

Resultaten Q1 2023 Xior Student Housing

Tussentijdse resultaten
per 31.03.2023

26 april 2023



XIOR
STUDENT HOUSING

Tussentijdse resultaten eerste kwartaal 2023 - eindigend op 31 maart 2023

Resultaten in lijn met verwachtingen
Stijgende LFL huurgroei en stabiele waarderingen
Sterke start van het verhuurseizoen voor het komende academische jaar



Kerncijfers – Sterke resultaten Q1 2023 met stijgende LFL huurgroei

- ◆ **EPRA winst** – deel van de groep bedraagt **0,53 EUR** per aandeel¹ na correctie IFRIC 21, een stijging van 13% op jaarbasis.
- ◆ **EPRA winst** – deel van de groep van 18.453 KEUR na correctie IFRIC 21, (**+42%** op jaarbasis).
- ◆ **Netto huurresultaat** stijgt tot 34.096 KEUR, **een stijging van 37%** ten opzichte van Q1 2022, gedreven door de overname van Basecamp en **hoger dan verwachte LFL huurgroei van 5,6%** in Q1 2023 (op jaarbasis).
- ◆ **LTV van 52,64%** t.o.v. 51,39% op 31/12/2022. Volledige afronding van desinvesteringsprogramma verwacht vóór eind 2023, wat een **positief effect zou hebben op LTV van ongeveer 3,8%** pro forma per 31/03/2023.
- ◆ **Financieringskost onder controle:** 2,37% vergeleken met 2,09% voor FY 2022.
- ◆ **Bezettingsgraad van 97,8%** blijft hoog en stabiel.
- ◆ **Waarderingen blijven stabiel:** Reële Waarde van de portefeuille stijgt met c. 35,5 MEUR tot meer dan 3,06 miljard EUR (+1,17% year to date). Herwaardering portefeuille beperkt tot slechts -0,3% vs. Q4 2022 (-8,6 MEUR).
- ◆ **EPRA NAV/aandeel** van 43,03 EUR t.o.v. 43,01 EUR op 31/12/2022 en EPRA NTA/aandeel van 42,97 EUR t.o.v. 42,96 EUR op 31/12/2022.
- ◆ De **vastgoedportefeuille stijgt tot 3,06 miljard EUR** met 18,208 verhuurbare studentenunits. Als de volledige gecommiteerde pipeline wordt voltooid, zal de portefeuille stijgen tot c. 3,6 miljard EUR met meer dan 26.000 verhuurbare units.
- ◆ **Bevestiging van de winstverwachting voor 2023:** EPS van 2,20 EUR (+6,3%) & DPS van 1,76 EUR (+6%).

Portefeuille en operationele update – Opnieuw grote vraag naar studentenkamers

- ◆ Net als de afgelopen twee jaar wordt er weer massaal gezocht naar studentenkamers en loopt het verhuurseizoen op volle toeren. In sommige landen stroomden de aanvragen eind vorig jaar al binnen, waardoor het verhuurseizoen voor academiejaar 2023-2024 opnieuw vroeger van start ging. Xior stelde opnieuw hoge retentiegraden vast (tot 70%) waardoor sommige studentensteden zoals Gent en Leuven in een mum van tijd volledig verhuurd waren. Deze hoge vraag en snelle verhuuractiviteit stelt Xior in staat de inflatie door te rekenen zonder effect op de stijgende vraag naar studentenkamers.
- ◆ Xior diende haar CO2-reductiedoelstellingen in bij SBTi; een duidelijk engagement naar net-zero carbon.
- ◆ Desinvesteringsprogramma: aankondiging van een verdere versnelling van Xior's desinvesteringsprogramma met 170 MEUR additioneel geïdentificeerde desinvesteringen.

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

Inhoudsopgave

1.	Geconsolideerde financiële resultaten Q1 2023	5
2.	Financiering.....	9
3.	Belangrijke realisaties eerste kwartaal 2023.....	9
4.	Belangrijke realisaties na einde eerste kwartaal	10
5.	Operationele update.....	11
6.	Groeivoorzichten	12
7.	Financieel overzicht	13
8.	Alternatieve prestatie indicatoren (apm's): reconciliatietabellen	18
9.	Glossarium van de alternatieve prestatiemetingen (APM's) gebruikt door Xior Studentenhuisvesting.....	21

Highlights Q1 2023

3,06 miljard
EUR

Reële Waarde



97,8%

bezettingsgraad

in **8** verschillende landen



18.453 K EUR

EPRA winst
deel van de groep
(na correctie IFRIC 21)



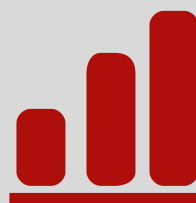
52,64%

LTV



34.096 K EUR

netto
huurresultaat



+5,6%

YoY LfL



18.208

studenten




CO2 targets
ingediend bij
SBTi








1. Geconsolideerde financiële resultaten Q1 2023

Geconsolideerde resultatenrekening (In duizenden €)	31.03.2023	31.03.2022
Nettohuurresultaat	34.096	24.817
Vastgoedresultaat	33.693	23.261
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	19.702	14.424
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	-4.490	-3.316
EPRA winst ² – deel van de groep	14.457	10.171
EPRA winst ² – deel van de groep na correctie IFRIC 21	18.453	13.029
Resultaat op de portefeuille (IAS 40)	-13.794	15.293
Herwaardering van financiële instrumenten (niet-effectieve rente-indekkingen)	-7.120	25.904
Aandeel in het resultaat van joint ventures	69	118
Uitgestelde belastingen	-277	-2.330
Netto resultaat (IFRS)	-6.641	49.502

