

Jaarlijks Communiqué – Bekendmaking jaarresultaten 2020

Vooropgestelde EPS doelstelling van 1,70 EUR gehaald in uitdagend Covid-jaar – stijging van 6%

2021: vooropgestelde EPS van 1,80 EUR en DPS van 1,44 EUR – groei met 6%

2022: door uitvoering van de ambitieuze groeistrategie EPS groei van minimum 10% t.o.v. 2021



Antwerpen, België – 24 februari 2021 – Jaarresultaten 01/01/2020 – 31/12/2020

EPRA winst van 1,70 EUR per aandeel¹, stijging van 6,3% t.o.v. 31 december 2019, niettegenstaande de toename met 30% van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

Voorgesteld dividend van 1,36 EUR per aandeel, een stijging van 4,6% ten opzichte van 2019, payout ratio zakt tot het wettelijk minimum van 80%.

De EPRA winst - deel van de groep bedraagt 1,70 EUR per aandeel. De EPRA winst – deel van de groep bedraagt 33.299 KEUR over 2020, i.e. een stijging van 38% t.o.v. 2019.

Het nettohuurresultaat stijgt tot 57.896 KEUR, i.e. een stijging van 29% t.o.v. 44.932 KEUR in 2019.

EPRA NAV per aandeel² van 34,87 EUR³ t.o.v. 35,96 EUR per 31 december 2019.

IFRS NAV per aandeel² van 31,34 EUR t.o.v. 32,71 EUR per 31 december 2019.

Schuldgraad van 54,18% t.o.v. 45,67% per 31 december 2019. Na de succesvolle realisatie van de kapitaalverhoging van 55 MEUR in november 2020 was de schuldgraad gedaald tot ca. 50%. De schuldgraad is per 31 december 2020 opnieuw gestegen tot 54,18% als resultaat van de acquisitie van Zernike Toren te Groningen, de acquisitie van Uhub São João en Uhub Benfica en ten gevolge van de daling van de waardering van het vastgoed in Nederland door wijziging in het belastingtarief voor de overdrachtsbelastingen die van toepassing zijn bij de verkoop van vastgoed.

Stabiele bezettingsgraad van 97,7%. De huurgelden voor Q4 werden voor het overgrote deel ontvangen en de inningsgraad (96,8%) ligt in lijn met dezelfde periode vorig jaar (97,4%).

Xior breidt verder uit in Nederland en Spanje met nieuwe projecten voor een totaalbedrag van ca. 41,7 MEUR. Na de acquisitie van Zernike Toren te Groningen blijven we de groeistrategie in 2021 verder uitrollen met acquisities van nieuwe projecten in Leeuwarden (18,5 MEUR) en Malaga (23,2 MEUR).

De vastgoedportefeuille stijgt tot 1.556 MEUR, d.i. een stijging van 31% t.o.v. 31 december 2019, met 11.046 verhuurbare studentenunits. Indien alle acquisities en herontwikkelingen in de gecommitteerde pipeline gerealiseerd worden, stijgt de portefeuille naar ca. 2.000 MEUR, met meer dan 16.000 verhuurbare studentenunits. Na uitvoering van de pipeline zal de geannualiseerde huur ca. 113 MEUR bedragen.

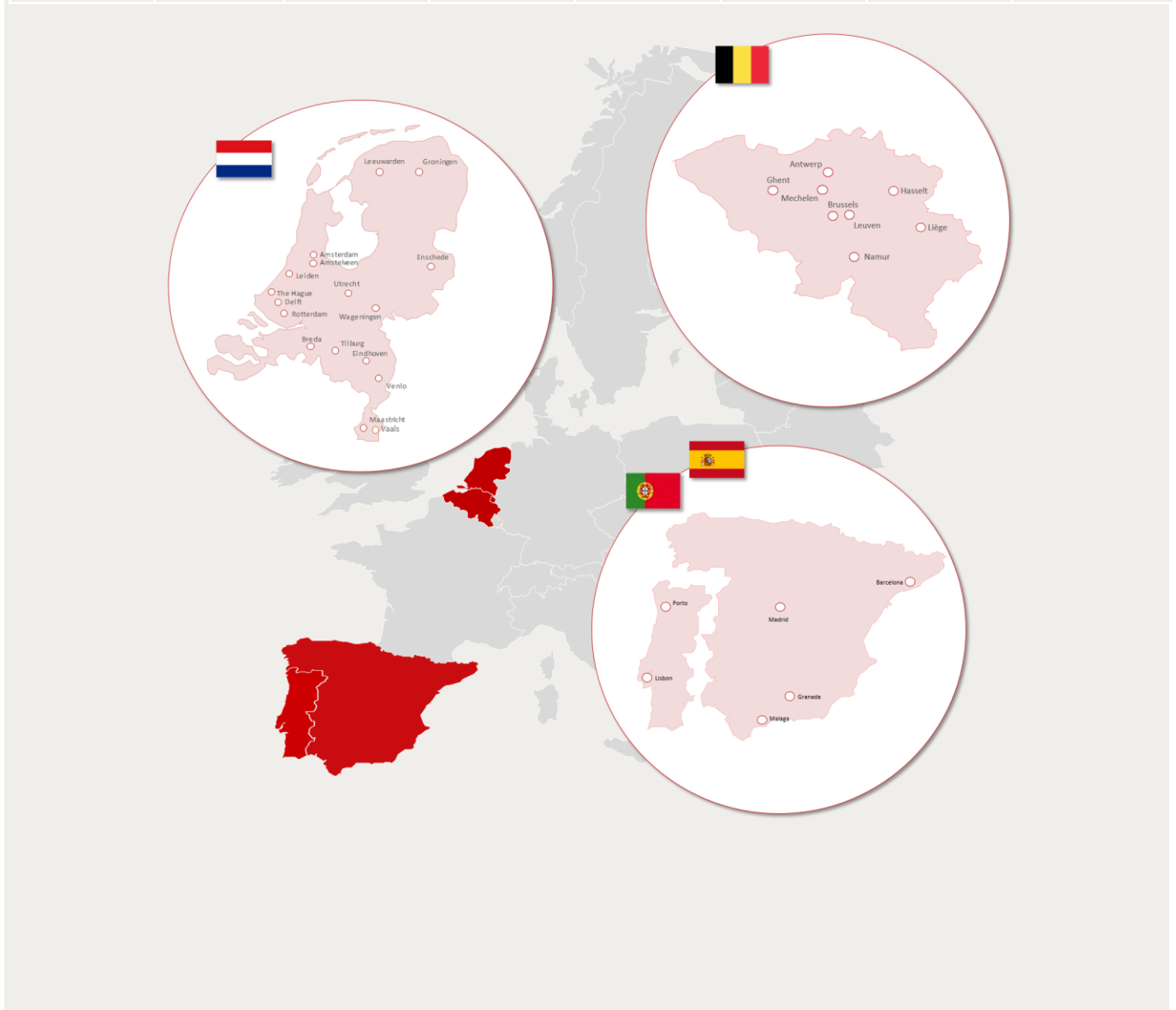
Vooruitzichten voor 2021: EPRA winst van 1,80 EUR per aandeel en dividend van 1,44 EUR per aandeel. Xior voorziet voor 2022 een EPS groei van minstens 10% t.o.v. 2021 bij uitvoering van de groeistrategie.

