



# Q3 2022 Resultaten Xior Student Housing

Tussentijdse resultaten per 30.09.2022

22 november 2022



**XIOR**  
STUDENT HOUSING

Sterke Q3 2022 resultaten tonen stevige afrap voor nieuw academisch jaar: 19% stijging van EPRA winst en EPS 2022 van 2,07 EUR herbevestigd

Effect van Basecamp assets volledig verwerkt in balans met positieve P&L-impact vanaf Q4 2022

Na belangrijke uitbreiding van de portefeuille met c. 730 MEUR ligt de nadruk nu op interne waardecreatie

Positieve langetermijnvooruitzichten dankzij uniek en veerkrachtig bedrijfsmodel



### Kerncijfers – Sterke resultaten met een robuuste balans en een sterke start van het academiejaar 2022-2023

- ◆ De **EPRA winst** (deel van de groep) bedraagt **1,446 EUR per aandeel**<sup>1</sup> na correctie IFRIC 21, een **stijging van 19%** t.o.v. het jaar voordien.
- ◆ Het nieuwe academiejaar gaat van start met een **hoge bezettingsgraad van 98%** en een **historisch hoge retentiegraad**. Het **netto huurresultaat is met 40% gestegen** t.o.v. Q3 2021, dankzij de continue hoge vraag naar studentenkamers, wat resulteert in een razendsnelle verhuur, hogere huurinkomsten en de mogelijkheid biedt de inflatiekosten door te rekenen.
- ◆ De **Reële Waarde** van de portefeuille stijgt met c. 730 MEUR tot **meer dan 2,9 miljard EUR (+50%** op jaarbasis).
- ◆ De **schuldgraad (49,95%)** blijft onder 50%, met de blijvende strategie om deze lager dan 50% te houden door de optimalisatie en strategische herziening van de (toekomstige) portefeuille
- ◆ Het **renterisico is onder controle**. Financieringen zijn namelijk grotendeels (91%) ingedekt tegen stijgingen voor **c. 6.3 jaar** via vastrentende contracten en een macro-hedge (die zowel bestaande schulden dekt als toekomstige herfinanciering van aflopende schulden). De gemiddelde financieringskost bedraagt 1,79%, met een gemiddelde looptijd van 4,8 jaar.
- ◆ **EPRA NTA/aandeel is met 16% gestegen** tot 44,03 EUR (t.o.v. 37,92 EUR per 31/12/2021).

### Portefeuille en operationele update – Integratie van Basecamp hand in hand met optimalisatie en strategische herziening van portefeuille

- ◆ Na de **mijlpaalacquisitie van Basecamp** bedraagt de portefeuille **17.737 verhuurbare units** verspreid over 8 landen en 43 steden. Via een doeltreffende integratie en optimalisatie van de kosten en de activiteiten wil Xior de **synergieën maximaliseren**.
- ◆ **Interne waardecreatie**: focus op **efficiëntiewinst en kostenbeheersing**, via de verdere implementatie van het digitale transformatieproces en de schaalvergroting van het operationele platform.
- ◆ **Portefeuille en pijplijnoptimalisatie**: desinvesteringsprogramma in twee fasen van de minst efficiënte, minst duurzame of niet-kern activa ligt **op schema**: fase 1 (c. 30 MEUR) grotendeels voltooid tegen jaareinde; targets voor meer substantiële fase 2 worden geïdentificeerd. Bijkomende **strategische screening van de pijplijn** van welke ontwikkelingen moeten worden gestart of uitgesteld, zal de mogelijkheid bieden de *cost to come* in 2022-2023 te verlagen met c. 123 MEUR en een gezonde balans te garanderen.
- ◆ **Erkenning van ESG-inspanningen**: Gouden EPRA Sustainability Best Practice award voor het 3<sup>e</sup> jaar op rij.

### Vooruitzichten - Positieve langetermijnvooruitzichten, gezien inflatoire uitdagingen worden gecompenseerd door uniek bedrijfsmodel gefocust op sterke onderliggende markt

- ◆ De gemiddelde **huurgroei voor academiejaar 2022-2023** wordt **geschat op c. 4%**, wat zal bijdragen tot een hogere like-for-like groei vanaf Q4 2022. Q3 2022 like-for-like staat op 2,64% en wordt verwacht verder te groeien tot 4,1% in Q4 2022. Beperkt risico van verhoogde energiekosten, gezien deze worden afgedekt of doorgerekend.
- ◆ De **langetermijnvooruitzichten** zijn **positief** gezien studentenhuisvesting de gunstige effecten ervaart van een robuuste en groeiende vraag naar hoger onderwijs en een groeiende studentenpopulatie.

<sup>1</sup> De cijfers per aandeel worden berekend op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen, rekening houdend met het dividendrecht van de betrokken aandelen, tenzij anders aangegeven.

- ♦ De EPRA winstverwachting per aandeel van 2.07 EUR voor 2022 en 2.38 EUR voor 2023 wordt bevestigd. De dividendverwachting voor 2022 en 2023 worden herbevestigd op respectievelijk 1,66 EUR en 1,90 EUR.

### Christian Teunissen, CEO:

"In de sector van studentenhuisvesting, komt met het derde kwartaal een glashelder zicht op de huurcontracten voor het nieuwe academiejaar. Naast een bevestigde, uitstekende bezettingsgraad van 98%, verwachten we een verdere groei van de vraag naar studentenhuisvesting dankzij de groeiende studentenpopulatie. Na de succesvolle overname van Basecamp zullen we ons in de eerste plaats richten op het maximaliseren van synergieën en het verder versterken van onze operationele slagkracht, terwijl we ook onze portefeuille herzien. Samen met ons sterk engagement om onze schuldgraad lager dan 50% te houden, zal dit Xior stevig positioneren om haar succesvolle track record verder te zetten."

### Inhoudsopgave

1.	Kerncijfers Q3 2022.....	5
2.	Balansdiscipline & optimalisatie van de portefeuille en pijplijn .....	5
3.	Sterke operationele prestaties: kostenoptimalisatie, integratie en digitalisering .....	6
4.	Versterking van het Uitvoerend Comité van Xior .....	8
5.	Update financiële kalender .....	9
6.	Geconsolideerde financiële resultaten Q3 2022 .....	9
7.	Financiering.....	12
8.	Grote realisaties tijdens de eerste 9 maanden van 2022 .....	13
8.1	Operationele realisaties .....	13
8.2	Financiële realisaties .....	15
9.	Groeivoorzichten .....	16
10.	Financiële samenvatting .....	17
11.	Alternatieve prestatie maatregelen (APM's): reconciliatietabellen .....	21
12.	Verklarende woordenlijst van de Alternatieve Prestatiemaatstaven (APM's) gebruikt door Xior Student Housing .....	25

