

## Tussentijdse mededeling van de Raad van Bestuur Eerste kwartaal 2022 – afgesloten per 31 maart 2022

Resultaten in lijn met de verwachtingen  
Verhuur volgend academiejaar sterk gestart  
Gecommitteerde pipeline op schema en ingedekt tegen stijgende bouwrijzen



### Kerncijfers Q1 2022 conform verwachtingen

- **EPRA winst** <sup>1</sup> – deel van de groep van 0,37 EUR/aandeel – **(0,47 EUR na correctie IFRIC 21)**
- EPRA winst – deel van de groep van 10.171 KEUR, een stijging van 41% t.o.v. Q1 2021 – (13.029 KEUR na correctie IFRIC 21)
- **Nettohuurresultaat** stijgt tot 24.817 KEUR, een stijging van 41% t.o.v. Q1 2021
- **EPRA NAV/aandeel** van 39,54 EUR t.o.v. 38,63 EUR per 31/12/2021
- **EPRA NTA/aandeel** van 38,8 EUR t.o.v. 37,92 EUR per 31/12/2021
- **Schuldgraad** van 49,10% t.o.v. 47,58% per 31/12/2021
- **Bezettingsgraad** Q1 2022: 98,03% t.o.v. 98% over het volledige jaar 2021
- **De vastgoedportefeuille** stijgt tot 2.012 MEUR, met 13.992 verhuurbare studentenunits. Indien de volledige gecommitteerde pipeline gerealiseerd wordt, stijgt de portefeuille naar ca. 2.800 MEUR, met meer dan 21.000 verhuurbare studentenunits.
- **Bevestiging winstverwachting:** EPS van 2,00 EUR voor 2022 (+11%) & 2,20 EUR voor 2023 (+10%)








### Opnieuw enorme rush naar studentenkamers in alle landen


- Net zoals vorig jaar is er een **massale zoektocht naar kamers** in alle vier landen waar Xior actief is. De verhuurteams ontvingen begin maart, opnieuw vroeger dan gewoonlijk, al enorm veel aanvragen en verschillende steden zijn zelfs al volledig uitverhuurd.
- Net zoals vorig jaar startte het verhuurseizoen significant vroeger op en werden **hogere retentiegraden** waargenomen (tot 80%). In de landen waar het verhuurseizoen nog niet officieel gestart is, lopen de aanvragen reeds volop binnen, wat resulteert in wachtlijsten.
- De doorgevoerde **huurprijsstijgingen hebben geen effect op de toenemende vraag** naar studentenkamers.

### Future-proof Xior: goed gevulde pipeline & verdere professionalisering

- Xior beschikt over een uitgebreide pijplijn met in totaal ca. 7.000 units verspreid over de vier landen waar Xior reeds actief is en een eerste ontwikkelingsproject in Polen.
- Deze **ontwikkelingspijplijn is on track:** Dankzij vaste prijsafspraken en het merendeel van de projecten die via turn-key overeenkomsten ontwikkeld worden, kent Xior voorlopig geen negatieve impact van de stijgende bouwrijzen.
- Naast de groei van de portefeuille, blijft Xior ook op intern vlak verder groeien en **professionaliseren:**
  - Nieuwe **Human Capital strategie** ondersteund door uitbreiding HC team
  - Versterking workforce tot meer dan **200 medewerkers** met hertekening van interne organisatie
  - **Verdere focus op compliance & risk:** oprichting Ethics & ESG comité, uitbreiding interne audit en policies, ...

**I. KERNCIJFERS**

<b>Geconsolideerde resultatenrekening</b>	in KEUR	<b>31/03/2022</b>	<b>31/03/2021</b>
Nettohuurresultaat		24.817	17.627
Vastgoedresultaat		23.261	12.525
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille		14.424	10.729
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)		-3.316	-2.812
EPRA winst  <sup>1</sup> deel van de groep		10.171	7.199
EPRA winst  – deel van de groep na correctie IFRIC 21		13.029	9.339
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 		15.293	1.560
Herwaardering financiële instrumenten (niet-effectieve rente-indekkingen)		25.904	5.569
Aandeel in het resultaat van joint ventures		118	40
Uitgestelde belastingen		-2.330	-417
Nettoresultaat (IFRS)		49.502	14.126
<b>Aantal verhuurbare studentenunits</b>		<b>13.992</b>	<b>11.087</b>
<b>Geconsolideerde balans</b>	in KEUR	<b>31/03/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Eigen vermogen		1.053.302	1.003.852
Eigen vermogen – deel van de groep		1.033.177	984.436
Reële waarde van de -vastgoedbeleggingen <sup>2</sup>		2.012.106	1.967.056
Schuldgraad (GJV-Wet) <sup>3</sup>		49,10%	47,58%
<b>Kerncijfers per aandeel</b>	in EUR	<b>31/03/2022</b>	<b>31/03/2021</b>
Aantal aandelen		27.781.301	25.255.729
Gewogen gemiddelde aantal aandelen		27.781.301	22.110.327
EPRA winst <sup>4</sup> per aandeel 		0,38	0,33
EPRA winst <sup>5</sup> per aandeel  – deel van de groep		0,37	0,33
EPRA winst <sup>6</sup> per aandeel  na correctie voor IFRIC 21		0,48	0,43
EPRA winst <sup>7</sup> per aandeel  na correctie voor IFRIC 21 – deel van de groep		0,47	0,42

<sup>1</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 2021. De APM's zijn gemarkeerd met  en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie, zie IX en X van dit Persbericht, zoals vereist door de ESMA richtlijn.

