

Tussentijdse mededeling van de Raad van Bestuur Eerste kwartaal 2021 – Afgesloten per 31 maart 2021

Nieuw verhuurseizoen neemt vliegende start
Xior lanceert als eerste in België een Green CP/MTN programma
Q1 cijfers binnen verwachting



Nieuw verhuurseizoen neemt vliegende start

- Massale zoektocht naar kamers in België: in Gent en Leuven was de vraag naar kamers vele malen groter dan het huidige aanbod. Deze steden zijn inmiddels zo goed als uitverhuurd. Ook de andere steden ontvangen meer aanvragen dan gewoonlijk en openkotdagen zijn meerdere dagen op voorhand al volgeboekt.
- In Nederland start het verhuurseizoen pas half mei op maar ook hier staan reeds honderden studenten in de wachtrij. Ook in Spanje & Portugal waar de verhuurpiek nog later valt, ziet Xior nu al meer aanvragen en verlengingen.
- In nagenoeg alle steden startte het verhuurseizoen vroeger op dan gebruikelijk en worden hogere retentiegraden waargenomen, die de niveaus van vorig jaar zelfs overstijgen. Corona of niet, studenten willen maar al te graag op kot. Het volgende academiejaar ziet er voor de hele Xior portefeuille veelbelovend uit.

Lancering van eerste Green CP/MTN¹ programma in België

- Xior diversifieert haar liquiditeits –en financieringspositie met een inaugureel Green CP/MTN programma van 100 MEUR. Dit is het eerste *commercial paper* programma met een groen karakter op de Belgische markt.

Kerncijfers Q1 2021

- Q1 2021 resultaat volgens verwachtingen.
- EPRA winst – deel van de groep van 0,33 EUR/aandeel² – (0,42 EUR/aandeel na correctie IFRIC 21).
- EPRA winst – deel van de groep van 7.199 KEUR, een stijging van 20% t.o.v. Q1 2020 – (9.339 KEUR na correctie IFRIC 21).
- Nettohuurresultaat stijgt tot 17.627 KEUR, een stijging van 26% t.o.v. Q1 2020.
- EPRA NAV/aandeel³ van 36,35 EUR t.o.v. 34,87 EUR per 31/12/2020.
- EPRA NTA/aandeel³ van 35,60 EUR t.o.v. 33,99 EUR per 31/12/2020.
- Schuldgraad van 43,92% t.o.v. 54,18% per 31/12/2020. Na de succesvolle kapitaalverhoging van ca. 179 MEUR in maart 2021 daalde de schuldgraad tot ca. 42%.
- Bezettingsgraad van 97,7% over Q1 2021 t.o.v. 98,3% over het volledige jaar 2020.
- De vastgoedportefeuille stijgt tot 1.573 MEUR, met 11.087 verhuurbare studentenunits. Indien de volledige gecommitteerde pipeline gerealiseerd wordt, stijgt de portefeuille naar ca. 2.000 MEUR, met meer dan 17.000 verhuurbare studentenunits en zal de geannualiseerde huur ca. 116 MEUR bedragen.

¹ CP/MTN = Commercial Paper/Medium Term Notes







² Cijfers per aandeel zijn berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen (in functie van de respectievelijke dividendgerechtigdheid), tenzij anders aangegeven.


³ Op basis van het aantal uitstaande aandelen.

	IPO 2015	31/12/2020	31/03/2021	Volledig gecommitteerde pipeline
#studentenunits	2.035	11.046	11.087	> 17.000
Reële waarde (incl. niet stud.)	Ca. 200 MEUR	Ca. 1.556 MEUR	Ca. 1.573 MEUR	> 2.000 MEUR
Gebouwen (incl. niet stud.)	48	118 (incl. projecten)	120 (incl. projecten)	120 (incl. projecten)
#steden	4 (BE) 4 (NL)	8 (BE) 17 (NL) 3 (ESP) 2 (PT)	8 (BE) 17 (NL) 4 (ESP) 2 (PT)	8 (BE) 17 (NL) 4 (ESP) 2 (PT)



I. KERNCIJFERS

Geconsolideerde resultatenrekening	in KEUR	31/03/2021	31/03/2020
Nettohuurresultaat		17.627	13.979
Vastgoedresultaat		12.525	10.412
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille		10.729	8.459
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)		-2.812	-1.531
EPRAs winst  ⁴ deel van de groep		7.199	5.987
EPRAs winst - deel van de groep  na correctie IFRIC 21		9.339	7.673
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 		1.560	-4.488
Herwaardering financiële instrumenten (niet-effectieve rente-indekkingen)		5.569	-4.734
Aandeel in het resultaat van joint ventures		40	24
Uitgestelde belastingen		-417	56
Nettoresultaat (IFRS)		14.126	-2.991
Aantal verhuurbare studenteneenheden		11.087	7.932
Geconsolideerde balans	in KEUR	31/03/2021	31/12/2020
Eigen vermogen		847.636	659.503
Eigen vermogen - deel van de groep		828.966	641.194
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen ⁵		1.573.376	1.555.779
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁶		43,92%	54,18%
Kerncijfers per aandeel	in EUR	31/03/2021	31/03/2020
Aantal aandelen		25.255.729	19.133.129
Gewogen gemiddelde aantal aandelen		22.110.327	19.133.129
EPRAs winst ⁷ per aandeel 		0,33	0,32
EPRAs winst ⁶ per aandeel  - deel van de groep		0,33	0,31
EPRAs winst ⁶ per aandeel  na correctie voor IFRIC 21		0,43	0,41
EPRAs winst ⁶ per aandeel  na correctie voor IFRIC 21 – deel van de groep		0,42	0,40
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 		0,07	-0,30
Herwaardering indekkingsinstrumenten		0,25	-0,25
Nettoresultaat per aandeel (IFRS) ⁸		0,64	-0,16
Slotkoers van het aandeel		45,50	39,95
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) (voor dividend)		33,56	32,55

