5,393%	5,83%
Portugal		6,50%	7,01%
Globale portefeuille		5,51%	5,73%
<b>Geconsolideerde balans</b>	<b>in KEUR</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Eigen vermogen		1.003.852	659.503
Eigen vermogen - deel van de groep		984.436	641.194
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen <sup>4</sup>		1.967.056	1.555.779
Schuldgraad (GVV-Wet) <sup>5</sup>		47,58%	54,18%

<sup>2</sup> Alternatieve Prestatiemaatstaven (APM's) zijn maatstaven die Xior Student Housing NV hanteert om haar operationele prestatie te meten en op te volgen. De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn sinds 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatie maatstaven. De begrippen die Xior beschouwt als APM's zijn opgenomen in hoofdstuk 10.8 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2020. De APM's zijn gemarkeerd met  en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie (zie XI en XII van dit Jaarcommuniqué), zoals vereist door de ESMA richtlijn.

<sup>3</sup> Berekend als geschatte huur op jaarbasis gedeeld door de Reële Waarde en exclusief ontwikkelingsprojecten. Dit betreft de valuation yields. Deze valuation yield wijkt af van de aangekondigde acquisition yields, vermits deze berekend werd op fair value en niet op aanschaffingswaarde.

<sup>4</sup> Reële Waarde of "Fair value" van de vastgoedbeleggingen is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, waarvan de transactiekosten (cfr. Persbericht BE-REIT Association van 10 november 2016) zijn afgetrokken. De Reële Waarde stemt overeen met de boekwaarde onder IFRS.

<sup>5</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.

Antwerpen, 16 februari 2022 – Embargo tot 7u00 (CET)

Gereguleerde informatie  
Voorkennis (met betrekking tot punt VII)

Kerncijfers per aandeel	in EUR	31/12/2021	31/12/2020
Aantal aandelen		27.781.301	21.046.441
Gewogen gemiddelde aantal aandelen <sup>6</sup>		24.644.517	19.560.351
EPRA winst <sup>7</sup> per aandeel 		1,82	1,74
EPRA winst <sup>8</sup> per aandeel - deel van de groep 		1,80	1,70
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 		1,03	-3,39
Herwaardering indekkingsinstrumenten		0,49	-0,45
Nettoresultaat per aandeel (IFRS) <sup>9</sup>		3,34	-2,14
Slotkoers van het aandeel		49,05	49,10
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) (vóór dividend)		36,13	30,47
Uitkeringspercentage (tov EPRA winst) <sup>10</sup>		80%	80%
Voorgesteld dividend per aandeel <sup>11</sup>		1,44	1,36

EPRA metrics	Definitie	31/12/2021		31/12/2020	
		in KEUR	EUR per aandeel	in KEUR	EUR per aandeel
<b>EPRA winst *</b>	Onderliggende resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten. Dit geeft aan in welke mate dividendbetalingen ondersteund worden door de winst.	44.796	1,82	33.962	1,74
<b>EPRA NAW *<sup>12</sup></b>	Netto actiefwaarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.	1.073.061	38,63	733.848	34,87
<b>EPRA NNAW *<sup>14</sup></b>	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.	1.003.852	36,13	659.503	31,34
<b>EPRA NRW *<sup>14</sup></b>	Veronderstelt dat entiteiten nooit vastgoed verkopen en beoogt de waarde te vertegenwoordigen die nodig is om het vastgoed te herbouwen.	1.165.918	41,97	811.047	38,54
<b>EPRA NTA *<sup>14</sup></b>	Veronderstelt dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van onvermijdelijke uitgestelde belasting zich kristalliseren.	1.053.348	37,92	715.394	33,99
<b>EPRA NDV *<sup>14</sup></b>	Vertegenwoordigt de aandeelhouderswaarde in een 'uitverkoop scenario', waarbij uitgestelde belasting, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen zijn	976.852	38,63	648.221	30,80

<sup>6</sup> Op basis van dividendgerechtigdheid van de aandelen.

<sup>7</sup> Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

<sup>8</sup> Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

<sup>9</sup> Op basis van het aantal aandelen.

<sup>10</sup> Het uitkeringspercentage is berekend op basis van het geconsolideerde resultaat. De effectieve uitkering van het dividend gebeurt op basis van het statutaire resultaat van Xior Student Housing NV.

<sup>11</sup> Onder voorbehoud van goedkeuring door de Algemene Vergadering.

<sup>12</sup> Op basis van het aantal uitstaande aandelen.

berekend naar de volledige omvang, na aftrek van de daaruit voortvloeiende belasting.

		%	%
<b>EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)</b>	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren op afsluitdatum, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	4,4%	4,8%
<b>EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (Aangepast NIR)</b>	Deze maatstaf integreert een aanpassing van de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes of andere niet-vervallen huurincentives.	4,4%	4,8%
<b>EPRA huurleegstand <sup>13</sup></b>	Geschatte Huurwaarde van leegstaande units gedeeld door de Geschatte Huurwaarde van de totale portefeuille.	0,95%	2,97% <sup>14</sup>
<b>EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten) *</b>	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten.	24,3%	24,9%
<b>EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten) *</b>	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten.	23,4%	23,8%

## II. GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE RESULTATEN

De financiële informatie betreffende de periode eindigend op 31 december 2021 is opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS).

De gepubliceerde cijfers betreffen geconsolideerde cijfers; conform de wetgeving terzake worden de deelnemingen en dochtervennootschappen geconsolideerd.

### 1. Nettohuurresultaat

Over 2021 heeft Xior een nettohuurresultaat van 79.599 KEUR gerealiseerd t.o.v. 57.896 KEUR in 2020. Dit nettohuurresultaat zal in 2022 nog toenemen, vermits bepaalde panden in de loop van 2021 werden opgeleverd of aangekocht en dus geen volledig jaar hebben bijgedragen tot het nettohuurresultaat. Verder waren er ook enkele panden in aanbouw of verbouwing die sinds Q4 2021 reeds huurinkomsten opleveren in de vorm van huur- of rendementsgaranties (maar dus eveneens slechts voor een deel van het jaar hebben bijgedragen tot het resultaat).

Dit betreft volgende panden:

- Quares portefeuille, België: acquisitie afgerond per 28 december 2021, zullen dus volledig bijdragen aan het resultaat van 2022;
- HUBR portefeuille, Spanje: acquisitie afgerond per 12 augustus 2021 en vanaf dan huurinkomsten;


Per 31 december 2021 heeft Xior voor 50% van de huurinkomsten *like for like* kunnen berekenen. Voor deze huurinkomsten heeft de onderneming een groei van 2,02% gerealiseerd t.o.v. 31 december 2020.


<sup>13</sup> Berekend t.o.v. *annualized rent* operationele portefeuille.

<sup>14</sup> De EPRA ERV leegstand van 3,4% op 31/12/2020 is te wijten aan de ramp up van de opgeleverde panden in het laatste kwartaal van 2020.

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 98% over 2021.

## 2. EPRA winst


EPRA winst  (exclusief portefeuilleresultaat, uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties en impact van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva) bedraagt 44.796 KEUR t.o.v. 33.962 KEUR in 2020. EPRA winst deel van de groep bedraagt 44.379 KEUR.

De EPRA winst  per aandeel<sup>15</sup> - deel van de groep bedraagt 1,80 EUR.

Op basis hiervan, is de Raad van Bestuur voornemens aan de Algemene Vergadering voor te stellen om over 2021 een dividend uit te keren van 1,44 EUR bruto of 1,008 EUR netto<sup>16</sup> per aandeel (rekening houdend met de dividendgerechtigdheid van (resp. coupons die onthecht werden van) de aandelen, vertegenwoordigd door coupon nr. 17 (die reeds werd onthecht van het Xior aandeel<sup>17</sup> - ten belope van 0,2643 EUR), coupon nr. 19 (die reeds werd onthecht van het Xior aandeel<sup>18</sup> - ten belope van 1,0770 EUR) en coupon nr. 20 (ten belope van 0,0987 EUR).

## 3. Nettoresultaat

Het nettoresultaat bedraagt 82.313 KEUR per 31 december 2021. Het nettoresultaat per aandeel bedraagt 3,34 EUR.<sup>19</sup>

Het nettoresultaat bevat de impact van de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, ander portefeuilleresultaat, uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 impacten, variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en aandeel in het resultaat van joint ventures. EPRA winst  is het nettoresultaat gecorrigeerd voor de hierboven genoemde elementen.

De positieve variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen is voornamelijk te verklaren door een wijziging van de vastgoedmarkt, waarbij de yields dalen. Deze wijziging heeft tot gevolg dat de Reële Waarde van de portefeuille gestegen is. Anderzijds hebben we ook de positieve variaties in de waardering van vastgoedbeleggingen ten gevolge van het verschil tussen de conventionele waarde en de Reële Waarde van het nieuw verworven vastgoed bij acquisitie. Dit alles resulteert in een positief nettoresultaat.

## 4. Reële waarde van de vastgoedportefeuille

Per 31 december 2021 bestaat de portefeuille uit 13.755 verhuurbare studentenunits. De totale vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd aan een bedrag ten belope van 1.967.056 KEUR per 31 december 2021, wat een stijging van 26% vertegenwoordigt t.o.v. 31 december 2020. Deze stijging

<sup>15</sup> Voor de berekening van de EPRA winst per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 31 december 2021, zijnde 24.644.517.