<sup>2</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>3</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>4</sup> Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

<sup>5</sup> Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

<sup>6</sup> Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

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

Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 	0,55	0,07
Herwaardering indekkingsinstrumenten	0,93	0,25
Nettoresultaat per aandeel (IFRS) <sup>8</sup>	1,78	0,64
Slotkoers van het aandeel	50,60	45,50
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) (voor dividend) – deel van de groep	37,19	33,56

## II. GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE RESULTATEN

De financiële informatie betreffende de periode eindigend op 31 maart 2022 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 het eerste kwartaal van 2022 heeft Xior een nettohuurresultaat gerealiseerd van 24.817 KEUR t.o.v. 17.627 KEUR in het eerste kwartaal van 2021. Dit is een stijging van 41%. Dit nettohuurresultaat zal in de loop van de volgende kwartalen nog toenemen, vermits bepaalde acquisities pas in de loop van 2022 huurinkomsten zullen genereren.




Dit betreft voornamelijk volgende panden:

- Collblanc Barcelona: pand werd verworven in februari 2022 en zal vanaf de zomer huurinkomsten opleveren;
- Mélot Namen: pand te verwerven in Q3 2022 en zal vanaf het nieuwe academiejaar huurinkomsten opleveren;
- Voskenslaan 196, Gent: pand wordt over de zomer opgeleverd en zal vanaf het nieuwe academiejaar huurinkomsten opleveren;
- Marivaux Brussel: pand wordt over de zomer opgeleverd en zal vanaf het nieuwe academiejaar huurinkomsten opleveren.




Per 31 maart 2022 heeft Xior voor 60% van de huurinkomsten Like for Like kunnen berekenen. Voor deze huurinkomsten heeft de onderneming een groei van 2,56% gerealiseerd t.o.v. 31 maart 2021.

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 98,03% over het eerste kwartaal van 2022.

### 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 10.517 KEUR t.o.v. 7.375 KEUR per Q1 2021. De EPRA winst  – deel van de groep bedraagt 10.171 KEUR. De EPRA winst  na correctie voor IFRIC 21 bedraagt 13.375 KEUR per 31 maart 2022 t.o.v. 9.515 KEUR per Q1 2021. De EPRA winst  na correctie voor IFRIC 21 – deel van de groep bedraagt 13.029 KEUR.

<sup>8</sup> Op basis van het aantal aandelen.

De EPRA winst  per aandeel<sup>9</sup> bedraagt 0,38 EUR, de EPRA winst  per aandeel – deel van de groep bedraagt 0,37 EUR. Na correctie voor IFRIC 21 bedraagt deze 0,48 EUR per aandeel. De EPRA winst  na correctie voor IFRIC 21 – deel van de groep bedraagt 0,47 EUR.


In KEUR	31/03/2022	Per aandeel	31/03/2021
EPRA winst	10.517	0,38	7.375
EPRA winst – deel van de groep	10.171	0,37	7.199
EPRA winst – na correctie voor IFRIC 21	13.375	0,48	9.515
EPRA winst – na correctie voor IFRIC 21 – deel van de groep	13.029	0,47	9.339

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 2022 een provisie opgenomen voor het volledige jaar 2022 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 2022, 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 31 maart 2022 verhogen ten belope van een bedrag van 2.859 KEUR. In die hypothese zou de EPRA winst  – deel van de groep 13.029 KEUR bedragen.

### 3. Nettoresultaat

Het nettoresultaat bedraagt 49.502 KEUR per 31 maart 2022 t.o.v. 14.126 KEUR per 31 maart 2021. Het nettoresultaat per aandeel bedraagt 1,78 EUR.<sup>10</sup>

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

### 4. Reële waarde van de vastgoedportefeuille

Per 31 maart 2022 bestaat de portefeuille uit 13.992 verhuurbare studentenunits. De totale vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd aan een bedrag ten belope van 2.012 MEUR per 31 maart 2022.

Indien alle gecommitteerde acquisities en projecten gerealiseerd worden, zet deze stijging zich verder naar ca. 2,8 miljard EUR, met meer dan 21.000 verhuurbare studentenunits.

### 5. Schuldgraad

Per 31 maart 2022 bedroeg de schuldgraad 49,10% t.o.v. 47,58% per 31 december 2021.

<sup>9</sup> Voor de berekening van de EPRA winst per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 31 maart 2022, zijnde 27.781.301

<sup>10</sup> Op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

### III. **FINANCIERING**

Per 31 maart 2022 had de Vennootschap financieringsovereenkomsten afgesloten met 14 kredietverstrekkers voor een bedrag van 1.477 MEUR, inclusief 200 MEUR Commercial Paper. Per 31 maart 2022 had de Vennootschap voor 1.002 MEUR aan financieringen opgenomen.

De vennootschap tracht de looptijd van de leningen te spreiden, waarbij de gemiddelde looptijd 4,57 jaar bedraagt per 31 maart 2022.

Verder heeft de vennootschap per 31 maart 2022 IRS contracten voor een bedrag van 479 MEUR. De opgenomen financieringen (1.004 MEUR) waren per 31 maart 2022 voor 85% ingedekt hetzij via Interest Rate Swap overeenkomsten, hetzij via vastrentende interestvoeten.

De gemiddelde financieringskost<sup>1</sup> over 2022 bedraagt 1,79% (2021: 2,15%).

