

16 oktober 2019 – Embargo tot 7:30 (CET)

Gereguleerde informatie - Voorwetenschap

**Xior breidt haar portefeuille in Spanje en Portugal uit met ca. EUR 171,0 miljoen  
Xior versterkt haar team met Bastiaan Grijpink als CIO en Country Manager Iberia**

**Tussentijdse mededeling van de Raad van Bestuur  
Derde kwartaal 2019 – Afgesloten per 30 september 2019**

**Antwerpen, België – Uitbreiding portefeuille, aanstelling CIO / Country Manager Iberia & tussentijdse resultaten voor de periode 1/1/2019 – 30/09/2019**

**Xior zet groei verder en kondigt nieuwe investeringen aan in Spanje en Portugal voor een totaal bedrag van ca. EUR 171,0 miljoen.**

**Xior versterkt haar team met Bastiaan Grijpink als Chief Investment Officer en Country Manager Iberia.**

In het eerste kwartaal van 2019 heeft Xior haar intrede aangekondigd in de Spaanse en Portugese markt en kondigde zij tevens haar ambitie aan om van het Iberisch schiereiland een tweede thuismarkt te maken, naast de Benelux, met een vooropgestelde investeringswaarde van minstens EUR 250 miljoen.

Per 30 september 2019 bedroeg de aangekondigde investeringswaarde in Spanje en Portugal ca. EUR 139,1 miljoen. Vandaag voegt Xior daar ca. EUR 171,0 miljoen aan toe, waarmee, na realisatie van deze aangekondigde projecten, het eerste vooropgestelde doel gehaald en overschreden zal worden. Samen met de aangekondigde versterking van haar lokale team, verloopt de uitbouw van Iberia als tweede thuismarkt dus voorspoedig.

**Xior herbevestigt haar doelstellingen voor 2019: verwachte minimum EPRA winst van EUR 1,60 per aandeel, wat een stijging van 9,6% vertegenwoordigt t.o.v. 2018.**

**De EPRA winst per einde Q3 bedraagt EUR 1,24 per aandeel<sup>1</sup>, i.e. een stijging van 18,1% t.o.v. Q3 2018 (EUR 1,05 per aandeel incl. correctie voor IFRIC 21).**

**De EPRA winst per einde Q3 2019 bedraagt EUR 17,5 miljoen, een stijging van 60,6% t.o.v. Q3 2018 (EUR 10,9 miljoen incl. correctie voor IFRIC 21).**

**Het netto huurresultaat per einde Q3 2019 stijgt tot EUR 31,8 miljoen, een stijging van 52,6 % t.o.v. Q3 2018.**

**EPRA NAV per aandeel<sup>2</sup> van EUR 32,72 per 30 september 2019 t.o.v. EUR 30,36 per 30 september 2018. IFRS NAV per aandeel<sup>3</sup> van EUR 29,50 per 30 september 2019 t.o.v. EUR 28,56 per 30 september 2018.**

**Schuldgraad van 55,29% per 30 september 2019 t.o.v. 49,32% per 31 december 2018.**

**Bezettingsgraad van 98,32% per 30 september 2019 t.o.v. 98,65% per 30 september 2018.**

**Fair value van de vastgoedportefeuille per 30 september 2019 stijgt tot ca. EUR 1,0 miljard, d.i. een stijging van 23% t.o.v. 31 december 2018. Indien alle acquisities en herontwikkelingen in de op vandaag gecommiteerde pipeline gerealiseerd worden, stijgt de fair value van de portefeuille naar meer dan EUR 1,5 miljard, met meer dan 12.000 verhuurbare studentenunits.**

<sup>1</sup> Cijfers per aandeel zijn, tenzij anders aangegeven, berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen (in functie van de respectievelijke dividendgerechtigdheid) per 30 september 2019, zijnde 14.092.576 aandelen.

<sup>2</sup> Op basis van het aantal uitstaande aandelen per 30 september 2019, zijnde 14.349.847 aandelen.

<sup>3</sup> Op basis van het aantal uitstaande aandelen per 30 september 2019, zijnde 14.349.847 aandelen.

## I. NIEUWE INVESTERINGEN IN SPANJE EN PORTUGAL VOOR TOTAAL BEDRAG VAN CA. EUR 171,0 MILJOEN

Xior kondigt nieuwe investeringen aan in Barcelona (Spanje) en Lissabon en Porto (Portugal) voor een totaal bedrag van ca. EUR 171,0 miljoen. Deze acquisities brengen het totaal aantal studentenunits in Iberia van 1.190 naar ca. 3.290 en de totale investeringswaarde in deze landen naar ca. EUR 310,1 miljoen.

### A. Acquisitie van een operationele residentie en een project in Barcelona – > 206 units

Op 5 oktober 2019 heeft Xior een akkoord gesloten omtrent de verwerving (onder opschortende voorwaarden) van een operationele residentie (The Lofttown) en een project in vergunningsfase (Project Collblanc), beide gelegen in Barcelona, die samen worden verworven en die door hetzelfde operationele team worden geleid. Met deze acquisitie voegt Xior twee nieuwe locaties toe aan haar portefeuille in Barcelona en versterkt ze daarmee haar positie in de tweede grootste studentenstad van Spanje, een stad die gekenmerkt wordt door een nijpend tekort aan studentenhuisvesting. Xior is reeds eigenaar van de residentie Diagonal-Besòs in Barcelona en brengt met deze acquisitie het totaal aantal studentenunits in deze stad (na oplevering) op ca. 400, waardoor ook verdere schaalvoordelen gerealiseerd kunnen worden.

**The Lofttown:** Deze operationele residentie, gekend als een van de top studentenresidenties in Spanje, telt 78 units met 140 bedden. Dit pand is reeds enkele jaren operationeel en genereert huurinkomsten vanaf de verwerving. Het is gelegen op een zeer gunstige locatie vlak aan Paseo de Gràcia, een van de belangrijkste commerciële en toeristische boulevards van Barcelona en op wandelafstand van diverse faculteitsgebouwen en het oude stadscentrum.

De studenten kunnen gebruik maken van gemeenschappelijke ruimtes, zoals een restaurant (half & full board), filmzaal, studieruimtes, tekenatelier met 3D printers, wasplaats, gym en terrassen.

De acquisitie van deze residentie gebeurt via de verwerving van 100% van de aandelen van de betrokken vastgoedvennootschap en zal vanaf verwerving onmiddellijk tot het resultaat van Xior bijdragen.



