

Tussentijdse mededeling van de Raad van Bestuur Derde kwartaal 2021 – afgesloten per 30 september 2021

Herbevestiging winst- en dividendverwachting voor 2021
Terugkeer campusleven: in alle landen een ongeziene rush naar studentenkamers



Kerncijfers Q3 2021

- Q3 2021 resultaat volgens verwachtingen
- Herbevestiging EPRA winstverwachting van 1,80 EUR per aandeel voor 2021 (6% stijging)
- EPRA winst ¹ – deel van de groep van 1,19 EUR/aandeel – (1,22 EUR na correctie IFRIC 21)
- EPRA winst – deel van de groep van 28.770 KEUR, een stijging van 35% t.o.v. Q3 2020 – (29.537 KEUR na correctie IFRIC 21)
- Nettohuurresultaat stijgt tot 53.998 KEUR, een stijging van 32% t.o.v. Q3 2020
- EPRA NAV/aandeel van 35,83 EUR t.o.v. 34,87 EUR per 31/12/2020
- EPRA NTA/aandeel van 35,09 EUR t.o.v. 33,99 EUR per 31/12/2020
- Schuldgraad van 50,71% t.o.v. 54,18% per 31/12/2020
- Bezettingsgraad van 97,8% over de eerste 9 maanden van 2021 t.o.v. 97,7% over het volledige jaar 2020
- De vastgoedportefeuille stijgt tot 1.741 MEUR, met 12.595 verhuurbare studentenunits. Indien de volledige gecommiteerde pipeline gerealiseerd wordt, stijgt de portefeuille naar ca. 2.200 MEUR, met meer dan 18.000 verhuurbare studentenunits.

Terugkeer campusleven: in alle landen een ongeziene rush naar studentenkamers







- Verhuurseizoenen startte significant vroeger op
- Verhoogde retentie: langere studie & goedmaken voor een verloren jaar
- Verhoogde vraag: groei studentenpopulatie, Brexit, terugkeer internationale mobiliteit
- Ongeziene rush door extra covid-effect
- Veel eerdere volledige bezetting van de Xior portefeuille

I. KERNCIJFERS

Geconsolideerde resultatenrekening	in KEUR	30/09/2021	30/09/2020
Nettohuurresultaat		53.998	41.057
Vastgoedresultaat		52.916	40.286
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille		38.162	29.602
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)		-6.947	-6.451
EPRA winst  ¹ deel van de groep		28.770	21.269
EPRA winst – deel van de groep  na correctie IFRIC 21		29.537	21.845

¹ 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 vanaf 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 X en XI van dit Persbericht, zoals vereist door de ESMA richtlijn.

Gereguleerde Informatie

Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 		-9.152	-19.297
Herwaardering financiële instrumenten (niet-effectieve rente-indekkingen)		8.831	-8.838
Aandeel in het resultaat van joint ventures		155	-453
Uitgestelde belastingen		1.426	221
Nettoresultaat (IFRS)		29.083	-6.735
Aantal verhuurbare studentenunits		12.595	9.957
Geconsolideerde balans	in KEUR	30/09/2021	31/12/2020
Eigen vermogen		836.343	659.503
Eigen vermogen – deel van de groep		817.718	641.194
Reële waarde van de -vastgoedbeleggingen ²		1.741.104	1.555.779
Schuldgraad (GVV-Wet) ³		50,71%	54,18%
Kerncijfers per aandeel	in EUR	30/09/2021	30/09/2020
Aantal aandelen		25.255.729	19.295.291
Gewogen gemiddelde aantal aandelen		24.211.088	19.295.291
EPRA winst ⁴ per aandeel 		1,21	1,12
EPRA winst ⁵ per aandeel  – deel van de groep		1,19	1,10
EPRA winst ⁶ per aandeel  na correctie voor IFRIC 21		1,24	1,15
EPRA winst ⁷ per aandeel  na correctie voor IFRIC 21 – deel van de groep		1,22	1,13
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 		-0,38	-0,35
Herwaardering indekkingsinstrumenten		0,36	-0,46
Nettoresultaat per aandeel (IFRS) ⁸		1,20	-0,35
Slotkoers van het aandeel		48,75	55,60
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) (voor dividend) – deel van de groep		32,38	30,54

II. GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE RESULTATEN

De financiële informatie betreffende de periode eindigend op 30 september 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.

