

Jaarlijks Communiqué - Bekendmaking jaarresultaten 2019

Doelstelling EPS 2019 gehaald: EPS van EUR 1,60 – 10% meer dan vorig jaar

Organisatie klaar voor verdere expansie naar minimaal EUR 2 miljard in 2022

2020: vooropgestelde EPS van EUR 1,70 en DPS EUR 1,36 herbevestigd

Antwerpen, België – 5 februari 2020 – Jaarresultaten 1/1/2019 – 31/12/2019

EPRA winst van EUR 1,60 per aandeel¹, stijging van 9,6 % t.o.v. 31 december 2018, niettegenstaande de toename met 39% van het aantal uitstaande aandelen.

Voorgesteld dividend van EUR 1,30 per aandeel, een stijging van 4% ten opzichte van 2018, payout ratio zakt tot 81,25%.

EPRA winst - deel van de groep - over 2019 van EUR 24 miljoen - stijging van 48% t.o.v. 2018.

Nettohuurresultaat stijgt tot EUR 44,9 miljoen, i.e. een stijging van 49% t.o.v. EUR 30,1 miljoen in 2018.

EPRA NAV per aandeel² van EUR 35,96 t.o.v. EUR 31,45 per 31 december 2018.

IFRS NAV per aandeel³ van EUR 32,71 t.o.v. EUR 29,78 per 31 december 2018.

Schuldgraad van 45,67% t.o.v. 49,32% per 31 december 2018. Na de succesvolle realisatie van de kapitaalverhoging van EUR 206 miljoen in oktober 2019 was de schuldgraad gedaald tot ca. 40%. De schuldgraad is per 31 december 2019 opnieuw gestegen tot 45,67% als resultaat van de uitvoering van eerder aangekondigde acquisities van november en december 2019.

Stabiele bezettingsgraad van 98%.

Vastgoedportefeuille stijgt tot EUR 1,19 miljard, d.i. een stijging van 46% t.o.v. 31 december 2018, met 7.932 verhuurbare studentenunits. Indien alle acquisities en herontwikkelingen in de gecommitteerde pipeline gerealiseerd worden, stijgt de portefeuille naar ca. EUR 1,5 miljard, met meer dan 12.000 verhuurbare studentenunits. Na uitvoering van de pipeline zal de geannualiseerde huur EUR 88,75 miljoen bedragen.

Vooruitzichten voor 2020: EPRA winst van EUR 1,70 per aandeel en dividend van EUR 1,36 per aandeel.

Xior voorziet een EPS groei van minstens 6% per jaar bij uitvoering van de huidige gecommitteerde pipeline. Met de huidige equipe kan Xior in zijn bestaande landen zijn pure play portefeuille verder uitbreiden tot minimaal EUR 2 miljard in 2022.

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 Op basis van het aantal uitstaande aandelen.



5 februari 2020 – Embargo tot 17u40 (CET)

Gereguleerde informatie

	IPO 2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	Full committed pipeline
#studentenunits	2.035	2.531	3.678 (excl. projecten)	5.505 (excl. projecten)	7.932	> 12.000
Fair value (incl. non stud.)	Ca. 200 MEUR	Ca. 265 MEUR	Ca. 493 MEUR	Ca. 818 MEUR	Ca. 1.191 MEUR	> 1.500 MEUR
Gebouwen (incl. non stud.)	48	54	71 (incl. projecten)	87 (incl. projecten)	104 (incl. projecten)	104 (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)	6 (BE) + 16 NL + 2 (ESP) + 2 (PT)



I. KERNCIJFERS

Geconsolideerde resultatenrekening	in KEUR	31/12/2019	31/12/2018
Nettohuurresultaat		44.932	30.081
Vastgoedresultaat		45.508	30.718
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille		35.069	23.323
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)		-7.621	-4.179
EPRA winst  ⁴		24.103	16.179
EPRA winst aandeel van de groep		23.975	16.179
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 		-4.023	5.722
Herwaardering financiële instrumenten (niet-effectieve rente-indekkingen)		-10.548	-5.123
Uitgestelde belastingen		-1.872	-673
Nettoresultaat (IFRS)		7.659	16.105
Aantal verhuurbare studentenunits		7.932	5.505
Bruto yields⁵		2019	2018
België		5,13%	5,10%
Nederland		5,63%	5,72%
Spanje		5,27%	NA
Portugal		NA	NA
Globale portefeuille		5,43%	5,52%
Geconsolideerde balans	in KEUR	31/12/2019	31/12/2018
Eigen vermogen		625.808	410.019
Eigen vermogen - deel van de groep		610.427	410.019
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen ⁶		1.190.791	814.908
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁷		45,67%	49,32%

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 2017. De APM's zijn gemarkeerd met  en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie (zie XI en XII van dit Jaarcommuniqué), zoals vereist door de ESMA richtlijn.