The Lofttown – Barcelona



The Lofttown – Barcelona

**Project Collblanc:** Dit project betreft de realisatie van een studentenresidentie in Barcelona. De residentie zal minstens 128 units tellen en diverse gemeenschappelijke ruimtes, en zal worden ontwikkeld volgens

de blauwdruk van 'The Lofttown'. Het project bevindt zich momenteel in vergunningsfase, en zal naar verwachting opgeleverd worden in 2021. De vergunning wordt verwacht in het eerste half jaar van 2020.

Het is gelegen op een triple A-locatie in het zuiden van Barcelona, dicht bij de universitaire clusters van UPC (Universitat Politècnica de Catalunya) en UB (Universitat de Barcelona), goed bereikbaar met het openbaar vervoer en goed ontsloten naar het stadscentrum.

De acquisitie van het project Collblanc gebeurt via de verwerving van 100% van de aandelen van de betrokken vastgoedvennootschap (na turnkey oplevering van het project, dat zal worden gerealiseerd door en op risico van de verkopers).

De totale investeringswaarde voor deze beide acquisities bedraagt ca. EUR 41,0 miljoen en zal naar verwachting een gestabiliseerd bruto rendement van ca. 7,0% genereren.

Xior werd voor deze transactie, alsook voor haar succesvolle intrede in Spanje geadviseerd en begeleid door Bank Degroof Petercam.

**B. Verwerving van een portefeuille studentenresidenties en -projecten in Porto en Lissabon – ca. 1.900 units – operationeel en ontwikkeling-partnership met U.hub**

**(i) Vastgoedportefeuille**

Op 11 oktober 2019 heeft Xior een akkoord gesloten omtrent de verwerving, onder opschortende voorwaarden, van de "U.hub" portefeuille bestaande uit twee operationele studentenresidenties (98 units) en vier projecten (ca. 1.800 units), allen gelegen in Porto en Lissabon. Met deze acquisitie zet Xior een grote stap in de uitrol van haar portefeuille in Iberia en voegt zij in één klap ca. 1.900 studentenunits toe in de twee grootste Portugese studentensteden, die beide gekenmerkt worden door een groot onevenwicht tussen het aanbod en de vraag naar studentenhuisvesting.

Twee residenties in deze portefeuille (U.hub Alameda en U.hub Alvalade, beide in Lissabon) zijn reeds enkele jaren gevestigde waarden in het Portugese studentenlandschap en genereren huuropbrengsten vanaf de overname.

Twee van de vier projecten die deel uitmaken van de portefeuille zijn vergund en voor deze projecten werd de constructie reeds aangevat. Zij zullen naar verwachting opgeleverd worden in 2020 (project Asprela te Porto met ca. 450 units en project Benfica te Lissabon met ca. 350 units). De twee overige projecten (Lumiar te Lissabon met ca. 500 units en Boavista te Porto met ca. 500 units) zijn nog in vergunningsfase en zullen naar verwachting respectievelijk in 2021 en 2022 worden opgeleverd. De vergunning voor project Lumiar zal naar verwachting worden verkregen in 2020. De vergunning voor project Boavista zal naar verwachting worden verkregen in 2021. Deze nieuwe residenties zullen voorzien worden van meerdere gemeenschappelijke ruimtes en alle gebruikelijke voorzieningen en comfort van een hedendaagse studentenresidentie.

16 oktober 2019 – Embargo tot 7:30 (CET)

Gereguleerde informatie - Voorwetenschap

De vier locaties in Lissabon zijn optimaal gelegen in de nabijheid van openbaar vervoer (metro) en van diverse universiteiten waardoor een ruime keuze aangeboden kan worden aan de studenten op verschillende locaties te Lissabon en dit in meerdere prijscategorieën.

Ook in Porto bevinden de projecten zich op strategisch interessante locaties, namelijk U.hub Asprela gelegen op Asprela, de grootste campus van Porto met 35.000 studenten en U.hub Boavista in het stadscentrum met een uitstekende bereikbaarheid via het openbaar vervoer.



**U.hub Lumiar – Lissabon**



**U.hub Asprela – Porto**

De verwerving zal plaatsvinden door overname, in twee fases, van 100% van de aandelen in de betrokken vastgoedvennootschappen.

De totale investeringswaarde bedraagt ca. EUR 130,0 miljoen met een verwacht gestabiliseerd bruto rendement van ca. 9,5% en brengt Xior op koers om marktleider in Portugal te worden.

Ingevolge deze bijkomende acquisitie zal het aantal studentenunits in de Portugese portefeuille (inclusief pipeline) toenemen van 335 naar ca. 2.235 units.

De uiteindelijke investeringswaarde kan nog variëren in functie van het uiteindelijke aantal kamers (en bebouwde oppervlakte), o.a. wat betreft de nog niet vergunde projecten.

## **(ii) Partnership**

Naast deze vastgoedvennootschappen verwerft de vennootschap eveneens 85% van de vennootschap die de verhuur van de operationele studentenresidenties in Porto en Lissabon beheert, en sluit het een kaderakkoord over de samenwerking voor toekomstige ontwikkelingen, met de ontwikkelingsvennootschap geleid door het oprichtersteam van U.hub, één van de pioniers in professionele studentenhuizing in Portugal. Op deze manier verwerft Xior een stevig partnership met het U.hub team, dat reeds een mooi *track record* heeft en met bovenstaande projecten een veelbelovend begin heeft gemaakt aan hun uitgesproken ambitie om Portugees marktleider te worden in

studentenhuisvesting, wat de uitrol van het Xior-merk in Portugal in een stroomversnelling brengt. Bovendien verzekert Xior met dit akkoord zich tevens van de nodige lokale praktische expertise om haar activiteiten in Portugal optimaal ‘in house’ te organiseren.




## II. XIOR VERSTERKT HAAR TEAM MET BASTIAAN GRIJPKINK ALS CHIEF INVESTMENT OFFICER EN COUNTRY MANAGER IBERIA

Xior heeft een akkoord bereikt met de heer Bastiaan Grijpink, die actief zal worden binnen de Vennootschap vanaf 1 januari 2020 in verschillende hoedanigheden. Enerzijds zal hij de rol opnemen van Country Manager Spanje (waar hij zich zal vestigen) en Portugal, waarbij hij het beheer en het verder uitbouwen van de vastgoedportefeuille zal overzien. Daarnaast (en los daarvan) zal hij via zijn managementvennootschap ook de functie opnemen van Chief Investment Officer in het uitvoerend management van de Vennootschap. In die hoedanigheid zal hij mede instaan voor het verder uitbouwen van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap buiten Spanje en Portugal. De heer Grijpink behaalde een Master of Science in Business Economics en een Master of Law in Financieel Recht aan de Erasmus Universiteit Rotterdam, waarna hij gedurende 10 jaar als investment banker bij J.P. Morgan aan de slag was. Tot oktober van dit jaar was hij, gedurende vier jaar, Partner en Portfolio Manager bij Maven Securities, een beleggingsfonds te Londen.

