

# Jaarresultaten 2022 Xior Student Housing

Jaarresultaten per 31.12.2022  
15 februari 2023



## Christian Teunissen, CEO



*"Ik ben ongelooflijk trots op wat Xior in 2022 heeft bereikt. We hebben de grootste resultaatssprong ooit gerealiseerd met een indrukwekkende stijging van de winst per aandeel met +15% ten opzichte van 2021. Tegelijkertijd hebben we de grootste overname in de geschiedenis van het bedrijf afgerond - de overname van Basecamp, waardoor de portefeuille de grens van 3 miljard euro heeft overschreden. Deze uitstekende resultaten zijn te danken aan de uitzonderlijke prestaties van het hele Xior-team, dat eens te meer bewezen heeft dat ze in staat zijn om hun handen uit de mouwen te steken en succes te boeken in veranderende omstandigheden. Dit toont het ijzersterke bedrijfsmodel van Xior als pure speler in studentenhuisvesting, een defensieve sector met een uniek potentieel, dat we nu, dankzij ons Europees platform, beter dan ooit kunnen benutten."*

Met het oog op 2023 en verder zullen we ons vooral richten op het onder controle houden van onze leverage met behoud van de aandeelhouderswaarde. Ons desinvesteringprogramma dat we bij de resultaten van het derde kwartaal hebben aangekondigd, is nog steeds lopende, waarbij we ondermaats presterende, minst duurzame en non-core assets verder van de hand doen. Aan de operationele kant zal het volledig benutten van de positieve effecten van integratie en digitale transformatie de belangrijkste missie zijn, wat zal leiden tot interne groei en waardecreatie. De sterke fundamentals van studentenhuisvesting, ons bewezen prijszettingsvermogen en ons schaalbare platform plaatsen Xior in een unieke positie voor een mooie toekomst."

## 2022: Xior's beste resultaten ooit

- ◆ Hoogste winst- en dividendgroei per aandeel ooit (2,07 EUR & 1,66 EUR resp. en beide 15% hoger)
- ◆ IJzersterk bedrijfsmodel met consistent hoge bezettingsgraad en bewezen prijszettingskracht (Q4'22 LfL +4,2%)
- ◆ Portefeuille stijgt met meer dan 1 miljard EUR tot 3 miljard EUR, nu verspreid over 8 landen
- ◆ Realisatie van het nr. 1 platform voor studentenhuisvesting in continentaal Europa dankzij mijlpaaltransactie

## 2023: Versterking van de essentials

- ◆ Hoofdfocus: verlaging van de LTV tot max. c. 50%, met behoud van aandeelhouderswaarde op lange termijn
- ◆ Focus op interne waardecreatie via integratie en ambitieuze digitalisering
- ◆ Versterking van de ESG-inspanningen met CO2-reductieplan en nieuw Sustainable Finance Framework
- ◆ Nieuw verhuurseizoen neemt vliegende start: duizenden op wachtlijst, inflatie zal volledig worden doorgerekend in België, wat het consistente prijszettingsvermogen van Xior demonstreert
- ◆ Versteving voor de lange termijn door herziening van de verwachtingen voor 2023 tot minimaal 2,20 EUR EPS en 1,76 EUR DPS, beide nog steeds 6% hoger dan in 2022



## **Inhoudsopgave**

1.	Hoogtepunten FY 2022 .....	5
2.	Operationele update met focus op interne waardecreatie .....	7
3.	Geconsolideerde financiële resultaten FY 2022 .....	11
4.	Financiering .....	16
5.	Belangrijkste realisaties in het volledige jaar 2022 .....	18
5.1	Operationele realisaties .....	18
5.2	Financiële realisaties .....	20
6.	Groeivoorzichten .....	21
7.	Jaarlijks financieel verslag – Jaarlijkse Algemene Vergadering .....	21
8.	Financiële kalender 2023 .....	21
9.	Financiële samenvatting .....	22
10.	Alternatieve Prestatiemaatstaven (APM's): reconciliatietabellen .....	29
11.	Verklarende woordenlijst van de Alternatieve Prestatiemaatstaven (APM's) gebruikt door Xior Student Housing .....	33

## Hoogtepunten FY 2022

**3 mld** EUR

Reële Waarde



**98%** bezettingsgraad



in **8** verschillende landen



**+15%**

EPS & DPS groei

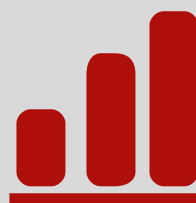
**62M** EUR

EPRA winst



**112M** EUR

nettohuurresultaat



**51,39%\***

LTV



**18.002**

studenten

**+4,2%**

LfL Q4 2022



Nieuw Sustainable  
Finance Framework

\* Zonder onvoorziene factoren (herwaardering en tragere desinvesteringen) zou de LTV c. 50% zijn geweest.



## 1. Hoogtepunten FY 2022

### Winstgroei zet zich door met hoogste winst ooit

- ◆ **Sterke FY 2022 resultaten**, volledig in lijn met de bedrijfsprognose, met hoogste **EPS-groei ooit van +15%**.
- ◆ **EPRA winst** – deel van de groep van 62.143 KEUR, **een stijging van 40%** t.o.v. boekjaar 2021.
- ◆ **EPRA winst/aandeel**<sup>1</sup> – deel van de groep **2,07 EUR, +15%** op jaarbasis.
- ◆ Voorgesteld **dividend van 1,66 EUR** per aandeel, **+15% op jaarbasis**, zelfs met de 25%<sup>2</sup> extra aandelen gecreëerd in 2022.
- ◆ **EPS/DPS 2023 guidance** herzien met het oog op de versteviging van de positie van Xior op lange termijn naar minimaal 2,20 EUR per aandeel, nog steeds een stijging met 6,3% t.o.v. 2022. Dit betekent niettemin een aanzienlijke stijging van de winst per aandeel met 22% over een periode van twee jaar (2022-2023). De dividendverwachting voor 2023 is overeenkomstig aangepast tot 1,76 EUR per aandeel, nog altijd 6% hoger dan in 2022.

### Sterke marktfundamenten die uniek bedrijfsmodel versterken

- ◆ **Nettohuurresultaat stijgt tot 112.479 KEUR**, een stijging van 41% t.o.v. boekjaar 2021, gedreven door externe portefeuillegroei en een hoger dan verwachte like-for-like interne **huurgroei van 4,20% op jaarbasis in Q4**. Voor het volledige boekjaar 2022 bereikt de like-for-like huurgroei 3,13%, een versnelling ten opzichte van 2020-2021 like-for-like van 2,02% (+50%). Bovendien zal het huurresultaat aanzienlijk blijven stijgen tot 2023 zodra de acquisitie van Basecamp (aangekocht op 15 september 2022) volledig zal bijdragen en nog verder in 2024 met o.a. de opening van Malmö en Aarhus volgend academiejaar (c. 2.000 extra eenheden worden toegevoegd).
- ◆ De onderliggende **gezonde studentenmarkt** met een groot tekort aan kwalitatieve studentenkamers blijft de vraag aanjagen, wat een hoge bezettingsgraad verzekert en huurgroei toelaat, waardoor Xior de inflatie kan doorrekenen. Voor boekjaar 2022 **blijft de bezettingsgraad hoog** en stabiel op 98% (tegenover 98% voor het volledige jaar 2021), m.a.w. volledig verhuurd, rekening houdend met in- en uitcheckprocedures.
- ◆ **Veelbelovende start voor nieuw verhuurseizoen** (vanaf maart 2023), wat het prijszettingsvermogen bevestigt, aangezien aanvragen reeds sinds december binnenkomen. De vraag lijkt niet te worden beïnvloed door huurverhogingen.

### Portefeuille & pijnlij

- ◆ Variaties in de **waardering** over de volledig renderende portefeuille **zijn licht positief op jaarbasis en bedragen 96.621 MEUR**. Het waarderingsrendement voor de volledige portefeuille eind 2022 bedraagt 5,40% t.o.v. 5,51% eind 2021. De stijging van de vastgoedrendementen in het laatste kwartaal werd meer dan gecompenseerd door het positieve effect van de huurgroei over het volledige jaar.
- ◆ Het **EPRA NTA/aandeel stijgt met 13,3%** tot 42,96 EUR t.o.v. 37,92 EUR per 31/12/2021.
- ◆ **De reële waarde van de portefeuille stijgt tot 3.027 MEUR (+54% op jaarbasis)**, met 18.002 verhuurbare studentenunits. Indien de volledige potentiële pijnlij wordt gerealiseerd, stijgt de portefeuille naar ca. 3,7 miljard EUR, met ca. 26.600 verhuurbare studentenunits.

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

<sup>2</sup> 22% stijging gebaseerd op gewogen gemiddelde aantal aandelen.

- ◆ **Succesvolle investeringsstrategie met 1 miljard EUR** aan nieuw verworven investeringen, waaronder de mijlpaalacquisitie van Basecamp, resulterend in een meer geografisch gespreide portefeuille over 8 landen in continentaal Europa.
- ◆ **Optimalisatie van portefeuille en pijplijn:** het desinvesteringsprogramma van de minst efficiënte en duurzame gebouwen gaat verder. Ca. 8 MEUR activa werden in 2022 verkocht, 18,5 MEUR aan bijkomende activa worden momenteel verkocht of liggen onder aankoopoptie en een bijkomende 33,5 MEUR zitten in een biedingsproces en staan op dit moment open voor biedingen, goed voor een totaal van ca. 60 MEUR. Alle gedesinvesteerde gebouwen werden verkocht tegen of boven hun laatste reële waarde. Bovendien heeft de lopende strategische evaluatie van de pijplijn al geleid tot de verwijdering van twee projecten met een totale verlaging van de *cost to come* met 62 MEUR (Odalys Sevilla en Brouck'R). Xior zal haar desinvesteringsprogramma verder opvoeren door zich toe te spitsen op de opportunistische verkoop van de minst efficiënte, minst duurzame of non-core assets.