## Hoogtepunten Q3 2022

**2,9bn** EUR

Reële Waarde



**98%** bezettingsgraad



in **8** verschillende landen



**41M** EUR

EPRA winst

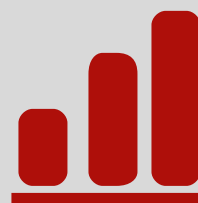
**49,95%**

Schuldgraad



**75,6M** EUR

nettohuurresultaat



**17.737**

studenten

**+2,64%**

LfL



**2**

Nieuwe  
Exco-leden



## 1. Kerncijfers Q3 2022

- ◆ Sterk Q3 2022 resultaat volledig in lijn met bedrijfsvooruitzichten.
- ◆ EPRA winst – deel van de groep van 1,405 EUR per aandeel<sup>2</sup> (1,446 EUR na correctie IFRIC 21).
- ◆ EPRA winst – deel van de groep van 39.865 KEUR (41.044 KEUR na correctie IFRIC 21), een stijging van 39% t.o.v. Q3 2021.
- ◆ Het **netto huurresultaat stijgt** tot 75.635 KEUR, een stijging van 40% t.o.v. Q3 2021. De sterke vraag naar studentenkamers heeft geleid tot **een razendsnelle verhuur en hogere huurinkomsten**. Gemiddelde huurgroei van 4% over de portefeuille voor het academiejaar 2022-23, wat zal bijdragen tot een hogere like-for-like groei vanaf Q4 2022, gezien de huurverhogingen grotendeels pas van kracht gaan in september. Q3 2022 like-for-like bedraagt 2,64% en zal naar verwachting verder stijgen tot 4,1% in Q4 2022.
- ◆ De **bezettingsgraad** van 98% voor Q3 2022 blijft **hoog en stabiel** (98% voor het volledige jaar 2021).
- ◆ De **schuldgraad** van 49,95% t.o.v. 47,58% per 31/12/2021 **blijft lager dan 50%** door de optimalisatie en strategische herziening van de (toekomstige) portefeuille.
- ◆ **Financieringskost onder controle:** de gemiddelde financieringskost voor Q3 2022 bedroeg 1,79% (tegenover 1,69% per 30 juni 2022) en zal naar verwachting onder 2% blijven tegen het einde van het jaar. Verder renterisico is beperkt: financieringen worden grotendeels (91%) ingedekt tegen stijgingen gedurende 6.3 jaar door middel van vastrentende contracten en een macro-indekking die bestaande schulden dekt, evenals de toekomstige herfinanciering van aflopende schulden. Stijgende rentevoeten zullen de financieringskost dus maar geleidelijk doen toenemen doorheen 2023.
- ◆ **Q3 2022 waarderingen licht hoger.** Year to date positieve herwaardering van de volledig renderende portefeuille bereikt 149.615 MEUR (+7,6% in vergelijking met 31/12/2021).
- ◆ EPRA NAV/aandeel van 44,06 EUR t.o.v. 38,63 EUR per 31/12/2021 (+14%).
- ◆ EPRA NAV/aandeel<sup>3</sup> – deel van de groep stijgt tot 44,06 EUR t.o.v. 37,93 EUR per 31/12/2021 (+16%).
- ◆ Het **EPRA NTA/aandeel** stijgt met 16% tot 44,03 EUR t.o.v. 37,92 EUR per 31/12/2021.
- ◆ De Reële Waarde van de portefeuille stijgt tot 2.944 MEUR (+50%) op jaarbasis, met 17.737 verhuurbare studentenunits. Indien de volledige potentiële pijplijn wordt gerealiseerd, **stijgt de portefeuille naar ca. 3,8 miljard EUR**, met ca. 26.800 verhuurbare studentenunits.
- ◆ **Verwachte EPRA winst per aandeel** van 2,07 EUR voor 2022 en 2,38 EUR voor 2023 wordt **bevestigd**. De **dividendverwachting** voor 2022 en 2023 worden **herbevestigd** op 1,66 EUR en 1,90 EUR respectievelijk.

## 2. Balansdiscipline & optimalisatie van de portefeuille en pijplijn

Na de eerste helft van het jaar die was gewijd aan het realiseren van een omvangrijke uitbreiding door de acquisitie van Basecamp, spitst Xior zich nu toe op het versterken van haar balans, het optimaliseren van haar portefeuille samen met de pijplijn en het verbeteren van de efficiëntie van haar activiteiten.

Deze maatregelen moeten Xior de mogelijkheid bieden haar schuldgraaddoelstelling lager dan 50% te houden.

<sup>2</sup> De cijfers per aandeel worden berekend op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen, rekening houdend met het dividendrecht van de betrokken aandelen, tenzij anders aangegeven.

<sup>3</sup> Op basis van het aantal uitstaande aandelen.

### Optimalisatie van de portefeuille

Fase 1 van het desinvesteringsprogramma (waarin c. 30 MEUR aan gebouwen werd geïdentificeerd voor verkoop) is in volle uitvoering en zal grotendeels voltooid worden tegen jaareinde:

- ◆ 12 MEUR aan assets zijn overgedragen of bindende verkoop- en aankoopovereenkomsten werden afgesloten;
- ◆ voor een bijkomende 18 MEUR aan assets werd de commercialisering en/of de onderhandelingen over de sluiting van een koopovereenkomst reeds opgestart.

Alle gebouwen werden verkocht tegen of boven hun laatste reële waarde.

Targets worden geïdentificeerd om een meer substantiële fase 2 van het desinvesteringsprogramma te vormen, gefocust op non-core assets en onderpresterende assets op basis van een vergelijking van hun operationele efficiëntie en het naleven van de duurzaamheidsdoelstellingen voor de portefeuille. In Vlaanderen bijvoorbeeld werd een beperkt aantal kleinere gebouwen geselecteerd omdat ze niet voldoen aan de minimale energielabels die recent door de Vlaamse overheid zijn vastgesteld (waarvoor een huurbevrozing geldt). Hoewel deze huurstop niet van toepassing op studentenhuisvesting, passen deze panden niet meer in Xior's ESG-strategie en langetermijndoelstellingen.

### Rationalisering van de pijplijn

Daarnaast heeft Xior een strategische review gestart van haar pijplijn. Tot nu toe gingen projecten in de pijplijn normaal gesproken onmiddellijk van start zodra de nodige vergunningen werden verkregen, samen met de ondertekening van aannemingsovereenkomsten tegen een vaste prijs. Gelet op de huidige stijgende bouwkosten en het bredere economisch klimaat zal Xior selectiever te werk gaan bij het opstarten van projecten, waarbij een gezonde balans, economische levensvatbaarheid van de projecten en een correcte mix van renderende activa en lopende projecten worden gewaarborgd. Vanuit dit standpunt zal de pijplijn worden gerapporteerd met een opsplitsing tussen de actieve projecten (waar de bouw is gestart of waartoe men zich heeft verbonden) en de reeds vastgelegde projecten (die nog kunnen worden uitgesteld of zelfs verkocht).

In dat opzicht worden de gebudgetteerde kosten voor 2023 verminderd tot 101 MEUR in vergelijking met de kosten van 215 MEUR die eerder gebudgetteerd waren voor 2023.

## 3. Sterke operationele prestaties: kostenoptimalisatie, integratie en digitalisering

Het nieuwe academiejaar is van start gegaan met een hoge bezettingsgraad van 98% voor de totale portefeuille t.o.v. 97,8% per 30 september 2021. De retentiepercentages bereikten ook recordhoogtes tot 80% in sommige steden. Deze bezettingsgraad, samen met het aanhoudende tekort aan studentenkamers en de hoge vraag tonen de sterke prijszettingkracht van Xior en de mogelijkheid de inflatie door te rekenen en de kosteninflatie te dekken.

### Toenemend aantal studenten en stijgende like-for-like

De vooruitzichten op lange termijn zijn positief, aangezien studentenhuisvesting profiteert van een robuuste en groeiende vraag naar hoger onderwijs en de toenemende studentenpopulatie. De sterke vraag naar studentenkamers leidde tot een **razendsnelle verhuuractiviteit en hogere huurinkomsten**. Xior realiseerde voor het academiejaar 2022-2023 een gemiddelde huurgroei van 4% over de gehele portefeuille, wat zal bijdragen tot een hogere like-for-like groei vanaf Q4 2022. De LfL bedraagt in Q3 2022 2,64% en zal naar verwachting verder stijgen tot 4,1% in Q4 2022.

### Kostenoptimalisering

Xior blijft zich toespitsen op efficiëntiewinsten en kostenbeheersing om de operationele marges te optimaliseren.

- ◆ Risico's van gestegen energiekosten worden beperkt via indekking of het doorrekenen van deze kosten.
- ◆ Kostenefficiëntie door digitale transformatie en schaalvergroting van het operationeel platform.

### Focus op integratie

Na de overname van Basecamp op 15 september 2022 werkt Xior verder aan een vlotte integratie, via o.a.:

- ◆ Stabiliseren & optimaliseren van de organisatie: er werd een taskforce voor integratiebeheer aangesteld, nulmeting, definiëren van de gewenste toekomstige organisatie, rollen en verantwoordelijkheden.
- ◆ Kostenoptimalisatie & operationele efficiëntie: digitale & IT-infrastructuur, operationele teams, schaalbaarheid, etc.
- ◆ Best practices delen en synergiën tussen de teams optimaal benutten.

### Digitalisering

Na een succesvolle eerste fase van het digitale transformatieproject (nieuwe IR website, webshop voor studenten, Freshdesk CRM implementatie, ...) is de tweede fase van dit project in volle gang. Deze fase richt zich op digitale schaalbaarheid, customer experience en het creëren van operationele efficiënties.

