



Jaarresultaten 2024 per 31.12.2024

4 februari 2025




STUDENT HOUSING

2024:

Sterke resultaten gedreven door huurgroei en volledige bezetting
Winst en dividend per aandeel bevestigd op 2,21 EUR en 1,768 EUR

2025:

Waardecreatie via interne groei door uitvoering pipeline met rentabilisering landbank, optimalisering operations en verdere huurgroei



FY 2024 resultaten: sterke resultaten gedreven door huurgroei en schuldverlaging onder 50%¹

- ◆ Pro forma **schuldgraad en LTV onder 50%** dankzij:
 - Succesvolle kapitaalverhogingen in juni/juli 2024 en januari 2025
 - Volledige realisatie desinvesteringsplan
- ◆ Substantiële **verbetering van financiële slagkracht en portefeuille** door:
 - De afbouw van schuld via verkoop minder efficiënte gebouwen en;
 - De herinvestering in nieuwe, rendabele projecten gefinancierd met nieuwe aandelen
 Steeds met behoud van aandeelhouderswaarde en met verbetering van liquiditeit en convenanten
- ◆ Netto **huurinkomsten +15%** YoY dankzij **+6,52% LfL huurgroei** en **98% bezettingsgraad**. Bevestiging van sterke markt, pricing power alsook betaalbaarheid studentenhuizing
- ◆ 152 MEUR geïnvesteerde capex voor o.a. oplevering en acquisitie van ca. **2.000 nieuwe units** en verdere ontwikkeling van pipeline
- ◆ Verdere groei van Xior's **uniek pan-Europees platform**: Netto groeit portefeuille met 1.022 nieuwe units (+5%) in meerdere landen inclusief het volledig gerealiseerd desinvesteringsplan
- ◆ **2024 winst- en dividend per aandeel bevestigd** op 2,21 EUR EPS en 1,768 EUR DPS

Outlook 2025: Focus op interne groei via uitvoering uitgebreide pipeline, huurgroei en optimalisering operations

- ◆ Doelstelling om waarde te creëren via interne groei om winstgroei te realiseren en de schuldgraad onder 50% te houden, te realiseren via :
 - Verwachte **LfL huurgroei** van **minimaal 5%** voor 2025 zonder additionele capex
 - Verdere **optimalisering operations**: Schaalgrootte, betere portefeuillekwaliteit, kostencontrole en stroomlijning processen zal leiden tot hogere operationele marges
 - **Verdere uitvoering van de actieve pipeline**: Toevoeging van ca. **1.200 nieuwe** verhuurbare **units** in **2025-2026** met een totale investeringswaarde van ca. 135 MEUR
 - **Rentabilisering van landbank² pipeline**: Bovenop de bestaande actieve pipeline, worden additionele projecten uit eigen landbank opgestart die snel zullen bijdragen aan de winst via de oplevering van minimaal **350 additionele units** tussen **2026-2027**, te financieren met eigen werkkapitaal
- ◆ **Winst- en dividendverwachting per aandeel 2025**: 2,21 EUR EPS en 1,768 EUR DPS (i.e. minimaal stabiel t.o.v. 2024 ondanks ca. 11% extra aandelen t.o.v. 2024)

Christian Teunissen (CEO):

"De sterke resultaten van 2024 bevestigen de kracht van onze strategie. Dankzij succesvolle kapitaalverhogingen en een effectief desinvesteringsplan hebben we onze schuldgraad en LTV onder de 50% gebracht. Dit heeft niet alleen onze financiële slagkracht aanzienlijk verbeterd, maar ook geleid tot verdere groei en kwaliteitsverbetering van onze portefeuille.

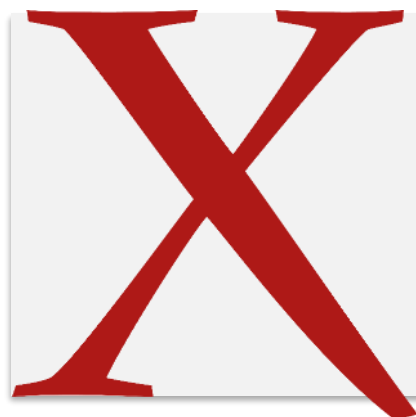
¹ Met inbegrip van de kapitaalverhoging van januari 2025.

² De landbank pipeline betreft de projecten die gecommiteerd zijn maar nog niet opgestart werden.

Onze netto huurinkomsten stegen met 15%, wat de sterkte van de markt en onze pricing power onderstreept. Met een bezettingsgraad van 98% blijven we de betaalbaarheid en aantrekkelijkheid van studenthuisvesting waarborgen. Vooruitkijkend naar 2025, blijven we ons richten op interne groei met behoud van een gezonde schuldgraad. We kijken vol vertrouwen naar het nieuwe verhuurseizoen, en verwachten opnieuw een hoge like-for-like huurgroei van minimaal 5%, waarbij we continu blijven inzetten op het optimaliseren van ons operationeel model. Ook de verdere ontwikkeling van onze pipeline en additionele strategische investeringen in onze landbank pipeline stellen ons in staat om waarde te creëren voor onze aandeelhouders en een groter, efficiënter en sterker Xior te maken. Het grootste pan-Europese studentplatform zal verder blijven groeien."

Inhoudstafel

1.	Highlights FY 2024	5
2.	Outlook 2025	7
3.	Operationele update	8
4.	Geconsolideerde financiële resultaten BJ 2024	11
5.	Financiering	16
6.	Belangrijke realisaties in het volledige jaar 2024	18
7.	Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het vierde kwartaal	19
8.	Groeivoorzichten	19
9.	Jaarlijks Financieel Verslag – Jaarlijkse Algemene Vergadering	20
10.	Financiële kalender 2025	20
11.	Financiële samenvatting	21
12.	Alternatieve prestatie maatstaven (APM's): reconciliatietabellen	28
13.	Verklarende woordenlijst van de alternatieve prestatie maatstaven (APM's) gebruikt door Xior Student Housing	34



Xior Analyst & investor call
Dinsdag 4 februari 2025 van 10:00 CET tot 11:00 CET

Dial-in details Microsoft Teams:

[**Klik hier**](#)

Hoogtepunten FY 2024

3,31
miljard EUR
reële waarde



98% bezettingsgraad 
in **8** verschillende landen



EPS 2,21 EUR
DPS 1,768 EUR

91 M EUR
EPRA winst



Nettohuurresultaat

168 M EUR
+15% YoY




20.695

+5%
Verhuurbare units
(21.274 bedden)

+6,52%
LfL huurgroei
over 2024



49,03%
Pro forma
schuldgraad

49,64%
Pro forma LTV



1. Highlights FY 2024

Schuldverlaging en groei portefeuille met behoud van aandeelhouderswaarde

Dankzij het strak uitgevoerde desinvesteringsprogramma en de strategische acquisitie van onmiddellijk bijdragende investeringsopportuniteiten in Polen en Portugal, gefinancierd door de uitgifte van nieuwe aandelen, heeft Xior haar **doelstelling bereikt om de LTV en schuldgraad onder 50% te brengen**. Dit alles is gerealiseerd **met behoud van aandeelhouderswaarde**. De hogere investeringsrendementen compenseren de nieuwe aandelen, waardoor de winst per aandeel stabiel blijft ten opzichte van het niveau van het voorgaande jaar.

- ◆ **Schuldgraad en LTV dalen** pro forma³ naar 49,03% en 49,64% resp. vs. 52,88% en 52,40% op 31/12/2023
- ◆ **EPRA winst** – deel van de groep stijgt tot 90.961 KEUR (+11% YoY)
- ◆ **EPRA winst/aandeel** – deel van groep op **2,21 EUR/aandeel**⁴, stabiel op jaarbasis, zelfs met gemiddeld 10,7% extra aandelen t.o.v. 2023
- ◆ **Dividend per aandeel op 1,768 EUR/aandeel** zal voorgelegd worden ter goedkeuring op de Jaarlijkse Algemene Vergadering van 15 mei 2025

Krachtig businessmodel ondersteund door een dynamische en groeiende markt

- ◆ **Het nettohuurresultaat stijgt** tot 167.638 KEUR, een stijging van **15%** t.o.v. 2023 dankzij:
 - De oplevering van **nieuwe projecten** te Zaragoza, Eindhoven en Antwerpen met in totaal ca. 1.000 nieuwe bedden
 - De **acquisitie van nieuwe assets** te Lissabon en Krakau met in totaal ca. 1.050 bedden
 - De **LfL-huurgroei** die zich wederom voortzet op **recordniveau** van **6,52%** YoY, waarmee de inflatie wordt overtroffen
 - **Hoge en stabiele bezettingsgraad** op 98% voor Q4 2024, met name een volledige bezetting wanneer er rekening gehouden wordt met nauwgezette in- en uitcheckprocedures

Deze acquisities en opleveringen alsook de reeds nieuwe aangekondigde acquisities in januari 2025 (Wroclaw en Warschau) zullen het huurresultaat nog verder doen stijgen in 2025.

De aanzienlijke schaarste aan hoogwaardige studentenhuysvesting zorgt voor een dynamische omgeving waarin Xior een hoge bezettingsgraad kan behouden alsook huurgroei kan realiseren die de inflatie overtreft.

- ◆ **Met een veelbelovende start voor het nieuwe verhuur seizoen in maart 2025**, onderstreept Xior zijn robuuste prijspositie. Sinds december zijn er talrijke aanvragen binnengekomen, wat de aanhoudende vraag bevestigt, ongeacht recente huurprijsaanpassingen

Schuldgraad en LTV dalen onder 50%: versterking balans en convenanten

Met inbegrip van de succesvolle kapitaalverhoging op 21 januari 2025, realiseert Xior haar doelstelling om de LTV en schuldgraad onder 50% te brengen. **Doelstelling blijft om schuldgraad en LTV onder 50% te houden**.