### ESG-acceleratie

- ◆ **Nieuw Sustainable Finance Framework:** in het licht van stijgende prijzen en bezorgdheid over betaalbare studentenhuisvesting heeft Xior haar bestaande Green Finance Framework bijgewerkt. Het nieuwe Sustainable Finance Framework omvat niet alleen milieucriteria (**E**) om haar meest groene activa te selecteren en te financieren, maar omvat nu ook sociale criteria (**S**) op basis van betaalbaarheid en sociale prijsstelling. Op deze manier komt de 'sociale' portefeuille van Xior ook in aanmerking voor duurzame financiering, in overeenstemming met de milieu- en sociale ambities en verbintenissen van de onderneming. Dit leidt tot een stijging van de duurzame eligible assets (*green en social*) van ongeveer 647 MEUR tot ca. 1,77 miljard EUR (+ ca. 275%).

### Balans en renterisico onder controle

- ◆ **Loan-to-value** van 51,39% t.o.v. 46,28% per 31/12/2021. Het desinvesteringsprogramma (60 MEUR geïdentificeerd) is nog steeds in volle uitvoering na het jaareinde maar wordt slechts beperkt weerspiegeld (8 MEUR) per jaareinde. Bovendien had de beperkte herwaardering van de portefeuille in Q4 2022 een negatieve invloed van ca. 1% op de leverage per 31/12/2022. Zonder deze onvoorziene factoren (herwaardering en tragere desinvesteringen) zou de LTV ca. 50% zijn geweest.
- ◆ **Blijvende balansdiscipline** blijft de kernfocus om de loan-to-value terug te brengen tot ca. 50%. Noodzakelijke maatregelen van het management zijn in uitvoering en zullen verder worden voortgezet, maar hiervan zal het effect pas met vertraging zichtbaar worden. Xior onderzoekt in dat verband ook verdere strategische opties, waaronder strategische desinvesteringen, partnerschappen of joint ventures.
- ◆ **Financieringskost onder controle:** de gemiddelde financieringskost voor FY 2022 bedroeg 2,09% (t.o.v. 1,86% per 31/12/2021). **Alle in 2023 vervallende kredieten** zijn geherfinancierd of zijn reeds gedekt met nieuwe leningen. Alle financieringen zijn grotendeels (86%) afgedekt tegen rentestijgingen gedurende 6,66 jaar via vastrentende contracten en macrohedges die bestaande schulden dekken alsook de toekomstige herfinanciering van vervallende schulden. Macrohedging houdt in dat deze afdekkingen niet gekoppeld zijn aan een individuele lening, maar de onderliggende leningen voor een langere looptijd overkoepelen. Op die manier wordt de herfinanciering van een vervallend krediet automatisch afgedekt door de bestaande macrohedge, wat het bijkomend renterisico limiteert. Stijgende intrestvoeten zullen de financieringskost dus maar geleidelijk doen toenemen doorheen 2023. Xior onderhoudt sterke langetermijnrelaties met zijn kredietverleners, die belangstelling blijven tonen om financiering uit te breiden en te verhogen tijdens de lopende onderhandelingen over de **leningen die in 2024 aflopen.**

	31 dec. 2018	31 dec. 2019	31 dec. 2020	31 dec. 2021	31 dec. 2022	Volledige pijplijn*
#operationele units	5.505	7.932	11.338	13.755	18.002	> c. 26.600

<b>Reële waarde (incl. niet-stud.)</b>	c. 818 MEUR	c. 1.191 MEUR	c. 1.556 MEUR	c. 1.967 MEUR	c. 3 miljard EUR	> c. 3.7 miljard EUR
<b>#landen</b>	2	4	4	4	7	8

\*inclusief actieve en landbankpijplijn

### Herziene vooruitzichten

In februari 2022 kondigde Xior een ambitieus nieuw groeiplan aan dat voor 2022 en 2023 een groei van de winst per aandeel met 10% voorzag, om in 2023 een winst per aandeel van 2,20 EUR te bereiken. Deze guidance werd naar boven bijgesteld na de Basecamp-transactie en hield rekening met positieve marktomstandigheden met ruimte voor ontwikkelingen en verdere groei. Voor 2022 en 2023 werd een nieuwe EPS-guidance vastgesteld van respectievelijk 2,07 EUR en 2,38 EUR. Xior slaagde erin deze ambitieuze EPS-doelstelling van 2.07 EUR voor 2022 te realiseren, met een winstgroei van +15% ten opzichte van 2021. In de loop van 2022 veranderden de markten echter drastisch door een nog niet eerder vertoonde combinatie van economische en geopolitieke onzekerheid en rentevolatiliteit.

Als reactie op deze gewijzigde marktomstandigheden heeft het management de nodige maatregelen genomen, en blijft het deze nemen, om het bedrijf te versterken op de lange termijn en om de leverage onder controle te houden en aandeelhouderswaarde te waarborgen. Deze maatregelen omvatten o.a. het eerder aangekondigde desinvesteringsprogramma en rationalisering van de pijplijn, het maximaliseren van huurverhogingen en meer aandacht voor operationele en kostenefficiëntie, deels gedreven door de lopende digitale transformatie en integratie. Het aangekondigde desinvesteringsprogramma (c. 60 MEUR) is weliswaar gunstig voor de balans (door verkopen tegen of boven de NAV) en de portefeuillesamenstelling, maar zal ertoe leiden dat rendabele activa de portefeuille zullen verlaten. Daarnaast zullen de volatiele en stijgende kosten van schulden, voor zover het gaat om niet-afgedekte financiering (14% van de totale financiering), naar verwachting op korte termijn op het resultaat wegen. Voorts zullen de onzekere markten en herziene pijplijn het tempo van de ontwikkelingsprojecten in de komende maanden vertragen en een reorganisatie van de ontwikkelingsteams vergen, hetgeen tot extra herstructureringskosten zal leiden.

Niettegenstaande het ijzersterke bedrijfsmodel en de aanhoudende langetermijn positieve impact van de bovenstaande acties, zal de winst per aandeel voor 2023 neerwaarts worden bijgesteld tot minimaal 2,20 EUR (BC Aachen niet inbegrepen), een stijging van +6% ten opzichte van 2022 en nog steeds een belangrijke stijging van 22% in de winst per aandeel over een tweejarige periode.

## 2. Operationele update met focus op interne waardecreatie

De onderliggende gezonde studentenmarkt met een groot tekort aan kwalitatieve studentenkamers en een toenemende studentenpopulatie blijft de vraag aansturen, wat zorgt voor hoge bezettingsgraden en huurgroei, waardoor Xior de inflatie kan doorrekenen in alle 8 landen waar Xior actief is.

De operationele teams in de acht landen bereiden zich momenteel voor op de start van het nieuwe verhuur seizoen 2023-2024 (vanaf maart 2023) en er wordt een veelbelovende start verwacht, aangezien de aanvragen al sinds december binnenkomen.

### Organisatorische transformatie

De integration management taskforce, die in september 2022 is aangesteld, maakt verdere vooruitgang:

- ◆ Transformatie Nederland is volledig uitgevoerd met decentralisatie naar 4 regio's: Noord (Groningen, Leeuwarden), Randstad (Amsterdam, Rotterdam, Delft, Den Haag, Utrecht), Centraal (Breda, Eindhoven, Tilburg) en Zuid (Maastricht, Vaals).
- ◆ Op landelijk niveau werden integratiebootcamps georganiseerd om Xior HQ & de serviceafdelingen van Basecamp in Denemarken, Duitsland en Polen op elkaar af te stemmen.
- ◆ De geplande opening van nieuwe Basecamp-gebouwen in Aarhus (Denemarken) en Malmö (Zweden), volle eigendom van Xior, zullen volgend academiejaar klaar zijn om de eerste studenten te verwelkomen.

- ◆ Toekomstige matrix organisatie met rollen en verantwoordelijkheden wordt voorbereid.
- ◆ Het delen van best practices en benutten van synergiën tussen teams is lopende, gevolgd door gemeenschappelijke processen en operationele synergiën.

Om de soepele integratie van de nieuw verworven Basecamp-teams en residenties verder te ondersteunen en om de intrede in Zweden en een nieuwe regio in Denemarken (Aarhus) voor te bereiden, werd een nieuwe Managing Director Nordics aangesteld.



#### Alexander Juel Rosentorn benoemd tot nieuwe Managing Director Nordics

Alexander is afgestudeerd als bouwingenieur aan de Technische Universiteit van Denemarken en heeft sindsdien uitgebreide kennis opgedaan in de vastgoedsector. Hij begon zijn loopbaan in vastgoed als bedrijfsleider bij Brdr. K. Hansen, een Deens bouwbedrijf. In 2015 ging hij aan de slag bij Bonava AB, een toonaangevende beursgenoteerde projectontwikkelaar van woningen in Europa. Van 2015 tot 2022 bekleedde hij bij Bonava verschillende managementfuncties, waaronder de afgelopen twee jaar Managing Director voor Bonava Denemarken. Binnen Xior zal Alexander zich focussen op het management van de Nordics entiteiten en het team in Denemarken en Zweden leiden.