² 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.

³ Berekend volgens het K.B. van 13 juli 2014 in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

⁴ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

⁵ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

⁶ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

⁷ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

⁸ Op basis van het aantal aandelen.

1. Nettohuurresultaat

Gedurende de eerste negen maanden van 2021 heeft Xior een nettohuurresultaat gerealiseerd van 53.998 KEUR t.o.v. 41.057 KEUR in de eerste negen maanden van 2020. Dit is een stijging van 35%. Dit nettohuurresultaat zal in de loop van het vierde kwartaal nog toenemen, vermits bepaalde acquisities pas vanaf september of oktober huurinkomsten genereren.





Dit betreft voornamelijk volgende panden:




- Studio Park Breda: pand werd verworven op 1 september 2021 en levert vanaf dan huurinkomsten op;
- HUBR portefeuille: acquisitie werd afgerond op 12 augustus 2021 en panden leveren vanaf dan huurinkomsten op
- AMRO Malaga: pand werd eind juli 2021 verworven en levert vanaf dan huurinkomsten op

Per 30 september 2021 heeft Xior voor 52% van de huurinkomsten Like for Like kunnen berekenen. Voor deze huurinkomsten heeft de onderneming een groei van 1,95% gerealiseerd t.o.v. 30 september 2020.

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 97,8% over de eerste negen maanden van 2021.


2. EPRA winst

EPRA winst  (exclusief portefeuilleresultaat, exclusief uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties en exclusief impact van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva) bedraagt 29.249 KEUR t.o.v. 21.633 KEUR per Q3 2020. De EPRA winst  – deel van de groep bedraagt 28.770 KEUR. De EPRA winst  na correctie voor IFRIC 21 bedraagt 30.016 KEUR per 30 september 2021 t.o.v. 22.209 KEUR per Q3 2020. De EPRA winst  na correctie voor IFRIC 21 – deel van de groep bedraagt 29.537 KEUR.

De EPRA winst  per aandeel⁹ bedraagt 1,21 EUR, de EPRA winst  per aandeel – deel van de groep bedraagt 1,19 EUR. Na correctie voor IFRIC 21 bedraagt deze 1,24 EUR per aandeel. De EPRA winst  na correctie voor IFRIC 21 – deel van de groep bedraagt 1,22 EUR.

In KEUR	30/09/2021	Per aandeel	30/09/2020
EPRA winst	29.249	1,21	21.633
EPRA winst – deel van de groep	28.770	1,19	21.269
EPRA winst – na correctie voor IFRIC 21	30.016	1,24	22.209
EPRA winst – na correctie voor IFRIC 21 – deel van de groep	29.537	1,22	21.845


Ten gevolge van de toepassing van de boekhoudkundige regel 'IFRIC 21 Heffingen' (die werd ingevoerd vanaf boekjaar 2015) werd in de cijfers per 31 maart 2021 een provisie opgenomen voor het volledige jaar 2021 voor wat betreft onroerende voorheffing, Nederlandse taksen op vastgoed, taksen op tweede verblijven en de zogenaamde 'abonnementstaks'. Dit heeft een grotere negatieve impact op het resultaat van het eerste kwartaal van 2021, vermits deze kosten niet gespreid worden over de verschillende kwartalen maar volledig ten laste worden genomen in het eerste kwartaal.

Deze boekhoudkundige verwerking wordt uitgevlakt over het volledige boekjaar. Indien deze kosten wel gespreid in resultaat zouden worden genomen, waarbij in elk kwartaal één vierde van de kost wordt genomen, dan zou het resultaat per 30 september 2021 verhogen ten belope van een bedrag van 649 KEUR. In die hypothese zou de EPRA winst  – deel van de groep 29.537 KEUR bedragen.