## III. KERNCIJFERS

Geconsolideerde resultatenrekening	in KEUR	30/09/2019	30/09/2018
Nettohuurresultaat		31.755	20.808
Vastgoedresultaat		31.573	21.081
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille		24.251	15.386
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)		-4.958	-2.846
EPRA winst  <sup>4</sup>		17.054	10.675
EPRA winst  na correctie IFRIC 21		17.487	10.950
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 		5.170	513
Herwaardering financiële instrumenten (niet-effectieve rente-indekkingen)		-18.305	-1.045
Aandeel in het resultaat van joint ventures		215	474
Uitgestelde belastingen		-953	-4.517
Nettoresultaat (IFRS)		3.181	6.099
<b>Aantal verhuurbare studentenuits</b>		<b>6.752</b>	<b>4.173</b>

<sup>4</sup> Alternatieve Prestatiemaatstaven (APM's) zijn maatstaven die Xior Student Housing NV hanteert om haar operationele prestatie te meten en op te volgen. De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn vanaf 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatie maatstaven. De begrippen die Xior beschouwt als APM's zijn opgenomen in hoofdstuk 10.8 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2018. De APM's zijn gemarkeerd met  en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie, zie XI en XII van dit Persbericht, zoals vereist door de ESMA richtlijn.

Geconsolideerde balans	in KEUR	30/09/2019	31/12/2018
Eigen vermogen		423.288	410.019
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen <sup>5</sup>		1.001.353	814.908
Schuldgraad (GVV-Wet) <sup>6</sup>		55,29%	49,32%
Kerncijfers per aandeel	in EUR	30/09/2019	30/09/2018
Aantal aandelen		14.349.847	12.968.815
Gewogen gemiddelde aantal aandelen		14.092.576	10.403.555
EPRA winst <sup>7</sup> per aandeel 		1,21	1,03
EPRA winst <sup>8</sup> per aandeel  na correctie voor IFRIC 21		1,24	1,05
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 		0,37	0,05
Herwaardering indekkingsinstrumenten		-1,30	-0,05
Nettoresultaat per aandeel (IFRS) <sup>9</sup>		0,23	0,59
Slotkoers van het aandeel		49,75	40,10
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) (vóór dividend)		29,50	28,56

#### IV. GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE RESULTATEN

De financiële informatie betreffende de periode eindigend op 30 september 2019 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 2019 heeft Xior een nettohuurresultaat gerealiseerd van 31.755 KEUR t.o.v. 20.808 KEUR in de eerste negen maanden van 2018. Dit is een stijging van 52,6%. Dit nettohuurresultaat zal in de loop van het volgende kwartaal toenemen, vermits bepaalde acquisities pas in de loop van Q4 2019 huurinkomsten zullen genereren. Verder zijn er ook enkele panden in aanbouw of verbouwing die pas in de loop van Q4 2019 huurinkomsten zullen opleveren.

<sup>5</sup> Reële Waarde of "Fair value" van de vastgoedbeleggingen is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, waarvan de transactiekosten (cfr. Persbericht BE-REIT Association van 10 november 2016) zijn afgetrokken. De Reële Waarde stemt overeen met de boekwaarde onder IFRS.

<sup>6</sup> Berekend volgens het K.B. van 13 juli 2014 in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

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

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



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


Dit betreft voornamelijk volgende panden:

- Ariënsplein, Enschede: gebouw volledig opgeleverd, verdere ramp-up van huurinkomsten in Q4;
- Alma, Brussel: opgeleverd, huurinkomsten voorzien vanaf oktober 2019;
- Woodskot, Brussel: opgeleverd, huurinkomsten voorzien vanaf oktober 2019;
- Bonnefanten, Maastricht: deels opgeleverd en in gebruik genomen vanaf september 2019, verdere graduele oplevering en verdere ramp-up van huurinkomsten voorzien vanaf oktober 2019;
- Xior Diagonal Besòs, Barcelona: opgeleverd, ramp- up van huurinkomsten voorzien vanaf september 2019.

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 98,32% over het derde kwartaal van 2019.

## 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 17.054 KEUR t.o.v. 10.675 KEUR per Q3 2018. De EPRA winst  na correctie voor IFRIC 21 bedraagt 17.487 KEUR per 30 september 2019 t.o.v. 10.950 KEUR per Q3 2018.

De EPRA winst  per aandeel<sup>10</sup> bedraagt EUR 1,21. Na correctie voor IFRIC 21 bedraagt deze EUR 1,24 per aandeel.


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 2019 een provisie opgenomen voor het volledige jaar 2019 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 2019, 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 2019 verhogen ten belope van een bedrag van 433 KEUR. In die hypothese zou de EPRA winst  17.487 KEUR bedragen.

## 3. Nettoresultaat

Het nettoresultaat bedraagt 3.181 KEUR per 30 september 2019 t.o.v. 6.099 KEUR per 30 september 2018. Het nettoresultaat per aandeel bedraagt EUR 0,23.<sup>11</sup>

<sup>10</sup> Voor de berekening van de EPRA winst per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 30 september 2019, zijnde 14.092.576.

<sup>11</sup> Op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 30 september 2019, zijnde 14.092.576.

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

#### 4. Reële waarde van de vastgoedportefeuille

Per 30 september 2019 bestaat de portefeuille uit 6.752 verhuurbare studentenunits. De fair value van de totale vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd aan een bedrag ten belope van EUR 1,0 miljard per 30 september 2019.

Indien alle op vandaag gecommitteerde acquisities en projecten gerealiseerd worden, zet deze stijging zich verder naar ca. EUR 1,5 miljard, met meer dan 12.000 verhuurbare studentenunits.

#### 5. Schuldgraad en versterking eigen vermogen

Per 30 september 2019 bedroeg de schuldgraad 55,29% t.o.v. 49,32 % per 31 december 2018.