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



² Op basis van het aantal uitstaande aandelen.

³ Daling in hoofdzak ten gevolge van het negatieve nettoresultaat ten gevolge van de daling van de waardering van het vastgoed in Nederland door wijziging in het belastingtarief voor de overdrachtsbelastingen die van toepassing zijn bij de verkoop van vastgoed.

	IPO 2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	Full committed pipeline
#studentenunits	2.035	2.531	3.678 (excl. projecten)	5.505 (excl. projecten)	7.932	11.338	> 16.000
Fair value (incl. non stud.)	Ca. 200 MEUR	Ca. 265 MEUR	Ca. 493 MEUR	Ca. 818 MEUR	Ca. 1.191 MEUR	Ca. 1.556 MEUR	> 2.000 MEUR
Gebouwen (incl. non stud.)	48	54	71 (incl. projecten)	87 (incl. projecten)	104 (incl. projecten)	118 (incl. projecten)	120 (incl. projecten)
#steden	4 (BE) 4 (NL)	5 (BE) 5 (NL)	5 (BE) 12 (NL)	5 (BE) 16 (NL)	6 (BE) 16 NL 2 (ESP) 2 (PT)	8 (BE) 17 (NL) 3 (ESP) 2 (PT)	8 (BE) 17 (NL) 4 (ESP) 2 (PT)



I. KERNCIJFERS

Geconsolideerde resultatenrekening	in KEUR	31/12/2020	31/12/2019
Nettohuurresultaat		57.896	44.932
Vastgoedresultaat		58.457	45.508
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille		44.471	35.069
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)		-7.611	-7.621
EPRA winst  ⁴		33.962	24.103
EPRA winst aandeel van de groep		33.299	23.975
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 		-66.230	-4.023
Herwaardering financiële instrumenten (niet-effectieve rente-indekkingen)		-9.513	-10.548
Uitgestelde belastingen		9	-1.872
Nettoresultaat (IFRS)		-41.773	7.659
Aantal verhuurbare studenteneenheden		11.046	7.932
Bruto yields⁵		2020	2019
België		5,15%	5,13%
Nederland		5,89%	5,63%
Spanje		5,83%	5,27%
Portugal		7,01%	NA
Globale portefeuille		5,73%	5,43%
Geconsolideerde balans	in KEUR	31/12/2020	31/12/2019
Eigen vermogen		659.503	625.808
Eigen vermogen - deel van de groep		641.194	610.427
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen ⁶		1.555.779	1.190.791
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁷		54,18%	45,67%

Kerncijfers per aandeel	in EUR	31/12/2020	31/12/2019
-------------------------	--------	------------	------------

⁴ Alternatieve Prestatiemaatstaven (APM's) zijn maatstaven die Xior Student Housing NV hanteert om haar operationele prestatie te meten en op te volgen. De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn sinds 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatie maatstaven. De begrippen die Xior beschouwt als APM's zijn opgenomen in hoofdstuk 10.8 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2020. De APM's zijn gemarkeerd met  en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie (zie XII en XIII van dit Jaarcommuniqué), zoals vereist door de ESMA richtlijn.

⁵ Berekend als geschatte huur op jaarbasis gedeeld door de Reële Waarde en exclusief ontwikkelingsprojecten. Dit betreft de valuation yields. Deze valuation yield wijkt af van de aangekondigde acquisition yields, vermits deze berekend werd op fair value en niet op aanschaffingswaarde.

⁶ 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.

⁷ Berekend volgens het K.B. van 13 juli 2014 in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

Aantal aandelen	21.046.441	19.133.129
Gewogen gemiddelde aantal aandelen ⁸	19.560.351	14.996.135
EPRA winst ⁹ per aandeel 🏠	1,74	1,61
EPRA winst ¹⁰ per aandeel - deel van de groep 🏠	1,70	1,60
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 🏠	-3,39	-0,27
Herwaardering indekkingsinstrumenten	-0,45	-0,61
Nettoresultaat per aandeel (IFRS) ¹¹	-2,14	0,51
Slotkoers van het aandeel	49,10	50,50
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) (vóór dividend)	31,34	32,71
Uitkeringspercentage (tov EPRA winst) ¹²	80%	81,25%
Voorgesteld dividend per aandeel ¹³	1,36	1,30

EPRA metrics	Definitie	31/12/2020		31/12/2019	
		in KEUR	EUR per aandeel	in KEUR	EUR per aandeel
EPRA winst *	Onderliggende resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten. Dit geeft aan in welke mate dividendbetalingen ondersteund worden door de winst.	33.962	1,74	24.103	1,61
EPRA NAW *¹⁴	Netto actiefwaarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.	733.848	34,87	688.088	35,96
EPRA NNAW *¹⁴	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.	659.503	31,34	625.808	32,71
EPRA NRW *¹⁴	Veronderstelt dat entiteiten nooit vastgoed verkopen en beoogt de waarde te vertegenwoordigen die nodig is om het vastgoed te herbouwen.	811.047	38,54	717.045	37,48
EPRA NTA *¹⁴	Veronderstelt dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van onvermijdelijke uitgestelde belasting zich kristalliseren.	715.394	33,99	672.656	35,16
EPRA NDV *¹⁴	Vertegenwoordigt de aandeelhouderswaarde in een 'uitverkoop scenario', waarbij uitgestelde belasting, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen zijn berekend naar de volledige omvang, na aftrek van de daaruit voortvloeiende belasting.	648.221	30,80	610.032	31,88

⁸ Op basis van dividendgerechtigdheid van de aandelen.

⁹ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

¹⁰ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

¹¹ Op basis van het aantal aandelen.

¹² Het uitkeringspercentage is berekend op basis van het geconsolideerde resultaat. De effectieve uitkering van het dividend gebeurt op basis van het statutaire resultaat van Xior Student Housing NV.

¹³ Onder voorbehoud van goedkeuring door de Algemene Vergadering.

¹⁴ Op basis van het aantal uitstaande aandelen.

		%	%
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren op afsluitdatum, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	4,8%	4,8%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (Aangepast NIR)	Deze maatstaf integreert een aanpassing van de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes of andere niet-ervallen huurincentives.	4,8%	4,8%
EPRA huurleegstand ¹⁵	Geschatte Huurwaarde van leegstaande units gedeeld door de Geschatte Huurwaarde van de totale portefeuille.	3,4% ¹⁶	2,97%
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten) *	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten.	24,9%	23,4%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten) *	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten.	23,8%	22,5%

II. GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE RESULTATEN

De financiële informatie betreffende de periode eindigend op 31 december 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

Over 2020 heeft Xior een nettohuurresultaat van 57.896 KEUR gerealiseerd t.o.v. 44.931 KEUR in 2019. Dit nettohuurresultaat zal in 2021 nog toenemen, vermits bepaalde panden in de loop van 2020 werden opgeleverd of aangekocht en dus geen volledig jaar hebben bijgedragen tot het nettohuurresultaat. Verder waren er ook enkele panden in aanbouw of verbouwing die sinds Q4 2020 reeds huurinkomsten opleveren in de vorm van huur- of rendementsgaranties (maar dus eveneens slechts voor een deel van het jaar hebben bijgedragen tot het resultaat).