<sup>16</sup> Rekening houdende met een bevrijdende roerende voorheffing van 30%.

<sup>17</sup> Op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen, nu dus rekening houdend met de dividendgerechtigdheid van de aandelen uitgegeven ingevolge de kapitaalverhoging van 2021. Er wordt aan herinnerd dat in het kader van de kapitaalverhoging van maart 2021, een coupononthechting heeft plaatsgevonden. Alle aandelen Xior noteren op heden met coupon nummer 17 en volgende aangehecht. Zie in dit verband ook de in het kader van de kapitaalverhoging gepubliceerde persberichten. Meer info is eveneens beschikbaar op <https://www.xior.be/nl/investor/investor-relations/coupons>.

<sup>18</sup> Op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen, en dus rekening houdend met de dividendgerechtigdheid van de aandelen uitgegeven ingevolge de kapitaalverhogingen van december 2021. Er wordt aan herinnerd dat in het kader van de kapitaalverhoging van december 2021, een coupononthechting heeft plaatsgevonden. Alle aandelen Xior noteren op heden met coupon nummer 20 en volgende aangehecht. Zie in dit verband ook de in het kader van de kapitaalverhoging gepubliceerde persberichten. Meer info is eveneens beschikbaar op <https://www.xior.be/nl/investor/investor-relations/coupons>.

<sup>19</sup> Op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

vloeit voornamelijk voort uit de acquisitie van een te reconverteren gebouw te Zaragoza, de acquisitie van een studentenresidentie te Breda, de acquisitie van een studentenresidentie te Malaga, de verwerving van de HUBR portefeuille in Spanje met gebouwen te Madrid, Malaga, Sevilla, en de verwerving van de Quares Student Housing portefeuille met gebouwen in verschillende steden in België.

Indien alle gecommitteerde acquisities en projecten gerealiseerd worden, zet deze stijging zich verder naar ca. 2.6 miljard EUR, met meer dan 20.000 verhuurbare studentenunits.

## 5. Schuldgraad en versterking eigen vermogen

Per 31 december 2021 bedroeg de schuldgraad 47,58% t.o.v. 54,18% per 31 december 2020. Na de succesvolle realisatie van de kapitaalverhoging van 179 MEUR in maart 2021 was de schuldgraad gedaald tot ca. 44%. Ten gevolge van de verdere uitvoering van de groeistrategie en de nieuwe acquisities was de schuldgraad terug boven de 50% gestegen. Dankzij de kapitaalverhoging van 116 MEUR van december 2021 is de schuldgraad terug gedaald beneden de 50%.

## 6. Andere balansposten

De vlottende activa betreffen voornamelijk:

- Nog te innen vorderingen (2.693 KEUR): hierin zitten voornamelijk nog te ontvangen huurgelden;
- Belastingvorderingen en andere vorderingen (65.309 KEUR): dit betreft voornamelijk de vordering op Promgranjo, de joint venture vennootschap waarin het project te Porto, Portugal wordt ontwikkeld (12.701 KEUR), een vordering op Invest Drève St Pierre, de joint venture vennootschap waarin een project in Brussel wordt ontwikkeld (14.762 KEUR), een vordering op U.Hub Investment Lumiar, de joint venture vennootschap waarin het project te Lissabon, Portugal wordt ontwikkeld (3.020 KEUR), een voorschot op een acquisitie (6.000 KEUR) te Barcelona en een vordering op Aloxe NV (1.214 KEUR – dewelke vergoed wordt tegen marktconforme rente). Verder zijn hierin ook vooruitbetalingen m.b.t. projectontwikkelingen en meubilair opgenomen.
- Kas en kasequivalenten aangehouden door de verschillende entiteiten (10.849 KEUR).
- Overlopende rekeningen (10.586 KEUR) met voornamelijk over te dragen kosten vastgoed (3.948 KEUR), verkregen opbrengsten vastgoed (1.481 KEUR), overige verkregen opbrengsten (2.000 KEUR), vooruitbetaalde kosten (437 KEUR) en af te rekenen service kosten Nederland (1.520 KEUR).

De langlopende financiële schulden bedragen 750.354 KEUR t.o.v. 733.182 KEUR per 31 december 2020. De toename vloeit voort uit de verdere uitvoering van de groeistrategie van Xior in de loop van 2021, dewelke deels met leningen werd gefinancierd. De stijging vloeit ook voort uit de overname van Quares Student Housing, waarbij de leningen werden behouden, (ca. 50 MEUR). In oktober 2021 heeft de vennootschap een tweede obligatielening aangegaan voor een bedrag van 147.000 KEUR, waarvan 85.000 KEUR reeds opgenomen is.

Hierin zijn ook schulden m.b.t. financiële leasing opgenomen (5.146 KEUR). Dit betreft de erfpachtverplichtingen voor een aantal vastgoedprojecten (in ontwikkeling).

Andere langlopende financiële verplichtingen (13.023 KEUR) betreffen de negatieve marktwaarde van de IRS-contracten op balansdatum.

Andere langlopende verplichtingen betreft de put optie op de resterende 20% van de aandelen van Mosquera Directorship, op de resterende 10% van de aandelen van XL Fund en op de resterende 50% van de aandelen van Invest Drève Saint Pierre (in totaal ca. 26 MEUR). Deze verplichting werd geboekt t.o.v. het eigen vermogen (in mindering van het eigen vermogen - IFRS verplichting), hetgeen een negatieve



impact heeft op de NAV per aandeel. Bij het uitoefenen van de optie zal dit negatief bedrag in eigen vermogen tegen geboekt worden t.o.v. de minderheidsbelangen.

De uitgestelde belastingen bedragen 62.909 KEUR en zijn gestegen met 11.759 KEUR. Hierin is enerzijds exit taks opgenomen voor een bedrag van 6.723 KEUR, gerelateerd aan de acquisities van Belgische vastgoedvennootschappen in de loop van 2021. Anderzijds bevat dit de uitgestelde belastingen op buitenlands vastgoed (56.186 KEUR). De stijging heeft voornamelijk betrekking op het Nederlands en Spaans vastgoed.

De korte termijn financiële schulden bedragen 165.342 KEUR, wat vnl. betrekking heeft op de opgenomen Commercial Paper (70 MEUR) en 3 leningen die in 2022 op vervaldag kwamen. Anderzijds zijn hierin de aflossingsverplichtingen van enkele leningen opgenomen. Voor de leningen die in 2022 op vervaldag kwamen, werden de nodige akkoorden bereikt met de banken om deze kredieten te verlengen.

De andere korte termijn schulden betreffen voornamelijk:

- Openstaande leveranciersschulden en provisies voor te ontvangen facturen (13.492 KEUR): deze betreffen voornamelijk enkele leveranciersposities m.b.t. uitgevoerde projecten in 2021;
- Andere (4.220 KEUR): deze betreffen voornamelijk provisies voor Nederlandse belastingen van de vaste inrichting en van de dochtervennootschappen, te betalen BTW en sociale schulden (1.901 KEUR), exit taks (-9 KEUR) en voorschotten van huurders (2.328 KEUR);
- Andere kortlopende verplichtingen (26.436 KEUR): deze betreffen voornamelijk ontvangen waarborgen (12.677 KEUR) van huurders, een put/call optie op de aandelen van een te verwerven vastgoedvennootschap (4.000 KEUR), een put/call optie op Promgranjo (2.681 KEUR), een put/call optie op Unidorm (1.084 KEUR) en een put/call optie op Uhub Investments Lumiar (4.392 KEUR).

Overlopende rekeningen passief (8.745 KEUR) betreffen voornamelijk vooruit gefactureerde huuropbrengsten (2.368 KEUR), toe te rekenen interestkosten (2.027 KEUR), provisies (algemene) kosten (1.339 KEUR), provisies voor vastgoedbelastingen (577 KEUR).

### III. FINANCIERING

Per 31 december 2021 had de Vennootschap financieringsovereenkomsten afgesloten met 14 kredietverstrekkers voor een bedrag van 1.477 MEUR, inclusief 200 MEUR Commercial Paper. Per 31 december 2021 had de Vennootschap voor 910 MEUR aan financieringen opgenomen.

De vennootschap tracht de looptijd van de leningen te spreiden, waarbij de gemiddelde looptijd 4,82 jaar bedraagt per 31 december 2021.

Verder heeft de vennootschap per 31 december 2021 IRS contracten voor een bedrag van 480 MEUR. De opgenomen financieringen (910 MEUR) waren per 31 december 2021 voor 94% ingedekt hetzij via Interest Rate Swap overeenkomsten, hetzij via vastrentende interestvoeten.

De gemiddelde financieringskost over 2021 bedraagt 1,86% (2020: 1,85%).

