

Tussentijdse mededeling van de Raad van Bestuur
Derde kwartaal 2020 – afgesloten per 30 september 2020
Herbevestiging winst- en dividendverwachting voor 2020



Antwerpen, België – 23 oktober 2020 – Tussentijdse resultaten voor de periode 1/1/2020 – 30/09/2020

Q3 2020 resultaat volgens verwachtingen. Voor het volledige boekjaar 2020 herbevestigt Xior de eerder aangekondigde EPRA winstverwachting van 1,70 EUR (een stijging van 6,3%) en daarmee het beoogde brutodividend van 1,36 EUR (een stijging van 4,6%).

De EPRA winst – deel van de groep bedraagt 1,10 EUR per aandeel¹ en bedraagt 1,13 EUR per aandeel na correctie voor IFRIC 21. De EPRA winst – deel van de groep bedraagt 21.269 KEUR, i.e. een stijging van 25% t.o.v. Q3 2019 – 21.845 KEUR na correctie voor IFRIC 21.

Het nettohuurresultaat stijgt tot 41.057 KEUR, een stijging van 29% t.o.v. Q3 2019.

**EPRA NAV per aandeel² van 35,55 EUR t.o.v. 35,96 EUR per 31 december 2019.
IFRS NAV per aandeel³ van 31,47 EUR t.o.v. 32,71 EUR per 31 december 2019.**

Schuldgraad van 53,62%, rekening houdend met de inbreng in natura op 7 oktober⁴ 2020 daalt deze naar 52,29%.

Bezettingsgraad bedraagt 97,58% over de eerste negen maanden van 2020 t.o.v. 98% over het volledige jaar 2019. De huurgelden voor Q3 werden voor het overgrote deel ontvangen en de inningsgraad ligt in lijn met dezelfde periode vorig jaar.

De vastgoedportefeuille stijgt tot 1.392 MEUR met 9.957⁵ verhuurbare studentenunits. Indien alle acquisities en herontwikkelingen in de gecommitteerde pipeline gerealiseerd worden, stijgt de portefeuille naar ca. 1.800 MEUR, met bijna 15.000 verhuurbare studentenunits.

¹ Cijfers per aandeel zijn berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen (in functie van de respectievelijke dividendgerechtigdheid), tenzij anders aangegeven.




² Op basis van het aantal uitstaande aandelen.

³ Op basis van het aantal uitstaande aandelen.

⁴ Zie persbericht van 7 oktober 2020 m.b.t. de acquisitie van 365 Rooms te Brussel.

⁵ Dit aantal houdt rekening met de verhuurbare units van Uhub Benfica en Campus Asprela, vermits de panden opgeleverd werden. Deze assets worden momenteel nog via een JV structuur aangehouden, dus de waarde is niet mee opgenomen in de vastgoedbeleggingen.

I. KERNCIJFERS

Geconsolideerde resultatenrekening	in KEUR	30/09/2020	30/09/2019
Nettohuurresultaat		41.057	31.755
Vastgoedresultaat		40.286	31.573
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille		29.602	24.251
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)		-6.451	-4.960
EPRA winst  ⁶ deel van de groep		21.269	17.054
EPRA winst- deel van de groep  na correctie IFRIC 21		21.845	17.487
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 		-19.297 ⁷	5.170
Herwaardering financiële instrumenten (niet-effectieve rente-indekkingen)		-8.838	-18.305
Aandeel in het resultaat van joint ventures		-453	215
Uitgestelde belastingen		221	-953
Nettoresultaat (IFRS)		-6.735	3.181
Aantal verhuurbare studentenunits		9.957⁸	6.752
Geconsolideerde balans	in KEUR	30/09/2020	31/12/2019
Eigen vermogen		607.288	625.808
Eigen vermogen - deel van de groep		589.228	610.428
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen ⁹		1.391.771	1.190.791
Schuldgraad (GVV-Wet) ¹⁰		53,62%	45,67%
Kerncijfers per aandeel	in EUR	30/09/2020	30/09/2019
Aantal aandelen		19.295.291	14.349.847
Gewogen gemiddelde aantal aandelen		19.295.291	14.092.576

⁶ Alternatieve Prestatiemaatstaven (APM's) zijn maatstaven die Xior Student Housing NV hanteert om haar operationele performantie 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 prestatimaatstaven. De begrippen die Xior beschouwt als APM's zijn opgenomen in hoofdstuk 10.8 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2019. 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.

⁷ Het portefeuilleresultaat bedraagt -19.297 KEUR, waarvan -12.284 KEUR onder overig portefeuilleresultaat is geboekt. Gedurende de eerste negen maanden van 2020 werd er nieuw vastgoed verworven door middel van aandelenovernames, het eerste consolidatieverschil na herwerkingen naar IFRS wordt onder overig portefeuilleresultaat geboekt. Anderzijds werd er m.b.t. bepaalde historische acquisities een finale koopprijsafrekening gedaan, de impact hiervan werd eveneens in overig portefeuilleresultaat geboekt.

⁸ Dit aantal houdt rekening met de verhuurbare units van Uhub Benfica en Campus Asprela, vermits de panden opgeleverd werden. Deze assets worden momenteel nog via een JV structuur aangehouden, dus de waarde is niet mee opgenomen in de vastgoedbeleggingen.

⁹ 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.

¹⁰ Berekend volgens het K.B. van 13 juli 2014 in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

Gereguleerde Informatie

EPRA winst ¹¹ per aandeel 	1,12	1,21
EPRA winst ¹² per aandeel  - deel van de groep	1,10	1,21
EPRA winst ¹³ per aandeel  na correctie voor IFRIC 21	1,15	1,24
EPRA winst ¹⁴ per aandeel  na correctie voor IFRIC 21 – deel van de groep	1,13	1,24
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 	-0,35	0,37
Herwaardering indekkingsinstrumenten	-0,46	-1,30
Nettoresultaat per aandeel (IFRS) ¹⁵	-0,35	0,23
Slotkoers van het aandeel	55,60	49,75
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) (voor dividend) – deel van de groep	30,54	29,50

II. GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE RESULTATEN

De financiële informatie betreffende de periode eindigend op 30 september 2020 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

Gedurende de eerste negen maanden van 2020 heeft Xior een nettohuurresultaat gerealiseerd van 41.057 KEUR t.o.v. 31.755 KEUR in de eerste negen maanden van 2019. Dit is een stijging van 29%. 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:

- Lutherse Burgwal, Den Haag: reconversie afgerond, pand levert huurinkomsten op sinds september 2020;
- U.hub Benfica: pand is opgeleverd in september 2020 en levert huurinkomsten op;
- Campus Asprela: pand is opgeleverd in september 2020 en levert huurinkomsten op;
- 365 Rooms, Brussel: pand werd verworven op 7 oktober 2020 en levert vanaf dan huurinkomsten op.