⁹ Voor de berekening van de EPRA winst per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 30 september 2021, zijnde 24.211.088

3. Nettoresultaat

Het nettoresultaat bedraagt 29.083 KEUR per 30 september 2021 t.o.v. -6.735 KEUR per 30 september 2020. Het nettoresultaat per aandeel bedraagt 1,20 EUR.¹⁰

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

4. Reële waarde van de vastgoedportefeuille

Per 30 september 2021 bestaat de portefeuille uit 12.595 verhuurbare studentenunits. De totale vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd aan een bedrag ten belope van 1.741 MEUR per 30 september 2021.

Indien alle gecommitteerde acquisities en projecten gerealiseerd worden, zet deze stijging zich verder naar ca. 2,2 miljard EUR, met meer dan 18.000 verhuurbare studentenunits.

5. Schuldgraad

Per 30 september 2021 bedroeg de schuldgraad 50,71% t.o.v. 54,18% per 31 december 2020.


III. FINANCIERING

Per 30 september 2021 had de Vennootschap financieringsovereenkomsten afgesloten met 13 kredietverstrekkers voor een totaal bedrag van 1.080 MEUR. Per 30 september 2021 had de Vennootschap voor 871 MEUR aan financieringen opgenomen.

In de loop van Q2 2021 heeft de Vennootschap een Green Commercial Paper Program opgezet 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. Hiervan werd 127 MEUR uitgegeven per 30 september 2021. Dit schuldpapier heeft een looptijd van minder dan 1 jaar.

De vennootschap tracht de looptijd van de leningen te spreiden, waarbij de gemiddelde looptijd 4,24 jaar bedraagt per 30 september 2021, excl. CP notes die allen korte termijn zijn.

Verder heeft de vennootschap per 30 september 2021 IRS contracten voor een bedrag van 454 MEUR. Daarnaast zijn er ook nog vastrentende leningen voor een bedrag van 393 MEUR. De opgenomen financieringen (871 MEUR) waren per 30 september 2021 voor 97% ingedekt hetzij via Interest Rate Swap overeenkomsten, hetzij via vastrentende interestvoeten.

De gemiddelde financieringskost  per Q3 2021 bedraagt 1,84% (Q3 2020: 2,06%).

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.

¹⁰ Op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

IV. VOORNAAMSTE REALISATIES EERSTE NEGEN MAANDEN VAN 2021

- 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 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%

- Instap in joint venture m.b.t. project Artur Lamas te Lissabon

In maart 2019¹¹ 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 in de Joint Venture. Het project zal volgens de huidige planning onderdak bieden aan 254 studenten, verspreid over 121 tweepersoons-studios en 3 appartementen, en zal onder meer ook een wasruimte, fitness, studieruimte, cafetaria en receptie herbergen.

- Verdere uitbreiding in Vaals

Op 24 augustus 2021 kondigt Xior de aankoop aan van een perceel grond met een grondoppervlakte van ca. 10.140m², gelegen aan de Selzerbeeklaan 21 te Vaals in Nederland vlakbij het drielandpunt 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. 15.000m² 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 aanvangsrendement 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.

¹¹ Zie Persbericht van 13 maart 2019

- **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 studentenhuisvester 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 zal bundelen 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.

- **Instap 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.

- **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 als eerste in België 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 m² bovengronds en 1.100 m² ondergronds. Met deze overeenkomst zet Xior verder in op haar groeistrategie in Spanje. Met de toevoeging van deze residentie in Malaga, voegt Xior een vierde stad toe aan haar Spaanse portefeuille. 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 m² en een ruime ondergrondse verdieping van ca. 1.900m² (samengesteld uit 190 fietsparkeerplaatsen, een wasruimte, een technische ruimte en 1.280m² 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. Het project bevindt zich momenteel in vergunningsfase. De vergunning zal naar verwachting worden verkregen in 2022, waarna de herontwikkeling kan starten 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%. De aankoop, actueel onder de opschortende voorwaarden van het bekomen van een definitieve en onherroepelijke vergunning van herontwikkeling tot een studentenresidentie én van een nog te ondertekenen turn-key ontwikkelovereenkomst – eveneens onder opschortende voorwaarde van het bekomen van voormelde vergunning – waarbij een door de verkoper aangestelde aannemer op eigen risico en verantwoordelijkheid zal instaan voor de realisatie en ontwikkeling van dit project, zal plaatsvinden via een asset deal.