- ◆ **LTV daalt naar 49,64%** pro forma, t.o.v. 52,40% per 31 december 2023 met inbegrip van de aangekondigde acquisities en kapitaalverhoging in januari 2025.

³ Pro forma LTV is inclusief de kapitaalverhoging in januari 2025. Pro forma schuldgraad is inclusief de kapitaalverhoging in januari 2025 en de positieve impact (ca. -0,5%) van de tweede earn-out betaling op of rond 31 maart 2025 in het kader van de Basecamp transactie.

⁴ De cijfers per aandeel zijn berekend op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen, rekening houdend met het dividendrecht van de betreffende aandelen, tenzij anders aangegeven.

- ◆ **Schuldgraad daalt naar 49,03%** pro forma t.o.v. 52,88% per 31 december 2023 met inbegrip van de kapitaalverhoging in januari 2025 en het positief effect na betaling van de tweede earn-out op of rond 31 maart 2025 in het kader van de Basecamp transactie.
- ◆ **Financieringskost** blijft **stabiel** op 3,10% (vs. 3,14% in Q3 2024). De gemiddelde looptijd van de uitstaande leningen bedraagt 4,27 jaar (vs. 4,35 jaar op Q3 2024).
- ◆ **Hedge ratio stijgt** tot 92% (vs. 91% per Q3 2024) lopende over een periode van 6 jaar.
- ◆ **Interest Cover Ratio (ICR)** is **gestegen** tot 2,67 (vs. 2,53 per Q3 2024). De ICR zal verder verbeteren met inbegrip van de gerealiseerde kapitaalverhoging en aangekondigde acquisities in januari 2025.
- ◆ **Net Debt/EBITDA (adjusted) verbetert** tot 11,83 (vs. 12,37 per Q3 2024)⁵. De Net debt/EBITDA is geen convenant.

Verbeteren en optimaliseren liquiditeit: herfinancieringen en nieuwe leningen

In 2024 heeft Xior een versnelling hoger geschakeld om financieringen al 12 maanden voor de vervaldatum te verlengen of te herfinancieren. De eerste vervaldag is pas in Q1 2026 op 4 kleinere leningen na met vervaldag in Q3-Q4 2025 (40 MEUR), die pas op de vervaldag zullen worden terugbetaald om hoge kosten te vermijden. De volgende leningen met vervaldatum in Q1 2026 zijn reeds verlengd:

- ◆ BNP: De lening van 25 MEUR, die vervalt in Q1 2026, is verlengd tot Q4 2028.
- ◆ ABN AMRO Bank: De lening van 60 MEUR, die vervalt per Q1 2026 werd verlengd tot Q2 2028.
- ◆ KBC: De lening van 10 MEUR, die vervalt in Q1 2026, is verlengd tot Q2 2028

Daarnaast wordt het bedrag aan **beschikbare kredietlijnen verder verhoogd met 65 MEUR**. BNP Paribas heeft een extra lening van 25 MEUR toegekend tot Q4 2029, ING heeft een additionele lening van 20 MEUR toegekend tot Q1 2028 (3+1 jaar) en KBC heeft additioneel 20 MEUR toegekend tot Q1 2029.

Portefeuille en pijplijn: positieve herwaarderingen en verbetering kwaliteit portefeuille

- ◆ De totale vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd op 3,314 miljard EUR per 31 december 2024, een stijging van +3,1% of 101 MEUR vs. 31 december 2023 (3,213 miljard EUR). Deze stijging vloeit enerzijds voort uit de **positieve herwaardering (+58 MEUR of +1,8% YtD)** dankzij de gemiddelde daling van de waarderingsrendementen en het positieve effect van de huurgroei. Anderzijds vloeit deze stijging ook voort uit de verdere afwerking/ontwikkeling van de pijplijn en de recente acquisities te Lissabon en Krakau. Deze elementen compenseren ruimschoots voor het uitgevoerde desinvesteringsplan.
- ◆ Het **waarderingsrendement** 2024 voor de volledige portefeuille bedraagt 5,71% t.o.v. 5,73% eind 2023.
- ◆ Het **desinvesteringsprogramma** dat in 2023 werd gestart, is in 2024 **volledig afgerond**. Geen enkele van Xior's prime assets werd verkocht, maar in totaal meer dan 50 minder duurzame, veel kleinere en minder efficiënte gebouwen, wat resulteert in een aanzienlijke verbetering van de kwaliteit en rendabiliteit van de Xior portefeuille. Xior blijft opportunistisch mogelijke verkopen overwegen om de kwaliteit van de portefeuille te verbeteren en waarde te creëren voor de aandeelhouders door middel van assetrotatie naar nieuwere en meer rendabele gebouwen.
- ◆ **EPRA NTA/aandeel** aan **39,91 EUR** t.o.v. 40,55 EUR per 31/12/2023, een daling voornamelijk als resultaat van een hoger aantal aandelen.
- ◆ Verdere groei van Xior's **uniek pan-Europees platform**: De **portefeuille groeit** netto met **1.022 units** op jaarbasis tot **20.695 verhuurbare studentenunits** (21.274 bedden), niettegenstaande de gerealiseerde desinvesteringen. Als de volledige potentiële pijplijn wordt gerealiseerd, zal de portefeuille stijgen tot ca. 3,7 miljard EUR, met 25.562 verhuurbare studentenunits (26.153 bedden).

Versterking met nieuwe referentie aandeelhouder

In 2024 verwelkomde Xior **Katoen Natie Group** (via dochter Car Logistics Brussels NV) als nieuwe referentieaandeelhouder na het volledig onderschrijven van de kapitaalverhogingen in het kader van de acquisitie van twee nieuwe operationele studentenresidenties in Polen (Krakau) en Portugal (Lissabon). Het betreft een louter financiële investeerder die geen actieve rol zal spelen in het management of bestuur van de

⁵ Voor de volledige berekening zie Hoofdstuk 12 (Alternatieve Prestatiemaatstaven (APM's)).

vennootschap. Deze bijkomende cornerstone aandeelhouder in het kapitaal van Xior is een teken van vertrouwen in het Xior's vastgoedsegment, management en strategie.

2. Outlook 2025

Doelstelling voor 2025

In 2025 zal Xior zich verder inzetten op het creëren van waarde via interne groei met interne financiering via bestaande liquiditeit en autofinanciering. Enerzijds realiseert de interne groei zich via de optimalisatie van huurprijzen en verbetering van operationele marges. Anderzijds wenst Xior, in een markt met tekorten, die garant staan voor hoge bezettingsgraden en sterke pricing power, haar positie als grootste pan-Europees platform op het continent nog verder te versterken via de verdere ontwikkeling van de bestaande actieve pijplijn alsook nog additionele projecten vanuit de landbank pijplijn op korte termijn op te starten en zo nog meer voordeel te halen uit schaalgrootte.

Strategische focus

De meest efficiënte manier om middelen strategisch te alloceren, met behoud van een schuldgraad onder 50%, winstgevendheid en verbetering van financiële convenanten, is naast de verdere ontwikkeling van de bestaande actieve pijplijn, nog een additioneel deel van de landbank pipeline op te starten en te rentabiliseren. Enkele investeringsprojecten zullen op korte termijn opgestart worden waarbij de financiering volledig gedragen zal worden vanuit het eigen werkkapitaal. Op deze manier is Xior in staat om met behoud van een gezonde schuldgraad en zonder meer kapitaal dan autofinanciering op een zeer efficiënte manier extra groei en extra winstgevendheid te realiseren.

Belangrijkste initiatieven voor 2025

- ◆ Opstart nieuw verhuurseizoen met verwachte **LfL huurgroei van minimaal 5%** en verwachte **bezettingsgraad van ca. 98%** voor 2025, zonder enige additionele capex voor de bestaande portefeuille
- ◆ **Optimalisering operations:** Door schaalgrootte, betere kwaliteit van de portefeuille, kostencontrole en stroomlijning van processen, verwacht Xior hogere operationele marges te realiseren
- ◆ **Verdere uitvoering van de actieve pipeline:** Toevoeging van ca. 1.200 nieuwe verhuurbare units in 2025-2026 met een totale investeringswaarde van ca. 135 MEUR
- ◆ **Rentabiliseren van de landbank pipeline:** Bovenop de bestaande actieve pipeline, zal de (her)ontwikkeling van enkele additionele projecten uit de eigen landbank pipeline de komende maanden worden opgestart. De analyse en planning loopt momenteel en van zodra de selectie rond is, zal hierover worden gecommuniceerd. Op deze manier worden de reeds gemaakte investeringen in de landbank en bestaande gebouwen, met beperkte additionele capex, op een efficiënte en relatief snelle manier gerentabiliseerd. Deze projecten worden volledig gefinancierd de komende jaren met eigen autofinanciering. Xior verwacht de portefeuille hierdoor met minimaal **350 additionele units** te laten **groeien** tussen **2026-2027**

Financiële vooruitzichten voor 2025

- ◆ **Winst- en dividendverwachting:** voor 2025 verwacht Xior een winst per aandeel (EPS) van 2,21 EUR en een dividend per aandeel (DPS) van 1,768 EUR. Dit is minimaal stabiel ten opzichte van 2024, ondanks een toename van ca. 11% in het aantal aandelen.
- ◆ **Behoud van schuldgraad en LTV:** De focus op interne groei garandeert verdere waardecreatie en het behoud van een schuldgraad en LTV onder 50%.