Per 30 september 2020 hebben we voor 56% van de huurinkomsten Like for Like kunnen berekenen. Voor deze huurinkomsten hebben we een groei van 1,89% gerealiseerd.

¹¹ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

¹² Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

¹³ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

¹⁴ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

¹⁵ Op basis van het aantal aandelen.

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 97,58% over de eerste negen maanden van 2020.

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 21.633 KEUR t.o.v. 17.054 KEUR per Q3 2019. De EPRA winst – deel van de groep bedraagt 21.269 KEUR. De EPRA winst na correctie voor IFRIC 21 bedraagt 22.209 KEUR per 30 september 2020 t.o.v. 17.487 KEUR per Q3 2019. De EPRA winst na correctie voor IFRIC 21 – deel van de groep bedraagt 21.845 KEUR.

De EPRA winst per aandeel¹⁶ bedraagt 1,12 EUR, de EPRA winst per aandeel – deel van de groep bedraagt 1,10 EUR. Na correctie voor IFRIC 21 bedraagt deze 1,15 EUR per aandeel. De EPRA winst na correctie voor IFRIC 21 – deel van de groep bedraagt 1,13 EUR.

In KEUR	30/09/2020	Per aandeel	30/09/2019
EPRA winst	21.633	1,12	17.054
EPRA winst – deel van de groep	21.269	1,10	17.054
EPRA winst – na correctie voor IFRIC 21	22.209	1,15	17.487
EPRA winst – na correctie voor IFRIC 21 – deel van de groep	21.845	1,13	17.487

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 2020 een provisie opgenomen voor het volledige jaar 2020 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 2020, 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 2020 verhogen ten belope van een bedrag van 576 KEUR. In die hypothese zou de EPRA winst – deel van de groep 21.845 KEUR bedragen.


3. Nettoresultaat

Het nettoresultaat is negatief en bedraagt -6.735 KEUR per 30 september 2020 t.o.v. 3.181 KEUR per 30 september 2019. Het nettoresultaat per aandeel bedraagt -0,35 EUR.¹⁷

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

¹⁶ Voor de berekening van de EPRA winst per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 31 maart 2020, zijnde 19.133.129

¹⁷ Op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

activa en passiva. EPRA winst  is het nettoresultaat gecorrigeerd voor de hierboven genoemde elementen.

4. Reële waarde van de vastgoedportefeuille

Per 30 september 2020 bestaat de portefeuille uit 9.957¹⁸ verhuurbare studentenunits. De totale vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd aan een bedrag ten belope van 1.392 KEUR per 30 september 2020.

Indien alle gecommitteerde acquisities en projecten gerealiseerd worden, zet deze stijging zich verder naar ca. 1,8 miljard EUR, met bijna 15.000 verhuurbare studentenunits.

5. Schuldgraad


Per 30 september 2020 bedroeg de schuldgraad 53,62% t.o.v. 45,67% per 31 december 2019. Naar aanleiding van de acquisitie van 365 Rooms te Brussel via een inbreng in natura, is de schuldgraad na 30 september 2020 met 1,33% gedaald tot 52,29%. Naar aanleiding van de recent aangekondigde plannen van de Nederlandse regering omtrent de aanpassing van de overdrachtsbelasting werd reeds een inschatting gemaakt van de maximale impact op de schuldgraad. Indien de aanpassing één op één wordt doorgerekend in de schattingen van het vastgoed zou de stijging van de schuldgraad maximaal 1,7% bedragen.

III. FINANCIERING

Per 30 september 2020 had de Vennootschap financieringsovereenkomsten afgesloten met 12 kredietverstrekkers voor een totaal bedrag van 870 MEUR. Per 30 september 2020 had de Vennootschap voor 706 MEUR aan financieringen opgenomen.

De vennootschap tracht de looptijd van de leningen te spreiden, waarbij de gemiddelde looptijd 4,35 jaar bedraagt per 30 september 2020.

Verder heeft de vennootschap per 30 september 2020 IRS contracten voor een bedrag van 622 MEUR. De opgenomen financieringen (706 MEUR) waren per 30 september 2020 voor 88% ingedekt hetzij via Interest Rate Swap overeenkomsten, hetzij via vastrentende interestvoeten.

De gemiddelde financieringskost  per Q3 2020 bedraagt 2,06% (Q3 2019: 2,05%).

Met de huidige financieringslijnen (164 MEUR niet opgenomen) kunnen we onze pipeline financieren voor de komende 12 maanden.

¹⁸ Dit aantal houdt rekening met de verhuurbare units van Uhub Benfica en Campus Asprela, vermits de panden opgeleverd werden. Deze assets worden momenteel nog via een JV structuur aangehouden, dus de waarde is niet mee opgenomen in de vastgoedbeleggingen.

IV. VOORNAAMSTE REALISATIES EERSTE NEGEN MAANDEN VAN 2020

- XIOR WINT ‘BRINKTOREN TENDER’ OP TOPLOCATIE TE AMSTERDAM

Xior verwerft, na het winnen van een tender samen met DubbeLL en Mecanoo, een optie op een nieuw ontwikkelingsproject in Nederland, gelegen op een strategische locatie aan de noordzijde van het IJ in Amsterdam. De gemeente Amsterdam heeft de tender voor de allerlaatste hoogbouwkwel op Overhoeks gegund aan het team van Xior, bestaande, naast Xior zelf, uit DubbeLL–buurtontwikkelaars, Mecanoo Architecten, Merosch, Dakdokters, Pim Evers, WeDriveSolar, Van Rossum en Nelissen Ingenieurs, met hun inzending “BrinkToren”. De BrinkToren wordt een echte eyecatcher met 28 verdiepingen (ca. 90 meter hoog) en zal na oplevering (uiterlijk verwacht in 2026) plaats bieden aan ca. 400 nieuwe bewoners. De totale netto investeringswaarde van deze ontwikkeling bedraagt voor Xior circa 61 MEUR, met een verwacht marktconform aanvangsrendement.