Dit betreft volgende panden:

- Prince Antwerpen: gebouw zal opgeleverd worden in de loop van Q1 2021;
- ARC Luik: gebouw zal opgeleverd worden in de loop van Q1 2021;
- Uhub Benfica Lissabon: acquisitie van 22 december 2020, zal in 2021 een volledig jaar bijdragen aan het nettohuurresultaat;
- Uhub Asprela Porto: acquisitie van 22 december 2020, zal in 2021 een volledig jaar bijdragen aan het nettohuurresultaat;


¹⁵ Berekend t.o.v. *annualized rent* operationele portefeuille.


¹⁶ De EPRA ERV leegstand van 3,4% op 31/12/2020 is te wijten aan de ramp up van de opgeleverde panden in het laatste kwartaal van 2020.

- Zernike Toren Groningen: acquisitie van 16 december 2020, zal in 2021 een volledig jaar bijdragen aan het nettohuurresultaat;
- PXL Hasselt: opgeleverd, huurinkomsten worden gegeneerd sinds november 2020;
- 365 Rooms Brussel: acquisitie van 7 oktober 2020; zal in 2021 een volledig jaar bijdragen aan het nettohuurresultaat;
- Lutherse Burgwal Den Haag: opgeleverd, huurinkomsten worden gegeneerd sinds september 2020.
- Granada: opgeleverd, huurinkomsten worden gegeneerd sinds juli 2020;
- Katzensprung Vaals: huurinkomsten worden gegeneerd sinds juni 2020;

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 97,7% over 2020.

2. EPRA winst

EPRA winst  (exclusief portefeuilleresultaat, uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties en impact van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva) bedraagt 33.962 KEUR t.o.v. 24.103 KEUR in 2019. EPRA winst deel van de groep bedraagt 33.299 KEUR.

De EPRA winst  per aandeel¹⁷ - deel van de groep bedraagt 1,70 EUR.

Op basis hiervan, is de Raad van Bestuur voornemens aan de Algemene Vergadering voor te stellen om over 2020 een dividend uit te keren van 1,36 EUR bruto of 0,95 EUR netto¹⁸ per aandeel (rekening houdend met de dividendgerechtigheid van (resp. coupons die onthecht werden van) de aandelen, vertegenwoordigd door coupon nr. 14 (die reeds werd onthecht van het Xior aandeel¹⁹ - ten belope van 1,0404 EUR), coupon nr. 15 (die reeds werd onthecht van het Xior aandeel²⁰ - ten belope van 0,1821 EUR) en coupon nr. 16 (ten belope van 0,1375 EUR).

3. Nettoresultaat

Het nettoresultaat bedraagt -41.773 KEUR per 31 december 2020. Het nettoresultaat per aandeel bedraagt -2,14 EUR.²¹


¹⁷ Voor de berekening van de EPRA winst per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 31 december 2020, zijnde 19.560.351.

¹⁸ Rekening houdende met een bevrijdende roerende voorheffing van 30%.

¹⁹ Op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen, nu dus rekening houdend met de dividendgerechtigheid van de aandelen uitgegeven ingevolge de kapitaalverhogingen van 2020. Er wordt aan herinnerd dat in het kader van de kapitaalverhoging van 2020, een coupononthechting heeft plaatsgevonden. Alle aandelen Xior noteren op heden met coupon nummer 16 en volgende aangehecht. Zie in dit verband ook de in het kader van de kapitaalverhoging gepubliceerde persberichten. Meer info is eveneens beschikbaar op <https://www.xior.be/nl/investor/investor-relations/coupons>.

²⁰ Op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen, en dus rekening houdend met de dividendgerechtigheid van de aandelen uitgegeven ingevolge de kapitaalverhogingen van november 2020. Er wordt aan herinnerd dat in het kader van de kapitaalverhoging van november 2020, een coupononthechting heeft plaatsgevonden. Alle aandelen Xior noteren op heden met coupon nummer 16 en volgende aangehecht. Zie in dit verband ook de in het kader van de kapitaalverhoging gepubliceerde persberichten. Meer info is eveneens beschikbaar op <https://www.xior.be/nl/investor/investor-relations/coupons>.

²¹ Op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

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

De negatieve variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen is voornamelijk te verklaren door een wijziging (stijging) in het tarief van Nederlandse overdrachtsbelasting. Deze wijziging heeft tot gevolg dat de Reële Waarde van de Nederlandse portefeuille gedaald is per 31 december 2020 (-42,6 MEUR). Anderzijds is er de impact van de afwaardering van een commercieel pand waarvoor het contract werd verbroken (-9,3 MEUR) en impact van herwaardering vastgoed Spanje en Portugal (-7 MEUR). De positieve variaties in de waardering van vastgoedbeleggingen zijn voornamelijk te verklaren door het verschil tussen de conventionele waarde en de Reële Waarde van het nieuw verworven vastgoed bij acquisitie. Dit alles resulteert in een negatief nettoresultaat.

4. Reële waarde van de vastgoedportefeuille

Per 31 december 2020 bestaat de portefeuille uit 11.046 verhuurbare studentenunits. De totale vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd aan een bedrag ten belope van 1.555.779 KEUR per 31 december 2020, wat een stijging van 31% vertegenwoordigt t.o.v. 31 december 2019. Deze stijging vloeit voornamelijk voort uit de acquisitie van een te reconverteren kantoorgebouw te Eindhoven, de ontwikkeling van een studentenresidentie te Hasselt, de acquisitie en verdere ontwikkeling van twee studentenresidenties te Antwerpen, één in Luik en één mixed project in Enschede (XL Fund), de acquisitie van een studentenresidentie te Vaals (XL Fund), de acquisitie van een studentenresidentie te Granada, de verdere ontwikkeling van Lutherse Burgwal te Den Haag, de acquisitie van 365 Rooms te Brussel, de acquisitie van een studentenresidentie te Groningen, de verwerving van de resterende aandelen in drie studentenresidenties in Lissabon en één in Porto (deze werden in 2019 als JV aangehouden).

Indien alle gecommitteerde acquisities en projecten gerealiseerd worden, zet deze stijging zich verder naar ca. 2.000 MEUR, met meer dan 16.000 verhuurbare studentenunits.