- ◆ Digitale projecten in fase 2 omvatten:
  - Consolidatie van bestaande tools, platformen en systemen
  - Gecentraliseerd intern communicatieplatform & PMS-systeem
  - Power BI-rapportage in uitvoering om meer operationeel inzicht te creëren
  - MyXior student app
  - Nieuwe studentenwebsite voor de verhuur met online booking engine

### ESG

In zijn streven naar de Green Deal van de EU blijft Xior zijn ESG-strategie verder uitbouwen en versterken. De twee belangrijkste pijlers van deze strategie zijn **'best in class organisatie en medewerkers'** en **'gelukkige studenten in efficiënte gebouwen'**. Het North Star Project, het meerjarenplan van Xior met concrete acties op het gebied van Milieu, Sociaal en Bestuur, is in volle gang. Dit actieplan sluit ook aan bij de 7 duurzame ontwikkelingsdoelstellingen (SDG's) van de Verenigde Naties.



Het afgelopen kwartaal is, met de stijgende gas- en elektriciteitsprijzen, opnieuw de noodzaak gebleken om duurzaam te blijven bouwen, maar ook om het verbruik terug te dringen door het bewustzijn van onze studenten en medewerkers te vergroten. In onderstaand overzicht zet Xior zijn belangrijkste ESG-prestaties van de afgelopen maanden op een rij.

- ◆ **Externe groen gecertificeerde gebouwen:** Door de overname van Basecamp werden verschillende zeer duurzame gebouwen aan de portefeuille toegevoegd. Daarvan hebben er 4 een BREAAAM- of LEED-certificaat ontvangen. De residenties Lodz II en Katowice in Polen hebben beide een BREAAAM Very Good certificaat. In Duitsland hebben de residenties Leipzig en Potsdam een LEED Gold-certificaat. De andere gebouwen zijn nog in het proces van het ontvangen van het extern duurzaamheidscertificaat.
- ◆ **CO2-reductieproject:** Xior verbindt zich ertoe zijn CO2-reductiedoelstellingen te rapporteren volgens de SBTi-principes. Dit project ligt op schema en Xior verwacht in de komende maanden verslag uit te brengen over haar reductiedoelstellingen. Gekoppeld aan het klimaatactieplan werkt Xior ook aan de


installatie van energiemonitoring en voert het een grondige evaluatie uit om de installatie van zonnepanelen op haar residenties uit te breiden.

- ◆ **EPRA Gold award:** Voor het derde jaar op rij ontving Xior de EPRA gold award voor haar duurzaamheidsrapportering.
- ◆ **Energiebewustzijn:** Gezien de huidige stijging van de energieprijzen heeft Xior ook gewerkt aan verschillende bewustmakingscampagnes voor haar huurders om hen te helpen bewuster om te gaan met hun eigen verbruik en kosten. Deze campagnes werden gelanceerd op sociale media, via directe communicatie en via bewegwijzering in de woningen. Waar mogelijk heeft Xior ook temperatuurcontroles ingevoerd en de temperatuur in verschillende residenties aangepast om onnodig gebruik te voorkomen.
- ◆ **Green Finance Framework:** Xior is ook bezig met het actualiseren van haar Green Finance Framework om de Basecamp assets op te nemen, zodat Xior haar aandeel groene financiering kan vergroten.
- ◆ **Xior bekroond met Global Student Living (GSL) award voor "Best Value for Money" in Europa:** In oktober won Xior de 2022 GSL award voor "best value for money" in Europa. Deze prijzen zijn uitsluitend gebaseerd op directe feedback van meer dan 65.000 studenten aan universiteiten en hogescholen in het Verenigd Koninkrijk en de EU. Zonder schriftelijke nominaties en zonder 'deskundige' juryleden zijn de GSL-awards uniek geloofwaardig en zeer gewaardeerd. Xior is erg trots op deze prijs, omdat het altijd streeft naar een gezonde mix van kamers voor elk budget. Betaalbaarheid blijft een belangrijk aspect voor het bedrijf.

#### 4. Versterking van het Uitvoerend Comité van Xior

Zoals eerder aangekondigd zal Armon Bar-Tur toetreden tot het Executive Committee als CGO (Chief Growth Officer)<sup>4</sup>. Daarnaast heeft Xior zijn Executive Committee verder versterkt met de formele goedkeuring van Kristina Olsen als Chief Operations Officer (COO).

##### Maak kennis met Kristina Olsen, Xior's Chief Operations Officer (COO)



Kristina is als COO verantwoordelijk voor het algemene beheer van de dagelijkse activiteiten van Xior. Ze begon haar carrière in de vastgoedsector, waar ze werkte in de verkoop, exploitatie en ontwikkeling van vastgoed. Tussen 2000 en 2016 bekleedde Kristina verschillende managementfuncties binnen het beursgenoteerde Scandinavische bouwbedrijf NCC. Toen ze zich op de woningbouw richtte, werd ze Managing Director van Denemarken en Noorwegen. In 2021 trad Kristina toe tot het Basecamp-team als Managing Director van Basecamp Nordics. Ze heeft postgraduaatcertificaten van zowel Oxford University als INSEAD en is een erkende vastgoedmakelaar. Het integratieteam van Xior/Basecamp werd aangesteld en draait reeds op volle toeren om een efficiënte en vlotte combinatie van beide teams en twee bedrijven te garanderen.




<sup>4</sup> Onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA.




## 5. Update financiële kalender

Financiële kalender 2022-2023	Datum
Xior Capital Markets Day	23-24 november 2022
Publicatie Jaarlijks Communiqué 2022	15 februari 2023 (voor beurs)
Publicatie Jaarverslag	19 april 2023
Publicatie resultaten per 31 maart 2023 (Q1)	26 april 2023 (voor beurs)
Algemene Vergadering	19 mei 2023
Betalingsdatum dividend 2022 (coupon 21 & 22)	24 mei 2023
Publicatie resultaten per 30 juni 2023 (HY)	4 augustus 2023 (voor beurs)
Publicatie resultaten per 30 September 2023 (Q3)	26 oktober 2023 (voor beurs)

## 6. Geconsolideerde financiële resultaten Q3 2022

Geconsolideerde resultatenrekening <i>(in duizenden €)</i>	30.09.2022	30.09.2021
Nettohuurresultaat	75.635	53.998
Vastgoedresultaat	71.749	52.916
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	50.521	38.162
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	-8.414	-6.947
EPRA winst –  <sup>5</sup> deel van de groep	39.865	28.770
EPRA winst – deel van de groep  na correctie IFRIC 21	41.044	29.537
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 	122.057	-7.966
Herwaardering financiële instrumenten (niet-effectieve rente-indekkingen)	71.291	8.831
Aandeel in het resultaat van joint ventures	414	155
Uitgestelde belastingen	15.222	1.426
Nettoresultaat (IFRS)	218.655	29.083

<sup>5</sup> Xior Student Housing NV gebruikt alternatieve prestatie maatstaven (APM's) om haar operationele prestaties te meten en op te volgen. De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die vanaf 3 juli 2016 van toepassing zijn voor het gebruik en de toelichting van alternatieve prestatie maatstaven. Hoofdstuk 10.8 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2020 bevat de begrippen die Xior beschouwt als APM's. De APM's zijn gemarkeerd met  en vergezeld van een definitie, een doelstelling en een reconciliatie (zie hoofdstuk 11 en 12 van dit persbericht), zoals vereist door de ESMA-richtlijn.

<b>Geconsolideerde balans</b> <i>(in duizenden €)</i>	<b>30.09.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Eigen vermogen	1.517.002	1.003.852
Eigen vermogen – deel van de groep	1.516.941	984.436
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	2.943.884	1.967.056
Schuldgraad (GVV-Wet)	49,95%	47,58%

<b>Kerncijfers per aandeel</b> <i>(in duizenden €)</i>	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021</b>
Aantal aandelen	34.752.543	25.255.729
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	28.381.719	24.211.088
EPRA winst <sup>6</sup> per aandeel	1,41	1,21
EPRA winst <sup>7</sup> per aandeel – deel van de groep	1,41	1,19
EPRA winst <sup>8</sup> per aandeel na correctie IFRIC 21	1,46	1,24
EPRA winst <sup>9</sup> per aandeel na correctie IFRIC 21 – deel van de groep	1,45	1,22
Resultaat op de portefeuille (IAS 40)	3,76	-0,38
Herwaardering indekkingsinstrumenten	2,51	0,36
Nettoresultaat per aandeel (IFRS) <sup>10</sup>	7,70	1,20
Slotkoers van het aandeel	30,90	48,75
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) (voor dividend) – deel van de groep	43,65	32,38

<b>Portefeuille update</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021</b>
Aantal verhuurbare studentenunits	<b>17.737</b>	<b>12.595</b>
Aantal landen	8	4
Aantal steden	43	32

De financiële informatie voor de periode eindigend op 30 september 2022 is opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS).