- LANCERING ‘XL FUND’: EEN SAMENWERKING TUSSEN XIOR (90%) EN LIFE (10%)

Op 18 juni 2020 heeft Xior de lancering aangekondigd van ‘XL Fund’: een samenwerking tussen Xior en vastgoedontwikkelaar LIFE (met een verdeling 90% Xior – 10% LIFE). Het XL Fund zal van bij het startschot een aanzienlijke portefeuille omvatten bestaande uit 6 verschillende studentenresidenties en –projecten op diverse locaties in België en Nederland. Deze projecten werden allen door LIFE ontwikkeld of zijn nog in ontwikkeling, voor een totaal verwachte investeringswaarde van ca. 155 MEUR met een gemiddeld verwacht bruto rendement van 5,83%. Xior realiseert hiermee in één klap een belangrijke stap in de verdere uitrol van haar groeiplan en verstevigt haar positie fors in haar historische thuismarkt. Het XL Fund vormt daarnaast ook een platform voor verdere potentiële samenwerking tussen beide partijen om de portefeuille in België en Nederland verder uit te breiden. Xior heeft een optie op de resterende 10% van de aandelen van XL Fund (2.481 KEUR).

1. Locaties

Katzensprung – Vaals (Nederland)

Deze bestaande en reeds operationele studentenresidentie bevindt zich vlakbij het drielandenpunt van Nederland, België en Duitsland en groeide uit de vraag van de universiteit van Aken naar meer studentenhuisvesting en de wens van de stad Vaals om een antwoord te bieden aan de bestaande schaarste. Deze locatie, gericht op studenten aan de Duitse universiteit van Aken, maar gelegen nét over de grens in Nederland, biedt de studenten het voordeel gebruik te kunnen maken van het Nederlandse huursubsidiesysteem, wat de populariteit van deze bestemming verklaart. Deze moderne residentie (opgeleverd in 2017) beschikt over 461 studentenkamers en is gelegen aan de Sneeuwberglaan in Vaals, Nederland. Het is de ideale plek voor studenten om te wonen op een groene site, met alle voordelen van een dichtbijgelegen stad. De residentie biedt de studenten diverse faciliteiten waaronder studeer- en ontspanningsruimtes, een wasbar en parkeergelegenheid.

Dit project wordt in volle eigendom aangehouden door de projectvennootschap die wordt overgenomen (waarmee ook het lokale operationele team overkomt). De verwachte investeringswaarde bedraagt 38.500.000 EUR, met een verwacht bruto rendement van 6,17%. Deze residentie kent sinds de opening

een zeer hoge bezettingsgraad, verder ondersteund door een huurgarantie door LIFE gedurende 18 maanden vanaf de overdracht berekend op een bezettingsgraad van 98%.

Prince – Antwerpen (België)

Het tweede project dat wordt ingebracht in het XL Fund betreft de herontwikkeling van de oude studentenhome Ten Prinsenhove Antwerpen. Het project zal opgeleverd worden eind 2020 - begin 2021, op basis van een erfpacht van 50 jaar, waardoor het nog deels voor het volgende academiejaar verhuurd kan worden. Het Prince project bevindt zich in het hartje van de studentenbuurt in Antwerpen en torent met zijn 12 verdiepingen ver boven alle omliggende panden uit. De residentie telt 156 units en zal over alle moderne faciliteiten beschikken waaronder een 360° skybar, fitness, wasbar, leefkamer, gemeenschappelijke keukens, yogaruimte, meeting- en studieruimte en een dakterras. Zowel studenten, als gastprofessoren, zomerschoolstudenten, doctoraatstudenten en anderen zullen hier de komende jaren welkom zijn. De herontwikkeling van deze Antwerpse landmark, centraal op de stadscampus UAntwerpen kan aanzien worden als één van de laatste mogelijkheden om nieuwe studentenhuysvesting te realiseren in het centrum van Antwerpen. Naast het feit dat haar hoofdkwartier in Antwerpen is gevestigd, is Xior reeds jarenlang actief op de Antwerpse studentenverhuurmarkt, met andere residenties en een geoliede lokale verhuur- en beheerorganisatie, waardoor onmiddellijke schaalvoordelen gerealiseerd kunnen worden.

De verwachte investeringswaarde bedraagt 18.750.000 EUR, met een verwacht bruto rendement van 5,24%. LIFE heeft een huurgarantie gegeven vanaf september 2021 voor een periode van 5 jaar, gebaseerd op een gemiddelde bezettingsgraad van 98%.

ARC – Luik (België)

De voormalige universiteitssite waar ARC onderdeel van uitmaakt, gelegen tussen het centrum van Luik en de campus Sart-Tilman van de Universiteit van Luik, is momenteel in volle transitie tot een dynamische site waar wonen, onderwijs en ontspanning elkaar vinden. Deze ontwikkeling betreft 232 loft-style units gericht op studenten en young professionals, aangevuld met maar liefst 2.000 m² aan gemeenschappelijke ruimtes waaronder een living, lees -en studieruimte, game -en cinemaruimte, fitness -en yogaruimte, wellness met stoombad, wasruimte en een skylounge met dakterras. De zonnepanelen, warmtepompen, gebalanceerd ventilatiesysteem en smart building technologie maken van deze residentie een voorbeeld van een volledig duurzaam gebouw.

Dit project wordt in volle eigendom aangehouden door de projectvennootschap die wordt overgenomen. De verwachte investeringswaarde bedraagt 29.950.000 EUR, met een verwacht bruto rendement van 5,47%. Verwachte oplevering van het totale project is voorzien voor eind 2020, begin 2021. LIFE zal een gedeeltelijke huurgarantie voorzien tijdens de "ramp-up" periode van 2 jaar startend vanaf april 2021, waarbij LIFE het XL Fund zal ondersteunen met de opstart van de commercialisatie.

Dit topproject in de 'vurige' studentenstad Luik bevestigt opnieuw de wil van Xior om uit te breiden in Wallonië en zal het eerder aangekondigde project te Namen zelfs de loef afsteken als eerste operationele Xior pand ten zuiden van de taalgrens.