5. Schuldgraad en versterking eigen vermogen

Per 31 december 2020 bedroeg de schuldgraad 54,18% t.o.v. 45,67% per 31 december 2019. Na de succesvolle realisatie van de kapitaalverhoging van 55 MEUR in november 2020 was de schuldgraad gedaald tot ca. 50%. De schuldgraad is per 31 december 2020 opnieuw gestegen tot 54,18% als resultaat van de acquisitie van Zernike Toren te Groningen, de acquisitie van Uhub São João en Uhub Benfica en ten gevolge van de daling van de waardering van het vastgoed in Nederland door wijziging in het belastingtarief voor de overdrachtsbelastingen die van toepassing zijn bij de verkoop van vastgoed.

6. Andere balansposten

De vlottende activa betreffen voornamelijk:

- Nog te innen vorderingen (4.887 KEUR): hierin zitten voornamelijk nog te ontvangen huurgelden;

- Belastingvorderingen en andere vorderingen (34.394 KEUR): dit betreft voornamelijk de vordering op Promgranjo, de joint venture vennootschap waarin het project te Porto, Portugal wordt ontwikkeld (5.721 KEUR), een vordering op Invest Drève St Pierre, de joint venture vennootschap waarin een project in Brussel wordt ontwikkeld (10.017 KEUR) een voorschot op een acquisitie (6.000 KEUR) te Barcelona en een vordering op Aloxe NV (2.470 KEUR – dewelke vergoed wordt tegen marktconforme rente).
- Kas en kasequivalenten aangehouden door de verschillende entiteiten (9.911 KEUR).
- Overlopende rekeningen (5.741 KEUR) met voornamelijk over te dragen kosten vastgoed (1.845 KEUR), verkregen opbrengsten vastgoed (259 KEUR) en af te rekenen service kosten Nederland.

De langlopende financiële schulden bedragen 733.182 KEUR t.o.v. 500.425 KEUR per 31 december 2019. De toename vloeit voort uit de verdere uitvoering van de groeistrategie van Xior in de loop van 2020, dewelke deels met leningen werd gefinancierd. In april 2020 heeft de vennootschap een obligatielening aangegaan voor een bedrag van 100.000 KEUR.

Hierin zijn ook schulden m.b.t. financiële leasing opgenomen (2.513 KEUR). Dit betreft de erfpachtverplichtingen voor 2 vastgoedprojecten in ontwikkeling.

Andere langlopende financiële verplichtingen (26.530 KEUR) betreffen de negatieve marktwaarde van de IRS-contracten op balansdatum.

Andere langlopende verplichtingen betreft de put optie op de resterende 20% van de aandelen van Mosquera Directorship, op de resterende 10% van de aandelen van XL Fund en op de resterende 50% van de aandelen van Invest Drève Saint Pierre (in totaal 23,3 MEUR). Deze verplichting werd geboekt t.o.v. het eigen vermogen (in mindering van het eigen vermogen - IFRS verplichting), hetgeen een negatieve impact heeft op de NAV per aandeel. Bij het uitoefenen van de optie zal dit negatief bedrag in eigen vermogen tegen geboekt worden t.o.v. de minderheidsbelangen.

De uitgestelde belastingen bedragen 51.150 KEUR en zijn gestegen met 4.337 KEUR. Hierin is enerzijds exit taks opgenomen voor een bedrag van 3.335 KEUR, gerelateerd aan de acquisities van Belgische vastgoedvennootschappen in de loop van 2020. Anderzijds bevat dit de uitgestelde belastingen op buitenlands vastgoed (47.815 KEUR). De stijging heeft voornamelijk betrekking op het Spaans en Portugees vastgoed.

De korte termijn financiële schulden bedragen 90.309 KEUR, wat o.a. betrekking heeft op een kaskredietfaciliteit die per einde december 2020 werd gebruikt. Anderzijds zijn hierin leningen opgenomen die op vervalddag komen in 2021. Na balansdatum werden de nodige akkoorden bereikt met de banken om deze kredieten te verlengen.

De andere korte termijn schulden betreffen voornamelijk:

- Openstaande leveranciersschulden en provisies voor te ontvangen facturen (10.594 KEUR): deze betreffen voornamelijk enkele leveranciersposities m.b.t. uitgevoerde projecten in 2020;

- Andere (4.591 KEUR): deze betreffen voornamelijk provisies voor Nederlandse belastingen van de vaste inrichting en van de dochtervennootschappen, te betalen BTW en sociale schulden (4.036 KEUR), exit taks (-108 KEUR) en voorschotten van huurders (663 KEUR);
- Andere kortlopende verplichtingen (15.846 KEUR): deze betreffen voornamelijk ontvangen waarborgen (9.164 KEUR) van huurders, put/call optie op de aandelen van een te verwerven vastgoedvennootschap (4.000 KEUR) en een put/call optie op Promgranjo (2.682 KEUR)

III. FINANCIERING

Per 31 december 2020 had de Vennootschap financieringsovereenkomsten afgesloten met 12 kredietverstrekkers voor een bedrag van 895 MEUR. Bovendien werd bij de overname van de 2 Portugese vennootschappen op 22 december 2020 de bankfinanciering die door deze vennootschappen was aangegaan, gehouden. Hierdoor is het bedrag van afgesloten financieringsovereenkomsten per 31 december 2020 gestegen tot 921 MEUR en heeft de Vennootschap leningen met 13 kredietverstrekkers. Per 31 december 2020 had de Vennootschap voor 820 MEUR aan financieringen opgenomen.

De vennootschap tracht de looptijd van de leningen te spreiden, waarbij de gemiddelde looptijd 4,51 jaar bedraagt per 31 december 2020.

Verder heeft de vennootschap per 31 december 2020 IRS contracten voor een bedrag van 455 MEUR. De opgenomen financieringen (820 MEUR) waren per 31 december 2020 voor 77% ingedeekt hetzij via Interest Rate Swap overeenkomsten, hetzij via vastrentende interestvoeten.

De gemiddelde financieringskost[🏠] over 2020 bedraagt 1,85% (2019: 2,15%). In 2019 waren er relatief gezien meer commitment fees betaald, wat een hogere gemiddelde financieringskost tot gevolg had.

IV. VOORNAAMSTE REALISATIES 2020

- **UITOEFENING CALL OPTIE RESTERENDE AANDELEN UHUB INVESTMENTS BENFICA EN UHUB INVESTMENTS SÃO JOÃO (ASPRELA)**

Op 22 december 2020 heeft Xior, zoals reeds voorzien bij de instap in december 2019, de resterende aandelen verworven in Uhub Investments Benfica en Uhub Investments São João, eigenaar van drie studentencomplexen in Lissabon en één in Porto, respectievelijk. De gebouwen werden recent opgeleverd en genereren huurinkomsten.

- **VERLENGING EN UITBREIDING LENING ABN AMRO**

Op 21 december 2020 werd de lening met ABN AMRO verhoogd van 35 MEUR naar 60 MEUR en bovendien werd de looptijd van de bestaande lening verlengd met 1 jaar tot 1/10/2023.

