



# Resultaten Q1 2024 Xior Student Housing

Tussentijdse resultaten  
per 31.03.2024

26 april 2024

  
**XIOR**  
STUDENT HOUSING

Sterke Q1 2024 resultaten: 6,9% LfL huurgroei en 98% bezettingsgraad  
Verankering van Xior's Europees platform na volledige integratie Basecamp  
Verdubbeling aantal gecommiteerde verkopen tot 220 MEUR  
Kredieten met vervaldag tot Q2 2025 allemaal verlengd of terugbetaald



### Sterke Q1 2024 resultaten onderstrepen pricing power en veerkracht studentenvastgoed

- ◆ **Sterke groei EPRA winst tot 0,64 EUR/aandeel (+21% YoY)**
- ◆ **LfL huurgroei van +6,9%** (Q1 '24 YoY) en **98% bezettingsgraad** drijven de huurinkomsten
- ◆ Grotere schaal door overname Basecamp en efficiëntere portefeuille na desinvesteringen leidt tot **hogere operationele marge**
- ◆ **Verhoging guidance LfL huurgroei naar min. 5,5%** (vs. 5%) voor 2024 mede dankzij **veelbelovende start verhuur** nieuw academiejaar
- ◆ **Waardering portefeuille blijft stabiel** (-0.25% vs. Q4 '23) dankzij het positieve effect van de huurgroei
- ◆ **Bevestiging van winstverwachting** voor 2024, EPS van 2,21 EUR & DPS van 1,768 EUR

### Verankering van Xior's Europees platform na volledige integratie Basecamp

- ◆ Volledige **afronding van de Basecamp overname** die Xior's positie als internationale leider in studentenhuisvesting in continentaal Europa verankert
- ◆ Resultierend in een **future-proof en efficiënter Xior** met 19.875 operationele kamers verspreid over 42 steden in 8 landen en een Reële Waarde van 3.19 miljard EUR

### Strak uitgevoerd desinvesteringsprogramma - Kredieten met vervaldag tot Q2 2025 allemaal verlengd of terugbetaald

- ◆ **Verdubbeling aantal gecommiteerde verkopen** van 110 MEUR naar **220 MEUR**, in de boeken tegen Q2 '24, goed voor in totaal 49 minder duurzame en minder efficiënte gebouwen, resulterend in een **aanzienlijke verbetering** van de **portefeuillekwaliteit**
- ◆ Alle **leningen** met een **vervaldag tot Q2 2025** werden **verlengd** of worden **vervroegd terugbetaald** met deze nieuw aangekondigde gecommiteerde verkopen
- ◆ **Gemiddelde financieringskost** (3,18%) op kortstondige piek en zal terug dalen vanaf Q3 '24 na terugbetaling bridge lening
- ◆ **LTV stabiel op 52,43%**. De **daling is ingezet** dankzij versnelling desinvesteringen en beperkte resterende capex. De target om LTV onder 50% te brengen wordt herbevestigd en blijft top prioriteit

### Christian Teunissen, CEO:

*"Xior is vandaag een krachtig Europees platform in acht Europese landen, met alle nodige tools en expertise. Ik ben trots op onze teams, die niet hebben stilgezeten het afgelopen kwartaal en heel wat hebben gerealiseerd. We zetten opnieuw mooie kwartaalresultaten neer en we hebben de Basecamp acquisitie nu volledig gefinaliseerd. Een scharniermoment voor onze organisatie, gezien deze integratie onze portefeuille versterkt met fantastische residenties, een succesvol operationeel platform en een getalenteerd team dat expertise uit de sector meebrengt. Hiermee zetten we een nieuwe standaard voor student living. Daarnaast hebben we een versnelling hoger geschakeld in onze desinvesteringen en herfinancieringen. De gecommiteerde verkopen zijn verdubbeld, de bridge loan wordt vervroegd terugbetaald en ook de andere herfinancieringen tot Q2 2025 werden verlengd. Een aanzienlijke optimalisering van de portefeuille en balans. Ik kan trots zeggen dat we vandaag een ijzersterk Xior hebben, met nog één belangrijke resterende focus: het verlagen van onze LTV. Ik heb er alle vertrouwen in dat na de stappen die zijn gezet de afgelopen maanden, we nu de daling effectief kunnen inzetten."*



## **Inhoudsopgave**

1.	Kerncijfers Q1 2024 – sterke resultaten dankzij hoger dan verwachte LfL huurgroei en hogere operationele marge.....	5
2.	Update desinvesteringen: verdubbeling gecommiteerde verkopen tot 220 MEUR.....	5
3.	Update herfinancieringen: Kredieten met vervaldag tot Q2 2025 verlengd of terugbetaald.....	6
6.	Geconsolideerde financiële resultaten Q1 2024 .....	13
7.	Belangrijke realisaties eerste kwartaal 2024.....	17
8.	Belangrijke realisaties na einde eerste kwartaal .....	17
9.	Groeivoorzichten .....	18
10.	Verklaring met toepassing van artikel 37 van de GVV wet.....	18
11.	Financieel overzicht .....	19
12.	ALTERNATIEVE PRESTATIE INDICATOREN (APM's): RECONCILIATIE TABELLEN .....	24
13.	Overzicht van de alternatieve prestatie indicatoren (APM's) gebruikt door Xior Student Housing.....	28



**Xior analyst & investor call**  
**Vrijdag 26 april 2024 van 10:00 CET tot 11:00 CET**

**Dial-in details Microsoft Teams:**

**Klik hier**

### Highlights Q1 2024

**3,19 miljard**  
EUR

Reële Waarde



**98%** bezettingsgraad  
in **8** verschillende landen



**+33%**  
EPRA winst  
deel van de groep  
(na correctie IFRIC 21)

**52,43%**  
LTV



**43.786 K<sub>EUR</sub>**  
netto  
huurresultaat

**+28%**



**19.875**  
studenten

**+6,9%**  
YoY LfL



Basecamp  
acquisitie  
afgerond



## 1. Kerncijfers Q1 2024 – sterke resultaten dankzij hoger dan verwachte LfL huurgroei en hogere operationele marge

- ◆ **EPRA winst** – deel van de groep bedraagt **0,64 EUR** per aandeel<sup>1</sup> na correctie IFRIC 21 (**+21%** YoY)
- ◆ **EPRA winst** – deel van de groep van **24.543 KEUR** na correctie IFRIC 21, (**+33%** YoY)
- ◆ **Netto huurresultaat** stijgt tot 43.786 KEUR, **+28%** vs Q1 2023, gedreven door:
  - de oplevering van **nieuwe projecten**;
  - een **hoger dan verwachte LfL huurgroei** van **6,9%** in Q1 2024 (YoY); en
  - een **verbetering** van de **operationele marge**. Xior streeft naar een verbeterde genormaliseerde target voor de operationele marge van 85% door de verbeterde portefeuillekwaliteit na desinvesteringen en door de integratie en efficiënties na de Basecamp overname
- ◆ **Bezettingsgraad van 98%** blijft hoog en stabiel
- ◆ **Waarderingen blijven stabiel**: Herwaardering portefeuille beperkt tot slechts -0,25% vs. Q4 2023 (- 8,1 MEUR)
- ◆ **Gemiddelde financieringskost** (3,18%) op kortstondige piek en zal terug dalen vanaf Q3 '24 na terugbetaling van de bridge
- ◆ **LTV stabiel** op **52,43%** (vs. 52,40% eind 2023). **Schuldgraad daalt** naar 52,40% (vs. 52,88% eind 2023). Rekening houdend met positieve impact van earn-out betalingen<sup>2</sup> zou de schuldgraad 51,40% bedragen. De target om LTV onder 50% te brengen wordt herbevestigd en blijft top prioriteit
- ◆ **EPRA NAV/aandeel** van 40,83 EUR (vs. 40,65 EUR op 31/12/2023) en EPRA NTA/aandeel van 40,71 EUR (vs. 40,55 EUR op 31/12/2023)
- ◆ **Reële Waarde van de portefeuille** daalt ten gevolge van de desinvesteringen met c. 32 MEUR tot 3,19 miljard EUR (-0,63% YtD) met 19.875 verhuurbare studentenunits. Als de volledige gecommiteerde pipeline wordt voltooid, zal de portefeuille stijgen tot ca. 3,5 miljard EUR met 24.973 verhuurbare units
- ◆ **Verhoging guidance LfL huurgroei** naar **minimaal 5,5%** (vs. 5%) voor 2024
- ◆ **Bevestiging van de winstverwachting voor 2024**: EPS van 2,21 EUR (stabiel ondanks huidige desinvesteringsprogramma) & DPS van 1,768 EUR

## 2. Update desinvesteringen: verdubbeling gecommiteerde verkopen tot ca.220 MEUR

In de loop van Q1 2024 accelereerde Xior haar desinvesteringsprogramma door het totaal bedrag aan **gecommiteerde desinvesteringen te verdubbelen** van 110 MEUR naar **220 MEUR**. Dit is een grote stap vooruit en betekent dat Xior nu ca. 2/3 van haar desinvesteringstarget heeft bereikt. In totaal werden reeds 49 minder duurzame en minder efficiënte gebouwen verkocht, resulterend in een **aanzienlijke verbetering** van de **portefeuillekwaliteit**.