Felix – Antwerpen (België)

Momenteel doet deze site, omgeven door de parken van Wilrijk in een groene oase tussen Campus Groenenborger en Middelheimpark, dienst als campus Theologie en telt ze zo'n 120 sociale

studentenkamers. De bestaande gebouwen van de hand van brutalist Paul Felix zijn beschermd en zullen grondig gerenoveerd worden. Daarnaast zal er bijkomende studentenhuisvesting gecreëerd worden wat het totaal aantal kamers op 203 zal brengen. Bovendien zal er geïnvesteerd worden in een grote gemeenschappelijke buitenruimte en centrale ontmoetingsplaats teneinde het gewenste campusgevoel te realiseren en een geïntegreerde community te creëren. Deze unieke site zal een naadloze aansluiting maken met de Campus Groenenborger van de UAntwerpen en een antwoord bieden op de steeds groeiende vraag naar studentenhuisvesting in Wilrijk.

Deze ontwikkeling zal gebeuren op basis van een erfpacht van 50 jaar. De verwachte investeringswaarde bedraagt 17.440.000 EUR, met een verwacht bruto rendement van 5,81% en een bijkomende earn-out indien extra units zouden kunnen worden gerealiseerd op deze site. LIFE zal de bestaande sociale studentenunits gedurende een periode van 12 maanden op triple net basis huren van XL Fund. Verwachte oplevering van het totale project is voorzien voor 2022.

Campus 3 Eiken (Wilrijk)

Dit betreft een aankoopoptie voor een project gelegen te Campus 3 Eiken in Wilrijk. Van zodra de vergunning en administratieve afhandeling afgerond zijn, zal het project overgenomen worden en start de ontwikkeling van deze gloednieuwe residentie. Het project bevindt zich op een ideale locatie, volledig in lijn met de strategie van Xior en zal na oplevering onderdak bieden aan 387 studenten.

De verwachte investeringswaarde bedraagt 33.805.000 EUR, met een verwacht bruto rendement van 5,70% en een bijkomende earn-out indien extra units zouden kunnen worden gerealiseerd op deze site. Verwachte oplevering van het totale project is voorzien voor 2022.

Met de drie nieuwe Antwerpse projecten, Prince, Felix en Campus 3 Eiken, bereikt het totale aantal studentenunits dat onder de Xior-vlag wordt uitgebaat in Antwerpen de kaap van 1.000 units.

Ariënsplein – Enschede (Nederland)

Connect-U/Ariënsplein te Enschede (Nederland) is voor Xior een uitstekende locatie vlakbij het stadscentrum en het openbaar vervoer. De aanwezigheid van de onderwijsinstelling Saxion (die deze site als strategisch beschouwt) maakt bovendien van de site een ideale uitvalsbasis voor studenten en de huisvesting ervan.

Op 12 maart 2018 sloot Xior reeds een akkoord over de verwerving van een studentencomplex bestaande uit 271 studentenkamers (en twee onderwijsruimtes die werden verhuurd aan Saxion Hogeschool), in het voormalige ziekenhuis gelegen aan het Ariënsplein¹⁹. Dit studentencomplex vormde een deel van een oude ziekenhuissite die door LIFE in verschillende fases wordt herontwikkeld tot een nieuwe stadscampus. Na deze aankoop van de eerste fase verwerft XL Fund nu de overige bouwdelen van dit ontwikkelingsproject en wordt de site van 55.000 m² in zijn geheel in één hand in volle eigendom herenigd wat het ontwikkelingstraject aanzienlijk kan vergemakkelijken. Deze overgebleven delen omvatten een herontwikkeling van onderwijsruimtes, bijkomende woonunits (young professionals), incubatoren, kantoren, co-working en ondersteunende functies. Samen met LIFE zal in de komende maanden het voor XL Fund strategisch deel (studentenhuisvesting, onderwijsruimtes en starterswoningen,...) binnen deze volledige site afgebakend worden en zullen niet-strategische delen klaargemaakt worden voor herontwikkeling en verkoop.

¹⁹ Zie persbericht van 12 maart 2018

De acquisitie van het “strategische deel” zal, na afronding van de verkoop van de niet-strategische delen een verwacht aanvangsrendement hebben van ca. 6,28% voor een verwachte investeringswaarde van ca. 16.000.000 EUR. De gerealiseerde marge op de verkoop van de niet-strategische delen zal 50/50 worden gedeeld tussen XL Fund en LIFE. De opleveringsdata en concrete invulling van de herontwikkeling dienen nog te worden bepaald.

2. Kapitaalverhoging en uitgifte van nieuwe aandelen

Een deel van de vordering van LIFE op Xior die tot stand kwam naar aanleiding van de transactie, werd ingebracht in ruil voor 162.162 nieuwe aandelen Xior voor een totaal bedrag van 7.499.992,50 EUR.

- ACQUISITIE VAN ONTWIKKELINGSPROJECT IN HASSELT

Op 18 mei 2020 heeft Xior op een toplocatie te Hasselt een ontwikkelingsproject met in totaal minimaal 157 units (definitief aantal te bepalen na beëindiging van het lopende vergunningstraject) verworven. Deze nieuw te bouwen studententoren van minimaal 10 verdiepingen is zeer strategisch gelegen te Hasselt, nl. op de campus van de Hogeschool PXL. Deze transactie zal, na de voorgenomen ontwikkeling en vergunning, een totale investeringswaarde hebben van ca. 17 MEUR en een verwacht aanvangsrendement van ca. 6.0%. De volledige oplevering is voorzien voor medio november 2020 waarmee een volledig nieuw en duurzaam complex toegevoegd wordt aan de portefeuille van Xior op een uitzonderlijke locatie in een bruisende studentenstad.