### V. FINANCIERING

Per 30 september 2019 had Xior financieringsovereenkomsten afgesloten met ING België NV, Belfius Bank NV, KBC Bank NV, BNP Paribas Fortis NV, Argenta Spaarbank NV, vdk bank, Bank Nagelmackers en Caisse d'Epargne/Natixis voor een totaal bedrag van EUR 651 miljoen. ING België NV heeft in totaal EUR 136 miljoen ter beschikking gesteld, Belfius Bank NV EUR 120 miljoen, KBC Bank NV EUR 55 miljoen, BNP Paribas Fortis EUR 100 miljoen, Argenta Spaarbank NV EUR 70 miljoen, Caisse d'Epargne/Natixis EUR 150 miljoen, vdk bank EUR 10 miljoen en Bank Nagelmackers EUR 10 miljoen.

Per 30 september 2019 had de vennootschap voor EUR 561 miljoen aan financieringen opgenomen en voor EUR 90 miljoen aan niet opgenomen kredietlijnen.

De vennootschap tracht de looptijd van de leningen te spreiden, waarbij de gemiddelde looptijd 4,3 jaar bedraagt per 30 september 2019.

Verder heeft de vennootschap per 30 september 2019 IRS contracten voor een bedrag van EUR 430 miljoen. De opgenomen financieringen (EUR 561 miljoen) waren per 30 september 2019 voor 87% ingedeekt hetzij via Interest Rate Swap overeenkomsten, hetzij via vastrentende interestvoeten.

De gemiddelde financieringskost  over Q3 2019 bedraagt 2,05% (Q3 2018: 2,38%).



## VI. VOORNAAMSTE REALISATIES EERSTE NEGEN MAANDEN VAN 2019

### - **Acquisitie van een on-campus studentenresidentie in Madrid – 664 units**

Op 11 september 2019 heeft Xior een akkoord gesloten, onder opschortende voorwaarden, omtrent de verwerving van de studentenresidentie Leonardo da Vinci, gelegen op de campus van UEM (Universidad Europea de Madrid) te Madrid (Villaviciosa de Odón). Deze operationele residentie van 464 units (528 bedden) is strategisch gelegen op de campus van één van de meest prestigieuze privé-universiteiten van Madrid en bevat ook nog een bijkomend ontwikkelingspotentieel voor iets meer dan 200 extra bedden. De totale verwachte investeringswaarde bedraagt ca. EUR 85,4 miljoen, waarvoor Xior 80% verwerft van de vastgoedvennootschap die zowel de residentie bezit en uitbaat alsook de grond beheert, inclusief de geschatte bijdrage aan ontwikkelingskosten, met een verwacht aanvangsrendement van ca. 7%. De huidige eigenaar en uitbater van de universiteit, die tevens de verkoper is, behoudt de overige 20%.

### - **Joint venture agreement voor Granjo (Porto) – 211 units**

Op 28 augustus 2019 is Xior voor 50% ingestapt in de joint venture Promgranjo S.A. bij het verkrijgen van het nodige administratiefrechtelijke comfort dat de vergunning zal worden verkregen voor het project Granjo te Porto betreffende de herontwikkeling van een bestaand gebouw in volle eigendom tot een studentencomplex met 211 units (420 bedden), 3 parkeerplaatsen en 16 residentiële appartementen, in uitvoering van het eerder gesloten akkoord terzake (dat hieronder nader wordt toegelicht).

### - **Akkoord omtrent de ontwikkeling van een studentenresidentie in Namen – minimaal 206 units**

Op 2 juli 2019 kondigde Xior een akkoord aan omtrent de ontwikkeling van een nieuw studentencomplex van in totaal minimaal 206 units (nog te optimaliseren in het lopende vergunningstraject) gelegen te Namen, vlakbij de Universiteit de Namur en het station. Deze transactie zal, na de voorgenomen ontwikkeling, een totale investeringswaarde hebben van ca. EUR 20 miljoen. De ontwikkeling zal gebeuren door een JV Baltissimmo NV – Promiris NV, een samenwerking tussen Baltissimmo NV en Promiris NV, een ontwikkelaar waarmee Xior ook eerder al succesvol de handen in elkaar sloeg (voor het project te Etterbeek, Oudergemlaan én voor haar intrede in Portugal). Xior zal de aandelen van de betrokken vastgoedvennootschap overnemen na voorlopige oplevering van het afgewerkte project, hetgeen volgens de huidige planning omstreeks Q2 2022 wordt verwacht (en ten vroegste maximaal één jaar vroeger). Xior zet hiermee een eerste stap in Wallonië én voegt een nieuwe studentenstad toe aan haar portefeuille.

- **Lancering van het concept Roxi**

Op 19 juni 2019 lanceerde Xior ROXI – The Urban Residence, een nieuw concept dat zich richt op long én short-stay. De Belgische vastgoedspeler was al langer actief in België, Nederland, Spanje en Portugal met een eerder traditioneel huisvestingsaanbod voor studenten, maar breidt haar diensten nu uit met een meer hybride housing concept waarin wonen, leven, studeren en/of werken moeiteloos in elkaar overvloeien. Daarmee speelt Xior in op de groeiende trend van co-living. Iets dat tijdens de studentenjaren wel vaker gedaan wordt, maar nu ook zijn ingang heeft gevonden bij o.a. young professionals, millennials en expats.

- **Acquisitie van het Meteo gebouw in Wageningen – 22 units**

Op 13 juni 2019 heeft Xior, zoals reeds aangekondigd bij de verwerving van het hoofdgebouw op dezelfde site (zoals aangekondigd in het jaarverslag 2018), een studentenresidentie gelegen te Wageningen – naast het Hoofdgebouw op dezelfde Duivendaal site – verworven. Het pand telt 22 kamers.

- **Acquisitie van studentenresidentie “Studax” te Leuven – 292 units**

Op 13 juni 2019 heeft Xior de studentenresidentie “Studax” te Leuven verworven, gelegen aan het station te Leuven, bestaande uit 292 studentenkamers. Deze investering werd gerealiseerd door de verwerving van 100% van de aandelen van de betrokken vastgoedvennootschap door een inbreng in natura. De residentie maakt deel uit van de vernieuwde “Kop van Kessel-Lo”, de nieuwe place to be in Leuven, na de volledige heraanleg van de omgeving en in het bijzonder het park Belle-Vue (realisatie 2019) en biedt vele faciliteiten. De residentie zal op basis van een lange termijn huurovereenkomst verder worden uitgebaat door de KU Leuven, zoals zij dit reeds sinds de opening in 2016 doet. Hierdoor zijn de beheerskosten beperkt, is er geen onroerende voorheffing verschuldigd en zijn er beperkte onderhoudskosten, waardoor de operationele marge hoger ligt dan bij normale panden in eigen beheer. De investeringswaarde ligt in lijn met de schattingen bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige.