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

<sup>2</sup> Onder IFRS werd de earn-out verplichting geboekt als schuld totdat deze in aandelen wordt betaald en wordt omgezet naar eigen vermogen. De eerste earn-out betaling vond plaats op 18 april 2024 en dus nog niet verwerkt in de schuldgraad per 31 maart 2024 (- 0,50%). De tweede en laatste earn-out betaling zal plaatsvinden op of rond 31 maart 2025 (-0,50% additionele impact op schuldgraad).

**Additionele verkopen:** Deze additionele verkopen betreffen, net zoals de eerste 110 MEUR, voornamelijk non-core, minder efficiënte en minder duurzame assets, die nog verder de algemene kwaliteit en efficiëntie van de portefeuille van Xior zal verbeteren. Voor al deze additionele verkopen werden bindende overeenkomsten ondertekend (of bindende biedingen neergelegd bij Xior)<sup>3</sup> met een geplande closing-datum voor eind juni 2024. Deze bijkomende verkopen hebben geen impact op EPS & DPS verwachtingen voor 2024 (respectievelijk 2,21 EUR en 1,768 EUR per aandeel) aangezien Xior in haar vooruitzichten al rekening hield met additionele verkopen (voor het terugbetalen van de bridge lening van 150 MEUR).

**Afronding eerste tranche desinvesteringen:** Van de eerste 110 MEUR aan gecommitteerde verkopen werd ca. 100 MEUR in het eerste kwartaal volledig volgens de aangekondigde planning afgerond (akte verleden en gelden ontvangen in Q1 2024). Dit versterkt het vertrouwen dat ook de bijkomend gecommitteerde verkopen volgens de aangekondigde planning eind juni 2024 volledig gerealiseerd zullen zijn.

Het **volledige desinvesteringsprogramma** is voor 2/3<sup>e</sup> gerealiseerd en zal ook de volgende maanden verdergezet worden. Gezien de vorderingen die in het desinvesteringsprogramma worden gemaakt, verkiest Xior hier in eerste instantie verder op in te zetten eerder dan op een mogelijke JV piste. De verkopen werden gemiddeld gerealiseerd aan een beperkte discount van 10% ten opzichte van de waarderingen van de onafhankelijke schatters van Xior. Deze beperkte discount werd door Xior toegestaan met het oog op een snelle en zekere afhandeling en omwille van pand-specifieke factoren (o.a. noodzakelijke ESG capex). Om die reden verwacht Xior geen verdere impact op de waardering van de rest van de portefeuille.

### 3. Update herfinancieringen: Kredieten met vervaldag tot Q2 2025 verlengd of terugbetaald

Naast een acceleratie van de desinvesteringen, heeft Xior ook een versnelling hoger geschakeld omtrent de te herfinancieren kredieten in 2024 en eerste helft 2025. Voor alle kredieten met een vervaldag t.e.m. Q1 2025 werd een verlenging bekomen of werd de terugbetaling reeds afgedekt met gecommitteerde verkoopopbrengsten.

**Vervaldagen 2024:** De bridge loan van 150 MEUR met ABN AMRO die in Q3 2024 vervalt, zal vervoegd terugbetaald worden einde juni 2024. Het grootste deel (110 MEUR) zal terugbetaald worden met de opbrengst van de bijkomende gecommitteerde verkopen die naar verwachting afgerond zullen worden voor einde juni 2024. Voor het saldo (40 MEUR) heeft ABN AMRO een nieuwe corporate lening op meer dan 3 jaar toegekend. Het terugbetalen van de bridge loan zal een positief effect hebben op de financieringskost, de convenanten en de hedge ratio. Alle andere leningen met vervaldag in 2024 werden geherfinancierd bij de betrokken banken wat het lange termijn vertrouwen van onze vaste financierende banken bevestigt. Het totaal bedrag van 380 MEUR aan financieringen met vervaldag in 2024 wordt zodus volledig doorgerold of terugbetaald.

**Vervaldagen 2025:** Alle kredieten met vervaldag in Q1 2025 werden reeds geherfinancierd (50 MEUR). Ook werd reeds gestart met de aflopende kredieten in Q2 2025 en werd reeds voor 55 MEUR van in totaal 110 MEUR leningen een verlenging bekomen.

<sup>3</sup> Voor twee van de twaalf additionele verkopen geldt nog een opschortende voorwaarde van de nodige goedkeuring, zoals bv. goedkeuring grondeigenaar.

Meer detail met betrekking tot de geherfinancierde leningen in onderstaand overzicht:

Vervaldag	Bank	Bedrag (€m)	Herfinanciering
Q1 2024	ABN AMRO	50	Reeds terugbetaald begin maart 2024
Q2 2024	Natixis	60	Akkoord verlenging tot Q2 2029 (5+1+1)
Q3 2024	ABN AMRO	150	110 MEUR terugbetaling met opbrengst verkopen en 40 MEUR herfinanciering door ABN op meer dan 3 jaar. Deze lening wordt samengevoegd met de lening van 60 MEUR die in Q4 2024 vervalt en verlengd tot Q2 2027 (50 MEUR) en Q4 2027 (50 MEUR), beide nog verlengbaar met twee keer 1 jaar
	KBC	20	Akkoord verlenging tot Q3 2027
Q4 2024	ABN AMRO	60	Akkoord verlenging tot Q2 2027/Q4 2027 (samen met nieuwe lening van 40 MEUR)
	Belfius	25	Akkoord voor verlenging tot Q4 2028
	BNP	15	Akkoord voor verlenging (samen met 25 MEUR die in Q1 2025 vervalt) tot Q1 2028 (40 MEUR)
Q1 2025	ING	25	Akkoord verlenging tot Q3 2028
	BNP	25	Akkoord voor verlening (samen met 15 MEUR die in Q4 2024 vervalt) tot Q1 2028 (40 MEUR)
Q2 2025	Caisse d'Épargne	25	Akkoord verlenging tot Q2 2029 (5+1+1), wordt samengevoegd met Natixis lening die Q2 2024 vervalt
	Natixis	65	Akkoord verlenging van 30 MEUR tot Q2 2029 (5+1+1), wordt samengevoegd met voorgaande Natixis & Caisse d'Épargne lening. Het betreft een club deal met meerdere banken; voor de overige 35 MEUR wordt nog antwoord verwacht

Ook werden een aantal nieuwe leningen afgesloten in de eerste maanden van 2024. Dit niet enkel met bestaande banken maar ook met een aantal nieuwe kredietverstrekkers:

Bank	Bedrag (€m)	Looptijd	Toelichting
Novo Banco SA	20	Q4 2032	Secured loan
Danske Bank/Realkredit Denmark SA	c. 22,8	Q4 2032	Secured loan (258 MSEK)
Nykredit Bank A/S	c. 26,8	Q3 2031	Secured loan (200 MDKK)
Ethias	25	Q2 2029	
KBC	10	Q1 2026	
ING	25	Q2 2029	
ABN	40	Q2 2027	
<b>TOTAAL</b>	<b>169,6</b>		

### Financieringskost en hedge ratio

Door de terugbetaling van de bridge lening in juni 2024 zal de **gemiddelde financieringskost** die 3,18% bedraagt voor Q1 2024 (vs. 2,7% per Q4 2023) terug **dalen vanaf Q3 2024**. Ook de hedge ratio zal verder verbeteren van 89% naar 93%.

