



Jaarresultaten 2023 per 31.12.2023

Sterke resultaten gedreven door huurgroei

EPS & DPS 2023 guidance licht overtroffen aan €2,21/€1,768 (+6,8%)

8 februari 2024

**XIOR**
STUDENT HOUSING

Christian Teunissen, CEO:



"Ik ben blij opnieuw sterke en solide jaarresultaten aan te kondigen, die de kracht van ons veerkrachtige bedrijfsmodel en het prijszettingsvermogen van de studentenhuisvestingssector aantonen. Naar de toekomst geven we prioriteit aan het verlagen van de LTV, zodat we duurzame groei en waardecreatie voor onze investeerders en stakeholders kunnen garanderen. Een knappe prestatie van het hele team in deze uitdagende markten."

FY 2023 resultaten: sterke resultaten gedreven door huurgroei

- ◆ Sterke resultaten dankzij winstgroei & grotere en efficiëntere portefeuille
- ◆ LfL huurgroei op piekniveau van +6,8% (Q4 '23 YoY) in combinatie met een bezettingsgraad van 98% die het prijszettingsvermogen en de veerkracht van studentenhuisvestingssector ondersteunen
- ◆ EPS & DPS 2023 guidance licht overtroffen met 2,21 EUR en 1,768 EUR (+6.8% YoY)
- ◆ Aanzienlijke verbetering van de kwaliteit van de portefeuille door gerealiseerde desinvestering van 37 kleinere, non-core, minder duurzame en onderpresterende activa (in totaal ca. 110 MEUR verkocht rond boekwaarde)
- ◆ Herfinanciering H1 2024 verzekerd of in vergevorderde onderhandelingen

Outlook 2024

- ◆ Outlook 2024: niettegenstaande impact van desinvesteringsprogramma en ABB, wordt de EPS & DPS guidance bevestigd als ten minste stabiel t.o.v. 2023 op 2,21 EUR en 1,768 EUR respectievelijk
- ◆ Doelstelling blijft om LTV onder 50% te brengen via verdere desinvesteringen en/of joint venture. Xior actief in gesprek met specifieke potentiële JV-partner
- ◆ Verwachting van een veelbelovende start voor nieuw verhuurseizoen (start maart 2024). Beoogde LfL huurgroei rond 5% voor 2024

Inhoudstafel

1.	Hoogtepunten FY 2023	5
2.	Operationele update.....	8
3.	Geconsolideerde financiële resultaten BJ 2023	11
4.	Financiering.....	16
5.	Belangrijke realisaties in het volledige jaar 2023	17
a.	Operationele realisaties	17
b.	Financiële realisaties	17
6.	Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het vierde kwartaal.....	18
7.	Groeivoorzichten	18
8.	Jaarlijks Financieel Verslag – Jaarlijkse Algemene Vergadering.....	18
9.	Financiële kalender 2024	19
10.	Financiële samenvatting	20
11.	Alternatieve prestatie maatstaven (APM's): reconciliatietabellen	27
12.	Verklarende woordenlijst van de alternatieve prestatie maatstaven (APM's) gebruikt door Xior Student Housing	31



Xior Analyst & investor call
Donderdag 8 februari 2024 van 15:00 CET tot 16:00 CET


Dial-in details Microsoft Teams:

Klik hier

Hoogtepunten FY 2023

3,2
miljard EUR
reële waarde



98% bezettingsgraad 
in **8** verschillende landen

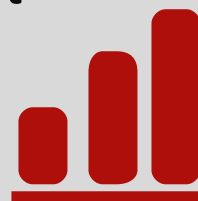
82,6 M EUR
EPRA winst



+6,8%
EPS- en
DPS-groei

nettohuurresultaat

146 M EUR



52,4%
LTV



19.673
studenten

+6,8%
LfL huurgroei
Q4 2023 YoY



+1.671 extra
units in 2023



1. Hoogtepunten FY 2023

Winstgroei zet zich verder boven verwachtingen

- ◆ **Sterke resultaten FY 2023**, met EPS en DPS licht hoger dan vooruitzichten
- ◆ **EPRA winst** – deel van de groep van 82.070 KEUR, **een stijging van 32%** t.o.v. BJ 2022
- ◆ **EPRA winst/aandeel**¹ – deel van de groep van 2,21, een stijging van 6,8% op jaarbasis
- ◆ Voorgesteld **dividend van 1,768 EUR per aandeel**, **een stijging van 6,8%** op jaarbasis, zelfs met 10%² extra aandelen gecreëerd in 2023
- ◆ **EPS/DPS 2024-guidance**: inclusief de impact van de beoogde desinvesteringen en ABB zijn de EPS en DPS verwachtingen bevestigd als ten minste stabiel t.o.v. 2023 op respectievelijk 2,21 EUR en 1,768 EUR

Uniek businessmodel versterkt door robuuste onderliggende markt

- ◆ **Het nettohuurresultaat stijgt tot 145.567 KEUR**, een stijging van 29% t.o.v. BJ 2022, gedreven door de oplevering van 1.671 extra studentenunits en een sterke like-for-like interne huurgroei van 6,84% in Q4 2023, waarmee de inflatie wordt overtroffen. De geplande levering van meer dan 1.000 extra units in 2024 zal het huurresultaat verder doen stijgen in 2024.
- ◆ De **robuuste vraag** in de bruisende studentenhuusvestingssector, die wordt gekenmerkt door een aanzienlijke schaarste aan hoogwaardige studentenunits, blijft een belangrijke drijfveer voor een stabiele bezettingsgraad en faciliteert de huurgroei. Deze dynamische omgeving biedt Xior de mogelijkheid om de inflatiedruk effectief te mitigeren. Met name voor het boekjaar 2023 blijft Xior's **bezettingsgraad** constant hoog en stabiel op **98%**, waarbij de volledige capaciteit bereikt wordt wanneer er rekening gehouden wordt met nauwgezette in- en uitcheckprocedures.
- ◆ **Vooruitzicht op een veelbelovende start van het nieuwe verhuurseizoen** (vanaf maart 2024), wat Xior's robuuste prijspositie onderstreept. Sinds december zijn er veel aanvragen binnengekomen, wat een aanhoudende vraag bevestigt die niet wordt beïnvloed door recente aanpassingen van de huurprijzen.

Balans & liquiditeit

- ◆ **Loan-to-value** van 52,40% t.o.v. 51,39% per 31/12/2022 is licht hoger dan de pro forma LTV geschat in december 2023 als gevolg van de volgende factoren:
 - Hogere capex dan verwacht in verband met ontwikkelingsprojecten, waardoor het effect van eerdere cash-in uit desinvesteringen werd geneutraliseerd
 - Waarderingen iets lager dan verwacht
 - Technisch effect van timing mismatch tussen verkoopopbrengsten en terugbetaling van schuld gekoppeld aan desinvesteringen gerealiseerd in de laatste dagen van 2023Doelstelling blijft om LTV onder 50% te brengen blijft via verdere desinvesteringen en/of joint venture. Xior is actief in gesprek met een specifieke potentiële JV-partner.
- ◆ **Financieringskost**: de gemiddelde financieringskost voor boekjaar 2023 bedroeg 2,69% (vergeleken met 2,09% per 31/12/2022). Alle financiering is grotendeels (85%) afgedekt tegen rentestijgingen gedurende 6 jaar door middel van vastrentende contracten en macro-hedges die zowel bestaande schuld als de toekomstige herfinanciering van aflopende schuld dekken. Macro hedging houdt in dat

¹ 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.