#### Optimalisatie van de portefeuille & pijplijn en balansdiscipline

De succesvolle investeringsstrategie van Xior zette zich voort in 2022 met 1 miljard EUR aan nieuw verworven investeringen, waaronder de mijlpaalacquisitie van Basecamp, resulterend in een meer geografisch gespreide portefeuille over 8 landen in continentaal Europa. Na een eerste halfjaar gewijd aan het realiseren van deze sprong voorwaarts op vlak van omvang, begon Xior zich te richten op het versterken van haar balans, het optimaliseren en strategisch herzien van haar portefeuille en pijplijn en het verbeteren van de efficiëntie van haar activiteiten.

Xior kondigde een desinvesteringsproject aan van haar minst efficiënte, minst duurzame of niet-kernactiva om haar portefeuille te optimaliseren en haar leverage onder controle te houden. De focus van dit programma ligt op het verkopen van onderpresterende activa uit de portfolio, gebaseerd op hun operationele efficiëntie en Xior's duurzaamheidsdoelstellingen. In totaal werden er ca. 60 MEUR activa geïdentificeerd voor verkoop (vs. 30 MEUR geïdentificeerd bij publicatie van de Q3 resultaten). Deze residenties zijn verkocht, in uitvoering van verkoop, of worden op de markt gebracht en ontvangen momenteel biedingen. Per 31/12/2022 werden 4 activa verkocht voor een totaalbedrag van ca. 8 MEUR, met slechts een beperkte positieve invloed op de leverage op het einde van het jaar maar een verdere afbouw van de leverage van c. 1% na volledige overdracht (18,5 MEUR aan extra activa worden momenteel verkocht en voor nog eens 33,5 MEUR worden gevraagd en staan momenteel open voor biedingen). Alle activa werden verkocht aan een niveau gelijk of hoger dan hun laatste waardering. Bovendien heeft de lopende strategische evaluatie van de pijplijn al geleid tot de verwijdering van twee projecten en een verlaging van de *cost to come* met 62 MEUR (Odalys Sevilla en Brouck'R). Xior zal haar desinvesteringsprogramma verder opvoeren door zich toe te spitsen op de opportunistische verkoop van de minst efficiënte, minst duurzame of non-core assets.

#### Overzicht verkochte activa per 31/12/2022

#### Overzicht verkochte activa na 31/12/2022

(overeenkomst/optie ondertekend onder voorwaarden)

Ierse Predikherenstraat 17 (BE)	Kapucijnenvoer 34 (BE)
Strijdersstraat 64-66 (BE)	Diestsevest 85 (BE)
Sint-Annastraat 13 (BE)	Wycker Grachtstraat 2-2A (NL)
Viaduct Dam 104-106 (BE)	KVS I & KVS II (BE)
	Kruitmolen (BE)
	Nieuwbrug (BE)



## Digitalisering voor een betere customer experience en efficiënt beheer

Xior blijft haar digitale transformatie verder uitrollen:

In een eerste fase (2021-2022) heeft Xior een nieuwe IR-website gelanceerd, PowerBI-rapporteringstools en een webshop voor studenten uitgerold en jaarlijkse studenten- & personeelsenquêtees alsook Freshdesk als klantenservicetool geïmplementeerd.

De tweede fase (2023 – ...) bestaat uit de uitrol van de volgende nieuwigheden:

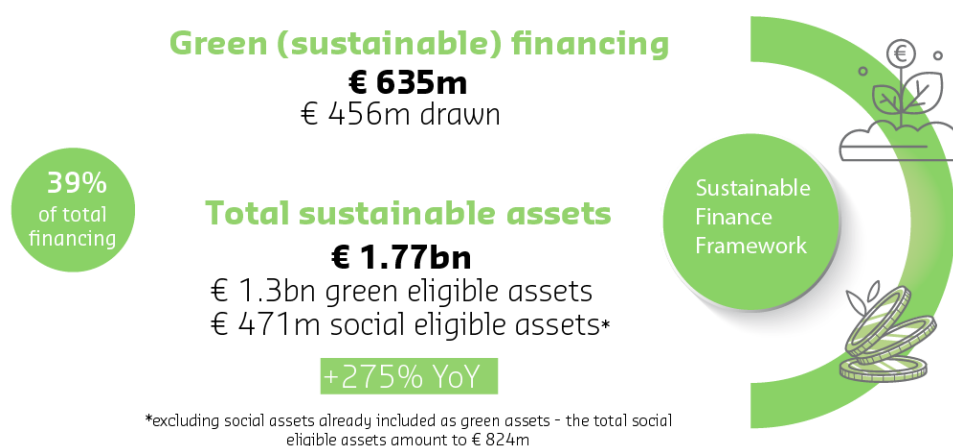
- ◆ PMS-systeem om onze residenties te beheren
- ◆ Website voor studentenhuisvesting met digitale componenten om het verhuurproces te stimuleren
- ◆ Booking engine op de website van studentenhuisvesting om het verhuurproces te digitaliseren
- ◆ Studentenapp voor administratie, reparatie & herstellingen en community building
- ◆ Boekhoudsysteem afgestemd op PMS

Dit proces met gap-analyse, 'as is'-situatie, het in kaart brengen van 'to be'-situatie, RFP-documentatie, marktonderzoek, leveranciersselectie en 'multi demo & business case'-modellering heeft 1,5 jaar geduurd, waarbij de hele Xior-portefeuille werd betrokken alvorens een definitieve beslissing werd genomen. Met Yardi, een zeer solide en gerenommeerde leverancier van vastgoedmarketing-, beheer-, boekhoud- en onderhoudssystemen met meer dan 8.000 VTE's en 1,5 miljard USD omzet, werd een meerjarige overeenkomst afgesloten. Het Europese hoofdkantoor van Yardi is in Amsterdam. Het wereldwijde ontwerp en de configuratie starten begin 2023.

Met de implementatie van Yardi's software kan Xior haar digitale aanwezigheid verder uitbreiden, interne synergiën creëren en de customer journey-processen digitaliseren, zoals Gen-Z-klanten verwachten.

## ESG-acceleratie

### Nieuw Sustainable Finance Framework



Xior heeft haar Green Finance Framework bijgewerkt tot een **Sustainable Finance Framework**, in het licht van stijgende prijzen en bezorgdheid rond meer betaalbare studentenhuisvesting. Het nieuwe Sustainable Finance Framework omvat niet alleen milieucriteria (**E**) om de meest groene activa te selecteren en te financieren, maar omvat nu ook sociale criteria (**S**) op basis van betaalbaarheid en sociale prijsstelling zodat een deel van Xior's portefeuille ook in aanmerking komt voor sociale financiering, in overeenstemming met de milieu- en sociale ambities en verbintenissen van Xior.

Per 31 december heeft Xior in totaal 635 MEUR aan groene (duurzame) financiering, waarvan 456 MEUR is opgenomen (39% van de totale financiering). Met het geactualiseerde kader voor duurzame financiering stijgt de totale waarde van de in aanmerking komende activa met 647 MEUR tot ca. 1,77 miljard EUR, een stijging van ca. 275% op jaarbasis, wat eigenlijk wilt zeggen dat Xior alle bestaande financiering een duurzaam karakter zou kunnen geven. Deze stijging is te danken aan een toename van de groene *eligible* assets, onder meer dankzij de overname van de zeer duurzame activa van Basecamp en de toevoeging van sociale *eligible* assets. Rekening houdend met de residenties die al in aanmerking komen als groene assets, zijn er additioneel ca. 471 MEUR aan sociale assets bijgekomen.

Het bijgewerkte Framework en de nieuwe Second Party Opinion van Sustainability zijn te vinden op de [website](#) van Xior.

### Xior bekroond met de Global Student Living (GSL)-award voor 'Best Value for Money' in Europa

Xior won in oktober de GSL-award 2022 voor de beste prijs-kwaliteitverhouding in Europa. Deze prijzen zijn uitsluitend gebaseerd op directe feedback van meer dan 65.000 studenten aan universiteiten en hogescholen in het VK en de EU. Zonder schriftelijke nominaties en zonder 'deskundige' juryleden zijn de GSL-awards bijzonder geloofwaardig en zeer gewaardeerd. Xior is erg trots op deze award omdat ze altijd streeft naar een gezonde mix van kamers voor elk budget. Betaalbaarheid blijft een belangrijk aspect voor het bedrijf.

### Energiemonitoring

Gekoppeld aan het klimaatactieplan is Xior gestart met de installatie van energiemonitoring systemen vanaf Q1 2023 en voert ze een grondige evaluatie uit om meer zonnepanelen in haar residenties te installeren. De energiemonitoring zal in eerste instantie in Nederland worden ingevoerd, samen met IQBI als partner. Het doel van energiemonitoring is het verbruik te beheren en een beter inzicht in het energieverbruik te krijgen, de rapportering te verbeteren en komende CO2-reductie doelen op te volgen.

### Xior's ESG strategie

Op weg naar de EU Green Deal blijft Xior zijn ESG-strategie verder uitbouwen en versterken. Het North Star Project, het meerjarenplan van Xior met concrete acties op het gebied van milieu, maatschappij en bestuur, is in volle gang. Dit actieplan sluit ook aan bij 7 duurzame ontwikkelingsdoelstellingen (SDG's) van de Verenigde Naties.



In 2022, met de stijgende gas- en elektriciteitsprijzen, is de noodzaak om duurzaam te blijven bouwen, maar ook om het verbruik te verminderen door het bewustzijn van onze studenten en medewerkers te vergroten, opnieuw bewezen. In onderstaand overzicht zet Xior haar belangrijkste ESG-prestaties over 2022 op een rij.