In de loop van 2022 kwamen er 2 leningen bij BNPPF voor in totaal 50 MEUR, 1 lening bij KBC voor 25 MEUR, 1 lening bij Argenta voor 20 MEUR, alsook 1 lening bij ING voor 20 MEUR op vervalddag. Onderhandelingen werden gevoerd met de 3 banken, BNPPF, Argenta en ING, en een akkoord werd bekomen om de leningen te herfinancieren tot 31/03/2027 en 11/10/2026 voor wat BNPPF betreft, tot 31/12/2027 wat Argenta betreft en tot 5/5/2026 wat ING betreft.

### IV. **VOORNAAMSTE REALISATIES EERSTE KWARTAAL 2022**

#### 1. **Afname Collblanc Student Housing**

In 2019 werd een akkoord gesloten voor de acquisitie van een te ontwikkelen studentenpand in Barcelona, Collblanc. Na ontwikkeling zou dit gebouw door Xior aangekocht worden. Het gebouw werd ondertussen opgeleverd en op 28 februari 2022 werd dan ook overgegaan tot de overdracht van de aandelen van de vennootschap Collblanc Student Housing.

#### 2. **Xior zet internationale expansie verder met intrede in Polen**

Xior zet als continentale vastgoedspeler gespecialiseerd in studentenvastgoed haar internationale expansiestrategie verder door een 5de land toe te voegen aan haar portefeuille. Na België, Nederland, Spanje en Portugal wordt Polen een additionele drijfkracht voor het verder realiseren van Xior's internationale groeiplannen. Met een eerste investeringsproject in Warschau met meer dan 500 kamers zet Xior meteen een substantiële eerste stap in deze nieuwe markt. De totale investeringswaarde bedraagt ca. 32 MEUR met een bruto investeringsrendement van ca. 9%. De volledige investering zal plaatsvinden in EUR, om zo het wisselrisico te vermijden. Oplevering wordt verwacht in 2024.

#### 3. **Verdere uitbreiding in Granada: nieuw ontwikkelingsproject op toplocatie**

Xior tekende de intentiebrief voor de ontwikkeling van een gloednieuwe residentie in Granada, waarmee Xior een tweede locatie toevoegt aan haar portefeuille in deze Andalusische studentenstad. Dit ontwikkelingsproject bestaat uit ca. 310 kamers (allemaal uitgerust met individuele badkamer) alsook diverse gemeenschappelijke ruimtes. Deze ontwikkeling zal voldoen aan hoge duurzaamheidsvereisten en zal opgeleverd worden in Q3 2025 en zal gedurende 12 jaar uitgebaat worden door Odalys, met wie Xior reeds drie andere projecten lopende heeft. Ook voor deze residentie zal met Odalys een triple net huurovereenkomst afgesloten worden en dit voor een looptijd van 12 jaar tegen een vaste huurprijs.

#### 4. Update over studentenhuysvesting in Vaals

Zoals door Xior aangekondigd op 25 februari 2022, heeft Xior in januari 2022 samen met het college van de gemeente Vaals geconcludeerd dat een groot aantal studentenwoningen op de door Xior op 24 augustus 2021 aangekondigde locatie aan de Selzerbeeklaan onmogelijk te realiseren is. In navolging van deze conclusie heeft Xior beroep gedaan op de realisatie van de ontbindende voorwaarde inzake de door Xior op 24 augustus 2021 aangekondigde koopovereenkomst. De gemeente Vaals zal thans samen met Xior de komende maanden onderzoeken, mede aan de hand van aanwijzingen ontvangen naar aanleiding van de gesprekken met omwonenden en met het college, of er andere mogelijkheden zijn voor deze door Xior en door het gemeentebestuur gewenste ontwikkeling in Vaals. Er zal hierbij bijkomend gekeken worden naar de mogelijkheid tot creatie van een samenhangend geheel van (nieuwe) woonfuncties in het gebied.

#### 5. Verwerving renovatieproject met de stad Seraing

De stad Seraing is eigenaar van een prachtig park van 4 hectare, beplant met opmerkelijke bomen en met een te renoveren erfgoed. Voor de planning van deze herontwikkeling, werd begin maart 2022 een multidisciplinair team aangesteld, met als opdracht het ontwerpen, realiseren, financieren en beheren van een wooncomplex met diensten voor studenten en young professionals.

Het kasteel van Trassenster, dat in het hart van het park is gebouwd, zal eveneens worden gerestaureerd en getransformeerd om een dienstverlenende functie te ontwikkelen, geïntegreerd in het project.

Programma:

- Bouw van ca. 300 woningen met diverse gemeenschappelijke ruimten en winkels
- Eigentijds, functioneel en tijdloos interieurdesign
- Ontwikkeling van een openbaar plein als verbinding tussen de wijk en de residentie. Het plein is het einde van de "Ateliers Centraux" loopbrug en biedt een ruimte voor wonen en ontmoeten
- Openstelling en renovatie van het kasteel van Trassenster om diensten aan te bieden open voor het publiek: restaurants en terrassen, of gereserveerd voor studenten: bibliotheek, studiezalen, leesruimtes en ontspanningsruimtes
- Ontwikkeling van het park en publiek toegankelijke patio's
- Parkings voor bewoners en gedeelde mobiliteit

Transactie:

Xior Student Housing wordt volledig eigenaar van de studentenresidentie en krijgt een erfpacht van 50 jaar op het Kasteel van Trassenster (onder voorbehoud van het verkrijgen van de nodige vergunningen). De geschatte investeringswaarde bedraagt 26 MEUR (indicatief) met een verwacht aanvangsrendement in lijn met de huidige markttrendementen voor studentenhuysvesting. De oplevering is verwacht in 2024