Xior Student Housing heeft in het kader van deze transactie 100% van de aandelen in Stratos KvK NV verworven. Xior Student Housing heeft daarbij gebruik gemaakt van haar recht om de koopprijs van de aandelen in Stratos KvK NV niet te voldoen in geld, maar in nieuw uit te geven aandelen in Xior Student Housing, middels een inbreng in natura van de aandelen Stratos KvK NV in Xior Student Housing binnen het kader van het toegestaan kapitaal. De inbreng van de aandelen in Stratos KvK werd vergoed door de uitgifte van 430.889 nieuwe aandelen voor een totaalbedrag van EUR 18.097.363,01. De nieuwe aandelen Xior werden op 13 juni 2019 uitgegeven ten gevolge van een kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal, door een beslissing van de raad van bestuur van Xior. De transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen van EUR 18.097.363,01 waarvan een bedrag van EUR 7.756.002,00 werd toegewezen aan de post kapitaal en een bedrag van EUR 10.241.361,01 (na aftrek van een bedrag gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels) aan de post uitgiftepremies. De uitgifteprijs van de nieuwe aandelen bedraagt (afgerond) EUR 42,00 en is

gelijk aan de volumegewogen gemiddelde beurskoers (VWAP of Volume Weighted Average Price) van Xior Student Housing gedurende 5 beursdagen vóór 13 juni 2019 (de datum van inbreng niet inbegrepen), min het pro rata temporis gedeelte van het bruto-dividend voor het boekjaar 2019 (EUR 0,581 per aandeel) en min een korting van 4,97%, ofwel een korting van 5,45% ten opzichte van de slotkoers van 12 juni 2019 min het pro rata temporis gedeelte van het bruto-dividend voor het boekjaar 2019.

- **Keuzedividend**

Op 16 mei 2019 werden de aandeelhouders van Xior op de gewone algemene vergadering geïnformeerd over de concrete modaliteiten van een keuzedividend m.b.t. het dividend over boekjaar 2018. Op 4 juni 2019 kondigde Xior aan dat haar aandeelhouders opteerden voor ongeveer 62,74% van hun dividendgerechtigdheid voor een inbreng van nettodividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend over boekjaar 2018 in cash. Dit resultaat leidde tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) voor Xior van ca. EUR 6,08 miljoen door middel van de creatie van 150.143 nieuwe aandelen.

- **Acquisitie Eendrachtskade, Groningen – minimaal 225 units**

Op 10 april 2019 heeft Xior een herontwikkelingsproject te Groningen verworven met minimaal 225 woningen, kantoren en 180 parkings. Deze transactie heeft een verwachte investeringswaarde van ca. EUR 46 miljoen en een verwacht aanvangsrendement van ca. 6,2%. De oplevering en ingebruikname is voorzien voor Q4 2020. De acquisitie van het bestaande gebouw gebeurt via de verwerving van 100% van de aandelen van de SPV, waarbij na het bekomen van de vergunning met de verbouwingswerken zal worden gestart. Er zijn nog bestaande huurinkomsten van in totaal EUR 2 miljoen lopende tot Q4 2020.

- **Closing Karspeldreef, Amsterdam – 320 units**

Op 12 juli 2018 heeft Xior een koopovereenkomst afgesloten in navolging van de uitoefening van haar aankoopoptie t.a.v. een site gelegen te Amsterdam. De site, die voortdurend in erfpacht is gegeven, is gelegen aan de Karspeldreef, vlakbij het Amsterdam Bijlmer Arena Station. Op deze site wordt de (her)ontwikkeling voorzien van in totaal uiteindelijk 320 zelfstandige studentenunits. Het betreft een reconversieproject van een kantoorgebouw bestaande uit 6 aaneengeschakelde gebouwen met elk hun eigen voorzieningen (zoals bvb. lift). In het pand worden tevens 170 parkeerplaatsen voorzien. De aangekondigde verwachte investeringswaarde zal (mede in functie van verdere bijstelling, tijdens de uitwerking van het project, van het aantal units en de verwachte huurwaardes) om en bij EUR 55 miljoen bedragen. De verkopers verschaffen voor dit project een rendementsgarantie vanaf 1 september 2018, en zullen tevens een huurgarantie verschaffen voor een periode van één jaar. Deze acquisitie werd op 8 april 2019 afgerond.

- **Acquisitie van een studentencomplex in Barcelona – 191 units**

Op 13 maart 2019 heeft Xior een akkoord gesloten omtrent de verwerving van een studentenresidentie te Barcelona. Het betreft een gloednieuwe studentenresidentie gelegen op de recent geopende nieuwe campus van de Universitat Politècnica de Catalunya (UPC) (met 3.500 studenten en 400 professoren en researchers), vlakbij het strand en de hippe 22@ wijk. De residentie telt 191 zelfstandige kamers en zal over alle moderne faciliteiten beschikken zoals een in-house restaurant, fitness, studiezalen en een zwembad en terras op het dak. Het gebouw werd opgericht op basis van een concessie van 50 jaar (tot 2067), en is volledig gemeubileerd. De residentie werd opgeleverd en werd in gebruik genomen vanaf september 2019. De verkoper heeft een huurgarantie gegeven ten belope van 50% voor de bezetting tijdens de zomermaanden (juli en augustus) en dit met een looptijd van 3 jaar (vanaf 2019). Dit laat Xior toe om de bezetting van de units tijdens de zomervakantie, aangezien zij tijdens het academiejaar op basis van 10-maandencontracten worden verhuurd, in samenwerking met de universiteit en plaatselijke bedrijven en aanbieders van zomerstages, in te vullen. De concessie werd toegekend en wordt actief beheerd door een consortium van de UPC en drie lokale overheden (Catalunya, Barcelona en Besòs), waarmee Xior verwacht nauw en op productieve wijze samen te werken teneinde van zowel de residentie als de gehele campus een succes te maken. De transactie werd afgesloten op 21 mei 2019 door overname van alle aandelen van de betrokken projectvennootschap van LIFE, een Belgische ontwikkelaar waarmee Xior reeds eerder op succesvolle wijze samenwerkte. De totale investeringswaarde bedraagt ca. EUR 25,5 miljoen met een verwacht bruto aanvangsrendement van ca. 7%.