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

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

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

<sup>9</sup> Berekend op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

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

De gepubliceerde cijfers zijn geconsolideerde cijfers, de deelnemingen en dochtervennootschappen werden geconsolideerd conform de wetgeving terzake.

## 1. Nettohuurresultaat

Tijdens de eerste negen maanden van 2022 heeft Xior een nettohuurresultaat gerealiseerd van 75.635 KEUR t.o.v. 53.998 KEUR tijdens de eerste negen maanden van 2021. Dit is een stijging van 40%. Dit nettohuurresultaat zal in de loop van het vierde kwartaal nog toenemen, vermits bepaalde acquisities pas vanaf september of oktober huurinkomsten genereren.

Het betreft voornamelijk de volgende panden:

- ◆ Marivaux: het pand is opgeleverd in oktober 2022 en zal vanaf dat moment huurinkomsten genereren;
- ◆ Mélo Namen: het pand zal worden verworven in november 2022 en zal vanaf dat moment huurinkomsten gaan genereren;
- ◆ Basecamp residenties: eigendommen werden verworven op 16 september 2022 en beginnen vanaf die datum huurinkomsten op te leveren. Het betreft de residenties Łódź I, Łódź II en Katowice in Polen, de residenties Potsdam en Leipzig in Duitsland en de studentenresidenties South Campus en Lyngby Student in Denemarken, alsmede de wooneenheden in Lyngby Denemarken.

Per 30 september 2022 heeft Xior een like-for-like groei kunnen berekenen en dit voor 62% van de huurinkomsten. De vennootschap realiseerde een groei van 2,64% in deze huurinkomsten t.o.v. 30 september 2021.

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 98% tijdens de eerste negen maanden van 2022.

## 2. EPRA winst

De 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 40.115 KEUR t.o.v. 29.249 KEUR per Q3 2021. De EPRA winst – deel van de groep bedraagt 39.865 KEUR. De EPRA winst na correctie voor IFRIC 21 bedraagt 41.294 KEUR per 30 september 2022 t.o.v. 30.016 KEUR per Q3 2021. EPRA winst na correctie voor IFRIC 21 – deel van de groep bedraagt 41.044 KEUR.

De EPRA winst per aandeel<sup>11</sup> bedraagt 1,41 EUR, de EPRA winst per aandeel – deel van de groep bedraagt 1,41 EUR. Na de correctie voor IFRIC 21 bedraagt deze 1,46 EUR per aandeel. De EPRA winst per aandeel na correctie voor IFRIC 21 – deel van de groep bedraagt 1,45 EUR.

In KEUR	30/09/2022	Per aandeel	30/09/2021
EPRA winst	40.115	1,41	29.249
EPRA winst – deel van de groep	39.865	1,41	28.770
EPRA winst – na correctie IFRIC 21	41.294	1,46	30.016
EPRA winst – na correctie IFRIC 21 – deel van de groep	41.044	1,45	29.537

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 taken op vastgoed, taken op tweede verblijven en de zogenaamde 'abonnementstaks'. Dit heeft een aanzienlijk negatieve impact op het resultaat van het eerste kwartaal van 2022. Deze kosten worden immers niet gespreid over de verschillende kwartalen maar volledig

<sup>11</sup> Voor de berekening van de EPRA winst per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 30 september 2022, zijnde 28.381.719

ten laste genomen in het eerste kwartaal. Het effect van deze boekhoudkundige verwerking zal afnemen naarmate het boekjaar vordert. Indien deze kosten zouden worden gespreid, waarbij één vierde van de kost in elk kwartaal wordt genomen, zou het resultaat per 30 september 2022 toenemen met 1.179 KEUR. In dat theoretisch geval zou de EPRA winst – deel van de groep 41.044 KEUR bedragen.

### **3. Nettoresultaat**

Het nettoresultaat bedraagt 218.655 KEUR per 30 september 2022 t.o.v. 29.083 KEUR per 30 september 2021. De nettowinst per aandeel bedraagt 7,70 EUR.<sup>12</sup>

Het nettoresultaat bevat de impact van de herwaardering van de vastgoedbeleggingen, ander portefeuilleresultaat, uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva. De EPRA winst is het nettoresultaat gecorrigeerd op basis van de hierboven beschreven effecten.

### **4. Reële waarde van de vastgoedportefeuille**

Per 30 september 2022 bestaat de portefeuille uit 17.737 verhuurbare studenteneenheden. De totale vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd aan een bedrag van 2.944 MEUR per 30 september 2022. Indien alle gecommitteerde acquisities en projecten worden gerealiseerd, zet deze stijging zich verder naar ca. 3,8 miljard EUR, met meer dan 26.800 verhuurbare studenteneenheden.

### **5. Schuldgraad**

De schuldgraad per 30 september 2022 bedraagt 49,95% t.o.v. 47,58% per 31 december 2021.

## **7. Financiering**

Per 30 september 2022 had de vennootschap financieringsovereenkomsten afgesloten met 19 kredietverstrekkers voor een totaal bedrag van 1.644 MEUR. Per 30 september 2022 had de vennootschap voor 1.433 MEUR aan financieringen opgenomen.

De vennootschap tracht de looptijd van de leningen te spreiden, waarbij de gemiddelde looptijd 4,83 jaar bedraagt per 30 september 2022. CP notes zijn hier niet in opgenomen, dit zijn allemaal korte termijn.

Bovendien is Xior voor een groot deel beschermd tegen een oplopend renteklimaat door de indekking op lange termijn van haar bestaande schuldpositie. Daarbij wordt per 30 september 2022 91% van de financiering (1.483 MEUR) ingedekt voor een termijn van 6,3 jaar, hetzij via Interest Rate Agreements (606 MEUR), hetzij via vastrentende interestvoeten (750 MEUR). Vermits deze indekkingen niet gebeuren op het niveau van de individuele financieringen maar voor een langere looptijd dan de onderliggende leningen, brengt het naderen van de vervaldag van individuele financieringen geen bijkomend renterisico met zich mee.

De gemiddelde financieringskost voor Q3 2022 bedraagt 1,79% (Q3 2021: 1,84%).

Mede als gevolg van de Basecamp-transactie is de financieringspositie van Xior verder uitgebreid en versterkt. Er werden 296 MEUR nieuwe leningen afgesloten met looptijden tussen 18 maanden en 7 jaar, waarvan 250 MEUR vastrentende leningen. Bovendien werden ook bijkomende IRS'en aangegaan via nieuwe IRS'en op 7 jaar voor een totaal bedrag van 110 MEUR en door de overname van een bestaande IRS op 3,5 jaar van 18 MEUR. De leningen die in 2023 op vervaldag komen, werden reeds grotendeels ingedekt. Xior verwacht dat de gemiddelde financieringskost tegen het einde van het jaar onder de 2% zal blijven.