### Interest Cover Ratio (ICR)

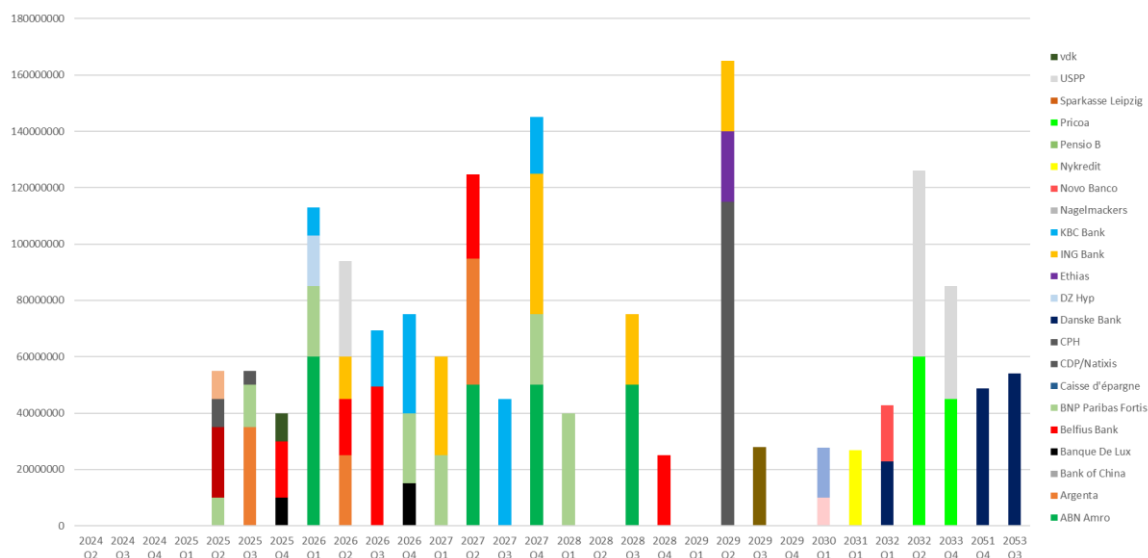
ICR stabiel op 2,52 per Q1 2024 en zal **verbeteren** tot 2,55 naar aanleiding van het gerealiseerde desinvesteringprogramma (220 MEUR) om nog verder te verbeteren naar aanleiding van de volledige uitvoering van de desinvesteringen met de daaraan gekoppelde schuldafbouw en verlaging van de financieringskost.

Sensitiviteit: Bij een potentiële stijging van de 3m-Euribor met 100 basispunten blijft de ICR convenant nog altijd boven 2,5.

### Net debt/EBITDA (adjusted)

De Net debt/EBITDA (adjusted) per Q1 2024 bedraagt 12,64. Voor de volledige berekening zie Hoofdstuk 12 (Alternatieve Prestatie Indicatoren (APM's)). De Net debt/EBITDA is geen convenant.

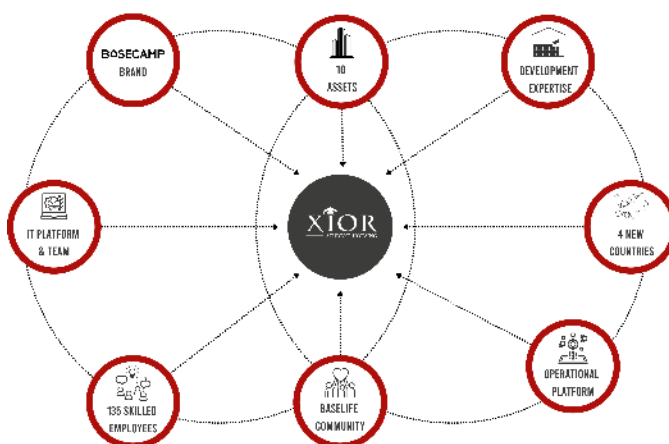
Onderstaand de **nieuwe maturiteitstabel** na verwerking van alle verlengingen, terugbetaling van de bridge en de nieuwe leningen:



#### 4. Volledige overname en integratie Basecamp verankert Xior's Europees platform in 8 landen

Op 10 april kondigde Xior de laatste closing aan van de Basecamp overname. Nu deze laatste stap is afgerond, geeft Xior graag een concreet overzicht van de elementen die in twee fases werden overgenomen (september 2022 en april 2024) en nu volledig mee in de Xior organisatie werden opgenomen.

#### BASECAMP ACQUISITION



Met de acquisitie van Basecamp nam Xior niet alleen 10 duurzame gebouwen over, maar kreeg de organisatie daarnaast ook ownership over het volledige Basecamp merk en operationeel platform met een ervaren ontwikkelingsdepartement. Daarnaast vervoegden meer dan 75 student housing professionals en ca. 53 basebuddies (studenten werknemers die zich inzetten voor de creatie van hechte community) het Xior team.



Hieronder worden de verschillende elementen van de volledige overname in meer detail toegelicht.

### 1. 10 prime studentenresidenties in 4 nieuwe landen:

Uitbreiding van Xior's portefeuille van 4 naar 8 landen door de toevoeging van 10 state of the art, operationele PBSA-gebouwen met c. 4.870 units. Deze residenties werden reeds in september 2022 overgenomen. Al deze residenties zijn BREEAM of soortgelijk extern gecertificeerd; een grote stap voorwaarts in Xior's duurzaamheidsambities.

De gebouwen zijn verspreid over:

- ◆ Denemarken: Aarhus, Kopenhagen, Lyngby (student en resi)
- ◆ Zweden: Malmö
- ◆ Polen: Katowice, Lodz (2 gebouwen)
- ◆ Duitsland: Leipzig, Potsdam

### 2. Basecamp-merk en operationeel platform

Met deze overname werd ook het **succesvolle Basecamp merk** en het volledige **operationele platform** 100% eigendom van Xior, inclusief:

#### ◆ **Baselife community platform & Basebuddy programma**

Baselife is het hart en de ziel van de Basecamp ervaring: een bloeiende en ondersteunende 'community' gerund door studenten, voor studenten. Door studenten de kans te geven om 'Basebuddy' te worden en parttime te werken in de residentie waar ze wonen, wordt een uitzonderlijke community ervaring gecreëerd. Ze zijn een eerste (toegankelijk) aanspreekpunt voor de bewoners en zorgen voor 24/7 on-site service en support. Gemiddeld zijn er 5 basebuddies per residentie werkzaam. Ze brengen de bewoners met elkaar in contact via goed doordachte community-building, gefocust op welzijn, communicatie, events, etc. Een overduidelijke meerwaarde, blijkt uit Xior's studentenbevraging, gezien dit buddy systeem volgens de studenten een grote bijdrage leverde aan hun algemene tevredenheid en welzijn.

Gezien het succes van dit concept, is het de ambitie van Xior om dit verder uit te rollen binnen de organisatie en nog meer meerwaarde te creëren voor alle studenten. Dit is eenvoudig te implementeren in de overige landen gezien Xior nu beschikt over het volledige concept, inclusief draaiboek, trainingsprogramma's, procedures, etc. Portugal wordt het eerste Xior-land waar het Baselife programma in alle residenties zal uitgerold worden.

#### ◆ **IT platform**

Ook het volledige IT-platform is nu eigendom van Xior. Basecamp beschikte reeds over een gloednieuw op maat gemaakt en volledig geïntegreerd PMS systeem, actief in alle gebouwen en organisatie. Dit efficiënt front-to-backend IT-systeem beschikt ook over een nieuwe website, afgestemd op de student en vormt een perfecte synergie met het gelijkaardige Yardi systeem dat Xior momenteel zelf aan het uitrollen is. Het skilled IT-team dat Xior vervoegt, heeft dus de nodige kennis en ervaring over het implementeren van een dergelijk systeem en zal dus de Yardi implementatie perfect verder kunnen opvolgen en optimaliseren.

### 3. People – team – operations

In totaal, over de twee fases van de overname heen, werden ca. 128 nieuwe werknemers verwelkomd in de Xior familie, dit inclusief ca. 53 basebuddies. Deze ervaren teams brengen lokale expertise mee van deze 'nieuwe' markten en vormen dus de perfecte aanvulling op de bestaande Xior Family. Zowel in de Nordics als in Polen heeft Xior de volledige value chain in handen, gaande van operationele teams naar shared services.

Overzicht teams:

- ◆ **Nordics:**
  - Operationele property management teams
  - Development team
  - Overkoepelend Country management
- ◆ **Polen:**
  - Operationele property management teams
  - Development team
  - Overkoepelend Country management
- ◆ **Duitsland:**
  - Operationele property management teams
  - Geen lokaal management, maar efficiënte ondersteuning & overkoepelend management via de Poolse teams (die ook vloeiend Duits spreken) gezien beide locaties dicht bij de Poolse grens liggen
- ◆ **Overkoepelende shared services (Polen & Nordics):**
  - Ervaren IT, Marketing en Baselife teams die niet enkel de lokale landen, maar ook de globale organisatie mee ondersteunen in samenwerking met de bestaande shared service departementen

#### 4. Development expertise

De overname brengt de ervaren ontwikkelingsteams met een bewezen track record in het ontwikkelen van studentenhuysvesting mee. Door deze expertise kunnen de bestaande design manuals en tools efficiënt geïmplementeerd worden bij nieuwe ontwikkelingen in de toekomst.

#### 5. Extern beheer

De property management teams voeren niet alleen het beheer uit van de 10 bovenstaande residenties, maar verzorgen ook het extern beheer van de volgende residenties:

- ◆ Wrocław (Polen)
- ◆ Sølvgade (Denemarken)

Dit alles resulteerde in de creatie van Xior als de grootste speler op vlak van studentenhuysvesting in continentaal Europa. Xior is ervan overtuigd dat het toevoegen van al deze elementen de organisatie veel sterker en ook future-proof heeft gemaakt. Op deze manier zet Xior een nieuwe standaard voor student living.