⁴ Alternatieve Prestatiemaatstaven (APM's) zijn maatstaven die Xior hanteert om haar operationele performantie 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 2020. De APM's zijn gemarkeerd met  en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie, zie X en XI van dit Persbericht, zoals vereist door de ESMA richtlijn.

⁵ Reële Waarde of "Fair value" van de vastgoedbeleggingen is de investeringsswaarde 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.

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

⁷ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

⁸ Op basis van het aantal aandelen.

II. GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE RESULTATEN

De financiële informatie betreffende de periode eindigend op 31 maart 2021 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 2021 heeft Xior een nettohuurresultaat gerealiseerd van 17.627 KEUR t.o.v. 13.979 KEUR in het eerste kwartaal van 2020. Dit is een stijging van 26%. Dit nettohuurresultaat zal in de loop van de volgende kwartalen nog toenemen, vermits bepaalde acquisities pas in de loop van 2021 huurinkomsten zullen genereren. Verder zijn er ook enkele panden in aanbouw of verbouwing die pas in de loop van 2021 huurinkomsten zullen opleveren.




Dit betreft voornamelijk volgende panden:

- Project Prince Antwerpen: pand zal gradueel huurinkomsten opleveren vanaf Q2 2021;
- Project ARC Luik: pand is in aanbouw en zal gradueel huurinkomsten opleveren vanaf Q2 2021;
- Eendrachtskade Groningen: pand is in aanbouw en zal huuropbrengsten opleveren vanaf augustus 2021;
- Project Teatinos Malaga: pand is in aanbouw en zal vanaf oplevering in Q3 2021 huurinkomsten opleveren;
- Project Promgranjo: pand is in aanbouw en zal vanaf Q4 2021 huurinkomsten opleveren.

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 97,7% over het eerste kwartaal van 2021.


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 7.375 KEUR t.o.v. 6.151 KEUR per Q1 2020. De EPRA winst  – deel van de groep bedraagt 7.199 KEUR. De EPRA winst  na correctie voor IFRIC 21 bedraagt 9.515 KEUR per 31 maart 2021 t.o.v. 7.837 KEUR per Q1 2020. De EPRA winst  na correctie voor IFRIC 21 – deel van de groep bedraagt 9.339 KEUR.

De EPRA winst  per aandeel⁹ bedraagt 0,33 EUR, de EPRA winst  per aandeel – deel van de groep bedraagt 0,33 EUR. Na correctie voor IFRIC 21 bedraagt deze 0,43 EUR per aandeel. De EPRA winst  na correctie voor IFRIC 21 – deel van de groep bedraagt 0,42 EUR.


In KEUR	31/03/2021	Per aandeel	31/03/2020
EPRA winst	7.375	0,33	6.151
EPRA winst – deel van de groep	7.199	0,33	5.987
EPRA winst – na correctie voor IFRIC 21	9.515	0,43	7.837
EPRA winst – na correctie voor IFRIC 21 – deel van de groep	9.339	0,42	7.673

⁹ Voor de berekening van de EPRA winst per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 31 maart 2021, zijnde 22.110.327

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 2021 een provisie opgenomen voor het volledige jaar 2021 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 2021, 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 2021 verhogen ten belope van een bedrag van 2.140 KEUR. In die hypothese zou de EPRA winst  - deel van de groep 9.339 KEUR bedragen.

3. Nettoresultaat

Het nettoresultaat is positief en bedraagt 14.126 KEUR per 31 maart 2021 t.o.v. -2.991 KEUR per 31 maart 2020. Het nettoresultaat per aandeel bedraagt 0,64 EUR.¹⁰

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 2021 bestaat de portefeuille uit 11.087 verhuurbare studentenunits. De totale vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd aan een bedrag ten belope van 1.573 MEUR per 31 maart 2021.

Indien alle gecommitteerde acquisities en projecten gerealiseerd worden, zet deze stijging zich verder naar ca. 2 miljard EUR, met meer dan 17.000 verhuurbare studentenunits.

5. Schuldgraad

Per 31 maart 2021 bedroeg de schuldgraad 43,92% t.o.v. 54,18% per 31 december 2020. Na de succesvolle realisatie van de kapitaalverhoging van ca. 179 MEUR in maart 2021 was de schuldgraad gedaald tot ca. 42%.

III. FINANCIERING

Per 31 maart 2021 had de Vennootschap financieringsovereenkomsten afgesloten met 13 kredietverstrekkers voor een bedrag van 920 MEUR.