- ◆ **Externe groen gecertificeerde gebouwen:** Door de overname van Basecamp zijn verschillende zeer duurzame gebouwen aan de portefeuille toegevoegd. Daarvan hebben er 4 een BREAAAM- of LEED-certificaat ontvangen:
  - BREAAAM Very Good: Lodz II en Katowice (Polen)
  - LEED Gold: Leipzig en Potsdam (Duitsland)Sommige van onze andere residenties en ontwikkelingen zijn ook in het proces voor het bekomen van een extern duurzaamheidscertificaat. Bijv. BREAAAM in use, DGNB, LEED, ...
- ◆ **Xior's klimaatplan:** Xior is in de finale fase van het vaststellen van haar **CO2-reductiedoelstellingen** volgens de SBTi-principes. Het CO2-reductieproject van Xior (inclusief de berekening, de vaststelling van de doelstellingen, het reductieplan, de monitoring en de rapportage) ligt goed op schema en Xior verwacht zich bij de publicatie van haar jaarverslag/ESG-verslag (april 2023) aan SBTi te committeren en haar targets in te dienen.


- ◆ **EPRA Gold award:** Xior ontving voor het derde jaar op rij een EPRA gold award voor haar duurzaamheidsrapportering.
- ◆ **Energy Awareness:** gezien de huidige stijging van de energieprijzen heeft Xior ook gewerkt aan verschillende bewustmakingscampagnes voor haar huurders om hen te helpen bewuster om te gaan met hun eigen verbruik en kosten. Deze campagnes werden gelanceerd op sociale media, via directe communicatie en via bewegwijzering in de woningen. Waar mogelijk heeft Xior ook temperatuurcontroles ingevoerd en de temperatuur in verschillende woningen aangepast om onnodig gebruik te voorkomen.


### 3. Geconsolideerde financiële resultaten FY 2022

<b>Geconsolideerde resultatenrekening</b> <i>(in duizenden €)</i>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Nettohuurresultaat	112.479	79.599
Vastgoedresultaat	106.853	77.351
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	77.782	58.232
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	-12.680	-9.712
EPRA winst <sup>3</sup>	62.527	44.796
EPRA winst – <sup>4</sup> deel van de groep	62.143	44.379
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) <sup>4</sup>	59.371	32.761
Herwaardering financiële instrumenten (niet-effectieve rente-indekkingen)	76.740	12.323
Uitgestelde belastingen	-12.111	-7.567
<b>Nettoresultaat (IFRS)</b>	<b>186.527</b>	<b>82.313</b>

<b>Geconsolideerde balans</b> <i>(in duizenden €)</i>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Eigen vermogen	1.486.461	1.003.852
Eigen vermogen – deel van de groep	1.486.268	984.436
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen <sup>5</sup>	3.026.885	1.967.056
Loan-to-value	51,39%	46,28%
Schuldgraad (GVV-Wet) <sup>6</sup>	52,02%	47,58%

<sup>3</sup> Xior Student Housing NV gebruikt alternatieve prestatie maatstaven (APM's) om haar operationele prestaties te meten en op te volgen. De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die vanaf 3 juli 2016 van toepassing zijn voor het gebruik en de toelichting van alternatieve prestatie maatstaven. Hoofdstuk 10.8 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2021 bevat de begrippen die Xior beschouwt als APM's. De APM's zijn gemarkeerd met  en vergezeld van een definitie, een doelstelling en een reconciliatie (zie hoofdstuk 11 en 12 van dit persbericht), zoals vereist door de ESMA-richtlijn.

<sup>4</sup> Xior Student Housing NV gebruikt alternatieve prestatie maatstaven (APM's) om haar operationele prestaties te meten en op te volgen. De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die vanaf 3 juli 2016 van toepassing zijn voor het gebruik en de toelichting van alternatieve prestatie maatstaven. Hoofdstuk 10.8 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2021 bevat de begrippen die Xior beschouwt als APM's. De APM's zijn gemarkeerd met  en vergezeld van een definitie, een doelstelling en een reconciliatie (zie hoofdstuk 10 en 11 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, waarvan de transactiekosten (cfr. persbericht BE-REIT Association van 10 november 2016) zijn afgetrokken. De reële waarde stemt overeen met de boekwaarde onder IFRS.

<sup>6</sup> Berekening volgens het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 in uitvoering van de wet van 12 mei 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

<b>Kerncijfers per aandeel</b> <i>(in duizenden €)</i>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Aantal aandelen	34.752.543	27.781.301
Gewogen gemiddelde aantal aandelen <sup>7</sup>	30.005.985	24.644.517
EPRA winst <sup>8</sup> per aandeel 🏠	2,08	1,82
EPRA winst <sup>9</sup> per aandeel 🏠 – deel van de groep	2,07	1,80
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 🏠	1,58	1,03
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten	2,54	0,49
Nettoresultaat per aandeel (IFRS) <sup>10</sup>	6,22	3,34
Slotkoers aandeel	28,95	49,05
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) (vóór dividend) – deel van de groep	42,77	36,13
Uitkeringspercentage (t.o.v. EPRA winst) <sup>11</sup>	80%	80%
Voorgesteld dividend per aandeel <sup>12</sup>	1,66	1,44

<b>Portefeuille update</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Aantal verhuurbare studentenunits	18.002	13.755
Aantal landen	8	4
Aantal steden	43	33

<b>Bruto waarderingssyields</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
België	5,07%	5,11%
Nederland	5,35%	5,873%
Spanje	5,40%	5,393%
Portugal	5,84%	6,50%
Duitsland	5,96%	N.v.t.
Polen	7,92%	N.v.t.
Denemarken	5,04%	N.v.t.
Zweden	N/A	N.v.t.

<sup>7</sup> Op basis van de dividendgerechtigdheid van de aandelen.

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

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

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

<sup>11</sup> Het uitkeringspercentage is berekend op basis van het geconsolideerde resultaat. De effectieve uitkering van het dividend gebeurt op basis van het statutaire resultaat van Xior Student Housing NV.

<sup>12</sup> Onder voorbehoud van goedkeuring door de Jaarlijkse Algemene Vergadering.

Gehele portefeuille		5,40%		5,51%	
		31/12/2022		31/12/2021	
EPRA metrics	Definitie	in duizenden €	€ per aandeel	In duizenden €	€ per aandeel
EPRA winst*	Onderliggende resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten. Dit geeft aan in welke mate dividenduitkeringen worden gedekt door de winst.	62.527	2,08	44.796	1,82
EPRA NAW* <sup>13</sup>	Netto actiefwaarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.	1.494.686	43,01	1.073.061	38,63
EPRA NNAW* <sup>13</sup>	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.	1.486.461	42,77	1.003.852	36,13
EPRA NRV* <sup>13</sup>	Veronderstelt dat entiteiten nooit vastgoed verkopen en beoogt de waarde te vertegenwoordigen die nodig is om het vastgoed te herbouwen.	1.637.778	47,13	1.165.918	41,97
EPRA NTA* <sup>13</sup>	Veronderstelt dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van onvermijdelijke uitgestelde belasting zich kristalliseren.	1.492.987	42,96	1.053.348	37,92
EPRA NDV* <sup>13</sup>	Vertegenwoordigt de aandeelhouderswaarde in een 'uitverkoopscenario', waarbij uitgestelde belasting, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen zijn berekend naar de volledige omvang, na aftrek van de daaruit voortvloeiende belasting.	1.572.207	45,24	976.852	38,63
			%		%
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de huidige huur op afsluitdatum, exclusief vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.		4,4%		4,4%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (Aangepast NIR)	Deze maatstaf integreert een aanpassing van de EPRA NIR voor het einde van huurvrije		4,4%		4,4%

<sup>13</sup> Op basis van het aantal uitgegeven aandelen.

	periodes of andere niet-vervallen huurincentives.		
<b>EPRA huurleegstand<sup>14</sup></b>	Geschatte Huurwaarde van leegstaande units gedeeld door de Geschatte Huurwaarde van de totale portefeuille.	0,89%	0,95%
<b>EPRA Kost Ratio (inclusief leegstandskosten)*</b>	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten.	26,7%	24,3%
<b>EPRA Kost Ratio (exclusief leegstandskosten)*</b>	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten.	26,2%	23,4%

De financiële informatie voor de periode eindigend op 31 december 2022 is opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS).

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

## 1. Nettohuurresultaat

Xior realiseerde in 2022 een nettohuurresultaat van 112.479 KEUR t.o.v. 79.599 KEUR in 2021. Dit is een stijging van 41%. Dit nettohuurresultaat zal in 2023 nog toenemen aangezien bepaalde panden in de loop van 2022 werden opgeleverd of aangekocht en dus geen volledig jaar hebben bijgedragen tot het nettohuurresultaat. Daarnaast hebben enkele panden die werden gebouwd of gerenoveerd reeds huurinkomsten opgeleverd in de vorm van huur- of rendementswaarborgen vanaf Q4 2022 (deze hebben dus ook slechts voor een deel van het jaar bijgedragen tot het resultaat).



Het betreft de volgende eigendommen:



- Basecamp-portefeuille: acquisitie afgerond op 15 september 2022, zal dus volledig bijdragen tot de resultaten van 2023;
- Voskenslaan, Gent: acquisitie afgerond in september 2022, zal dus volledig bijdragen tot de resultaten van 2023;
- Marivaux, Brussel: acquisitie afgerond in oktober 2022, zal dus volledig bijdragen tot de resultaten van 2023;
- Granjo, Lissabon: acquisitie afgerond in december 2022, zal dus volledig bijdragen aan de resultaten van 2023.

Over Q4 2022 bedroeg de like-for-like huurgroei 4,20% ten opzichte van Q4 2021, hoger dan verwacht. Per 31 december 2022 heeft Xior like-for-like kunnen berekenen en dit voor 60% van de huurinkomsten. De vennootschap realiseerde een groei van 3,13% in deze huurinkomsten t.o.v. 31 december 2021, een acceleratie ten opzichte van 2020-2021 like-for-like van 2,02% (+50%).