3. Operationele update

3.1 Update operations en organisatie

Xior blijft strategisch gepositioneerd in een sterke studentenmarkt, gekenmerkt door een aanzienlijk tekort aan kwalitatieve studentenhuisvesting en een groeiend aantal studenten. Deze situatie leidt tot een toenemende vraag, wat resulteert in een hoge bezettingsgraad en een stimulans voor huurgroei. In de 8 landen waar Xior actief is, bereiden de teams zich vlijtig voor op de start van het verhuurseizoen 2025-2026, dat rond maart 2025 van start gaat in de meeste landen.

Xior kijkt met vertrouwen uit naar het aankomende verhuurseizoen 2025-2026. De voortdurende groei van de studentenpopulatie en de vroege instroom aan aanvragen wijzen op een veelbelovend academiejaar. Het aanhoudende tekort aan kwalitatieve studentenaccommodatie blijft de vraag naar Xior's diensten stimuleren. Xior's unieke pan-Europese platform biedt studenten het voordeel van toegang te hebben tot hoogwaardige huisvesting in diverse steden door heel Europa. Dankzij de sterke merknaam en hechte community kunnen studenten zich eenvoudig van de ene locatie naar de andere verplaatsen. Dit maakt het studeren op verschillende locaties niet alleen mogelijk, maar ook aantrekkelijk en probleemloos. Xior zorgt ervoor dat studenten zich overal thuis voelen en zich volledig kunnen richten op hun academische succes.

Opleveringen en acquisities 2024

In 2024 zette de groei van de portefeuille zich voort met de oplevering van vier nieuwe gebouwen in Nederland, België en Spanje vanuit de eigen pijplijn. Daarnaast werden operationele residenties overgenomen in Portugal en Polen, markten met aanzienlijke tekorten die dringend nieuw aanbod nodig hebben en dit zeer makkelijk kunnen invullen.

Volgende residenties werden in 2024 volledig opgeleverd:

- ◆ Zaragoza (Spanje)
- ◆ Zernikestraat Eindhoven (Nederland)
- ◆ Drie Eiken (België)
- ◆ Felix (België)



Zaragoza (ES)
340 units/382 bedden



Zernikestraat, Eindhoven (NL)
240 units/bedden



Drie Eiken, Antwerpen (BE)
334 units/bedden



Felix, Antwerpen (BE)
199 units/bedden

Volgende residenties werden in 2024 verworven:

- ◆ Campo Pequeno Lissabon (Portugal)
- ◆ Basecamp by Xior Kraków (Polen)



Campo Pequeno, Lissabon (PT)
380 units/380 bedden



Basecamp by Xior Kraków (PL)
620 units/673 bedden

Hierdoor werden in totaal ca. 2.200 verhuurbare bedden toegevoegd aan de portefeuille.

In 2025 staat ook de opening van Xior's residentie in Warschau gepland. Daarnaast kondigde Xior ook de geplande acquisitie aan van 2 panden in Polen (Warschau en Wroclaw), waardoor meer dan 1.300 bedden aan de portefeuille zullen worden toegevoegd in 2025. De verwerving van de residentie in Warschau staat, zoals aangekondigd, gepland voor februari. De verwerving van Wroclaw zal plaatsvinden na het verlopen van de termijn van het voorkeurecht.

Instap Boavista

Na het bekomen van de vergunning in 2024, werd de ontwikkeling in Boavista opgestart. Xior heeft 25+1% van de projectvennootschap verworven en zal de resterende aandelen in de projectvennootschap verwerven bij oplevering van het project, gepland uiterlijk 31 augustus 2026. Deze residentie telt in totaal 532 units/bedden.

Basecamp by Xior

In de tweede helft van 2024 heeft Xior het sub-merk 'Basecamp by Xior' gelanceerd. Dit is een tussenstap in de volledige rebranding naar Xior, gezien de naam Basecamp veel marktbekendheid en merkwaarde heeft bij het doelpubliek, die op deze manier gecapteerd en overgebracht wordt op Xior. Dit submerk werd voor het eerst succesvol geïntroduceerd met de overname in Krakau en is nu al bekend in de Poolse, Scandinavische en Duitse residenties.

Yardi

Het Yardi-transformatieproject vordert verder. Momenteel zijn vijf van de panden succesvol live gegaan met het nieuwe systeem. Dit maakt een grondige testing en configuratie mogelijk, zodat het volledig aansluit bij zowel Xior's behoeften als die van haar studenten.

De komende maanden wordt de uitrol voortgezet en verwacht men dat binnen een half jaar de volledige Nederlandse portfolio op het Yardi-platform zal staan. Deze transformatie stelt Xior in staat om efficiënter te werken en een verbeterde ervaring te bieden aan haar studenten.

Ambassador programma

Xior zet ook sterk in op haar community-concept, dat al een belangrijke onderscheidende factor is voor onze residenties in verschillende landen. Dit omvat het in dienst nemen van lokale studenten ambassadeurs die in de residenties wonen en samenwerken met het lokale personeel om ondersteuning te bieden bij noodgevallen, het organiseren van events, de studenten met elkaar in contact brengen en hen te helpen om zich te settelen in hun nieuwe thuis/land, etc.

3.2 ESG update

Update Sustainable Finance Framework



Het **Sustainable Finance Framework** van Xior omvat milieucriteria (**E**) om de meest groene activa te selecteren en te financieren en sociale criteria (**S**) op basis van betaalbaarheid en sociale prijsstelling zodat een deel van haar portefeuille ook in aanmerking komt voor sociale financiering, in lijn met de ecologische en sociale ambities en verbintenissen van Xior, in het kader van de stijgende prijzen en de bezorgdheid over meer betaalbare studentenhuisvesting.

Per 31 december 2024 beschikt Xior over een totaal van 1.079 MEUR aan duurzame financiering, waarvan 906 MEUR werd opgenomen (63% van de totale financiering). In totaal beschikt Xior over 2,22 miljard EUR aan sustainable assets, voldoende om alle financiering duurzaam te maken.

Update extern gecertificeerde panden

Per 31 december 2024 werden 11 van de Xior residenties extern gecertificeerd door BREEAM, LEED of DGNB. Dit betreft ca. 23,5% van de totale fair value van de portefeuille. Volgende nieuwe certificeringen werden recent bekomen:

- ◆ Zaragoza: Leed Silver
- ◆ Aarhus: DGNB Gold
- ◆ Campo Pequeno Lissabon: BREEAM in use (Very Good)
- ◆ Geplande acquisitie Wroclaw: BREEAM (Very Good)
- ◆ Lopende ontwikkelingen in Warschau (Wenedow) en Amsterdam (Brinktoren) zullen ook extern gecertificeerd worden

Publicatie Jaarverslag & ESG Rapport

Xior's volledige ESG-rapport, inclusief CO2-KPI's, wordt gepubliceerd in het jaarverslag op 15 april 2025, dit ESG verslag is volledig in lijn met de EPRA sBPR's. Xior is volop in voorbereiding op de nieuwe **CSRD-richtlijn** en zal haar eerste ESG rapport conform CSRD publiceren in 2026 over 2025.




4. Geconsolideerde financiële resultaten BJ 2024

Geconsolideerde resultatenrekening (in duizenden €)	31.12.2024	31.12.2023
Nettohuurresultaat	167.638	145.567
Vastgoedresultaat	171.968	153.590
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	130.183	112.377
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	-35.406	-25.889
EPRA winst ⁶	91.240	82.566
EPRA winst ⁶ – deel van de groep	90.961	82.070
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) ⁷	1.295	-70.745
Herwaardering financiële instrumenten (niet-effectieve rente-afdekkingen)	-20.136	-39.169
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	6.990
Uitgestelde belastingen	-5.890	10.953
Nettoresultaat (IFRS)	66.509	-9.405

Geconsolideerde balans (in duizenden €)	31.12.2024	31.12.2023
Eigen vermogen	1.634.504	1.517.667
Eigen vermogen – deel van de groep	1.633.544	1.516.890
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen ⁷	3.314.053	3.212.855
Loan-to-value	50,99%	52,40%
Pro forma Loan-to-value	49,64%	
Schuldgraad (Wet betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen) ⁸	50,64%	52,88%
Pro forma schuldgraad (inclusief effect ABB en earn-out in equity)	49,03%	

Kerncijfers per aandeel (in €)	31.12.2024	31.12.2023
Aantal aandelen	42.344.283	38.227.797
Gewogen gemiddelde aantal aandelen ⁹	41.118.335	37.142.375

⁶ 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 2023 bevat de begrippen die Xior beschouwt als APM's. De APM's zijn gemarkeerd met  en vergezeld van een definitie, een doelstelling en een afstemming (zie hoofdstuk 12 en 13 van dit persbericht), zoals vereist door de ESMA-richtlijn.

⁷ De reële waarde van de vastgoedbeleggingen is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoedgeskundige, waarvan de transactiekosten (zie persbericht BE-REIT Association van 10 november 2016) zijn afgetrokken. De reële waarde stemt overeen met de boekwaarde onder IFRS.

⁸ Berekening volgens het koninklijk besluit van 13 juli 2014 in uitvoering van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

⁹ Op basis van het dividendrecht van de aandelen.