<sup>12</sup> Hierbij wordt uitgegaan van het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

## 8. Belangrijkste realisaties tijdens de eerste 9 maanden van 2022

### 8.1 Operationele realisaties

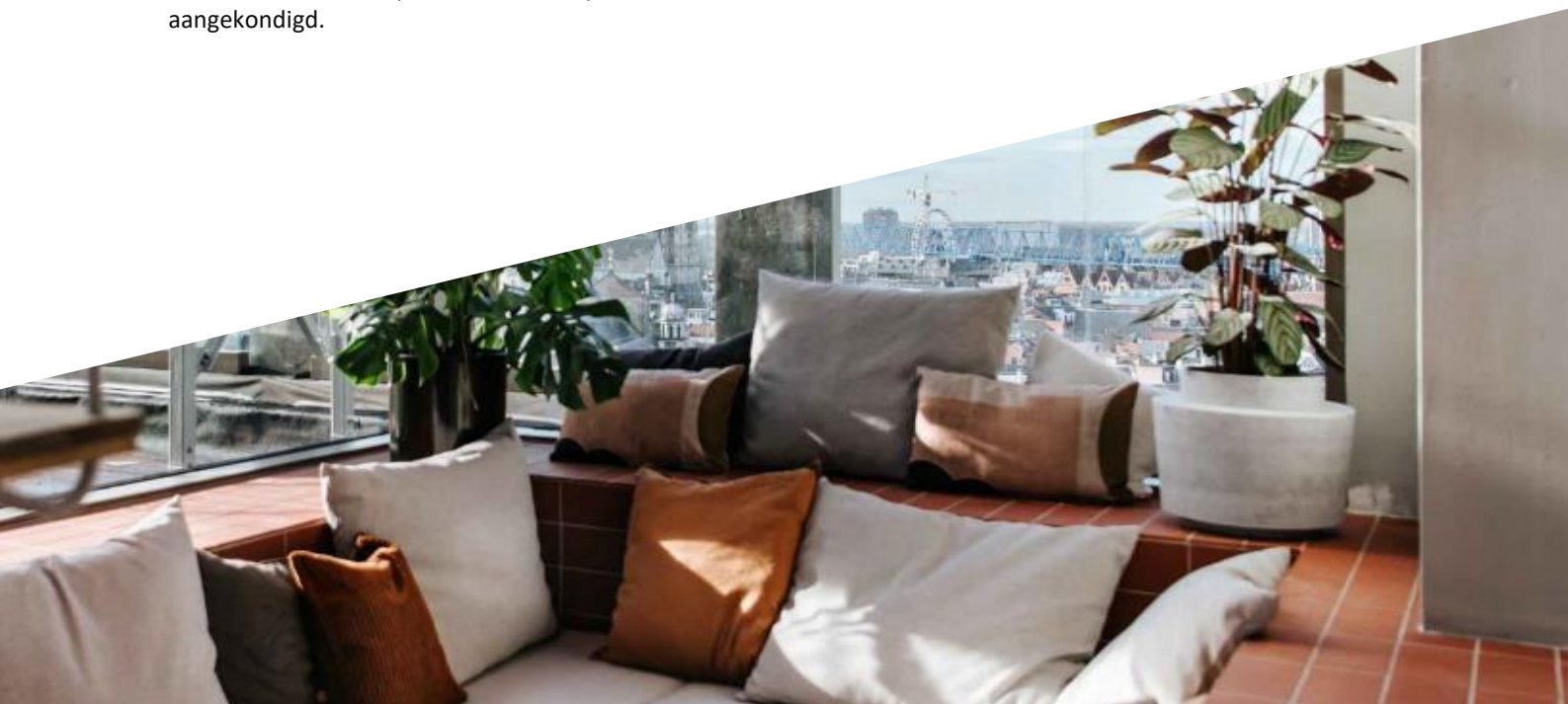
#### Xior verworft 100% van de bestaande joint ventures XL Fund en Mosquera (UEM Madrid)



Op 30 september 2022 kondigde Xior aan dat het 100% van de aandelen van XL Fund en Mosquera (UEM Madrid) verwierf. Het XL Fund werd in juni 2022 gelanceerd als een joint venture tussen Xior (90%) en vastgoedontwikkelaar LIFE (10%). Het fonds bestaat uit 6 studentenresidenties op verschillende locaties in België en Nederland. Mosquera Directorship SL werd opgericht in november 2019, naar aanleiding van de acquisitie van de on-campus woningen Picasso en Velazquez, gelegen op de campus van de gerenommeerde private universiteit UEM (Universidad Europea de Madrid). Xior participeerde voor 80% en de verkoper, en tevens uitbater van de universiteit, voor de resterende 20%. Beide joint ventures zijn nu volledig in handen van Xior. De transacties hebben geen impact op de schuldgraad vermits deze verplichting (schuld) om de minderheidsaandeelhouder uit te kopen reeds werd opgenomen in de geconsolideerde cijfers vanaf respectievelijk de initiële overname in 2019 en 2020. Door de volledige eigendom over te nemen van deze vennootschappen zal Xior 100% van het resultaat ontvangen.

#### Succesvolle afronding van fase 1 de overname van Basecamp

Op 16 september 2022 werd de acquisitie van Basecamp succesvol afgerond na goedkeuring door de aandeelhouders van Xior op de Buitengewone Algemene Vergadering van 15 september 2022. Als gevolg hiervan werd de eerste fase in deze acquisitie afgerond, gerealiseerd door (i) de inbreng van een portefeuille van eersteklas PBSA-activa en (ii) de overname van de Deense operationele bedrijven van Basecamp. Ingevolge de inbrengen, die een kapitaalverhoging met zich meebrengen van 296.613.756,50 EUR (incl. uitgiftepremie), werden door Xior 6.741.221 nieuwe aandelen uitgegeven aan een uitgifteprijs van 44,00 EUR per aandeel. De aandelen werden op 16 september 2022 genoteerd. In maart 2023 wordt fase 2 van de Basecamp acquisitie afgerond met de inbreng van de Basecamp groep met een verdere uitgifte van aandelen tegen 44,00 EUR/aandeel. Fase 3 (Aachen BlueGate) bevindt zich momenteel in de intentieovereenkomstfase zoals eerder aangekondigd.



### **Xior breidt verder uit in Hasselt met een nieuw herontwikkelingsproject op een toplocatie**

Op 5 augustus 2022 maakte Xior bekend een akkoord te hebben bereikt omtrent de verwerving van een studentencomplex bestaande uit 161 studentenkamers gelegen te Hasselt, Armand Hertzstraat. Het betreft de herontwikkeling van een voormalig schoolgebouw/internaat tot een modern studentencomplex. Het project is gelegen op een toplocatie in Hasselt, vlak naast het nieuw ontwikkelde commerciële centrum 'Quartier Bleu', een echte hotspot in Hasselt vlakbij de jachthaven met een mix van residenties en retail, leuke restaurants en bars. De bouw is al in volle gang. De oplevering van het complex is gepland voor de zomer van 2023.

De totale investeringswaarde van het project bedraagt ca. 17,5 MEUR met een verwacht aanvangsrendement in lijn met het marktrendement.

### **Aankondiging overname Basecamp**

Op 30 mei 2022 kondigde Xior de overname aan van de BaseCamp-portefeuille, een belangrijke volgende stap in haar internationale expansie, door de verwerving van een unieke portefeuille van aantrekkelijke en kwalitatieve PBSA-activa, ontwikkeld en uitgebaat door BaseCamp. Deze unieke portefeuille bestaat uit 5.341 units verspreid over 11 nieuw gebouwde hoogtechnologische assets (8 operationele en 3 projecten in ontwikkeling). Alle residenties zijn gelegen in top studentensteden in Duitsland, Polen, Denemarken en Zweden. Door deze overname bundelen twee Europese marktleiders hun krachten en creëren ze het grootste studentenhuysvestingsplatform van continentaal Europa. De transactie versterkt de positie van Xior als Europees beursgenoteerde leider in studentenhuysvesting. De reële waarde van de portefeuille van Xior stijgt met meer dan 32% en het aantal verhuurbare units met maar liefst 25%, een onmiddellijke win-win. In één klap breidt Xior haar doelgerichte studentenhuysvestingsmarkt uit van 4,5 miljoen naar 8,5 miljoen studenten, allen gelegen in grotendeels onderbedeelde landen en steden. De verwerving van de 8 operationele activa zal vanaf dag één huurinkomsten genereren en zal onmiddellijk een positieve impact hebben op het resultaat van Xior.

### **Overname Place Neujean, Luik**

Op 13 april 2022 verwierf Xior 100% van de aandelen in City'zen BV, die eigenaar is van twee aanpalende gebouwen gelegen in het centrum van Luik (Place Xavier Neujean). Deze overname omvat een leegstaand gebouw en een gebouw dat momenteel gebruikt wordt als rusthuis. Xior heeft de bedoeling de gebouwen om te vormen tot een studentenresidentie met ca. 80 kamers. Het project is nog niet gelicentieerd en de ontwikkelingsmogelijkheden worden onderzocht.