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 Vastgoedvenootschappen.

Kerncijfers per aandeel	in EUR	31/12/2019	31/12/2018
Aantal aandelen		19.133.129	13.768.815
Gewogen gemiddelde aantal aandelen ⁸		14.996.135	11.109.319
EPRA winst ⁹ per aandeel 		1,61	1,46
EPRA winst ¹⁰ per aandeel - deel van de groep 		1,60	1,46
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 		-0,27	0,45
Herwaardering indekkingsinstrumenten		-0,61	-0,49
Nettoresultaat per aandeel (IFRS) ¹¹		0,51	1,45
Slotkoers van het aandeel		50,50	38,00
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) (voor dividend)		32,71	29,78
Uitkeringspercentage (tov EPRA winst) ¹²		81,25%	85,6%
Voorgesteld dividend per aandeel ¹³		1,30	1,25

EPRA metrics	Definitie	31/12/2019		31/12/2018	
		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.	24.103	1,61	16.179	1,46
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.	688.088	35,96	433.011	31,45
EPRA NNAW *¹⁵	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.	625.808	32,71	410.019	29,78
			%		%
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		4,8%		4,6%

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.

¹⁵ Op basis van het aantal uitstaande aandelen.

	-kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.		
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-vervallen huurincentives.	4,8%	4,6%
EPRA huurleegstand ¹⁶	Geschatte Huurwaarde van leegstaande units gedeeld door de Geschatte Huurwaarde van de totale portefeuille.	2,97% ¹⁷	1,50%
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten) *	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten.	23,4%	25,2%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten) *	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten.	22,5%	24,4%

II. GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE RESULTATEN

De financiële informatie betreffende de periode eindigend op 31 december 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

Over 2019 heeft Xior een nettohuurresultaat van KEUR 44.932 gerealiseerd t.o.v. KEUR 30.081 in 2019. Dit nettohuurresultaat zal in 2020 nog toenemen, vermits bepaalde panden in de loop van 2019 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 2019 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 voornamelijk volgende panden:


- Ariënsplein - Enschede: huurinkomsten zullen verder toenemen in 2020;
- Studax - Leuven: huurinkomsten sinds juni 2019;
- Alma - Zaventem: opgeleverd, huurinkomsten worden gegenereerd sinds oktober 2019;
- Woodskot - Brussel: opgeleverd, huurinkomsten sinds september 2019;
- Bonnefanten - Maastricht: opgeleverd, graduele huurinkomsten sinds september 2019;
- Xior Diagonal Besòs - Barcelona: opgeleverd, graduele huurinkomsten sinds september 2019;
- Campus UEM - Madrid: huurinkomsten sinds november 2019;
- The Lofttown - Barcelona: huurinkomsten sinds september 2019.


¹⁶ Berekend t.o.v. *annualized rent* operationele portefeuille. Vorig jaar berekend t.o.v. totale *annualized rent* van de portefeuille, gecorrigeerd dit jaar.

¹⁷ De EPRA ERV leegstand van 2,97% op 31/12/2019 is te wijten aan de ramp up van de opgeleverde panden in het laatste kwartaal van 2019.

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 98% over 2019.

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 KEUR 24.103 t.o.v. KEUR 16.179 in 2018. EPRA winst deel van de groep bedraagt KEUR 23.975.

De EPRA winst  per aandeel¹⁸ - deel van de groep bedraagt EUR 1,60.

Op basis hiervan, is de Raad van Bestuur voornemens aan de Algemene Vergadering voor te stellen om over 2019 een dividend uit te keren van EUR 1,30 bruto of EUR 0,91 netto¹⁹ per aandeel (rekening houdend met de dividendgerechtigdheid van (resp. coupons die onthecht werden van) de aandelen, vertegenwoordigd door coupon nr. 10 (die reeds werd onthecht van het Xior aandeel²⁰ - ten belope van EUR 0,581), coupon nr. 12 (die reeds werd onthecht van het Xior aandeel²¹ - ten belope van EUR 0,492) en coupon nr. 13 (ten belope van EUR 0,227).