EPRA winst ¹⁰ per aandeel 🏠	2,22	2,22
EPRA winst ¹¹ per aandeel 🏠 – deel van de groep	2,21	2,21
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 🏠	0,03	-1,61
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten	0,49	-1,05
Nettoresultaat per aandeel (IFRS) ¹¹	1,62	-0,25
Eindkoers aandeel	29,65	29,70
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) (vóór dividend) – deel van de groep ¹²	38,58	39,68
Uitkeringspercentage (t.o.v. EPRA winst) ¹³	80%	80%
Voorgesteld dividend per aandeel¹⁴	1,768	1,768

Update portefeuille	31.12.2024	31.12.2023
Aantal verhuurbare studentenunits	20.695	19.673
Aantal verhuurbare studentenbedden	21.274	
Aantal landen	8	8
Aantal steden	42	42

Waarderingsrendementen¹⁵	2024	2023
België (bruto)	5,41%	5,29%
Nederland (bruto)	5,67%	5,62%
Spanje (NOI)	5,46%	5,62%
Portugal (NOI)	5,92%	6,13%
Duitsland (bruto)	6,66%	6,62%
Polen (bruto)	7,86%	8,36%
Denemarken (bruto)	5,28%	5,35%
Zweden (bruto)	6,31%	6,13%
Gehele portefeuille	5,71%	5,73%

¹⁰ Berekend op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

¹¹ Berekend op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

¹² Op basis van het aantal aandelen.

¹³ Het uitkeringspercentage wordt berekend op basis van het geconsolideerd resultaat. De effectieve uitkering van het dividend is gebaseerd op de wettelijke winst van Xior Student Housing NV.

¹⁴ Onder voorbehoud van goedkeuring door de Jaarlijkse Algemene Vergadering.

¹⁵ In Spanje en Portugal worden de yields berekend op basis van NOI.

EPRA metrics	Definitie	31.12.2024		31.12.2023	
		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.	91.240	2,22	82.566	2,22
EPRA NAW *¹⁶	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 vastgoedbeleggingen op lange termijn.	1.695.608	40,04	1.553.951	40,65
EPRA NNNAW *¹⁶	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële activa en passiva, (ii) de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.	1.634.504	38,60	1.517.667	39,70
EPRA NRV *¹⁶	Veronderstelt dat entiteiten nooit vastgoed verkopen en beoogt de waarde te vertegenwoordigen die nodig is om het vastgoed te herbouwen.	1.888.744	44,60	1.736.284	45,42
EPRA NTA *¹⁶	Veronderstelt dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van onvermijdelijke uitgestelde belasting zich kristalliseren.	1.689.785	39,91	1.550.013	40,55
EPRA NDV *¹⁶	Vertegenwoordigt de aandeelhouderswaarde in een 'uitverkoopscenario', waarbij uitgestelde belasting, activa en passiva en bepaalde andere aanpassingen zijn berekend naar de volledige omvang, na aftrek van de daaruit voortvloeiende belasting.	1.696.730	40,07	1.585.727	41,48
			%		%
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerd brutohuurre resultaat op basis van de huidige huur op de afsluitdatum, exclusief vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte transactiekosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.		4,6%		4,7%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (Aangepast NIR)	Deze maatstaf integreert een aanpassing van het EPRA NIR voor het einde van huurrijke periodes of overige niet-vervallen huurincentives.		4,6%		4,7%
EPRA huurleegstand¹⁷	Geschatte huurwaarde van leegstaande units gedeeld door de geschatte huurwaarde van de totale portefeuille.		2,13%		1,11%
EPRA Loan-to-Value ratio	Deze maatstaf geeft de verhouding weer tussen de netto schulden en de netto eigendoms waarde		51,10%		53,37%
EPRA kost ratio (inclusief leegstandskosten) *	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door het brutohuurre resultaat.		28,3%		31,9%
EPRA kost ratio (exclusief leegstandskosten) *	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door het brutohuurre resultaat.		28,3%		31,7%

¹⁶ Op basis van het aantal uitgegeven aandelen.

¹⁷ Berekend in verhouding tot de geannualiseerde huur van de operationele portefeuille.

De financiële informatie voor de periode die eindigt op 31 december 2024 is opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS).

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

1. Nettohuurresultaat

Xior behaalde een nettohuurresultaat van 167.638 KEUR over 2024, t.o.v. 145.567 KEUR over 2023. Dit is een stijging van 15%. Dit nettohuurresultaat zal in 2025 nog toenemen aangezien bepaalde panden in de loop van 2024 werden opgeleverd of aangekocht en dus geen volledig jaar hebben bijgedragen aan het nettohuurresultaat.



Het betreft de volgende eigendommen:



- ◆ Zernikestraat, Eindhoven (Boschdijk Veste): dit pand werd stelselmatig opgeleverd vanaf de start van Q2 en genereert vanaf Q3 volwaardig huurinkomsten;
- ◆ Campo Pequeno, Lissabon: dit pand werd verworven per einde van Q2 2024 en genereert vanaf dan huurinkomsten;
- ◆ Xior Zaragoza: tijdens de zomer werd het tweede gebouw opgeleverd met 189 additionele units en verwelkomde de eerste studenten vanaf begin september 2024;
- ◆ Basecamp by Xior Kraków: dit pand werd verworven op 5 juli 2024 en genereert vanaf dan huurinkomsten;
- ◆ Campus 3 Eiken, Antwerpen: deze site werd opgeleverd over de zomer en verwelkomde de eerste studenten vanaf midden september 2024;
- ◆ Felix, Antwerpen: deze site werd opgeleverd over de zomer en verwelkomde de eerste studenten vanaf midden september 2024.

Over 2024 bedroeg de like-for-like huurgroei 6,52%, ten opzichte van 2023, in lijn met de guidance van 6,50%. Op 31 december 2024 kon Xior een like-for-like dekking berekenen van 62% van de huurinkomsten over het hele jaar.

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille was 98% over 2024.

2. EPRA winst

De EPRA winst  (exclusief portefeuilleresultaat, exclusief de impact van uitgestelde belastingen getroffen door IAS 40-correcties en exclusief de impact van de variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva) bedraagt 91.240 KEUR t.o.v. 82.566 KEUR in 2023, EPRA winst  – deel van de groep van 90.961 KEUR.

De EPRA winst  per aandeel¹⁸ bedraagt 2,22 EUR en de EPRA winst  per aandeel – deel van de groep bedraagt 2,21 EUR.

In KEUR	Per aandeel	31.12.2024	Per aandeel	31.12.2023
EPRA winst	2,22	91.240	2,22	82.566
EPRA winst – deel van de groep	2,21	90.961	2,21	82.070

¹⁸ De berekening van de EPRA winst per aandeel is gebaseerd op het gewogen gemiddelde aantal aandelen per 31 december 2024, met name 41.118.335.

3. Nettoresultaat

Het nettoresultaat bedraagt 66.509 KEUR per 31 december 2024 t.o.v. -9.405 KEUR per 31 december 2023. De nettowinst per aandeel bedraagt 1,62 EUR.¹⁹ De stijging van het nettoresultaat ten opzichte van vorig jaar is voornamelijk te wijten aan de impact van de reële waarde op vastgoedbeleggingen en afdekkingsinstrumenten.

Het nettoresultaat bevat de impact van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, overig 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

Op 31 december 2024 bestaat de portefeuille uit 20.695 verhuurbare studentenunits. De totale vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd op 3.314 miljard EUR per 31 december 2024, een stijging van 3% op jaarbasis. Deze stijging vloeit deels voort uit de verdere afwerking/ontwikkeling van het pand gelegen aan de Boschdijk Veste te Eindhoven (NL), het project Connect U te Enschede (NL), de Brinktoren gelegen te Amsterdam (NL), de panden Felix en 3 Eiken gelegen te Antwerpen (BE), het tweede gebouw in Zaragoza (SP) en de acquisitie van Campo Pequeno te Lissabon (PT) en Basecamp by Xior Kraków (PL).

De huidige actieve pipeline bedraagt een initieel geschatte investeringswaarde van ca. 135 MEUR, met een totale cost to come van ca. 35 MEUR om de actieve pipeline te finaliseren. Voor 2025 bedraagt de cost to come 31 MEUR. De cost to come van 2026 bedraagt 4 MEUR en 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.

Indien alle gecommitteerde acquisities en projecten in de actieve en landbank pijplijn gerealiseerd worden, stijgt de portfolio verder naar ca. 3,7 miljard EUR, met 25.562 verhuurbare studentenunits (26.153 bedden)²⁰.

	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2024	Volledige pijplijn*
# operationele units	11.338	13.755	18.002	19.673	20.695	25.562
Reële waarde (incl. niet-stud.)	ca. 1.556 MEUR	ca. 1.967 MEUR	ca. 3 miljard EUR	3,2 miljard EUR	3,3 miljard EUR	> ca. 3,7 miljard EUR
# landen	4	4	8	8	8	8

*inclusief actieve en landbankpijplijn

5. Loan-to-value en schuldgraad

Loan-to-value daalt naar 50,99% t.o.v. 52,40% per 31 december 2023. Met inbegrip van de ABB in januari 2025 daalt de Loan-to-value pro forma naar 49,64%.

Per 31 december 2024 daalde de schuldgraad naar 50,64% 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: 17 MEUR van de oorspronkelijke 34 MEUR wordt onder IFRS-regels nog opgenomen als schuld totdat deze in aandelen zal worden betaald (50% werd ondertussen in aandelen betaald op 18 april 2024, de resterende 50% inclusief dividendrechten zal betaald worden op of rond 31 maart 2025).

¹⁹ Hierbij wordt uitgegaan van het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

²⁰ Inclusief de aangekondigde geplande acquisities van Wrocław en Warschau (zie persbericht van 16 januari 2025).