	Xior (voor Basecamp)	Xior (incl. Basecamp)
<b>Totaal aantal units (incl. pipeline)</b>	20.105	24.973
<b>Reële Waarde portefeuille</b>	€2,01 miljard	€3,19 miljard
<b>#steden</b>	34	42
<b># operationele landen</b>	4	8
<b>Totaal personeelsbestand</b>	209	346*

\*inclusief parttime basebuddies

## 5. Operationele update – Opnieuw grote vraag naar studentenkamers

### 5.1 Operationele update

Net zoals de voorgaande jaren, verloopt het verhuur seizoen voor academiejaar 2024-2025 zeer vlot en richting volle snelheid. In alle landen komen de aanvragen opnieuw vroeger binnen, startende vanaf eind 2023 en in verhoogd tempo de afgelopen weken. Door het aanhoudend tekort aan kwalitatieve studentenwoningen in heel Europa blijft de vraag naar kamers toenemen. Deze hoge vraag en versnelde verhuuractiviteit waargenomen in combinatie met de gezonde studentenmarkt, stellen Xior in staat om inflatie door te rekenen, zonder de toenemende vraag naar studentenkamers te beïnvloeden.

In België, Spanje en Portugal is de verhuur reeds opgestart:

- **Spanje:** de verhuur startte dit jaar vroeger op in februari t.o.v. april vorig jaar omdat studenten eerder op zoek gingen naar een kamer. Momenteel is reeds 45% 'in de boeken' voor het nieuwe academiejaar (t.o.v. 27% dezelfde tijd vorig jaar). In de nieuwe residentie te Zaragoza, waarvan ook het tweede gebouw voor het nieuwe academiejaar volledig opgeleverd zal zijn, overtreffen de boekingen ook de verwachtingen; reeds 38% werd gereserveerd voor de 2 gebouwen samen. Ook werden nieuwe samenwerkingen gesloten met 20 studentenplatformen om nog meer bekendheid te geven aan de Xior residenties.
- **Portugal:** niettegenstaande een prijsstijging van gemiddeld 12% is Portugal met een huidige boekingsgraad van 88% bijna volledig verhuurd.
- **België:** in de meeste steden startte de verhuur reeds op, met uitzondering van Brussel, en werden wederom hoge retentiepercentages tot 71% waargenomen. Gent is al volledig verhuurd (99% geboekt) en ook in Leuven is al ca. 87% van de kamers gereserveerd.
- De **andere landen** volgen traditioneel iets later en worden nu reeds door de operationele teams actief voorbereidingen getroffen om aan de toenemende vraag te voldoen,

### 5.2 ESG-update

Op 16 April 2024 publiceerde Xior haar jaarlijks financieel verslag, inclusief het duurzaamheidsverslag. Dit verslag is beschikbaar op de [website](#) en bevat de belangrijkste duurzaamheidsprestaties van Xior in 2023.

#### Xior's CO2 reductieplan:

Xior zal haar CO2 uitstoot verlagen naar net zero volgens SBTi (Science Based Targets initiative). Xior diende haar CO2 reductieplan in 2023 in bij SBTi, die de targets officieel hebben gevalideerd en bevestigt dat Xior in lijn is met de 1.5°C target van de Paris Agreement. Hiervoor heeft Xior het jaar 2020 genomen als baseline.

**Energiebewustzijn en -monitoring:** In 2022 sloot Xior een overeenkomst met IQBI, een specialist in energiemonitoring, om haar data-collectie en milieuprestaties nog beter & efficiënter in kaart te brengen. In 2023 werd deze digitale monitoring voor een groot deel van de portefeuille reeds uitgerold.

#### ONZE TARGETS VOOR 2030

- 42% CO<sub>2</sub> reductie scope 1 & 2 (t.o.v. 2020)
- 100% groene elektriciteit
- 100% assets digitaal gemonitord

**VOORUITGANG INSTALLATIE DIGITALE MONITORING:****Nieuwe Human Rights policy:**

Op 15 April 2024 publiceerde Xior ook een aparte formele [human rights policy](#). Hoewel dit al was opgenomen in de Code of Conduct, is er nu een aparte, meer uitgebreide policy waarin Xior haar beleid, engagement en stappen die ze neemt omschrijft om te voldoen aan haar verantwoordelijkheid ten aanzien van mensenrechten binnen het bedrijf en tegenover derden.

**Stijging opleidingsuren dankzij Xior Academy:**

Eind 2023 lanceerde Xior haar eigen interne 'Xior Academy', een centraal online leerplatform waar alle opleidingsmogelijkheden worden gebundeld. Hierdoor steeg het aantal opleidingsuren in 2023 met maar liefst 131%, van 5,8u naar 13,4u per werknemer. Het is Xior's ambitie om de opleidingsmogelijkheden en -plannen verder te blijven uitbreiden en zo haar personeel nog meer ontwikkelingsmogelijkheden te bieden.

**Nieuw KPI plan werknemers:**


Eind 2023 lanceerde Xior een nieuw KPI plan dat van toepassing is voor alle werknemers. Dit plan omvat meetbare KPI's gefocust op financiële en ESG KPI's (waaronder klanttevredenheid en gebouwkwaliteit). Of de doelstellingen al dan niet (gedeeltelijk) worden bereikt, wordt berekend aan de hand van meetbare scorecards waarvan medewerkers bij introductie van het KPI plan op de hoogte zijn. Per kwartaal wordt een feedbackmoment georganiseerd waarbij de tussentijdse scores worden bekeken, zodat werknemers goed op de hoogte zijn van hun vooruitgang.

## 6. Geconsolideerde financiële resultaten Q1 2024

<b>Geconsolideerde resultatenrekening</b> <i>(In duizenden €)</i>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>
Nettohuurresultaat	43.786	34.096
Vastgoedresultaat	45.725	33.693
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	30.966	19.702
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	-10.155	-4.490
EPRA winst <sup>4</sup> – deel van de groep	19.918	14.457
EPRA winst <sup>4</sup> – deel van de groep na correctie IFRIC 21	24.543	18.453
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) <sup>5</sup>	-12.507	-13.794
Herwaardering van financiële instrumenten (niet-effectieve rente-indekkingen)	6.412	-7.120
Aandeel in het resultaat van joint ventures	51	69
Uitgestelde belastingen	696	-277
<b>Netto resultaat (IFRS)</b>	<b>14.505</b>	<b>-6.641</b>






<b>Portefeuille update</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>
Aantal verhuurbare studentenunits	19.875	18.208
Aantal landen	8	8

<b>Geconsolideerde balans</b> <i>(In duizenden €)</i>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Eigen vermogen	1.531.207	1.517.667
Eigen vermogen – deel van de groep	1.530.497	1.516.890
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen <sup>5</sup>	3.192.589	3.212.855
Loan-to-value	52,43%	52,40%
Schuldgraad (GVV-Wet) <sup>6</sup>	52,40%	52,88%
Schuldgraad (met earn-out in eigen vermogen)	51,40%	51,87%

<sup>4</sup> Xior Student Housing NV gebruikt alternatieve prestatie maatstaven (APM's) om haar operationele performantie 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 de alternatieve prestatie maatstaven. In hoofdstuk 10.8 van het Financieel Jaarverslag 2023 zijn de begrippen opgenomen die Xior als APM's beschouwt. De APM's zijn gemarkeerd met  en voorzien van een definitie, doelstelling en een reconciliatie (zie hoofdstuk 12 en 13 van dit persbericht), zoals vereist door de ESMA-richtlijn.

<sup>5</sup> De reële waarde van de vastgoedbeleggingen is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, exclusief de transactiekosten (zie persbericht van BE-REIT Association van 10 november 2016). De reële waarde komt overeen met de boekwaarde onder IFRS.

<sup>6</sup> Berekend overeenkomstig het koninklijk besluit van 13 juli 2014 tot uitvoering van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

<b>Kerncijfers per aandeel</b> <i>(In duizenden €)</i>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>
Aantal aandelen	38.227.797	34.752.543
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	38.227.797	34.752.543
EPRA winst <sup>7</sup> per aandeel 	0,52	0,42
EPRA winst <sup>5</sup> per aandeel  – deel van de groep	0,52	0,42
EPRA winst <sup>5</sup> per aandeel  na correctie voor IFRIC 21	0,64	0,53
EPRA winst <sup>5</sup> per aandeel  na correctie voor IFRIC 21 – deel van de groep	0,64	0,53
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 	-0,31	-0,40
Herwaardering indekkingsinstrumenten	0,17	-0,20
Nettoresultaat per aandeel (IFRS) <sup>8</sup>	0,38	-0,19
Slotkoers van het aandeel	28,00	31,00
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) (voor dividend) – deel van de groep	40,05	42,54

De financiële informatie betreffende de periode eindigend op 31 maart 2024 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.