## V. Operationele update

### 1. Verhuur

Ook dit jaar merkt Xior opnieuw een enorme rush naar studentenkamers. Reeds eind vorig jaar ontvingen de diverse verhuurkantoren al vele aanvragen met een piek begin maart en ook de retentiegraden liggen opmerkelijk hoog. Voor het nieuwe verhuurseizoen wordt verwacht dat het structureel onevenwicht tussen vraag en aanbod zal leiden tot huurstijgingen boven de inflatie (groei "like for like"). Daarbovenop zijn ook de kosten voor nutsvoorzieningen tegen inflatie ingedekt. De doorgevoerde huurprijsstijgingen hebben geen effect op de toenemende vraag naar studentenkamers.

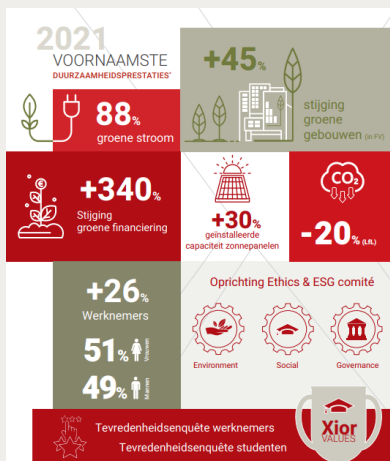
- In **België** was Leuven in een recordtempo uitverhuurd en ook in Gent worden de laatste kamers momenteel verhuurd. De retentie in deze steden lag ongezien hoog (65-80%). Ook voor de andere steden verloopt de verhuur vlot en zijn openkotdagen snel volzet.
- In **Nederland** start de verhuur traditioneel midden mei op, maar ook hier lopen de wachtlijsten op en ontvangen de lokale teams al veel aanvragen.

- In **Portugal** en in **Spanje** start de verhuur pas in juli op, maar ook hier ziet Xior dezelfde tendens met hoge retentiegraden en goed gevulde wachtlijsten. Opvallend in deze landen is de terugkeer van groepsreservaties via universiteiten, nu de coronacrisis meer aan het stabiliseren is.

**2. Inning huurgelden:** de commerciële teams in de vier landen blijven zich inzetten om de laatste huurgelden te innen. De huurgelden voor Q1 2022 werden voor het overgrote deel ontvangen en de inningsgraad bedraagt 94,8% t.o.v. 94% per Q1 2021. De lokale teams blijven extra aandacht besteden aan het innen van de resterende huurgelden.

### 3. ESG

Xior publiceerde op 19 april 2022 haar **duurzaamheidsverslag** over 2021. Dit Verslag kan geraadpleegd worden op de website. Hier publiceerde Xior onder andere haar voornaamste duurzaamheidsprestaties over 2021. Hierbij kon de CO<sub>2</sub> al met 20% gereduceerd worden, en kon Xior ook haar groene stroom verhogen met 88%.



Intussen wordt het North Star project verder uitgerold en wordt verder gewerkt aan Xior's CO<sub>2</sub> reductieplan en targets.

### People

Eind 2021 lanceerde Xior haar eerste personeelsbevraging, die meteen ook als basis dient voor de uitrol van de nieuwe Human Capital Strategie die eind 2021 werd aangekondigd. Deze strategie heeft als doel het creëren van een coherent en duurzaam personeelsbeleid dat de langetermijndoelstellingen van Xior ondersteunt en de onderneming en haar human capital *future-proof* zal maken. Voor een snelgroeiend bedrijf in een continu wijzigende omgeving is het van belang om voorsprong te nemen en niet enkel te bouwen aan de organisatie van vandaag maar ook aan die van morgen, door proactief het juiste talent aan te trekken en bestaande werknemers verder te ontwikkelen.

Deze nieuwe strategische aanpak was ook noodzakelijk: door de pijlsnelle groei van de onderneming, groeide het aantal werknemers van 136 eind 2020 naar 172 eind 2021. Als we bovendien rekening houden met het personeel van Quares Student Housing, recente aanwervingen, zelfstandigen alsook tijdelijke werknemers overschrijft de Xior Family intussen de grens van 200 medewerkers.

### Planet

Reeds in 2021 werd een aanzienlijke daling in CO<sub>2</sub> intensiteit opgemeten. Voor dezelfde like for like scope daalde deze intensiteit met 20% dankzij haar inspanningen om het aandeel hernieuwbare energie te vergroten. In totaal steeg dit van 14% naar 88% door een mix van groene stroom contracten en eigen opwekking door de geïnstalleerde capaciteit van de zonnepanelen te verhogen met 30%.

Aan Xior's CO<sub>2</sub> klimaatplan wordt volop verder gewerkt, met als doel om later in 2022 de reductietargets te kunnen definiëren. Het energy team zal verder uitgebreid worden om Xior's duurzaamheidsstrategie verder te ondersteunen, implementeren en bijsturen. De definiëring van de reductietargets zal gebeuren volgens het SBTi framework. Op basis van deze definitie zal een concreet CO<sub>2</sub> reductieplan opgesteld worden en zal geanalyseerd worden welke bestaande gebouwen in aanmerking komen om via energie efficiënte systemen de CO<sub>2</sub> voetafdruk te verminderen.