Door de kapitaalverhoging van 18 april 2024 verlaagde 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 ca. 0,5% hebben op de schuldgraad, vermits er geen cash out is. Rekening houdend met dit technisch effect zou de schuldgraad 50,12% bedragen per 31 december 2024. Met inbegrip van de ABB in januari 2025 daalt de pro forma schuldgraad verder naar 49,03%.

6. Commentaar op de geconsolideerde balans

Vlottende activa omvatten voornamelijk:

- nog te innen vorderingen (3.015 KEUR): dit omvat voornamelijk nog niet ontvangen huurgelden;
- belastingvorderingen en overige vorderingen (37.603 KEUR): dit betreft voornamelijk voorafbetalingen voor Nederlandse vennootschapsbelastingen en terug te vorderen BTW (7.329 KEUR), een te ontvangen credit nota en vooruitbetalingen meubilair;
- liquide middelen aangehouden door de verschillende entiteiten (9.462 KEUR);
- overlopende rekeningen en uitgestelde activa (71.426 KEUR) betreffen voornamelijk over te dragen kosten vastgoed (28.318 KEUR) – zie hierboven de uitleg over de geactiveerde earn-out, verkregen opbrengsten vastgoed en huurgaranties (37.109 KEUR), verkregen interesten (2.181 KEUR), teruggave energiebelastingen in Nederland (1.569 KEUR) en vooruitbetaalde kosten.

De langlopende financiële schulden bedragen 1.584.104 KEUR t.o.v. 1.217.937 KEUR per 31 december 2023. Hierin zijn ook schulden m.b.t. financiële leasing opgenomen (5.557 KEUR). Dit betreft de erfpachtverplichtingen voor een aantal panden.

De uitgestelde belastingen bedragen 86.590 KEUR en zijn gestegen met 9.045 KEUR. Hierin is enerzijds de exit taks opgenomen voor een bedrag van 1.962 KEUR, gerelateerd aan acquisities van Belgische vastgoedvennootschappen in de loop van 2022 en 2023. Anderzijds bevat dit de uitgestelde belastingen op buitenlands vastgoed (84.629 KEUR). De stijging heeft voornamelijk betrekking op een waardestijging van het buitenlandse vastgoed. Aan de andere kant zijn er ook uitgestelde belastingvorderingen geboekt op de waardedalingen (18.480 KEUR).

De financiële korte termijn schulden bedragen 111.388 KEUR, en hebben voornamelijk betrekking op het Commercial Paper dat is opgenomen (74 MEUR) samen met leningen die in 2024 op vervaldag komen (30 MEUR) en waarvoor nog geen verlenging werd bekomen. Anderzijds omvat het de aflossingsverplichtingen van sommige asset-gerelateerde leningen.

Overige korte termijn schulden betreffen voornamelijk:

- openstaande leveranciersvergoedingen en provisies voor te ontvangen facturen (10.566 KEUR): deze betreffen voornamelijk enkele leveranciersposities m.b.t. in 2024 uitgevoerde projecten;
- overige (21.413 KEUR): deze betreffen voornamelijk provisies voor belastingen van de Nederlandse vaste inrichting en de overige dochtervennootschappen (1.728 KEUR), te betalen btw en sociale schulden (18.658 KEUR) en voorschotten van huurders (1.027 KEUR);
- overige kortlopende verplichtingen (52.748 KEUR): deze hebben voornamelijk betrekking op ontvangen garanties van huurders (22.464 KEUR) en het kortlopende gedeelte van de earn-outverplichting (18.196 KEUR).

Overlopende rekeningen en uitgestelde passiva (19.086 KEUR) betreffen voornamelijk vooruitgefactuurde huurinkomsten (6.962 KEUR), toe te rekenen interestkosten (1.577 KEUR), provisies voor (overhead)kosten (1.816 KEUR), toe te rekenen projectkosten (4.146 KEUR) en provisies voor vastgoedtaken (1.426 KEUR).

5. Financiering

Per 31 december 2024 had de Vennootschap financieringsovereenkomsten afgesloten met 20 kredietverstrekkers voor een totaalbedrag van 1.717 MEUR. Per 31 december 2024 had de Vennootschap voor 1.692 MEUR aan financiering opgenomen.

De Vennootschap tracht de looptijd van de leningen te spreiden, waarbij de gemiddelde looptijd 4,27 jaar bedraagt per 31 december 2024. CP notes zijn hier niet in opgenomen, die zijn bijna allemaal korte termijn.

Bovendien is Xior voor een groot deel beschermd tegen een klimaat van een stijgende rente door de afdekking op lange termijn van haar bestaande schuldpositie. Daarbij wordt per 31 december 2024 92% van de financiering (1.690 MEUR) ingedeekt voor een termijn van 6 jaar, via Interest Rate Swap-contracten (IRS) (1.118 MEUR) of via vastrentende interestvoeten (441 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 de individuele financieringen waarvoor IRS-contracten zijn afgesloten geen bijkomend renterisico met zich mee.

De gemiddelde financieringskost¹ voor 2024 bedraagt 3,10% (2023: 2,69%).



6. Belangrijke realisaties in het volledige jaar 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.

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 het persbericht van 26 april 2024.

Aankondiging inbreng in natura earn-out Basecamp en kapitaalverhoging

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, werden coupons nr. 24 en nr. 25 onthecht, met ingang van 16 april 2024 (ex-date). 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.

Jaarlijkse Algemene Vergadering

Op 16 mei 2024 vond de Jaarlijkse Algemene Vergadering van Xior Student Housing NV plaats, waarop onder meer de jaarrekeningen over 2023 werden goedgekeurd. De Algemene Vergadering gaf onder meer haar goedkeuring aan de uitkering van een dividend van 1,768 EUR bruto of 1,2376 EUR netto per aandeel (verdeeld over coupons nr. 23 en nr. 24).

Keuzedividend

Op 16 mei 2024 kondigde Xior de modaliteiten van een keuzedividend aan. Op 4 juni werd bekend dat aandeelhouders van Xior opteerden voor ca. 42% van hun dividendgerechtigdheid voor een inbreng van netto dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Dit resultaat leidde tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) voor Xior van ca. 18,91 MEUR door middel van de creatie van 670.432 nieuwe aandelen.

Verwerving 2 nieuwe residenties via inbreng in natura en nieuwe cornerstone aandeelhouder

Xior kondigde op 27 juni 2024 een akkoord aan voor de verwerving van twee operationele studentenresidenties: Campo Pequeno in Lissabon, Portugal met 380 units en LivinnX in Krakau, Polen met 620 (673 bedden) units en een gemiddeld bruto investeringsrendement van 8,41%. Deze acquisities worden volledig gerealiseerd via een inbreng in natura tegen uitgifte van nieuwe aandelen aan een uitgifteprijs van 29,0196 EUR (niet afgerond). De totale inbrengwaarde bedroeg ca. 80 MEUR. De aandelen werden geplaatst bij Car Logistics Brussels NV (dochteronderneming van Katoen Natie Group SA), een nieuwe lange termijn aandeelhouder in Xior's kapitaal.

Private plaatsing aandelen Xior door Aloxe aan Car Logistics Brussels

Op 5 juli 2024 werd de overname van de residentie LivinnX in Krakau afgerond. Ter voorbereiding van de overname van deze nieuwe aandelen, heeft Aloxe NV op 4 juli 2024 een private plaatsing verricht van een identiek aantal aandelen (1.216.453 aandelen). Deze aandelen werden via ING geplaatst bij Car Logistics Brussels NV (dochteronderneming van Katoen Natie Group SA) aan dezelfde prijs als de uitgifteprijs met name 29,0196 EUR per aandeel (niet afgerond). Doordat de plaatsingsprijs gelijk gesteld werd aan de uitgifteprijs werden geen arbitragewinsten gerealiseerd op de prijs van de aandelen.

Finalisatie van acquisitie residentie LivinnX te Krakau, Polen

Op 5 juli 2024 heeft Xior de overname van de residentie LivinnX in Krakau (Polen) volledig afgerond. De residentie LivinnX betreft een moderne studentenresidentie, opgeleverd in 2019, met in totaal 620 units, 673 bedden en diverse gemeenschappelijke ruimtes.

Bijzondere en Buitengewone Algemene Vergadering van 12 september 2024

Op 12 september 2024 hield Xior haar Buitengewone en Bijzondere 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. Op de Bijzondere Algemene Vergadering werd het remuneratieverslag goedgekeurd. De [notulen](#) van deze vergadering zijn beschikbaar op de website van Xior.

7. Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het vierde kwartaal

ABB van ca. 80 MEUR

Op 21 januari 2025 voltooide Xior met succes een kapitaalverhoging door middel van een versnelde onderhandse plaatsing ("ABB"). Het resultaat was de uitgifte van 2.877.698 nieuwe aandelen tegen een uitgifteprijs van 27,80 EUR per aandeel. Gezien de uitgifteprijs en het aantal nieuwe aandelen, resulteerde de kapitaalverhoging dus in een bruto-opbrengst van 80.000.004 EUR. De nieuwe aandelen noteren vanaf 21 januari 2025 genoteerd op de beurs.

Uitbreiding in Polen met 2 nieuwe studentenresidenties

Xior kondigde op 16 januari 2025 aan haar positie te willen versterken via de geplande acquisitie van 2 eersteklas en volledig operationele studentenresidenties in Wroclaw en Warschau. Hierdoor zal Xior haar aanbod in één keer met ca. 900 bedden kunnen uitbreiden, wat zal resulteren in een totaal van ongeveer 3.600 bedden in Polen. Het gaat om residenties in Wroclaw (775 units) en Warschau (117 units), goed voor een investeringswaarde van respectievelijk 55 MEUR en 12 MEUR.