3. Nettoresultaat

Het nettoresultaat bedraagt KEUR 7.659 per 31 december 2019. Het nettoresultaat per aandeel bedraagt EUR 0,51.²²

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.

4. Reële waarde van de vastgoedportefeuille

Per 31 december 2019 bestaat de portefeuille uit 7.932 verhuurbare studentenunits. De totale vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd aan een bedrag ten belope van KEUR 1.190.791 per 31 december 2019, wat een stijging van 46% vertegenwoordigt t.o.v. 31 december 2018. Deze stijging vloeit

¹⁸ Voor de berekening van de EPRA winst per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 31 december 2019, zijnde 14.996.135.

¹⁹ Rekening houdende met een bevrijdende roerende voorheffing van 30%.

²⁰ Op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen, nu dus rekening houdend met de dividendgerechtigdheid van de aandelen uitgegeven ingevolge de kapitaalverhogingen van 2019. Er wordt aan herinnerd dat in het kader van de kapitaalverhoging van 2019, een coupononthechting heeft plaatsgevonden. Alle aandelen Xior noteren op heden met coupon nummer 11 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, en dus rekening houdend met de dividendgerechtigdheid van de aandelen uitgegeven ingevolge de kapitaalverhogingen van oktober 2019. Er wordt aan herinnerd dat in het kader van de kapitaalverhoging van oktober 2019, een coupononthechting heeft plaatsgevonden. Alle aandelen Xior noteren op heden met coupon nummer 13 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>.

²² Op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

voornamelijk voort uit de acquisitie van een studentenresidentie te Madrid, de acquisitie van twee studentenresidenties te Barcelona, de acquisitie van een studentenresidentie te Wageningen, de acquisitie van een studentenresidentie te Leuven, de acquisitie van een te reconverteren kantoorgebouw in Groningen, de acquisitie van een studentenresidentie te Amsterdam, de verdere ontwikkeling van Woodskot te Brussel en Bonnefanten te Maastricht, de acquisitie van Alma Student te Brussel.

Indien alle 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 31 december 2019 bedroeg de schuldgraad 45,67% t.o.v. 49,32% per 31 december 2018. De schuldgraad is enerzijds gedaald als resultaat van de inbreng in natura van een pand te Leuven ten belope van EUR 18 miljoen dd. 13 juni 2019, de succesvolle kapitaalverhoging van oktober 2019 ten belope van EUR 206 miljoen en het keuzedividend voor een bedrag van EUR 6,08 miljoen en is anderzijds gestegen door de verdere uitvoering van de groeistrategie.

6. Andere balansposten

De vlottende activa betreffen voornamelijk:

- Nog te innen vorderingen (KEUR 1.163): hierin zitten voornamelijk nog te ontvangen huurgelden;
- Andere vorderingen: dit betreft voornamelijk de vordering op Promgranjo, de joint venture vennootschap waarin het project te Porto, Portugal wordt ontwikkeld (KEUR 3.929), een voorschot op een acquisitie (KEUR 6.000) te Barcelona, een vordering op Aloxe NV (KEUR 1.720 – dewelke vergoed wordt tegen marktconforme rente).
- Cash en cash equivalenten aangehouden door de verschillende entiteiten (KEUR 4.269).

De langlopende financiële schulden bedragen KEUR 500.425 t.o.v. KEUR 401.177 per 31 december 2018. De toename vloeit voort uit de verdere uitvoering van de groeistrategie van Xior in de loop van 2019, dewelke deels met leningen werd gefinancierd.

Andere langlopende financiële verplichtingen (KEUR 15.467) 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 (EUR 19 miljoen). 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 korte termijn financiële schulden bedragen KEUR 1.706, wat o.a betrekking heeft op een kaskredietfaciliteit die per einde december 2019 werd gebruikt.

De andere korte termijn schulden betreffen voornamelijk:

- Openstaande leveranciersschulden (KEUR 5.657): deze betreffen voornamelijk enkele leveranciersposities m.b.t. uitgevoerde projecten in 2019;
- Andere (KEUR 10.600): deze betreffen voornamelijk provisies voor Nederlandse belastingen van de vaste inrichting en van de dochtervennootschappen, te betalen BTW en sociale schulden (KEUR 4.257), en voorschotten van huurders (KEUR 686);
- Ontvangen waarborgen op verhuurde panden (KEUR 8.099);
- Nog te betalen prijs voor uitoefening aankoopopties (put en call optie) op 50% restant aandelen Promgranjo (KEUR 2.682), op 60% restant aandelen UHUB Benfica en op 75% restant aandelen UHUB Saõ João (KEUR 40.125).