Portefeuille update	31.03.2023	31.03.2022
Aantal verhuurbare studentenunits	18.208	13.992
Aantal landen	8	4

² Xior Student Housing NV gebruikt alternatieve prestatie maatstaven (APM's) om haar operationele prestatie te meten en op te volgen. De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die vanaf 3 juli 2016 van toepassing zijn voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatie maatstaven. In hoofdstuk 10.8 van het Financieel Jaarverslag 2022 zijn de begrippen opgenomen die Xior als APM's beschouwt. De APM's zijn gemarkeerd met  en voorzien van een definitie, doelstelling en een reconciliatie (zie hoofdstuk 8 en 9 van dit persbericht), zoals vereist door de ESMA-richtlijn.

Geconsolideerde balans (In duizenden €)	31.03.2023	31.12.2022
Eigen vermogen	1.478.798	1.486.461
Eigen vermogen – deel van de groep	1.478.483	1.486.268
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen ³	3.062.367	3.026.885
Loan-to-value	52,64%	51,39%
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁴	52,85%	52,02%

Kerncijfers per aandeel (In duizenden €)	31.03.2023	31.03.2022
Aantal aandelen	34.752.543	27.781.301
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	34.752.543	27.781.301
EPRA winst ⁵ per aandeel 	0,42	0,38
EPRA winst ⁵ per aandeel  – deel van de groep	0,42	0,37
EPRA winst ⁵ per aandeel  na correctie voor IFRIC 21	0,53	0,48
EPRA winst ⁵ per aandeel  na correctie voor IFRIC 21 – deel van de groep	0,53	0,47
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 	-0,40	0,48
Herwaardering indekkingsinstrumenten	-0,20	0,93
Nettoresultaat per aandeel (IFRS) ⁶	-0,19	1,78
Slotkoers van het aandeel	31,00	50,60
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) (voor dividend) – deel van de groep	42,54	37,19

De financiële informatie betreffende de periode eindigend op 31 maart 2023 is opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS).

De gepubliceerde cijfers betreffen geconsolideerde cijfers; conform de wetgeving terzake worden de deelnemingen en dochtervennootschappen geconsolideerd.

1. Nettohuurresultaat

Gedurende het eerste kwartaal van 2023 heeft Xior een nettohuurresultaat gerealiseerd van 34.096 KEUR, t.o.v. 24.817 KEUR in het eerste drie maanden van 2022. Dit is een stijging van 37%. Dit netto huurresultaat zal de komende kwartalen blijven stijgen, aangezien bepaalde acquisities of ontwikkelingen pas in de loop van

³ De reële waarde van de vastgoedbeleggingen is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, exclusief de transactiekosten (zie persbericht van BE-REIT Association van 10 november 2016). De reële waarde komt overeen met de boekwaarde onder IFRS.

⁴ Berekend overeenkomstig het koninklijk besluit van 13 juli 2014 tot uitvoering van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

⁵ Berekend op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

⁶ Gebaseerd op het aantal aandelen.

2023 zullen beginnen met huurinkomsten te genereren. De huidige actieve pipeline bedraagt een geschatte investeringswaarde van c. 587 MEUR, met een totale cost to come van c. 142 MEUR om de actieve pipeline te finaliseren. Voor 2023 en 2024 bedraagt de cost to come respectievelijk 95 MEUR en 36 MEUR. Van de 95 MEUR cost to come in 2023 heeft 67 MEUR betrekking op projecten die in 2023 zullen worden opgeleverd, hetgeen betekent dat een beperkte investering van 67 MEUR zal resulteren in de oplevering van c. 390 MEUR yielding/inkomstengenererende assets met meer dan 2.000 extra verhuurbare units die in 2023 zullen beginnen bij te dragen aan het huurresultaat.

Dit betreft voornamelijk de volgende panden:





- ◆ Mélot Namur: verworven met vertraging in januari 2023 en genereert vanaf dan huurinkomsten;
- ◆ City Lofts Leeuwarden, St. Pietersplein Gent, Hertz Hasselt, Lumiar Lisbon en beide Basecamp ontwikkelingen Aarhus en Malmö: panden worden in de zomer opgeleverd en zullen huurinkomsten genereren vanaf het nieuwe academiejaar;
- ◆ Bodschildijk Veste Eindhoven en Pontoneros Zaragoza: panden zullen deels opgeleverd worden in de zomer en zullen huurinkomsten genereren vanaf het nieuwe academiejaar.