8. Groeivoorzichten²¹

Rekening houdend met het succesvol afronden van de kapitaalverhoging op 21 januari 2025, en dankzij de toename van het resultaat als gevolg van de recente en in januari 2025 aangekondigde acquisities, de oplevering van meer dan 1.000 nieuwe studentenkamers in 2024 en de like-for-like huurgroei van 6,52% per Q4 2024 die het prijszettingsvermogen van studentenhuisvesting bevestigt, verwacht Xior voor 2025 een winst per aandeel (deel van de groep) van minimaal 2,21 EUR en dividend per aandeel van minimaal 1,768 EUR te kunnen realiseren (i.e. minimaal stabiel t.o.v. 2024). Dit houdt rekening met het gerealiseerde

²¹ Deze prognoses zijn gebaseerd op de huidige situatie en zijn onderhevig aan onvoorzien omstandigheden (zoals een aanzienlijke verslechtering van de economische en financiële omgeving en/of de materialisatie van risico's waaraan de Vennootschap en haar activiteiten zijn blootgesteld). Prognoses met betrekking tot dividenden zijn eveneens onderworpen aan goedkeuring door de Jaarlijkse Algemene Vergadering.

desinvesteringsplan, het bedrag van de kapitaalverhoging van 21 januari 2025 ten bedrage van ca. 80 MEUR alsook de geplande nieuwe aandelen in het kader van de tweede Basecamp earn-out.

Schuldgraad: Met inbegrip van de kapitaalverhoging van 21 januari 2025 en de aangekondigde Poolse acquisities bereikt Xior ook haar doelstelling om de schuldgraad en LTV onder 50% te brengen. Gezien de huidige onzekere macro-economische omgeving blijft de nadruk liggen op een voortdurende balansdiscipline om de schuldgraad en loan-to-value onder 50% te houden m.u.v. van tijdelijke overschrijdingen als gevolg van o.a. de dividendbetaling. Voor heel 2025 verwacht Xior een bezettingsgraad die vergelijkbaar is met de huidige bezettingsgraad.

9. Jaarlijks Financieel Verslag – Jaarlijkse Algemene Vergadering

Het jaarverslag wordt vanaf 15 april 2025 (voor opening van de beurs) ter beschikking gesteld van de aandeelhouders op de website 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). De Jaarlijkse Algemene Vergadering van de Vennootschap vindt plaats op 15 mei 2025.

10. Financiële kalender 2025

	Datum
Publicatie jaarverslag	15 april 2025
Bekendmaking resultaten per 31 maart 2025 (Q1)	25 april 2025 (vóór beurs)
Jaarlijkse Algemene Vergadering	15 mei 2025
Betaaldatum dividend 2024 (Coupon 25 en 26)	21 mei 2025
Bekendmaking resultaten per 30 juni 2025 (halfjaar)	7 augustus 2025 (vóór beurs)
Bekendmaking resultaten per 30 september 2025 (Q3)	24 oktober 2025 (vóór beurs)

11. Financiële samenvatting
GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

Activa <i>(in duizenden €)</i>	31.12.2024	31.12.2023
I. VASTE ACTIVA	3.398.938	3.285.224
B. Immateriële vaste activa	4.863	3.161
C. Vastgoedbeleggingen	3.314.053	3.212.855
a. Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2.905.287	2.710.234
b. Projectontwikkelingen	408.766	502.621
D. Overige materiële vaste activa	11.309	11.476
a. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	11.309	11.476
E. Financiële vaste activa	7.690	26.962
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	5.045	25.179
Overige	2.645	1.783
G. Handelsvorderingen en overige vaste activa	34.775	14.013
H. Uitgestelde belastingen – activa	18.480	15.517
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures, vermogensmutaties	7.768	1.240
II. VLOTTENDE ACTIVA	121.507	111.640
D. Handelsvorderingen	3.015	3.969
E. Belastingvorderingen en overige vlottende activa	37.603	28.226
a. Belastingen	7.329	4.896
c. Overige	30.274	23.329
F. Liquide middelen	9.462	13.768
G. Overlopende rekeningen	71.426	65.677
Voorafbetaalde vastgoedkosten	28.318	38.969
Gelopen, niet vervallen huurinkomsten	37.109	18.130
Overige	5.999	8.578
TOTAAL ACTIVA	3.520.445	3.396.864



Passiva <i>(in duizenden €)</i>	31.12.2024	31.12.2023
EIGEN VERMOGEN	1.634.504	1.517.667
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	1.633.544	1.516.890
A. Kapitaal	753.784	681.298
a. Geplaatst kapitaal	762.197	688.100
b. Kosten kapitaalverhoging (-)	-8.413	-6.802
B. Uitgiftepremies	779.858	737.356
C. Reserves	33.955	108.134
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	34.399	62.055
Reserve voor de impact op de reële waarde van de geschatte transactiekosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-34.896	-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	24.637	60.123
Reserves voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochtervennootschappen, geassocieerde vennootschappen en joint ventures die administratief worden verwerkt volgens de equitymethode	-7.774	-7.774
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	4.998	4.723
Overige reserves	102	102
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	12.488	19.325
D. Nettoresultaat van het boekjaar	65.947	-9.897
II. Minderheidsbelangen	960	777
VERPLICHTINGEN	1.885.941	1.879.197
I. Langlopende verplichtingen	1.670.740	1.313.224
B. Langlopende financiële schulden	1.584.104	1.217.937
a. Kredietinstellingen	1.325.163	959.659
b. Financiële leasing	5.557	4.878
c. Overige	253.384	253.400
E. Overige langlopende verplichtingen	46	17.741
F. Uitgestelde belastingen – verplichtingen	86.590	77.545
a. Exit taks	1.962	565
b. Overige	84.629	76.980
II. Kortlopende verplichtingen	215.201	565.972
B. Kortlopende financiële schulden	111.388	470.320

a. Kredietinstellingen	111.388	470.320
D. Handelsschulden en overige kortlopende verplichtingen	31.979	34.510
a. Exit taks	0	0
b. Overige	31.979	34.510
Leveranciers	10.556	9.629
Huurders	1.026	654
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	20.387	24.226
E. Overige kortlopende verplichtingen	52.748	42.379
Overige	52.748	42.379
F. Overlopende rekeningen	19.086	18.764
a. Vooraf ontvangen vastgoedinkomsten	4.153	7.074
b. Gelopen, niet-vervallen interesten	1.577	2.557
c. Overige	13.356	9.133
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3.520.445	3.396.864

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

Resultatenrekening <i>(in duizenden €)</i>	31.12.2024	31.12.2023
I. (+) Huurinkomsten	168.081	145.811
(+) Huurinkomsten	148.266	130.798
(+) Huurgaranties	20.332	15.715
(-) Huurkortingen	-517	-702
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-443	-244
NETTOHUURRESULTAAT	167.638	145.567
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde panden	29.603	26.942
- Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	29.148	26.635
- Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde panden	456	306
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde panden	-33.375	-30.492
- Huurlasten gedragen door de eigenaar	-32.937	-30.214
- Voorheffingen en belastingen op verhuurde panden	-439	-279
VIII. (+/-) Overige met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	8.102	11.574
VASTGOEDRESULTAAT	171.968	153.590
IX. (-) Technische kosten	-6.814	-6.799

Recurrente technische kosten	-6.881	-6.984
(-) Onderhoud	-5.591	-5.798
(-) Verzekeringspremies	-1.290	-1.185
Niet-recurrente technische kosten	67	184
(-) Schadegevallen	67	184
X. (-) Commerciële kosten	-1.540	-837
(-) Publiciteit enz.	-1.100	-509
(-) Juridische kosten	-440	-328
XI. (-) Kosten en belastingen voor niet-verhuurde panden	-73	-294
XII. (-) Beheervergoedingen vastgoed	-14.817	-12.871
(-) Beheervergoedingen (extern)	0	0
(-) Beheervergoedingen (intern)	-14.817	-12.871
XIII. (-) Overige vastgoedkosten	-7.434	-6.295
(-) Honoraria architecten	-6	-47
(-) Honoraria schatters	-619	-741
(-) Overige vastgoedkosten	-6.809	-5.507
(+/-) VASTGOEDKOSTEN	-30.678	-27.096
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	141.290	126.495
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-12.669	-15.610
XV. (+/-) Overige operationele inkomsten en kosten	1.561	1.492
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	130.183	112.377
XVI. (+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-28.213	-1.569
(+) Netto verkoop vastgoed (verkoopprijs – transactiekosten)	154.449	50.143
(-) Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-182.662	-51.712
XVII. (+/-) Resultaat op verkopen van overige niet-financiële activa	0	0
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	58.104	-54.849
(+) Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	119.747	41.732
(-) Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-61.643	-96.580
XIX. (+) Overig portefeuilleresultaat	-28.596	-14.327
OPERATIONEEL RESULTAAT	131.478	41.632
XX. (+) Financiële inkomsten	4.396	1.469
(+) Geïnde interesten en dividenden	4.396	1.469