### **Afronding Collblanc Student Housing**

In 2019 werd een akkoord gesloten omtrent de verwerving van een te ontwikkelen studentenpand te Collblanc, Barcelona. Xior zou het gebouw verwerven na de ontwikkeling ervan. Op 28 februari 2022 werd het gebouw opgeleverd en werden de aandelen van de vennootschap Collblanc Student Housing overgedragen.

### **Intrede in de Poolse markt**

Als continentale vastgoedspeler gespecialiseerd in studentenhuysvesting zet Xior haar internationale expansiestrategie verder door een vijfde land toe te voegen aan de portefeuille. Na België, Nederland, Spanje en Portugal zal Polen de verdere realisatie aandrijven van de internationale groeiplannen van Xior. Xior zet een belangrijke eerste stap in deze nieuwe markt met een eerste investeringsproject in Warschau bestaande uit meer dan 500 kamers. De totale investeringswaarde bedraagt ca. 32 MEUR met een bruto investeringsrendement van ca. 9%. Om het wisselkoersrisico te vermijden, wordt de volledige belegging uitgedrukt in EUR. Het project zal naar verwachting in 2024 worden afgerond.

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

Xior heeft de intentieverklaring voor de ontwikkeling van een gloednieuwe residentie in Granada ondertekend. Het is de tweede locatie van Xior in deze Andalusische studentenstad. Dit ontwikkelingsproject bestaat uit ca. 310 kamers (allemaal met individuele badkamers) en diverse gemeenschappelijke ruimtes. De ontwikkeling zal voldoen aan strenge duurzaamheidseisen en zal in het derde kwartaal van 2025 worden voltooid. Odalys, met wie Xior reeds op drie andere sites samenwerkt, zal de locatie gedurende 12 jaar beheren. Voor deze residentie zal nog een triple net huurovereenkomst van 12 jaar aan een vaste huurprijs worden afgesloten met Odalys.

### **Update studentenhuisvesting in Vaals**

Xior kondigde op 25 februari 2022 reeds aan dat Xior en de gemeentelijke vergadering van Vaals in januari 2022 tot de conclusie zijn gekomen dat een groot aantal studentenkamers op de locatie Selzerbeeklaan niet kunnen worden opgeleverd zoals aangekondigd door Xior op 24 augustus 2021. Als resultaat van deze vaststelling heeft Xior zich beroepen op de uitvoering van de ontbindende voorwaarde voor de koopovereenkomst die op 24 augustus 2021 werd aangekondigd door Xior. De gemeente Vaals zal de komende maanden samen met Xior onderzoeken, mede op basis van de ontvangen aanwijzingen uit gesprekken met de omwonenden en de vergadering, of er nog andere mogelijkheden zijn voor deze ontwikkeling in Vaals, zoals gewenst door Xior en de gemeentelijke overheden. Ook wordt onderzocht of het mogelijk is een samenhangend geheel van (nieuwe) woonvoorzieningen te creëren in het gebied.

### **Verwerving van een renovatieproject met de stad Seraing**

Op 17 Maart kondigde Xior de verwerving aan van een nieuw project in Seraing, België. Dit project betreft de bouw van c. 300 units met uiteenlopende gemeenschappelijke ruimtes en winkels met een eigentijds, functioneel en tijdloos interieurontwerp. Dit project omvat ook de ontwikkeling van een openbaar plein dat de residentie verbindt met de rest van de buurt. Het plein ligt aan het einde van de 'Ateliers Centraux' loopbrug en is een ontmoetingsplaats en woonruimte. Het kasteel van Trassenster zal ook gerenoveerd worden voor openbare dienstverlening: restaurants en terrassen voor het grote publiek en een bibliotheek en kamers voor studie, lezen en recreatie exclusief voor de studenten. Xior Student Housing wordt volle eigenaar van de studentenresidentie en krijgt een erfpacht van 50 jaar voor Kasteel Trassenster (op voorwaarde dat de nodige vergunningen worden verleend). De geschatte investeringswaarde bedraagt 26 MEUR (indicatief) met een verwacht aanvangsrendement in lijn met de huidige rendementen op de studentenhuisvestingsmarkt. De oplevering wordt verwacht in 2024.

## **8.2 Financiële realisaties**

### **Kapitaalverhoging met keuzedividend**

Op 7 juni 2022 opteerden de aandeelhouders van Xior voor een inbreng van nettodividendrechten van ca. 44,54% van hun dividendrecht in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de dividenuitkering in cash. Dit resultaat heeft geleid tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) van Xior van ca. 10,97 MEUR door de creatie van 230.021 nieuwe aandelen, waarvan het aantal Xior-aandelen maximaal 28.011.322 bedraagt.

### **Gunstige fiscale ruling voor aanvraag SOCIMI-statuut in Spanje**

Op 23 juni 2022 heeft Xior een gunstig besluit van de Spaanse belastingdienst verkregen die stelt dat Xior Student Housing als Belgische GVV gelijkwaardig is aan een Spaanse SOCIMI (de Spaanse vastgoedbevak). Hierdoor wordt de belangrijkste hinderpaal weggenomen die de Spaanse dochtervennootschappen van Xior belette het statuut van SOCIMI aan te vragen. Net als andere buitenlandse REIT's geniet een SOCIMI van een gunstige fiscale behandeling. Zodra het SOCIMI-statuut wordt verkregen, zal het rendement van de huidige Spaanse Xior-portefeuille geleidelijk aan toenemen naarmate deze van een normaal belastingregime overgaat

naar een gunstig belastingregime in Spanje. Hierdoor zal ook de EPRA winst per aandeel stijgen. Dit zal ook zorgen voor een gelijk speelveld met de lokale Spaanse REIT's.

#### **Bijkomende opname voor de bestaande Green USPP shelf agreement**

Op 28 juni 2022 versterkte Xior haar financiële schuldpositie met een bijkomende opname op het bestaande USPP shelf akkoord dat vorig jaar werd afgesloten met Pricoa Private Capital op 28 oktober 2021 voor een totaal bedrag van ca. 105 MEUR met een maximale looptijd van 12 jaar en 6 maanden. Xior heeft de resterende schijf van 60 MEUR opgenomen met een competitieve coupon van 2,84% over een periode van 10 jaar.

### **9. Groeivoorzichten**

Op basis van de vandaag beschikbare informatie verwacht Xior geen significante wijziging van de verwachte EPRA winst voor 2022. Voor het boekjaar 2022 verwacht de onderneming een EPRA winst per aandeel van 2,07 EUR, wat een stijging betekent van 15% ten opzichte van 2021 en een brutodividend per aandeel van 1,66 EUR met een minimale pay-out van 80% (een stijging van 15% ten opzichte van 2021). Dit betekent dat Xior opnieuw een stijging van de winst per aandeel verwacht ten opzichte van het voorgaande jaar, ondanks het feit dat het aantal aandelen in 2021 en 2022 met 65% is toegenomen. Gezien de huidige onzekere macro-economische omgeving kondigt Xior zijn strategie aan om de schuldratio onder de 50% te houden. Xior verwacht eind 2022 een schuldratio van minder dan 50%.

Voor heel 2022 verwacht Xior een bezettingsgraad die vergelijkbaar is met de huidige.