Per 31 maart 2023 heeft Xior voor 62% van de huurinkomsten like for like kunnen berekenen. Voor deze huurinkomsten heeft de onderneming een jaar op jaar groei van 5.6% gerealiseerd t.o.v. 31 maart 2022. Merk op dat de bruto huurinkomsten in Q1 2023 zijn gedaald ten opzichte van Q4 2022 om de volgende redenen:

- In Spanje hanteren de residenties een all-in prijs, inclusief F&B – vanaf Q1 2023 heeft Xior een herclassificatie gemaakt van de F&B 'inkomsten' uit de bruto huur naar overige met huur gerelateerde inkomsten en kosten (om het netto te tonen zonder de F&B kosten).
- In Q4 2022 werden de huurgaranties voor sommige panden voor de volledige 6 maanden van H2 2022 over slechts één kwartaal geboekt, terwijl er nu in Q1 2023 rekening gehouden wordt met de huurgaranties voor 3 maanden.

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 97,8% over het eerste kwartaal van 2023.

2. EPRA winst

EPRA winst  (exclusief portefeuilleresultaat, exclusief uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40-correcties, en exclusief impact van de variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva) bedraagt 14.482 KEUR, t.o.v. 10.517 KEUR per Q1 2022. De EPRA winst  – deel van de groep bedraagt 14.457 KEUR. De EPRA winst  na correctie voor IFRIC 21 bedraagt 18.478 KEUR per 31 maart 2022, t.o.v. 13.375 KEUR per Q1 2022. De EPRA winst  na correctie voor IFRIC 21 aanpassing – deel van de groep bedraagt 18.453 KEUR.

De EPRA winst  per aandeel⁷ bedraagt 0,42 EUR, de EPRA winst  per aandeel – deel van de groep bedraagt 0,42 EUR. Na correctie voor IFRIC 21 bedraagt de EPRA winst 0,53 EUR per aandeel en de EPRA winst per aandeel  na correctie voor IFRIC 21 – deel van de groep 0,53 EUR.

In KEUR	31/03/2023	Per aandeel	31/03/2022
EPRA winst	14.482	0,42	10.517
EPRA winst – deel van de groep	14.457	0,42	10.171
EPRA winst – na correctie voor IFRIC 21	18.478	0,53	13.375
EPRA winst – na correctie voor IFRIC 21 - deel van de groep	18.453	0,53	13.029

Ten gevolge van de toepassing van de boekhoudkundige regel "IFRIC 21 Heffingen" (die werd ingevoerd vanaf het boekjaar 2015) werd in de cijfers van 31 maart 2023 een provisie opgenomen voor het volledige jaar 2023 voor wat betreft onroerende voorheffing, Nederlandse taken op vastgoed, taken op tweede verblijven en de

⁷ Voor de berekening van de EPRA winst per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 31 maart 2023, zijnde 34.752.543.

zogenaamde "abonnementstaks". Dit heeft een grotere negatieve impact op het resultaat van het eerste kwartaal van 2023, vermits deze kosten niet gespreid worden over de verschillende kwartalen maar volledig ten laste worden genomen in het eerste kwartaal.

Het effect van deze boekhoudkundige verwerking zal afnemen naarmate het boekjaar vordert. Indien deze kosten wel gespreid in resultaat zouden worden genomen, waarbij in elk kwartaal één vierde van de kost wordt genomen, dan zou het resultaat per 31 maart 2023 verhogen ten belope van een bedrag van 3.996 KEUR. In die hypothese zou de EPRA winst – deel van de groep 18.453 KEUR bedragen.

3. Netto resultaat

Het nettoresultaat bedraagt -6.641 KEUR per 31 maart 2023 t.o.v. 49.502 KEUR per 31 maart 2022. Het nettoresultaat per aandeel bedraagt -0,19 EUR⁸. De daling van het nettoresultaat in vergelijking met vorig jaar is vooral te wijten aan het effect van de reële waarde op financiële instrumenten, die negatief was in Q1 2023 en positief in Q1 2022.

Het nettoresultaat bevat de impact van de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, ander portefeuilleresultaat, uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva. EPRA winst is het nettoresultaat gecorrigeerd voor de hierboven genoemde elementen.

4. Reële waarde van de vastgoedportefeuille

Per 31 maart 2023 bestaat de portefeuille uit 18.208 verhuurbare studentenunits. De totale vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd aan een bedrag ten belope van 3.062.367 MEUR per 31 maart 2023. De herwaarderings bleven stabiel in het eerste kwartaal dankzij het positieve effect van de huurgroei. De herwaardering van de portefeuille bleef beperkt tot slechts -0,3% (vs. Q4 2022) (-8,6 MEUR).

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

De huidige actieve pijplijn bedraagt c. 587 MEUR aan geraamde investeringswaarde met een resterende totale kostprijs van c. 142 MEUR om de hele actieve pijplijn af te werken. Voor 2023 en 2024 bedragen de kosten respectievelijk 95 MEUR en 36 MEUR. Van deze actieve pijplijn zullen 2.000 nieuwe units worden opgeleverd in 2023 en vanaf het volgende academiejaar inkomsten beginnen te genereren. Voor alle activa in de landbank pipeline (c. 376 MEUR geschatte investeringswaarde) wordt het vergunningsproces voortgezet, maar er is nog geen besluit genomen over het opstarten van de bouw.

Indien alle gecommitteerde acquisities en projecten gerealiseerd worden, stijgt de portfolio verder naar c. 3.6 miljard EUR, met meer dan 26.100 verhuurbare studentenunits.

