



Resultaten Q3 2023 Xior Student Housing

Tussentijdse resultaten per 30.09.2023

26 oktober 2023

**XIOR**
STUDENT HOUSING

Sterke start van nieuw academiejaar: record LfL huurgroei van 7,14%

Bevestiging van 2023 EPS & DPS guidance

Stabiele waarderingen ondersteund door groeiende inkomsten



Commerciële update – sterke start van nieuw academiejaar met record LfL huurgroei

- ◆ IJzersterk bedrijfsmodel met bewezen pricing power resulterend in een LfL-huurgroei van 7,14% YoY
- ◆ Onderaanbod en toenemende vraag naar studentenkamers leidt tot consistent hoge bezettingsgraad van 98%
- ◆ Versnelde *ramp-up* van nieuwe voltooide residenties overtreft verwachtingen
- ◆ Positieve vooruitzichten op lange termijn dankzij de veerkrachtige en groeiende vraag naar hoger onderwijs en de toenemende studentenpopulatie

Portefeuille & pipeline update: stabiele waarderingen ondersteund door groeiende inkomsten

- ◆ Portefeuillewaarderingen zijn veerkrachtig en blijven stabiel met beperkte herwaardering van -0,78% YtD
- ◆ Gecommitteerde capex gereduceerd tot ca. 83 MEUR (t.o.v. 203 MEUR in Q3 2022) na succesvolle afronding projecten
- ◆ Oplevering van meer dan 1.800 nieuwe studentenunits in Q3 die zullen beginnen bijdragen aan de winst
- ◆ Geïdentificeerde assets voor verkoop nemen toe tot ca. 340 MEUR door toevoeging van residentie Zernike Groningen
- ◆ Xior is ook actief op zoek naar een strategische JV-partnership waarvoor een shortlist is opgesteld en besprekingen zijn gestart

Financiële update – solide resultaten gedreven door sterke huur & winstgroei

- ◆ Sterke resultaten dankzij winstgroei en een grotere en efficiëntere portefeuille
- ◆ Bevestigde EPS & DPS guidance voor 2023 op EUR 2,20 en EUR 1,76/aandeel, beide +6,3% YoY
- ◆ Unieke marktfundamentals zullen verdere huur- en winstgroei blijven ondersteunen
- ◆ LTV stabiel op 54,91% (vs. 54,43% in H1 2023), als resultaat van standvastige waarderingen
- ◆ LTV te verlagen door actief verdere desinvesteringen voort te zetten
- ◆ Financieringskost onder controle op 2,54% dankzij macro-hedging



Inhoudsopgave


1. Kerncijfers resultaten Q3 2023 – solide cijfers dankzij sterke inkomensgroei	4
2. Update desinvesteringsprogramma – Geïdentificeerde assets voor verkoop nemen toe tot ca. 340 MEUR	5
3. Commerciële update – sterke operationele prestaties	8
4. Update financiële kalender 2023-2024	9
5. Geconsolideerde financiële resultaten Q3 2023.....	10
6. Financiering	13
7. Belangrijke realisaties in de eerste negen maanden van 2023.....	14
8. Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het derde kwartaal.....	14
9. Vooruitzichten	15
10. Financieel overzicht.....	15
11. Alternatieve prestatie indicatoren (APM's): reconciliatietabellen.....	21
12. Glossarium van de alternatieve prestatie indicatoren (APM's) gebruikt door Xior Studentenhuisvesting	24