XXI. (-) Netto-interestkosten	-37.447	-24.753
(-) Nominale interesten op leningen	-57.761	-39.324
(-) Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van de financiële schulden	-619	-432
(-) Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	20.932	15.003
XXII. (-) Overige financiële kosten	-2.355	-2.605
- Bankkosten en overige commissies	-322	-387
- Overige	-2.033	-2.218
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-20.136	-39.169
(+/-) FINANCIËEL RESULTAAT	-55.542	-65.058
XXIV Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	7.205
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	75.936	-16.220
XXV. Vennootschapsbelastingen	-3.537	-4.137
XXVI. Exit taks	-569	1.695
XXVII. Uitgestelde belastingen	-5.321	9.258
(+/-) BELASTINGEN	-9.427	6.816
NETTORESULTAAT	66.509	-9.405
EPRA WINST	91.240	82.566
EPRA WINST – DEEL VAN DE GROEP	90.961	82.070
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	1.295	-70.745
UITGESTELDE BELASTINGEN M.B.T. IAS 40-CORRECTIES	-5.321	9.258
VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	-20.136	-39.169
EPRA WINST  PER AANDEEL (in EUR)	2,22	2,22
EPRA WINST  PER AANDEEL (in EUR) – DEEL VAN DE GROEP	2,21	2,21

Geconsolideerde globale resultatenrekening	31.12.2024	31.12.2023
<i>(in duizenden €)</i>		
Nettoresultaat	66.509	-9.405
Overige componenten van het globale resultaat		
(+/-) Impact op de reële waarde van de geschatte transactiekosten als resultaat van de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
(+/-) Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten instrumenten voor kasstroomafdekking	0	0
GLOBAAL RESULTAAT	66.509	-9.405
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	368	493

Aandeelhouders van de groep	66.141	-9.898
Geconsolideerd kasstroomoverzicht <i>(in duizenden €)</i>	31.12.2024	31.12.2023
Liquide middelen aan het begin van het boekjaar	13.768	7.824
1. Kasstroom uit operationele activiteiten	56.544	26.079
Kasstroom m.b.t. activiteiten:	56.120	61.922
Operationeel resultaat voor resultaat op de portfolio	116.204	112.377
Betaalde interesten	-53.815	-49.474
Ontvangen interesten	0	0
Betaalde vennootschapsbelastingen	-3.914	-981
Overige	-2.355	0
Niet-kaselementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	400	-34.263
<u>* Afschrijvingen en waardeverminderingen</u>		
- Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële en immateriële activa	400	581
<u>* Overige niet-kaselementen</u>	0	-34.844
- Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	0	0
- Overige niet-kaselementen	0	-34.844
- Variaties in het vereiste werkkapitaal:	24	-1.579
<u>* Beweging van activa:</u>	15.528	5.622
<u>* Beweging van verplichtingen:</u>	-15.504	-7.201
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-13.560	-134.616
Acquisitie van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-137.743	-194.638
Verkoop van vastgoedbeleggingen ¹	148.118	50.640
Aankoop van aandelen in vastgoedvennootschappen	-2.500	0
Acquisitie van overige materiële activa	-1.917	-2.277
Variatie in langlopende financiële activa	-7.391	5.571
Ontvangsten uit handelsvorderingen en overige langlopende activa	-12.127	6.088
Activa bestemd voor verkoop	0	0
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-48.185	114.078
<u>* Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden</u>		
- Toename van de financiële schulden	234.931	289.668

- Afname van de financiële schulden	-235.000	-200.000
- Terugbetaling van aandeelhoudersleningen	0	0
*Verandering in overige verplichtingen	-47	-220
- Toename van minderheidsbelangen	0	0
* Verandering in eigen vermogen		
- Toename (+)/afname (-) van kapitaal/uitgiftepremies	0	75.679
- Kosten voor uitgifte van aandelen	-1.611	-1.359
Dividend van het vorige boekjaar	-46.458	-49.690
Toename van cash n.a.v. fusie	895	403
Liquide middelen aan het einde van het boekjaar	9.462	13.768

¹ Dit heeft alleen betrekking op de verkoop van vastgoedbeleggingen en niet op de vastgoedbeleggingen van JV's.

12. Alternatieve prestatie maatstaven (APM's): reconciliatietabellen

EPRA winst	31.12.2024	31.12.2023
Nettoresultaat	66.509	-9.405
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-58.104	54.849
Overig portefeuilleresultaat	28.596	14.327
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	28.213	1.569
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	20.136	32.179
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	5.890	-10.953
EPRA winst	91.240	82.566
EPRA winst – deel van de groep	90.961	82.070

Resultaat op de portefeuille	31.12.2024	31.12.2023
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-28.213	-1.569
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	58.104	-54.849
Overig portefeuilleresultaat	-28.596	-14.327
Resultaat op de portefeuille	1.295	-70.745

EPRA winst per aandeel	31.12.2024	31.12.2023
Nettoresultaat	66.509	-9.405
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-58.104	54.849
Overig portefeuilleresultaat	28.596	14.327
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	28.213	1.569
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	20.136	32.179
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	5.890	-10.953
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	41.118.335	37.142.375
EPRA winst per aandeel	2,22	2,22
EPRA winst per aandeel – deel van de groep	2,21	2,21

Gemiddelde interestvoet	31.12.2024	31.12.2023
Nominale interesten op leningen	57.760	39.324
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-20.932	-15.003

Gekapitaliseerde interesten	16.007	21.494
Gemiddeld uitstaande schuld over de periode	1.734.843	1.736.158
Gemiddelde interestvoet	3,05%	2,64%
Gemiddelde interestvoet exclusief kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	4,25%	3,50%

Gemiddelde financieringskosten	31.12.2024	31.12.2023
Nominale interesten op leningen	57.760	39.324
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-20.932	-15.003
Gekapitaliseerde interesten ²²	16.007	21.494
Uitsplitsing van het nominaal bedrag van de financiële schulden	619	432
Bankkosten en overige commissies	322	387
Gemiddeld uitstaande schuld over de periode	1.734.843	1.736.158
Gemiddelde financieringskosten	3,10%	2,69%
Gemiddelde financieringskosten exclusief kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	4,31%	3,55%

Per 31.12.2024	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAW	EPRA NNAW
IFRS eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen	1.633.544	1.633.544	1.633.544	1.633.544	1.633.544
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	960	960
IN MINDERING					
Uitgestelde belastingen m.b.t. FV winst op IP	66.149	66.149	XXXXXXXXXX	66.149	XXXXXXXXXX
FV van financiële instrumenten	-5.045	-5.045	XXXXXXXXXX	-5.045	XXXXXXXXXX
Immateriële vaste activa conform IFRS BS	XXXXXXXXXX	4.863	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
TOEVOEGING					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	63.186	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Transactiekosten	194.096	N.v.t.	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
NAW	1.888.744	1.689.785	1.696.730	1.695.608	1.634.504
Volledig verwaterd aantal aandelen	42.344.283	42.344.283	42.344.283	42.344.283	42.344.283
NAW per aandeel	44,60	39,91	40,07	40,04	38,60
NAW per aandeel – deel van de groep	44,60	39,91	40,07	40,02	38,58

²² Interesten worden geactiveerd op projecten aan de gemiddelde interestkost. We verwijzen naar 10.6.9 in het jaarlijks financieel verslag over 2023 m.b.t. de waarderingregel omtrent het activeren van interestkosten. Deze waarderingregels wordt consistent toegepast over de jaren heen.

Per 31.12.2024	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	3.314.053	100	100
Portefeuille onderworpen aan gedeeltelijke uitgestelde belastingen en belastingstructurering	0	0	0

Per 31.12.2023	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAW	EPRA NNAW
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
IN MINDERING					
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
TOEVOEGING					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	68.837	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Transactiekosten	183.110	N.v.t.	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
NAW	1.736.284	1.550.013	1.585.727	1.553.951	1.517.667
Volledig verwaterd aantal aandelen	38.227.797	38.227.797	38.227.797	38.227.797	38.227.797
NAW per aandeel	45,42	40,55	41,48	40,65	39,70
NAW 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

EPRA Netto Initieel Rendement	31.12.2024	31.12.2023
Vastgoedbeleggingen – volle eigendom reële waarde	3.224.828	3.162.912
Vastgoedbeleggingen – aandeel van joint ventures	78.980	35.330
Verminderd met projectontwikkelingen	-427.807	-521.893

Afgewerkte vastgoedportefeuille	2.876.001	2.676.349
Transactiekosten	153.893	145.016
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	3.029.893	2.821.365
Geannualiseerd brutohuurresultaat	161.786	152.570
Vastgoedkosten	22.916	19.563
Geannualiseerd nettohuurresultaat	138.870	133.007
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode	-	-
Aangepast geannualiseerd nettohuurresultaat	138.870	133.007
EPRA Netto Initieel Rendement	4,6%	4,7%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement	4,6%	4,7%

EPRA kost ratio	31.12.2024	31.12.2023
Overheadkosten	12.669	15.610
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	443	244
Vastgoedkosten	30.678	27.096
Verlies op servicekosten	3.772	3.550
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)	47.562	46.500
Leegstandskosten	73	294
EPRA kosten (excl. leegstandskosten)	47.489	46.206
Brutohuurresultaat	168.081	145.811
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	28,3%	31,9%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	28,3%	31,7%

EPRA huurleegstand	31.12.2024	31.12.2023
Geschatte huurwaarde van leegstaande units	3.451.571	1.689
Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille ²³ (KEUR)	161.786	152.570
EPRA huurleegstand	2,13%	1,11%

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

²³ Berekend op basis van de geannualiseerde huur van de operationele portefeuille.