5. LTV

Per 31 maart 2023 bedroeg de LTV 52,64%, t.o.v. 51,39% per 31 december 2022.

⁸ Dit is gebaseerd op het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

2. Financiering

Per 31 maart 2023 had de Vennootschap financieringsovereenkomsten afgesloten met 19 kredietverstrekkers voor een bedrag van 1.704 MEUR. Per 31 maart 2023 had de Vennootschap voor 1.612 MEUR aan financieringen opgenomen.

De Vennootschap tracht de looptijd van de leningen te spreiden; waarbij de gemiddelde looptijd 4,79 jaar bedraagt per 31 maart 2023. Dit omvat niet de CP notes, die allen een korte looptijd hebben.

Verder is Xior in grote mate beschermd tegen een stijgend renteklimaat door de langlopende afdekking van haar bestaande schuldpositie, waarbij per 31 maart 2023 83% van de financiering (1.612 MEUR) is afgedekt voor een looptijd van 6,41 jaar, hetzij via renteswapovereenkomsten (833 MEUR), hetzij via vaste rentevoeten (500 MEUR). Aangezien deze afdekkingen niet plaatsvinden op het niveau van de afzonderlijke financieringen, maar voor een langere looptijd dan de onderliggende leningen, leidt het aflopen van de afzonderlijke financieringen niet tot een extra renterisico.

De gemiddelde financieringskost¹ voor Q1 2023 bedraagt 2,37% (Q1 2022: 1,79%).

3. Belangrijke realisaties eerste kwartaal 2023

Closing Rue Mélot Namen

In 2019 werd een overeenkomst getekend voor de aankoop van een te ontwikkelen studentencomplex in Namen. Na de ontwikkeling zou dit gebouw door Xior worden aangekocht. Het gebouw werd ondertussen opgeleverd en bijgevolg vond op 9 januari 2023 de overdracht plaats van de aandelen van de vennootschap AXS Namur IV (ondertussen werd de naam gewijzigd in Xior Namur).

Beëindiging van de intentieovereenkomst tot overname Aachen BlueGate

Op 22 februari 2023 kondigde Xior de beëindiging aan van de eerder aangekondigde intentieovereenkomst tot overname van het project Aachen BlueGate (totale investeringswaarde 150 MEUR). De overeenkomst werd met wederzijdse instemming en zonder compensatie beëindigd. Bijgevolg zal de in Q3/Q4 2023 geplande investering niet plaatsvinden. Voor meer informatie, zie het persbericht van 22 februari 2023.

Xior oefent uitstelrecht finale deel Basecamp transactie uit

Op 31 maart 2023 meldde Xior dat het, zoals voorzien in de transactiedocumentatie voor de Basecamp transactie, gebruik heeft gemaakt van het recht van uitstel voor het laatste deel van deze transactie, bestaande uit de overname van de management- en ontwikkelingsmaatschappijen van de Basecamp groep, voor minimaal zes maanden en maximaal één jaar. Als gevolg van het invoeren van dit uitstelrecht zal Xior de eerste tranche van de overnameprijs, c. 36 MEUR, vergoeden in aandelen tegen een uitgifteprijs van 44 EUR per aandeel op 25 april 2023. Het uitstel van dit laatste deel van de Basecamp transactie heeft geen invloed op de eerder aangekondigde winst- en dividendverwachting voor 2023, namelijk 2,20 EUR EPS en 1,76 EUR DPS en heeft geen negatief effect op de schuldgraad. Zie voor meer informatie het persbericht van 31 maart 2023.

4. Belangrijke realisaties na einde eerste kwartaal

Update desinvesteringsprogramma

Zoals aangekondigd in het persbericht van 19 april 2023, versnelt Xior haar desinvesteringsprogramma verder met 170 MEUR aan bijkomende geïdentificeerde desinvesteringen. Meer concrete informatie hierover zal rond de halfjaarcijfers worden gepubliceerd.

Kapitaalverhoging van c. 38 MEUR

Op 25 april 2023 vond een kapitaalverhoging van c. 38 MEUR plaats wat resulteerde in de uitgifte van 865.618 nieuwe aandelen tegen een uitgifteprijs van 44 EUR per aandeel. Deze kapitaalverhoging vond plaats in het kader van het laatste deel van de Basecamp transactie, met name de inbreng van de Basecamp-management en de ontwikkelingsactiviteiten. Het overgrote deel van deze aandelen is ook onderworpen aan een lock-up van 6 maanden, zoals beschreven in de verrichtingsnota van 13 september 2022. De nieuwe aandelen zullen vanaf 27 april 2023 op de beurs worden genoteerd.



5. Operationele update



5.1 ESG-update

Xior heeft op 19 april 2023 haar duurzaamheidsverslag 2022 gepubliceerd. Dit verslag is beschikbaar op de website van Xior en bevat de belangrijkste duurzaamheidsprestaties van Xior in 2022.

CO2-reductiedoelstellingen ingediend bij SBTi: Xior heeft op 11 april 2023 haar STBi CO2-reductiedoelstellingen ingediend. Dit plan brengt de weg van Xior naar net zero carbon tegen 2050 in kaart. In 2030 zal Xior haar scope 1 & 2 CO2-voetafdruk met 42% hebben verminderd ten opzichte van 2020. De doelstellingen worden nu beoordeeld door SBTi en zodra deze zijn gevalideerd zal Xior meer informatie verstrekken over de CO2-doelstellingen en het reductieplan.