In 2022 bedroeg de gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille 98%.

## 2. EPRA winst

De EPRA winst  (exclusief portefeuilleresultaat, exclusief uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40-correcties en exclusief impact van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva) bedraagt 62.527 KEUR t.o.v. 44.796 KEUR in 2021. EPRA winst  – deel van de groep bedraagt 62.143 KEUR.

De EPRA winst  per aandeel<sup>15</sup> bedraagt 2,08 EUR, de EPRA winst  per aandeel – deel van de groep bedraagt 2,07 EUR.

<sup>14</sup> Berekend t.o.v. annualized rent operationele portefeuille.

<sup>15</sup> Voor de berekening van de EPRA winst per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 30 december 2022, zijnde 30.005.985

In KEUR	31/12/2022	Per aandeel	31/12/2021
EPRA winst	62.527	2,08	44.796
EPRA winst – deel van de groep	62.143	2,07	44.379

### 3. Nettoresultaat

Het nettoresultaat bedraagt 186.527 KEUR per 31 december 2022 t.o.v. 82.313 KEUR per 31 december 2021. De nettowinst per aandeel bedraagt 6,22 EUR.<sup>16</sup>

Het nettoresultaat bevat de impact van de variaties 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. De EPRA winst is het nettoresultaat gecorrigeerd op basis van de hierboven beschreven effecten.

### 4. Reële waarde van de vastgoedportefeuille

Per 31 december 2022 bestaat de portefeuille uit 18.002 verhuurbare studentenunits. De totale vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd op 3.027 MEUR per 31 december 2022, een stijging van +54% op jaarbasis. De totale positieve herwaardering van de volledig renderende portefeuille bedraagt 96.621 MEUR. De portefeuille van Xior wordt elk kwartaal onafhankelijk gewaardeerd. De gewijzigde marktomstandigheden leidden het voorbije kwartaal tot een daling van de waarderingen, gedreven door een stijging van de waarderingsrendementen dat door het positieve effect van hogere huurinkomsten op jaarbasis ruimschoots ongedaan werd gemaakt. De totale daling aan waarderingen bedroeg like-for-like 1,8% tijdens het 4e kwartaal. Indien alle gecommiteerde acquisities en projecten worden gerealiseerd, stijgt de portefeuille verder naar ca. 3,7 miljard EUR, met meer dan 26.600 verhuurbare studentenunits.

- ◆ EPRA NTA/aandeel stijgt met 13,3% tot 42,96 EUR t.o.v. 37,92 EUR per 31/12/2021..
- ◆ EPRA NAW/aandeel van 43,01 EUR t.o.v. 38,63 EUR op 31/12/2021 (+11,3%).
- ◆ EPRA NAW/aandeel<sup>17</sup> – deel van de groep stijgt tot 43,00 EUR t.o.v. 37,93 EUR per 31/12/2021 (+13,3%).

### 5. Loan-to-value en schuldgraad

**Loan-to-value** van 51,39% t.o.v. 46,28% per 31/12/2021. De schuldgraad per 31 september 2022 bedraagt 52,02% t.o.v. 47,58% per 31 december 2021.

Vlottende activa omvatten voornamelijk:

- Nog te innen vorderingen (3.732 KEUR): hierin zitten voornamelijk nog niet ontvangen huurgelden.
- Belastingvorderingen en overige vorderingen (44.490 KEUR): Dit omvat btw-vorderingen en betreft voornamelijk de vordering op U.Hub Lumiar, de joint venture waarin het project te Lissabon, Portugal wordt ontwikkeld (14.948 KEUR). Hierin zijn ook vooruitbetalingen met betrekking tot projectontwikkelingen en meubilair opgenomen.
- Kas en kasequivalenten aangehouden door de verschillende entiteiten (7.824 KEUR).
- Overlopende rekeningen (15.090 KEUR) betreffen voornamelijk over te dragen kosten vastgoed (3.711 KEUR), verkregen opbrengsten vastgoed (3.821 KEUR), overige overlopende activa (2.024 KEUR), vooruitbetaalde kosten (297 KEUR) en af te rekenen servicekosten in Nederland (3.508 KEUR).

De langlopende financiële schulden bedragen 1.397.028 KEUR t.o.v. 750.254 KEUR per 31 december 2021. De toename vloeit voort uit de verdere uitvoering van de groeistrategie van Xior in de loop van 2022, die deels met leningen wordt gefinancierd. Hierin zijn ook schulden m.b.t. financiële leasing opgenomen (5.018 KEUR). Dit betreft de erfpachtverplichtingen voor een aantal vastgoedprojecten (in ontwikkeling).

<sup>16</sup> Hierbij wordt uitgegaan van het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

<sup>17</sup> Op basis van het aantal uitstaande aandelen.

Vorig jaar betroffen de andere langlopende verplichtingen de putoptie op de resterende 20% van de aandelen van Mosquera Directorship, op de resterende 10% van de aandelen van XL Fund en op de resterende 50% van de aandelen van Invest Drève Saint Pierre (in totaal ca. 26 MEUR). Deze verplichting werd geboekt t.o.v. het eigen vermogen (in mindering van het eigen vermogen – IFRS-verplichting), wat een negatieve impact had op de NAW per aandeel. Nu deze opties worden uitgeoefend, is dit negatieve bedrag in het eigen vermogen geboekt t.o.v. van de minderheidsbelangen.

De uitgestelde belastingen bedragen 73.824 KEUR en zijn gestegen met 10.915 KEUR. Hierin is enerzijds de exit taks opgenomen voor een bedrag van 1.252 KEUR, gerelateerd aan acquisities van Belgische vastgoedvennootschappen in de loop van 2021 en 2022. Anderzijds bevat dit de uitgestelde belastingen op buitenlands vastgoed (72.572 KEUR). De stijging heeft voornamelijk betrekking op een waardestijging van het Nederlandse en Spaanse vastgoed en op de uitgestelde belastingen op sommige activa van Basecamp.

De korte termijn financiële schulden bedragen 163.592 KEUR, en hebben voornamelijk betrekking op het Commercial Paper dat is opgenomen (50 MEUR) samen met een lening die in 2023 op vervaldag komt (100 MEUR) en die zal worden vervangen door nieuwe leningen bij andere financiële instellingen. Anderzijds zijn hierin de aflossingsverplichtingen van enkele leningen opgenomen.

Andere kortetermijnschulden betreffen voornamelijk:

- Openstaande leveranciersvergoedingen en provisies voor te ontvangen facturen (22.291 KEUR): deze betreffen voornamelijk enkele leveranciersposities m.b.t. in 2022 uitgevoerde projecten.
- Andere (25.282 KEUR): deze betreffen voornamelijk provisies voor Nederlandse belastingen van de Nederlandse vaste inrichting en de dochtervennootschappen, te betalen btw en sociale schulden (23.932 KEUR) en voorschotten van huurders (1.351 KEUR).
- Andere kortlopende verplichtingen (29.335 KEUR): deze betreffen voornamelijk ontvangen waarborgen (18.407 KEUR), een put/call optie op de aandelen van een te verwerven vastgoedvennootschap (4.000 KEUR), een put/call optie op Unidorm (1.084 KEUR) en een put/call optie op Uhub Investments Lumiar (4.392 KEUR).

Overlopende rekeningen passief (16.048 KEUR) betreffen voornamelijk vooruitgefactureerde huurinkomsten (3.702 KEUR), toe te rekenen interestkosten (3.343 KEUR), provisies voor (overhead)kosten (1.305 KEUR), toe te rekenen projectkosten (6.553 KEUR) en provisies voor vastgoedbelastingen (587 KEUR).

#### **4. Financiering**

Per 31 december 2022 had de Vennootschap financieringsovereenkomsten afgesloten met 19 kredietverstrekkers voor een totaalbedrag van 1.644 MEUR. Per 31 december 2022 had de Vennootschap voor 1.497 MEUR aan financieringen opgenomen.

De Vennootschap tracht de looptijd van de leningen te spreiden, waarbij de gemiddelde looptijd 5,02 jaar bedraagt per 31 december 2022. CP notes zijn hier niet in opgenomen, die zijn allemaal korte termijn.

Bovendien is Xior voor een groot deel beschermd tegen een oplopend renteklimaat door de indekking op lange termijn van haar bestaande leverage. Daarbij wordt per 31 december 2022 86% van de financiering (1.556 MEUR) ingedekt voor een termijn van 6,7 jaar, hetzij via Interest Rate Swap-contracten (IRS) (834 MEUR), hetzij via vastrentende interestvoeten (501 MEUR). Vermits deze IRS-contracten niet gebeuren op het niveau van de individuele financieringen maar voor een langere looptijd dan de onderliggende leningen, brengt het naderen van de vervaldag van individuele financieringen waarvoor IRS-contracten zijn afgesloten geen bijkomend renterisico met zich mee.

De gemiddelde financieringskost<sup>1</sup> voor Q4 2022 bedraagt 2,09% (Q4 2021: 1,86%).

Mede als gevolg van de Basecamp-transactie werd de financieringspositie van Xior verder uitgebreid en versterkt. Er werden 296 MEUR nieuwe leningen aangegaan met looptijden tussen 18 maanden en 7 jaar. Bovendien werden bijkomende IRS'en afgesloten via nieuwe IRS'en voor een totaalbedrag van 338 MEUR (looptijd tussen 3 jaar en 7 jaar) en door de overname van een bestaande IRS op 3,5 jaar van 18 MEUR. De leningen die in 2023 vervallen, zijn allemaal geherfinancierd of gedekt door nieuwe financiering. De in 2023



aflopende leningen bij KBC, ING, Belfius en BNPPF werden alle verlengd. De lening van 100 MEUR bij ABN Amro die in 2023 vervalt, is grotendeels gedekt door nieuwe leningen van Bank Of China (28 MEUR), aanvullende leningen van BNPPF (40 MEUR) en KBC (20 MEUR). Ook andere banken (bestaande en nieuwe) hebben belangstelling getoond om Xior te financieren.