## 6.1 Nettohuurresultaat

Gedurende het eerste kwartaal van 2024 heeft Xior een nettohuurresultaat gerealiseerd van 43.786 KEUR, t.o.v. 34.096 KEUR in de eerste drie maanden van 2023. Dit is een stijging van 28%. Dit netto huurresultaat zal de komende kwartalen blijven stijgen, aangezien bepaalde acquisities of ontwikkelingen pas in de loop van 2024 zullen beginnen met huurinkomsten te genereren.

Dit betreft voornamelijk de volgende panden:

- ◆ Groenenborglaan 149 (Felix) Antwerpen, Universiteitsplein 1 (3 Eiken) Antwerpen, Boschdijk Veste Eindhoven en het 2<sup>e</sup> gebouw van Pontoneros Zaragoza: panden worden in de zomer opgeleverd en zullen huurinkomsten genereren vanaf het nieuwe academiejaar;

Per 31 maart 2024 heeft Xior voor 60% van de huurinkomsten like for like kunnen berekenen. Voor deze huurinkomsten heeft de onderneming een jaar op jaar groei van 6,9% gerealiseerd t.o.v. 31 maart 2023. Merk op dat de bruto huurinkomsten in Q1 2024 ook gestegen zijn ten opzichte van Q4 2023 naar aanleiding van o.a. het ondertekenen van de tijdelijke huurovereenkomst met het COA (Centraal Orgaan opvang Asielzoekers) van het project Keesomlaan waarbij een initiële huurvergoeding verworven werd van 2.000 KEUR.

De lijn 'Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven' werd positief beïnvloed door een verkregen ontvangen schadevergoeding nadat de verkoop van het pand Roosevelt werd geannuleerd door de koper (950 KEUR). Hierin werden ook de opbrengsten m.b.t. teruggaaf energiebelastingen opgenomen (1.200 KEUR).

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

<sup>8</sup> Gebaseerd op het aantal aandelen.

Als gevolg van hoger dan verwachte LfL, oplevering projecten, verkopen van non-core assets en bovenstaande stijgt ook de operationele marge en bedraagt 88% per 31 maart 2024. Xior streeft naar een verbeterde genormaliseerde target voor de operationele marge van 85% door de verbeterde portefeuillekwaliteit na desinvesteringen en door de integratie en efficiënties na de Basecamp overname.

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 98% over het eerste kwartaal van 2024.

## 6.2 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 de financiële activa en passiva) bedraagt 19.853 KEUR, t.o.v. 14.482 KEUR per Q1 2023. De EPRA winst – deel van de groep bedraagt 19.918 KEUR. De EPRA winst na correctie voor IFRIC 21 bedraagt 24.478 KEUR per Q1 2024, t.o.v. 18.478 KEUR per Q1 2023. De EPRA winst na correctie voor IFRIC 21 aanpassing – deel van de groep bedraagt 24.543 KEUR.

De EPRA winst per aandeel<sup>9</sup> bedraagt 0,52 EUR, de EPRA winst per aandeel – deel van de groep bedraagt 0,52 EUR. Na correctie voor IFRIC 21 bedraagt de EPRA winst 0,64 EUR per aandeel en de EPRA winst per aandeel na correctie voor IFRIC 21 – deel van de groep 0,64 EUR.

In KEUR	31/03/2024	Per aandeel	31/03/2023	Per aandeel
EPRA winst	19.853	0,52	14.482	0,42
EPRA winst – deel van de groep	19.918	0,52	14.457	0,42
EPRA winst – na correctie voor IFRIC 21	24.478	0,64	18.478	0,53
EPRA winst – na correctie voor IFRIC 21 - deel van de groep	24.543	0,64	18.453	0,53

Ten gevolge van de toepassing van de boekhoudkundige regel "IFRIC 21 Heffingen" (die werd ingevoerd vanaf het boekjaar 2015) werd in de cijfers van 31 maart 2024 een provisie opgenomen voor het volledige jaar 2024 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 2024, vermits deze kosten niet gespreid worden over de verschillende kwartalen maar volledig ten laste worden genomen in het eerste kwartaal.

Het effect van deze boekhoudkundige verwerking zal afnemen naarmate het boekjaar vordert. 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 2024 verhogen ten belope van een bedrag van 4.625 KEUR. In die hypothese zou de EPRA winst – deel van de groep 24.543 KEUR bedragen.

## 6.3 Netto resultaat

Het nettoresultaat bedraagt 14.505 KEUR per 31 maart 2024 t.o.v. -6.641 KEUR per 31 maart 2023. Het nettoresultaat per aandeel bedraagt 0,38 EUR<sup>10</sup>. De stijging van het nettoresultaat in vergelijking met vorig jaar is vooral te wijten aan het effect van de reële waarde op financiële instrumenten, die positief was in Q1 2024 en negatief in Q1 2023.

Het nettoresultaat bevat de impact van de variatie in de reële waarde van de 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.

<sup>9</sup> Voor de berekening van de EPRA winst per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 31 maart 2024, zijnde 38.227.797.

<sup>10</sup> Dit is gebaseerd op het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

#### 6.4 Reële waarde van de vastgoedportefeuille en pijplijn

Per 31 maart 2024 bestaat de portefeuille uit 19.875 verhuurbare studentenunits. De totale vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd aan een bedrag ten belope van 3.192.589 KEUR per 31 maart 2024. De herwaarderings bleven stabiel in het eerste kwartaal dankzij het positieve effect van de huurgroei. De herwaardering van de portefeuille bleef beperkt tot slechts -0,25% (vs. Q4 2023) (-8,1 MEUR).

In het verleden werden alle projecten in de pijplijn van Xior gewoonlijk onmiddellijk opgestart na het verkrijgen van de nodige vergunningen en de ondertekening van bouwovereenkomsten tegen vaste prijzen. Gezien de huidige stijgende bouwkosten en het bredere economische klimaat, zal Xior selectiever te werk in welke projecten direct opgestart worden. De pijplijn van Xior is daarom opgesplitst in een actieve pijplijn (waarvan de bouw is gestart of waarvoor verbintenissen zijn aangegaan) en een landbankpijplijn (vastgelegde projecten die kunnen worden uitgesteld of zelfs verkocht).

De huidige actieve pipeline bedraagt een initieel geschatte investeringswaarde van c. 244 MEUR, met een totale cost to come van c. 53 MEUR om de actieve pipeline te finaliseren. Voor 2024 en 2025 bedraagt de cost to come respectievelijk 26 MEUR en 12 MEUR. De cost to come van 2025 houdt rekening met de verkoop van een deel van Brinktoren aan Ymere (gecommitteerde verkoop), waarvoor de capex al deels werd gedragen en nog deels te investeren is. Van de 26 MEUR cost to come in 2024 heeft 8 MEUR betrekking op projecten die in 2024 zullen worden opgeleverd, hetgeen betekent dat een beperkte investering van 8 MEUR zal resulteren in de oplevering van c. 145 MEUR yielding/inkomsten-genererende assets met meer dan 1.050 extra verhuurbare units die in 2024 zullen beginnen bij te dragen aan het huurresultaat.

Indien alle gecommitteerde acquisities en projecten in de actieve en landbank pijplijn gerealiseerd worden, stijgt de portfolio verder naar c. 3.5 miljard EUR, met 24.973 verhuurbare studentenunits.

#### 6.5 LTV en schuldgraad

Per 31 maart 2024 bedroeg de LTV 52,43%, t.o.v. 52,40% per 31 december 2023. LTV werd negatief geïmpacteerd door de oprichting van de joint venture voor het project in Seraing. In afwachting van de oprichting van deze joint venture stond het vastgoed 'geparkeerd' op de balans bij Xior. Ten gevolge van de oprichting van deze joint venture is dit niet langer vastgoed op de geconsolideerde balans, hetgeen een negatieve impact heeft op de LTV (9.956 KEUR).

Per 31 maart 2024 bedroeg de schuldgraad 52,40% t.o.v. 52,88% per 31 december 2023. De schuldgraad wordt nog steeds negatief geïmpacteerd door het technisch effect van het boeken van de earn-out met betrekking tot de Basecamp-transactie: 34 MEUR wordt onder IFRS-regels opgenomen als schuld totdat deze in aandelen zal worden betaald (50% is ondertussen in aandelen betaald op 18 april 2024, de resterende 50% zal betaald worden op of rond 31 maart 2025). Door de kapitaalverhoging van 18 april 2024 verlaagt de schuldgraad onmiddellijk met 0.5%. De 2e schijf van de earn-out (op of rond 31 maart 2025) zal nogmaals een positief effect van 0.5% hebben op de schuldgraad, vermits er geen cash out is. Rekening houdend met dit technisch effect zou de schuldgraad 51,40% bedragen.