Per 31 maart 2021 had de Vennootschap voor 665 MEUR aan financieringen opgenomen. De vennootschap tracht de looptijd van de leningen te spreiden, waarbij de gemiddelde looptijd 4,54 jaar bedraagt per 31 maart 2021. Verder heeft de vennootschap per 31 maart 2021 IRS contracten voor een bedrag van 455 MEUR. De opgenomen financieringen (665 MEUR) waren per 31 maart 2021 voor 93% ingedekt hetzij via *Interest Rate Swap* overeenkomsten, hetzij via vastrentende interestvoeten.

¹⁰ Op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

De gemiddelde financieringskost over Q1 2021 bedraagt 2,15% (2020: 1,65%). In de loop van Q1 2021 werden een aantal leningen tijdelijk terugbetaald dankzij de succesvolle kapitaalverhoging, waardoor het gemiddeld uitstaand leningsbedrag gedaald is en wat een hogere gemiddelde financieringskost tot gevolg had.

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

Op 5 februari 2021 werd de lening (25 MEUR) die I Love Vols had bij Belfius vervroegd terug betaald en op 31 maart 2021 werden de leningen (24 MEUR) die 6 en 30 en Val Benoit bij KBC hadden vervroegd terugbetaald.

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

IV. VOORNAAMSTE REALISATIES EERSTE KWARTAAL 2021

- Kapitaalverhoging

Xior lanceerde op 24 februari 2021 een kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht voor een brutobedrag van maximaal ca. 178,9 MEUR, via de uitgifte van maximaal 4.209.288 nieuwe aandelen aan een uitgifteprijs van EUR 42,50 per aandeel. Deze kapitaalverhoging werd volledig onderschreven en de nieuwe aandelen werden uitgegeven op 9 maart 2021.

- Verwerving project City Lofts Leeuwarden

Dit project betreft de herontwikkeling van een deel van het voormalig KPN-gebouw tot een gloednieuwe studentenresidentie met 183 studentenkamers op de Tweebaksmarkt in Leeuwarden. Naast de



studentenkamers beschikt de residentie ook over een groene binnentuin van ca. 700 m² en een ruime ondergrondse verdieping van ca. 1.900m² (samengesteld uit 190 fietsparkeerplaatsen, een wasruimte, een technische ruimte en 1.280m² nog vrij in te vullen ruimte, waarvoor Xior een huurgarantie krijgt van de verkoper).

De residentie geniet van een uitstekende locatie, pal in het bruisende centrum van Leeuwarden op wandelafstand van winkels, openbaar vervoer en op slechts 5 minuten fietsen van de Stenden Hogeschool, de belangrijkste hogeschool in Leeuwarden. De stad biedt een ruim aanbod aan verschillende opleidingen voor ca. 24.000 studenten, waarvan – naar inschatting - ongeveer de helft op kamer verblijft en waarbij er een grote vraag is naar kwalitatieve studentenhuisvesting. Xior is reeds actief in Leeuwarden met haar residentie in de Tesselschadestraat. Met deze nieuwe residentie erbij bereikt de portefeuille van Xior in Leeuwarden 265 units. Ook deze nieuwe residentie zal mee onder de vleugels genomen worden van het huidige operationele Xior team. Het project bevindt zich momenteel in vergunningsfase. De vergunning zal naar verwachting worden verkregen in juli 2021, waarna de herontwikkeling kan starten met een

verwachte oplevering begin 2023. Met een te verwachten energie index onder 1,4 sluit deze residentie ook mooi aan op de duurzaamheidsstrategie van Xior.

De totale investeringswaarde bedraagt circa 18,5 MEUR met een verwacht gestabiliseerd bruto rendement van circa 6,2%. De aankoop, actueel onder de opschortende voorwaarden van het bekomen van een definitieve en onherroepelijke vergunning van herontwikkeling tot een studentenresidentie én van een nog te ondertekenen turn-key ontwikkelovereenkomst – eveneens onder opschortende voorwaarde van het bekomen van voormelde vergunning - waarbij een door de verkoper aangestelde aannemer op eigen risico en verantwoordelijkheid zal instaan voor de realisatie en ontwikkeling van dit project, zal plaatsvinden via een asset deal.

- **Verwerving project Teatinos Malaga**

Xior heeft een overeenkomst gesloten met Amro Real Estate Partners, ontwikkelaar gespecialiseerd in studentenhuisvesting, voor de aankoop van een gloednieuwe studentenresidentie met 229 studentenkamers en 231 bedden in Malaga. Naast de kamers beschikt de residentie over een zwembad, verschillende groene tuinen en een externe parking met 60 parkeerplaatsen. De oppervlakte van het gebouw is verdeeld over ongeveer 6.000 m² bovengronds en 1.100 m² ondergronds. Met deze overeenkomst zet Xior verder in op haar groeistrategie in Spanje.