Sustainable finance framework & betaalbare huisvesting: In het licht van de stijgende prijzen en de bezorgdheid over meer betaalbare studentenhuisvesting werd het duurzame financieringskader van Xior ook uitgebreid met sociale criteria op basis van betaalbaarheid en sociale prijzen.

Energiebewustzijn en -monitoring: De wereldwijde energiecrisis en de stijging van de energieprijzen toonden vorig jaar opnieuw het belang aan van energiezuinige woningen, waarin Xior blijft investeren. Xior zorgde voor duidelijke & snelle communicatie over de energieprijzen naar haar studenten, zodat ook zij niet voor verrassingen kwamen te staan. De Xior-teams lanceerden ook campagnes om alle studenten bewust te maken over hun eigen verbruik. Xior blijft de situatie op de voet volgen en is nu bezig met energiemonitoring om nog beter te kunnen reageren en de portefeuille verder te optimaliseren.

Ethics & ESG comité en ethics audit: Eind 2022 vond het eerste ESG & Ethics comité plaats, waar verder strategisch werd nagedacht over Xior's doelstellingen en hoe deze bereikt zullen worden. Hierbij geldt ook een duidelijke ambitie om Xior's ESG-ambities in de hele organisatie te verankeren en het bewustzijn bij alle medewerkers te vergroten. De eerste volledige Ethics audit vond plaats in december 2022.



Nieuwe supplier code voor leveranciers: Xior's leveranciers, onderaannemers, externe dienstverleners en andere zakenpartners zijn belangrijke actoren waardoor Xior al zijn stakeholders kan bedienen. Daarom zet Xior zich in om te werken met leveranciers die dezelfde principes op vlak van duurzaamheid en ethisch gedrag delen als Xior zelf. Xior eist van elke partner een verbintenis tot verantwoorde bedrijfspraktijken en duurzame ontwikkeling via haar nieuwe supplier code of conduct. Deze code stelt normen voor ethisch en eerlijk zakendoen en beschrijft hoe Xior van haar leveranciers verwacht dat zij mensen behandelen, zaken doen en het milieu verbeteren in samenwerking met andere partijen.

5.2 Update verhuurseizoen

Stormloop naar studentenkamers blijft verhuurseizoen stimuleren

Het verhuurseizoen van Xior verloopt vlot dankzij de gezonde studentenmarkt, met een aanhoudende toeloop naar studentenkamers door het aanhoudende tekort aan kwaliteitsvolle studentenwoningen in heel Europa. Net als de afgelopen twee jaar wordt er weer massaal gezocht naar studentenkamers en draait het verhuurseizoen in veel steden al op volle toeren. In sommige landen stroomden de aanvragen eind vorig jaar al binnen, waardoor de verhuur voor volgend academiejaar opnieuw vroeger van start ging. In de steden waar het verhuurseizoen al begonnen was, werden opnieuw hoge retentiegraden vastgesteld (tot 70%) waardoor sommige studentensteden zoals Gent en Leuven in een mum van tijd volledig verhuurd waren. Deze hoge vraag en snelle verhuuractiviteit stelt Xior in staat de inflatie door te rekenen, zonder de toenemende vraag naar studentenkamers te beïnvloeden. De retentiecijfers zijn ook zeer hoog. In de landen waar het verhuurseizoen gewoonlijk later begint, ziet Xior al grote aantallen aanvragen, met wachtlijsten tot gevolg.

5.3 Optimalisering van de portefeuille – desinvesteringsprogramma

Xior kondigde vorig jaar een desinvesteringsprogramma aan van haar minst efficiënte, minst duurzame of niet-kernactiviteiten om haar portefeuille te optimaliseren en haar leverage onder controle te houden. Op 19 april 2023 publiceerde Xior een update van dit desinvesteringsprogramma:

- de eerste fase met in totaal 60 MEUR geïdentificeerde activa is reeds volledig gerealiseerd. Deze activa zijn ofwel reeds verkocht, of staan onder een overeenkomst/bindend bod, of onder exclusiviteit met een verwachte realisatie voor jaareinde en een verkoopwaarde minstens gelijk is aan de boekwaarde.
- Xior blijft inzetten op haar desinvesteringsprogramma en versnelt dit verder door de aankondiging van een tweede, substantiëlere fase met ongeveer 170 MEUR aan aanvullende geïdentificeerde desinvesteringen. Om de vertrouwelijkheid van het lopende biedingsproces te bewaren, kan Xior op dit moment geen verdere details geven over de betrokken eigendommen. Xior verwacht hierover meer informatie te verstrekken bij de publicatie van de halfjaarresultaten.
- De volledige voltooiing van beide fasen van het desinvesteringsprogramma wordt verwacht vóór eind 2023, wat een positief effect zou hebben op de LTV van ongeveer 3,8% pro forma per 31 maart 2023.