- ACQUISITIE VAN EEN STUDENTENCOMPLEX IN GRANADA

Op 28 februari 2020 heeft Xior een akkoord gesloten, onder opschortende voorwaarden, over de verwerving van een nieuwe studentenresidentie gelegen te Granada (Andalusie). De voormalige ‘colegio mayor’, voorheen gekend als Loyola en gelegen op een strategische locatie op campus Cartuja van de Universiteit van Granada werd herontwikkeld en uitgebreid tot een residentie van 347 units (354 bedden). De oplevering en ingebruikname vond plaats in juni 2020, waarmee een gloednieuw complex werd toegevoegd aan de portefeuille van Xior in een van de belangrijkste studentensteden van Spanje. De operationele vennootschap van de verkoper en ontwikkelaar van het project, Amro Estudiantes, zal instaan voor de uitbating van de residentie gedurende de eerste 2 academiejaren op basis van een triple net huurcontract. Na deze periode van 2 jaar zal de uitbating overgenomen worden door Xior. De totale verwachte investeringswaarde voor Xior bedraagt 37 MEUR met een verwacht gestabiliseerd bruto rendement van ca. 7%. Deze acquisitie draagt bij aan de resultaten van Xior vanaf 18 juni 2020, de datum waarop de acquisitie effectief werd afgerond.

- ACQUISITIE EINDHOVEN – 250 UNITS

Op 30 januari 2020 heeft Xior een herontwikkelingsproject te Eindhoven verworven met naar verwachting 250 zelfstandige studentenunits. Deze transactie heeft een verwachte investeringswaarde van ca. 32 MEUR en een verwacht aanvangsrendement van ca. 6,0%. De oplevering en ingebruikname is voorzien voor H2 2022, waarmee een volledig gerenoveerd complex toegevoegd wordt aan de portefeuille van

Xior. Dit kantoorgebouw, bekend als Boschdijk Veste, zal worden getransformeerd tot een studentenresidentie voorzien van alle hedendaags comfort, bestaande uit naar verwachting 250 zelfstandige studentenkamers, diverse gemeenschappelijke ruimtes, een binnentuin, fietsparking, etc. Momenteel wordt dit gebouw als kantoor verhuurd en zal het nog inkomsten genereren gedurende de verwachte duur van het vergunningstraject. De vergunning zal worden aangevraagd en opgevolgd door de verkopers waarbij Xior over een terugkoopgarantie beschikt indien het vergunningstraject niet met succes kan worden afgesloten.

- **AFSLUITING VAN BIJKOMENDE FINANCIERINGSCONTRACTEN**

UITGIFTE VAN EEN US GREEN BOND PRIVATE PLACEMENT VAN 100 MILJOEN EURO

Op 9 april 2020 heeft Xior met succes haar eerste schuldkapitaalmarkttransactie afgerond door de ondertekening van de contractuele documentatie voor een uitgifte van 100 miljoen EUR aan Green Bonds via een US private placement. De obligaties werden geplaatst via een US private plaatsing bij drie institutionele beleggers die behoren tot een grote internationale verzekeringsgroep. De obligaties vertegenwoordigen een nominaal bedrag van 100 MEUR, verdeeld over een tranche van 34 MEUR met een looptijd van 6 jaar en een tranche van 66 MEUR met een looptijd van 12 jaar, met een coupon van 1,92% (voor de obligaties op 6 jaar) en 2,32% (voor de obligaties op 12 jaar). De obligaties werden uitgegeven onder het nieuwe Green Finance Framework van Xior, d.d. 13 maart 2020, waarop Xior een positieve Second Party Opinion verkreeg van Sustainalytics.

In de loop van Q1 2020 werd eveneens een nieuwe financieringsovereenkomst (Green Loan) afgesloten met Pensio B voor een bedrag van 10 MEUR en met een looptijd van 10 jaar.

VERLENGING BESTAANDE LENINGEN

Eind december 2020 kwamen er 2 leningen voor in totaal 30 MEUR op vervalddag. Onderhandelingen werden gevoerd met de 2 banken, ING en Belfius, en een akkoord werd bekomen om de leningen te herfinancieren tot 30/06/2024 en 31/12/2025 respectievelijk.

V. UPDATE COVID-19 (“Coronacrisis”)

Ook dit kwartaal stond nog volop in het teken van de pandemie die de gehele wereldeconomie blijft raken. Het begin van het nieuwe academiejaar werd gekenmerkt door het feit dat zowel de onderwijsinstellingen als de studenten op zoek waren naar een manier om met de effecten van COVID-19 om te gaan en een evenwicht tussen studentenleven en het indijken van het virus te vinden. Desalniettemin is de start van het academiejaar over het algemeen goed verlopen, en de impact op Xior en haar activiteiten tot nog toe beperkt gebleven.

- Operationeel: Zoals in de halfjaarupdate aangekondigd, was het voor Q3 (verhuur voor start van het academiejaar 20-21) van het grootste belang dat de universiteiten zo veel mogelijk normaal van start zouden gaan, met een maximum aanbod aan on campus lessen. Ondanks het feit dat er zoals gevreesd in zowat alle landen waarin Xior actief is, een tweede golf COVID-19

besmettingen te betreuren viel, is dat voor het grootste deel wél het geval gebleken, en zijn de studenten in België, Nederland, Spanje en Portugal normaal kunnen inhuizen.

In België werd de focus nog meer dan anders gelegd op de nationale studenten. Hier werd ook relatief vroeg en duidelijk gecommuniceerd door de onderwijsinstellingen (reeds in de zomer) dat men er alles aan zou doen om zo normaal mogelijk op te starten en de studenten in de mate van het mogelijke een “on campus” studentenervaring te bieden. Mede daardoor zijn deze studenten relatief vlot kunnen inhuizen en hebben we slechts een beperkte impact op de verhuuroperaties gezien. In Nederland blijft de schaarste aan kwalitatieve en (vooral) betaalbare studentenhuisvesting dermate hoog dat een eventuele impact vanwege de internationale studenten meer dan wordt gecompenseerd door de niet-ingevulde vraag vanwege binnenlandse studenten. Onze residenties in Barcelona zijn ook deels gericht op buitenlandse studenten, waar de vraag wel degelijk invloed ondervindt van de huidige gezondheids crisis, en bovendien de toeristische sector zich ook op de aanbodzijde heeft begeven in een poging om een alternatieve invulling te vinden van hun onbenutte capaciteit. De *rampup* van de nieuw opgeleverde residenties in Portugal ondervindt eveneens invloed van de teruggelopen internationale mobiliteit en de lange periode van onduidelijkheid aan het begin van het academiejaar. De financiële impact hiervan wordt echter grotendeels geneutraliseerd door middel van een EBITDA-garantie die wordt verstrekt door onze partner U.hub.