Met de toevoeging van deze residentie in Malaga, voegt Xior een vierde stad toe aan haar Spaanse portefeuille. Het project is gelegen in het noordwesten van de stad, in de wijk Teatinos, vlak naast de universiteitscampus van Malaga die ca. 35.000 studenten telt, die ook kunnen rekenen op een uitstekende verbinding met het openbaar vervoer en de uitvalswegen. Vlak voor de deur van de residentie bevindt zich een bushalte die rechtstreeks toegang biedt tot het bruisende stadscentrum met talrijke restaurants, supermarkten en sportfaciliteiten. Het project heeft in begin 2020 alle vereiste bouwvergunningen gekregen en bevindt zich momenteel in een vergevorderd stadium van ontwikkeling, met een verwachte oplevering deze zomer. De funderingen en bouwstructuur van het project zijn reeds voltooid, met inbegrip van de gevel, terwijl de eindwerkzaamheden nog aan de gang zijn.



De totale investeringswaarde bedraagt ongeveer 23,2 MEUR met een verwacht gestabiliseerd bruto rendement van ongeveer 7,1%. De aankoop, momenteel onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een definitieve en onherroepelijke exploitatievergunning zodra de bouwwerkzaamheden zijn voltooid, zal verlopen via een aandelentransactie. Na afronding van de overeenkomst heeft Xior een huurovereenkomst gesloten, waarbij Amro's operationeel platform, Amro Estudiantes, de exploitatie van de residentie gedurende de eerste twee jaar op zich zal nemen, op basis van een triple net lease en gegarandeerde vaste inkomsten van circa 1,3 MEUR in het eerste jaar en 1,4 MEUR in jaar 2.

V. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITEN VAN HET EERSTE KWARTAAL

Als eerste in België lanceert Xior een Green CP/MTN programma (Commercial Paper/Medium Term Note) voor de financiering van groene activa voor een totaal bedrag van 100 MEUR en met een looptijd van maximaal 12

jaar. Voor Xior is dit tevens een nieuwe financieringsvorm waarbij Xior niet enkel haar financieringsmogelijkheden verder diversifieert maar ook haar ESG doelstellingen herbevestigt.

Investeren in studentenhuisvesting is investeren in de toekomst. Momenteel heeft Xior 11.087 studenten onder haar vleugels, die allen ook veel bewuster omgaan met het milieu, hun gezondheid en hun omgeving. Xior vindt het belangrijk om haar studenten hier ook in te ondersteunen en zet daarom ook verder in op duurzaam ondernemen, waarbij gelukkige studenten in energie-efficiënte gebouwen centraal staan. De organisatie heeft de voorbije twee jaar haar duurzaamheidsstrategie opgesteld en verder verankerd binnen de onderneming. De volledige strategie en visie kan geraadpleegd worden in het recent gepubliceerde MVO-verslag (Hoofdstuk 9 van het [jaarlijks financieel verslag 2020](#))

In het kader van haar duurzaamheidsambities en met als doel om specifieke financiering aan te trekken, voor het (her)financieren van groene projecten en gebouwen, heeft Xior een Green Finance Framework ontwikkeld, dat voldoet aan de Green Bond en Green Loan Principles zoals ook gevalideerd door een second-party opinion van Sustainalytics. Beide kunnen online geraadpleegd worden op de Xior [website](#). In het Green Finance Framework worden duidelijke richtlijnen opgenomen voor wat als een groen gebouw of groen project wordt gedefinieerd. Onder dit framework werd reeds een totaalbedrag van 160 MEUR uitgegeven, bestaande uit een USPP Green Bond en diverse groene leningen.

Vandaag zet Xior de volgende stap in haar duurzaamheidsstrategie waarbij de organisatie als eerste in België een *green commercial paper* uitgeeft in het kader van een nieuw opgesteld CP/MTN programma in samenwerking met Belfius (als Arranger, verantwoordelijk voor de algemene opzet van het programma) en KBC Bank (als Green Structuring Agent, verantwoordelijk voor de opzet van het groene karakter van het programma), dat volledig kadert binnen het reeds opgestelde Green Finance Framework. Het totaal bedrag van het CP/MTN-programma bedraagt 100 MEUR met een looptijd van 1 dag, wat de investeerders de mogelijkheid biedt om reeds op zeer korte looptijd te investeren in Xiors groene gebouwen en projecten, tot maximaal 12 jaar.

“Het is duidelijk dat zowel studenten als investeerders bewuster met het milieu en duurzaamheid omgaan. Wij vinden het als bedrijf dan ook belangrijk om te blijven streven naar een reductie van onze ecologische voetafdruk. Niet enkel door te investeren in nieuwe en duurzame gebouwen, maar ook door bestaande gebouwen onder handen te nemen en te optimaliseren. Door onze financieringsstrategie hieraan te koppelen en nieuwe groene schuldinstrumenten uit te geven, bieden we de kapitaalmarkten nog meer mogelijkheden om samen met ons actief te streven naar een lagere milieu-impact.” Christian Teunissen, CEO.