- 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

1. Verhuur

In de 4 landen waar Xior actief is startte het verhuurseizoen opmerkelijk vroeger op en werden hogere retentiegraden waargenomen. Door onder meer de langverwachte terugkeer van het on-campus leven, was er een ongeziene *rush* naar studentenkamers. Studenten willen nog een extra jaar studeren of hun “verloren” coronajaar goedmaken. Daarnaast blijft de studentenpopulatie razendsnel groeien en kreeg de Europese studentenmarkt nog een extra impuls door de Brexit. Deze factoren leidden samen tot een veel eerdere volledige bezetting van de Xior portefeuille in alle landen.

- **België:** het verhuurseizoen start traditioneel als eerste in België, maar ook hier startte de verhuur nóg vroeger (begin maart – bijna een maand vroeger) dan gewoonlijk. De overgrote meerderheid van de kamers was in mum van tijd verhuurd en de start van het academiejaar werd met een volledige bezetting opgestart, terwijl aanvragen van late beslissers en Erasmusstudenten nog steeds blijven binnenlopen en wachtlijsten blijven toenemen. Xior heeft nog 1.000 kamers in ontwikkeling om tegemoet te komen aan nijpend tekort naar kwaliteitsvolle studentenkamers in België.
- **Nederland:** ook in Nederland stonden de telefoons van de lokale verhuurkantoren roodgloeiend. Het zicht op de hervatting van het campusleven, ook voor buitenlandse studenten, resulteerde in een bliksemsnelle verhuur van het volledige Xior-aanbod in Nederland. Het nijpende woningtekort was over heel Nederland duidelijk zichtbaar. Dit kreeg ook grote aandacht in de pers aan de hand van verschillende noodkreten van zowel universiteiten als studenten. Studenten waren genoodzaakt op hotels, noodopvang van de universiteit of zelfs campings om te logeren. Sommige internationale studenten gaven hun Nederlandse studie zelfs op omdat ze geen enkele kamer konden vinden. Recent onderzoek van kenniscentrum Kences toont aan dat een duizelingwekkende 26.500 studenten in Nederland op dit moment, terwijl het academiejaar al van start is gegaan, nog altijd op zoek zijn naar een kamer. In één jaar tijd nam het

woningtekort toe met meer dan 4.500. Zij schatten dat het aantal studenten dat op kamers wil de komende 8 jaar nog zal toenemen met ongeveer 57.000.

- **Spanje & Portugal:** hoewel deze twee landen het laatst starten naar aanleiding van specifieke toewijzings –en inschrijvingsprocedures, liepen de aanvragen ook hier vroeger binnen. Nu dat ook in deze landen de maatregelen versoepelen stonden studenten ook hier met veel overtuiging klaar voor het nieuwe academiejaar waardoor ook de net opgeleverde residenties pijlsnel waren verhuurd. Momenteel zijn zowel Spanje als Portugal volledig verhuurd en wordt de toestroom van aanvragen verwerkt in wachtlijsten.

Inning huurgelden: de commerciële teams in de 4 landen blijven zich inzetten om de laatste huurgelden te innen. De huurgelden voor Q3 2021 werden voor het overgrote deel ontvangen en de inningsgraad bedraagt 96% t.o.v. 96% per Q3 2020. De lokale teams blijven extra aandacht besteden aan het innen van de resterende huurgelden.

2. IT & Digital transformation project

De eerste fase van dit project is volop op de gang: intern is een volledig data warehouse opgezet zodat real-time alle nodige data beschikbaar is voor de monitoring van de operationele werking. Op groepsniveau wordt een gecentraliseerd PMS-systeem uitgerold, zodat de volledige groep op één platform zal werken. Dit zal de interne rapportering efficiënter laten verlopen. Voor de student biedt dit het voordeel dat ze zich maar één keer moeten aanmelden binnen Xior indien ze wisselen van gebouw.