### Process

Het groeien van de onderneming vereist ook een verdere professionalisering van de onderneming op vlak van governance met een verdere focus op compliance, risk, policies en procedures. In dat kader werd ook de interne audit uitgebreid en werd in april een Ethics & ESG comité opgericht, dat zal bestaan uit de CEO en twee niet uitvoerende bestuursleden. Dit comité zal waken over de verschillende policies

en mogelijke inbreuken hiervan (diversiteit, human rights, corruptie, ...) waarbij ook driejaarlijks een ethics audit zal plaatsvinden. Dit comité zal ook verdere ESG initiatieven uitrollen.

#### 4. Pipeline on track

Xior beschikt over een uitgebreide pijplijn met in totaal ca. 7.000 units verspreid over de vier landen waar Xior reeds actief is en een eerste ontwikkelingsproject in Polen. Deze ontwikkelingspijplijn is on track: dankzij vaste prijsafspraken en het merendeel van de projecten die via turn-key overeenkomsten ontwikkeld worden, kent Xior voorlopig geen negatieve impact van stijgende bouwrijzen.

#### Bouwwerkzaamheden gestart in Tweebaksmarkt

Xior kondigde op 24 februari 2021 de verwerving aan van Project City Lofts te Leeuwarden.<sup>11</sup> Dit project betreft de herontwikkeling en het terug tot leven brengen van het voormalig KPN gebouw tot een gloednieuwe residentie met 183 studentenkamers en een totale investeringswaarde van ca. 18,5 MEUR. Begin 2022 werd de herontwikkelingsvergunning bekomen en zijn de eerste bouwwerken reeds gestart na het afsluiten van de aannemingsovereenkomst. Het project zal voor de start van het academiejaar 2023-2024 worden opgeleverd.



#### 5. Future proof Xior: verdere interne professionalisering

Naast de groei van de portefeuille, groeit en professionaliseert Xior ook sterk op intern vlak. Het fors groeiende personeelsbestand over de voorbije jaren, vereiste een nieuwe, strategische aanpak van het personeelsbeleid met niet enkel een nieuwe strategie, maar ook een uitbreiding van het human capital team, en een strategische oefening met het hertekenen interne functies/organisaties. Één van de aanwervingen in dit kader, om onder meer de operationele slagkracht in Nederland te verhogen, is die van Dick Schotman.

#### Dick Schotman versterkt Xior Nederland

Dick Schotman vervoegt Xior Nederland als “*Director of operations the Netherlands*”. Dick behaalde een Master in Financial Economics aan de Erasmus Universiteit Rotterdam, waarna hij in 2010 zijn carrière is gestart op de M&A afdeling van Royal Bank of Scotland (vervolgens ABN AMRO Bank). De laatste 4,5 jaar was Dick in België actief als zakenbankier voor ABN AMRO Bank, waar hij een belangrijke rol heeft gespeeld in de (weder)opbouw van de zakelijke vastgoedportefeuille.

**Dick Schotman:** “*Ik ben enorm enthousiast en gemotiveerd om Xior te vervoegen, een indrukwekkend groeiverhaal met een nog groter groeipotentieel. De Nederlandse markt kent vele uitdagingen: niet enkel is er een groot tekort aan studentenhuising maar ook de studentenpopulatie blijft groeien, en hier wil ik graag mijn steentje aan bij kunnen dragen!*”

## VI. GROEIVooruitzichten

Xior beoogt ook in 2022 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 projectontwikkelingspijplijn. Xior is ervan overtuigd dat zowel in België, Nederland als in het Iberisch schiereiland verschillende attractieve groeimogelijkheden beschikbaar blijven.

<sup>11</sup> Zie persbericht “Jaarlijks Communiqué – Bekendmaking jaarresultaten 2020” van 24/02/2021.



Verwacht wordt dat het structureel onevenwicht tussen vraag en aanbod zal leiden tot **huurstijgingen boven de inflatie** (groei “like for like”). Daarbovenop zijn ook de kosten voor nutsvoorzieningen tegen inflatie ingedekt.

De Vennootschap stelt voor boekjaar 2022 een EPRA winst per aandeel voorop van 2,00 EUR, wat een stijging van 11% vertegenwoordigt ten opzichte van 2021, waarbij voor het dividend per aandeel een doelstelling wordt vooropgesteld van 1,60 EUR bruto per aandeel met minimale *payout* van 80% (een stijging met 11% ten opzichte van 2021). Dit tegenover de eerder aangekondigde EPRA winst per aandeel van 1,98 EUR. 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 2021 toenam met 32% als gevolg van de succesvolle kapitaalverhoging van maart 2021 en de kapitaalverhoging van december 2021. Voor 2023 verwacht Xior eveneens een stijging van de EPRA winst per aandeel tot 2,20 EUR en dividend van 1,76 EUR per aandeel.

Na volledige ontwikkeling van de portefeuille wordt een geannualiseerde huur vooropgesteld van ca. 136 MEUR.

Xior verwacht een schuldgraad die rond 50%-55% ligt ten gevolge van de verdere uitvoering van deze groeistrategie per einde 2022.

Xior verwacht over 2022 een bezettingsgraad die in lijn ligt met de huidige bezettingsgraad.

## VII. **FINANCIELE KALENDER\***

Algemene Vergadering	19 mei 2022
Payment date dividend 2021 (coupon 17-19-20)	25 mei 2022
Bekendmaking resultaten per 30 juni 2022 (voor beurs)	5 augustus 2022
Bekendmaking resultaten per 30 september 2022 (voor beurs)	25 oktober 2022

\* Toekomstige data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.