VI. UPDATE COVID-19 (“Coronacrisis”)

- a. **Operationeel:** Corona of niet, studenten willen nog steeds massaal op kot. Ook al is er nog geen duidelijkheid over de invulling van het volgend academiejaar en of al dan niet lessen terug voltijds on-campus mogen worden georganiseerd, toch wordt er nu al ijverig naar kamers gezocht. Opvallend genoeg startte het verhuurseizoen voor het academiejaar 2021-2022 dit jaar nog vroeger dan gewoonlijk en ziet ook het volgend academiejaar er voor Xior veelbelovend uit. Reeds begin maart ontvingen de lokale kantoren al een groot aantal aanvragen. Het succesmodel van Xior, waarbij er voorrang wordt gegeven aan jaarcontracten, werpt ook in Coronatijden zijn vruchten af. Hoewel de start van het verhuurseizoen in elk land verschilt, merkt Xior een verhoogd aantal aanvragen ten opzichte

van dezelfde periode de voorbije jaren over alle landen heen. Ook de vraag van internationale studenten blijft nog steeds hoog, ongeacht de onzekerheid rond het virus. Voor alle duidelijkheid wijzen de signalen erop dat alle bevoegde overheden er alles aan doen om voor het nieuwe academiejaar aanzienlijke vooruitgang te hebben geboekt met de vaccinatie. Ook groeit de aandacht voor de nood om jongeren/studenten perspectief en normalisatie te bieden.

- **België:** het verhuurseizoen van het nieuwe academiejaar start steeds als eerste in België. Normaal begint de verhuur hier rond eind maart, maar nu gingen studenten en ouders begin maart, bijna een maand op voorhand, al massaal op zoektocht naar een studentenkamer. Vooral de kantoren van Leuven en Gent, de steden waar de verhuur traditioneel het eerst opstart, ontvingen een enorme toevloed aan aanvragen. Om deze enorme vraag (wel 20x groter dan het huidig aanbod) op te vangen, moest er ook tijdelijk extra personeel ingezet worden, waardoor inmiddels al het overgrote deel van de kamers in Leuven en Gent verhuurd zijn en ook de andere steden een zeer vlotte en veelbelovende start van het verhuurseizoen kenden. Ook de retentiegraden blijven de stijgende trend van vorig jaar volgen. Ook in de recent opgeleverde residenties Prince te Antwerpen en ARC te Luik loopt de verhuur voorspoedig en volgens schema. In België wordt de markt typisch gekenmerkt door fysieke bezichtigingen, die mits naleving van de voorzorgsmaatregelen, nu wel mogen worden georganiseerd. De traditionele openkotdagen maken plaats voor een openkotdag op basis van individuele reservatie met beperkte capaciteit, waar vele studenten voor in de digitale rij gingen staan.
- **Nederland:** In Nederland start het verhuurseizoen gewoonlijk pas half mei, maar ook hier merkt Xior in diverse steden reeds een verhoogde vraag en lopen de wachtlijsten al op tot enkele honderden geïnteresseerden. Ook de opstart van verhuur voor de nieuwe residentie Eendrachtskade in Groningen, die deze zomer volledig opgeleverd wordt, verloopt zeer voorspoedig: na 3 weken staat de teller voor deze residentie met 283 kamers reeds op 35%. Uit gesprekken tussen het Nederlandse team en diverse onderwijsinstellingen blijkt dat ook zij veel hogere inschrijvingen verwachten en wordt de Brexit hier als voornaamste reden naar voren geschoven. Het tekort aan kwalitatieve, betaalbare kamers in Nederland blijft duidelijk aanwezig, ook voor nationale studenten, waardoor Xior ook vol vertrouwen de verhuur voor het volgende academiejaar tegemoet gaat.
- **Spanje & Portugal:** In Spanje en Portugal start het verhuurseizoen traditioneel het laatst naar aanleiding van specifieke toewijzing –en inschrijvingsprocedures en ligt de inschrijvingspiek tussen juni en juli. Ook hier zijn de eerste signalen positief en beschikt Xior al over een indicatie van de retentiegraden, die opmerkelijk hoger liggen dan de voorbije jaren en worden nu al reeds meer aanvragen dan gewoonlijk ontvangen.

Uiteraard kan op dit ogenblik nog niet volledig worden ingeschat wat de impact van het virus, dat nog steeds aanwezig is over de hele wereld, zal zijn op academiejaar 2021-2022, maar zijn de signalen vanuit de verhuur alvast zeer positief, gelet op het feit dat ook studenten bewust zijn over de huidige omstandigheden en mogelijke beperkingen bij het ondertekenen van hun huurcontract.

- b. Finance:** in de vier landen waar Xior actief is blijven de commerciële teams extra aandacht besteden aan het innen van de huurgelden en blijven ze dit van zeer nabij opvolgen. De huurgelden voor Q1 2021 werden voor het overgrote deel ontvangen en de inningsraad bedraagt 94% t.o.v. 95% per Q1 2020.

VII. GROEIVooruitzichten

Xior beoogt ook in 2021 haar groeistrategie met overtuiging voort te zetten, door de uitbreiding van haar vastgoedportefeuille met de acquisitie van kwalitatieve studentenpanden en door de verdere realisatie van de projectontwikkelingspipeline. Xior is ervan overtuigd dat zowel in België, Nederland als het Iberisch schiereiland verschillende attractieve groeimogelijkheden beschikbaar blijven.