## 5. Belangrijkste realisaties in het volledige jaar 2022

### 5.1 OPERATIONELE REALISATIES

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



Op 30 september 2022 kondigde Xior aan dat het 100% van de aandelen van XL Fund en Mosquera (UEM Madrid) verwierf. Het XL Fund werd in juni 2022 gelanceerd als een joint venture tussen Xior (90%) en vastgoedontwikkelaar LIFE (10%). Het fonds bestaat uit 6 studentenresidenties op verschillende locaties in België en Nederland. Mosquera Directorship SL werd opgericht in november 2019, naar aanleiding van de acquisitie van de on-campus woningen Picasso en Velazquez, gelegen op de campus van de gerenommeerde private universiteit UEM (Universidad Europea de Madrid). Xior participeerde voor 80% en de verkoper, en tevens

uitbater van de universiteit, voor de resterende 20%. Beide joint ventures zijn nu volledig in handen van Xior. De transacties hebben geen impact op de schuldgraad vermits deze verplichting (schuld) om de minderheidsaandeelhouder uit te kopen reeds werd opgenomen in de geconsolideerde cijfers vanaf respectievelijk de initiële overname in 2019 en 2020. Door de volledige eigendom over te nemen van deze vennootschappen zal Xior 100% van het resultaat ontvangen.

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

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

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

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

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

#### Aankondiging overname Basecamp

Op 30 mei 2022 kondigde Xior de overname aan van de BaseCamp-portefeuille, een belangrijke volgende stap in haar internationale expansie, door de verwerving van een unieke portefeuille van aantrekkelijke en kwalitatieve PBSA-activa, ontwikkeld en uitgebaat door BaseCamp. Deze unieke portefeuille bestaat uit 5.338 units verspreid over 11 nieuw gebouwde hoogtechnologische assets (8 operationele en 3 projecten in

ontwikkeling). Alle residenties zijn gelegen in top studentensteden in Duitsland, Polen, Denemarken en Zweden. Door deze overname bundelen twee Europese marktleiders hun krachten en creëren ze het grootste studentenhuysvestingsplatform van continentaal Europa. De transactie versterkt de positie van Xior als Europees beursgenoteerde leider in studentenhuysvesting. De reële waarde van de portefeuille van Xior stijgt met meer dan 32% en het aantal verhuurbare units met maar liefst 25%, een onmiddellijke win-win. In één klap breidt Xior haar doelgerichte studentenhuysvestingsmarkt uit van 4,5 miljoen naar 8,5 miljoen studenten, allen gelegen in grotendeels onderbedeelde landen en steden. De verwerving van de 8 operationele activa zal vanaf dag één huurinkomsten genereren en zal onmiddellijk een positieve impact hebben op het resultaat van Xior.

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

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

### **Afronding Collblanc Student Housing**

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

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

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

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

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

### **Update studentenhuysvesting in Vaals**

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

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

Op 17 Maart kondigde Xior de verwerving aan van een nieuw project in Seraing, België. Dit project betreft de bouw van c. 300 units met uiteenlopende gemeenschappelijke ruimtes en winkels met een eigentijds, functioneel en tijdloos interieurontwerp. Dit project omvat ook de ontwikkeling van een openbaar plein dat de residentie verbindt met de rest van de buurt. Het plein ligt aan het einde van de 'Ateliers Centraux' loopbrug en is een ontmoetingsplaats en woonruimte. Het kasteel van Trasenster zal ook gerenoveerd worden voor openbare dienstverlening: restaurants en terrassen voor het grote publiek en een bibliotheek en kamers voor studie, lezen en recreatie exclusief voor de studenten. Xior Student Housing wordt volle eigenaar van de studentenresidentie en krijgt een erfpacht van 50 jaar voor Kasteel Trasenster (op voorwaarde dat de nodige vergunningen worden verleend). De geschatte investeringswaarde bedraagt 26 MEUR (indicatief) met een verwacht aanvangsrendement in lijn met de huidige rendementen op de studentenhuisvestingsmarkt. De oplevering wordt verwacht in 2025.

## **5.2 Financiële realisaties**

### **Kapitaalverhoging met keuzedividend**

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

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

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

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

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



## 6. Groeivoorzichten<sup>18</sup>

Op basis van de gewijzigde marktomstandigheden en de vandaag beschikbare informatie herziet Xior de vooruitzichten voor zijn EPRA-winst voor 2023. Voor het boekjaar 2023 verwacht het bedrijf een EPRA winst per aandeel van minimaal 2,20 EUR, wat een stijging van 6,3% betekent ten opzichte van de winst van 2022 (2,07 EUR per aandeel). Dit betekent een aanzienlijke stijging van 22% van de winst per aandeel over de voorgaande twee jaar (tegenover 1,80 EUR per aandeel in 2021). Voor 2023 verwacht Xior een bruto dividend per aandeel van 1,76 EUR met een minimum pay-out van 80%.

Gezien de huidige onzekere macro-economische omgeving blijft een aanhoudende balansdiscipline om de loan-to-value terug te brengen tot ca. 50% de belangrijkste focus.

Voor 2023 als geheel verwacht Xior een bezettingsgraad die vergelijkbaar is met de huidige.

## 7. Jaarlijks financieel verslag – Jaarlijkse Algemene Vergadering

Het jaarverslag wordt vanaf 19 april 2023 (na sluiting van de beurs) ter beschikking gesteld van de aandeelhouders op de website [corporate.xior.be](http://corporate.xior.be) en kan op eenvoudig verzoek worden verkregen op het hoofdkantoor van de Vennootschap (Frankrijklei 64-68, 2000 Antwerpen of via [info@xior.be](mailto:info@xior.be)). De Jaarlijkse Algemene Vergadering van de Vennootschap vindt plaats op 19 mei 2023.

## 8. Financiële kalender 2023

	Datum
<b>Publicatie Jaarverslag</b>	19 april 2023
<b>Bekendmaking resultaten per 31 maart 2023 (Q1)</b>	26 april 2023 (vóór beurs)
<b>Jaarlijkse Algemene Vergadering</b>	19 mei 2023
<b>Betaaldatum Dividend 2022 (Coupon 21 &amp; 22)</b>	24 mei 2023
<b>Bekendmaking resultaten per 30 juni 2023 (halfjaar)</b>	4 augustus 2023 (vóór beurs)
<b>Bekendmaking resultaten per 30 september 2023 (Q3)</b>	26 oktober 2023 (vóór beurs)

<sup>18</sup> Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige situatie en behoudens onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld een materiële verslechtering van het economische en financiële klimaat en/of de materialisatie van risico's waaraan de vennootschap en haar activiteiten zijn blootgesteld). Vooruitzichten over dividendverwachtingen gelden bovendien onder voorbehoud van goedkeuring van de algemene vergadering.

## 9. Financiële samenvatting

### GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

<b>Activa</b> <i>(in duizenden €)</i>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>I. VASTE ACTIVA</b>	<b>3.144.761</b>	<b>1.987.008</b>
B. Immateriële vaste activa	1.506	297
C. Vastgoedbeleggingen	3.026.885	1.967.056
a. Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2.517.237	1.817.597
b. Projectontwikkelingen	509.647	149.459
D. Andere materiële vaste activa	11.105	1.034
a. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	11.105	1.034
E. Financiële vaste activa	66.052	686
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	64.347	0
Overige	1.705	686
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	20.101	135
H. Uitgestelde belastingen – activa	3.478	491
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures, vermogensmutaties	15.635	17.309
<b>II. VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>71.137</b>	<b>89.438</b>
D. Handelsvorderingen	3.732	2.693
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	44.491	65.309
a. Belastingen	11.327	2.589
c. Overige	33.164	62.720
F. Kas en kasequivalenten	7.824	10.849
G. Overlopende rekeningen	15.091	10.586
Voorafbetaalde vastgoedkosten	3.711	3.948
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	3.821	1.481
Overige	7.559	5.158
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>3.215.899</b>	<b>2.076.446</b>

<b>Passiva</b> <i>(in duizenden €)</i>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>1.486.461</b>	<b>1.003.852</b>
<b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</b>	<b>1.486.268</b>	<b>984.436</b>
A. Kapitaal	620.103	494.772
a. Geplaatst kapitaal	625.546	500.063
b. Kosten kapitaalverhoging (-)	-5.443	-5.291
B. Uitgiftepremies	686.144	508.008
C. Reserves	-6.164	-99.519
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	24.298	-2.018
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-34.736	-34.439
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-12.838	-24.509
Reserves voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures die administratief worden verwerkt volgens de equity-methode	-7.405	-5.456
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	-2.755	0
Overige reserves	29.602	102
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	-2.330	-33.198
D. Nettoresultaat van het boekjaar	186.186	81.174
<b>II. Minderheidsbelangen</b>	<b>193</b>	<b>19.416</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>1.729.437</b>	<b>1.072.593</b>
I. Langlopende verplichtingen	1.472.890	854.363
B. Langlopende financiële schulden	1.397.028	750.254
a. Kredietinstellingen	1.138.689	551.345
b. Financiële leasing	5.018	5.146
c. Overige	253.322	193.763
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	0	13.023
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	13.023
E. Andere langlopende verplichtingen	<b>2.038</b>	28.177
F. Uitgestelde belastingen – verplichtingen	<b>73.824</b>	62.909
a. Exit taks	<b>1.252</b>	6.723
b. Overige	<b>72.572</b>	56.186