## 10. Financiële samenvatting

### GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

<b>Activa</b> <i>(in duizenden €)</i>	<b>30.09.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>I. VASTE ACTIVA</b>	<b>3.057.803</b>	<b>1.987.008</b>
B. Immateriële vaste activa	789	297
C. Vastgoedbeleggingen	2.943.884	1.967.056
a. Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2.496.208	1.817.597
b. Projectontwikkelingen	447.676	149.459
D. Andere materiële vaste activa	10.858	1.034
a. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	10.858	1.034
E. Financiële vaste activa	61.004	686
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	59.418	0
Andere	1.587	686
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	21.800	135
H. Uitgestelde belastingen – activa	1.428	491
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutaties	18.039	17.309
<b>II. VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>137.777</b>	<b>89.438</b>
D. Handelsvorderingen	3.259	2.693
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	102.602	65.309
a. Belastingen	4.442	2.589
c. Andere	98.160	62.720
F. Kas en kasequivalenten	13.827	10.849
G. Overlopende rekeningen	18.088	10.586
Voorafbetaalde vastgoedkosten	8.217	3.948
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	3.531	1.481
Andere	6.341	5.158
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>3.195.580</b>	<b>2.076.446</b>
<b>Passiva</b> <i>(in duizenden €)</i>	<b>30.09.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>1.517.002</b>	<b>1.003.852</b>

<b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</b>	<b>1.516.941</b>	<b>984.436</b>
A. Kapitaal	620.111	494.772
a. Geplaatst kapitaal	625.546	500.063
b. Kosten kapitaalverhoging (-)	-5.435	-5.291
B. Uitgiftepremie	685.936	508.008
C. Reserves	-7.547	-99.519
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	24.298	-2.018
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-34.736	-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	-12.838	-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	-7.405	-3.494
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	-2.364	0
Overige reserves	29.602	0
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	-4.105	-35.059
D. Nettoresultaat van het boekjaar	218.441	81.175
<b>II. Minderheidsbelangen</b>	<b>60</b>	<b>19.416</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>1.678.578</b>	<b>1.072.593</b>
I. Langlopende verplichtingen	1.519.229	854.363
B. Langlopende financiële schulden	1.436.255	750.254
a. Kredietinstellingen	1.177.948	551.345
b. Financiële leasing	5.018	5.146
c. Andere	253.289	193.763
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	0	13.023
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	13.023
E. Andere langlopende verplichtingen	2.038	28.177
F. Uitgestelde belastingen – verplichtingen	80.936	62.909
a. Exit taks	7.375	6.723
b. Andere	73.561	56.186
II. Kortlopende verplichtingen	159.349	218.231

B. Kortlopende financiële schulden	52.158	165.342
a. Kredietinstellingen	52.158	165.342
D. Handelsschulden en andere kortlopende verplichtingen	44.086	17.707
a. Exit taks	0	-9
b. Andere	44.086	17.717
Leveranciers	17.074	13.492
Huurders	506	2.328
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	26.445	1.897
E. Andere kortlopende verplichtingen	32.124	26.436
Andere	32.124	26.436
F. Overlopende rekeningen	30.980	8.745
a. Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	5.682	2.368
b. Gelopen, niet vervallen interesten	4.069	2.027
c. Andere	21.229	4.349
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>3.195.580</b>	<b>2.076.446</b>

**GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING**

<b>Resultatenrekening</b> <i>(in duizenden €)</i>	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021</b>
I.(+) Huurinkomsten	76.137	54.136
(+) Huurinkomsten	72.669	51.636
(+) Huurgaranties	3.712	2.796
(-) Huurkortingen	-244	-296
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-502	-138
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>75.635</b>	<b>53.998</b>
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	14.753	9.533
- Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	14.566	9.450
- Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	187	83
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-19.202	-11.378
- Huurlasten gedragen door de eigenaar	-19.119	-11.284
- Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-82	-94
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	563	764

<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>71.749</b>	<b>52.916</b>
IX. (-) Technische kosten	-3.561	-2.663
Recurrente technische kosten	-3.610	-2.733
(-) Herstellingen	-3.033	-2.229
(-) Verzekeringspremies	-577	-505
Niet-recurrente technische kosten	49	70
(-) Schadegevallen	49	70
X. (-) Commerciële kosten	-595	-461
(-) Publiciteit, ...	-460	-360
(-) Juridische kosten	-136	-100
XI. (-) Kosten en taksen voor niet verhuurde gebouwen	-450	-475
XII. (-) Beheerskosten van het vastgoed	-5.039	-3.449
(-) Beheerskosten (extern)	-85	-40
(-) Beheerskosten (intern)	-4.954	-3.409
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	-4.161	-2.666
(-) Honoraria architecten	-4	-5
(-) Honoraria schatters	-407	-244
(-) Andere vastgoedkosten	-3.751	-2.417
(+/-) VASTGOEDKOSTEN	-13.806	-9.714
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>57.943</b>	<b>43.203</b>
XIV. (-) Algemene kosten van de vennootschap	-7.591	-5.087
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	169	46
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>50.521</b>	<b>38.162</b>
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	149.615	2.009
(+) Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	157.513	13.149
(-) Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7.897	-11.140
XIX. (+) Ander portefeuilleresultaat	-27.558	-10.005
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>172.578</b>	<b>30.166</b>
XX. (+) Financiële opbrengsten	1.066	419

(+) Geïnde interesten en dividenden	541	206
(+) Interest uit joint ventures	525	212
XXI. (-) Netto interestkosten	-7.794	-6.336
(-) Nominale interestlasten op leningen	-4.883	-3.701
(-) Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-307	-294
(-) Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-2.603	-2.340
XXII. (-) Andere financiële kosten	-1.687	-1.030
- Bankkosten en andere commissies	-1.276	-822
Andere	-411	-208
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	71.291	8.831
(+/-) FINANCIËEL RESULTAAT	62.876	1.884
XXIV Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	414	155
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>235.868</b>	<b>32.205</b>
XXV. Vennootschapsbelastingen	-1.991	-1.966
XXVI. Exit taks	-220	270
XXVII. Uitgestelde belastingen	-15.002	-1.426
(+/-) BELASTINGEN	-17.213	-3.122
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>216.655</b>	<b>29.083</b>
<b>EPRA WINST</b>	<b>40.115</b>	<b>29.249</b>
<b>EPRA WINST – DEEL VAN DE GROEP</b>	<b>39.865</b>	<b>28.770</b>
<b>RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>122.057</b>	<b>-7.996</b>
<b>UITGESTELDE BELASTINGEN MBT IAS 40 CORRECTIES</b>	<b>15.222</b>	<b>1.156</b>
<b>VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA</b>	<b>71.705</b>	<b>8.986</b>
<b>EPRA WINST PER AANDEEL (in EUR)</b>	<b>1.41</b>	<b>1,21</b>
<b>EPRA WINST PER AANDEEL (in EUR) – DEEL VAN DE GROEP</b>	<b>1.41</b>	<b>1,19</b>

## 11. Alternatieve prestatemaatregelen (APM's): reconciliatietabellen

<b>EPRA winst</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021</b>
Nettoresultaat	218.655	29.083
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-149.615	-2,009
Ander portefeuilleresultaat	27.558	10.005

Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-71.705	-8.986
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	15.222	1.156
<b>EPRA winst</b>	<b>40.115</b>	<b>29.249</b>
<b>EPRA winst – deel van de groep</b>	<b>39.865</b>	<b>28.770</b>

<b>EPRA winst na de correctie voor IFRIC 21</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021</b>
Nettoresultaat	218.655	29.083
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-149.615	-2.009
Ander portefeuilleresultaat	27.558	10.005
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-71.705	-8.986
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	15.222	1.156
<b>EPRA winst</b>	<b>40.115</b>	<b>29.249</b>
IFRIC 21 impact	1.179	767
<b>EPRA winst na de correctie voor IFRIC 21</b>	<b>41.294</b>	<b>30.016</b>
EPRA winst na de correctie voor IFRIC 21 – groepsaandeel	41.044	29.537

<b>Resultaat van de portefeuille</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	149.615	2.009
Ander portefeuilleresultaat	-27.558	-10.005
<b>Resultaat van de portefeuille</b>	<b>122.057</b>	<b>-7.996</b>

<b>Gemiddelde interestvoet</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021</b>
Nominale interestlasten op leningen	4.883	3.701
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	2.603	2.340
Geactiveerde interesten	4.829	3.564
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	1.066.045	792.312
<b>Gemiddelde interestvoet</b>	<b>1,54%</b>	<b>1,62%</b>
<b>Gemiddelde interestvoet excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>	<b>1,21%</b>	<b>1,22%</b>

<b>Gemiddelde financieringskost</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021</b>
Nominale interestlasten op leningen	4.883	3.701
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	2.603	2.340
Geactiveerde interesten	4.829	3.564
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	307	294
Bankkosten en andere commissies	1.687	1.030
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	1.066.045	792.312
<b>Gemiddelde financieringskost</b>	<b>1,79%</b>	<b>1,84%</b>
<b>Gemiddelde financieringskost excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>	<b>1,46%</b>	<b>1,45%</b>