De Vennootschap stelt voor boekjaar 2021 een EPRA winst per aandeel voorop van 1,80 EUR, wat een stijging van 6% vertegenwoordigt ten opzichte van 2020, waarbij voor het dividend per aandeel een doelstelling wordt vooropgesteld van 1,44 EUR bruto per aandeel met minimale payout van 80% (een stijging met 6% ten opzichte van 2020). Xior verwacht daarmee opnieuw een mooie stijging in haar resultaten per aandeel t.o.v. het vorige jaar, niettegenstaande het feit dat het aantal aandelen in de loop van 2020 en 2021 toenam met 32% als gevolg van de succesvolle kapitaalverhoging van maart 2021 en van november 2020 en de inbreng in natura van juni 2020 en oktober 2020. Na volledige ontwikkeling van de portefeuille wordt een geannualiseerde huur vooropgesteld van ca. 116 MEUR. Xior voorziet voor boekjaar 2022 door uitvoering van de groeistrategie een stijging van minstens 10% te kunnen realiseren in de EPRA winst per aandeel t.o.v. 2021.

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

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

De prognoses met betrekking tot de geconsolideerde EPRA-winst zijn voorspellingen gebaseerd op de huidige informatie waarvan de effectieve realisatie afhangt van de evolutie van de economie, de financiële markten en de vastgoedmarkten. Deze vooruitziende informatie, voorspellingen, opinies en ramingen gemaakt door Xior, met betrekking tot de momenteel verwachte toekomstige prestatie van Xior en van de markt waarin Xior actief is, vormen geen verbintenis voor de Vennootschap. Vooruitzichten over dividendverwachtingen gelden bovendien onder voorbehoud van goedkeuring van de algemene vergadering. Door hun aard impliceren vooruitziende verklaringen inherente risico's, onzekerheden en veronderstellingen, zowel algemeen als specifiek, en het risico bestaat dat de vooruitziende verklaringen niet zullen bereikt worden. Deze prognoses zijn gegeven de huidige omstandigheden omtrent Covid-19 onzekerder dan gebruikelijk.

VIII. FINANCIËLE KALENDER*

Gewone en Buitengewone Algemene Vergadering	20 mei 2021
Betalingsdatum dividend 2020 (coupon 14,15 en 16)	26 mei 2021
Bekendmaking resultaten per 30 juni 2021	6 augustus 2021
Bekendmaking resultaten per 30 september 2021	26 oktober 2021

* 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
Bastiaan Grijpink, CIO
info@xior.be
T +32 3 257 04 89

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



IX. FINANCIËLE OVERZICHTEN

GECONSOLIDEERDE OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

ACTIVA (in KEUR)	31/03/2021	31/12/2020
I. VASTE ACTIVA	1.582.714	1.565.384
B. Immateriële vaste activa	129	145
C. Vastgoedbeleggingen	1.573.376	1.555.779
a. Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.421.231	1.410.782
b. Projectontwikkelingen	152.145	144.998
D. Andere materiële vaste activa	946	971
a. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	946	971
E. Financiële vaste activa	4.104	4.166
Activa aangehouden tot einde looptijd	4.000	4.000
Andere	104	166
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	135	135
H. Uitgestelde belastingen – activa	1.089	1.013
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	2.934	3.175
II. VLOTTENDE ACTIVA	70.420	54.932
D. Handelsvorderingen	1.723	4.887
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	50.539	34.394
a. Belastingen	3.878	2.912
c. Andere	46.661	31.482
F. Kas en kasequivalenten	8.686	9.911
G. Overlopende rekeningen	9.471	5.741
Voorafbetaalde vastgoedkosten	3.969	1.845
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	1.037	259
Andere	4.465	3.638
TOTAAL ACTIVA	1.653.134	1.620.316

PASSIVA (in KEUR)	31/03/2021	31/12/2020
EIGEN VERMOGEN	847.636	659.503
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	828.966	641.194
A. Kapitaal	451.209	375.441
a. Geplaatst kapitaal	454.603	378.836
b. Kosten kapitaalverhoging (-)	-3.395	-3.395

B. Uitgiftepremies	437.292	338.065
C. Reserves	-73.348	-30.310
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	43.867	43.861
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-25.293	-25.293
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-15.467	-15.467
Reserves voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de equity methode		-1.962
Overige reserves	0	0
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	-76.456	-31.449
D. Nettoresultaat van het boekjaar	13.814	-42.001
II. Minderheidsbelangen	18.671	18.309
VERPLICHTINGEN	805.498	960.813
I. Langlopende verplichtingen	761.978	834.196
B. Langlopende financiële schulden	665.688	733.182
a. Kredietinstellingen	553.933	621.392
b. Financiële leasing	2.513	2.513
c. Andere	109.242	109.277
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	21.012	26.530
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	21.012	26.530
E. Andere langlopende verplichtingen	23.333	23.333
F. Uitgestelde belastingen verplichtingen	51.944	51.150
a. Exit taks	2.585	3.335
b. Andere	49.360	47.815
II. Kortlopende verplichtingen	43.520	126.618
B. Kortlopende financiële schulden	5.497	90.309
a. Kredietinstellingen	5.497	90.309
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	14.724	15.186
a. Exit taks	-108	-108
b. Andere	14.832	15.294
Leveranciers	10.583	10.594
Huurders	595	663
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	3.654	4.036