### IV. VOORNAAMSTE REALISATIES 2021

- **Uitbreiding Karspeldreef – Amsterdam (Nederland)**

Xior gaat haar residentie in Amsterdam-Zuidoost aan Karspeldreef 15 uitbreiden met een duurzame woontoren, goed voor ruim 350 extra woningen voor studenten en jongeren. Hierdoor wordt deze locatie

omgetoverd tot een volwaardige en aantrekkelijke studentencampus. Op de huidige parkeergarage (waarop Xior-Karspeldreef Amsterdam BV, een 100 % door Xior Student Housing aangehouden dochtervennootschap, reeds titularis is van een voortdurend erfpachtrecht, op heden aflopend op 31 december 2038, doch waarvan de modaliteiten inclusief de duur van het erfpachtrecht kunnen worden gewijzigd ten behoeve van de realisatie van het project conform het gemeentelijk beleid bv. onder de vorm van een herziening na transformatie, via een nieuw tijdvak van 50 jaar) komt een woontoren van 80 meter hoog met ongeveer 350 studio's. Ook komt er een foodcourt, studie- en wasruimte en maatschappelijke voorzieningen. Xior-Karspeldreef Amsterdam BV en Wethouder Wedemeijer tekenden hiervoor de intentieovereenkomst. De bouw start naar verwachting in 2023, na het bekomen van een definitieve en onherroepelijke omgevingsvergunning voor het project. De studio's zijn gemiddeld 18,5m<sup>2</sup> en 26m<sup>2</sup> groot. Op de eerste verdiepingen bevinden zich de gemeenschappelijke voorzieningen en er komt ook een dakterras voor de bewoners en een binnenhof dat toegankelijk is voor iedereen.

▪ **Versterking liquiditeits- en financieringspositie – uitgifte Green USPP**

▪ Verhoging bestaande Green USPP met 40 MEUR

Xior heeft op 28/10/2021 met succes de bestaande Green USPP met 40 MEUR verhoogd met een nieuwe tranche met een looptijd van 12 jaar. Zie ook het Persbericht dd. 10 april 2020 toen Xior bij het uitbreken van de Covid crisis haar eerste US Private Plaatsing voor 100 MEUR succesvol afrondde met de uitgifte van 100 MEUR aan Green Bonds. Deze Green USPP werd geplaatst bij drie institutionele beleggers behorende tot een grote internationale verzekeringsgroep:

- Bestaande tranches Green USPP:
  - 34 MEUR – vervaldag op 17/4/2026 – coupon 1,92%
  - 66 MEUR – vervaldag op 19/4/2032 – coupon 2,32%
- Nieuwe tranche Green USPP 40 MEUR – vervaldag 28/10/2033 (12 jaar) – coupon 1,81%

▪ Nieuwe Green USPP shelf overeenkomst

Gelijktijdig op 28/10/2021 werd alsook een nieuwe USPP shelf overeenkomst succesvol afgesloten met Pricoa Private Capital voor een totaal bedrag van 125 MUSD (ca. 107 MEUR) met een maximale looptijd van 12 jaar en 6 maanden. Een shelf overeenkomst geeft een snelle en vlotte toegang tot kapitaal wanneer Xior deze nodig heeft. Door de voorafgaande goedkeuring en de reeds up front bestaande en getekende kredietdocumentatie kan er snel gereageerd worden op een verzoek voor extra krediet en hoeft men niet nogmaals door een langdurig documentatieproces te lopen. Van deze shelf overeenkomst voor de uitgifte van Green USPP werd volgende tranche reeds opgenomen:

- 45 MEUR – vervaldag 28/10/2033 (12 jaar) – coupon 1,81%
- Na deze tranche blijft aldus, binnen deze shelf overeenkomst, nog 72,2 MUSD (ca. 62 MEUR) beschikbaar voor latere financieringsbehoeftes.

▪ **Nieuwe acquisitie in Sevilla op toplocatie**

Dit nieuwe project betreft de ontwikkeling van een residentie bestaande uit 416 kamers (waarvan 78 short stay kamers), allemaal uitgerust met privé badkamer. De residentie biedt een ruim aanbod aan gemeenschappelijke ruimtes zoals een receptie, kantoren, fitness, studiekamers, restaurant, wasruimte, buitenruimte en een prachtige rooftop garden met zwembad. Na deze transactie stijgt het totale aantal Xior-units in Sevilla van 309 naar 730. Net zoals voor de lopende projecten in Portugal, namelijk Granjo in Porto en Lamas in Lissabon zal er voor deze residentie een triple net huurovereenkomst worden afgesloten met (naar verwachting een Spaanse dochter van) Odalys met parent guarantee van Duval Group en dit voor een looptijd van 12 jaar tegen een vaste huurprijs. De totale investeringswaarde bedraagt ca. 44,4 MEUR, met een verwacht theoretisch bruto aanvangsrendement van ca. 7%. De ontwikkeling zal plaatsvinden in een joint venture structuur met o.a. Promiris, een Belgische partij waarmee Xior reeds eerder succesvol op deze basis samenwerkte voor projecten in België, alsook voor de twee Odalys-projecten in Portugal. De instap van Xior zal gefaseerd verlopen, waarbij 50% van de

aandelen in de joint venture zullen worden aangekocht bij het verkrijgen van het stedenbouwkundig attest (verwacht Q1 2022) en de overige 50% na oplevering (verwacht Q4 2024). De getekende intentiebrief (Letter of Intent) is nog onderhevig aan voorwaarden, zoals onder meer een due diligence met positieve uitkomst.

#### ▪ **Acquisitie van Quares Student Housing via Openbaar Bod**

Op 11 oktober 2021 kondigde Xior de overeenkomst aan met betrekking tot de overname van 32,36% van Quares Student Housing alsook de intentie om een vrijwillig openbaar bod te lanceren op de resterende aandelen. Dit openbaar bod werd succesvol afgesloten en op 28 december 2021 werd Xior voor 100% eigenaar van Quares Student Housing. Quares Student Housing heeft momenteel een uitgebreide up and running portefeuille van 1.107 kamers in de belangrijkste studentensteden van België: Antwerpen, Brussel, Gent en Luik, twee gecommitteerde ontwikkelingsprojecten in Brussel met een totaal van 181 units en beschikt ook over een potentiële pipeline. De totale investeringswaarde van deze portefeuille bedraagt 155,8 MEUR met een verwacht aanvangsrendement in lijn met de huidige waardering van de portefeuille in België. Het betreft in totaal 1.107 verhuurbare units met een huidige bezettingsgraad van meer dan 99% en met een verwachte inkomstenstroom van 6,4 MEUR voor academiejaar 2021-2022 en 6,7 MEUR voor academiejaar 2022-2023. De aandeelhouders van Quares Student Housing geven bovendien met betrekking tot het lopende academiejaar 2021 – 2022 een incassogarantie op respectievelijk 10% en voor het volgende academiejaar een incasso- en huurgarantie van 100% op de bovenvermelde gebudgetteerde huurinkomsten. Indien en in de mate er geen beroep dient te worden gedaan op deze garanties, zullen de aandeelhouders recht hebben op een prijssupplement. Naast deze operationele assets worden ook twee gecommitteerde projecten in Brussel overgenomen, namelijk Brouck'R en Dansaert met in totaal 181 units. Quares Student Housing beschikt ook nog over een potentiële bijkomende niet-gecommitteerde pipeline. Quares Student Housing heeft ook enkele langetermijncontracten lopen in Brussel voor de residenties Zavelput 20 en Bisschopsheimlaan 38 met BRIK en voor residentie Méridien en Ommegang met Universit  Saint-Louis Bruxelles. Net zoals Xior biedt Quares Student Housing ook een antwoord op de nood van net afgestudeerden aan betaalbare huisvesting door een deel van haar kamers aan young professionals te verhuren (ca. 5%).



#### ▪ **Ontwikkeling van residentie in Zaragoza na winnen van openbare aanbesteding**

Op 20 september 2021 kondigde Xior aan de winnaar te zijn van een openbare aanbesteding van Zaragoza Vivienda (volledig gecontroleerd door de gemeente Zaragoza) voor de ontwikkeling en exploitatie van een 'flagship' studentenresidentie in het centrum van Zaragoza. Met deze acquisitie voegt Xior een 6de stad toe aan haar portefeuille en wordt de groeistrategie in Spanje verdergezet.

Belangrijkste details van het project:

- Nieuw brownfield ontwikkelingsproject met ca. 388 units en verschillende gemeenschappelijke faciliteiten
- Mix van kamers voor studenten, professoren en young professionals
- Verwachte oplevering voor academiejaar 2023-2024
- Een opstalrecht voor een periode van 75 jaar
- Totale investeringswaarde van ca. 26 MEUR
- Verwacht gestabiliseerd bruto aanvangsrendement van ca. 8%



▪ **In stap in joint venture m.b.t. project Artur Lamas te Lissabon**

In maart 2019 werd het akkoord aangekondigd m.b.t. deze acquisitie. Voorwaarde voor instap was het verkrijgen van het nodige administratiefrechtelijke comfort dat de vergunning zou verkregen worden. Ondertussen werd de vergunning, later dan initieel vooropgesteld, bekomen en stapte Xior in september 2021 voor 50% in de Joint Venture. Het project zal volgens de huidige planning onderdak bieden aan 254 studenten, verspreid over 121 tweepersoons-studio's en 3 appartementen, en zal onder meer ook een wasruimte, fitness, studieruimte, cafetaria en receptie herbergen. Oplevering is voorzien in Q3 2023.