Binnen de digitale transformatie is een volledige digitale roadmap uitgerold zodoende de student nog meer comfort te bieden bij zijn aanmelding. Op die manier speelt Xior verder in om de “klantenbeleving” te versterken en te optimaliseren. De customer journey mapping wordt vertaald naar verschillende platformen, wat zal leiden tot een nieuwe website en interface platform voor de klanten.

Doelstelling is het creëren van een efficiënt en homogeen platform van check-in tot check-out wat de basis zal vormen voor Xior Connect, die het community-aspect voor de studenten nog meer zal doen leven en ook voor nodige partnerships met het bedrijfsleven zal zorgen.

3. ESG

Ook dit afgelopen kwartaal heeft Xior verder gewerkt aan haar ESG strategie en het north star project verder uitgerold. Een meerjarenplan met concrete acties op E(Environment) S(Social) en G(Governance) die gealigneerd zijn met Xior's doelstellingen en in lijn zijn met de SDG's van de Verenigde Naties.

ESG Rapportering en ESG Ratings

Reeds voor het tweede jaar op rij behaalde Xior voor haar ESG rapportering over 2020 het EPRA Gold award. Ook wordt er extra aandacht besteed aan het reviseren en optimaliseren van de corporate ESG ratings. In april werd de eerste rating van MSCI ontvangen (B) waar momenteel hard aan gewerkt wordt om alle datapunten te reviseren en de rating te verbeteren. Xior heeft een duidelijke ambitie om haar inspanningen op ESG gereflecteerd te zien in deze corporate ESG scores.



CO2 klimaatplan

Xior startte haar CO2 project op samen met een extern bedrijf gespecialiseerd in duurzaamheid, met als doelstelling de volledige voetafdruk in kaart te brengen (scope 1, 2 en 3) en verwacht wordt dat in de komende maanden een klimaatplan zal opgesteld worden met specifieke targets en acties in lijn met SBTi.

Code of conduct

De values van Xior werden 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.

#Xiorfamily

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 jaarlijks ingezet op een tevredenheidsonderzoek. De resultaten van de meest recente tevredenheidsenquête zullen leiden tot het oprichten van o.a. student boards in diverse steden en andere lokale initiatieven. Ook voor het personeel, dat momenteel reeds ca. 200 werknemers telt, wordt dit jaar de eerste tevredenheidsenquête ingepland.

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

VI. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITEN VAN HET DERDE KWARTAAL

- **Overeenkomst m.b.t. de overname van 32,36% van Quares Student Housing alsook intentie om een vrijwillig openbaar overnamebod te lanceren op de resterende aandelen van Quares Student Housing**

Xior Student Housing NV (“Xior”) en Quares Student Housing NV (“Quares Student Housing”), de marktleiders in België gespecialiseerd in studentenhuisvesting, bundelen hun krachten. Xior heeft de intentie om een vrijwillig openbaar overnamebod te lanceren op alle resterende aandelen van Quares Student Housing (zijnde 67,64%). Indien de geplande overname succesvol is, zal deze strategische overname van Xior de absolute marktleider maken voor studentenhuisvesting in België.

Intentie tot overname van uitgebreide up and running portefeuille met ontwikkelingspipeline:

- Referentieaandeelhouders (32,36%) hebben een overeenkomst gesloten tot verkoop van hun aandelen Quares Student Housing aan Xior
- Indien de overname en het openbaar bod met betrekking tot Quares Student Housing slaagt:
 - Totale investeringswaarde ca. 155,8 MEUR met een verwacht aanvangsrendement in lijn met de huidige waardering van de portefeuille in België
 - Creatie van grootste Belgische platform voor studentenhuisvesting
 - Totale waarde Belgische portefeuille zal stijgen met meer dan 25%
 - Positieve impact op de winst & operationele marge door directe besparingen en schaalvoordelen
 - Groei verwachte EPRA winst 2022 neemt toe van 10% naar 15%

VII. GROEIVooruitzichten

Xior beoogt ook in 2021 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 het Iberisch schiereiland verschillende attractieve groeimogelijkheden beschikbaar blijven.