E. Andere kortlopende verplichtingen	16.638	15.846
Andere	16.638	15.846
F. Overlopende rekeningen	6.660	5.277
a. Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	755	490
b. Gelopen, niet vervallen interesten	2.539	1.794
c. Andere	3.367	2.993
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.653.134	1.620.316

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

Resultatenrekening (in KEUR)	31/03/2021	31/03/2020
I.(+) Huurinkomsten	17.762	14.045
(+) Huurinkomsten	17.300	13.861
(+) Huurgaranties	593	198
(-) Huurkortingen	-131	-14
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-135	-67
NETTO HUURRESULTAAT	17.627	13.979
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3.882	3.680
- Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	3.817	3.609
- Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	65	71
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-4.291	-4.072
- Huurlasten gedragen door de eigenaar	-4.207	-3.988
- Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-84	-83
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-221	100
VASTGOEDRESULTAAT	16.996	13.688
IX.(-) Technische kosten	-784	-474
Recurrente technische kosten	-819	-508
(-) Herstellingen	-679	-438
(-) Verzekeringspremies	-140	-105
Niet recurrente technische kosten	35	34
(-) Schadegevallen	35	34
X.(-) Commerciële kosten	-166	-75
(-) Publiciteit, ...	-129	-69
(-) Juridische kosten	-37	-6
XI.(-) Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-184	-130
XII.(-) Beheerskosten van het vastgoed	-1.050	-706
(-) Beheerskosten (extern)	-72	0
(-) Beheerskosten (intern)	-978	-706
XIII.(-) Andere vastgoedkosten	-2.287	-1.857
(-) Honoraria architecten	0	0
(-) Honoraria schatters	-82	-210

(-) Andere vastgoedkosten	-2.204	-1.646
(+/-) VASTGOEDKOSTEN	-4.471	-3.276
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	12.525	10.412
XIV.(-) Algemene kosten van de vennootschap	-1.808	-1.966
XV.(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	12	12
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	10.729	8.459
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	2.024	-37
(+) Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.744	714
(-) Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-720	-751
XIX.(+) Ander portefeuilleresultaat	-464	-4.451
OPERATIONEEL RESULTAAT	12.289	3.970
XX.(+) Financiële opbrengsten	111	45
(+) Geïnde interesten en dividenden	111	45
XXI.(-) Netto interestkosten	-2.659	-1.329
(-) Nominale interestlasten op leningen	-1.835	-649
(-) Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-94	-68
(-) Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-730	-612
XXII.(-) Andere financiële kosten	-264	-248
- Bankkosten en andere commissies	-197	-228
- Andere	-66	-20
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5.569	-4.734
(+/-) FINANCIEEL RESULTAAT	2.757	-6.266
XXIV Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	40	24
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	15.086	-2.272
XXV. Vennootschapsbelastingen	-960	-712
XXVI. Exit taks	0	-7
(+/-) BELASTINGEN	-960	-719
NETTO RESULTAAT	14.126	-2.991
EPRA WINST	7.375	6.151
EPRA WINST – DEEL VAN DE GROEP	7.199	5.987
RESULTAAT VAN DE PORTEFEUILLE	1.560	-4.488
UITGESTELDE BELASTINGEN MBT IAS 40 CORRECTIES	-417	63
VARIATIES IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIELE ACTIVA EN PASSIVA	5.609	-4.734
EPRA WINST  PER AANDEEL (in EUR)	0,33	0,31
EPRA WINST  PER AANDEEL (in EUR) – DEEL VAN DE GROEP	0,33	0,30

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

EPRA winst	31/03/2021	31/03/2020
Nettoresultaat	14.126	-2.991
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-2.024	37
Ander portefeuilleresultaat	464	4.451
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-5.609	4.710
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	417	-56
EPRA winst	7.375	6.151
EPRA winst - deel van de groep	7.199	5.987

EPRA winst na correctie IFRIC 21	31/03/2021	31/03/2020
Nettoresultaat	14.126	-2.991
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-2.024	37
Ander portefeuilleresultaat	464	4.451
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-5.609	4.710
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	417	-56
EPRA winst	7.375	6.151
Impact IFRIC 21	2.140	1.686
EPRA winst na correctie IFRIC 21	9.515	7.837

EPRA winst na correctie IFRIC 21 - deel van de groep	9.339	7.673
--	-------	-------

Resultaat van de portefeuille	31/03/2021	31/03/2020
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	2.024	-37
Ander portefeuilleresultaat	-464	-4.451
Resultaat van de portefeuille	1.560	-4.488
	0,07	-0,23

Gemiddelde interestvoet	31/03/2021	31/03/2020
Nominale interestlasten op leningen	1.835	649
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	730	612
Geactiveerde interesten	910	632
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	711.729	534.751
Gemiddelde interestvoet	1,95%	1,42%
Gemiddelde interestvoet excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1,54%	0,96%

Gemiddelde financieringskost	31/03/2021	31/03/2020
Nominale interestlasten op leningen	1.835	649
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	730	612
Geactiveerde interesten	910	632
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	94	68
Bankkosten en andere commissies	264	248
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	711.729	534.751
Gemiddelde financieringskost	2,15%	1,65%
Gemiddelde financieringskost excl. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1,74%	1,19%