Gelet op het feit dat de studenten die in dit kwartaal zijn ingehuisd voor het overgrote deel hun contracten hebben ondertekend vlak na de eerste golf van de crisis, en in de volle wetenschap dat er meer dan waarschijnlijk nog opstoten (met bijhorende maatregelen van de overheden) zouden volgen in de loop van het jaar, verwachten wij niet dat deze studenten geneigd zullen zijn hun contracten voortijds proberen op te zeggen omwille van COVID-19. Op dit ogenblik is deze crisis immers een deel van het (studenten)leven geworden, eerder dan (zoals aan het einde van het voorgaande academisch jaar) een onverwachte gebeurtenis die ons allen treft. Eén factor van onzekerheid vormen eventuele maatregelen die de overheden zouden opleggen ter bescherming van de consument.

- Finance - inning huurgelden: de commerciële teams blijven (zoals steeds, en vooral sinds het uitbreken van de pandemie) extra aandacht besteden aan het innen van de huurgelden en blijven dit, gelet op de omstandigheden, van zeer nabij opvolgen. Wanbetalers worden allen gecontacteerd teneinde de dialoog met de huurders open te houden en constructieve oplossingen te zoeken, rekening houdend met de situatie van de individuele huurder. Waar nodig worden gerechtelijke en buitengerechtelijke middelen ingezet om de inningen te doen. De huurgelden voor Q3 werden voor het overgrote deel ontvangen en de inningsgraad ligt in lijn met dezelfde periode vorig jaar. Per 30 september 2020 bedraagt de inningsgraad 96% t.o.v. 96,7% per 30 september 2019. Onze provisies voor dubieuze debiteuren (zoals in Q2 reeds opgezet) werden geüpdatet. Eén van onze retail huurders heeft betalingsproblemen, waarvoor reeds een gedeeltelijke provisie werd opgenomen. Deze huurder heeft een procedure van gerechtelijke reorganisatie geopend en er wordt een uitspraak verwacht over het herstelplan in de loop van december. We monitoren deze situatie op de voet.

- Health & Safety: Onze residenties zijn reeds tijdens het einde van het vorige academiejaar (en verder tijdens de zomer) aangepast om veilig studenten te kunnen ontvangen, mits naleving van de social distancing regels. De nodige veiligheidsmaatregelen, zoals desinfecterende gelddispensers, mondmaskers, duidelijke signalisatie en instructies, aangepaste doorgangroutes, VR tours als alternatief voor fysieke bezichtigingen en extra schoonmaak werden ingevoerd om te zorgen dat de studenten in alle veiligheid konden inhuizen. Onze operationele teams (huismeesters, student coaches) waken erover dat de bewoners zich aan de afspraken houden, en grijpen waar nodig (kotfeestjes, onaangepaste bezetting van gemeenschappelijke ruimtes) snel en kordaat in. Ook bij vastgestelde COVID-19 besmettingen in de residentie worden de nodige maatregelen genomen om een quarantaine in te voeren, de student in kwestie te bevoorraden en de huis/gang-genoten te informeren en aan te sporen beschermende maatregelen (mondkapjes, handhygiëne) te nemen. In de praktijk stellen wij vast dat de overgrote meerderheid van onze studenten hier zeer verantwoordelijk mee omgaat. Vooralsnog kunnen wij gelukkig melden dat er bij onze studenten slechts individuele gevallen van besmetting zijn opgetreden zonder algemenere verspreiding binnen een residentie.



VI. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITEN VAN HET DERDE KWARTAAL

- INSTAP MARIVEAUX

Xior heeft een akkoord gesloten omtrent de herontwikkeling van een te reconverteren vastgoedcomplex in centrum Brussel, het voormalige cinemacomplex Marivaux. Voor dat doel heeft Xior een 50% belang verworven in de vastgoedvennootschap waarin het vastgoed zal worden verworven en herontwikkeld.

De herontwikkeling zal gebeuren via een joint venture met een private ontwikkelaar, waarmee Xior ook eerder al de handen in elkaar sloeg. Xior kan hiermee haar positie verstevigen in de Brusselse regio, waar nog steeds een grote vraag bestaat naar nieuwe kwalitatieve studentenhuisvesting.

De totale investeringswaarde (na reconversie, waarvoor de vergunning reeds werd bekomen) zal ca. 20 MEUR bedragen en het project heeft een verwacht gemiddeld aanvangsrendement van ca. 5,3%. Vervolgens zal het gebouw worden omgevormd tot een complex, bestaande uit 2 verdiepingen met 22 flats voor "young professionals" en uit 5 verdiepingen met in totaal naar verwachting 113 units studentenhuisvesting met op het gelijkvloers een zone voor een inkomhal, een conciërgeappartement, een grote gemeenschappelijke ruimte, een kantoor voor de beheerder. Daarnaast worden ondergronds ook een fietsenstalling en parkeerplaatsen voorzien.

De ingebruikname van dit studentenpand (en daarmee gepaard gaande overname van de overige 50%) is voorzien voor het academiejaar dat aanvangt in september 2022.

- **ACQUISITIE VAN STUDENTENRESIDENTIE “365 ROOMS” TE BRUSSEL DOOR INBRENG IN NATURA**

Op 7 oktober 2020 heeft Xior een akkoord gesloten over de verwerving van de studentenresidentie “365 Rooms” te Elsene (Brussel), België. Deze volledig operationele en duurzame residentie werd opgeleverd in 2014 in samenspraak met de VUB/ULB en bevindt zich op een uitzonderlijk gunstige locatie in Brussel, de grootste e van België. Naast 323 studentenkamers bevat de residentie ook 5 studio’s, 9 appartementen en circa 1.000m² aan polyvalente ruimten. De inbrenger biedt een huurgarantie aan gedurende een periode van 3 jaar op een volledige bezetting. De totale investeringwaarde van deze verwerving bedraagt circa 34 MEUR, met een verwacht aanvangsrendement van 5,5%, waarbij Xior de koopprijs geheel door middel van een inbreng in natura heeft voldaan. Naar aanleiding van deze inbreng die leidt tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) van 33.883.013 EUR, werden 657.539 nieuwe aandelen Xior Student Housing uitgegeven. De aandelen noteren sinds 13 oktober 2020. De uitgifteprijs bedroeg (afgerond) 51,53 EUR per aandeel. De transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen van 33.883.013 EUR waarvan een bedrag van 11.835.702 EUR werd toegewezen aan de post kapitaal en een bedrag van 22.047.311 EUR (na aftrek van een bedrag gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels) aan de post uitgiftepremies.