## 6.6 Financiering

Per 31 maart 2024 had de Vennootschap financieringsovereenkomsten afgesloten met 22 kredietverstrekkers voor een bedrag van 1.701 MEUR. Per 31 maart 2024 had de Vennootschap voor 1.675 MEUR aan financieringen opgenomen.

De Vennootschap tracht de looptijd van de leningen te spreiden; waarbij de gemiddelde looptijd 4,38 jaar bedraagt per 31 maart 2024. Rekening houdend met de herfinancieringen die reeds werden goedgekeurd zou de gemiddelde looptijd 4.60 jaar bedragen. Dit omvat niet de CP notes, die allen een korte looptijd hebben maar normale langlopende kredieten als back-up hebben.

Verder is Xior in grote mate beschermd tegen een stijgend renteklimaat door de langlopende afdekking van haar bestaande schuldpositie, waarbij per 31 maart 2024 89% van de financiering (1.674 MEUR) is afgedekt voor een looptijd van 6 jaar, hetzij via renteswapovereenkomsten (1.080 MEUR), hetzij via vaste rentevoeten (402 MEUR). Aangezien deze afdekkingen niet plaatsvinden op het niveau van de afzonderlijke financieringen, maar voor een langere looptijd dan de onderliggende leningen, leidt het aflopen van de afzonderlijke financieringen niet tot een extra renterisico. Eens de bridge lening van ABN is terugbetaald, zou de hedge ratio stijgen naar 93%.

De gemiddelde financieringskost voor Q1 2024 bedraagt 3,18% (Q4 2023: 2,69%). Eens de bridge lening van ABN is terugbetaald zal de financieringskost terug dalen.

## 7. Belangrijke realisaties eerste kwartaal 2024

### Verkoop van ESHF 2 Holdings SARL

Op 2 januari 2024 kondigde Xior aan een transparantiekennisgeving te hebben ontvangen van ESHF 2 Holdings SARL en ST Holdings SARL. Met deze kennisgeving werden alle resterende aandelen van ESHF 2 Holdings SARL verkocht. Samen met de beëindiging van een overeenkomst om in onderling overleg te handelen, vond een neerwaartse overschrijding van de laagste drempel plaats.

### Buitengewone Algemene Vergadering van 19 februari 2024

Op 19 januari 2024 hield Xior haar Buitengewone Algemene Vergadering. Op de Buitengewone Algemene Vergadering werd de hernieuwing van de machtiging van het toegestane kapitaal goedgekeurd door de aandeelhouders van de Vennootschap. De notariële akte alsook de [gecoördineerde statuten](#) zijn beschikbaar op de website van Xior.

## 8. Belangrijke realisaties na einde eerste kwartaal

### Update Closing Basecamp

Op 31 maart 2023 oefende Xior haar uitstelrecht uit voor het laatste deel van de Basecamp acquisitie (het verwerven van de beheers- en ontwikkelingsactiviteiten en betrokken teams via een call optie). Op 10 april 2024 publiceerde Xior de details rond de afronding van deze overname. Voor meer informatie, zie het persbericht van 10 april 2024 alsook de informatie eerder in dit persbericht.

### Aankondiging inbreng in natura earn-out Basecamp

Op 15 april 2024 kondigde Xior aan dat de kapitaalverhoging ter betaling van de eerste schijf van de earn-out vergoeding, voor een bedrag van ongeveer 17 MEUR, in het kader van de Basecamp overname, zou plaatsvinden op 18 april 2024. In het kader van deze uitgifte, heeft Xior verzocht om coupon nr. 24 en nr. 25 te onthechten, met ingang van 16 april 2024 (ex-date).

### **Publicatie Jaarlijks Financieel Verslag (inclusief Duurzaamheidsverslag) 2023**

Op 16 april 2024 publiceerde Xior haar Jaarlijks Financieel Verslag en publiceerde ze de oproeping voor de Algemene Vergadering.

### **Kapitaalverhoging**

In het kader van de earn-out werd een kapitaalverhoging uitgevoerd voor 676.877 aandelen, aan ca. 25,60 EUR per aandeel. De nieuwe aandelen noteren op de beurs vanaf 19 april 2024.

## **9. Groeivoorzichten**

Op basis van de gewijzigde marktomstandigheden en de informatie die op dit moment beschikbaar is, bevestigt Xior zijn vooruitzichten voor de winst per aandeel (EPS) en het dividend per aandeel (DPS) voor 2024 ten minste stabiel ten opzichte van 2023 op respectievelijk 2,21 EUR en 1.768 EUR (bruto) met een minimale pay-out van 80%. Gezien de huidige onzekere macro-economische omgeving blijft de nadruk liggen op een voortdurende balansdiscipline om de loan-to-value terug te brengen tot onder 50%.

Voor heel 2024 verwacht Xior een bezettingsgraad die vergelijkbaar is met de huidige.

## **10. Verklaring met toepassing van artikel 37 van de GVV wet**

Overeenkomstig artikel 37 van de GVV Wet dienen de door de Vennootschap geplande verrichtingen ter kennis te worden gebracht van de FSMA, en moeten de desbetreffende gegevens eveneens openbaar worden gemaakt, als bepaalde personen, zoals nader omschreven in artikel 37, § 1 van de GVV Wet, rechtstreeks of onrechtstreeks als tegenpartij bij die verrichtingen optreden of er enig vermogensvoordeel uit halen.

Conform artikel 37, §1 van de GVV Wet wordt hierbij meegedeeld dat inzake de hoger in dit persbericht vermelde leningsovereenkomst tussen de Vennootschap en Ethias NV (de Leningsovereenkomst) de volgende door voormeld artikel 37, §1 geviseerde persoon mogelijk enig vermogensvoordeel haalt uit de geplande verrichting:

- Wilfried Neven, die enerzijds bestuurder van de Vennootschap is en anderzijds Vice-CEO en Chief Customer Experience Officer van Ethias NV en die in zulke hoedanigheid een variabele vergoeding ontvangt die gedeeltelijk afhangt van de resultaten van Ethias NV (waar de opbrengsten uit de Leningsovereenkomst ook een (zeer klein) deel van zullen uitmaken).

De geplande verrichting is in het belang van de Vennootschap en kadert binnen de normale koers van de ondernemingsstrategie van de Vennootschap. De Leningsovereenkomst zal worden aangegaan onder normale marktvoorwaarden. De convenanten zijn vergelijkbaar met deze van toepassing op de andere kredieten van de Vennootschap.

## 11. Financieel overzicht

### GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

<b>Activa</b> <i>(In duizenden €)</i>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>I. VASTE ACTIVA</b>	<b>3.283.499</b>	<b>3.285.224</b>
B. Immateriële vaste activa	3.696	3.161
C. Vastgoedbeleggingen	3.192.589	3.212.855
a. Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2.799.021	2.710.234
b. Projectontwikkelingen	393.568	502.621
D. Andere materiële vaste activa	11.431	11.476
a. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	11.431	11.476
E. Financiële vaste activa	33.619	26.962
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	31.595	25.179
Andere	2.024	1.783
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	23.969	14.013
H. Uitgestelde belastingen - activa	16.636	15.517
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	1.560	1.240
<b>II. VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>120.161</b>	<b>111.640</b>
D. Handelsvorderingen	3.757	3.969
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	27.692	28.226
a. Belastingen	4.809	4.896
c. Andere	22.883	23.329
F. Kas en kasequivalenten	11.932	13.768
G. Overlopende rekeningen	76.781	65.677
Voorafbetaalde vastgoedkosten	39.026	38.969
Gelopen, niet-vervallen vastgoedopbrengsten	24.015	18.130
Andere	13.740	8.578
<b>TOTALE ACTIVA</b>	<b>3.403.660</b>	<b>3.396.864</b>

<b>PASSIVA</b> (In duizenden €)	<b>31.03.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>1.531.207</b>	<b>1.517.667</b>
<b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</b>	<b>1.530.497</b>	<b>1.516.890</b>
A. Kapitaal	681.207	681.298
a. Geplaatst kapitaal	688.100	688.100
b. Kosten kapitaalverhoging (-)	-6.894	-6.802
B. Uitgiftepremies	737.356	737.356
C. Reserves	97.361	108.134
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	62.055	62.055
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-30.421	-30.421
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	60.123	60.123
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	-7.774	-7.774
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	3.425	4.723
Overige reserves	98	102
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	9.855	19.325
D. Nettoresultaat van het boekjaar	14.574	-9.897
<b>II. Minderheidsbelangen</b>	<b>710</b>	<b>777</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>1.872.453</b>	<b>1.879.197</b>
I. Langlopende verplichtingen	1.551.597	1.313.224
B. Langlopende financiële schulden	1.473.301	1.217.937
a. Kredietinstellingen	1.214.992	959.659
b. Financiële leasing	4.846	4.878
c. Andere	253.463	253.400
E. Andere langlopende verplichtingen	235	17.741
F. Uitgestelde belastingen verplichtingen	78.061	77.545
a. Exit taks	366	565
b. Andere	77.695	76.980