Per 31/03/2021	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAW	EPRA NNAW
<i>IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen</i>	828.966	828.966	828.966	828.966	828.966
<i>Minderheidsbelangen</i>	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	18.670	18.670
IN MINDERING					
<i>Uitgestelde belastingen in relatie tot FV winsten op IP FV van de financiële instrumenten</i>	49.360	49.360	XXXXXXXXXX	49.360	XXXXXXXXXX
<i>Immateriële vaste Activa per IFRS BS</i>	21.012	21.012	XXXXXXXXXX	21.012	XXXXXXXXXX
	XXXXXXXXXX	129	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX

TOEVOEGEN

FV van vastrentende schulden

XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	-2.934	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
------------	------------	--------	------------	------------

Mutatierechten

96.085	nvt	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
--------	-----	------------	------------	------------

NAV

995.423	899.209	831.900	918.008	847.636
---------	---------	---------	---------	---------

Volledig verwaterd aantal aandelen

25.255.729	25.255.729	25.255.729	25.255.729	25.255.729
------------	------------	------------	------------	------------

NAV per aandeel

39,41	35,60	32,94	36,35	33,56
-------	-------	-------	-------	-------

NAV per aandeel – deel van de groep

39,41	35,60	32,94	35,61	32,82
--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Portefeuille die onderworpen is aan uitgestelde belastingen en die bedoeld is om aan te houden en niet te verkopen op de lange termijn.

Fair Value	% van totaal portefeuille	% excl. uitgestelde belasting
1.573.376	100	100

Portefeuille die onderworpen is aan een gedeeltelijke uitgestelde belasting en aan fiscale structurering

0	0	0
---	---	---

Per 31/12/2020

EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAW	EPRA NNAW
-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	------------------

IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen

641.194	641.194	641.194	641.194	641.194
---------	---------	---------	---------	---------

Minderheidsbelangen

XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	18.309	18.309
------------	------------	------------	--------	--------

IN MINDERING

Uitgestelde belastingen in relatie tot FV winsten op IP

47.815	47.815	XXXXXXXXXX	47.815	XXXXXXXXXX
--------	--------	------------	--------	------------

FV van de financiële instrumenten

26.530	26.530	XXXXXXXXXX	26.530	XXXXXXXXXX
--------	--------	------------	--------	------------

Immateriële vaste Activa per IFRS BS

XXXXXXXXXX	145	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
------------	-----	------------	------------	------------

TOEVOEGEN

FV van vastrentende schulden

XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	-7.027	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
------------	------------	--------	------------	------------

Mutatierechten

95.508	nvt	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
--------	-----	------------	------------	------------

NAV

811.047	715.394	648.221	733.848	659.503
---------	---------	---------	---------	---------

<i>Volledig verwaterd aantal aandelen</i>	21.046.441	21.046.441	21.046.441	21.046.441	21.046.441
NAV per aandeel	38,54	33,99	30,80	34,87	31,34
NAV per aandeel – deel van de groep	38,54	33,99	30,80	34,00	30,47
	Fair Value	% van totaal portefeuille	% excl. uitgestelde belasting		
<i>Portefeuille die onderworpen is aan uitgestelde belastingen en die bedoeld is om aan te houden en niet te verkopen op de lange termijn.</i>	1.555.779	100	100		
<i>Portefeuille die onderworpen is aan een gedeeltelijke uitgestelde belasting en aan fiscale structurering</i>	0	0	0		

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

APM benaming	Definitie	Gebruik
EPRA winst	Nettoresultaat +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- ander portefeuilleresultaat, +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties	Meten van het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, ander portefeuilleresultaat, resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en de uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40. Dit geeft aan in welke mate dividendbetalingen ondersteund worden door de winst.
EPRA winst na correctie voor IFRIC 21	Nettoresultaat +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- ander portefeuilleresultaat, +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties +/- impact van IFRIC 21 verdeeld over 4 kwartalen.	Meten van het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, ander portefeuilleresultaat, resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en de uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40. Dit geeft aan in welke mate dividendbetalingen ondersteund worden door de winst en gecorrigeerd voor de impact van IFRIC 21. Dit geeft aan in welke mate dividendbetalingen ondersteund worden door de winst.
EPRA NAW	Dit is de NAW die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA NNAW	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de (i) reële waarde van de financiële instrumenten, (ii) de reële waarde van de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen van de NAV per IFRS-jaarrekening om de belanghebbenden de meest relevante informatie over de reële waarde van de

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.	activa en passiva van een vastgoedvennootschap, onder verschillende scenario's te verstrekken. Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen van de NAV per IFRS-jaarrekening om de belanghebbenden de meest relevante informatie over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap, onder verschillende scenario's te verstrekken.
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.
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 winst per aandeel na correctie IFRIC 21	Netto resultaat +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- overig portefeuilleresultaat +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties gedeeld door het gemiddelde aantal aandelen +/-	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers

correctie voor IFRIC 21 gedeeld door het gemiddelde
aantal aandelen

Over Xior Student Housing

Xior Student Housing NV is de eerste Belgische openbare GVV, gespecialiseerd in het segment van de studentenhuysvesting 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 2021, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van ca. 1.573 MEUR. Meer informatie is beschikbaar op www.xior.be.

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

Disclaimer

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