Highlights Q3 2023

3,2 miljard
EUR
Reële waarde



98% bezettingsgraad 
in **8** verschillende landen

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

54,91%
LTV



106.422 K EUR 
netto
huurresultaat


19.536
verhuurbare
units

7,14%
YoY LfL




CO2-targets
gevalideerd door
SBTi

1. Kerncijfers resultaten Q3 2023 – solide cijfers dankzij sterke inkomensgroei

- **EPRA winst** – deel van de groep van 1,51 EUR per aandeel¹ (1,55 EUR na correctie IFRIC 21)
- EPRA winst – deel van de groep van 53.355 KEUR, een stijging van 33,84% t.o.v. Q3 2022 (54.809 KEUR na correctie IFRIC 21)
- **Netto huurresultaat stijgt** naar 106.422 KEUR, een stijging van 41% t.o.v. Q3 2022
- **Record huurgroei LfL** van 7,14% YoY
- **Portefeuillewaarderingen** zijn **veerkrachtig** en blijven **stabiel** met beperkte herwaardering van -0,78% YtD
- **EPRA NAV/aandeel**² – deel van de groep van 41,33 EUR, een **stijging** t.o.v. H1 2023 van 40,92 EUR
- **EPRA NTA/aandeel** van 41,25 EUR hoger vs. H1 2023 van 40,85 EUR
- **LTV** van 54,91% blijft stabiel t.o.v. 54,43% per H1 2023. Gezien de huidige onzekere macro-economische omgeving blijft balansdiscipline op lange termijn de belangrijkste focus, om de LTV terug te brengen tot onder 50%
- **Schuldgraad** van 55,25% blijft stabiel vergeleken met 55,31% op H1 2023. Technisch effect van earn-out met betrekking tot Basecamp-transactie: 34 MEUR wordt onder IFRS-regels opgenomen als schuld totdat deze in aandelen zal worden betaald (50% op 31 maart 2024 en 50% op 31 maart 2025). Er is geen cash-out en de schuldgraad zou 54,24% zijn als de earn-out verplichting geboekt zou zijn als eigen vermogen
- **Financieringskost onder controle:** 2,54% vs. 2,4% per H1 dankzij macro-hedging
- **Bezettingsgraad van 98%** blijft **hoog en stabiel** voor Q3 2023
- De vastgoedportefeuille stijgt **toe tot 3.175 MEUR**, met 19.536 **verhuurbare studentenunits**. Als de volledige gecommiteerde pijplijn wordt gerealiseerd, stijgt de portefeuille naar ca. 3,6 miljard EUR, met ca. 26.000 verhuurbare studenteneenheden³
- **EPS- en DPS-vooruitzichten herbevestigd** op respectievelijk 2,20 EUR en 1,76 EUR (+6,3% YoY)

2. Update desinvesteringsprogramma – Geïdentificeerde assets voor verkoop nemen toe tot ca. 340 MEUR

Om de leverage onder controle te houden, implementeerde Xior een desinvesteringsprogramma met een focus op de verkoop van de minst efficiënte, minst duurzame en non-core assets, wat resulteerde in een verbeterde algemene kwaliteit en efficiëntie van de portefeuille van Xior.

Xior versterkt dit desinvesteringsprogramma en verhoogt het totale bedrag tot ca. 340 MEUR door de studentenresidentie (Zernike Toren in Groningen) toe te voegen aan de lijst "geïdentificeerd voor potentiële verkoop". Dit verkoopproces is al in volle gang en er is veel belangstelling van investeerders. Uit deze expressies van belangstelling is besloten om de Naritaweg/Barajasweg panden in Amsterdam samen met Zernike aan te bieden als een portefeuilledeel, waarbij optimaal wordt ingespeeld op het type investeerder dat geschikt is voor deze omvang en dit type investering.

Voor de resterende, verkoop van non-core, minder efficiënte en minder duurzame assets, zal de gefaseerde verkoop, van gebouw tot gebouw, worden voortgezet met het oog op het verkrijgen van de best mogelijke prijs en het zoveel mogelijk behouden van aandeelhouderswaarde. De vraag naar studentenhuysvesting als beleggingscategorie blijft sterk, gezien de prijszettingkracht en de sterke fundamentals van studentenhuysvesting.

¹ De cijfers per aandeel zijn berekend op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen, rekening houdend met het dividendrecht van de betreffende aandelen, tenzij anders aangegeven.

² Gebaseerd op het aantal uitstaande aandelen.

³ Zonder rekening te houden met de lopende desinvesteringen tot deze volledig gerealiseerd zijn.

De LTV bleef stabiel op 54,91% vs. 54,43% in H1 2023, nog steeds op een tijdelijke piek omdat het positieve effect van het desinvesteringsprogramma dat gerealiseerd werd in Q3 werd geneutraliseerd door capex. Het merendeel van de desinvesteringen worden nog niet weerspiegeld in de huidige LTV en zullen de komende maanden geleidelijk van kracht worden. Traditioneel is Q3 de rustigste periode, aangezien er in de zomermaanden weinig transacties plaatsvinden en het zwaartepunt van de verkopen eerder in Q4 2023 zal liggen en in uitloop ook in Q1 2024. Xior blijft toegewijd en volledig gefocust om de LTV onder 50% te brengen.

Het totale desinvesteringsprogramma van ca. 340 MEUR, zou voldoende zijn om dit doel te bereiken indien volledig gerealiseerd. Om de balans verder te versterken en beter bestand te zijn tegen vertraagde of afgebroken verkoopprocessen, streeft Xior ook actief naar een JV-partnership waarvoor een shortlist is opgesteld en gesprekken zijn gestart.