VII. **GROEIVooruitzichten**

Xior beoogt ook in 2020 haar groeistrategie voort te zetten, door de uitbreiding van haar vastgoedportefeuille met de acquisitie van kwalitatieve studentenpanden en door de verdere realisatie van de projectontwikkelingspipeline. Ook al heerst er momenteel nog steeds onzekerheid op de markt, blijft Xior ervan overtuigd dat zowel in België, Nederland als het Iberisch schiereiland verschillende attractieve groeimogelijkheden beschikbaar blijven en dat er zich dit jaar nog interessante investeringsopportuniteiten zullen aandienen voor Xior.

Op basis van de informatie die vandaag beschikbaar is, verwacht Xior geen significante wijziging in de vooropgestelde EPRA winst voor 2020. De Venootschap handhaaft voor boekjaar 2020 een EPRA winst per aandeel van EUR 1,70, wat een stijging van 6,25% vertegenwoordigt ten opzichte van 2019, waarbij voor het dividend per aandeel een doelstelling wordt vooropgesteld van EUR 1,36 bruto per aandeel met minimale payout van 80% (een stijging met 4,6% ten opzichte van 2019). 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 2019 en 2020 toenam met 40% als gevolg van de succesvolle kapitaalverhoging van oktober 2019, de inbreng in natura van juni 2019 en de inbreng in natura van oktober 2020. Mede dankzij deze kapitaalverhoging wist Xior zich te verzekeren van een sterke projectontwikkelingspijplijn, die in de loop van 2020 en 2021 volop zal kunnen bijdragen tot het rendement en de beoogde verdere groei van de portefeuille, de EPRA winst en het dividend.

Xior verwacht per einde 2020 een schuldgraad die tussen 50%-55% ligt ten gevolge van de verdere uitvoering van de groeistrategie.

Xior verwacht over 2020 een bezettingsgraad die in lijn ligt met de huidige bezettingsgraad.

De prognoses met betrekking tot de geconsolideerde EPRA-winst zijn voorspellingen gebaseerd op de huidige informatie waarvan de effectieve realisatie afhangt van de evolutie van de economie, de financiële markten en de vastgoedmarkten. Deze vooruitziende informatie, voorspellingen, opinies en ramingen gemaakt door Xior, met betrekking tot de momenteel verwachte toekomstige prestatie van Xior en van de markt waarin Xior actief is, vormen geen verbintenis voor de Vennootschap. Vooruitzichten over dividendverwachtingen gelden bovendien onder voorbehoud van goedkeuring van de algemene vergadering. Door hun aard impliceren vooruitziende verklaringen inherente risico's, onzekerheden en veronderstellingen, zowel algemeen als specifiek, en het risico bestaat dat de vooruitziende verklaringen niet zullen bereikt worden. Deze prognoses zijn gegeven de huidige omstandigheden omtrent Covid-19 onzekerder dan gebruikelijk.

VIII. FINANCIËLE KALENDER*

Jaarlijks Communiqué - Bekendmaking jaarresultaten 2020 (voor beurs)	24 februari 2021
Publicatie Jaarlijks Financieel Verslag 2020	20 april 2021
Bekendmaking resultaten per 31 maart 2021 (voor beurs)	27 april 2021
Algemene Vergadering	20 mei 2021
Payment date dividend 2020 (coupon 14-15)	26 mei 2021
Bekendmaking resultaten per 30 juni 2021 (voor beurs)	6 augustus 2021
Bekendmaking resultaten per 30 september 2021 (voor beurs)	26 oktober 2021

* Toekomstige data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.

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

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

Christian Teunissen, CEO
Frederik Snauwaert, CFO
Bastiaan Grijpink, CIO
info@xior.be
T +32 3 257 04 89

Xior Investor Relations
Sandra Aznar
Head of Investor Relations
ir@xior.be
T +32 3 257 04 89



IX. FINANCIËLE OVERZICHTEN

GECONSOLIDEERDE OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

ACTIVA (in KEUR)	30/09/2020	31/12/2019
I. VASTE ACTIVA	1.460.299	1.255.584
B. Immateriële vaste activa	84	52
C. Vastgoedbeleggingen	1.391.771	1.190.791
a. Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.240.854	1.111.685
b. Projectontwikkelingen	150.917	79.106
D. Andere materiële vaste activa	1.001	851
a. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	1.001	851
E. Financiële vaste activa	4.101	25
Andere	4.101	25
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	135	135
H. Uitgestelde belastingen - activa	25	96
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	63.183	63.635
II. VLOTTENDE ACTIVA	36.164	20.945
D. Handelsvorderingen	2.924	1.163
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	20.502	13.410
a. Belastingen	2.642	714
c. Andere	17.859	12.695
F. Kas en kasequivalenten	7.797	4.269
G. Overlopende rekeningen	4.941	2.103
Voorafbetaalde vastgoedkosten	1.205	1.247
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	142	36
Andere	3.594	820
TOTAAL ACTIVA	1.496.464	1.276.529
PASSIVA (in KEUR)	30/09/2020	31/12/2019
EIGEN VERMOGEN	607.288	625.808
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	589.228	610.428
A. Kapitaal	345.026	342.125
a. Geplaatst kapitaal	347.315	344.396
b. Kosten kapitaalverhoging (-)	-2.289	-2.271
B. Uitgiftepremies	281.022	276.441
C. Reserves	-30.093	-16.108