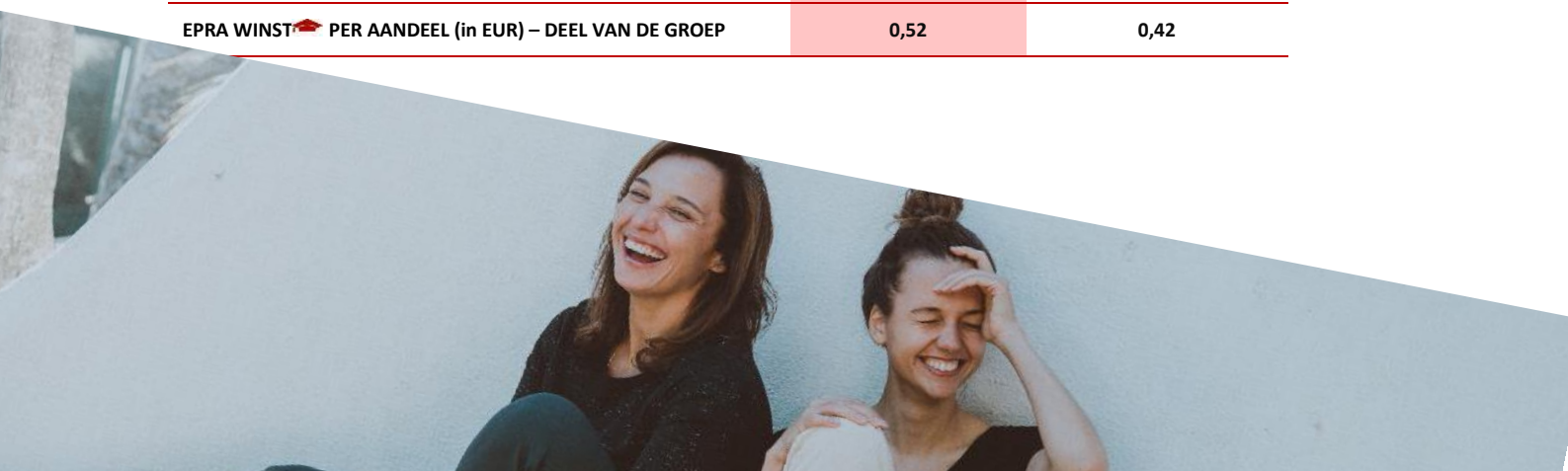
II. Kortlopende verplichtingen	320.856	565.972
B. Kortlopende financiële schulden	205.305	470.320
a. Kredietinstellingen	205.305	470.320
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	31.163	34.510
a. Exit taks	0	0
b. Andere	31.163	34.510
Leveranciers	9.442	9.629
Huurders	1.077	654
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	20.644	24.226
E. Andere kortlopende verplichtingen	57.075	42.379
Andere	57.075	42.379
F. Overlopende rekeningen	27.313	18.764
a. Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	7.087	7.074
b. Gelopen, niet vervallen interesten	2.573	2.557
c. Andere	17.653	9.133
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>3.403.660</b>	<b>3.396.864</b>

**GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING**

<b>Resultatenrekening</b> <i>(In duizenden €)</i>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>
I. (+) Huurinkomsten	43.786	34.171
(+) Huurinkomsten	38.455	31.281
(+) Huurgaranties	5.610	2.978
(-) Huurkortingen	-221	-88
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-57	-75
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>43.786</b>	<b>34.096</b>
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	8.117	5.905
- Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	8.061	5.867
- Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	56	38
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-9.051	-6.956
- Huurlasten gedragen door de eigenaar	-8.877	-6.899
- Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-173	-57

VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	2.873	648
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>45.725</b>	<b>33.693</b>
IX. (-) Technische kosten	-1.852	-1.790
Recurrente technische kosten	-1.847	-1.792
(-) Herstellingen	-1.498	-1.440
(-) Verzekeringspremies	-350	-352
Niet recurrente technische kosten	4	2
(-) Schadegevallen	4	2
X. (-) Commerciële kosten	-197	-248
(-) Publiciteit...	-118	-201
(-) Juridische kosten	-79	-47
XI. (-) Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-45	-186
XII. (-) Beheerskosten van het vastgoed	-3.432	-2.776
(-) Beheerskosten (extern)	0	0
(-) Beheerskosten (intern)	-3.432	-2.776
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	-5.653	-4.850
(-) Honoraria architecten	-4	-1
(-) Honoraria schatters	-170	-157
(-) Andere vastgoedkosten	-5.478	-4.692
(+/-) VASTGOEDKOSTEN	-11.179	-9.849
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>34.546</b>	<b>23.844</b>
XIV. (-) Algemene kosten van de vennootschap	-3.756	-4.734
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	176	593
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>30.966</b>	<b>19.702</b>
XVI. (+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-2.358	0
(+) Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	30.041	0
(-) Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-32.399	0
XVII. (+/-) Resultaat op de verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-8.121	-8.614
(+) Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13.662	21.913
(-) Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-21.783	-30.527

XIX. (+) Andere portefeuilleresultaat	-2.028	-5.180
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>18.460</b>	<b>5.908</b>
XX. (+) Financiële opbrengsten	121	265
(+ Geïnde interesten en dividenden)	121	265
XXI. (-) Netto interestkosten	-9.669	-4.392
(-) Nominale interestlasten op leningen	-14.801	-6.310
(-) Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-115	-102
(-) Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	5.247	2.019
XXII. (-) Andere financiële kosten	-607	-363
- Bankkosten en andere commissies	-47	-181
- Andere	-560	-181
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	6.412	-7.120
(+/-) FINANCIËEL RESULTAAT	-3.742	-11.610
XXIV Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	51	69
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>14.769</b>	<b>-5.634</b>
XXV. Vennootschapsbelastingen	-959	-730
XXVI. Exit taks	0	0
XXVII. Uitgestelde belasting	696	-277
(+/-) BELASTINGEN	-263	-1.007
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>14.505</b>	<b>-6.641</b>
<b>EPRA WINST</b>	<b>19.853</b>	<b>14.482</b>
<b>EPRA WINST - DEEL VAN DE GROEP</b>	<b>19.918</b>	<b>14.457</b>
<b>RESULTAAT VAN DE PORTEFEUILLE</b>	<b>-12.507</b>	<b>-13.794</b>
<b>UITGESTELDE BELASTINGEN M.B.T. IAS 40 CORRECTIES</b>	<b>696</b>	<b>-277</b>
<b>VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA</b>	<b>6.463</b>	<b>-7.052</b>
<b>EPRA WINST PER AANDEEL (in EUR)</b>	<b>0,52</b>	<b>0,42</b>
<b>EPRA WINST PER AANDEEL (in EUR) – DEEL VAN DE GROEP</b>	<b>0,52</b>	<b>0,42</b>



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

<b>EPRA winst</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>
Nettoresultaat	14.505	-6.641
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	8.121	8.614
Ander portefeuilleresultaat	2.028	5.180
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	2.358	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-6.463	7.052
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	-696	277
<b>EPRA winst</b>	<b>19.853</b>	<b>14.482</b>
<b>EPRA winst - deel van de groep</b>	<b>19.918</b>	<b>14.457</b>

<b>EPRA winst na correctie IFRIC 21</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>
Nettoresultaat	14.505	-6.641
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	8.121	8.614
Ander portefeuilleresultaat	2.028	5.180
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	2.358	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-6.463	7.052
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	-696	277
<b>EPRA winst</b>	<b>19.853</b>	<b>14.482</b>
Impact IFRIC 21	4.625	3.996
<b>EPRA winst na correctie IFRIC 21</b>	<b>24.478</b>	<b>18.478</b>
<b>EPRA winst na correctie IFRIC 21 - deel van de groep</b>	<b>24.543</b>	<b>18.453</b>

<b>Resultaat van de portefeuille</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-2.358	0
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-8.121	-8.614
Ander portefeuilleresultaat	-2.028	-5.180
<b>Resultaat van de portefeuille</b>	<b>-12.507</b>	<b>-13.794</b>



<b>Gemiddelde interestvoet</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>
Nominale interestlasten op leningen	14.801	6.310
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-5.247	-2.019
Geactiveerde interesten	3.850	4.678
Gemiddelde uitstaande schuld gedurende de periode	1.706.635	1.589.557
<b>Gemiddelde interestvoet</b>	<b>3,14%</b>	<b>2,26%</b>
<b>Gemiddelde interestvoet excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>	<b>4,37%</b>	<b>2,77%</b>