▪ **Verdere uitbreiding in Vaals**

Op 24 augustus 2021 kondigde Xior de aankoop aan van een perceel grond met een grondoppervlakte van ca. 10.140m<sup>2</sup>, gelegen aan de Selzerbeeklaan 21 te Vaals in Nederland vlakbij het drielandenpunt van Nederland, België en Duitsland, met het oog op de ontwikkeling van een gloednieuwe studentenresidentie. Vaals is een populaire studentenstad die zich voornamelijk richt op de groeiende studentenpopulatie aan de Duitse universiteit van Aken maar gelegen is nét over de grens in Nederland. Dankzij deze unieke ligging aan de grens, kunnen studenten uit Duitsland vlakbij de universiteit wonen en ook gebruik maken van de voordelen van het Nederlandse huursubsidiesysteem. Kortom, Vaals is een toplocatie, zowel voor lokale als internationale studenten uit Duitsland en Nederland.

Dit nieuw project betreft de eigen ontwikkeling van een gloednieuw studentencomplex van in totaal ca. 15.000m<sup>2</sup> BVO bestaande uit ca. 400 units (voornamelijk studio's en een aantal appartementen voor young professionals) waarbij alle hedendaags comfort zal worden voorzien. Naast de studentenkamers zullen er ook diverse gemeenschappelijke ruimtes, een kantoorruimte en een commerciële ruimte voorzien worden. Door te opteren voor een mix van studenten en young professionals verbreedt Xior haar bereik en beantwoordt ze bijkomend de vraag van jonge afgestudeerden en personeel van het universitair ziekenhuis te Aken, die ook op zoek zijn naar betaalbare huisvesting. De totale investeringswaarde bedraagt ca. 35 MEUR en doordat dit een eigen ontwikkeling betreft, zal een verwacht bruto aanvansrendement van ca. 7% gerealiseerd kunnen worden. De aankoop van de grond vindt plaats onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een definitieve en onherroepelijke bestemmingswijziging én omgevingsvergunning (beide ondersteund door de gemeente Vaals) die beiden uiterlijk verwacht worden in Q4 2022, waarna de ontwikkeling kan starten en het project uiterlijk kan worden opgeleverd in Q3 2024, tijdig voor het academiejaar 2024-2025.

▪ **Succesvol overnamebod op Student Properties Spain - HUBR**



Op 12 juli 2021 heeft Xior de lancering aangekondigd van een vrijwillig openbaar overnamebod om een meerderheidsbelang te verwerven in de Spaanse studentenhuysvester Student Properties Spain SOCIMI, S.A. ("SPS"). Op 12 augustus werd het overnamebod succesvol afgesloten en Xior heeft nu controle over 99,99% van alle uitgegeven en uitstaande aandelen van SPS. De onderneming zal genoteerd blijven op de BME en haar Socimi status behouden.

De portefeuille van SPS bestaat uit drie state-of-the-art residenties die samen meer dan 725 bedden vertegenwoordigen en zijn gelegen op toplocaties in drie van de meest populaire studentensteden in Spanje: Madrid, Sevilla en Malaga. Voor meer details over deze residenties, zie ons voorgaande persbericht van 12 juli 2021. De drie residenties worden uitgebaat onder de merknaam HUBR, dat nu zijn krachten heeft gebundeld met het Xior-team. Voor meer informatie over het operationele platform HUBR, zie de website van HUBR.

▪ **Nieuwe leningen met ABN Amro**

Op 8 juli 2021 heeft de Vennootschap een additionele lening afgesloten met ABN Amro voor 60 MEUR. De lening bestaat uit een tranche A van 20 MEUR met een vervaldag op 1/10/2024 en een tranche B van 40 MEUR beschikbaar vanaf 1/10/2021 en met vervaldag 31/3/2026. Op 23 september 2021 heeft de Vennootschap een additionele lening afgesloten met ABN Amro Bank voor een bedrag van 100 MEUR en met een looptijd van 2 jaar.

▪ **In stap in Uhub Lumiar**

Op 6 juli 2021 heeft de Vennootschap 25% verworven van Uhub Lumiar. Dit is onderdeel van het akkoord dat reeds in 2019 was gesloten met Uhub. Vermits de voorwaarden voor instap waren voldaan, heeft Xior een belang van 25% verworven. De bouwwerkzaamheden zijn ondertussen bezig en verwachting is dat het pand in 2022 wordt opgeleverd, waarna Xior de resterende 75% van de aandelen zal verwerven. Oplevering is voorzien in Q1 2023.

▪ **Verwerving van up and running residentie in Breda**

Xior heeft haar positie in Breda versterkt met de acquisitie van 'Study Studio Park', een bijzonder populaire, operationele en volledig verhuurde studentencampus, gelegen op een zeer gunstige locatie aan de rand van het centrum van Breda. Dit gebouw bevindt zich op een afgesloten terrein en beschikt over 224 zelfstandige studio's, allen gebouwd rondom een gesloten gezellige binnentuin. Naast de studentenkamers beschikt het gebouw ook over 31 parkeerplaatsen en verschillende gemeenschappelijke ruimtes zoals een fitness, studieruimtes, een wasserette, camerabewaking, een fietsenberging en een sportveld. Om de interactie tussen de studenten en de levendigheid op de campus te bevorderen hebben alle woonruimtes zicht op de binnentuin. De acquisitie vond plaats via de verwerving van een erfpachtrecht (tot 2 december 2041 met de mogelijkheid om te verlengen met 25 jaar) gekoppeld aan een opstalrecht. De totale investeringswaarde bedraagt ca. 24 MEUR met een verwacht bruto rendement van ca. 6% (na huuroptimalisatie).

▪ **Verwerving van Antwerp Inn Hotel aan de Rooseveltplaats te Antwerpen**

In Antwerpen breide Xior haar portefeuille verder uit via de acquisitie van het te herontwikkelen 'Antwerp Inn Hotel' (omvattende 51 hotelkamers) aan de Franklin Rooseveltplaats 9 (samen met de ernaast gelegen opbrengsteigendom aan de Franklin Rooseveltplaats 7), pal in het centrum van Antwerpen. Dit onroerend goed zal worden omgevormd, mits het voorafgaand bekomen van de nodige vergunningen, tot de moderne studentenresidentie 'Roosevelt'. Het project is heel vlot bereikbaar met het openbaar vervoer en op wandel- en fietsafstand van de Universiteit van Antwerpen. Daarnaast is het ook op slechts een steenworp verwijderd van de residentie Kipdorp waar ook het verhuurkantoor van Antwerpen gevestigd is en vormt het een perfecte aanvulling op de bestaande portefeuille van Xior in Antwerpen, die uit reeds meer dan 1.000 kamers bestaat (inclusief pipeline).

De acquisitie van dit herontwikkelingsproject heeft plaatsgevonden via de verwerving, door een nieuw opgerichte vastgoedvennootschap (waarin Xior een belang van 75% heeft verworven), van 100% van de aandelen in Roosevelt NV, volle eigenares van het bestaande 'Antwerp Inn Hotel' en van de ernaast gelegen opbrengsteigendom. De herontwikkeling, via de voormelde nieuw opgerichte vastgoedvennootschap, zal gebeuren via een joint venture met een private investeerder, waarmee Xior ook eerder al de handen in elkaar sloeg. De benodigde vergunningen voor deze herontwikkeling worden verwacht in de loop van 2022 en het project zal, naar verwachting, worden opgeleverd in Q3 2023. De totale investeringswaarde bedraagt ca. 18 MEUR met een verwacht initieel brutorendement van ca. 5.75%.

## ▪ Lancering Green CP/MTM programma

Als eerste in België lanceerde Xior een Green CP/MTN programma (Commercial Paper/Medium Term Note) voor de financiering van groene activa voor een oorspronkelijk bedrag van 100 MEUR en met een looptijd van maximaal 12 jaar. Dit bedrag werd in de loop van juni 2021 verhoogd naar 200 MEUR. Voor Xior is dit tevens een nieuwe financieringsvorm waarbij Xior niet enkel haar financieringsmogelijkheden verder diversifieert maar ook haar ESG doelstellingen herbevestigt. Met het CP Programma zet Xior de volgende stap in haar duurzaamheidsstrategie waarbij de organisatie een green commercial paper uitgeeft in het kader van een nieuw opgesteld CP/MTN programma in samenwerking met Belfius (als Arranger, verantwoordelijk voor de algemene opzet van het programma) en KBC Bank (als Green Structuring Agent, verantwoordelijk voor de opzet van het groene karakter van het programma), dat volledig kadert binnen het reeds opgestelde Green Finance Framework.

## ▪ Verwerving project Teatinos Malaga

Xior heeft een overeenkomst gesloten met Amro Real Estate Partners, ontwikkelaar gespecialiseerd in studentenhuisvesting, voor de aankoop van een gloednieuwe studentenresidentie met 229 studentenkamers en 231 bedden in Malaga. Naast de kamers beschikt de residentie over een zwembad, verschillende groene tuinen en een externe parking met 60 parkeerplaatsen. De oppervlakte van het gebouw is verdeeld over ongeveer 6.000 m<sup>2</sup> bovengronds en 1.100 m<sup>2</sup> ondergronds. Met deze overeenkomst zet Xior verder in op haar groeistrategie in Spanje. Het project is gelegen in het noordwesten van de stad, in de wijk Teatinos, vlak naast de universiteitscampus van Malaga die ca. 35.000 studenten telt, die ook kunnen rekenen op een uitstekende verbinding met het openbaar vervoer en de uitvalswegen. Vlak voor de deur van de residentie bevindt zich een bushalte die rechtstreeks toegang biedt tot het bruisende stadscentrum met talrijke restaurants, supermarkten en sportfaciliteiten. Het project heeft in begin 2020 alle vereiste bouwvergunningen gekregen en werd opgeleverd in juli 2021.