² 24% groei op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

deze hedges niet gekoppeld zijn aan een individuele lening, maar de onderliggende leningen voor een langere looptijd overkoepelen. Op deze manier wordt de herfinanciering van een aflopende lening automatisch afgedekt door de bestaande macro-hedge, waardoor extra renterisico wordt beperkt. Stijgende rentevoeten zullen daarom slechts geleidelijk de financieringskost verhogen gedurende 2024.

- ♦ **Herfinanciering:** in december 2023 kondigde Xior de gedeeltelijke terugbetaling en verlenging aan van de ABN Bridge Loan tot september 2024 voor een bedrag van 150 MEUR. Alle leningen die aflopen in Q1 2024 zijn ingedekt. Voor de leningen die aflopen in Q2 2024 zijn momenteel vergevorderde onderhandelingen gaande. Xior onderhoudt sterke en langdurige relaties met zijn kredietverstrekkers, die interesse blijven tonen om de financiering te verlengen en te verhogen tijdens de lopende onderhandelingen voor de resterende leningen die in 2024 aflopen.

Portefeuille en pijplijn

- ♦ **De portefeuillewaarderingen blijven over het algemeen veerkrachtig** met een beperkte herwaardering van -1,80% voor het volledige jaar 2023. Over het algemeen zijn de waarderingen in de thuismarkten van Xior stabiel gebleven, maar dit werd gecompenseerd door waarderingwijzigingen in twee specifieke residenties (Malmö en Aarhus), waar grotere stijgingen van de vastgoedrendementen niet werden gecompenseerd door hogere huurinkomsten en die vanwege hun aanzienlijke omvang een hoger gewicht hebben.
- ♦ Het waarderingsrendement 2023 voor de volledige portefeuille bedraagt 5,73% t.o.v. 5,40 % eind 2022. Over het algemeen werd de stijging van de vastgoedrendementen gecompenseerd door de positieve impact van de huurgroei, met uitzondering van Malmö en Aarhus.
- ♦ **EPRA NTA/aandeel aan 40,55 EUR** t.o.v. 42,96 EUR per 31/12/2022 als resultaat van gerealiseerde desinvesteringen en een hoger aantal aandelen.
- ♦ **De reële waarde van de portefeuille stijgt tot 3.213 MEUR (+6% op jaarbasis)**, met 19.673 verhuurbare studentenunits, een stijging van 1.671 units op jaarbasis niettegenstaande de gerealiseerde desinvesteringen. Als de volledige potentiële pijplijn wordt gerealiseerd, zal de portefeuille stijgen tot ca. 3,6 miljard EUR, met 25.246 verhuurbare studentenunits.

	31 dec 2019	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2023	Volledige pijplijn*
# operationele units	7.932	11.338	13.755	18.002	19.673	25.246
Reële waarde (incl. niet-stud.)	ca. 1.191 MEUR	ca. 1.556 MEUR	ca. 1.967 MEUR	ca. 3 miljard EUR	3,2 miljard EUR	> ca. 3,6 miljard EUR
# landen	4	4	4	8	8	8

*inclusief actieve en landbankpijplijn

Update desinvesteringsprogramma

Op heden zijn er reeds 37 kleinere, minder duurzame, minder efficiënte en niet-kernactiva (ca. 110 MEUR) verkocht, waardoor de algehele kwaliteit van de portefeuille aanzienlijk is verbeterd. Ca. 66 MEUR aan desinvesteringen zijn volledig verkocht en gerealiseerd per einde Q4 2023. Voor de resterende ca. 44 MEUR aan gecommitteerde verkopen, zal het overgrote deel volgens de planning in Q1 2024 worden gerealiseerd. Doelstelling blijft om LTV onder 50% te brengen blijft via verdere desinvesteringen en/of joint venture. Xior is actief in gesprek met een specifieke potentiële JV-partner. De verkoopwaarden waren in lijn met de algemene waarderingen van de onafhankelijke schatters van Xior.

Land	Activa	(Verwachte) closing	Waarde
België	Ierse Predikherenstraat (Leuven)	2022	
	Strijdersstraat (Leuven)	2022	
	Sint-Annastraat (Leuven)	2022	
	Diestsevest 85 (Leuven)	2022	
	Kapucijnenvoer (Leuven)	Q1 2023	
	Viaductdam (Antwerpen)	Q1 2023	
	Blindestraat 18-20-22 (Antwerpen)	Q3 2023	
	Gratiekapelstraat 2-4-6 (Antwerpen)	Q3 2023	
	Korte St-Annastraat (Antwerpen)	Q3 2023	
	Paardenmarkt 70-93 (Antwerpen)	Q3 2023	
	Kruitmolen (Brussel)	Q4 2023	
	Nieuwbrug (Brussel)	Q4 2023	
	Universiteitsstraat 13 (Gent)	Q4 2023	
	Oude Beestenmarkt (Gent)	Q4 2023	
Hoogstraat 33-37 (Gent)	Q4 2023		
Nederland	Wycker Grachtstraat (Maastricht)	Q1 2023	
Portugal	Odalys Granjo studenten (Porto)	Q4 2023	
	Alvalade (Lissabon)	Q4 2023	
	Odalys Lamas (Lissabon)	Q4 2023	
Totaal verkochte en afgesloten activa per 31 december 2023			ca. 66 MEUR
België	Klapdorp 4-6 (Antwerpen)	Q1 2024	
	Project Roosevelt (Antwerpen)	Q2 2024	
	KVS I en KVS II (Brussel)	Q1 2024	
	Brusselsepoortstraat 89 (Gent)	Q1 2024	
	Bogaardenstraat 11 (Leuven)	Q1 2024	
	Frederik Lintstraat 9 (Leuven)	Q1 2024	
	Justus Lipsiusstraat 9 (Leuven)	Q1 2024	
	Ravenstraat 40 (Leuven)	Q1 2024	
Nederland	Nieuwlandstraat 1/1a (Tilburg)	Q1 2024	
	Mariastraat (Tilburg)	Q1 2024	
	Kapelhof (Tilburg)	Q1 2024	
	Korenbloemstraat (Tilburg)	Q1 2024	
	Enschotsestraat (Tilburg)	Q1 2024	
Portugal	Granjo appartementen (Porto)	Q1 2024	
Totaal activa onder overeenkomst van exclusiviteit, maar nog niet afgesloten			ca. 44 MEUR
Totaal desinvesteringprogramma			ca. 340 MEUR

2. Operationele update

2.1 Update operations en organisatie

Xior blijft strategisch gepositioneerd in een robuuste studentenmarkt gekenmerkt door een uitgesproken tekort aan kwalitatieve studentenaccommodatie en een groeiende studentenpopulatie. Deze omgeving zorgt voor een stijgende vraag, wat resulteert in een constant hoge bezettingsgraad en een stimulans voor de huurgroei. In de acht landen waar Xior actief is, bereiden de operationele teams zich ijverig voor op de start van het huurseizoen 2024-2025, dat in maart 2024 van start gaat.

Xior is optimistisch over het komende huurseizoen, zoals blijkt uit de instroom van aanvragen sinds december. Deze proactieve reactie sluit aan bij het engagement van Xior om tegemoet te komen aan de evoluerende behoeften van de studenten. Met een veerkrachtige markt, grondige operationele voorbereidingen en een vroege piek in de aanvragen is Xior goed gepositioneerd voor een veelbelovende lancering van het komende huurseizoen.