- **Akkoord omtrent de ontwikkeling in een joint venture structuur van 2 studentenpanden in Portugal - 335 units**

Op 13 maart 2019 heeft Xior een akkoord gesloten omtrent de ontwikkeling van een studentenpand te Lissabon en te Porto via een joint venture structuur.

Het project te Lissabon (Artur Lamas) betreft de ontwikkeling, op een greenfield in volle eigendom, van een studentenresidentie met 124 units (254 bedden) en 14 parkeerplaatsen. Voor deze residentie werd reeds een triple net huurovereenkomst afgesloten met Odalys Portugal voor een duur van 12 jaar tegen een vaste huurprijs (De moedervenootschap, Odalys Groupe, heeft een volledige *parent guarantee* verstrekt voor haar Portugese dochter). Het project zal onder meer ook een wasruimte, fitness, studieruimte, cafetaria en receptie herbergen. De ontwikkeling zal plaatsvinden in een joint venture structuur met o.a. Promiris, een Belgische partij waarmee Xior reeds eerder succesvol op deze basis samenwerkte voor projecten in België. De instap van Xior zal gefaseerd verlopen, waarbij 50% van de aandelen in de joint venture zullen worden aangekocht bij het verkrijgen van het nodige administratiefrechtelijke comfort dat de vergunning zal worden verkregen (onder bepaalde opschortende voorwaarden) en de overige 50% na oplevering. De vergunning zal naar verwachting worden verkregen in het vierde kwartaal van 2019. De oplevering is gepland voor de tweede helft van 2021, de instap zou volgens planning later dit jaar plaatsvinden.

Het project te Porto (Granjo) betreft een herontwikkeling van een bestaand gebouw in volle eigendom tot een studentencomplex met 211 units (420 bedden) en 3 parkeerplaatsen. Het gebouw zal eveneens een wasruimte, receptie, fitness, studieruimte en cafetaria bevatten. Daarnaast omvat de transactie 16 residentiële appartementen die in het kader van het project zouden worden gerealiseerd. Ook voor dit gebouw zal Odalys Portugal op triple net basis als operator en huurder optreden (met een garantie door Odalys Groupe), voor een duur van 12 jaar aan een jaarlijks stijgende huur, die gedurende de eerste 7 jaar wordt gegarandeerd en aangevuld door de verkoper (tot op het niveau dat in jaar 7 wordt bereikt), waardoor Xior een stabiele en hoge huur verkrijgt. De ontwikkeling zal op een zelfde manier worden gestructureerd als het project te Lissabon, door middel van een joint venture structuur waarin Promiris eveneens betrokken is en een in de tijd gefaseerde instap. Het nodige administratiefrechtelijke comfort dat de vergunning zal worden verkregen werd verkregen en de instap heeft op 28 augustus 2019 plaatsgevonden (zie hierboven). De oplevering wordt eveneens verwacht in de tweede helft van 2021.

De totale investeringswaarde van beide projecten bedraagt ca. EUR 28,2 miljoen met een verwacht theoretisch bruto aanvansrendement voor de studentenhuisvesting van ca. 8%.

- **Verwerving projectgrond te Gent**

Op 17 januari 2019 heeft Xior een projectgrond te Gent verworven, gelegen op een toplocatie in het hartje van Gent, aan de Bagattenstraat. Xior beoogt er de ontwikkeling van een kwalitatief studentenpand.

## VII. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITEN VAN HET DERDE KWARTAAL

### - **Aankondiging kapitaalverhoging**

Xior kondigt op 16 oktober 2019 een kapitaalverhoging aan voor een bedrag van maximaal EUR 205,7 miljoen binnen het toegestaan kapitaal met onherleidbare toewijzingsrecht.

### - **Acquisitie van een operationele residentie en een project in Barcelona – >206 units**

Zie hoofdstuk I

### - **Verwerving van een portefeuille studentenresidenties en -projecten in Porto en Lissabon – ca. 1.900 units – operationeel en ontwikkeling-partnership met U.hub**

Zie hoofdstuk I

### - **Uitoefening call optie op resterende 50% van de aandelen van Alma Student NV**

Op 4 oktober 2019 heeft Xior, zoals reeds voorzien bij de instap in augustus 2018, de resterende 50% verworven van de aandelen in Alma Student NV, eigenaar van het herontwikkeld studenten complex gelegen in de Brusselse rand (Zaventem) bestaande uit 240 units, 99 short-stay kamers uitgerust onder het ROXI concept en een retail gelijkvloers. Bijgevolg is deze vennootschap nu een 100% dochter van Xior. Het gebouw werd recent opgeleverd en genereert huurinkomsten.

### - **Bokelweg**

Op 18 september 2019 heeft Xior bouwdeel 3 verworven van het gebouw gelegen te Heer Bokelweg, Rotterdam, waarvan het reeds op 31 mei 2017 de overige bouwdelen had verworven met het oog op het uitwerken van een geïntegreerd bouwprogramma voor het gehele bestaande gebouw.

### - **Aankondiging project regio Amsterdam**

De vennootschap kondigt eveneens op vandaag een nog bekend te maken herontwikkelingsproject aan van een te converteren kantoorgebouw gelegen in de regio Amsterdam, met een totale investeringswaarde van maximaal EUR 123,0 miljoen (afhankelijk van het aantal vergunde units). Naar aanleiding van de aankoop van het bestaande kantoorgebouw op 28 september 2018 werd door de vennootschap reeds EUR 40,0 miljoen betaald aan de verkoper. Het, naar de huidige verwachtingen, nog uit te geven bedrag bedraagt dus nog EUR 83,0 miljoen.

Om het vergunningstraject in deze fase niet te beïnvloeden, wordt nog geen preciezere aanduiding van het project gegeven.

De initiële prijs die werd betaald ligt in lijn met de door de waarderingdeskundige geschatte reële waarde van de huidige constructies. Indien de nodige vergunningen voor de reconversie niet worden bekomen, zal deze aankoop worden ontbonden. Eens volledig ontwikkeld, zal dit project naar verwachting 700 à 900 units tellen. De vennootschap verwacht dat het aanvangsrendement minstens in lijn zal liggen met het gemiddeld aanvangsrendement van de Nederlandse portefeuille. De reconversie zal naar verwachting worden afgerond in 2022.

- **Lening Banque de Luxembourg**

Op 15 oktober 2019 heeft Xior een additionele financiering afgesloten met Banque de Luxembourg voor een bedrag van EUR 25 miljoen. De lening is opgesplitst in 2 tranches, waarbij de eerste tranche van EUR 10 miljoen een looptijd heeft van 6 jaar en de tweede tranche van EUR 15 miljoen een looptijd van 7 jaar.