De totale investeringswaarde bedraagt ongeveer 23,2 MEUR met een verwacht gestabiliseerd bruto rendement van ongeveer 7,1%. De aankoop, is verlopen via een aandelentransactie op 29 juli 2021. Na afronding van de overeenkomst heeft Xior een huurovereenkomst gesloten, waarbij Amro's operationeel platform, Amro Estudiantes, de exploitatie van de residentie gedurende de eerste twee jaar op zich zal nemen, op basis van een triple net lease en gegarandeerde vaste inkomsten van circa 1,3

MEUR in het eerste jaar en 1,4 MEUR in jaar 2.

## ▪ Verwerving project City Lofts Leeuwarden

Dit project betreft de herontwikkeling van een deel van het voormalig KPN-gebouw tot een gloednieuwe studentenresidentie met 183 studentenkamers op de Tweebakmarkt in Leeuwarden. Naast de studentenkamers beschikt de residentie ook over een groene binnentuin van ca. 700 m<sup>2</sup> en een ruime ondergrondse verdieping van ca. 1.900m<sup>2</sup> (samengesteld uit 190 fietsparkeerplaatsen, een wasruimte, een technische ruimte en 1.280m<sup>2</sup> nog vrij in te vullen ruimte, waarvoor Xior een huurgarantie krijgt van de verkoper). De residentie geniet van een uitstekende locatie, pal in het bruisende centrum van Leeuwarden op wandelafstand van winkels, openbaar vervoer en op slechts 5 minuten fietsen van de Stenden Hogeschool, de belangrijkste hogeschool in Leeuwarden. De stad biedt een ruim aanbod aan verschillende opleidingen voor ca. 24.000 studenten, waarvan – naar inschatting - ongeveer de helft op kamer verblijft en waarbij er een grote vraag is naar kwalitatieve studentenhuisvesting. Xior is reeds actief

in Leeuwarden met haar residentie in de Tesselschadestraat. Met deze nieuwe residentie erbij bereikt de portefeuille van Xior in Leeuwarden 265 units. Ook deze nieuwe residentie zal mee onder de vleugels genomen worden van het huidige operationele Xior team. De vergunning werd verkregen in 2022, waarna de herontwikkeling kan gestart worden met een verwachte oplevering 2023. Met een te verwachten energie index onder 1,4 sluit deze residentie ook mooi aan op de duurzaamheidsstrategie van Xior. De totale investeringswaarde bedraagt circa 18,5 MEUR met een verwacht gestabiliseerd bruto rendement van circa 6,2%.

- **Kapitaalverhoging**

Xior lanceerde op 24 februari 2021 een kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht voor een brutobedrag van maximaal ca. 178,9 MEUR, via de uitgifte van maximaal 4.209.288 nieuwe aandelen aan een uitgifteprijs van 42,50 EUR per aandeel. Deze kapitaalverhoging werd volledig onderschreven en de nieuwe aandelen werden uitgegeven op 9 maart 2021.

## V. OPERATIONELE UPDATE

De operationele teams over de 4 landen heen maken zich momenteel klaar voor de start van het nieuwe verhuur seizoen 2022-2023. Na de waanzinnige rush van vorig jaar, verwacht Xior ook dit jaar weer een enorm grote vraag naar studentenkamers. Dat valt nu al te merken aan de vele aanvragen die momenteel al binnenstromen in alle landen, terwijl de echte start van de verhuur nog moet beginnen. Voor het nieuwe verhuur seizoen wordt verwacht dat het structureel onevenwicht tussen vraag en aanbod zal leiden tot **huurstijgingen boven de inflatie** (groei “like for like”). Daarbovenop zijn ook de kosten voor nutsvoorzieningen tegen inflatie ingedekt.

Dankzij de succesvolle acquisitie van Quares Student Housing eind december 2021, kan Xior komend academiejaar meer dan duizend extra studenten onder haar vleugels nemen in België. De teams hebben na de transactie de krachten gebundeld en zich ingezet om de 1.107 operationele kamers vlot te integreren bij Xior zodat het aankomende verhuur seizoen vlekkeloos kan verlopen.

Ook in Spanje is de integratie van de HUBR panden vlot verlopen en wordt nu volop ingezet op de rebranding van de residenties om alles Xior-proof te maken. Er werd ook een nieuw centraal kantoor geopend in Madrid, om de sterke groei in Spanje verder te ondersteunen.

### **Inning huurgelden**

De huurgelden voor 2021 werden voor het overgrote deel ontvangen en de inningsgraad bedraagt 97,2% t.o.v. 96,8% in 2020. De lokale teams blijven extra aandacht besteden aan het innen van de resterende huurgelden.

### **Acceleratie ESG inspanningen**

Ook dit afgelopen jaar heeft Xior hard gewerkt aan haar ESG strategie en de verdere implementatie ervan. Begin 2021 werd het North Star project gelanceerd, een meerjarig actieplan met concrete acties op E(Environment) S(Social) en G(Governance), gealigneerd met Xior's doelstellingen en in lijn met de SDG's van de Verenigde Naties. In het licht van het groeiplan zal dit in de loop van 2022-2023 een verdere acceleratie kennen. Het volledige duurzaamheidsverslag, zal samen met het Jaarlijks Financieel Verslag gepubliceerd worden op 19/04/2022.

De focus van het north star project ligt op volgende thema's:

1. People:

Eind 2021 lanceerde Xior haar eerste **people survey**, een uitgebreide personeelsbevraging die werd uitgerold samen met een professionele partij om zo kwaliteit en anonimiteit te garanderen. Deze survey zal jaarlijks plaatsvinden. Op basis hiervan zal een nieuwe human capital strategie uitgebouwd worden, die de volledige levenscyclus van de werknemer zal optimaliseren. Het **corporate wellbeing programma** "Xiorize" werd geheractiveerd, waarbij 17 internationale ambassadeurs geselecteerd werden om klaargestoomd te worden voor de kwart triathlon van Brugge. Het doel van dit programma is om elkaar te motiveren en dus ook andere werknemers mee te trekken in een gezondere levensstijl.

De Xior Family bestaat niet enkel uit de werknemers maar ook uit de **studenten** van Xior. Om hen nog beter van dienst te zijn en hun ervaringen te optimaliseren wordt er ook voor hen jaarlijks ingezet op een **tevredenheidsonderzoek**.

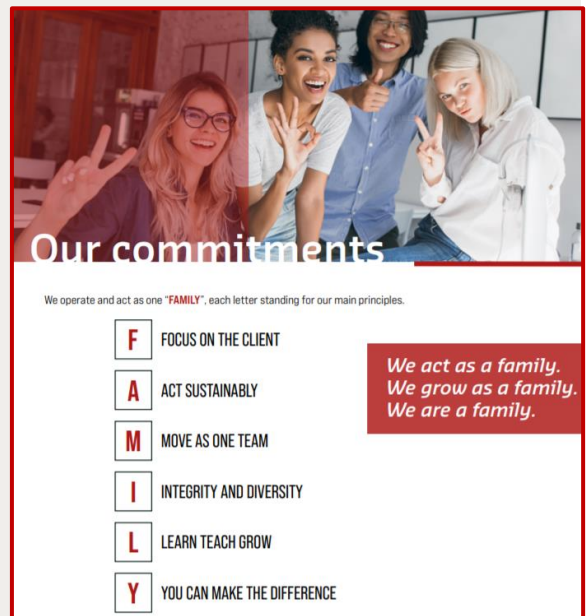
2. Planet:

Doorheen 2021 werd ook verder ingezet het verhogen van het aandeel **groene leningen** ter financiering van de meest duurzame, groene gebouwen. Zo groeide het aantal groene assets van 16 (446 MEUR) tot 22 (647 MEUR) en het bedrag aan groene financiering van 145 MEUR tot 638 MEUR (waarvan 445 MEUR opgenomen). Ook aan Xior's CO2 klimaatplan wordt volop verder gewerkt, met als doel om later in 2022 de **reductietargets** te kunnen definiëren. Hiervoor werd ook een **full time energy manager** aangeworven die in mei 2022 zal starten en Xior's duurzaamheidsstrategie verder zal ondersteunen, implementeren en bijsturen. De definiëring van de reductietargets zal gebeuren volgens het **SBTi** protocol. Op basis hiervan zal een concreet CO2 reductie –en compensatieplan opgesteld worden.

2. Process:

In 2021 werden de Xior values geherdefinieerd en in een **code of conduct** gegoten samen met de **Xior policies**, die kan geraadpleegd worden op de website. Deze code of conduct definieert de principes en waarden die Xior verwacht van haar werknemers en iedereen die in naam van Xior handelt. In 2022 zal het policy framework verder uitgewerkt worden en zullen policies zoals onder meer een formele klachtenprocedure en anti corruptie policy opgesteld worden. Ook zal een **ethics comité** opgericht worden en staat er in 2022 een **ethics audit** gepland. Verder ligt de focus in 2022-2023 op het verbeteren van scores van de rating agencies.