II. Kortlopende verplichtingen	<b>256.548</b>	218.231
B. Kortlopende financiële schulden	<b>163.592</b>	165.342
a. Kredietinstellingen	<b>163.592</b>	165.342
D. Handelsschulden en andere kortlopende verplichtingen	<b>47.573</b>	17.707
a. Exit taks	<b>0</b>	-9
b. Overige	<b>47.573</b>	17.717
Leveranciers	<b>22.291</b>	13.492
Huurders	<b>1.351</b>	2.328
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	<b>23.931</b>	1.897
E. Andere kortlopende verplichtingen	<b>29.335</b>	26.436
Overige	<b>29.355</b>	26.436
F. Overlopende rekeningen	<b>16.048</b>	8.745
a. Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	<b>3.702</b>	2.368
b. Gelopen, niet-vervallen interesten	<b>3.343</b>	2.027
c. Overige	<b>9.003</b>	4.349
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>3.215.899</b>	<b>2.076.446</b>

**GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING**

<b>Resultatenrekening</b> <i>(in duizenden €)</i>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
I.(+) Huurinkomsten	113.132	79.843
(+) Huurinkomsten	105.521	74.417
(+) Huurgaranties	7.970	5.922
(-) Huurkortingen	-359	-496
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-653	-244
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>112.479</b>	<b>79.599</b>
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	21.239	13.574
- Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	21.028	13.480
- Doorrekening van de voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	211	94
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	26.079	17.387
- Huurlasten gedragen door de eigenaar	25.971	17.232
- Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	109	155
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-786	1.564



<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>106.853</b>	<b>77.351</b>
IX. (-) Technische kosten	5.277	3.702
Recurrente technische kosten	5.326	3.811
(-) Onderhoud	4.539	3.140
(-) Verzekeringspremies	787	670
Niet-recurrente technische kosten	-49	-109
(-) Schadegevallen	-49	-109
X. (-) Commerciële kosten	826	628
(-) Publiciteit, etc.	630	490
(-) Juridische kosten	196	139
XI. (-) Kosten en taken voor niet verhuurde gebouwen	553	667
XII. (-) Beheervergoedingen vastgoed	7.792	4.712
(-) Beheervergoedingen (extern)	0	0
(-) Beheervergoedingen (intern)	7.792	4.712
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	4.464	2.794
(-) Honoraria architecten	14	18
(-) Honoraria schatters	526	345
(-) Andere vastgoedkosten	3.924	2.431
(+/-) VASTGOEDKOSTEN	18.912	12.503
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>87.941</b>	<b>64.848</b>
XIV. (-) Algemene kosten van de vennootschap	10.658	6.627
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	499	10
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>77.782</b>	<b>58.232</b>
XVI. (+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
XVII. (+/-) Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	96.621	63.598
(+) Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	155.308	73.537
(-) Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	58.687	9.939
XIX. (+) Ander portefeuilleresultaat	-37.250	-30.837
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>137.153</b>	<b>90.993</b>
XX. (+) Financiële opbrengsten	1.622	681
(+) Geïnde interesten en dividenden	1.497	967

(+) Interest uit joint ventures	-285	-287
XXI. (-) Netto interestkosten	12.196	8.879
(-) Nominale interesten op leningen	9.030	5.251
(-) Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van de financiële schulden	408	395
(-) Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	2.757	3.233
XXII. (-) Andere financiële kosten	2.106	1.513
- Bankkosten en andere commissies	1.572	1.214
Overige	534	299
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	76.221	12.022
(+/-) FINANCIËEL RESULTAAT	63.540	2.310
XXIV Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	519	301
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>201.213</b>	<b>93.603</b>
XXV. Vennootschapsbelastingen	2.575	3.724
XXVI. Exit taks	248	-270
XXVII. Uitgestelde belastingen	11.863	7.837
(+/-) BELASTINGEN	14.686	11.291
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>186.527</b>	<b>82.313</b>
<b>EPRA WINST</b>	<b>62.526</b>	<b>44.796</b>
<b>EPRA WINST – DEEL VAN DE GROEP</b>	<b>62.142</b>	<b>44.379</b>
<b>RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>59.371</b>	<b>32.761</b>
<b>UITGESTELDE BELASTINGEN M.B.T. IAS 40-CORRECTIES</b>	<b>-11.863</b>	<b>-7.837</b>
<b>VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA</b>	<b>76.221</b>	<b>12.022</b>
<b>EPRA WINST PER AANDEEL (in EUR)</b>	<b>2.08</b>	<b>1.82</b>
<b>EPRA WINST PER AANDEEL (in EUR) – DEEL VAN DE GROEP</b>	<b>2.07</b>	<b>1.80</b>

**Geconsolideerde staat van het globaal resultaat**
**31.12.2022**
**31.12.2021**
*(in duizenden €)*

Nettoresultaat	186.527	82.313
Andere componenten van het globaal resultaat		
(+/-) Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
(+/-) Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten instrumenten voor kasstroomafdekking	0	0
<b>GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>186.527</b>	<b>82.313</b>
<b>Toerekenbaar aan:</b>		
Minderheidsbelangen	341	1.138

Erratum 17.02.2023 – cijfers zijn gemarkeerd in **groen**

Aandeelhouders van de groep	186.186	81.175
<b>Geconsolideerd kasstroomoverzicht</b>		
<i>(in duizenden€)</i>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Kas en kasequivalenten aan het begin van het boekjaar</b>	<b>10.849</b>	<b>9.911</b>
<b>1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>	<b>7.301</b>	26.971
<b>Kasstroom m.b.t. de exploitatie:</b>	<b>51.788</b>	<b>39.517</b>
Operationeel resultaat	77.782	58.232
Betaalde interesten	-22.203	-15.281
Ontvangen interesten	0	0
Betaalde vennootschapsbelastingen	-3.791	-3.434
Overige	0	0
<b>Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat</b>	<b>-64.970</b>	<b>12.824</b>
<u>* Afschrijvingen en waardeverminderingen</u>		
- Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële en immateriële activa	502	201
<u>* Andere niet-kas elementen</u>	<b>-65.472</b>	12.623
- Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		
- Andere niet-kas elementen	<b>-65.472</b>	12.623
- Variaties in de behoefte van het werkkapitaal:	<b>20.483</b>	<b>-25.370</b>
<u>* Beweging van activa:</u>	32.619	-31.387
<u>* Beweging van verplichtingen:</u>	-12.136	6.016
<b>2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-552.875</b>	<b>-336.572</b>
Aanschaffing van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-480.753	-166.859
Verkoop van vastgoedbeleggingen	8.913	0
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen	-56.568	-160.410
Aanschaffing van andere materiële activa	-3.679	-413
Aanschaffing van langlopende financiële vaste activa	-822	-8.890
Ontvangsten uit handelsvorderingen en andere langlopende vaste activa	-19.966	0
Activa bestemd voor verkoop	0	0
<b>3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>528.239</b>	<b>306.536</b>
<u>* Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden</u>		
- Toename van de financiële schulden	564.858	240.203

- Afname van de financiële schulden	-4.500	-199.500
- Terugbetaling van aandeelhoudersleningen	-1.348	0
<u>*Verandering in andere verplichtingen</u>	-6.000	2.209
- Toename minderheidsbelangen	0	1.107
<u>* Verandering in eigen vermogen</u>		
- Toename (+)/afname (-) in kapitaal/uitgiftepremies	0	291.170
- Kosten voor uitgifte van aandelen	-152	-1.896
Dividend van het vorige boekjaar	-24.619	-26.757
<b>Toename cash n.a.v. fusie</b>	<b>14.310</b>	<b>4.003</b>
<b>Kas en kasequivalenten aan het einde van het boekjaar</b>	<b>7.824</b>	<b>10.848</b>

## 10. Alternatieve Prestatiemaatstaven (APM's): reconciliatietabellen

EPRA winst	31.12.2022	31.12.2021
Nettoresultaat	186.527	82.313
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-96.621	-63.598
Ander portefeuilleresultaat	37.250	30.837
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-76.740	-12.323
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	12.111	7.567
<b>EPRA winst</b>	<b>62.527</b>	<b>44.796</b>
<b>EPRA winst – deel van de groep</b>	<b>62.143</b>	<b>44.379</b>

Resultaat op de portefeuille	31.12.2022	31.12.2021
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	96.621	63.598
Ander portefeuilleresultaat	-37.250	-30.837
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>59.371</b>	<b>32.761</b>

<b>EPRA winst per aandeel</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Nettoresultaat	186.527	82.313
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-96.621	-63.598
Ander portefeuilleresultaat	37.250	30.837
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-76.740	-12.323
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	12.111	7.567
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	30.005.985	24.644.517
<b>EPRA winst per aandeel</b>	<b>2,08</b>	<b>1,82</b>
<b>EPRA winst per aandeel – deel van de groep</b>	<b>2,07</b>	<b>1,80</b>

<b>Gemiddelde interestvoet</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Nominale interestlasten op leningen	9.030	5.251
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	2.757	3.233
Gekapitaliseerde interesten	9.218	4.656
Gemiddeld uitstaande schuld over de periode	1.125.344	810.932
<b>Gemiddelde interestvoet</b>	<b>1,87%</b>	<b>1,62%</b>
<b>Gemiddelde interestvoet exclusief kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>	<b>1,62%</b>	<b>1,22%</b>

<b>Gemiddelde financieringskost</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Nominale interestlasten op leningen	9.030	5.251
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	2.757	3.233
Gekapitaliseerde interesten	9.218	4.656
Uitsplitsing van het nominaal bedrag van de financiële schulden	408	395
Bankkosten en andere commissies	2.106	1.513
Gemiddeld uitstaande schuld over de periode	1.125.344	810.932
<b>Gemiddelde financieringskost</b>	<b>2,09%</b>	<b>1,86%</b>
<b>Gemiddelde financieringskost exclusief kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>	<b>1,84%</b>	<b>1,46%</b>