Op basis van de informatie die vandaag beschikbaar is, verwacht Xior geen significante wijziging in de vooropgestelde EPRA winst voor 2021. De Vennoetschap handhaaft voor boekjaar 2021 een EPRA winst per aandeel van 1,80 EUR, wat een stijging van 6% vertegenwoordigt ten opzichte van 2020, waarbij voor het dividend per aandeel een doelstelling wordt vooropgesteld van 1,44 EUR bruto per aandeel met minimale payout van 80% (een stijging met 6% ten opzichte van 2020). Xior verwacht daarmee opnieuw een stijging in haar resultaten per aandeel t.o.v. het vorige jaar, niettegenstaande het feit dat het aantal aandelen in de loop van 2020 en 2021 toenam met 32% o.a. als gevolg van de succesvolle kapitaalverhoging van maart 2021. Mede dankzij deze kapitaalverhoging wist Xior zich te verzekeren van een sterke projectontwikkelingspijplijn, die in de loop van 2021 en 2022 volop zal kunnen bijdragen tot het rendement en de beoogde verdere groei van de portefeuille, de EPRA winst en het dividend. In dit verband wordt verwezen naar de hogergenoemde transacties en verwezenlijkingen in de eerste negen maanden van 2021 (zie boven onder punt IV).

Xior verwacht per einde 2021 een schuldgraad die tussen 50% – 55% ligt ten gevolge van de verdere uitvoering van de groeiestrategie.

Xior verwacht over 2021 een bezettingsgraad die in lijn ligt met de huidige bezettingsgraad.

VIII. FINANCIËLE KALENDER*

Jaarlijks Communiqué - Bekendmaking jaarresultaten 2021 (voor beurs)	17 februari 2022
Publicatie Jaarlijks Financieel Verslag 2021	19 april 2022
Bekendmaking resultaten per 31 maart 2022 (voor beurs)	26 april 2022
Algemene Vergadering	19 mei 2022
Payment date dividend 2021 (coupon 17-19)	25 mei 2022
Bekendmaking resultaten per 30 juni 2022 (voor beurs)	5 augustus 2022
Bekendmaking resultaten per 30 september 2022 (voor beurs)	25 oktober 2022

* Toekomstige data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.

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 Snaawaert, 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



IX. FINANCIËLE OVERZICHTEN
GECONSOLIDEERDE OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

ACTIVA (in KEUR)	30/09/2021	31/12/2020
I. VASTE ACTIVA	1.765.392	1.565.384
B. Immateriële vaste activa	146	145
C. Vastgoedbeleggingen	1.741.104	1.555.779
a. Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.620.749	1.410.782
b. Projectontwikkelingen	120.355	144.998
D. Andere materiële vaste activa	937	971
a. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	937	971
E. Financiële vaste activa	616	4.166
Activa aangehouden tot einde looptijd	0	4.000
Andere	616	166
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	2.893	135
H. Uitgestelde belastingen - activa	2.431	1.013
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	17.264	3.175
II. VLOTTENDE ACTIVA	91.278	54.932
D. Handelsvorderingen	2.587	4.887
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	64.133	34.394
a. Belastingen	4.834	2.912
c. Andere	59.299	31.482
F. Kas en kasequivalenten	11.129	9.911
G. Overlopende rekeningen	13.429	5.741
Voorafbetaalde vastgoedkosten	3.908	1.845
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	4.629	259
Andere	4.893	3.638
TOTAAL ACTIVA	1.856.670	1.620.316
PASSIVA (in KEUR)	30/09/2021	31/12/2020
EIGEN VERMOGEN	836.343	659.503
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	817.718	641.194
A. Kapitaal	451.205	375.441
a. Geplaatst kapitaal	454.603	378.836
b. Kosten kapitaalverhoging (-)	-3.398	-3.395
B. Uitgiftepremies	437.292	338.065
C. Reserves	-99.514	-30.310