▪ **VERWERVING ZERNIKE TOREN TE GRONINGEN**

Op 16 december 2020 heeft Xior de Zernike Toren te Groningen verworven, deze werd verworven en ontwikkeld in 2018 door de wereldwijde investeringsmaatschappij KKR. Deze recent opgeleverde (2020), eye-catching toren van 74 meter hoog is reeds operationeel, volledig uitverhuurd en voegt 698 zelfstandige studentenkamers aan de portefeuille van Xior toe. Zo wordt de toren in één klap de nummer 1 asset van Xior. Deze ‘flagship’ residentie is strategisch gelegen, dicht bij het centrum van de stad en op slechts twee minuten fietsen van de Zernike studentencampus te Groningen, één van de top 4 studentensteden van Nederland. De totale investeringswaarde bedraagt ca. 91,5 MEUR met een totaal verwacht aanvangsrendement van ca. 6%.

▪ **INSTAP MARIVAUX**

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 studentenhuizing. 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 studentenhuizing 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 studentenstad 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 investeringswaarde 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.

- **XIOR WINT ‘BRINKTOREN TENDER’ OP TOPLOCATIE TE AMSTERDAM**

Xior heeft, na het winnen van een tender samen met DubbeLL en Mecanoo, een optie verworven 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 hoogbouwkavel 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 studentenhuysvesting 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 38,5 MEUR, 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 studentenhuisvesting 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 18,75 MEUR, 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 29,95 MEUR, 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 17,44 MEUR, 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 33.81 MEUR, 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 uitgebaut 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 Ariënsplein²². 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.

²² Zie persbericht van 12 maart 2018

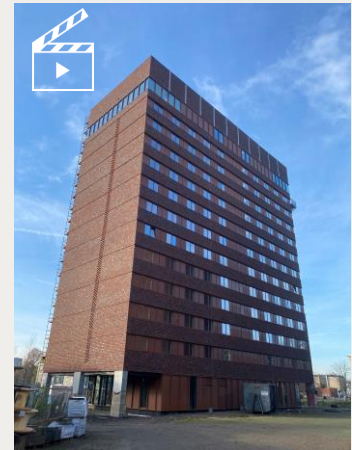
De acquisitie van het “strategische deel” zal, na afronding van de verkoop van de niet-strategische delen een verwacht aanvangsrendement hebben van ca. 6,28% voor een verwachte investeringswaarde van ca. 16,00 MEUR. De gerealiseerde marge op de verkoop van de niet-strategische delen zal 50/50 worden 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 (Andalusië). 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 MEUR

Op 9 april 2020 heeft Xior met succes haar eerste schuldkapitaalmarkttransactie afgerond door de ondertekening van de contractuele documentatie voor een uitgifte van 100 MEUR 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 het vierde kwartaal van 2020 stond nog volop in het teken van de pandemie die de gehele wereldeconomie blijft raken. Zoals in de Q3 2020 update gemeld, werd het begin van het nieuwe academiejaar 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.

- a. **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 en derde 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 inhuzen. Niettegenstaande er in Q4 quasi overal werd overgeschakeld op online lessen, blijven het merendeel van onze studenten toch hun studentenkamer gebruiken en merken wij een vrij hoge fysieke bezetting in onze gebouwen. De verhuur voor de kamers die werden verhuurd op semesterbasis, waarvoor de wederverhuur voor het tweede semester op dit ogenblik volop loopt, zit op schema in vergelijking met voorgaande jaren.

In Barcelona blijven onze residenties impact ondervinden van de Covid-19 situatie, 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 *ramp up* van de nieuw opgeleverde residenties in Portugal ondervindt eveneens nog steeds invloed van de teruggelopen internationale mobiliteit en de lange periode van onduidelijkheid aan het begin van het academiejaar. De financiële impact hiervan werd echter grotendeels geneutraliseerd door middel van een EBITDA-garantie die werd verstrekt door onze partner U.hub.

Indien de Covid-19 situatie verder zou aanhouden en de vaccinatie niet, zoals verwacht, tegen de zomermaanden een merkbare versoepeling in internationale reizen zou toelaten, zou dit wel een merkbare invloed kunnen hebben op, met name, de zomerverhuur van de panden op het Iberische schiereiland. Indien de vaccinatiestrategie niet tegen het begin van het volgende academiejaar tot een min of meer normale opstart van de cursussen op campus zou leiden, kan op dit ogenblik nog niet worden ingeschat wat de impact daarvan op de verhuur voor academiejaar 2021-2022 zou zijn. Voor alle duidelijkheid wijzen de aanwijzingen erop dat alle bevoegde overheden er alles aan doen om voor die tijd aanzienlijke vooruitgang te hebben geboekt met de vaccinatie, en is er ondertussen ook voldoende aandacht voor de nood om ook studenten zo snel als veilig mogelijk perspectief op een normalisatie te bieden.

- b. **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 Q4 werden voor het overgrote deel ontvangen en de inningsgraad ligt in lijn met dezelfde periode vorig jaar. Per 31 december 2020 bedraagt de inningsgraad 96,8% t.o.v. 97,4% per 31 december 2019. Onze provisies voor dubieuze debiteuren (zoals in Q2 reeds opgezet) werden geüpdatet. Eén van onze retail huurders heeft betalingsproblemen, waarvoor reeds in Q3 een gedeeltelijke provisie werd opgenomen. Deze huurder heeft een procedure van gerechtelijke reorganisatie geopend en ondertussen werd een akkoord bekomen over een afbetalingsplan en beëindiging van het contract. Het finance team werd lokaal in Nederland en Spanje verder uitgebreid, o.a. om nog beter de inning van de huurgelden van nabij te kunnen opvolgen.

- c. **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, mondkmaskers, 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 inhuzen. 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- en ganggenoten 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 BOEKJAAR

▪ Aankondiging kapitaalverhoging

Xior kondigt op 24 februari 2021 een kapitaalverhoging aan voor een bedrag van maximaal ca. 178,9 MEUR binnen het toegestaan kapitaal met onherleidbare toewijzingsrecht.

▪ 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 Tweebaksmarkt 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 studentenhuizing. 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 juli 2021, waarna de herontwikkeling kan starten met een verwachte oplevering begin 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.

- **Verwerving Project Teatinos Malaga**



Xior heeft een overeenkomst gesloten met Amro Real Estate Partners, ontwikkelaar gespecialiseerd in studentenhuizing, 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 vijfde 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 bevindt zich momenteel in een vergevorderd stadium van ontwikkeling, met een verwachte oplevering deze zomer. De funderingen en bouwstructuur van het project zijn reeds voltooid, met inbegrip van de gevel, terwijl de eindwerkzaamheden nog aan de gang zijn.

De totale investeringswaarde bedraagt ongeveer 23,2 MEUR met een verwacht gestabiliseerd bruto rendement van ongeveer 7,1%. De aankoop, momenteel onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een definitieve en onherroepelijke exploitatievergunning zodra de bouwwerkzaamheden zijn voltooid, zal verlopen via een aandelentransactie. 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.