III. FINANCIERING

Per 31 december 2019 had de Vennootschap financieringsovereenkomsten afgesloten met Caisse d'Epargne/Natixis, ING België NV, Belfius Bank NV, BNP Paribas Fortis NV, Argenta Spaarbank NV, KBC Bank NV, ABN Amro, Banque de Luxembourg, vdk bank en Bank Nagelmackers. Natixis/Caisse d'Epargne heeft in totaal EUR 150 miljoen ter beschikking gesteld, ING België NV EUR 135 miljoen, Belfius Bank NV EUR 120 miljoen, BNP Paribas Fortis NV EUR 100 miljoen, Argenta Spaarbank NV EUR 70 miljoen, KBC Bank NV EUR 55 miljoen, ABN Amro EUR 35 miljoen, Banque de Luxembourg EUR 25 miljoen, vdk bank EUR 10 miljoen en Bank Nagelmackers EUR 10 miljoen. Per 31 december 2019 had de Vennootschap voor EUR 502 miljoen aan financieringen opgenomen.

De vennootschap tracht de looptijd van de leningen te spreiden, waarbij de gemiddelde looptijd 4,08 jaar bedraagt per 31 december 2019.

Verder heeft de vennootschap per 31 december 2019 IRS contracten voor een bedrag van EUR 430 miljoen. De opgenomen financieringen (EUR 502 miljoen) waren per 31 december 2019 voor 97% ingedeekt hetzij via Interest Rate Swap overeenkomsten, hetzij via vastrentende interestvoeten.

De gemiddelde financieringskost over 2019 bedraagt 2,15% (2018: 1,96%). Deze stijging is het gevolg van een daling in het gemiddeld uitstaande leningsbedrag en een toename van de *commitment fees* ten gevolge van niet-opgenomen kredietlijnen.

IV. VOORNAAMSTE REALISATIES 2019

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

Op 5 oktober 2019 heeft Xior een akkoord gesloten omtrent de verwerving van een operationele residentie (The Lofttown) en een project (onder opschortende voorwaarden) in vergunningsfase (Project Collblanc), beide gelegen in Barcelona, die samen worden verworven en die door hetzelfde operationele team worden geleid.

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 en Avenida Diagonal, twee 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 gebeurde via de verwerving van 100% van de aandelen van de betrokken vastgoedvennootschap en draagt vanaf verwerving onmiddellijk bij tot het resultaat van Xior. Deze transactie werd afgerond op 30 oktober 2019.



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

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 Saõ João 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 van project Lumiar zal naar verwachting worden verkregen in 2020, die voor project Boavista

in 2021. Deze nieuwe residenties zullen voorzien worden van meerdere gemeenschappelijke ruimtes en alle gebruikelijke voorzieningen en comfort van een hedendaagse studentenresidentie.

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 Saõ João 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 Saõ João – 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. De eerste fase van deze transactie werd afgerond op 13 december 2019.

Partnership

Naast deze vastgoedvennootschappen verwerft Xior eveneens 85% van de vennootschap die de verhuur van de operationele studentenresidenties in Porto en Lissabon op zich neemt 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 hun ambitie toont om Portugees marktleider te worden. Dit brengt de uitrol van het Xior-merk in Portugal in een stroomversnelling. Bovendien verzekert Xior met dit akkoord zich tevens van de nodige lokale praktische expertise om haar activiteiten in Portugal optimaal 'in house' te organiseren.

- **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 uitgebaat onder het ROXI concept en een retail gelijkvloers. Het gebouw werd recent opgeleverd en genereert huurinkomsten.

- **Acquisitie bouwdeel 3 te Heer Bokelweg – Rotterdam**

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.

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

Op 11 september 2019 heeft Xior een akkoord gesloten, omtrent de verwerving van een studentenresidentie, 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%. Deze acquisitie werd afgerond op 5 november 2019.

- **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.

- **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 - Zaventem, Alma en 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 werd ‘ROXI – The Urban Residence’, gelanceerd, een nieuw concept dat zich richt op long én short-stay. Xior 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. De focus ligt hierbij op de student en al zijn stakeholders zoals ouders, gastprofessoren, stageairs, 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 (zie jaarverslag 2018), een studentenresidentie gelegen te Wageningen – naast het Hoofdgebouw op dezelfde Duivendaal site – verworven. Het pand telt 22 kamers. De investeringswaarde bedraagt EUR 3,2 miljoen met een aanvangsrendement van 6%.