Openingen 2023

Over boekjaar 2023 werden de volgende residenties opgeleverd:

- ◆ Leeuwarden (Nederland)
- ◆ Hertz Hasselt (België)
- ◆ Sint-Pietersplein Gent (België)
- ◆ Malmö (Zweden)
- ◆ Aarhus (Denemarken)
- ◆ Lumiar (Portugal)
- ◆ Zaragoza (Spanje) – gedeeltelijk

waardoor 1.671 verhuurbare units worden toegevoegd aan de portefeuille (verkopen inbegrepen). In 2024 staan de openingen van residenties Boschdijk Veste (Eindhoven) een deel van Zaragoza (Spanje), 3 Eiken & Felix (Antwerpen) gepland, wat meer dan 1.000 additionele units aan de portefeuille zal toevoegen.

Tijdelijke huurovereenkomst Keesomlaan-project (Nederland)

Op 18 december 2023 tekende Xior een tijdelijke huurovereenkomst met het COA (Centraal Orgaan opvang Asielzoekers) voor een initiële niet-opzegbare periode van 5 jaar, waarbij twee van haar drie gebouwen (voor een totale BVO van circa 9.700 m²) van het project Keesomlaan (welke drie gebouwen een totale BVO hebben van circa 12.000 m²) zullen voorzien in de noodzakelijke en essentiële huisvesting voor circa 252 asielzoekers. In afwachting van het verkrijgen van de nodige vergunningen zullen deze momenteel leegstaande gebouwen dus huurinkomsten beginnen genereren in de loop van 2024 ten bedrage van ongeveer 2,2 MEUR per jaar. Het derde gebouw van het project is ook (gedeeltelijk) verhuurd.

Nieuw KPI-plan medewerkers

Er wordt een nieuw KPI-plan uitgerold voor alle medewerkers in de verschillende landen. Dit zorgt voor meer ESG-focus en afstemming tussen de verschillende landen en afdelingen, terwijl er ook meer aandacht wordt besteed aan klanttevredenheid en follow-up van gebouwen.

Transformatie Iberia

De transformatie van Iberia naar een meer gedecentraliseerde aanpak is voltooid. Spanje en Portugal opereren nu als afzonderlijke landen ondersteund door gedeelde servicecentra.

Update Basecamp

Na de geografische uitbreiding en integratie van Basecamp is een nieuwe matrixorganisatie met gedeelde servicecentra en afstemming van operationele rollen en verantwoordelijkheden ontwikkeld. De implementatie is gaande.

Digitale transformatie - Yardi

De configuratie en set-up van de Yardi-software, waarmee Xior zijn digitale aanwezigheid verder kan uitbreiden en de customer journey kan digitaliseren, in lijn met de verwachtingen van Gen-Z-klanten, bevindt zich in de

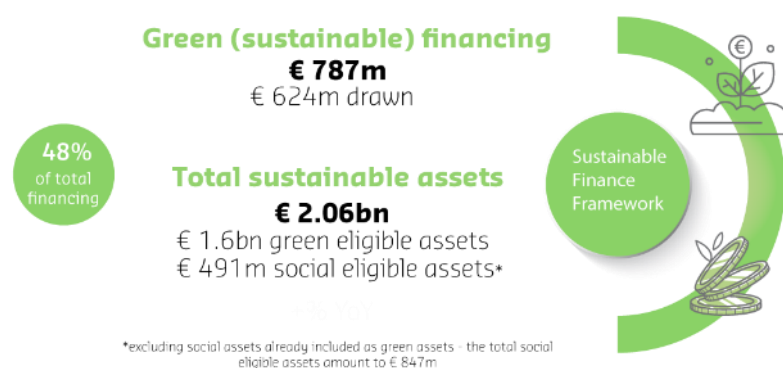
laatste fase. De live datum zal worden vastgesteld wanneer het opschonen van gegevens, UAT-testen en gebruikerstraining succesvol zijn afgerond.

2.2 ESG update

Xior opgenomen in Euronext BEL ESG Index

Xior werd op 6 december 2023 opgenomen in de BEL ESG Index van Euronext. De BEL ESG Index is ontworpen om de 20 hoogst gerangschikte bedrijven in België te identificeren die het laagste risico vertonen op het gebied van milieu, maatschappij en governance (ESG). De index is ontworpen om beleggers te helpen bedrijven te identificeren die actief bijdragen aan een duurzamere toekomst via een Belgische marktgerelateerde index die economische prestaties combineert met overwegingen op het gebied van milieu, maatschappij en governance.

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 2023 beschikt Xior over een totaal van 787 MEUR aan duurzame financiering, waarvan 624 MEUR werd opgenomen (48% van de totale financiering). In totaal beschikt Xior over 2,06 miljard EUR aan sustainable assets, voldoende om alle financiering duurzaam te maken.

Update groen gecertificeerde panden

- ◆ Malmö: BREEAM Very Good
 - ◆ Lopende ontwikkelingen Warschau, Brinktoren en Zaragoza
- Sommige van onze andere residenties en ontwikkelingen zijn ook bezig met het verkrijgen van een externe duurzaamheids certificering. Bv. BREEAM In-Use, DGNB, LEED enz.

Xior Academy

In het laatste kwartaal van 2023 lanceerde Xior de 'Xior Academy', een centraal platform dat alle opleidingsmogelijkheden voor haar medewerkers bundelt. Dit is in alle landen uitgerold en wordt verder geoptimaliseerd om de ontwikkeling van de medewerkers te ondersteunen.

Awards

- ◆ **Lyngby (Denemarken) wint Green Cities Europe Award**
- Xior Lyngby is bekroond met de 'Green Cities Europe Award' voor 2023. Een selectie van dertien verschillende projecten en recente panden werd geëvalueerd op basis van hoe de toegevoegde waarde van groene infrastructuur wordt geïmplementeerd. Het vastgoed moet bovendien één of

meer van de vijf thema's van de Green Cities-campagne ondersteunen: klimaat, welzijn, sociale cohesie, biodiversiteit en economie.

◆ **Warschau-project ontvangt Future Project Award van CEE Investment Awards**

Deze prijs erkent de best presterende bedrijven uit hun regio voor hun prestaties op het gebied van commercieel vastgoed. Ons Warschau PBSA-project won de prijs in de categorie 'Future PRS/PBSA project'.

Publicatie Jaarverslag & ESG Rapport


Xior's volledige ESG-rapport, inclusief CO2-KPI's, wordt gepubliceerd in het jaarverslag op 16 april 2024. Xior is volop in voorbereiding op de nieuwe CSRD-richtlijn en werkt momenteel aan haar dubbele materialiteitsoefening.