- **Verlening leningen die in 2021 vervallen**

In de loop van 2021 kwamen er 2 leningen bij ING voor in totaal 25 MEUR, 1 lening bij Belfius voor 25 MEUR, alsook 3 leningen bij KBC voor in totaal 45 MEUR op vervaldag. Onderhandelingen werden gevoerd met de 3 banken, ING, Belfius en KBC, en een akkoord werd bekomen om de leningen te herfinancieren tot 31/03/2025, 30/09/2026 voor wat ING respectievelijk Belfius betreft en tot 30/09/2024 enerzijds (25 MEUR) en 30/09/2026 anderzijds (20 MEUR) wat KBC betreft.

- **Terugbetaling lening I Love Vols**

Op 5 februari 2021 werd de lening (25 MEUR) die I Love Vols had bij Belfius vervroegd terug betaald.

- **Nieuwe lening BNPPF**

Op 20 januari 2021 heeft de Vennootschap een additionele lening afgesloten met BNPPF voor een bedrag van 25 MEUR en met een looptijd van 4 jaar (tot 30/03/2025)

VII. GROEIVooruitzichten²³

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.

De Venootschap stelt voor boekjaar 2021 een EPRA winst per aandeel voorop 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 mooie stijging in haar resultaten per aandeel t.o.v. het vorige jaar, niettegenstaande het feit dat het aantal aandelen in de loop van 2020 toenam met 10% als gevolg van de succesvolle kapitaalverhoging van november 2020 en de inbreng in natura van juni en oktober. Na volledige ontwikkeling van de portefeuille wordt een geannualiseerde huur vooropgesteld van ca. 113 MEUR.

Xior voorziet voor boekjaar 2022 door uitvoering van de groeistrategie een stijging van minstens 10% te kunnen realiseren in de EPRA winst per aandeel t.o.v. 2021.

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

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

VIII. CONTROLEWERKZAAMHEDEN

De commissaris heeft op 23 februari 2021 een verklaring over de geconsolideerde jaarrekening zonder voorbehoud en zonder toelichtende paragraaf uitgebracht en heeft bevestigd dat de boekhoudkundige informatie opgenomen in het bijgevoegd ontwerp van perscommuniqué, zonder materiële afwijkingen overstemt met de geconsolideerde jaarrekening op basis waarvan het is opgemaakt.

IX. JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG – ALGEMENE VERGADERING

Het jaarverslag staat vanaf 20 april 2021 (na sluiting van de beurzen) ter beschikking van de aandeelhouders op de website www.xior.be en kan op eenvoudige aanvraag worden bekomen op de zetel van de Venootschap (Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen of via info@xior.be).

Het financieel hoofdstuk, als onderdeel van het jaarverslag, staat vanaf heden op de website www.xior.be <https://www.xior.be/nl/investor/investor-relations/publications/annual-financial-reports>.

²³ Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige situatie en behoudens onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld een materiële verslechtering van het economische en financiële klimaat en/of de materialisatie van risico's waaraan de venootschap en haar activiteiten zijn blootgesteld). Vooruitzichten over dividendverwachtingen gelden bovendien onder voorbehoud van goedkeuring van de algemene vergadering.

De algemene vergadering van de vennootschap vindt plaats op 20 mei 2021.

X. FINANCIËLE KALENDER

Publicatie Jaarlijks Financieel Verslag	20 april 2021 (na beurs)
Bekendmaking resultaten per 31 maart 2021	27 april 2021 (vóór beurs)
Algemene Vergadering	20 mei 2021
Bekendmaking resultaten per 30 juni 2021	6 augustus 2021 (vóór beurs)
Bekendmaking resultaten per 30 september 2021	26 oktober 2021 (vóór beurs)

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



XI. FINANCIËLE OVERZICHTEN

GECONSOLIDEERDE OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

ACTIVA (in KEUR)	31/12/2020	31/12/2019
I. VASTE ACTIVA	1.565.384	1.255.584
B. Immateriële vaste activa	145	52
C. Vastgoedbeleggingen	1.555.779	1.190.791
a. Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.410.782	1.111.685
b. Projectontwikkelingen	144.998	79.106
D. Andere materiële vaste activa	971	851
a. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	971	851
E. Financiële vaste activa	4.166	25
Activa aangehouden tot einde looptijd	4.000	0
Andere	166	25

G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	135	135
H. Uitgestelde belastingen – activa	1.013	96
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	3.175	63.635
II. VLOTTENDE ACTIVA	54.932	20.945
D. Handelsvorderingen	4.887	1.163
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	34.394	13.410
a. Belastingen	2.912	714
c. Andere	31.482	12.695
F. Kas en kasequivalenten	9.911	4.269
G. Overlopende rekeningen	5.741	2.103
Voorafbetaalde vastgoedkosten	1.845	1.247
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	259	36
Andere	3.638	820
TOTAAL ACTIVA	1.620.316	1.276.529

PASSIVA (in KEUR)	31/12/2020	31/12/2019
EIGEN VERMOGEN	659.503	625.808
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap	641.194	610.428
A. Kapitaal	375.441	342.125
a. Geplaatst kapitaal	378.836	344.396
b. Kosten kapitaalverhoging (-)	-3.395	-2.271
B. Uitgiftepremies	338.065	276.441
C. Reserves	-30.310	-16.108
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
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	-1.962	0
Overige reserves	0	0
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	-31.449	-15.382
D. Nettoresultaat van het boekjaar	-42.001	7.969
II. Minderheidsbelangen	18.309	15.381
VERPLICHTINGEN	960.813	650.720
I. Langlopende verplichtingen	834.196	582.035

B. Langlopende financiële schulden	733.182	500.425
a. Kredietinstellingen	621.392	500.425
b. Financiële leasing	2.513	
c. Andere	109.277	0
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	26.530	15.467
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	26.530	15.467
E. Andere langlopende verplichtingen	23.333	19.329
F. Uitgestelde belastingen verplichtingen	51.150	46.813
a. Exit taks	3.335	0
b. Andere	47.815	46.813
II Kortlopende verplichtingen	126.618	68.685
B. Kortlopende financiële schulden	90.309	1.706
a. Kredietinstellingen	90.309	1.706
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	15.186	10.806
a. Exit taks	-108	206
b. Andere	15.294	10.600
Leveranciers	10.594	5.657
Huurders	663	686
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	4.036	4.257
E. Andere kortlopende verplichtingen	15.846	50.906
Andere	15.846	50.906
F. Overlopende rekeningen	5.277	5.266
a. Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	490	1.176
b. Gelopen, niet vervallen interesten	1.794	2.083
c. Andere	2.993	2.007
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.620.316	1.276.529

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

Resultatenrekening (in KEUR)	31/12/2020	31/12/2019
I.(+) Huurinkomsten	58.434	45.056
(+) Huurinkomsten	56.805	41.347
(+) Huurgaranties	2.296	3.979
(-) Huurkortingen	-666	-270
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-539	-125
NETTO HUURRESULTAAT	57.896	44.931
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	10.914	8.193
- Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	10.820	8.055
- Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	94	138

VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-12.782	-9.012
- Huurlasten gedragen door de eigenaar	-12.668	-8.869
- Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-114	-143
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	2.429	1.395
VASTGOEDRESULTAAT	58.457	45.508
IX.(-) Technische kosten	-2.409	-1.538
Recurrente technische kosten	-2.429	-1.621
(-) Herstellingen	-1.970	-1.282
(-) Verzekeringspremies	-459	-339
Niet recurrente technische kosten	20	83
(-) Schadegevallen	20	83
X.(-) Commerciële kosten	-398	-390
(-) Publiciteit, ...	-320	-334
(-) Honoraria advocaat, juridische kosten	-79	-56
XI.(-) Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-655	-423
XII.(-) Beheerskosten van het vastgoed	-2.556	-2.946
(-) Beheerskosten (extern)	0	-768
(-) Beheerskosten (intern)	-2.556	-2.178
XIII.(-) Andere vastgoedkosten	-2.025	-1.697
(-) Honoraria architecten	0	-4
(-) Honoraria schatters	-589	-312
(-) Andere vastgoedkosten	-1.436	-1.381
(+/-) VASTGOEDKOSTEN	-8.043	-6.994
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	50.414	38.515
XIV.(-) Algemene kosten van de vennootschap	-5.996	-3.500
XV.(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	53	54
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	44.471	35.069
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	-50.448	17.982
(+) Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11.664	25.820
(-) Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-62.112	-7.839
XIX.(+) Ander portefeuilleresultaat	-15.782	-22.005
OPERATIONEEL RESULTAAT	-21.759	31.046
XX.(+) Financiële opbrengsten	722	261
(+) Geïnde interesten en dividenden	722	261
XXI.(-) Netto interestkosten	-7.324	-7.478
(-) Nominale interestlasten op leningen	-4.197	-4.720
(-) Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-337	-218
(-) Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-2.791	-2.540
XXII.(-) Andere financiële kosten	-1.009	-404
- Bankkosten en andere commissies	-869	-378
- Andere	-139	-26
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-8.837	-9.150

(+/-) FINANCIEEL RESULTAAT	-16.449	-16.771
XXIV Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-676	-1.398
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-38.884	12.877
XXV. Vennootschapsbelastingen	-2.912	-5.093
XXVI. Exit taks	23	-124
(+/-) BELASTINGEN	-2.889	-5.218
NETTO RESULTAAT	-41.773	7.659
EPRA WINST	33.962	24.103
EPRA WINST – DEEL VAN DE GROEP	33.299	23.975
RESULTAAT VAN DE PORTEFEUILLE	-66.230	-4.023
UITGESTELDE BELASTINGEN MBT IAS 40 CORRECTIES	-9	-1.872
VARIATIES IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIELE ACTIVA EN PASSIVA	-8.837	-9.150
AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES	-676	-1.398
EPRA WINST PER AANDEEL (in EUR)	1,74	1,61
EPRA WINST PER AANDEEL (in EUR) – Deel van de groep	1,70	1,60

GECONSOLIDEERDE STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

In KEUR	31/12/2020	31/12/2019
Nettoresultaat	-41.773	7.659
Andere componenten van het globaalresultaat		
(+/-) Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
(+/-) Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	0
GLOBAAL RESULTAAT	-41.773	7.659
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	228	127
Aandeelhouders van de groep	-42.001	7.532

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (in KEUR)	31/12/2020	31/12/2019
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	4.269	1.677
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	3.292	-45.813
Kasstroom m.b.t. de exploitatie:	-39.826	20.533
Operationeel resultaat	-21.760	31.045
Betaalde interesten	-12.388	-8.047
Ontvangen interesten	0	0
Betaalde vennootschapsbelastingen	-5.678	
Andere	0	-2.465
Niet-kas elementen die worden toegevoegd/afgetrokken van het resultaat	70.614	-5.285
<u>* Afschrijvingen en waardeverminderingen</u>		169

- Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële & immateriële activa	191	169
<u>* Andere niet-kas elementen</u>	70.423	-5.454
- Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	60.593	-3.324
- Andere niet-kaselementen	9.959	-2.130
-Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:	-27.496	-61.061
<u>* Beweging van activa:</u>	-25.744	-29.483
<u>* Beweging van verplichtingen:</u>	-1.751	-31.578
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-282.360	-252.915
Aanschaffing van Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-185.048	-59.700
Verkoop Vastgoedbeleggingen	0	0
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen	-96.907	-170.592
Aanschaffing van Andere materiële activa	-282	-305
Aanschaffing van langlopende financiële vast activa	-123	-22.318
Ontvangsten uit Handelsvorderingen en andere langlopende activa	0	0
Activa bestemd voor verkoop	0	0
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	281.624	297.729
<u>* Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden</u>		
- Toename van de financiële schulden	257.805	190.577
- Afname van de financiële schulden	-1.940	-102.000
- Terugbetaling van aandeelhoudersleningen	0	
<u>*Verandering in andere verplichtingen</u>	-8.436	15.381
- Toename minderheidsbelangen	132	
<u>* Verandering in eigen vermogen</u>		
- Toename (+) / Afname (-) in kapitaal/uitgiftepremies	54.681	201.681
- Kosten voor uitgifte van aandelen	-1.124	-104
Dividend van het vorige boekjaar	-19.495	-7.806
Toename cash nav fusie	3.087	3.590
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR	9.911	4.269

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

EPRA winst	31/12/2020	31/12/2019
Nettoresultaat	-41.773	7.659
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	50.448	-17.982
Ander portefeuilleresultaat	15.782	22.005
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	8.837	9.150

Aandeel in het resultaat van joint ventures	676	1.398
Uitgestelde belastingen mbt IAS 40 correcties	-9	1.872
EPRA winst	33.961	24.103

Resultaat van de portefeuille	31/12/2020	31/12/2019
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-50.448	17.982
Ander portefeuilleresultaat	-15.782	-22.005
Resultaat van de portefeuille	-66.230	-4.023

EPRA winst per aandeel	31/12/2020	31/12/2019
Nettoresultaat	-41.773	7.659
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	50.448	-17.982
Ander portefeuilleresultaat	15.782	22.005

Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	8.837	9.150
Aandeel in het resultaat van joint ventures	676	1.398
Uitgestelde belastingen mbt IAS 40 correcties	-9	1.872
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	19.560.351	14.996.135
EPRA winst per aandeel	1,74	1,61
EPRA winst per aandeel - deel van de groep	1,70	1,60

Gemiddelde interestvoet	31/12/2020	31/12/2019
Nominale interestlasten op leningen	4.197	4.720
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	2.791	2.540
Geactiveerde interesten	3.785	2.248
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	655.477	470.695
Gemiddelde interestvoet	1,64%	2,02%
Gemiddelde interestvoet excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1,22%	1,48%

Gemiddelde financieringskost	31/12/2020	31/12/2019
Nominale interestlasten op leningen	4.197	4.720

Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	2.791	2.540
Geactiveerde interesten	3.785	2.248
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	337	218
Bankkosten en andere commissies	1.009	404
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	655.477	470.695
Gemiddelde financieringskost	1,85%	2,15%
Gemiddelde financieringskost excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1,42%	1,61%