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

Op 13 juni 2019 heeft Xior de studentenresidentie “Studax” te Leuven verworven, gelegen aan het station en bestaande uit 292 studentenkamers voor een investeringswaarde van EUR 29,75 miljoen. 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). 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. Het aanvangsrendement bedraagt 5,40%.

Xior heeft in het kader van deze transactie 100% van de aandelen in Stratos KvK NV verworven en 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. 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. De transactie

heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen van EUR 18.097.363 waarvan een bedrag van EUR 7.756.002 werd toegewezen aan de post kapitaal en een bedrag van EUR 10.241.361 (na aftrek van een bedrag gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels) aan de post uitgiftepremie. De uitgifteprijs van de nieuwe aandelen bedroeg (afgerond) EUR 42,00 en was 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. 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 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 2021. 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 verbouwingen 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. Het aanvangsrendement bedraagt 6%.

- **Acquisitie van het studentencomplex Diagonal Besòs 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 campus van de Universitat Politècnica de Catalunya (UPC) (met 3.500 studenten en 400 professoren/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 te optimaliseren. 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 in België en Nederland. 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.

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, exclusief de appartementen, 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 aanvangsrendement voor de studentenhuysvesting 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.

V. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITEN BOEKJAAR

- **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. EUR 32 miljoen 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.

VI. GROEIVooruitzichten²³

Xior beoogt ook in 2020 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 2020 een EPRA winst per aandeel voorop van EUR 1,70, wat een stijging van 6,25% vertegenwoordigt ten opzichte van 2019, waarbij voor het dividend per aandeel een doelstelling wordt vooropgesteld van EUR 1,36 bruto per aandeel met minimale payout van 80% (een stijging met 4,6% ten opzichte van 2019). Xior verwacht daarmee opnieuw een mooie stijging in haar resultaten per aandeel t.o.v. het vorige jaar, niettegenstaande het feit dat het aantal aandelen in de loop van 2019 toenam met 39% als gevolg van de succesvolle kapitaalverhoging van oktober 2019 en de inbreng in natura van juni. Mede dankzij deze kapitaalverhoging wist Xior zich te verzekeren van een sterke projectontwikkelingspijplijn, die in de loop van 2020 en 2021 volop zal kunnen bijdragen tot het rendement en de beoogde verdere groei van de portefeuille, de EPRA winst en het dividend. Na volledige ontwikkeling van de portefeuille wordt een geannualiseerde huur vooropgesteld van EUR 88,75 miljoen.

Xior voorziet zijn portefeuille uit te bouwen tot EUR 2 miljard per eind 2022, met een EPS groei van minstens 6% per jaar.

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

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

VII. CONTROLEWERKZAAMHEDEN

De Commissaris heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden op de cijfers, die ten gronde zijn afgewerkt, geen betekenisvolle correctie aan het licht hebben gebracht die in de boekhoudkundige informatie, opgenomen in het communiqué, zou moeten doorgevoerd worden.

VIII. JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG – ALGEMENE VERGADERING

Het jaarverslag staat vanaf 22 april 2020 (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).

De algemene vergadering van de venootschap vindt plaats op 22 mei 2020.

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.

IX. FINANCIËLE KALENDER

Publicatie Jaarlijks Financieel Verslag	22 april 2020 (na beurs)
Bekendmaking resultaten per 31 maart 2020	29 april 2020 (na beurs)
Algemene Vergadering	22 mei 2020
Bekendmaking resultaten per 30 juni 2020	5 augustus 2020 (na beurs)
Bekendmaking resultaten per 30 september 2020	23 oktober 2020 (na beurs)

Voor meer informatie kan u contact opnemen met:

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

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

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

X. FINANCIËLE OVERZICHTEN

GECONSOLIDEERDE OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

ACTIVA (in KEUR)	31/12/2019	31/12/2018
I. VASTE ACTIVA	1.255.584	823.559
B. Immateriële vaste activa	52	13
C. Vastgoedbeleggingen	1.190.791	814.908
a. Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.111.685	735.927
b. Projectontwikkelingen	79.106	78.981
D. Andere materiële vaste activa	851	698
a. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	851	698
E. Financiële vaste activa	25	21
Andere	25	21
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	135	135
H. Uitgestelde belastingen – activa	96	460
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	63.635	7.325
II. VLOTTENDE ACTIVA	20.945	38.192
D. Handelsvorderingen	1.163	1.218