3. Geconsolideerde financiële resultaten BJ 2023

Geconsolideerde resultatenrekening (in duizenden €)	31.12.2023	31.12.2022
Nettohuurresultaat	145.567	112.479
Vastgoedresultaat	153.590	106.853
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	112.377	77.782
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	-25.889	-12.680
EPRA winst ³	82.566	62.527
EPRA winst ⁴ – deel van de groep	82.070	62.143
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) ⁵	-70.745	59.371
Herwaardering financiële instrumenten (niet-effectieve rente-afdekkingen)	-39.169	76.221
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	6.990	519
Uitgestelde belastingen	10.953	-12.111
Nettoresultaat (IFRS)	-9.405	186.527

Geconsolideerde balans (in duizenden €)	31.12.2023	31.12.2022
Eigen vermogen	1.517.667	1.486.461
Eigen vermogen – deel van de groep	1.516.890	1.486.268
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen ⁵	3.212.855	3.026.885
Loan-to-value	52,40%	51,39%
Schuldgraad (Wet betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen) ⁶	52,88%	52,02%

Kerncijfers per aandeel (in duizenden €)	31.12.2023	31.12.2022
Aantal aandelen	38.227.797	34.752.543
Gewogen gemiddelde aantal aandelen ⁷	37.142.375	30.005.985

³ 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 2022 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 11 en 12 van dit persbericht), zoals vereist door de ESMA-richtlijn.

⁴ 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 2022 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.

⁵ De reële waarde van de vastgoedbeleggingen is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, waarvan de transactiekosten (zie persbericht BE-REIT Association van 10 november 2016) zijn afgetrokken. De reële waarde stemt overeen met de boekwaarde onder IFRS.

⁶ Berekening volgens het koninklijk besluit van 13 juli 2014 in uitvoering van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

⁷ Op basis van het dividendrecht van de aandelen.

EPRA winst ⁸ per aandeel 🏠	2,22	2,08
EPRA winst ⁹ per aandeel 🏠 – deel van de groep	2,21	2,07
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 🏠	-1,61	1,58
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten	-1,05	2,54
Nettoresultaat per aandeel (IFRS) ¹⁰	-0,25	6,22
Eindkoers aandeel	29,70	28,90
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) (vóór dividend) – deel van de groep	39,68	42,77
Uitkeringspercentage (t.o.v. EPRA winst) ¹¹	80%	80%
Voorgesteld dividend per aandeel ¹²	1,768	1,656

Update portefeuille
31.12.2023
31.12.2022

Aantal verhuurbare studentenunits	19.673	18.002
Aantal landen	8	8
Aantal steden	42	41

Brutowaarderingsrendementen
2023
2022

België	5,29%	5,07%
Nederland	5,62%	5,35%
Spanje	5,62%	5,40%
Portugal	6,13%	5,84%
Duitsland	6,62%	5,96%
Polen	8,36%	7,92%
Denemarken	5,35%	5,04%
Zweden	7,13%	N.v.t.
Gehele portefeuille	5,73%	5,40%

⁸ Berekend op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

⁹ Berekend op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

¹⁰ Op basis van het aantal aandelen.

¹¹ 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.

¹² Onder voorbehoud van goedkeuring door de Jaarlijkse Algemene Vergadering.

EPRA metrics	Definitie	31.12.2023		31.12.2022	
		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.	82.566	2,22	62.527	2,08
EPRA NAW *¹³	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.	1.553.951	40,65	1.494.686	43,01
EPRA NNAW *¹³	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.	1.517.667	39,70	1.486.461	42,77
EPRA NRV *¹³	Veronderstelt dat entiteiten nooit vastgoed verkopen en beoogt de waarde te vertegenwoordigen die nodig is om het vastgoed te herbouwen.	1.736.284	45,42	1.637.778	47,13
EPRA NTA *¹³	Veronderstelt dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van onvermijdelijke uitgestelde belasting zich kristalliseren.	1.550.013	40,55	1.492.987	42,96
EPRA NDV *¹³	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.	1.585.727	41,48	1.572.207	45,24
			%		%
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.		4,7%		4,4%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (Aangepast NIR)	Deze maatstaf integreert een aanpassing van het EPRA NIR voor het einde van huurvrije periodes of overige niet-vervallen huurincentives.		4,7%		4,4%
EPRA huurleegstand¹⁴	Geschatte huurwaarde van leegstaande units gedeeld door		1,11%		0,89%

¹³ Op basis van het aantal uitgegeven aandelen.

¹⁴ Berekend in verhouding tot de geannualiseerde huur van de operationele portefeuille.

	de geschatte huurwaarde van de totale portefeuille.		
EPRA kost ratio (inclusief leegstandskosten) *	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door het brutohuurresultaat.	29,5%	26,7%
EPRA kost ratio (exclusief leegstandskosten) *	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door het brutohuurresultaat.	29,3%	26,2%

De financiële informatie voor de periode die eindigt op 31 december 2023 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 145.567 KEUR over 2023, t.o.v. 112.479 KEUR over 2022. Dit is een stijging van 29%. Dit nettohuurresultaat zal in 2024 nog toenemen aangezien bepaalde panden in de loop van 2023 werden opgeleverd of aangekocht en dus geen volledig jaar hebben bijgedragen aan het nettohuurresultaat. Daarnaast hebben enkele panden die werden gebouwd of gerenoveerd reeds huurinkomsten opgeleverd in de vorm van huur- of rendementswaarborgen vanaf Q4 2023 (ze hebben dus ook slechts voor een deel van het jaar bijgedragen aan het resultaat).

Het betreft de volgende eigendommen:

- St. Pietersplein Gent, Basecamp Malmö, Basecamp Aarhus, City Lofts Leeuwarden, Hertz Hasselt: residenties zijn opgeleverd in de zomer van 2023 en zullen dus volledig bijdragen aan de resultaten van 2024;
- Pontoneros Zaragoza: residentie gedeeltelijk opgeleverd in de zomer van 2023 en zal dus bijdragen aan de resultaten van 2024;
- Lumiar, Lissabon: acquisitie afgerond in december 2023, echter volledig bijgedragen aan resultaat 2023 door ontvangen compensatie.

Over Q4 2023 bedroeg de like-for-like huurgroei 6.84%, ten opzichte van Q4 2022, hoger dan verwacht. Op 31 december 2023 kon Xior een like-for-like dekking berekenen van 56% van de huurinkomsten over het hele jaar.

The average occupancy rate of the property portfolio was 98% over 2023.

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 82.566 KEUR t.o.v. 62.527 KEUR in 2022, EPRA winst – deel van de groep van 82.070 KEUR.

De EPRA winst per aandeel¹⁵ bedraagt 2,22 EUR en de EPRA winst – deel van de groep bedraagt 2,21 EUR.

In KEUR	31.12.2023	Per aandeel	31.12.2022
EPRA winst	82.566	2,22	62.527
EPRA winst – deel van de groep	82.070	2,21	62.143

¹⁵ De berekening van de EPRA winst per aandeel is gebaseerd op het gewogen gemiddelde aantal aandelen per 31 december 2023, met name 37.142.375.

3. Nettoresultaat

Het nettoresultaat bedraagt -9.405 KEUR per 31 december 2023 t.o.v. 186.527 KEUR per 31 december 2022. De nettowinst per aandeel bedraagt -0,25 EUR.¹⁶

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

Per 31 december 2023 bestaat de portefeuille uit 19.673 verhuurbare studentenunits. De totale vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd op 3.213 MEUR per 31 december 2023, een stijging van +6% op jaarbasis. De totale negatieve herwaardering van de portefeuille bedraagt 54.849 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 die door het positieve effect van hogere huurinkomsten op jaarbasis niet volledig ongedaan werd gemaakt. De totale daling van de waarderingen bedroeg 1,8% tijdens 2023. Indien alle toegezegde acquisities en projecten worden gerealiseerd, zal de portefeuille stijgen tot ca. 3,6 miljard EUR, met meer dan 25.200 verhuurbare studentenunits.