- **Lening ABN AMRO**

Op 10 oktober 2019 heeft Xior een nieuwe financieringsovereenkomst afgesloten met ABN AMRO voor een bedrag van EUR 35 miljoen. De lening heeft een looptijd van 3 jaar.

## VIII. GROEIVooruitzichten<sup>12</sup>

Xior beoogt ook in de rest van 2019 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, Spanje en Portugal verschillende attractieve groeimogelijkheden beschikbaar blijven, met name door de uitbreiding in België naar het Waals gewest, door het (verder) uitbreiden in bepaalde Nederlandse studentensteden waar Xior nog niet (of nog niet voldoende) aanwezig is en de verdere uitbreiding op het Iberische schiereiland.

Behoudens onvoorziene omstandigheden, bevestigt Xior voor boekjaar 2019 haar vooruitzicht van een EPRA winst per aandeel van EUR 1,60, wat een stijging van 9,6% vertegenwoordigt ten opzichte van 2018, waarbij voor het dividend per aandeel een doelstelling wordt vooropgesteld van EUR 1,30 bruto per aandeel (een stijging met 4% ten opzichte van 2018). 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 2018 en 2019 toenam met 135,39% als gevolg van de succesvolle kapitaalverhoging van juni 2018 en de inbrengen in natura van maart 2018, december 2018 en juni 2019, en uitgaande van een volledige inschrijving op de vandaag aangekondigde kapitaalverhoging.

Xior verwacht over 2019 een bezettingsgraad die in lijn ligt met de huidige bezettingsgraad.

---

<sup>12</sup> Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige situatie en behoudens onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld een materiële verslechtering van het economische en financiële klimaat en/of de materialisatie van risico's waaraan de vennootschap en haar activiteiten zijn blootgesteld). Vooruitzichten over dividendverwachtingen gelden bovendien onder voorbehoud van goedkeuring van de algemene vergadering.



16 oktober 2019 – Embargo tot 7:30 (CET)

Gereguleerde informatie - Voorwetenschap

## IX. FINANCIËLE KALENDER\*

Onthechting coupon 11 (na beurs)	16 oktober 2019
Onthechting coupon 12 (na beurs)	16 oktober 2019
Jaarlijks Communiqué - Bekendmaking jaarresultaten 2019	6 februari 2020
Publicatie Jaarlijks Financieel Verslag 2019	22 april 2020
Bekendmaking resultaten per 30 maart 2020	29 april 2020
Algemene Vergadering	22 mei 2020
Payment date dividend 2019 (coupon 10-12-13)	27 mei 2020
Bekendmaking resultaten per 30 juni 2020	5 augustus 2020
Bekendmaking resultaten per 30 september 2020	24 oktober 2020

\* Toekomstige data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.

### Voor meer informatie kan u contact opnemen met:

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

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

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

## X. FINANCIËLE OVERZICHTEN

### GECONSOLIDEERDE OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

ACTIVA (in KEUR)	30/09/2019	31/12/2018
<b>I. VASTE ACTIVA</b>	<b>1.012.629</b>	823.559
B. Immateriële vaste activa	8	13
C. Vastgoedbeleggingen	<b>1.001.353</b>	814.908
a. Vastgoed beschikbaar voor verhuur	<b>956.769</b>	735.927
b. Projectontwikkelingen	<b>44.584</b>	78.981
D. Andere materiële vaste activa	<b>843</b>	698
a. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	<b>843</b>	698
E. Financiële vaste activa	<b>26</b>	21
Andere	<b>26</b>	21
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	<b>135</b>	135
H. Uitgestelde belastingen - activa	<b>206</b>	460
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	<b>10.058</b>	7.325
<b>II. VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>51.341</b>	38.193
D. Handelsvorderingen	<b>1.772</b>	1.218
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	<b>44.809</b>	34.225
a. Belastingen	<b>2.027</b>	738
c. Andere	<b>42.782</b>	33.487
F. Kas en kasequivalenten	<b>3.096</b>	1.676
G. Overlopende rekeningen	<b>1.664</b>	1.074
Voorafbetaalde vastgoedkosten	<b>1.428</b>	9
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	<b>85</b>	980
Andere	<b>151</b>	85
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.063.970</b>	861.752
<b>PASSIVA (in KEUR)</b>	<b>30/09/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>423.288</b>	410.019
<b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</b>	<b>423.288</b>	410.019
A. Kapitaal	<b>256.026</b>	245.672
a. Geplaatst kapitaal	<b>258.297</b>	247.839
b. Kosten kapitaalverhoging (-)	<b>-2.271</b>	-2.167

16 oktober 2019 – Embargo tot 7:30 (CET)

Gereguleerde informatie - Voorwetenschap

B. Uitgiftepremies	<b>160.859</b>	147.239
C. Reserves	<b>3.222</b>	1.003
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	<b>29.530</b>	19.333
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	<b>-22.071</b>	-19.065
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	<b>-8.184</b>	-924
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	<b>3.947</b>	1.659
D. Nettoresultaat van het boekjaar	<b>3.181</b>	16.105
<b>II. Minderheidsbelangen</b>	<b>0</b>	0
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>640.682</b>	451.733
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>606.922</b>	424.203
B. Langlopende financiële schulden	<b>558.857</b>	401.177
a. Kredietinstellingen	<b>558.857</b>	401.177
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	<b>24.623</b>	6.317
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	<b>24.623</b>	6.317
F. Uitgestelde belastingen verplichtingen	<b>23.442</b>	16.709
a. Exit taks	<b>1.807</b>	34
b. Andere	<b>21.636</b>	16.675
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>33.760</b>	27.530
<b>B. Kortlopende financiële schulden</b>	<b>1.822</b>	1.637
a. Kredietinstellingen	<b>1.822</b>	1.637
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	<b>10.730</b>	8.899
a. Exit taks	<b>96</b>	0
b. Andere	<b>10.634</b>	8.899
Leveranciers	<b>7.206</b>	6.486
Huurders	<b>1.131</b>	184
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	<b>2.298</b>	2.230
E. Andere kortlopende verplichtingen	<b>16.957</b>	13.263
Andere	<b>16.957</b>	13.263
F. Overlopende rekeningen	<b>4.251</b>	3.731
a. Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	<b>1.201</b>	1.035
b. Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	<b>1.206</b>	907

16 oktober 2019 – Embargo tot 7:30 (CET)