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

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

**Christian Teunissen, CEO**  
**Frederik 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



**VIII. FINANCIËLE OVERZICHTEN**
**GECONSOLIDEERDE OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE**

<b>ACTIVA (in KEUR)</b>	<b>31/03/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>I. VASTE ACTIVA</b>	<b>2.048.415</b>	<b>1.987.008</b>
B. Immateriële vaste activa	467	297
C. Vastgoedbeleggingen	2.012.106	1.967.056
a. Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.858.091	1.817.597
b. Projectontwikkelingen	154.015	149.459
D. Andere materiële vaste activa	912	1.034
a. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	912	1.034
E. Financiële vaste activa	14.026	686
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	13.384	0
Andere	642	686
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	2.922	135
H. Uitgestelde belastingen – activa	676	491
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	17.306	17.309
<b>II. VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>156.559</b>	<b>89.438</b>
D. Handelsvorderingen	1.494	2.693
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	112.462	65.309
a. Belastingen	2.390	2.589
c. Andere	110.072	62.720
F. Kas en kasequivalenten	31.066	10.849
G. Overlopende rekeningen	11.537	10.586
Voorafbetaalde vastgoedkosten	5.180	3.948
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	2.072	1.481
Andere	4.284	5.158
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>2.204.975</b>	<b>2.076.446</b>

<b>PASSIVA (in KEUR)</b>	<b>31/03/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>1.053.302</b>	<b>1.003.852</b>
<b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</b>	<b>1.033.177</b>	<b>984.436</b>
A. Kapitaal	494.707	494.772
a. Geplaatst kapitaal	500.063	500.063
b. Kosten kapitaalverhoging (-)	-5.356	-5.291
B. Uitgiftepremies	508.008	508.008

**Gereguleerde Informatie**

C. Reserves	-18.155	-99.519
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	-2.018	-2.018
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-34.439	-34.439
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-24.509	-24.509
Reserves voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de equity methode	-3.494	-3.494
Overige reserves	0	0
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	46.305	-35.059
D. Nettoresultaat van het boekjaar	48.616	81.174
II. Minderheidsbelangen	20.125	19.416
VERPLICHTINGEN	1.151.673	1.072.593
I. Langlopende verplichtingen	919.185	854.363
B. Langlopende financiële schulden	825.262	750.254
a. Kredietinstellingen	626.547	551.345
b. Financiële leasing	5.081	5.146
c. Andere	193.634	193.763
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	0	13.023
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	13.023
E. Andere langlopende verplichtingen	28.640	28.177
F. Uitgestelde belastingen verplichtingen	65.284	62.909
a. Exit taks	6.772	6.723
b. Andere	58.512	56.186
II Kortlopende verplichtingen	232.488	218.231
B. Kortlopende financiële schulden	181.678	165.342
a. Kredietinstellingen	181.678	165.342
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	14.233	17.707
a. Exit taks	529	-9
b. Andere	13.704	17.717
Leveranciers	11.566	13.492
Huurders	406	2.328
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	1.732	1.897
E. Andere kortlopende verplichtingen	26.857	26.436
Andere	26.857	26.436
F. Overlopende rekeningen	9.720	8.745



**Gereguleerde Informatie**

a. Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	2.599	2.368
b. Gelopen, niet vervallen interesten	3.373	2.027
c. Andere	3.748	4.349
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>2.204.975</b>	<b>2.076.446</b>

**GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING**

Resultatenrekening (in KEUR)	31/03/2022	31/03/2021
I.(+) Huurinkomsten	25.079	17.762
(+) Huurinkomsten	23.967	17.300
(+) Huurgaranties	1.233	593
(-) Huurkortingen	-121	-131
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-262	-135
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>24.817</b>	<b>17.627</b>
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	5.643	3.882
- Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	5.627	3.817
- Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	16	65
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-7.032	-4.291
- Huurlasten gedragen door de eigenaar	-7.014	-4.207
- Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-18	-84
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-167	-221
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>23.261</b>	<b>16.996</b>
IX.(-) Technische kosten	-1.184	-784
Recurrente technische kosten	-1.191	-819
(-) Herstellingen	-1.009	-679
(-) Verzekeringspremies	-182	-140
Niet recurrente technische kosten	8	35
(-) Schadegevallen	8	35
X.(-) Commerciële kosten	-143	-166
(-) Publiciteit, ...	-98	-129
(-) Juridische kosten	-45	-37
XI.(-) Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-164	-184
XII.(-) Beheerskosten van het vastgoed	-1.491	-1.050
(-) Beheerskosten (extern)	0	-72
(-) Beheerskosten (intern)	-1.491	-978
XIII.(-) Andere vastgoedkosten	-2.938	-2.287
(-) Honoraria architecten	0	0
(-) Honoraria schatters	-89	-82
(-) Andere vastgoedkosten	-2.848	-2.204
(+/-) VASTGOEDKOSTEN	-5.919	-4.471
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>17.341</b>	<b>12.525</b>