<b>Gemiddelde financieringskosten</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>
Nominale interestlasten op leningen	14.801	6.310
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-5.247	-2.019
Geactiveerde interesten	3.850	4.678
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van de financiële schulden	115	102
Bankkosten en andere commissies	47	181
Gemiddelde uitstaande schuld gedurende de periode	1.706.635	1.589.557
<b>Gemiddelde financieringskost</b>	<b>3,18%</b>	<b>2,33%</b>
<b>Gemiddelde financieringskost excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>	<b>4,41%</b>	<b>2,84%</b>

<b>Per 31.03.2024</b>	<b>EPRA NRV</b>	<b>EPRA NTA</b>	<b>EPRA NDV</b>	<b>EPRA NAV</b>	<b>EPRA NNAV</b>
IFRS eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen	1.530.497	1.530.497	1.530.497	1.530.497	1.530.497
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	710	710
<b>IN MINDERING</b>					
Uitgestelde belastingen m.b.t. FV winst op IP	61.059	61.059	XXXXXXXXXX	61.059	XXXXXXXXXX
FV van financiële instrumenten	-31.595	-31.595	XXXXXXXXXX	-31.595	XXXXXXXXXX
Immateriële vaste activa conform IFRS BS	XXXXXXXXXX	3.696	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<b>TOEVOEGING</b>					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	72.462	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Transactiekosten	181.465	N.v.t.	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<b>NAV</b>	<b>1.741.426</b>	<b>1.556.265</b>	<b>1.602.959</b>	<b>1.560.671</b>	<b>1.531.207</b>
Volledig verwaterd aantal aandelen	38.227.797	38.227.797	38.227.797	38.227.797	38.227.797

NAV per aandeel	45,55	40,71	41,93	40,83	40,05
NAV per aandeel – deel van de groep	45,55	40,71	41,93	40,81	40,04

Per 31.03.2024	Reële waarde	% van totale portefeuille	% excl. uitgestelde belastingen
Portefeuille die onderworpen is aan uitgestelde belastingen en die bedoeld is om aan te houden en niet verkocht op lange termijn	3.192.589	0	0
Portefeuille onderworpen aan gedeeltelijke uitgestelde belasting en belastingstructurering	0	0	0

Per 31.12.2023	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
IFRS eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen	1.516.890	1.516.890	1.516.890	1.516.890	1.516.890
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	777	777
<b>IN MINDERING</b>					
Uitgestelde belastingen m.b.t. FV winst op IP	61.463	61.463	XXXXXXXXXX	61.463	XXXXXXXXXX
FV van financiële instrumenten	-25.179	-25.179	XXXXXXXXXX	-25.179	XXXXXXXXXX
Immateriële vaste activa conform IFRS BS	XXXXXXXXXX	3.161	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<b>TOEVOEGING</b>					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	68.837	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Transactiekosten	183.110	N.v.t.	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<b>NAV</b>	<b>1.736.284</b>	<b>1.550.013</b>	<b>1.585.727</b>	<b>1.553.951</b>	<b>1.517.667</b>
Volledig verwaterd aantal aandelen	38.227.797	38.227.797	38.227.797	38.227.797	38.227.797
NAV per aandeel	45,42	40,55	41,48	40,65	39,70
NAV per aandeel – deel van de groep	45,42	40,55	41,48	40,63	39,68

Per 31.12.2023	Reële waarde	% van totale portefeuille	% excl. uitgestelde belastingen
Portefeuille onderworpen aan uitgestelde belastingen en bedoeld om aan te houden en niet te verkopen op lange termijn	3.212.855	100	100
Portefeuille onderworpen aan gedeeltelijke uitgestelde belastingen en belastingstructurering	0	0	0

### Net debt/EBITDA (adjusted)

De net debt/EBITDA (adjusted) wordt als volgt berekend op basis van de geconsolideerde accounts: in de noemer de genormaliseerde EBITDA van de afgelopen 12 maanden (12M rolling) en met inbegrip van de geannualiseerde impact van externe groei; in de teller de netto financiële schulden gecorrigeerd voor de projecten in uitvoering vermenigvuldigd met de loan-to-value van de groep (aangezien deze projecten nog geen huurinkomsten genereren maar reeds (gedeeltelijk) worden gefinancierd op de balans).

In KEUR		31.03.2024
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		1.673.760
-Kas en kasequivalenten (IFRS)		-11.932
<b>Net Debt (IFRS)</b>	<b>A</b>	<b>1.661.828</b>
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) 12M rolling	B	123.640
+Aandeel in het operationeel resultaat van joint ventures		416
<b>EBITDA (IFRS)</b>	<b>C</b>	<b>124.056</b>
<b>Net debt/EBITDA</b>	<b>A/C</b>	<b>13,40</b>

In KEUR		31.03.2024
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		1.673.760
-Kas en kasequivalenten (IFRS)		-11.932
Net Debt (IFRS)	A	1.661.828
-Projecten in uitvoering x LTV		-206.348
-Financiering aan Joint ventures x LTV		-12.373
<b>Net debt (adjusted)</b>	<b>B</b>	<b>1.443.108</b>
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) 12M rolling	C	123.641
+Aandeel in het operationeel resultaat van joint ventures		416
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) 12M rolling	D	124.057
Brug naar genormaliseerde EBITDA		-9.853
<b>EBITDA (adjusted)</b>	<b>E</b>	<b>114.204</b>
<b>Net debt/EBITDA (adjusted)</b>	<b>B/E</b>	<b>12,64</b>

De brug naar genormaliseerde EBITDA houdt rekening met het feit dat voor bepaalde projecten (partially yielding projects) tijdens de development fase bepaalde opbrengsten ontvangen worden, dewelke uit de EBITDA moeten gecorrigeerd worden, vermits we ook de schulden voor deze projecten uit de net debt corrigeren. Vandaar dat de brug een negatieve correctie is.

### 13. Overzicht van de alternatieve prestatie indicatoren (APM's) gebruikt door Xior

#### Student Housing

APM benaming	Definitie	Gebruik
<b>EPRA winst</b>	Nettoresultaat +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen +/- ander portefeuilleresultaat +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties	Metten van het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, ander portefeuilleresultaat, resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40. Dit geeft aan in welke mate dividendbetalingen door de winst worden ondersteund.
<b>Resultaat van de portefeuille</b>	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 vastgoedbeleggingen
<b>Gemiddelde interestvoet</b>	Interestkosten inclusief IRS interestkosten gedeeld door de gemiddelde 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
<b>Gemiddelde interestvoet excl. IRS interestkosten</b>	Rentelasten exclusief IRS interestkosten gedeeld door de gemiddelde 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
<b>Gemiddelde financieringskost</b>	Interestkosten inclusief IRS interestkosten + arrangement fees en commitment fees gedeeld door de gemiddelde 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
<b>Gemiddelde financieringskost excl. IRS-interestkosten</b>	Interestkosten exclusief IRS interestkosten + arrangement fees en commitment fees gedeeld door gemiddelde 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
<b>EPRA winst per aandeel</b>	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 gemiddeld aantal aandelen	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
<b>EPRA NAW</b>	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 niet zullen voorkomen 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 (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-jaarrekeningen 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.
<b>EPRA Net Reinstatement Value (NRV)</b>	Veronderstelt dat entiteiten nooit vastgoed verkopen en beoogt de waarde weer te vertegenwoordigen die nodig is om het vastgoed te herbouwen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen van de NAV per IFRS-jaarrekeningen 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.
<b>EPRA Net Tangible Assets (NTA)</b>	Aangenomen wordt dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van onvermijdelijke uitgestelde belastingen zich kristaliseren.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen van de NAV per IFRS-jaarrekeningen 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.
<b>EPRA Net Disposal Value (NDV)</b>	Vertegenwoordigt de aandeelhouderswaarde in een 'uitverkoop scenario', waarbij uitgestelde belasting, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen zijn berekend, 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-jaarrekeningen 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.
<b>EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)</b>	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huur op afsluitdatum, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
<b>EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (Aangepast NIR)</b>	De maatstaf integreert een aanpassing van de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes of andere niet-vervallen huurincentives.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
<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 leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten, verminderd met de 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 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](http://www.xior.be)

**Christian Teunissen, CEO**  
**Frederik Snauwaert, CFO**  
[info@xior.be](mailto:info@xior.be) T +32 3 257 04 89

**Xior Investor Relations**  
**Sandra Aznar**  
IR & ESG Director  
[ir@xior.be](mailto: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 studentenhuisvesting 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 studentenhuisen 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 2024, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van ca. 3,19 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 (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 voorbije 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.