- ◆ EPRA NTA/aandeel daalt met 5,6% tot 40,55 EUR t.o.v. 42,96 EUR per 31 december 2022.
- ◆ EPRA NAW/aandeel van 40,65 EUR t.o.v. 43,01 EUR per 31 december 2022 (-5,5%).
- ◆ EPRA NAW/aandeel¹⁷ – deel van de groep daalt tot 40,63 EUR t.o.v. 43,00 EUR per 31 december 2022 (-5,5%).

5. Loan-to-value en schuldgraad

Loan-to-value van 52,40% t.o.v. 51,39% per 31 december 2022. De schuldgraad per 31 december 2023 bedraagt 52,88% t.o.v. 52,02% per 31 december 2022.

6. Commentaar op de geconsolideerde balans

Vlottende activa omvatten voornamelijk:

- nog te innen vorderingen (3.969 KEUR): dit omvat voornamelijk nog niet ontvangen huurgelden, waarvan een groot deel vooruitbetalingen zijn voor januari 2024/Q1 2024, dus nog niet verschuldigd;
- belastingvorderingen en overige vorderingen (28.226 KEUR): Dit omvat btw-vorderingen en heeft voornamelijk betrekking op voorschotten in verband met projectontwikkeling en inrichting;
- liquide middelen aangehouden door de verschillende entiteiten (13.768 KEUR);
- overlopende rekeningen en uitgestelde activa (65.677 KEUR) betreffen voornamelijk de earn-out voor nieuwe toekomstige projecten (34 MEUR), geactiveerde kosten voor projecten die nog niet zijn aangekocht, verkregen vastgoedopbrengsten (18.130 KEUR), overige overlopende rekeningen (4.866 KEUR), vooruitbetaalde kosten (1.995 KEUR) en af te rekenen servicekosten in Nederland (1.717 KEUR).

De langlopende financiële schulden bedragen 1.217.937 KEUR t.o.v. 1.397.028 KEUR per 31 december 2022. Hierin zijn ook schulden m.b.t. financiële leasing opgenomen (4.878 KEUR). Dit betreft de erfpachtverplichtingen voor een aantal vastgoedprojecten (in ontwikkeling).

Overige langlopende verplichtingen waren voornamelijk 17 MEUR voor het langetermijngedeelte van de earn-out vergoeding. Het kortlopende gedeelte dat op 31 maart 2024 (via uitgifte van aandelen) verschuldigd is, werd opgenomen onder overige kortlopende verplichtingen.

¹⁶ Hierbij wordt uitgegaan van het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

¹⁷ Op basis van het aantal uitstaande aandelen.

De uitgestelde belastingen bedragen 77.545 KEUR en zijn gestegen met 3.722 KEUR. Hierin is enerzijds de exit taks opgenomen voor een bedrag van 565 KEUR, gerelateerd aan acquisities van Belgische vastgoedvennootschappen in de loop van 2022 en 2023. Anderzijds bevat dit de uitgestelde belastingen op buitenlands vastgoed (76.980 KEUR). De stijging heeft voornamelijk betrekking op een waardestijging van het Nederlandse vastgoed. Aan de andere kant zijn er ook uitgestelde belastingvorderingen geboekt op de waardedaling.

De financiële kortetermijnschulden bedragen 470.320 KEUR, en hebben voornamelijk betrekking op het Commercial Paper dat is opgenomen (41 MEUR) samen met leningen die in 2024 op vervaldag komen (420 MEUR) en die enerzijds zullen worden vervangen door nieuwe leningen bij andere financiële instellingen. Anderzijds omvat het de aflossingsverplichtingen van sommige leningen die zullen worden gedekt met de opbrengsten van het lopende desinvesteringprogramma.

Overige kortetermijnschulden betreffen voornamelijk:

- openstaande leveranciersvergoedingen en provisies voor te ontvangen facturen (9.629 KEUR): deze betreffen voornamelijk enkele leveranciersposities m.b.t. in 2023 uitgevoerde projecten;
- overige (24.881 KEUR): deze betreffen voornamelijk provisies voor Nederlandse belastingen van de Nederlandse vaste inrichting en de dochtervennootschappen, te betalen btw en sociale schulden (24.226 KEUR) en voorschotten van huurders (654 KEUR);
- overige kortlopende verplichtingen (42.379 KEUR): deze hebben voornamelijk betrekking op ontvangen garanties van huurders (20.918 KEUR) en het kortlopende gedeelte van de earn-outverplichting (17.000 KEUR).

Overlopende rekeningen en uitgestelde passiva (18.764 KEUR) betreffen voornamelijk vooruitgefactureerde huurinkomsten (7.074 KEUR), gecumuleerde interestkosten (2.557 KEUR), provisies voor (overhead)kosten (2.115 KEUR), gecumuleerde projectkosten (4.247 KEUR) en provisies voor vastgoedbelastingen (826 KEUR).

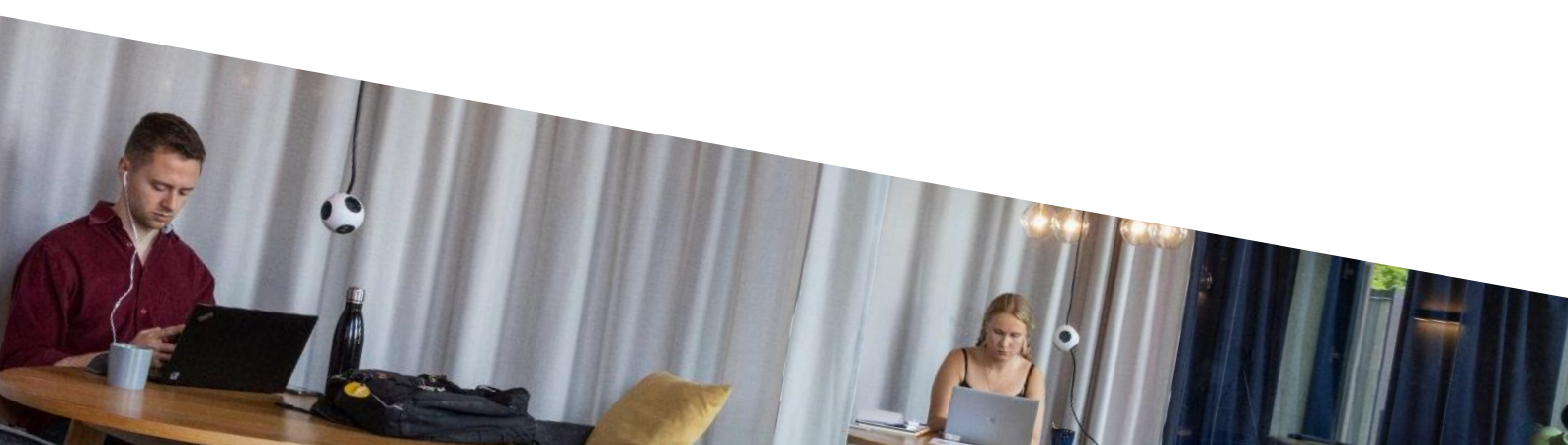
4. Financiering

Per 31 december 2023 had de Vennootschap financieringsovereenkomsten afgesloten met 20 kredietverstrekkers voor een totaalbedrag van 1.730 MEUR. Per 31 december 2023 had de Vennootschap voor 1.644 MEUR aan financieringen opgenomen.