6. Groeivoorzichten

Op basis van de nu beschikbare informatie bevestigt Xior haar verwachte EPRA-winst voor 2023. Het bedrijf verwacht voor het boekjaar 2023 een EPRA-winst per aandeel van ten minste 2,20 EUR, wat een stijging van 6,3% betekent ten opzichte van de winst in 2022 (2,07 EUR per aandeel). Dit betekent een aanzienlijke stijging van 22% van de winst per aandeel over de afgelopen twee jaar (vergeleken met 1,80 EUR per aandeel in 2021). Xior verwacht voor 2023 een brutodividend per aandeel van 1,76 EUR met een minimale pay-out van 80%. Gezien het huidige onzekere macro-economische klimaat blijft balansdiscipline op lange termijn de belangrijkste focus, om de loan-to-value terug te brengen tot ongeveer 50%.

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

7. Financieel overzicht

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

Activa <i>(In duizenden €)</i>	31.03.2023	31.12.2022
I. VASTE ACTIVA	3.174.887	3.144.761
B. Immateriële vaste activa	1.780	1.506
C. Vastgoedbeleggingen	3.062.367	3.026.885
a. Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2.546.445	2.517.237
b. Projectontwikkelingen	515.922	509.647
D. Andere materiële vaste activa	11.958	11.105
a. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	11.958	11.105
E. Financiële vaste activa	59.280	66.052
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	57.227	64.347
Andere	2.053	1.705
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	18.093	20.101
H. Uitgestelde belastingen - activa	5.684	3.478
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	15.724	15.635
II. VLOTTENDE ACTIVA	90.017	71.137
D. Handelsvorderingen	2.891	3.732
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	63.782	44.491
a. Belastingen	9.414	11.327
c. Andere	54.368	33.164
F. Kas en kasequivalenten	8.110	7.824
G. Overlopende rekeningen	15.234	15.091
Voorafbetaalde vastgoedkosten	3.026	3.711
Gelopen, niet-vervallen vastgoedopbrengsten	6.432	3.821
Andere	5.776	7.559
TOTALE ACTIVA	3.264.903	3.215.899



PASSIVA (In duizenden €)	31.03.2023	31.12.2022
EIGEN VERMOGEN	1.478.798	1.486.461
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	1.478.483	1.486.268
A. Kapitaal	620.103	620.103
a. Geplaatst kapitaal	625.546	625.546
b. Kosten kapitaalverhoging (-)	-5.443	-5.443
B. Uitgiftepremie	686.144	686.144
C. Reserves	178.908	-6.164
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	24.298	24.298
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-34.736	-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	-12.838	-12.838
Reserves voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de equity methode	-7.405	-7.405
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	-3.809	-2.755
Overige reserves	31.601	29.602
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	181.798	-2.330
D. Nettoresultaat van het boekjaar	-6.672	186.186
II. Minderheidsbelangen	315	193
VERPLICHTINGEN	1.786.105	1.729.437
I. Langlopende verplichtingen	1.523.460	1.472.890
B. Langlopende financiële schulden	1.445.626	1.397.028
a. Kredietinstellingen	1.187.376	1.138.689
b. Financiële leasing	4.936	5.018
c. Andere	253.314	253.322
E. Andere langlopende verplichtingen	1.733	2.038
F. Uitgestelde belastingen verplichtingen	76.100	73.824
a. Exit taks	2.214	1.252
b. Andere	73.976	72.572

II. Kortlopende verplichtingen	262.646	256.548
B. Kortlopende financiële schulden	171.285	163.592
a. Kredietinstellingen	171.285	163.592
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	47.129	47.573
a. Exit taks	0	0
b. Andere	47.129	47.573
Leveranciers	18.566	22.291
Huurders	502	1.351
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	28.061	23.931
E. Andere kortlopende verplichtingen	29.397	29.335
Andere	29.397	29.355
F. Overlopende rekeningen	14.836	16.048
a. Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	2.852	3.702
b. Gelopen, niet vervallen interesten	3.720	3.343
c. Andere	8.264	9.003
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3.264.903	3.215.899

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

Resultatenrekening <i>(In duizenden €)</i>	31.03.2023	31.03.2022
I. (+) Huurinkomsten	34.171	25.079
(+) Huurinkomsten	31.281	23.967
(+) Huurgaranties	2.978	1.233
(-) Huurkortingen	-88	-121
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-75	-262
NETTO HUURRESULTAAT	34.096	24.817
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	5.905	5.643
- Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	5.867	5.627
- Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	38	16
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-6.956	-7.032
- Huurlasten gedragen door de eigenaar	-6.899	-7.014
- Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-57	-18

VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	648	-167
VASTGOEDRESULTAAT	33.693	23.261
IX. (-) Technische kosten	-1.790	-1.184
Recurrente technische kosten	-1.792	-1.191
(-) Herstellingen	-1.440	-1.009
(-) Verzekeringspremies	-352	-182
Niet recurrente technische kosten	2	8
(-) Schadegevallen	2	8
X. (-) Commerciële kosten	-248	-143
(-) Publiciteit...	-201	-98
(-) Juridische kosten	-47	-45
XI. (-) Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-186	-164
XII. (-) Beheerskosten van het vastgoed	-2.776	-1.491
(-) Beheerskosten (extern)	0	0
(-) Beheerskosten (intern)	-2.776	-1.491
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	-4.850	-2.938
(-) Honoraria architecten	-1	0
(-) Honoraria schatters	-157	-89
(-) Andere vastgoedkosten	-4.692	-2.848
(+/-) VASTGOEDKOSTEN	-9.849	-5.919
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	23.844	17.341
XIV. (-) Algemene kosten van de vennootschap	-4.734	-2.920
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	593	3
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	19.702	14.424
XVI. (+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	89
XVII. (+/-) Resultaat op de verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-8.614	15.828
(+) Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	21.913	19.819
(-) Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-30.527	-3.991
XIX. (+) Andere portefeuilleresultaat	-5.180	-624
OPERATIONEEL RESULTAAT	5.908	29.718