Daarnaast werd in 2021 ook een uitgebreid **digitaal transformatieproject** aangekondigd, om zowel de operationele werking als de rapportering binnen Xior verder te optimaliseren. Dit project verloopt in verschillende fases, waarbij de eerste fase in de loop van 2021 al enorm veel vooruitgang heeft geboekt. Er werd een centraal **PMS-systeem** gekozen, dat doorheen 2022 zal worden geïntegreerd in de 4 landen om de operationele teams centraal met één platform te laten werken. Dit zal niet alleen de rapportering veel efficiënter laten verlopen, maar zal ook de studenten enorm veel voordelen en extra comfort bieden. In 2021 werd ook de **customer journey** van de student in detail in beeld gebracht, die in 2022 en 2023 zal dienen als basis voor diverse platformen, waaronder ook een nieuwe website en interface platform. In de loop van Q2 2022 zal de **nieuwe investor relations website** als eerste live gaan. Het doel is om in de loop van 2022-2023 een efficiënt maar vooral homogeen platform, van check-in tot check-out



**Our commitments**

We operate and act as one "FAMILY", each letter standing for our main principles.

- F** FOCUS ON THE CLIENT
- A** ACT SUSTAINABLY
- M** MOVE AS ONE TEAM
- I** INTEGRITY AND DIVERSITY
- L** LEARN TEACH GROW
- Y** YOU CAN MAKE THE DIFFERENCE

*We act as a family.  
We grow as a family.  
We are a family.*



te creëren, dat op zijn beurt zal dienen als basis voor **Xior Connect**, het community aspect dat zal zorgen voor een nog sterkere studentenbeleving alsook voor interessante partnerships met het bedrijfsleven.

## VI. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITEN BOEKJAAR

### ▪ Verlenging leningen die in 2022 vervallen

In de loop van 2022 kwamen er 1 lening bij ING voor in totaal 15 MEUR, 2 leningen bij BNP voor in totaal 50 MEUR, 1 lening bij Argenta voor 25 MEUR, alsook 1 lening bij KBC voor in totaal 25 MEUR op vervalddag. Onderhandelingen werden gevoerd met de 4 banken, ING, BNP, Argenta en KBC, en een akkoord werd bekomen om de leningen te herfinancieren tot 05/05/2026, 11/10/2026 en 31/03/2027 voor wat ING respectievelijk BNP betreft, 31/12/2027 wat Argenta betreft en tot 31/12/2026 wat KBC betreft.

## VII. GROEIVooruitzichten<sup>20</sup>

Xior beoogt ook in 2022 haar groeistrategie met overtuiging voort te zetten, door de uitbreiding van haar vastgoedportefeuille met de acquisitie van kwalitatieve studentenpanden en door de verdere realisatie van de projectontwikkelingspipeline. Xior is ervan overtuigd dat zowel in België, Nederland als in het Iberisch schiereiland verschillende attractieve groeimogelijkheden beschikbaar blijven.

Verwacht wordt dat het structureel onevenwicht tussen vraag en aanbod zal leiden tot **huurstijgingen boven de inflatie** (groei “like for like”). Daarbovenop zijn ook de kosten voor nutsvoorzieningen tegen inflatie ingedekt.

De Vennootschap stelt voor boekjaar 2022 een EPRA winst per aandeel voorop van 2,00 EUR, wat een stijging van 11% vertegenwoordigt ten opzichte van 2021, waarbij voor het dividend per aandeel een doelstelling wordt vooropgesteld van 1,60 EUR bruto per aandeel met minimale payout van 80% (een stijging met 11% ten opzichte van 2021). Dit tegenover de eerder aangekondigde EPRA winst per aandeel van 1,98 EUR. Xior verwacht daarmee opnieuw een mooie stijging in haar resultaten per aandeel t.o.v. het vorige jaar, niettegenstaande het feit dat het aantal aandelen in de loop van 2021 toenam met 32% als gevolg van de succesvolle kapitaalverhoging van maart 2021 en de kapitaalverhoging van december 2021. Voor 2023 verwacht Xior eveneens een stijging van de EPRA winst per aandeel tot 2,20 EUR en dividend van 1,76 EUR per aandeel.

Na volledige ontwikkeling van de portefeuille wordt een geannualiseerde huur vooropgesteld van ca. 136 MEUR.

Xior verwacht een schuldgraad die rond 50%-55% ligt ten gevolge van de verdere uitvoering van deze groeistrategie per einde 2022.

Xior verwacht over 2022 een bezettingsgraad die in lijn ligt met de huidige bezettingsgraad.

## VIII. JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG – ALGEMENE VERGADERING

Het jaarverslag staat vanaf 19 april 2022 (na sluiting van de beurzen) ter beschikking van de aandeelhouders op de website [www.xior.be](http://www.xior.be) en kan op eenvoudige aanvraag worden bekomen op de zetel van de Vennootschap (Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen of via [info@xior.be](mailto:info@xior.be)).

<sup>20</sup> Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige situatie en behoudens onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld een materiële verslechtering van het economische en financiële klimaat en/of de materialisatie van risico's waaraan de vennootschap en haar activiteiten zijn blootgesteld). Vooruitzichten over dividendverwachtingen gelden bovendien onder voorbehoud van goedkeuring van de algemene vergadering.

De algemene vergadering van de vennootschap vindt plaats op 19 mei 2022.

## IX. FINANCIËLE KALENDER

Publicatie Jaarlijks Financieel Verslag	19 april 2022 (na beurs)
Bekendmaking resultaten per 31 maart 2022	26 april 2022 (vóór beurs)
Algemene Vergadering	19 mei 2022
Betaaldatum dividend 2021 (coupon 17-19-20)	25 mei 2022
Bekendmaking resultaten per 30 juni 2022	5 augustus 2022 (vóór beurs)
Bekendmaking resultaten per 30 september 2022	25 oktober 2021 (vóór beurs)

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



## X. FINANCIËLE OVERZICHTEN

### GECONSOLIDEERDE OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

ACTIVA (in KEUR)	31/12/2021	31/12/2020
<b>I. VASTE ACTIVA</b>	<b>1.987.008</b>	<b>1.565.384</b>
B. Immateriële vaste activa	297	145
C. Vastgoedbeleggingen	1.967.056	1.555.779
a. Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.817.597	1.410.782
b. Projectontwikkelingen	149.459	144.998
D. Andere materiële vaste activa	1.034	971
a. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	1.034	971
E. Financiële vaste activa	686	4.166
Activa aangehouden tot einde looptijd		4.000
Andere	686	166
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	135	135

Gereguleerde informatie  
Voorkennis (met betrekking tot punt VII)

H. Uitgestelde belastingen – activa	491	1.013
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	17.309	3.175
<b>II. VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>89.438</b>	<b>54.932</b>
D. Handelsvorderingen	2.693	4.887
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	65.309	34.394
a. Belastingen	2.589	2.912
c. Andere	62.720	31.482
F. Kas en kasequivalenten	10.849	9.911
G. Overlopende rekeningen	10.586	5.741
Voorafbetaalde vastgoedkosten	3.948	1.845
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	1.481	259
Andere	5.158	3.638
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>2.076.446</b>	<b>1.620.316</b>

PASSIVA (in KEUR)	31/12/2021	31/12/2020
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>1.003.852</b>	<b>659.503</b>
<b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</b>	<b>984.436</b>	<b>641.194</b>
A. Kapitaal	494.772	375.441
a. Geplaatst kapitaal	500.063	378.836
b. Kosten kapitaalverhoging (-)	-5.291	-3.395
B. Uitgiftepremies	508.008	338.065
C. Reserves	-99.519	-30.310
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	-2.018	43.861
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-34.439	-25.293
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-24.509	-15.467
Reserves voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de equity methode	-5.456	-1.962
Overige reserves	0	0
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	-33.096	-31.449
D. Nettoresultaat van het boekjaar	81.174	-42.001
<b>II. Minderheidsbelangen</b>	<b>19.416</b>	<b>18.309</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>1.072.593</b>	<b>960.813</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>854.363</b>	<b>834.196</b>
B. Langlopende financiële schulden	750.254	733.182

Gereguleerde informatie  
Voorkennis (met betrekking tot punt VII)

a. Kredietinstellingen	551.345	621.392
b. Financiële leasing	5.146	2.513
c. Andere	193.763	109.277
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	13.023	26.530
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	13.023	26.530
E. Andere langlopende verplichtingen	28.177	23.333
F. Uitgestelde belastingen verplichtingen	62.909	51.150
a. Exit taks	6.723	3.335
b. Andere	56.186	47.815
<b>II Kortlopende verplichtingen</b>	<b>218.231</b>	<b>126.618</b>
B. Kortlopende financiële schulden	165.342	90.309
a. Kredietinstellingen	165.342	90.309
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17.707	15.186
a. Exit taks	-9	-108
b. Andere	17.717	15.294
Leveranciers	13.492	10.594
Huurders	2.328	663
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	1.897	4.036
E. Andere kortlopende verplichtingen	26.436	15.846
Andere	26.436	15.846
F. Overlopende rekeningen	8.745	5.277
a. Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	2.368	490
b. Gelopen, niet vervallen interesten	2.027	1.794
c. Andere	4.349	2.993
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>2.076.446</b>	<b>1.620.316</b>

**GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING**

Resultatenrekening (in KEUR)	31/12/2021	31/12/2020
I.(+) Huurinkomsten	79.843	58.434
(+) Huurinkomsten	74.416	56.805
(+) Huurgaranties	5.922	2.296
(-) Huurkortingen	-496	-666
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-244	-539
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>79.599</b>	<b>57.896</b>
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	13.574	10.914
- Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	13.480	10.820
- Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	94	94
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-17.387	-12.782

Gereguleerde informatie  
Voorkennis (met betrekking tot punt VII)

- Huurlasten gedragen door de eigenaar	-17.232	-12.668
- Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-155	-114
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1.564	2.429
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>77.351</b>	<b>58.457</b>
IX.(-) Technische kosten	-3.702	-2.409
Recurrente technische kosten	-3.811	-2.429
(-) Herstellingen	-3.140	-1.970
(-) Verzekeringspremies	-670	-459
Niet recurrente technische kosten	109	20
(-) Schadegevallen	109	20
X.(-) Commerciële kosten	-628	-398
(-) Publiciteit, ...	-490	-320
(-) Honoraria advocaat, juridische kosten	-138	-79
XI.(-) Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-667	-655
XII.(-) Beheerskosten van het vastgoed	-4.712	-2.556
(-) Beheerskosten (extern)	-40	0
(-) Beheerskosten (intern)	-4.672	-2.556
XIII.(-) Andere vastgoedkosten	-2.794	-2.025
(-) Honoraria architecten	-18	0
(-) Honoraria schatters	-345	-589
(-) Andere vastgoedkosten	-2.431	-1.436
(+/-) VASTGOEDKOSTEN	-12.503	-8.043
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>64.848</b>	<b>50.414</b>
XIV.(-) Algemene kosten van de vennootschap	-6.627	-5.996
XV.(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	10	53
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>58.232</b>	<b>44.471</b>
XVI.(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
XVII.(+/-) Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
XVIII.(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	63.598	-50.448
(+ ) Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	73.537	11.664
(-) Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-9.939	-62.112
XIX.(+) Ander portefeuilleresultaat	-30.837	-15.782
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>90.993</b>	<b>-21.759</b>
XX.(+) Financiële opbrengsten	681	722
(+ ) Geïnde interesten en dividenden	681	722
XXI.(-) Netto interestkosten	-8.879	-7.324
(-) Nominale interestlasten op leningen	-5.251	-4.197
(-) Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-395	-337
(-) Kosten van toegelaten afdekkinginstrumenten	-3.233	-2.791
XXII.(-) Andere financiële kosten	-1.513	-1.009
- Bankkosten en andere commissies	-1.214	-869
- Andere	-299	-139
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	12.022	-8.837
(+/-) FINANCIËEL RESULTAAT	2.310	-16.449
XXIV Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	301	-676

Gereguleerde informatie  
Voorkennis (met betrekking tot punt VII)

<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>93.603</b>	<b>-38.884</b>
XXV. Vennootschapsbelastingen	-3.724	-2.912
XXVI. Exit taks	270	23
XXVII. Uitgestelde belastingen	-7.837	-14
(+/-) BELASTINGEN	-11.291	-2.889
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>82.313</b>	<b>-41.773</b>
<b>EPRA WINST</b>	<b>44.796</b>	<b>33.962</b>
<b>EPRA WINST – DEEL VAN DE GROEP</b>	<b>44.379</b>	<b>33.299</b>
<b>RESULTAAT VAN DE PORTEFEUILLE</b>	<b>32.761</b>	<b>-66.230</b>
<b>UITGESTELDE BELASTINGEN MBT IAS 40 CORRECTIES</b>	<b>-7.837</b>	<b>-9</b>
<b>VARIATIES IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA</b>	<b>12.022</b>	<b>-8.837</b>
<b>AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES</b>	<b>301</b>	<b>-676</b>
<b>EPRA WINST PER AANDEEL (in EUR)</b>	<b>1,82</b>	<b>1,74</b>
<b>EPRA WINST PER AANDEEL (in EUR) – Deel van de groep</b>	<b>1,80</b>	<b>1,70</b>

**GECONSOLIDEERDE STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT**

In KEUR	31/12/2021	31/12/2020
Nettoresultaat	<b>82.313</b>	<b>-41.773</b>
Andere componenten van het globaalresultaat		
(+/-) Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
(+/-) Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	0
<b>GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>82.313</b>	<b>-41.773</b>
<b>Toerekenbaar aan:</b>		
Minderheidsbelangen	1.138	228
Aandeelhouders van de groep	81.175	-42.001

**Geconsolideerd kasstroomoverzicht**

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (in KEUR)	31/12/2021	31/12/2020
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR</b>	<b>9.911</b>	<b>4.269</b>
<b>1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>	<b>26.971</b>	<b>3.292</b>
<b>Kasstroom m.b.t. de exploitatie:</b>	<b>39.517</b>	<b>-39.826</b>
Operationeel resultaat	58.232	-21.760
Betaalde interesten	-15.281	-12.388
Ontvangen interesten	0	0
Betaalde vennootschapsbelastingen	-3.434	-5.678
Andere	0	0
<b>Niet-kas elementen die worden toegevoegd/afgetrokken van het resultaat</b>	<b>12.824</b>	<b>70.614</b>
<u>* Afschrijvingen en waardeverminderingen</u>		

Gereguleerde informatie  
Voorkennis (met betrekking tot punt VII)

- Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële & immateriële activa	201	191
<u>* Andere niet-kas elementen</u>	12.623	70.423
- Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		60.593
- Andere niet-kaselementen	12.623	9.959
<b>-Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:</b>	<b>-25.370</b>	<b>-27.496</b>
<u>* Beweging van activa:</u>	-31.387	-25.744
<u>* Beweging van verplichtingen:</u>	6.016	-1.751
<b>2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-336.572</b>	<b>-282.360</b>
Aanschaffing van Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-166.859	-185.048
Verkoop Vastgoedbeleggingen	0	0
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen	-160.410	-96.907
Aanschaffing van Andere materiële activa	-413	-282
Aanschaffing van langlopende financiële vast activa	-8.890	-123
Ontvangsten uit Handelsvorderingen en andere langlopende activa	0	0
Activa bestemd voor verkoop	0	0
<b>3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>306.536</b>	<b>281.624</b>
<u>* Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden</u>		
- Toename van de financiële schulden	240.203	257.805
- Afname van de financiële schulden	-199.500	-1.940
- Terugbetaling van aandeelhoudersleningen	0	0
<u>*Verandering in andere verplichtingen</u>	2.209	-8.436
- Toename minderheidsbelangen	1.107	132
<u>* Verandering in eigen vermogen</u>		
- Toename (+) / Afname (-) in kapitaal/uitgiftepremies	291.170	54.681
- Kosten voor uitgifte van aandelen	-1.896	-1.124
Dividend van het vorige boekjaar	-26.757	-19.495
Toename cash nav fusie	4.003	3.087
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR</b>	<b>10.848</b>	<b>9.911</b>

**XI. ALTERNATIEVE PRESTATIE INDICATOREN (APM's): RECONCILIATIE TABELLEN**

	31/12/2021	31/12/2020
EPRA winst		
Nettoresultaat	82.313	-41.773
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-63.598	50.448
Ander portefeuilleresultaat	30.837	15.782
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-12.022	8.837

Gereguleerde informatie  
Voorkennis (met betrekking tot punt VII)

Aandeel in het resultaat van joint ventures	-301	676
Uitgestelde belastingen mbt IAS 40 correcties	7.567	-9
<b>EPRA winst</b>	<b>44.796</b>	<b>33.961</b>

Resultaat van de portefeuille	31/12/2021	31/12/2020
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	63.598	-50.448
Ander portefeuilleresultaat	-30.837	-15.782
<b>Resultaat van de portefeuille</b>	<b>32.761</b>	<b>-66.230</b>

EPRA winst per aandeel	31/12/2021	31/12/2020
Nettoresultaat	82.313	-41.773

Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-63.598	50.448
Ander portefeuilleresultaat	30.837	15.782

Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
---	---	---

Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-12.022	8.837
---	---------	-------

Aandeel in het resultaat van joint ventures	-301	676
---	------	-----

Uitgestelde belastingen mbt IAS 40 correcties	7.567	-9
---	-------	----

Gewogen gemiddelde aantal aandelen	24.644.517	19.560.351
------------------------------------	------------	------------

<b>EPRA winst per aandeel</b>	<b>1,82</b>	<b>1,74</b>
-------------------------------	-------------	-------------

<b>EPRA winst per aandeel - deel van de groep</b>	<b>1,80</b>	<b>1,70</b>
---	-------------	-------------

Gemiddelde interestvoet	31/12/2021	31/12/2020
Nominale interestlasten op leningen	5.251	4.197
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	3.233	2.791
Geactiveerde interesten	4.656	3.785
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	810.932	655.477
<b>Gemiddelde interestvoet</b>	<b>1,62%</b>	<b>1,64%</b>
<b>Gemiddelde interestvoet excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>	<b>1,22%</b>	<b>1,22%</b>



Gereguleerde informatie  
Voorkennis (met betrekking tot punt VII)

Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	3.233	2.791
Geactiveerde interesten	4.656	3.785
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	395	337
Bankkosten en andere commissies	1.513	1.009
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	810.932	655.477
<b>Gemiddelde financieringskost</b>	<b>1,86%</b>	<b>1,85%</b>
<b>Gemiddelde financieringskost excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>	<b>1,46%</b>	<b>1,42%</b>