**Gereguleerde Informatie**

XIV.(-) Algemene kosten van de vennootschap	-2.920	-1.808
XV.(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	3	12
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>14.424</b>	<b>10.729</b>
XVI.(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	89	0
XVII.(+/-) Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
XVIII.(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	15.828	2.024
(+) Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	19.819	2.744
(-) Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.991	-720
XIX.(+) Ander portefeuilleresultaat	-624	-464
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>29.718</b>	<b>12.289</b>
XX.(+) Financiële opbrengsten	147	111
(+) Geïnde interesten en dividenden	147	111
XXI.(-) Netto interestkosten	-2.844	-2.659
(-) Nominale interestlasten op leningen	-1.834	-1.835
(-) Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-102	-94
(-) Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-908	-730
XXII.(-) Andere financiële kosten	-619	-264
- Bankkosten en andere commissies	-454	-197
- Andere	-165	-66
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	25.904	5.569
(+/-) FINANCIEEL RESULTAAT	22.587	2.757
XXIV Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint	118	40
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>52.423</b>	<b>15.086</b>
XXV. Vennootschapsbelastingen	-591	-960
XXVI. Exit taks	-71	0
(+/-) BELASTINGEN	-2.258	-960
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>49.502</b>	<b>14.126</b>
<b>EPRA WINST</b>	<b>10.517</b>	<b>7.375</b>
<b>EPRA WINST – DEEL VAN DE GROEP</b>	<b>10.171</b>	<b>7.199</b>
<b>RESULTAAT VAN DE PORTEFEUILLE</b>	<b>15.293</b>	<b>1.560</b>
<b>UITGESTELDE BELASTINGEN MBT IAS 40 CORRECTIES</b>	<b>-2.330</b>	<b>-417</b>
<b>VARIATIES IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA</b>	<b>26.022</b>	<b>5.609</b>
<b>EPRA WINST  PER AANDEEL (in EUR)</b>	<b>0,38</b>	<b>0,33</b>
<b>EPRA WINST  PER AANDEEL (in EUR) – DEEL VAN DE GROEP</b>	<b>0,37</b>	<b>0,33</b>

**IX. ALTERNATIEVE PRESTATIE INDICATOREN (APM's): RECONCILIATITABELLEN**

<b>EPRA winst</b>	<b>31/03/2022</b>	<b>31/03/2021</b>
Nettoresultaat	49.502	14.126
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-15.828	-2.024
Ander portefeuilleresultaat	624	464
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-89	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-26.022	-5.609
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	2.330	417
<b>EPRA winst</b>	<b>10.517</b>	<b>7.375</b>
<b>EPRA winst - deel van de groep</b>	<b>10.171</b>	<b>7.199</b>

<b>EPRA winst na correctie IFRIC 21</b>	<b>31/03/2022</b>	<b>31/03/2021</b>
Nettoresultaat	49.502	14.126
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-15.828	-2.024
Ander portefeuilleresultaat	624	464
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-89	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-26.022	-5.609
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	2.330	417
<b>EPRA winst</b>	<b>10.517</b>	<b>7.375</b>
Impact IFRIC 21	2.859	2.140
<b>EPRA winst na correctie IFRIC 21</b>	<b>13.375</b>	<b>9.515</b>
EPRA winst na correctie IFRIC 21 - deel van de groep	13.029	9.339

<b>Resultaat van de portefeuille</b>	<b>31/03/2022</b>	<b>31/03/2021</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	89	0
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	15.828	2.024
Ander portefeuilleresultaat	-624	-464
<b>Resultaat van de portefeuille</b>	<b>15.293</b>	<b>1.560</b>

<b>Gemiddelde interestvoet</b>	<b>31/03/2022</b>	<b>31/03/2021</b>
Nominale interestlasten op leningen	1.834	1.835

Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	908	730
Geactiveerde interesten	929	910
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	981.684	711.729

<b>Gemiddelde interestvoet</b>	<b>1,50%</b>	<b>1,95%</b>
--------------------------------	--------------	--------------

<b>Gemiddelde interestvoet excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>	<b>1,13%</b>	<b>1,54%</b>
---	--------------	--------------

<b>Gemiddelde financieringskost</b>	<b>31/03/2022</b>	<b>31/03/2021</b>
-------------------------------------	-------------------	-------------------

Nominale interestlasten op leningen	1.834	1.835
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	908	730
Geactiveerde interesten	929	910
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	102	94
Bankkosten en andere commissies	619	264
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	981.684	711.729

<b>Gemiddelde financieringskost</b>	<b>1,79%</b>	<b>2,15%</b>
-------------------------------------	--------------	--------------

Gemiddelde financieringskost excl. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	<b>1,42%</b>	<b>1,74%</b>
---	--------------	--------------

<b>Per 31/03/2022</b>	<b>EPRA NRV</b>	<b>EPRA NTA</b>	<b>EPRA NDV</b>	<b>EPRA NAW</b>	<b>EPRA NNAW</b>
-----------------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	------------------

*IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen*

	1.033.177	1.033.177	1.033.177	1.033.177	1.033.177
--	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

<i>Minderheidsbelangen</i>	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	20.125	20.125
----------------------------	------------	------------	------------	--------	--------

**IN MINDERING**

*Uitgestelde belastingen in relatie tot FV winsten op IP FV van de financiële instrumenten*

	58.512	58.512	XXXXXXXXXX	58.512	XXXXXXXXXX
--	--------	--------	------------	--------	------------

	-13.384	-13.384	XXXXXXXXXX	-13.384	XXXXXXXXXX
--	---------	---------	------------	---------	------------

<i>Immateriële vaste Activa per IFRS BS</i>	XXXXXXXXXX	467	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
---	------------	-----	------------	------------	------------

**TOEVOEGEN**

*FV van vastrentende schulden*

	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	12.678	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
--	------------	------------	--------	------------	------------

<i>Mutatierchten</i>	114.630	nvt	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
----------------------	---------	-----	------------	------------	------------