XX. (+) Financiële opbrengsten	265	147
(+) Geïnde interesten en dividenden	265	147
XXI. (-) Netto interestkosten	-4.392	-2.844
(-) Nominale interestlasten op leningen	-6.310	-1.834
(-) Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-102	-102
(-) Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	2.019	-908
XXII. (-) Andere financiële kosten	-363	-619
- Bankkosten en andere commissies	-181	-454
- Andere	-181	-165
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-7.120	25.904
(+/-) FINANCIËEL RESULTAAT	-11.610	22.587
XXIV Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	69	118
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-5.634	52.423
XXV. Vennootschapsbelastingen	-730	-591
XXVI. Exit taks	0	-71
XXVII. Uitgestelde belasting	-277	-2.258
(+/-) BELASTINGEN	-1.007	-2.920
NETTO RESULTAAT	-6.641	49.502
EPRA WINST	14.482	10.517
EPRA WINST - DEEL VAN DE GROEP	14.457	10.171
RESULTAAT VAN DE PORTEFEUILLE	-13.794	15.293
UITGESTELDE BELASTINGEN M.B.T. IAS 40 CORRECTIES	-277	-2.330
VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	-7.052	26.022
EPRA WINST  PER AANDEEL (in EUR)	0,42	0,38
EPRA WINST  PER AANDEEL (in EUR) – DEEL VAN DE GROEP	0,42	0,37



8. ALTERNATIEVE PRESTATIE INDICATOREN (APM's): RECONCILIATITABELLEN

EPRA winst	31.03.2023	31.03.2022
Nettoresultaat	-6.641	49.502
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	8.614	-15.828
Ander portefeuilleresultaat	5.180	624
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-89
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	7.052	-26.022
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	277	2.330
EPRA winst	14.482	10.517
EPRA winst - deel van de groep	14.457	10.171

EPRA winst na correctie IFRIC 21	31.03.2023	31.03.2022
Nettoresultaat	-6.641	49.502
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	8.614	-15.828
Ander portefeuilleresultaat	5.180	624
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-89
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	7.052	-26.022
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	277	2.330
EPRA winst	14.482	10.517
Impact IFRIC 21	3.996	2.859
EPRA winst na correctie IFRIC 21	18.478	13.375
EPRA winst na correctie IFRIC 21 - deel van de groep	18.453	13.029

Resultaat van de portefeuille	31.03.2023	31.03.2022
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	89
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-8.614	15.828
Ander portefeuilleresultaat	-5.180	-624
Resultaat van de portefeuille	-13.794	15.293

Gemiddelde interestvoet	31.03.2023	31.03.2022
Nominale interestlasten op leningen	6.310	1.834
Kosten van toegelaten afdekkinginstrumenten	-2.019	908
Geactiveerde interesten	4.678	929
Gemiddelde uitstaande schuld gedurende de periode	1.589.557	981.684
Gemiddelde interestvoet	2,26%	1,50%
Gemiddelde interestvoet excl. kosten van toegelaten afdekkinginstrumenten	2,77%	1,13%

Gemiddelde financieringskosten	31.03.2023	31.03.2022
Nominale interestlasten op leningen	6.310	1.834
Kosten van toegelaten afdekkinginstrumenten	-2.019	908
Geactiveerde interesten	4.678	929
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van de financiële schulden	102	102
Bankkosten en andere commissies	363	619
Gemiddelde uitstaande schuld gedurende de periode	1.589.557	981.684
Gemiddelde financieringskost	2,37%	1,79%
Gemiddelde financieringskost excl. kosten van toegelaten afdekkinginstrumenten	2,88%	1,42%

Per 31.03.2023	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
IFRS eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen	1.478.483	1.478.483	1.478.483	1.478.483	1.478.483
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	315	315
IN MINDERING					
Uitgestelde belastingen in relatie tot FV-winst op IP	73.976	73.976	XXXXXXXXXX	73.976	XXXXXXXXXX
FV van de financiële instrumenten	-57.227	-57.227	XXXXXXXXXX	-57.227	XXXXXXXXXX
Immateriële vaste activa per IFRS BS	XXXXXXXXXX	1.780	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
TOEVOEGEN					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	78.797	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Mutatierechten	179.216	n.v.t.	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
NAV	1.674.448	1.493.452	1.557.280	1.495.547	1.478.798

Volledig verwaterd aantal aandelen	34.752.543	34.752.543	34.752.543	34.752.543	34.752.543
NAV per aandeel	48,18	42,97	44,81	43,03	42,55
NAV per aandeel - deel van de groep	48,18	42,97	44,81	43,03	42,54