Gereguleerde Informatie

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	-3.494	-1.962
Overige reserves	0	0
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	-35.052	-31.449
D. Nettoresultaat van het boekjaar	28.736	-42.001
II. Minderheidsbelangen	18.625	18.309
VERPLICHTINGEN	1.020.326	960.813
I. Langlopende verplichtingen	840.800	834.196
B. Langlopende financiële schulden	745.340	733.182
a. Kredietinstellingen	632.467	621.392
b. Financiële leasing	3.654	2.513
c. Andere	109.219	109.277
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	17.750	26.530
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	17.750	26.530
E. Andere langlopende verplichtingen	23.626	23.333
F. Uitgestelde belastingen verplichtingen	54.083	51.150
a. Exit taks	3.160	3.335
b. Andere	50.923	47.815
II. Kortlopende verplichtingen	179.526	126.618
B. Kortlopende financiële schulden	128.932	90.309
a. Kredietinstellingen	128.932	90.309
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18.383	15.186
a. Exit taks	0	-108
b. Andere	18.383	15.294
Leveranciers	7.718	10.594
Huurders	4.567	663
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	4.551	4.036
E. Andere kortlopende verplichtingen	26.749	15.846
Andere	26.749	15.846

Gereguleerde Informatie

F. Overlopende rekeningen	7.009	5.277
a. Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	1.654	490
b. Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	2.624	1.794
c. Andere	2.731	2.993
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.856.670	1.620.316

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

Resultatenrekening (in KEUR)	30/09/2021	30/09/2020
I.(+) Huurinkomsten	54.136	41.395
(+ Huurinkomsten)	51.636	40.605
(+ Huurgaranties)	2.796	1.388
(-) Huurkortingen	-296	-599
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-138	-337
NETTO HUURRESULTAAT	53.998	41.057
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	9.533	8.238
- Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	9.450	8.115
- Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	83	123
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-11.378	-9.399
- Huurlasten gedragen door de eigenaar	-11.284	-9.182
- Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-94	-217
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	764	390
VASTGOEDRESULTAAT	52.916	40.286
IX.(-) Technische kosten	-2.663	-1.636
Recurrente technische kosten	-2.733	-1.652
(-) Herstellingen	-2.229	-1.309
(-) Verzekeringspremies	-505	-344
Niet recurrente technische kosten	70	17
(-) Schadegevallen	70	17
X.(-) Commerciële kosten	-461	-311
(-) Publiciteit, ...	-360	-252
(-) Juridische kosten	-100	-59
XI.(-) Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-475	-501
XII.(-) Beheerskosten van het vastgoed	-3.449	-1.935
(-) Beheerskosten (extern)	-40	0

Gereguleerde Informatie

(-) Beheerskosten (intern)	-3.409	-1.935
XIII.(-) Andere vastgoedkosten	-2.666	-2.130
(-) Honoraria architecten	-5	0
(-) Honoraria schatters	-244	-427
(-) Andere vastgoedkosten	-2.417	-1.703
(+/-) VASTGOEDKOSTEN	-9.714	-6.513
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	43.203	33.773
XIV.(-) Algemene kosten van de vennootschap	-5.087	-4.212
XV.(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	46	40
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	38.162	29.602
XVI.(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		0
XVII.(+/-) Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		0
XVIII.(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.009	-7.013
(+) Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13.149	1.365
(-) Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-11.140	-8.378
XIX.(+) Ander portefeuilleresultaat	-10.005	-12.284
OPERATIONEEL RESULTAAT	30.166	10.304
XX.(+) Financiële opbrengsten	419	535
(+) Geïnde interesten en dividenden	206	113
(+) Interesten op Joint Ventures	212	422
XXI.(-) Netto interestkosten	-6.336	-6.147
(-) Nominale interestlasten op leningen	-3.701	-3.825
(-) Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-294	-244
(-) Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-2.340	-2.078
XXII.(-) Andere financiële kosten	-1.030	-839
- Bankkosten en andere commissies	-822	-706
- Andere	-208	-133
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	8.831	-8.838
(+/-) FINANCIËEL RESULTAAT	1.884	-15.289
XXIV Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	155	-453
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	32.205	-5.438
XXV. Vennootschapsbelastingen	-3.392	-1.319
XXVI. Exit taks	270	23
(+/-) BELASTINGEN	-3.122	-1.297
NETTO RESULTAAT	29.083	-6.735
EPRA WINST	29.249	21.633
EPRA WINST - DEEL VAN DE GROEP	28.770	21.269
RESULTAAT VAN DE PORTEFEUILLE	-7.996	-19.297