<b>Per 30.09.2022</b>	<b>EPRA NRV</b>	<b>EPRA NTA</b>	<b>EPRA NDV</b>	<b>EPRA NAW</b>	<b>EPRA NNAW</b>
IFRS eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen	1.516.941	1.516.941	1.516.941	1.516.941	1.516.941
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	60	60
<b>IN MINDERING</b>					
Uitgestelde belastingen m.b.t. FV winstEN op IP	73.561	73.561	XXXXXXXXXX	73.561	XXXXXXXXXX
FV van financiële instrumenten	-59.418	-59.418	XXXXXXXXXX	-59.418	XXXXXXXXXX
Immateriële vaste activa per IFRS BS	XXXXXXXXXX	789	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<b>TOEVOEGEN</b>					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	86.986	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Mutatierechten	143.188	n.v.t.	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<b>NAV</b>	<b>1.674.272</b>	<b>1.530.295</b>	<b>1.603.927</b>	<b>1.531.144</b>	<b>1.517.001</b>

Volledig verwaterd aantal aandelen	34.752.543	34.752.543	34.752.543	34.752.543	34.752.543
<b>NAV per aandeel</b>	<b>48,18</b>	<b>44,03</b>	<b>46,15</b>	<b>44,06</b>	<b>43,65</b>
<b>NAV per aandeel – deel van de groep</b>	<b>48,18</b>	<b>44,03</b>	<b>46,15</b>	<b>44,06</b>	<b>43,65</b>

<b>Per 30.09.2022</b>	<b>Reële waarde</b>	<b>% van totale portefeuille</b>	<b>% excl. uitgestelde belastingen</b>
Portefeuille onderworpen aan uitgestelde belastingen en bedoeld om aan te houden en niet te verkopen op lange termijn	<b>2.943.884</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Portefeuille onderworpen aan gedeeltelijke uitgestelde belasting en fiscale structurering	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 toerekenbaar 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 m.b.t. FV winsten op IP</i>	56.186	56.186	XXXXXXXXXX	56.186	XXXXXXXXXX
<i>FV van financiële instrumenten</i>	13.023	13.023	XXXXXXXXXX	13.023	XXXXXXXXXX
<i>Immateriële vaste activa per IFRS BS</i>	XXXXXXXXXX	297	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<b>TOEVOEGEN</b>					
<i>FV van vastrentende schulden</i>	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	-7.584	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<i>Mutatierechten</i>	112.273	N.v.t.	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<b>NAV</b>	<b>1.165.918</b>	<b>1.053.348</b>	<b>976.852</b>	<b>1.073.061</b>	<b>1.003.852</b>
Volledig verwaterd aantal aandelen	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>

<b>Per 31.12.2021</b>	<b>Reële waarde</b>	<b>% van totale portefeuille</b>	<b>% excl. uitgestelde belastingen</b>
Portefeuille onderworpen aan uitgestelde belastingen en bedoeld om aan te houden en niet te verkopen op lange termijn	<b>1.967.056</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Portefeuille onderworpen aan gedeeltelijke uitgestelde belastingen en fiscale structurering	0	0	0



## 12. Verklarende woordenlijst van de Alternatieve Prestatiemaatstaven (APM's) gebruikt door Xior Student Housing

APM benaming	Definitie	Toepassing
<b>EPRA winst</b>	Nettoresultaat +/- herwaarderingen 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 herwaarderingen van vastgoedbeleggingen, ander portefeuilleresultaat, resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen en herwaarderingen van financiële activa en passiva en de uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40. Dit geeft aan in welke mate dividenduitkeringen worden gedekt door de winst.
<b>Resultaat van de portefeuille</b>	Resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen +/- herwaarderingen van vastgoedbeleggingen +/- ander portefeuilleresultaat	Metten van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst/verlies op vastgoedbeleggingen
<b>Gemiddelde interestvoet</b>	Interestkosten inclusief IRS interestkosten gedeeld door de gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	De gemiddelde rentekosten van schulden meten om vergelijking met sectorgenoten mogelijk te maken en trends in de loop der tijd te analyseren
<b>Gemiddelde interestvoet excl. IRS interestkosten</b>	Interestkosten exclusief IRS interestkosten gedeeld door de gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	De gemiddelde rentekosten van schulden meten om vergelijking met sectorgenoten mogelijk te maken en trends in de loop der tijd te analyseren
<b>Gemiddelde financieringskost</b>	Interestkosten inclusief IRS interestkosten + afsluit- en bereidstellingsprovisies gedeeld door de gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	Metten van de gemiddelde financieringskosten om vergelijking met peers en analyse van trends in de tijd mogelijk te maken
<b>Gemiddelde financieringskost excl. IRS interestkosten</b>	Interestkosten exclusief IRS interestkosten + afsluit- en bereidstellingsprovisies gedeeld door de gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	Metten van de gemiddelde financieringskosten om vergelijking met peers en analyse van trends in de tijd mogelijk te maken
<b>EPRA winst per aandeel</b>	Netto resultaat +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- herwaarderingen van vastgoedbeleggingen, +/- overig portefeuilleresultaat +/- herwaarderingen 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
<b>EPRA NAV</b>	Dit is de NAW die is aangepast om vastgoed en andere investeringen tegen hun reële waarde op te nemen en om bepaalde posten uit te sluiten die naar verwachting niet zullen worden gerealiseerd in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
<b>EPRA NNAW</b>	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) activa en passiva, (ii) schulden en (iii) uitgestelde belastingen	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAW-metrics maken aanpassingen van de NAW per IFRS-jaarrekening om belanghebbenden de meest relevante informatie te geven over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap in verschillende scenario's.

<b>EPRA Net Reinstatement Value (NRV)</b>	Veronderstelt dat entiteiten nooit vastgoed verkopen en streeft ernaar de waarde te vertegenwoordigen nodig voor de heropbouw van het pand.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAW-metrics maken aanpassingen van de NAW per IFRS-jaarrekening om belanghebbenden de meest relevante informatie te geven over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap in verschillende scenario's.
<b>EPRA Net Tangible Assets (NTA)</b>	Veronderstelt dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van onvermijdelijke uitgestelde belasting te realiseren.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAW-metrics maken aanpassingen van de NAW per IFRS-jaarrekening om belanghebbenden de meest relevante informatie te geven over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap in verschillende scenario's.
<b>EPRA Net Disposal Value (NDV)</b>	Vertegenwoordigt de aandeelhouderswaarde in een uitverkoopscenario, waarbij uitgestelde belastingen, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen worden volledig berekend, na aftrek van de daaruit voortvloeiende belastingen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAW-metrics maken aanpassingen van de NAW per IFRS-jaarrekening om belanghebbenden de meest relevante informatie te geven over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap in verschillende scenario's.
<b>EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)</b>	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de huidige huur op afsluitdatum, exclusief 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
<b>EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (Aangepast NIR)</b>	Deze maatstaf integreert een aanpassing van de EPRA NIY voor het einde van huurvrije periodes of andere niet-vervallen huurincentives	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
<b>EPRA huurleegstand</b>	Geschatte huurwaarde van leegstaande units gedeeld door de geschatte huurwaarde van de totale portefeuille.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
<b>EPRA Kost Ratio (incl. leegstandskosten)</b>	EPRA kosten (inclusief kosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de nog te betalen huur op gehuurde grond	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
<b>EPRA Kost Ratio (excl. leegstandskosten)</b>	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de nog te betalen huur op gehuurde grond	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers

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

**Xior Student Housing NV**  
Frankrijklei 64-68  
2000 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



## Over Xior Student Housing

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

Xior Student Housing is sedert 24 november 2015 vergund als openbare GVV naar Belgisch recht. De aandelen van Xior Student Housing zijn sedert 11 december 2015 genoteerd op Euronext Brussels (XIOR). Op datum van 30 september 2022 hield Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking van 17.737 verhuurbare units, goed voor een waarde van ca. 2,9 miljard EUR. Meer informatie is beschikbaar op [www.xior.be](http://www.xior.be).

**Xior Student Housing NV**, Openbare GVV naar Belgisch recht (BE-REIT)  
Frankrijklei 64-68, 2000 Antwerpen  
BE 0547.972.794 (Rechtspersonenregister 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. Dit persbericht werd opgesteld in het Engels en vertaald naar het Nederlands en Frans. In het geval van tegenstrijdigheden zal de Engelse versie primeren.