**Gereguleerde Informatie**

<b>NAV</b>	1.192.935	1.077.838	1.045.855	1.098.430	1.053.302
<i>Volledig verwaterd aantal aandelen</i>	27.781.301	27.781.301	27.781.301	27.781.301	27.781.301
<b>NAV per aandeel</b>	<b>42,94</b>	<b>38,80</b>	<b>37,65</b>	<b>39,54</b>	<b>37,91</b>
<b>NAV per aandeel – deel van de groep</b>	<b>42,94</b>	<b>38,80</b>	<b>37,65</b>	<b>38,81</b>	<b>37,19</b>
	Fair Value	% van totaal portefeuille	% excl. uitgestelde belasting		
<i>Portefeuille die onderworpen is aan uitgestelde belastingen en die bedoeld is om aan te houden en niet te verkopen op de lange termijn.</i>	2.012.106	100	100		
<i>Portefeuille die onderworpen is aan een gedeeltelijke uitgestelde belasting en aan fiscale structurering</i>	0	0	0		
<b>Per 31/12/2021</b>	<b>EPRA NRV</b>	<b>EPRA NTA</b>	<b>EPRA NDV</b>	<b>EPRA NAW</b>	<b>EPRA NNAW</b>
<i>IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen</i>	984.436	984.436	984.436	984.436	984.436
<i>Minderheidsbelangen</i>	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	19.416	19.416
<b>IN MINDERING</b>					
<i>Uitgestelde belastingen in relatie tot FV winsten op IP FV van de financiële instrumenten</i>	56.186	56.186	XXXXXXXXXX	56.186	XXXXXXXXXX
<i>Immateriële vaste Activa per IFRS BS</i>	13.023	13.023	XXXXXXXXXX	13.023	XXXXXXXXXX
	XXXXXXXXXX	297	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<b>TOEVOEGEN</b>					
<i>FV van vastrentende schulden</i>	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	-7.584	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<i>Mutatierrechten</i>	112.273	nvt	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<b>NAV</b>	1.165.918	1.053.348	976.852	1.073.061	1.003.852
<i>Volledig verwaterd aantal aandelen</i>	27.781.301	27.781.301	27.781.301	27.781.301	27.781.301
<b>NAV per aandeel</b>	<b>41,97</b>	<b>37,92</b>	<b>35,16</b>	<b>38,63</b>	<b>36,13</b>
<b>NAV per aandeel – deel van de groep</b>	<b>41,97</b>	<b>37,92</b>	<b>35,16</b>	<b>37,93</b>	<b>35,44</b>



	Fair Value	% van totaal portefeuille	% excl. uitgestelde belasting
<i>Portefeuille die onderworpen is aan uitgestelde belastingen en die bedoeld is om aan te houden en niet te verkopen op de lange termijn.</i>	1.967.056	100	100
<i>Portefeuille die onderworpen is aan een gedeeltelijke uitgestelde belasting en aan fiscale structurering</i>	0	0	0

## X. 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.
Resultaat van de portefeuille	Resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen +/- ander portefeuilleresultaat	Metten van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst/verlies op de vastgoedbeleggingen
Gemiddelde interestvoet	Interestkosten inclusief IRS interestkosten gedeeld door de gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	Metten van de gemiddelde interestkost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren
Gemiddelde interestvoet excl. IRS interestkosten	Interestkosten exclusief IRS interestkosten gedeeld door de gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	Metten van de gemiddelde interestkost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren
Gemiddelde financieringskost	Interestkosten inclusief IRS interestkosten + arrangement fees en commitment fees gedeeld door gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	Metten van de gemiddelde financieringskost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren
Gemiddelde financieringskost excl. IRS interestkosten	Interestkosten exclusief IRS interestkosten + arrangement fees en commitment fees gedeeld door gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	Metten van de gemiddelde financieringskost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren
EPRA winst per aandeel	Netto resultaat +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- overig portefeuilleresultaat +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties gedeeld door het gemiddelde aantal aandelen	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA 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	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers

Gereguleerde Informatie

EPRA NNNAW	zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn. EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de (i) reële waarde van de financiële instrumenten, (ii) de reële waarde van de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen van de NAV per IFRS-jaarrekening om de belanghebbenden de meest relevante informatie over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap, onder verschillende scenario's te verstrekken.
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	Veronderstelt dat entiteiten nooit vastgoed verkopen en beoogt de waarde te vertegenwoordigen die nodig is om het vastgoed te herbouwen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen van de NAV per IFRS-jaarrekening om de belanghebbenden de meest relevante informatie over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap, onder verschillende scenario's te verstrekken.
EPRA Net Tangible Assets (NTA)	Veronderstelt dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van onvermijdelijke uitgestelde belasting zich kristaliseren.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen van de NAV per IFRS-jaarrekening om de belanghebbenden de meest relevante informatie over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap, onder verschillende scenario's te verstrekken.
EPRA Net Disposal Value (NDV)	Vertegenwoordigt de aandeelhouderswaarde in een 'uitverkoop scenario', waarbij uitgestelde belasting, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen zijn berekend naar de volledige omvang, na aftrek van de daaruit voortvloeiende belasting.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen van de NAV per IFRS-jaarrekening om de belanghebbenden de meest relevante informatie over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap, onder verschillende scenario's te verstrekken.
EPRA 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
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 studentenhuizing 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 maart 2022, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van ca. EUR 2,01 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 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.