Per 31/12/2020

	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAW	EPRA NNAW
<i>IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen</i>	641.194	641.194	641.194	641.194	641.194
<i>Minderheidsbelangen</i>	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	18.309	18.309

IN MINDERING

<i>Uitgestelde belastingen in relatie tot FV winsten op IP FV van de financiële instrumenten</i>	47.815	47.815	XXXXXXXXXX	47.815	XXXXXXXXXX
<i>Immateriële vaste Activa per IFRS BS</i>	26.530	26.530	XXXXXXXXXX	26.530	XXXXXXXXXX
	XXXXXXXXXX	145	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX

TOEVOEGEN

<i>FV van vastrentende schulden</i>	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	-7.027	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<i>Mutatierechten</i>	95.508	nvt	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX

NAV 811.047 715.394 648.221 733.848 659.503

Volledig verwaterd aantal aandelen 21.046.441 21.046.441 21.046.441 21.046.441 21.046.441

NAV per aandeel 38,54 33,99 30,80 34,87 31,34

NAV per aandeel – deel van de groep 38,54 33,99 30,80 34,00 30,47

	Fair Value	% van totaal portefeuille	% excl. uitgestelde belasting
<i>Portefeuille die onderworpen is aan uitgestelde belastingen en die bedoeld is om aan te houden en niet te verkopen op de lange termijn.</i>	1.555.779	100	100

<i>Portefeuille die onderworpen is aan een gedeeltelijke uitgestelde belasting en aan fiscale structurering</i>	0	0	0		
Per 31/12/2019	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAW	EPRA NNAW
<i>IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen</i>	610.428	610.428	610.428	610.428	610.428
<i>Minderheidsbelangen</i>	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	15.380	15.380
IN MINDERING					
<i>Uitgestelde belastingen in relatie tot FV winsten op IP</i>	46.813	46.813	XXXXXXXXXX	46.813	XXXXXXXXXX
<i>FV van de financiële instrumenten</i>	15.467	15.467	XXXXXXXXXX	15.467	XXXXXXXXXX
<i>Immateriële vaste Activa per IFRS BS</i>	XXXXXXXXXX	52	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
TOEVOEGEN					
<i>FV van vastrentende schulden</i>	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	396	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<i>Mutatierechten</i>	44.337	nvt	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
NAV	717.045	672.656	610.032	688.088	625.808
<i>Volledig verwaterd aantal aandelen</i>	19.133.129	19.133.129	19.133.129	19.133.129	19.133.129
NAV per aandeel	37,48	35,16	31,88	35,96	32,71
NAV per aandeel – deel van de groep	37,48	35,16	31,88	35,16	31,90
	Fair Value	% van totaal portefeuille	% excl. uitgestelde belasting		
<i>Portefeuille die onderworpen is aan uitgestelde belastingen en die bedoeld is om aan te houden en niet te verkopen op de lange termijn.</i>	1.190.791	100	100		
<i>Portefeuille die onderworpen is aan een gedeeltelijke uitgestelde belasting en aan fiscale structurering</i>	0	0	0		

	31/12/2020	31/12/2019
EPRA Netto Initieel Rendement		
Vastgoedbeleggingen – volle eigendom fair value	1.632.555	1.204.634
Vastgoedbeleggingen – aandeel van joint ventures	20.873	29.148
Verminderd met projectontwikkelingen	-339.114	-203.741
Afgewerkte vastgoedportefeuille	1.314.314	1.030.041
Transactiekosten	95.304	31.101
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.409.618	1.061.142
Geannualiseerde bruto huurinkomsten	73.539	55.424
Vastgoedkosten	5.702	4.488
Geannualiseerde netto huurinkomsten	67.837	50.936
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode	-	-
Aangepaste geannualiseerde netto huurinkomsten	67.837	50.936
EPRA Netto Initieel Rendement	4,8%	4,8%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement	4,8%	4,8%

	31/12/2020	31/12/2019
EPRA Huurleegstand		
Geschatte huurwaarde van de leegstaande units.	2.485	1.648
Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille ²⁴	72.406	55.424
EPRA Huurleegstand	3,4%²⁵	2,97%

	31/12/2020	31/12/2019
EPRA kost ratio		
Algemene kosten	5.996	3.500
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	539	125
Vastgoedkosten	8.043	6.994
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)	14.578	10.619
Leegstandskosten	655	423
EPRA kosten (excl. leegstandskosten)	13.923	10.196
Bruto huurinkomsten	58.434	45.056
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	24,9%	23,6%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	23,8%	22,6%

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

²⁴ Berekend t.o.v. annualized rent operationele portefeuille.

²⁵ De ERV leegstand van 3,4% op 31/12/2020 is te wijten aan de ramp up van de opgeleverde panden in het laatste kwartaal van 2020.

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

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

Over Xior Student Housing

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

Xior Student Housing is sedert 24 november 2015 vergund als openbare GVV naar Belgisch recht. De aandelen van Xior Student Housing zijn sedert 11 december 2015 genoteerd op Euronext Brussels (XIOR). Op datum van 31 december 2020, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van ca. EUR 1,56 miljard. Meer informatie is beschikbaar op www.xior.be.

Xior Student Housing NV, Openbare GVV naar Belgisch recht (BE-REIT)
Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen
BE 0547.972.794 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen)

Disclaimer

Dit persbericht bevat vooruitziende informatie, voorspellingen, overtuigingen, opinies en ramingen gemaakt door Xior, met betrekking tot de verwachte toekomstige prestatie van Xior en van de markt waarin zij actief is ('vooruitziende verklaringen'). Door hun aard impliceren vooruitziende verklaringen inherente risico's, onzekerheden en veronderstellingen, zowel algemeen als specifiek, die gegrond leken op het moment dat ze werden gemaakt, maar die uiteindelijk wel of niet accuraat kunnen blijken en het risico bestaat dat de vooruitziende verklaringen niet zullen worden bereikt. Sommige gebeurtenissen zijn moeilijk te voorspellen en kunnen afhangen van factoren waarop Xior geen vat heeft. Bovendien gelden de vooruitziende verklaringen enkel op de datum van dit persbericht. Verklaringen in dit persbericht die gaan over voorbij trends of activiteiten, mogen niet worden beschouwd als een voorstelling dat dergelijke trends of activiteiten in de toekomst zullen blijven duren. Noch Xior, noch diens vertegenwoordigers, functionarissen of adviseurs, garanderen dat de parameters waarop de vooruitziende verklaringen zijn gebaseerd, vrij zijn van fouten, en niemand van hen kan voorstellen, garanderen of voorspellen dat de resultaten die door een dergelijke vooruitziende verklaring worden verwacht, daadwerkelijk worden bereikt. De werkelijke winsten, de financiële situatie, de prestatie of de resultaten van Xior kunnen bijgevolg aanzienlijk verschillen van de informatie vooropgesteld in of geïmpliceerd door vooruitziende verklaringen. Xior wijst nadrukkelijk elke verplichting of waarborg af om vooruitziende verklaringen publiekelijk te actualiseren of te herzien, tenzij wettelijk vereist.

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