Gereguleerde Informatie

Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	43.861	29.530
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-25.293	-22.072
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	-15.467	-8.184
Overige reserves	-21.602	-19.447
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	-11.593	4.066
D. Nettoresultaat van het boekjaar	-6.726	7.969
II. Minderheidsbelangen	18.060	15.381
VERPLICHTINGEN	889.176	650.720
I. Langlopende verplichtingen	810.552	582.035
B. Langlopende financiële schulden	704.004	500.425
a. Kredietinstellingen	594.686	500.425
b. Andere	109.318	0
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	26.314	15.467
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	26.314	15.467
E. Andere langlopende verplichtingen	25.335	19.329
F. Uitgestelde belastingen verplichtingen	54.900	46.813
a. Exit taks	2.585	0
b. Andere	52.315	46.813
II. Kortlopende verplichtingen	78.623	68.685
B. Kortlopende financiële schulden	212	1.706
a. Kredietinstellingen	212	1.706
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	15.481	10.806
a. Exit taks	-108	206
b. Andere	15.590	10.600
Leveranciers	9.191	5.657
Huurders	2.920	686
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	3.479	4.257
E. Andere kortlopende verplichtingen	57.230	50.906
Andere	57.230	50.906
F. Overlopende rekeningen	5.700	5.266
a. Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	581	1.176
b. Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	2.224	2.083

Gereguleerde Informatie

c. Andere	2.895	2.007
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.496.464	1.276.529

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

Resultatenrekening (in KEUR)	30/09/2020	30/09/2019
I.(+) Huurinkomsten	41.395	31.820
(+) Huurinkomsten	40.605	28.199
(+) Huurgaranties	1.388	3.757
(-) Huurkortingen	-599	-136
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-337	-65
NETTO HUURRESULTAAT	41.057	31.755
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	8.238	5.453
- Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	8.115	5.346
- Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	123	107
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-9.399	-6.096
- Huurlasten gedragen door de eigenaar	-9.182	-5.986
- Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-217	-110
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	390	462
VASTGOEDRESULTAAT	40.286	31.573
IX.(-) Technische kosten	-1.636	-829
Recurrente technische kosten	-1.652	-915
(-) Herstellingen	-1.309	-636
(-) Verzekeringspremies	-344	-279
Niet recurrente technische kosten	17	86
(-) Schadegevallen	17	86
X.(-) Commerciële kosten	-311	-311
(-) Publiciteit, ...	-252	-266
(-) Juridische kosten	-59	-44
XI.(-) Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-501	-290
XII.(-) Beheerskosten van het vastgoed	-1.935	-1.956
(-) Beheerskosten (extern)	0	-718
(-) Beheerskosten (intern)	-1.935	-1.238
XIII.(-) Andere vastgoedkosten	-2.130	-1.574

Gereguleerde Informatie

(-) Honoraria architecten	0	-4
(-) Honoraria schatters	-427	-218
(-) Andere vastgoedkosten	-1.703	-1.351
(+/-) VASTGOEDKOSTEN	-6.513	-4.960
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	33.773	26.613
XIV.(-) Algemene kosten van de vennootschap	-4.212	-2.404
XV.(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	40	42
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	29.602	24.251
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	-7.013	6.190
(+) Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.365	7.793
(-) Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-8.378	-1.603
XIX.(+) Ander portefeuilleresultaat	-12.284	-1.020
OPERATIONEEL RESULTAAT	10.304	29.421
XX.(+) Financiële opbrengsten	535	246
(+) Geïnde interesten en dividenden	113	246
(+) Interesten op Joint Ventures	422	0
XXI.(-) Netto interestkosten	-6.147	-5.011
(-) Nominale interestlasten op leningen	-3.825	-3.136
(-) Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-244	-150
(-) Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-2.078	-1.724
XXII.(-) Andere financiële kosten	-839	-194
- Bankkosten en andere commissies	-706	-162
- Andere	-133	-32
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-8.838	-18.305
(+/-) FINANCIEEL RESULTAAT	-15.289	-23.265
XXIV Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-453	215
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-5.438	6.371
XXV. Vennootschapsbelastingen	-1.319	-3.094
XXVI. Exit taks	23	-96
(+/-) BELASTINGEN	-1.297	-3.190
NETTO RESULTAAT	-6.735	3.181
EPRA WINST	21.633	17.054
EPRA WINST - DEEL VAN DE GROEP	21.269	17.054
RESULTAAT VAN DE PORTEFEUILLE	-19.297	5.170
UITGESTELDE BELASTINGEN MBT IAS 40 CORRECTIES	198	-857
VARIATIES IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIELE ACTIVA EN PASSIVA	-9.291	-18.090

EPRA WINST PER AANDEEL (in EUR)	1,15	1,21
EPRA WINST PER AANDEEL (in EUR) - DEEL VAN DE GROEP	1,13	1,21

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

EPRA winst	30/09/2020	30/09/2019
Nettoresultaat	-6.735	3.181
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	7.013	-6.190
Ander portefeuilleresultaat	12.284	1.020
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	9.291	18.090
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	-221	953
EPRA winst	21.633	17.054
EPRA winst - deel van de groep	21.269	17.054

EPRA winst na correctie IFRIC 21	30/09/2020	30/09/2019
Nettoresultaat	-6.735	3.181
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	7.013	-6.190
Ander portefeuilleresultaat	12.284	1.020
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	9.291	18.090
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	-221	953
EPRA winst	21.632	17.054
Impact IFRIC 21	576	432
EPRA winst na correctie IFRIC 21	22.208	17.487
EPRA winst na correctie IFRIC 21 - deel van de groep	21.845	17.487

Resultaat van de portefeuille	30/09/2020	30/09/2019
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-7.013	6.190
Ander portefeuilleresultaat	-12.284	-1.020
Resultaat van de portefeuille	-19.297	5.170

Gereguleerde Informatie

Gemiddelde interestvoet	30/09/2020	30/09/2019
Nominale interestlasten op leningen	3.825	3.136
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	2.078	1.724
Geactiveerde interesten	2.419	1.853
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	607.467	458.931
Gemiddelde interestvoet	1,83%	1,95%
Gemiddelde interestvoet excl. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1,37%	1,45%

Gemiddelde financieringskost	30/09/2020	30/09/2019
Nominale interestlasten op leningen	3.825	3.136
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	2.078	1.724
Geactiveerde interesten	2.419	1.853
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	244	150
Bankkosten en andere commissies	839	194
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	607.467	458.931
Gemiddelde financieringskost	2,06%	2,05%
Gemiddelde financieringskost excl. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1,61%	1,55%

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.
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.	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 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	Metten 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	Metten 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	Metten 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	Metten 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	Metten 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 2020, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van ca. EUR 1.392 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 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.