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		31.12.2024
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		1.689.935
-Kas en kasequivalenten (IFRS)		-9.462
Net Debt (IFRS)	A	1.680.473
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) 12M rolling	B	130.183
+Aandeel in het operationeel resultaat van joint ventures		0
EBITDA (IFRS)	C	130.183
Net debt/EBITDA	A/C	12,91

In KEUR		31.12.2024
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		1.689.935
-Kas en kasequivalenten (IFRS)		-9.462
Net Debt (IFRS)	A	1.680.473
-Projecten in uitvoering x LTV		-208.430
-Financiering aan Joint ventures x LTV		-14.355
Net debt (adjusted)	B	1.457.688
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) 12M rolling	C	130.183
+Aandeel in het operationeel resultaat van joint ventures		0
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) 12M rolling	D	130.183
Brug naar genormaliseerde EBITDA		-6.976
EBITDA (adjusted)	E	123.207
Net debt/EBITDA (adjusted)	B/E	11,83

EPRA LTV

31/12/2024		Proport. consolidatie	
EPRA Loan-To-Value ratio	Groep	aandeel in JV's	Gecombineerd
Toevoegen:			
Kredietinstellingen	1.364.001	1.323	1.365.324
Commercial paper	72.550		72.550
Obligatieleningen	253.384		253.384
Netto te betalen	34.887	299	35.186
<i>(-) Lange termijn handelsvorderingen</i>	<i>9.268</i>		<i>9.268</i>
<i>(-) Handelsvorderingen</i>	<i>3.015</i>		<i>3.015</i>
<i>(-) Belastingvorderingen en andere vlottende activa</i>	<i>37.603</i>	<i>797</i>	<i>38.400</i>
<i>(+) Andere langlopende verplichtingen</i>	<i>46</i>		<i>46</i>
<i>(+) Handelsschulden en andere kortlopende schulden</i>	<i>31.979</i>	<i>1.096</i>	<i>33.075</i>
<i>(+) Andere kortlopende verplichtingen</i>	<i>52.748</i>		<i>52.748</i>
Uitsluiten:			
Cash	9.462	530	9.992
Netto-schuld (a)	1.715.360	1.092	1.716.452

Toevoegen:			
Vastgoed voor eigen gebruik*	11.309		11.309
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2.905.287		2.905.287
Projectontwikkelingen	408.766	7.639	416.405
Activa of groepen van activa aangehouden voor verkoop	0		0
Immateriële vaste activa	4.863		4.863
Vordering op deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en joint ventures	28.152	-7.320	20.832
Totale eigendoms waarde (b)	3.358.377	319	3.358.696
Real estate transfer taks	194.096		194.096
Totale eigendoms waarde incl RETTs (c)	3.552.473	319	3.552.792
EPRA LTV (a/b)	51,08%		51,10%
EPRA LTV (incl RETTs) (a/c)	48,29%		48,31%

31/12/2023		Proport. consolidatie	
EPRA Loan-To-Value ratio	Groep	aandeel in JV's	Gecombineerd
Toevoegen:			
Kredietinstellingen	1.320.083		1.320.083
Commercial paper	109.896		109.896
Obligatieleningen	253.400		253.400
Netto te betalen	60.278	-17	60.261
<i>(-) Lange termijn handelsvorderingen</i>	<i>2.157</i>		<i>2.157</i>
<i>(-) Handelsvorderingen</i>	<i>3.969</i>		<i>3.969</i>
<i>(-) Belastingvorderingen en andere vlottende activa</i>	<i>28.226</i>	<i>144</i>	<i>28.370</i>
<i>(+) Andere langlopende verplichtingen</i>	<i>17.741</i>		<i>17.741</i>
<i>(+) Handelsschulden en andere kortlopende schulden</i>	<i>34.510</i>	<i>127</i>	<i>34.637</i>
<i>(+) Andere kortlopende verplichtingen</i>	<i>42.379</i>		<i>42.379</i>

Uitsluiten:			
Cash	13.768	5	13.773
Netto-schuld (a)	1.729.889	-21	1.729.868
Toevoegen:			
Vastgoed voor eigen gebruik*	11.476		11.309
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2.710.234		2.710.234
Projectontwikkelingen	502.621	3.756	506.377
Activa of groepen van activa aangehouden voor verkoop	0		0
Immateriële vaste activa	3.161		3.161
Vordering op deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en joint ventures	13.639	-3.546	10.093
Totale eigendoms waarde (b)	3.241.131	210	3.241.341
Real estate transfer taks	183.110		183.110
Totale eigendoms waarde incl RETTs (c)	3.424.241	210	3.424.451
EPRA LTV (a/b)	53,37%		53,37%
EPRA LTV (incl RETTs) (a/c)	50,52%		50,52%

*EPRA guidelines vereisen dat indien het vastgoed voor eigen gebruik volgens IAS 16 geboekt wordt, de Fair Value moet opgenomen worden van het vastgoed voor eigen gebruik. Aangezien dit vastgoed niet gewaardeerd wordt aan Fair Value, wordt in deze tabel voor de berekening de boekwaarde opgenomen.

13. Verklarende woordenlijst van de alternatieve prestatie maatstaven (APM's) gebruikt door Xior Student Housing

Benaming APM	Definitie	Toepassing
EPRA winst	Nettoresultaat +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- overig 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, overig 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 dividenduitkeringen worden gedekt door de winst
Resultaat op de portefeuille	Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen +/- overig portefeuilleresultaat	Metten van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst/verlies op vastgoedbeleggingen.
Gemiddelde interestvoet	Interestkosten inclusief IRS-interestkosten gedeeld door de gemiddelde uitstaande schuld gedurende de periode	Metten van de gemiddelde interestkosten van schulden 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 gemiddelde uitstaande schuld gedurende de periode	Metten van de gemiddelde interestkosten van schulden om vergelijking met sectorgenoten mogelijk te maken en trends in de loop der tijd te analyseren.
Gemiddelde financieringskosten	Interestkosten inclusief IRS-interestkosten + afsluit- en bereidstellingsprovisies gedeeld door de gemiddelde uitstaande schuld gedurende de periode	Metten van de gemiddelde financieringskosten om vergelijking met sectorgenoten mogelijk te maken en trends in de loop der tijd te analyseren.
Gemiddelde financieringskosten exclusief IRS-interestkosten	Interestkosten exclusief IRS-interestkosten + afsluit- en bereidstellingsprovisies gedeeld door de gemiddelde uitstaande schuld gedurende de periode.	Metten van de gemiddelde financieringskosten om vergelijking met sectorgenoten mogelijk te maken en trends in de loop der tijd te analyseren.
EPRA winst per aandeel	Nettoresultaat +/- 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 gerealiseerd in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA NNAW	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de 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 verstrekken over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap in verschillende scenario's.
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	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 verstrekken over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap in verschillende scenario's.

EPRA Net Tangible Assets (NTA)	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 verstrekken over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap in verschillende scenario's.
EPRA Net Disposal Value (NDV)	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 verstrekken over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap in verschillende scenario's.
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerd brutohuurresultaat op basis van de huidige huur op afsluitdatum, exclusief vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte transactierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (Aangepast NIR)	Deze maatstaf integreert een aanpassing van de EPRA NIR voor het einde van huurvrije periodes of andere niet-ervallen huurincentives	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA huurleegstand	Geschatte huurwaarde van leegstaande units gedeeld door de geschatte huurwaarde van de totale portefeuille	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door het brutohuurresultaat verminderd met de nog te betalen huur op gehuurde grond	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door het brutohuurresultaat verminderd met de nog te betalen huur op gehuurde grond	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA Loan-to-Value (LTV)	Een belangrijke maatstaf die weergeeft in welke mate activiteiten worden gefinancierd met vreemd vermogen	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.

Voor meer informatie kan u contact opnemen met:

Xior Student Housing NV
Frankrijklei 64-68
2000 Antwerpen
www.xior.be

Christian Teunissen, CEO
Frederik Snauwaert, CFO
info@xior.be
T +32 3 257 04 89

Xior Investor Relations
Sandra Aznar
IR & ESG Director
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 studentenhuizing in België, Nederland, Duitsland, Polen, Portugal, Spanje, Denemarken en Zweden. Binnen dit vastgoedsegment biedt Xior Student Housing een variëteit aan panden aan, gaande van kamers met gemeenschappelijke voorzieningen, kamers met eigen sanitair tot volledig uitgeruste studio's. Xior Student Housing bouwt reeds sinds 2007 als eigenaar en exploitant aan kwalitatieve en betrouwbare studentenhuizen voor studenten op zoek naar een plek waar ze in ideale omstandigheden kunnen studeren, wonen en leven. Een kot met net dat beetje meer, waar elke student zich onmiddellijk thuis voelt.

Xior Student Housing is sedert 24 november 2015 vergund als openbare GVV naar Belgisch recht. De aandelen van Xior Student Housing zijn sedert 11 december 2015 genoteerd op Euronext Brussels (XIOR). Op datum van 31 December 2024, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van ca. 3,3 miljard EUR. Meer informatie is beschikbaar op 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 voorbij trends of activiteiten, mogen niet worden beschouwd als een voorstelling dat dergelijke trends of activiteiten in de toekomst zullen blijven duren. Noch Xior, noch diens vertegenwoordigers, functionarissen of adviseurs, garanderen dat de parameters waarop de vooruitziende verklaringen zijn gebaseerd, vrij zijn van fouten, en niemand van hen kan voorstellen, garanderen of voorspellen dat de resultaten die door een dergelijke vooruitziende verklaring worden verwacht, daadwerkelijk worden bereikt. De werkelijke winsten, de financiële situatie, de prestatie of de resultaten van Xior kunnen bijgevolg aanzienlijk verschillen van de informatie vooropgesteld in of geïmpliceerd door vooruitziende verklaringen. Xior wijst nadrukkelijk elke verplichting of waarborg af om vooruitziende verklaringen publiekelijk te actualiseren of te herzien, tenzij wettelijk vereist. Dit persbericht werd opgesteld in het Nederlands en vertaald naar het Engels en Frans. In het geval van tegenstrijdigheden zal de Nederlandse versie primeren.