Per 31.03.2023	Reële waarde	% van totale portefeuille	% excl. uitgestelde belastingen
Portefeuille die onderworpen is aan uitgestelde belastingen en die bedoeld is om aan te houden en niet verkocht op lange termijn	3.062.367	100	100
Portefeuille onderworpen aan gedeeltelijke uitgestelde belasting en belastingstructurering	0	0	0

Per 31.12.2022	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
<i>IFRS eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen</i>	1.486.268	1.486.268	1.486.268	1.486.268	1.486.268
<i>Minderheidsbelangen</i>	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	193	193
IN MINDERING					
<i>Uitgestelde belastingen in relatie tot tot FV winsten op IP</i>	72.572	72.572	XXXXXXXXXX	72.572	XXXXXXXXXX
<i>FV van financiële instrumenten</i>	-64.347	-64.347	XXXXXXXXXX	-64.347	XXXXXXXXXX
<i>Immateriële vaste Activa per IFRS BS</i>	XXXXXXXXXX	1.506	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
TOEVOEGEN					
<i>FV van vastrentende schulden</i>	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	85.939	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<i>Mutatierechten</i>	143.285	n.v.t.	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
NAV	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
NAV per aandeel	47,13	42,96	45,24	43,01	42,77
NAV 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 die onderworpen is aan uitgestelde belastingen en die bedoeld is om aan te houden en niet te verkopen op de lange termijn.	3.026.885	100	100
Portefeuille die onderworpen is aan een gedeeltelijke uitgestelde belasting en aan fiscale structurering	0	0	0

9. Glossarium van de alternatieve prestatie metingen (APM's) gebruikt door Xior Studentenhuisvesting

benaming	APM	Definitie	Gebruik
EPRA winst		Nettoresultaat +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen +/- ander portefeuilleresultaat +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties	Metten van het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, ander portefeuilleresultaat, resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40. Dit geeft aan in welke mate dividendbetalingen door de winst worden ondersteund.
Resultaat van de portefeuille		Resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen +/- ander portefeuilleresultaat	Metten van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst/verlies op vastgoedbeleggingen
Gemiddelde interestvoet		Interestkosten inclusief IRS interestkosten gedeeld door de gemiddelde uitstaande schuld gedurende de periode	Metten van de gemiddelde interestkost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren
Gemiddelde interestvoet excl. IRS interestkosten		Rentelasten exclusief IRS interestkosten gedeeld door de gemiddelde uitstaande schuld gedurende de periode	Metten van de gemiddelde interestkost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren
Gemiddelde financieringskost		Interestkosten inclusief IRS interestkosten + arrangement fees en commitment fees gedeeld door de gemiddelde uitstaande schuld gedurende de periode	Metten van de gemiddelde financieringskost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren
Gemiddelde financieringskost excl. IRS interestkosten		Interestkosten exclusief IRS interestkosten + arrangement fees en commitment fees gedeeld door gemiddelde uitstaande schuld gedurende de periode	Metten van de gemiddelde financieringskost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren
EPRA winst per aandeel		Netto resultaat +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen +/- overig portefeuilleresultaat +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties, gedeeld door het gemiddeld aantal aandelen	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA NAW		Dit is de NAW die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting niet zullen voorkomen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA NNAW		EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de (i) reële waarde van de financiële instrumenten, (ii) de reële waarde van de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen van de NAV per IFRS-jaarrekeningen om de belanghebbenden de meest relevante informatie over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap, onder verschillende scenario's te verstrekken.
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)		Veronderstelt dat entiteiten nooit vastgoed verkopen en beoogt de waarde	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA

	weer te vertegenwoordigen die nodig is om het vastgoed te herbouwen.	NAV metrics maken aanpassingen van de NAV per IFRS-jaarrekeningen om de belanghebbenden de meest relevante informatie over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap, onder verschillende scenario's te verstrekken.
EPRA Net Tangible Assets (NTA)	Aangenomen wordt dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van onvermijdelijke uitgestelde belastingen zich kristaliseren.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen van de NAV per IFRS-jaarrekeningen om de belanghebbenden de meest relevante informatie over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap, onder verschillende scenario's te verstrekken.
EPRA Net Disposal Value (NDV)	Vertegenwoordigt de aandeelhouderswaarde in een 'uitverkoop scenario', waarbij uitgestelde belasting, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen zijn berekend, na aftrek van de daaruit voortvloeiende belasting.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen van de NAV per IFRS-jaarrekeningen om de belanghebbenden de meest relevante informatie over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap, onder verschillende scenario's te verstrekken.
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huur op afsluitdatum, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (Aangepast NIR)	De maatstaf integreert een aanpassing van de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes of andere niet-vervallen huurincentives.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
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 de bruto huurinkomsten, verminderd met de 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 de bruto huurinkomsten, verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers

Voor meer informatie kan u contact opnemen met:

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

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

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



Over Xior Student Housing

Xior Student Housing NV is de eerste Belgische openbare GVV, gespecialiseerd in het segment van de studentenhuising 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 maart 2023, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van c. 3.06 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 Nederland en Frans. In het geval van tegenstrijdigheden zal de Engelse versie primeren.