<b>Per 31.12.2022</b>	<b>EPRA NRV</b>	<b>EPRA NTA</b>	<b>EPRA NDV</b>	<b>EPRA NAW</b>	<b>EPRA NNAW</b>
IFRS eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen	1.486.268	1.486.268	1.486.268	1.486.268	1.486.268

Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	193	193
<b>IN MINDERING</b>					
Uitgestelde belastingen m.b.t. FV winst op IP	72.572	72.572	XXXXXXXXXX	72.572	XXXXXXXXXX
FV van financiële instrumenten	-64.347	-64.347	XXXXXXXXXX	-64.347	XXXXXXXXXX
Immateriële vaste activa conform IFRS BS	XXXXXXXXXX	1.506	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<b>TOEVOEGING</b>					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	85.939	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Transactiekosten	143.285	N.v.t.	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<b>NAW</b>	1.637.778	1.492.987	1.572.207	1.494.686	1.486.461
Volledig verwaterd aantal aandelen	34.752.543	34.752.543	34.752.543	34.752.543	34.752.543
<b>NAW per aandeel</b>	47,13	42,96	45,24	43,01	42,77
<b>NAW per aandeel – deel van de groep</b>	47,13	42,96	45,24	43,00	42,77

<b>Per 31.12.2022</b>	<b>Reële waarde</b>	<b>% van totale portefeuille</b>	<b>% excl. uitgestelde belastingen</b>
Portefeuille onderworpen aan uitgestelde belastingen en bedoeld om aan te houden en niet te verkopen op lange termijn	<b>3.026.885</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Portefeuille onderworpen aan gedeeltelijke uitgestelde belastingen en belastingstructurering	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Per 31.12.2021</b>	<b>EPRA NRV</b>	<b>EPRA NTA</b>	<b>EPRA NDV</b>	<b>EPRA NAW</b>	<b>EPRA NNAW</b>
<i>IFRS eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen</i>	984.436	984.436	984.436	984.436	984.436
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	19.416	19.416
<b>IN MINDERING</b>					
Uitgestelde belastingen m.b.t. FV winst op IP	56.186	56.186	XXXXXXXXXX	56.186	XXXXXXXXXX
FV van financiële instrumenten	13.023	13.023	XXXXXXXXXX	13.023	XXXXXXXXXX
Immateriële vaste activa conform IFRS BS	XXXXXXXXXX	297	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<b>TOEVOEGING</b>					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	-7.584	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Transactiekosten	112.273	N.v.t.	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<b>NAW</b>	1.165.918	1.053.348	976.852	1.073.061	1.003.852
Volledig verwaterd aantal aandelen	27.781.301	27.781.301	27.781.301	27.781.301	27.781.301
<b>NAW per aandeel</b>	<b>41,97</b>	<b>37,92</b>	<b>35,16</b>	<b>38,63</b>	<b>36,13</b>

NAW per aandeel – deel van de groep	41,97	37,92	35,16	37,93	35,44
-------------------------------------	-------	-------	-------	-------	-------

Per 31.12.2021	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	1.967.056	100	100
Portefeuille onderworpen aan gedeeltelijke uitgestelde belastingen en belastingstructurering	0	0	0

EPRA Netto Initieel Rendement	31/12/2022	31/12/2021
Vastgoedbeleggingen – volle eigendom reële waarde	3.022.801	2.006.026
Vastgoedbeleggingen – aandeel van joint ventures	56.969	83.245
Verminderd met projectontwikkelingen	-566.589	-263.796
Afgewerkte vastgoedportefeuille	2.513.182	1.825.475
Transactiekosten	115.545	112.273
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	2.628.727	1.937.748
Geannualiseerde bruto huurinkomsten	132.172	92.557
Vastgoedkosten	15.568	7.814
Geannualiseerde netto huurinkomsten	116.603	84.743
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode	-	-
Aangepaste geannualiseerde netto huurinkomsten	116.603	84.743
<b>EPRA Netto Initieel Rendement</b>	<b>4,4%</b>	<b>4,4%</b>
<b>EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement</b>	<b>4,4%</b>	<b>4,4%</b>

EPRA kost Ratio	31/12/2022	31/12/2021
Algemene kosten	10.658	6.626
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	653	244
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>18.912</b>	<b>12.503</b>
<b>EPRA kosten (incl. leegstandkosten)</b>	<b>30.223</b>	<b>19.373</b>
<b>Leegstandkosten</b>	<b>553</b>	<b>667</b>
<b>EPRA kosten (excl. Leegstandkosten)</b>	<b>29.670</b>	<b>18.706</b>
<b>Bruto huurinkomsten</b>	<b>113.132</b>	<b>79.843</b>
<b>EPRA kost ratio (incl. vacancy costs)</b>	<b>26,7%</b>	<b>24,3%</b>



EPRA kost ratio (excl. vacancy costs)	26,2%	23,4%
<b>EPRA Huurleegstand</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Geschatte huurwaarde van leegstaande units	1.180	882
Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille <sup>19</sup>	132.171	92.557
EPRA Huurleegstand	0,89%	0,95%

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

APM benaming	Definitie	Toepassing
EPRA winst	Nettoresultaat +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- ander portefeuilleresultaat, +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40-correcties	Metten van het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, ander portefeuilleresultaat, resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en de uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40. Dit geeft aan in welke mate dividenduitkeringen worden gedekt door de winst
Resultaat op 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 vastgoedbeleggingen
Gemiddelde interestvoet	Interestkosten inclusief IRS interestkosten gedeeld door de gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	De gemiddelde rentekosten van schulden meten om vergelijking met sectorgenoten mogelijk te maken en trends in de loop der tijd te analyseren
Gemiddelde interestvoet exclusief IRS interestkosten	Interestkosten exclusief IRS interestkosten gedeeld door de gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	De gemiddelde rentekosten van schulden meten om vergelijking met sectorgenoten mogelijk te maken en trends in de loop der tijd te analyseren
Gemiddelde financieringskost	Interestkosten inclusief IRS interestkosten + afsluit- en bereidstellingsprovisies gedeeld door de gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	Metten van de gemiddelde financieringskosten om vergelijking met peers en analyse van trends in de tijd mogelijk te maken
Gemiddelde financieringskost exclusief IRS interestkosten	Interestkosten exclusief IRS interestkosten + afsluit- en bereidstellingsprovisies gedeeld door de gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	Metten van de gemiddelde financieringskosten om vergelijking met peers en analyse van trends in de tijd mogelijk te maken
EPRA winst per aandeel	Netto resultaat +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- overig portefeuilleresultaat +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40-correcties gedeeld door het gemiddelde aantal aandelen	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA NAW	Dit is de NAW die is aangepast om vastgoed en andere investeringen tegen hun reële waarde op te nemen en om bepaalde posten uit te sluiten die naar verwachting niet zullen worden	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers

<sup>19</sup> Berekend op basis van de geannualiseerde huur van de operationele portefeuille.

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

Neem voor meer informatie contact op met:

**Xior Student Housing NV**  
Frankrijklei 64-68  
2000 Antwerpen, België  
[www.xior.be](http://www.xior.be)

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

**Xior Investor Relations**  
**Sandra Aznar**  
Head of Investor Relations  
[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 openbaar gereguleerde vastgoedvennootschap, gespecialiseerd in het segment van de studentenhuysvesting in 8 landen: België, Nederland, Spanje, Portugal, Duitsland, Polen, 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 sinds 2007 als eigenaar en uitbater kwalitatieve en betrouwbare studentenhuizen voor studenten die op zoek zijn naar een plek waar ze in ideale omstandigheden kunnen studeren, wonen en ontspannen. Een kot met net dat beetje meer, waar iedere student zich onmiddellijk thuis voelt.

Xior Student Housing is sedert 24 november 2015 vergund als openbare GVV naar Belgisch recht. De aandelen van Xior Student Housing zijn sedert 11 december 2015 genoteerd op Euronext Brussels (XIOR). Op datum van 31 december 2022 hield Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking van 18.002 verhuurbare units, goed voor een waarde van ca. 3 miljard EUR. Meer informatie is beschikbaar op [www.xior.be](http://www.xior.be).

**Xior Student Housing NV**, Openbare GVV naar Belgisch recht (BE-REIT)  
Frankrijklei 64-68, 2000 Antwerpen  
BE 0547.972.794 (Rechtspersonenregister Antwerpen, afdeling Antwerpen)

## Disclaimer

Dit persbericht bevat vooruitziende informatie, voorspellingen, overtuigingen, opinies en ramingen gemaakt door Xior, met betrekking tot de verwachte toekomstige prestatie van Xior en van de markt waarin zij actief is ('vooruitziende verklaringen'). Door hun aard impliceren vooruitziende verklaringen inherente risico's, onzekerheden en veronderstellingen, zowel algemeen als specifiek, die gegrond leken op het moment dat ze werden gemaakt, maar die uiteindelijk wel of niet accuraat kunnen blijken en het risico bestaat dat de vooruitziende verklaringen niet zullen worden bereikt. Sommige gebeurtenissen zijn moeilijk te voorspellen en kunnen afhangen van factoren waarop Xior geen vat heeft. Bovendien gelden de vooruitziende verklaringen enkel op de datum

van dit persbericht. Verklaringen in dit persbericht die gaan over trends of activiteiten in het verleden, 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 English en vertaald naar het Nederlands en het Frans. Bij afwijkingen tussen de verschillende versies van dit persbericht prevaleert de Engelse versie.