5 februari 2020 – Embargo tot 17u40 (CET)

Gereguleerde informatie

E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	13.410	34.225
a. Belastingen	714	738
c. Andere	12.695	33.487
F. Kas en kasequivalenten	4.269	1.677
G. Overlopende rekeningen	2.103	1.074
Voorafbetaalde vastgoedkosten	1.247	9
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	36	980
Andere	820	85
TOTAAL ACTIVA	1.276.529	861.752

PASSIVA (in KEUR)	31/12/2019	31/12/2018
EIGEN VERMOGEN	625.808	410.019
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	610.428	410.019
A. Kapitaal	342.125	245.672
a. Geplaatst kapitaal	344.396	247.839
b. Kosten kapitaalverhoging (-)	-2.271	-2.167
B. Uitgiftepremies	276.441	147.239
C. Reserves	-16.108	1.003
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	29.530	19.333
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-22.072	-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	-8.184	-924
Overige reserves	-19.447	0
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	4.066	1.659
D. Nettoresultaat van het boekjaar	7.969	16.105
II. Minderheidsbelangen	15.381	0
VERPLICHTINGEN	650.720	451.733
I. Langlopende verplichtingen	582.034	424.203
B. Langlopende financiële schulden	500.425	401.177
a. Kredietinstellingen	500.425	401.177
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	15.467	6.317
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	15.467	6.317
E. Andere langlopende verplichtingen	19.329	0
F. Uitgestelde belastingen verplichtingen	46.813	16.709
a. Exit taks	0	34
b. Andere	46.813	16.675

II Kortlopende verplichtingen	68.685	27.530
B. Kortlopende financiële schulden	1.706	1.637
a. Kredietinstellingen	1.706	1.637
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	10.806	8.899
a. Exit taks	206	0
b. Andere	10.600	8.899
Leveranciers	5.657	6.486
Huurders	686	184
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	4.257	2.229
E. Andere kortlopende verplichtingen	50.906	13.263
Andere	50.906	13.263
F. Overlopende rekeningen	5.266	3.731
a. Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	1.176	1.035
b. Gelopen, niet vervallen interesten	2.083	907
c. Andere	2.007	1.791
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.276.529	861.752

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

Resultatenrekening (in KEUR)	31/12/2019	31/12/2018
I.(+) Huurinkomsten	45.056	30.246
(+) Huurinkomsten	41.347	27.191
(+) Huurgaranties	3.979	3.106
(-) Huurkortingen	-270	-52
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-125	-165
NETTO HUURRESULTAAT	44.931	30.081
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	8.193	4.952
- Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	8.055	4.822
- Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	138	130
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-9.012	-5.544
- Huurlasten gedragen door de eigenaar	-8.869	-5.422
- Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-143	-122
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1.395	1.230
VASTGOEDRESULTAAT	45.508	30.718
IX.(-) Technische kosten	-1.538	-844
Recurrente technische kosten	-1.621	-825
(-) Herstellingen	-1.282	-654
(-) Verzekeringspremies	-339	-171
Niet recurrente technische kosten	83	-19
(-) Schadegevallen	83	-19
X.(-) Commerciële kosten	-390	-335

5 februari 2020 – Embargo tot 17u40 (CET)