De Vennootschap tracht de looptijd van de leningen te spreiden, waarbij de gemiddelde looptijd 4,22 jaar bedraagt per 31 december 2023. CP notes zijn hier niet in opgenomen, die zijn 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 2023 85% van de financiering (1.683 MEUR) ingedekt voor een termijn van 5,6 jaar, via Interest Rate Swap-contracten (IRS) (1.026 MEUR) of via vastrentende interestvoeten (404 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 Q4 2023 bedraagt 2,69% (Q4 2022: 2,09%).



5. Belangrijke realisaties in het volledige jaar 2023

A. Operationele realisaties

Closing Rue Mélot, Namen

In 2019 werd een overeenkomst ondertekend voor de aankoop van een te ontwikkelen studentenpand in Namen. Xior zou dit pand verwerven na de ontwikkeling ervan. Het pand is nu voltooid en de aandelen van de vennootschap AXS Namur IV werden dus overgedragen op 9 januari 2023 (de naam is nu gewijzigd naar Xior Namen).

Beëindiging van de intentieverklaring om Aachen BlueGate te verwerven

Op 22 februari 2023 heeft Xior de beëindiging aangekondigd van de eerder aangekondigde intentieverklaring om het Aachen BlueGate-project te verwerven (totale investeringswaarde 150 MEUR). De intentieverklaring werd in onderling overleg en zonder vergoeding beëindigd. Zie voor meer informatie het persbericht van 22 februari 2023.

Xior oefent haar recht uit om het laatste deel van de Basecamp-transactie uit te stellen

Op 31 maart 2023 meldde Xior dat zij, zoals toegestaan door de Basecamp-transactiedocumentatie, haar recht uitoefende om het laatste deel van deze transactie, bestaande uit de acquisitie van de beheer- en ontwikkelingsvennootschappen van de Basecamp-groep, uit te stellen met minimaal zes maanden en maximaal één jaar. Als resultaat van de uitoefening van dit uitstelrecht moet Xior de eerste schijf van de aankoopprijs betalen, ca. 36 MEUR. Deze schijf werd betaald in aandelen tegen een uitgifteprijs van 44 EUR per aandeel op 25 april 2023. Het uitstellen van dit laatste deel van de Basecamp-transactie heeft geen invloed op de eerder aangekondigde winst- en dividendprognose voor 2023 van 2,20 EUR EPS en 1,76 EUR DPS. Zie voor meer informatie het persbericht van 31 maart 2023.

Verlenging van het ESHF-fonds tot 15 oktober 2025

Xior werd door Waystone Management Company (IE) Limited, die optreedt als alternatief beleggingsfondsbeheerder van het European Student Housing Fund ('ESHF'), een subfonds van Waystone QIAIF Platform ICAV, op de hoogte gebracht dat op een buitengewone algemene vergadering van het ESHF op 19 september 2023 een verlenging van de looptijd van het ESHF (dat op 15 oktober 2023 zou vervallen) in stemming is gebracht door de aandeelhouders van het ESHF (de 'ESHF-aandeelhouders'). De aandeelhouders van het ESHF hebben gestemd om de looptijd van het ESHF met twee jaar te verlengen, tot 15 oktober 2025 (de 'Verlenging'). Als resultaat van de Verlenging wordt de tijdsdruk om deze aandelen te verkopen voor de oorspronkelijke vervaldag van het ESHF weggenomen.

B. Financiële realisaties

Kapitaalverhoging van ca. 38 MEUR

Op 25 april 2023 vond een kapitaalverhoging van ca. 38 MEUR plaats. Hierdoor werden 865.618 nieuwe aandelen uitgegeven tegen een uitgifteprijs van 44 EUR per aandeel. Deze kapitaalverhoging vond plaats in het kader van het laatste deel van de Basecamp-transactie, die de oprichting vormde van de beheer- en ontwikkelingsactiviteiten van Basecamp. Het merendeel van deze aandelen was eveneens onderworpen aan een lock-up van zes maanden, zoals beschreven in de verrichtingsnota van 13 september 2022. De nieuwe aandelen noteren op de beurs sinds 27 april 2023.

ABB of ca. 76 MEUR

Op 13 december 2023 heeft Xior met succes een kapitaalverhoging afgerond via een versnelde private plaatsing (ABB). Het resultaat was de uitgifte van 2.609.636 nieuwe aandelen tegen een uitgifteprijs van 29,00 EUR per aandeel. Gezien de uitgifteprijs en het aantal nieuwe aandelen resulteert de kapitaalverhoging dus in een bruto-opbrengst van 75.679.444 EUR. De nieuwe aandelen worden genoteerd op de beurs vanaf 18 december 2023.

6. Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het vierde kwartaal

Nieuwe financiering

Op 31 januari 2024 ondertekenden UHUB Investments Lumiar SA, als kredietnemer, en Xior Student Housing SA, als moederonderneming, een kredietovereenkomst (onder voorwaarden) met Novo Banco SA, als kredietverstrekker, voor een totaalbedrag van 20.000.000 EUR.

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.

Kennisgeving van de Buitengewone Algemene Vergadering van 19 februari 2024

Op 19 januari 2024 publiceerde Xior de kennisgeving van de Buitengewone Algemene Vergadering, die zal worden gehouden op 19 februari 2024 om 12.30 uur CET. Lees [hier](#) de volledige kennisgeving.

7. Groeivoorzichten¹⁸

Op basis van de gewijzigde marktomstandigheden en de informatie die op dit moment beschikbaar is, handhaaft Xior zijn vooruitzichten voor de winst per aandeel (EPS) en de winst per aandeel (DPS) voor 2024 ten minste stabiel ten opzichte van 2023 op respectievelijk 2,21 EUR en 1.768 EUR (bruto) met een minimale pay-out van 80%.

Gezien de huidige onzekere macro-economische omgeving blijft de nadruk liggen op een voortdurende balansdiscipline om de loan-to-value terug te brengen tot ongeveer 50%.

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

8. Jaarlijks Financieel Verslag – Jaarlijkse Algemene Vergadering

Het jaarverslag wordt vanaf 16 april 2024 (na sluiting 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 16 mei 2024.

¹⁸ Deze prognoses zijn gebaseerd op de huidige situatie en zijn onderhevig aan onvoorziene 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.

9. Financiële kalender 2024

	Datum
Publicatie jaarverslag	16 april 2024
Bekendmaking resultaten per 31 maart 2024 (Q1)	26 april 2024 (vóór beurs)
Jaarlijkse Algemene Vergadering	16 mei 2024
Betaaldatum dividend 2023 (Coupon 23 en 24)	22 mei 2024
Bekendmaking resultaten per 30 juni 2024 (halfjaar)	8 augustus 2024 (vóór beurs)
Bekendmaking resultaten per 30 september 2024 (Q3)	25 oktober 2024 (vóór beurs)