Gereguleerde informatie - Voorwetenschap


c. Andere	1.844	1.791
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>1.063.970</b>	<b>861.752</b>

**GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING**

<b>Resultatenrekening (in KEUR)</b>	<b>30/09/2019</b>	<b>30/09/2018</b>
I.(+) Huurinkomsten	31.820	20.927
(+) Huurinkomsten	28.199	19.368
(+) Huurgaranties	3.757	1.588
(-) Huurkortingen	-136	-29
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-65	-120
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>31.755</b>	<b>20.808</b>
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	5.453	3.529
- Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	5.346	3.449
- Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	107	80
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-6.096	-3.905
- Huurlasten gedragen door de eigenaar	-5.986	-3.822
- Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-110	-82
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	462	649
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>31.573</b>	<b>21.081</b>
IX.(-) Technische kosten	-829	-615
Recurrente technische kosten	-915	-602
(-) Herstellingen	-636	-474
(-) Verzekeringspremies	-279	-128
Niet recurrente technische kosten	86	-13
(-) Schadegevallen	86	-13
X.(-) Commerciële kosten	-311	-246
(-) Publiciteit, ...	-266	-233
(-) Juridische kosten	-44	-13
XI.(-) Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-290	-180
XII.(-) Beheerskosten van het vastgoed	-1.956	-1.284
(-) Beheerskosten (extern)	-718	-881
(-) Beheerskosten (intern)	-1.238	-403
XIII.(-) Andere vastgoedkosten	-1.574	-1.047
(-) Honoraria architecten	-4	
(-) Honoraria schatters	-218	-152
(-) Andere vastgoedkosten	-1.351	-895
(+/-) VASTGOEDKOSTEN	-4.960	-3.372
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>26.613</b>	<b>17.709</b>
XIV.(-) Algemene kosten van de vennootschap	-2.404	-2.363
XV.(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	42	40

16 oktober 2019 – Embargo tot 7:30 (CET)

Gereguleerde informatie - Voorwetenschap

<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>24.251</b>	15.386
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	6.190	3.893
(+) Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7.793	7.084
(-) Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.603	-3.191
XIX.(+) Ander portefeuilleresultaat	-1.020	-3.380
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>29.421</b>	<b>15.898</b>
XX.(+) Financiële opbrengsten	246	124
(+) Geïnde interesten en dividenden	246	124
XXI.(-) Netto interestkosten	-5.011	-2.780
(-) Nominale interestlasten op leningen	-3.136	-1.487
(-) Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-150	-66
(-) Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-1.724	-1.227
XXII.(-) Andere financiële kosten	-194	-190
- Bankkosten en andere commissies	-162	-182
- Andere	-32	-8
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-18.305	-1.045
(+/-) FINANCIEEL RESULTAAT	-23.265	-3.891
XXIV Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	215	474
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>6.371</b>	12.481
XXV. Vennootschapsbelastingen	-3.094	-6.382
XXVI. Exit taks	-96	
(+/-) BELASTINGEN	-3.190	-6.382
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>3.181</b>	6.099
<b>EPRA WINST</b>	<b>17.054</b>	10.675
<b>RESULTAAT VAN DE PORTEFEUILLE</b>	<b>5.170</b>	513
<b>UITGESTELDE BELASTINGEN MBT IAS 40 CORRECTIES</b>	<b>-857</b>	-4.517
<b>VARIATIES IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIELE ACTIVA EN PASSIVA</b>	<b>-18.090</b>	-571
<b>EPRA WINST  PER AANDEEL (in EUR)</b>	<b>1,21</b>	1,03

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

	30/09/2019	30/09/2018
EPRA winst		
Nettoresultaat	3.181	6.099
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-6.190	-3.893
Ander portefeuilleresultaat	1.020	3.380
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	18.090	571
Uitgestelde belastingen mbt IAS 40 correcties	953	4.517
<b>EPRA winst</b>	<b>17.054</b>	<b>10.675</b>

	30/09/2019	30/09/2018
EPRA winst na correctie voor IFRIC 21		
Nettoresultaat	3.181	6.099
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-6.190	-3.893
Ander portefeuilleresultaat	1.020	3.380
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	18.090	571
Uitgestelde belastingen mbt IAS 40 correcties	953	4.517
Impact IFRIC 21	432	275
<b>EPRA winst na correctie IFRIC 21</b>	<b>17.487</b>	<b>10.950</b>

	30/09/2019	30/09/2018
Resultaat van de portefeuille		
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	6.190	3.893
Ander portefeuilleresultaat	-1.120	-3.380
<b>Resultaat van de portefeuille</b>	<b>5.170</b>	<b>513</b>

16 oktober 2019 – Embargo tot 7:30 (CET)

Gereguleerde informatie - Voorwetenschap

EPRA winst per aandeel	<b>30/09/2019</b>	<b>30/09/2018</b>
Nettoresultaat	3.181	6.099
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-6.190	-3.893
Ander portefeuilleresultaat	1.020	3.380
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	18.090	571
Uitgestelde belastingen mbt IAS 40 correcties	953	4.517
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	14.092.576	10.403.555
<b>EPRA winst per aandeel</b>	<b>1,21</b>	<b>1,03</b>
Impact IFRIC 21	432	275
<b>EPRA winst per aandeel na correctie IFRIC 21</b>	<b>1,24</b>	<b>1,05</b>
<b>Gemiddelde interestvoet</b>	<b>30/09/2019</b>	<b>30/09/2018</b>
Nominale interestlasten op leningen	3.136	2.552
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1.724	1.227
Geactiveerde interesten	1.853	1.065
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	458.931	284.904
<b>Gemiddelde interestvoet</b>	<b>1,95%</b>	<b>2,27%</b>
<b>Gemiddelde interestvoet excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>	<b>1,45%</b>	<b>1,69%</b>
<b>Gemiddelde financieringskost</b>	<b>30/09/2019</b>	<b>30/09/2018</b>
Nominale interestlasten op leningen	3.136	2.552
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1.724	1.227
Geactiveerde interesten	1.853	1.065
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	150	66
Bankkosten en andere commissies	194	182
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	458.931	284.904
<b>Gemiddelde financieringskost</b>	<b>2,05%</b>	<b>2,38%</b>
<b>Gemiddelde financieringskost excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>	<b>1,55%</b>	<b>1,81%</b>

## XII. 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 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 2019, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van ca. EUR 1,0 miljard. Meer informatie is beschikbaar op [www.xior.be](http://www.xior.be).

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

## Disclaimer

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