Gereguleerde informatie

(-) Publiciteit, ...	-334	-322
(-) Honoraria advocaat, juridische kosten	-56	-13
XI.(-) Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-423	-240
XII.(-) Beheerskosten van het vastgoed	-2.946	-1.802
(-) Beheerskosten (extern)	-768	-1.246
(-) Beheerskosten (intern)	-2.178	-556
XIII.(-) Andere vastgoedkosten	-1.697	-1.080
(-) Honoraria architecten	-4	-1
(-) Honoraria schatters	-312	-191
(-) Andere vastgoedkosten	-1.381	-887
(+/-) VASTGOEDKOSTEN	-6.994	-4.301
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	38.515	26.418
XIV.(-) Algemene kosten van de vennootschap	-3.500	-3.149
XV.(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	54	53
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	35.069	23.323
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	17.982	5.372
(+) Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	25.820	8.826
(-) Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7.839	-3.454
XIX.(+) Ander portefeuilleresultaat	-22.005	351
OPERATIONEEL RESULTAAT	31.046	29.044
XX.(+) Financiële opbrengsten	261	183
(+) Geïnde interesten en dividenden	261	183
XXI.(-) Netto interestkosten	-7.478	-4.079
(-) Nominale interestlasten op leningen	-4.720	-2.276
(-) Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-218	-87
(-) Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-2.540	-1.716
XXII.(-) Andere financiële kosten	-404	-284
- Bankkosten en andere commissies	-378	-253
- Andere	-26	-31
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-9.150	-5.393
(+/-) FINANCIËEL RESULTAAT	-16.771	-9.572
XXIV Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-1.398	270
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	12.877	19.742
XXV. Vennootschapsbelastingen	-5.093	-3.637
XXVI. Exit taks	-124	0
(+/-) BELASTINGEN	-5.218	-3.637
NETTO RESULTAAT	7.659	16.105
EPRA WINST	24.103	16.179
EPRA WINST – DEEL VAN DE GROEP	23.975	16.179
RESULTAAT VAN DE PORTEFEUILLE	-4.023	5.722
UITGESTELDE BELASTINGEN MBT IAS 40 CORRECTIES	-1.872	-673
VARIATIES IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	-9.150	-5.393
AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES	-1.398	270

EPRA WINST PER AANDEEL (in EUR)	1,61	1,46
EPRA WINST PER AANDEEL (in EUR) – Deel van de groep	1,60	1,46
GECONSOLIDEERDE STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		
In KEUR	31/12/2019	31/12/2018
Nettoresultaat	7.659	16.105
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	7.659	16.105
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	127	0
Aandeelhouders van de groep	7.532	16.105
Geconsolideerd kasstroomoverzicht		
GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (in KEUR)	31/12/2019	31/12/2018
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	1.677	815
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	-45.813	-24.770
Kasstroom m.b.t. de exploitatie:	20.533	24.875
Operationeel resultaat	31.045	29.044
Betaalde interesten	-8.047	-3.512
Ontvangen interesten	0	0
Andere	-2.465	-657
Niet-kas elementen die worden toegevoegd/afgetrokken van het resultaat	-5.285	-8.696
<u>* Afschrijvingen en waardeverminderingen</u>	169	87
- Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële & immateriële activa	169	87
<u>* Andere niet-kas elementen</u>	-5.454	-8.783
- Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-3.324	-5.722
- Andere niet-kaselementen	-2.199	-3.061
-Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:	-61.061	-40.948
<u>* Beweging van activa:</u>	-29.483	-22.737
<u>* Beweging van verplichtingen:</u>	-31.999	-18.211
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-252.915	-237.478
Aanschaffing van Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-59.700	-146.771
Verkoop Vastgoedbeleggingen	0	0
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen	-170.592	-90.249
Aanschaffing van Andere materiële activa	-305	-426

Aanschaffing van langlopende financiële vast activa	-22.318	-32
Ontvangsten uit Handelsvorderingen en andere langlopende activa	0	
Activa bestemd voor verkoop	0	
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	297.729	261.637
<u>* Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden</u>		
- Toename van de financiële schulden	190.577	234.130
- Afname van de financiële schulden	-102.000	-95.000
- Terugbetaling van aandeelhoudersleningen		
<u>*Verandering in andere verplichtingen</u>	15.381	
<u>* Verandering in eigen vermogen</u>		
- Toename (+) / Afname (-) in kapitaal/uitgiftepremies	201.681	130.776
- Kosten voor uitgifte van aandelen	-104	-46
Dividend van het vorige boekjaar	-7.806	-8.223
Toename cash nav fusie	3.590	1.473
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR	4.269	1.677

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

EPRA winst	31/12/2019	31/12/2018
Nettoresultaat	7.659	16.105
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-17.982	-5.372
Ander portefeuilleresultaat	22.005	-351
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	9.150	5.393
Aandeel in het resultaat van joint ventures	1.398	-270
Uitgestelde belastingen mbt IAS 40 correcties	1.872	673
EPRA winst	24.103	16.179
Resultaat van de portefeuille	31/12/2019	31/12/2018
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-17.982	5.372
Ander portefeuilleresultaat	22.005	351
Resultaat van de portefeuille	4.023	5.722
EPRA winst per aandeel	31/12/2019	31/12/2018
Nettoresultaat	7.659	16.105

Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-17.982	-5.372
Ander portefeuilleresultaat	22.005	-351
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	9.150	5.393
Aandeel in het resultaat van joint ventures	1.398	-270
Uitgestelde belastingen mbt IAS 40 correcties	1.872	673
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	14.996.135	11.109.319
EPRA winst per aandeel	1,61	1,46
EPRA winst per aandeel - deel van de groep	1,60	1,46
Gemiddelde interestvoet	31/12/2019	31/12/2018
Nominale interestlasten op leningen	4.720	2.276
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	2.540	1.716
Geactiveerde interesten	2.248	1.612
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	470.695	304.323
Gemiddelde interestvoet	2,02%	1,84%
Gemiddelde interestvoet excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1,48%	1,28%
Gemiddelde financieringskost	31/12/2019	31/12/2018
Nominale interestlasten op leningen	4.720	2.276
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	2.540	1.716
Geactiveerde interesten	2.248	1.612
Wedsamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	218	87
Bankkosten en andere commissies	404	284
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	470.695	304.323
Gemiddelde financieringskost	2,15%	1,96%
Gemiddelde financieringskost excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1,61%	1,40%
EPRA NAW	31/12/2019	31/12/2018
Nettoactiefwaarde volgens de jaarrekening	625.808	410.019
Uit te sluiten		

5 februari 2020 – Embargo tot 17u40 (CET)

Gereguleerde informatie

-Reële waarde van de financiële instrumenten	15.467	6.317
-Uitgestelde belastingen	46.813	16.675
EPRA NAW	688.088	433.011
EPRA NAW (EUR/aandeel)²⁴	35,96	31,45
EPRA NNAW	31/12/2019	31/12/2018
EPRA NAW	688.088	433.011
Toe te voegen		
Reële waarde van de financiële instrumenten	-15.467	-6.317
-Uitgestelde belastingen	-46.813	-16.675
EPRA NNAW	625.808	410.019
EPRA NNAW (EUR/aandeel)²⁵	32,71	29,78
EPRA Netto Initieel Rendement	31/12/2019	31/12/2018
Vastgoedbeleggingen – volle eigendom fair value	1.204.634	830.899
Vastgoedbeleggingen – aandeel van joint ventures	29.148	20.224.
Verminderd met projectontwikkelingen	-203.741	-179.435
Afgewerkte vastgoedportefeuille	1.030.041	671.688
Transactiekosten	31.101	20.718
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.061.142	692.407
Geannualiseerde bruto huurinkomsten	55.424	35.099
Vastgoedkosten	4.488	-3.352
Geannualiseerde netto huurinkomsten	50.936	31.747
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode	-	-
Aangepaste geannualiseerde netto huurinkomsten	50.936	31.747
EPRA Netto Initieel Rendement	4,8%	4,6%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement	4,8%	4,6%
EPRA Huurleegstand	31/12/2019	31/12/2018
Geschatte huurwaarde van de leegstaande units.	1.648	637
Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille ²⁶	55.424	42.195
EPRA Huurleegstand	2,97%²⁷	1,50%

²⁴ Op basis van het aantal uitstaande aandelen.

²⁵ Op basis van het aantal uitstaande aandelen.

²⁶ Berekend t.o.v. annualized rent operationele portefeuille. Vorig jaar berekend t.o.v. totale annualized rent van de portefeuille, gecorrigeerd dit jaar.

²⁷ De ERV leegstand van 2,97% op 31/12/2019 is te wijten aan de ramp up van de opgeleverde panden in het laatste kwartaal van 2019.

5 februari 2020 – Embargo tot 17u40 (CET)

Gereguleerde informatie

EPRA kost ratio	31/12/2019	31/12/2018
Algemene kosten	3.500	3.149
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	125	165
Vastgoedkosten	6.994	4.301
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)	10.619	7.615
Leegstandskosten	423	240
EPRA kosten (excl. leegstandskosten)	10.196	7.375
Bruto huurinkomsten	45.327	30.245
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	23,4%	25,2%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	22,5%	24,4%

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	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
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	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers

5 februari 2020 – Embargo tot 17u40 (CET)

Gereguleerde informatie

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-vervallen huurincentives	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA huurleegstand	Geschatte Huurwaarde van leegstaande units gedeeld door de Geschatte Huurwaarde van de totale portefeuille.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA Kost Ratio (incl. leegstandskosten)	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA Kost Ratio (excl. leegstandskosten)	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond	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 31 december 2019, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van ca. EUR 1.19 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.