10. Financiële samenvatting

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

Activa <i>(in duizenden €)</i>	31.12.2023	31.12.2022
I. VASTE ACTIVA	3.285.224	3.144.761
B. Immateriële vaste activa	3.161	1.506
C. Vastgoedbeleggingen	3.212.855	3.026.885
a. Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2.710.234	2.517.237
b. Projectontwikkelingen	502.621	509.647
D. Overige materiële vaste activa	11.476	11.105
a. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	11.476	11.105
E. Financiële vaste activa	26.962	66.052
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	25.179	64.347
Overige	1.783	1.705
G. Handelsvorderingen en overige vaste activa	14.013	20.101
H. Uitgestelde belastingen – activa	15.517	3.478
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures, vermogensmutaties	1.240	15.635
II. VLOTTENDE ACTIVA	111.640	71.137
D. Handelsvorderingen	3.969	3.732
E. Belastingvorderingen en overige vlottende activa	28.226	44.491
a. Belastingen	4.896	11.327
ca. Overige	23.329	33.164
F. Liquide middelen	13.768	7.824
G. Overlopende rekeningen	65.677	15.091
Voorafbetaalde vastgoedkosten	38.969	3.711
Gelopen, niet vervallen huurinkomsten	18.130	3.821
Overige	8.578	7.559
TOTAAL ACTIVA	3.396.864	3.215.899



Passiva <i>(in duizenden €)</i>	31.12.2023	31.12.2022
EIGEN VERMOGEN	1.517.667	1.486.461
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	1.516.890	1.486.268
A. Kapitaal	681.298	620.103
a. Geplaatst kapitaal	688.100	625.546
b. Kosten kapitaalverhoging (-)	-6.802	-5.443
B. Uitgiftepremies	737.356	686.144
C. Reserves	108.134	-6.164
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	62.055	24.298
Reserve voor de impact op de reële waarde van de geschatte transactiekosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-30.421	-34.736
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	60.123	-12.838
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	-7.405
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	4.723	-2.755
Overige reserves	102	29.602
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	19.325	-2.330
D. Nettoresultaat van het boekjaar	-9.897	186.186
II. Minderheidsbelangen	777	193
VERPLICHTINGEN	1.879.197	1.729.437
I. Langlopende verplichtingen	1.313.224	1.472.890
B. Langlopende financiële schulden	1.217.937	1.397.028
a. Kredietinstellingen	959.659	1.138.689
b. Financiële leasing	4.878	5.018
ca. Overige	253.400	253.322
C. Overige langlopende financiële verplichtingen	0	0
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
E. Overige langlopende verplichtingen	17.741	2.038
F. Uitgestelde belastingen – verplichtingen	77.545	73.824
a. Exit taks	565	1.252
b. Overige	76.980	72.572

II. Kortlopende verplichtingen	565.972	256.548
B. Kortlopende financiële schulden	470.320	163.592
a. Kredietinstellingen	470.320	163.592
D. Handelsschulden en overige kortlopende verplichtingen	34.510	47.573
a. Exit taks	0	0
b. Overige	34.510	47.573
Leveranciers	9.629	22.291
Huurders	654	1.351
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	24.226	23.931
E. Overige kortlopende verplichtingen	42.379	29.335
Overige	42.379	29.355
F. Overlopende rekeningen	18.764	16.048
a. Vooraf ontvangen vastgoedinkomsten	7.074	3.702
b. Gelopen, niet-vervallen interesten	2.557	3.343
ca. Overige	9.133	9.003
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3.396.864	3.215.899

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

Resultatenrekening <i>(in duizenden €)</i>	31.12.2023	31.12.2022
I. (+) Huurinkomsten	145.811	113.132
(+) Huurinkomsten	130.798	105.521
(+) Huurgaranties	15.715	7.970
(-) Huurkortingen	-702	-359
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-244	-653
NETTOHUURRESULTAAT	145.567	112.479
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde panden	26.942	21.239
- Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	26.635	21.028
- Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde panden	306	211
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde panden	-30.492	-26.079
- Huurlasten gedragen door de eigenaar	-30.214	-25.971
- Voorheffingen en belastingen op verhuurde panden	-279	-109
VIII. (+/-) Overige met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	11.574	-786

VASTGOEDRESULTAAT	153.590	106.853
IX. (-) Technische kosten	-6.799	-5.277
Recurrente technische kosten	-6.984	-5.326
(-) Onderhoud	-5.798	-4.539
(-) Verzekeringspremies	-1.185	-787
Niet-recurrente technische kosten	184	49
(-) Schadegevallen	184	49
X. (-) Commerciële kosten	-837	-826
(-) Publiciteit enz.	-509	-630
(-) Juridische kosten	-328	-196
XI. (-) Kosten en belastingen voor niet-verhuurde panden	-294	-553
XII. (-) Beheervergoedingen vastgoed	-12.871	-7.792
(-) Beheervergoedingen (extern)	0	0
(-) Beheervergoedingen (intern)	-12.871	-7.792
XIII. (-) Overige vastgoedkosten	-6.295	-4.464
(-) Honoraria architecten	-47	-14
(-) Honoraria schatters	-741	-526
(-) Overige vastgoedkosten	-5.507	-3.924
(+/-) VASTGOEDKOSTEN	-27.096	-18.912
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	126.495	87.941
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-15.610	-10.658
XV. (+/-) Overige operationele inkomsten en kosten	1.492	499
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	112.377	77.782
XVI. (+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-1.569	0
(+) Netto verkoop vastgoed (verkoopprijs – transactiekosten)	50.143	0
(-) Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-51.712	0
XVII. (+/-) Resultaat op verkopen van overige niet-financiële activa	0	0
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-54.849	96.621
(+) Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	41.732	155.308
(-) Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-96.580	-58.687
XIX. (+) Overig portefeuilleresultaat	-14.327	-37.250
OPERATIONEEL RESULTAAT	41.632	137.153

XX. (+) Financiële inkomsten	1.469	1.622
(+) Geïnde interesten en dividenden	1.722	1.908
(+) Interesten uit joint ventures	-253	-285
XXI. (-) Netto-interestkosten	-24.753	-12.196
(-) Nominale interesten op leningen	-39.324	-9.030
(-) Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van de financiële schulden	-432	-408
(-) Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	15.003	-2.757
XXII. (-) Overige financiële kosten	-2.605	-2.106
- Bankkosten en overige commissies	-387	-1.572
- Overige	-2.218	-534
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-39.169	76.221
(+/-) FINANCIËEL RESULTAAT	-65.058	63.540
XXIV Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	7.205	519
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-16.220	201.213
XXV. Vennootschapsbelastingen	-4.137	-2.575
XXVI. Exit taks	1.695	-248
XXVII. Uitgestelde belastingen	9.258	-11.863
(+/-) BELASTINGEN	6.816	-14.686
NETTORESULTAAT	-9.405	186.527
EPRA WINST	82.566	62.527
EPRA WINST – DEEL VAN DE GROEP	82.070	62.143
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	-70.745	59.371
UITGESTELDE BELASTINGEN M.B.T. IAS 40-CORRECTIES	9.258	-11.863
VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	-39.169	76.221
EPRA WINST  PER AANDEEL (in EUR)	2,22	2,08
EPRA WINST  PER AANDEEL (in EUR) – DEEL VAN DE GROEP	2,21	2,07

Geconsolideerde globale resultatenrekening	31.12.2023	31.12.2022
<i>(in duizenden €)</i>		
Nettoresultaat	-9.405	186.527
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	-9.405	186.527
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	493	341
Aandeelhouders van de groep	-9.898	186.186