UITGESTELDE BELASTINGEN MBT IAS 40 CORRECTIES	1.156	198
VARIATIES IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	8.986	-9.291
EPRA WINST PER AANDEEL (in EUR)	1,21	1,15
EPRA WINST PER AANDEEL (in EUR) - DEEL VAN DE GROEP	1,19	1,13

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

EPRA winst	30/09/2021	30/09/2020
Nettoresultaat	29.083	-6.735
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-2.009	7.013
Ander portefeuilleresultaat	10.005	12.284
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-8.986	9.291
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	1.156	-221
EPRA winst	29.249	21.633
EPRA winst - deel van de groep	28.770	21.269

EPRA winst na correctie IFRIC 21	30/09/2021	30/09/2020
Nettoresultaat	29.083	-6.735
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-2.009	7.013
Ander portefeuilleresultaat	10.005	12.284
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-8.986	9.291
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	1.156	-221
EPRA winst	29.249	21.632
Impact IFRIC 21	767	576
EPRA winst na correctie IFRIC 21	30.016	22.208
EPRA winst na correctie IFRIC 21 - deel van de groep	29.537	21.845

Resultaat van de portefeuille	30/09/2021	30/09/2020
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0

Gereguleerde Informatie

Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	2.009	-7.013
Ander portefeuilleresultaat	-10.005	-12.284
Resultaat van de portefeuille	-7.996	-19.297

Gemiddelde interestvoet	30/09/2021	30/09/2020
Nominale interestlasten op leningen	3.701	3.825
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	2.340	2.078
Geactiveerde interesten	3.564	2.419
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	792.312	607.467
Gemiddelde interestvoet	1,62%	1,83%
Gemiddelde interestvoet excl. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1,22%	1,37%

Gemiddelde financieringskost	30/09/2021	30/09/2020
Nominale interestlasten op leningen	3.701	3.825
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	2.340	2.078
Geactiveerde interesten	3.564	2.419
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	294	244
Bankkosten en andere commissies	1.030	839
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	792.312	607.467
Gemiddelde financieringskost	1,84%	2,06%
Gemiddelde financieringskost excl. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1,45%	1,61%

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

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	Metten 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.

Gereguleerde Informatie

EPRA winst na correctie voor IFRIC 21	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 +/- impact van IFRIC 21 verdeeld over 4 kwartalen.	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 en gecorrigeerd voor de impact van IFRIC 21. 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 winst per aandeel na correctie IFRIC 21	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 +/- correctie voor IFRIC 21 gedeeld door het gemiddelde aantal aandelen	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers

Over Xior Student Housing

Xior Student Housing NV is de eerste Belgische openbare GVV, gespecialiseerd in het segment van de studentenhuisvesting in België, Nederland, Spanje en Portugal. Binnen dit vastgoedsegment biedt Xior Student Housing een variëteit aan panden aan, gaande van kamers met gemeenschappelijke voorzieningen, kamers met eigen sanitair tot volledig uitgeruste studio's. Xior Student Housing bouwt reeds sinds 2007 als eigenaar en exploitant aan kwalitatieve en betrouwbare studentenhuizen voor studenten op zoek naar een plek waar ze in ideale omstandigheden kunnen studeren, wonen en leven. Een kot met net dat beetje meer, waar elke student zich onmiddellijk thuis voelt.

Xior Student Housing is sedert 24 november 2015 vergund als openbare GVV naar Belgisch recht. De aandelen van Xior Student Housing zijn sedert 11 december 2015 genoteerd op Euronext Brussels (XIOR). Op datum van 30 september 2021, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van ca. EUR 1.741 MEUR. 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 voorbijgaande 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.