Per 31/12/2021	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAW	EPRA NNAW
<i>IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen</i>	984.436	984.436	984.436	984.436	984.436
<i>Minderheidsbelangen</i>	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	19.416	19.416
<b>IN MINDERING</b>					
<i>Uitgestelde belastingen in relatie tot FV winsten op IP FV van de financiële instrumenten</i>	56.965	56.965	XXXXXXXXXX	56.965	XXXXXXXXXX
<i>Immateriële vaste Activa per IFRS BS</i>	XXXXXXXXXX	297	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<b>TOEVOEGEN</b>					
<i>FV van vastrentende schulden</i>	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	-7.584	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<i>Mutatierechten</i>	112.273	nvt	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<b>NAV</b>	1.165.918	1.053.348	976.852	1.073.061	1.003.852
<i>Volledig verwaterd aantal aandelen</i>	27.781.301	27.781.301	27.781.301	27.781.301	27.781.301
<b>NAV per aandeel</b>	<b>41,97</b>	<b>37,92</b>	<b>35,16</b>	<b>38,63</b>	<b>36,13</b>
<b>NAV per aandeel – deel van de groep</b>	<b>41,97</b>	<b>37,92</b>	<b>35,16</b>	<b>37,95</b>	<b>35,44</b>
<i>Portefeuille die onderworpen is aan uitgestelde belastingen en die bedoeld is om aan te houden en niet te</i>	Fair Value	% van totaal portefeuille	% excl. uitgestelde belasting		
	1.967.056	100	100		

verkopen op de lange termijn.

Portefeuille die onderworpen is aan een gedeeltelijke uitgestelde belasting en aan fiscale structurering

0 0 0

Per 31/12/2020

EPRA NRV

EPRA NTA

EPRA NDV

EPRA NAW

EPRA NNAW

IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan

aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen

641.194

641.194

641.194

641.194

641.194

Minderheidsbelangen

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

18.309

18.309

**IN MINDERING**

Uitgestelde belastingen in relatie tot FV winsten op IP

47.815

47.815

XXXXXXXXXX

47.815

XXXXXXXXXX

FV van de financiële instrumenten

26.530

26.530

XXXXXXXXXX

26.530

XXXXXXXXXX

Immateriële vaste Activa per IFRS BS

XXXXXXXXXX

145

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

**TOEVOEGEN**

FV van vastrentende schulden

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

-7.027

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

Mutatierechten

95.508

nvt

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

**NAV**

811.047

715.394

648.221

733.848

659.503

Volledig verwaterd aantal aandelen

21.046.441

21.046.441

21.046.441

21.046.441

21.046.441

**NAV per aandeel**

**38,54**

**33,99**

**30,80**

**34,87**

**31,34**

**NAV per aandeel – deel van de groep**

**38,54**

**33,99**

**30,80**

**34,00**

**30,47**

Fair Value

% van totaal portefeuille

% excl. uitgestelde belasting

Portefeuille die onderworpen is aan uitgestelde belastingen en die bedoeld is om aan te houden en niet te verkopen op de lange termijn.

1.555.779

100

100

Portefeuille die onderworpen is aan een gedeeltelijke uitgestelde belasting en aan fiscale structurering

0

0

0

	31/12/2021	31/12/2020
EPRA Netto Initieel Rendement		
Vastgoedbeleggingen – volle eigendom fair value	2.006.026	1.632.555
Vastgoedbeleggingen – aandeel van joint ventures	83.245	20.873
Verminderd met projectontwikkelingen	-263.796	-339.114
Afgewerkte vastgoedportefeuille	1.825.475	1.314.314
Transactiekosten	112.273	95.304
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.937.748	1.409.618
Geannualiseerde bruto huurinkomsten	92.557	73.539
Vastgoedkosten	7.814	5.702
Geannualiseerde netto huurinkomsten	84.743	67.837
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode	-	-
Aangepaste geannualiseerde netto huurinkomsten	84.743	67.837
<b>EPRA Netto Initieel Rendement</b>	<b>4,4%</b>	<b>4,8%</b>
<b>EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement</b>	<b>4,4%</b>	<b>4,8%</b>
EPRA Huurleegstand	31/12/2021	31/12/2020
Geschatte huurwaarde van de leegstaande units.	882	2.485
Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille <sup>21</sup>	92.557	72.406
<b>EPRA Huurleegstand</b>	<b>0,95%</b>	<b>3,4%<sup>22</sup></b>
EPRA kost ratio	31/12/2021	31/12/2020
Algemene kosten	6.626	5.996
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	244	539
Vastgoedkosten	12.503	8.043
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)	19.373	14.578
Leegstandskosten	667	655
EPRA kosten (excl. leegstandskosten)	18.706	13.923
Bruto huurinkomsten	79.843	58.434
<b>EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)</b>	<b>24,3%</b>	<b>24,9%</b>
<b>EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)</b>	<b>23,4%</b>	<b>23,8%</b>

## XII. Lexicon van de Alternatieve Prestatie-Indicatoren (Alternative Performance Measures – APM) die worden gehanteerd door Xior Student Housing

<sup>21</sup> Berekend t.o.v. annualized rent operationele portefeuille.

<sup>22</sup> De ERV leegstand van 3,4% op 31/12/2020 is te wijten aan de ramp up van de opgeleverde panden in het laatste kwartaal van 2020.

APM benaming	Definitie	Gebruik
EPRA winst	Nettoresultaat +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- ander portefeuilleresultaat, +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties	Meten van het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, ander portefeuilleresultaat, resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en de uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40. Dit geeft aan in welke mate dividendbetalingen ondersteund worden door de winst.
Resultaat van de portefeuille	Resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen +/- ander portefeuilleresultaat	Meten van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst/verlies op de vastgoedbeleggingen
Gemiddelde interestvoet	Interestkosten inclusief IRS interestkosten gedeeld door de gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	Meten van de gemiddelde interestkost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren
Gemiddelde interestvoet excl. IRS interestkosten	Interestkosten exclusief IRS interestkosten gedeeld door de gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	Meten van de gemiddelde interestkost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren
Gemiddelde financieringskost	Interestkosten inclusief IRS interestkosten + arrangement fees en commitment fees gedeeld door gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	Meten van de gemiddelde financieringskost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren
Gemiddelde financieringskost excl. IRS interestkosten	Interestkosten exclusief IRS interestkosten + arrangement fees en commitment fees gedeeld door gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	Meten van de gemiddelde financieringskost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren
EPRA winst per aandeel	Netto resultaat +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- overig portefeuilleresultaat +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties gedeeld door het gemiddelde aantal aandelen	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA NAW	Dit is de NAW die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA NNAW	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de (i) reële waarde van de financiële instrumenten, (ii) de reële waarde van de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen van de NAV per IFRS-jaarrekening om de belanghebbenden de meest relevante informatie over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap, onder verschillende scenario's te verstrekken.
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	Veronderstelt dat entiteiten nooit vastgoed verkopen en beoogt de waarde te vertegenwoordigen die nodig is om het vastgoed te herbouwen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen van de NAV per IFRS-jaarrekening om de belanghebbenden de meest relevante informatie over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap, onder verschillende scenario's te verstrekken.
EPRA Net Tangible Assets (NTA)	Veronderstelt dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken

**Gereguleerde informatie**  
**Voorkennis** (met betrekking tot punt VII)

EPRA Net Disposal Value (NDV)	<p>niveaus van onvermijdelijke uitgestelde belasting zich kristaliseren.</p> <p>Vertegenwoordigt de aandeelhouderswaarde in een 'uitverkoop scenario', waarbij uitgestelde belasting, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen zijn berekend naar de volledige omvang, na aftrek van de daaruit voortvloeiende belasting.</p>	<p>aanpassingen van de NAV per IFRS-jaarrekening om de belanghebbenden de meest relevante informatie over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap, onder verschillende scenario's te verstrekken. Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen van de NAV per IFRS-jaarrekening om de belanghebbenden de meest relevante informatie over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap, onder verschillende scenario's te verstrekken.</p>
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	<p>Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren op afsluitdatum, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</p>	<p>Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers</p>
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (Aangepast NIR)	<p>Deze maatstaf integreert een aanpassing van de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes of andere niet-vervallen huurincentives</p>	<p>Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers</p>
EPRA huurleegstand	<p>Geschatte Huurwaarde van leegstaande units gedeeld door de Geschatte Huurwaarde van de totale portefeuille.</p>	<p>Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers</p>
EPRA Kost Ratio (incl. leegstandskosten)	<p>EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond</p>	<p>Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers</p>
EPRA Kost Ratio (excl. leegstandskosten)	<p>EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond</p>	<p>Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers</p>

## 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 31 december 2021, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van ca. 1,97 miljard EUR. 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.

Deze aankondiging is geen aanbod om effecten in de Verenigde Staten te verkopen of een verzoek om aanbiedingen om effecten te kopen of in te schrijven. De effecten waarnaar in dit document wordt verwezen, zijn niet geregistreerd onder de United States Securities Act van 1933, zoals gewijzigd, of de wetten van een staat of andere jurisdictie, en mogen niet worden aangeboden of verkocht in de Verenigde Staten van Amerika bij afwezigheid van registratie of een toepasselijke vrijstelling van de registratievereisten van de Securities Act en de toepasselijke wetgeving van de staat of jurisdictie.