Geconsolideerd kasstroomoverzicht	31.12.2023	31.12.2022
<i>(in duizenden €)</i>		
Liquide middelen aan het begin van het boekjaar	7.824	10.849
1. Kasstroom uit operationele activiteiten	26.079	7.301
Kasstroom m.b.t. activiteiten:	61.922	51.788
Operationeel resultaat voor resultaat op de portfolio	112.377	77.782
Betaalde interesten	-49.474	-22.203
Ontvangen interesten	0	0
Betaalde vennootschapsbelastingen	-981	-3.791
Overige	0	0
Niet-kaselementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	-34.263	-64.970
<u>* Afschrijvingen en waardeverminderingen</u>		
- Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële en immateriële activa	581	502
<u>* Overige niet-kaselementen</u>	-34.844	-65.472
- Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	0	
- Overige niet-kaselementen	-34.844	-65.472
- Variaties in het vereiste werkkapitaal:	-1.579	20.483
<u>* Beweging van activa:</u>	5.622	32.619
<u>* Beweging van verplichtingen:</u>	-7.201	-12.136
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-134.616	-552.875
Acquisitie van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-194.638	-480.753
Verkoop van vastgoedbeleggingen ¹	50.640	8.913
Aankoop van aandelen in vastgoedvennootschappen	0	-56.568
Acquisitie van overige materiële activa	-2.277	-3.679
Variatie in langlopende financiële activa	5.571	-822
Ontvangsten uit handelsvorderingen en overige langlopende activa	6.088	-19.966
Activa bestemd voor verkoop	0	0
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	114.078	528.239

<u>* Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden</u>		
- Toename van de financiële schulden	289.668	564.858
- Afname van de financiële schulden	-200.000	-4.500
- Terugbetaling van aandeelhoudersleningen	0	-1.348
<u>*Verandering in overige verplichtingen</u>	-220	-6.000
- Toename van minderheidsbelangen	0	0
<u>* Verandering in eigen vermogen</u>		
- Toename (+)/afname (-) van kapitaal/uitgiftepremies	75.679	0
- Kosten voor uitgifte van aandelen	-1.359	-152
Dividend van het vorige boekjaar	-49.690	-24.619
Toename van cash n.a.v. fusie	403	14.310
Liquide middelen aan het einde van het boekjaar	13.768	7.824

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

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

EPRA winst	31.12.2023	31.12.2022
Nettoresultaat	-9.405	186.527
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	54.849	-96.621
Overig portefeuilleresultaat	14.327	37.250
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	1.569	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva ¹⁹	32.179	-76.740
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	-10.953	12.111
EPRA winst	82.566	62.527
EPRA winst – deel van de groep	82.070	62.143

Resultaat op de portefeuille	31.12.2023	31.12.2022
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-1.569	0
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-54.849	96.621
Overig portefeuilleresultaat	-14.327	-37.250
Resultaat op de portefeuille	-70.745	59.371

EPRA winst per aandeel	31.12.2023	31.12.2022
Nettoresultaat	-9.405	186.527
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	54.849	-96.621
Overig portefeuilleresultaat	14.327	37.250
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	1.569	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	32.179	-76.740
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	-10.953	12.111
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	37.142.375	30.005.985
EPRA winst per aandeel	2,22	2,08
EPRA winst per aandeel – deel van de groep	2,21	2,07

Gemiddelde interestvoet	31.12.2023	31.12.2022
Nominale interesten op leningen	39.324	9.030

¹⁹ De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva zijn gecorrigeerd voor het positieve EPRA-resultaat van onze joint venture.

Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-15.003	2.757
Gekapitaliseerde interesten	21.494	9.218
Gemiddeld uitstaande schuld over de periode	1.736.158	1.125.344
Gemiddelde interestvoet	2,64%	1,87%
Gemiddelde interestvoet exclusief kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	3,50%	1,62%

Gemiddelde financieringskosten	31.12.2023	31.12.2022
Nominale interesten op leningen	39.324	9.030
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-15.003	2.757
Gekapitaliseerde interesten	21.494	9.218
Uitsplitsing van het nominaal bedrag van de financiële schulden	432	408
Bankkosten en overige commissies	387	2.106
Gemiddeld uitstaande schuld over de periode	1.736.158	1.125.344
Gemiddelde financieringskosten	2,69%	2,09%
Gemiddelde financieringskosten exclusief kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	3,55%	1,84%

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

Per 31.12.2022	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAW	EPRA NNAW
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
IN MINDERING					
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
TOEVOEGING					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	85.939	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Transactiekosten	143.285	N.v.t.	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
NAW	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
NAW per aandeel	47,13	42,96	45,24	43,01	42,77
NAW per aandeel – deel van de groep	47,13	42,96	45,24	43,00	42,77

Per 31.12.2022	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	3.026.885	100	100
Portefeuille onderworpen aan gedeeltelijke uitgestelde belastingen en belastingstructurering	0	0	0

EPRA Netto Initieel Rendement	31.12.2023	31.12.2022
Vastgoedbeleggingen – volle eigendom reële waarde	3.162.912	3.022.801
Vastgoedbeleggingen – aandeel van joint ventures	35.330	56.969

Verminderd met projectontwikkelingen	-521.893	-566.589
Afgewerkte vastgoedportefeuille	2.676.349	2.513.182
Transactiekosten	145.016	115.545
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	2.821.365	2.628.727
Geannualiseerd brutohuurre resultaat	152.570	132.172
Vastgoedkosten	19.563	15.568
Geannualiseerd nettohuurre resultaat	133.007	116.603
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode	-	-
Aangepast geannualiseerd nettohuurre resultaat	133.007	116.603
EPRA Netto Initieel Rendement	4,7%	4,4%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement	4,7%	4,4%

EPRA kost ratio	31.12.2023	31.12.2022
Overheadkosten	15.610	10.658
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	244	653
Vastgoedkosten	27.096	18.912
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)	42.950	30.223
Leegstandskosten	294	553
EPRA kosten (excl. leegstandskosten)	42.656	29.670
Brutohuurre resultaat	145.811	113.132
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	29,5%	26,7%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	29,3%	26,2%

EPRA huurleegstand	31.12.2023	31.12.2022
Geschatte huurwaarde van leegstaande units	1.689	1.180
Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille ²⁰	152.570	132.171
EPRA huurleegstand	1,11%	0,89%

²⁰ Berekend op basis van de geannualiseerde huur van de operationele portefeuille.

12. 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-vervallen 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.

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

Xior Student Housing is sedert 24 november 2015 vergund als openbare GVV naar Belgisch recht. De aandelen van Xior Student Housing zijn sedert 11 december 2015 genoteerd op Euronext Brussels (XIOR). Op datum van 31 December 2023, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van ca. 3,21 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 voorbijgaande trends of activiteiten, mogen niet worden beschouwd als een voorstelling dat dergelijke trends of activiteiten in de toekomst zullen blijven duren. Noch Xior, noch diens vertegenwoordigers, functionarissen of adviseurs, garanderen dat de parameters waarop de vooruitziende verklaringen zijn gebaseerd, vrij zijn van fouten, en niemand van hen kan voorstellen, garanderen of voorspellen dat de resultaten die door een dergelijke vooruitziende verklaring worden verwacht, daadwerkelijk worden bereikt. De werkelijke winsten, de financiële situatie, de prestatie of de resultaten van Xior kunnen bijgevolg aanzienlijk verschillen van de informatie vooropgesteld in of geïmpliceerd door vooruitziende verklaringen. Xior wijst nadrukkelijk elke verplichting of waarborg af om vooruitziende verklaringen publiekelijk te actualiseren of te herzien, tenzij wettelijk vereist. Dit persbericht werd opgesteld in het Engels en vertaald naar het Nederlands en Frans. In het geval van tegenstrijdigheden zal de Engelse versie primeren.