De huidige status van het desinvesteringsprogramma is als volgt:

- 37 MEUR activa zijn volledig afgerond, waarvan 23 MEUR zijn meegenomen in de Q3 cijfers en in de huidige leverage. Dit bestaat uit 19 verschillende kleine residenties, waarbij de verkoop hiervan de algehele kwaliteit van de portefeuille zal verbeteren.
- Voor een bedrag van 50 MEUR aan activa zijn commitments aangegaan of zijn exclusiviteitsovereenkomsten gesloten, maar werd de verkoop nog niet volledig afgerond door de langere periode tussen de ondertekening van voorlopige koopovereenkomsten en sluiting door middel van notariële akten. De ondertekende overeenkomsten zijn bindende overeenkomsten of biedingen, onder voorwaarde van de gebruikelijke (juridische) voorwaarden, zoals due diligence, financiering, administratieve controles,... Verkoopwaarden waren over het algemeen in lijn met de waarderingen van de onafhankelijke schatters van Xior.
- Over de resterende 250 MEUR wordt momenteel volop onderhandeld, maar er is nog geen bindende overeenkomst getekend. De portefeuilledeel Zernike/Naritaweg/Barajas vertegenwoordigt het grootste deel van dit bedrag vertegenwoordigt.

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		
	Nederland	Wycker Grachtstraat (Maastricht)	Q1 2023	
	Portugal	Odalys Granjo studenten (Porto)	Q4 2023	
Totaal verkochte en afgesloten activa per 25.10.2023			ca. 37 MEUR	
België	Project Roosevelt (Antwerpen)	Q4 2023-Q1 2024		
	KVS I & KVS II (Brussel)	Q4 2023-Q1 2024		
	Commerciële ruimte Bagattenstraat (Gent)	Q4 2023		
Nederland	Nieuwlandstraat 1/1a (Tilburg)	Q4 2023		
	Mariastraat (Tilburg)	Q4 2023		
	Kapelhof (Tilburg)	Q4 2023		
	Korenbloemstraat (Tilburg)	Q4 2023		
	Enschotsestraat (Tilburg)	Q4 2023		
Portugal	Alvalade (Lissabon)	Q4 2023		
	Granjo Appartementen (Porto)	Q4 2023		
	Odalys Lamas (Lissabon)	Q4 2023		
Totaal activa onder overeenkomst of exclusiviteit maar nog niet afgesloten			ca. 50 MEUR	
Nederland	Portfolio Naritaweg/Barajasweg (Amsterdam) & Zernike (Groningen)	Q4 2023-Q1 2024		
Andere assets	Geen details i.v.m. vertrouwelijkheid	Q4 2023-Q1 2024		
Totaal te verkopen activa (verkoopproces loopt, zonder overeenkomst)			ca. 250 MEUR	
Totaal desinvesteringsprogramma			ca. 340 MEUR	

3. Commerciële update – sterke operationele prestaties

Nieuw verhuurseizoen

Het academiejaar 2023/24 is in alle landen van start gegaan met opnieuw een hoge bezettingsgraad van 98% voor de totale portefeuille evenals hoge retentiegraden. De sterke vraag naar studentenkamers leidde tot een razendsnelle verhuuractiviteit en hogere huurinkomsten. Deze hoge bezettingsgraad, samen met het tekort aan studentenkamers en de grote vraag, onderstrepen Xior's sterk prijszettingsvermogen en de mogelijkheid om inflatie door te rekenen en kosteninflatie te dekken. Hierdoor kan Xior zijn huurprijzen verhogen in lijn met de inflatie en kon een record LfL huurgroei van 7,14% YoY worden neergezet zonder enig effect op de vraag.

De lange termijn-vooruitzichten voor studentenhuysvesting blijven positief, omdat de sector profiteert van de veerkrachtige en groeiende vraag naar hoger onderwijs en de toenemende studentenpopulatie.

Nieuwe opleveringen/openingen

Voor het nieuwe academiejaar heeft Xior verschillende nieuwe residenties volledig of gedeeltelijk geopend waarbij in totaal c. 1.800 nieuwe kamers voor de eerste keer verhuurd werden. In vele steden overtrof de ramp-up van deze nieuwe residenties de verwachtingen. De oplevering van Boschdijk Veste is enigszins vertraagd en de volledige oplevering staat gepland voor Q1 2024. Lumiar is reeds volledig operationeel en de volledige overname van de JV staat gepland voor Q4 2023.



SE – Malmö



BE – St. Pietersplein (Gent)



NL – City Lofts (Leeuwarden)



ES – Zaragoza



PT – Lumiar (Lissabon)



BE – Hertz (Hasselt)

ESG update

- ◆ **EPRA Gold award**
Voor het vierde jaar op rij ontving Xior de EPRA gold award voor haar duurzaamheidsrapportering.
- ◆ **Xior Academy:**
Xior heeft een 'Xior Academy' opgezet, een centraal platform waarin alle opleidingsmogelijkheden voor haar werknemers worden gebundeld. Dit omvat een breed scala aan opleidingen zoals online cursussen (via een professionele partner), interne bedrijfstrainingen, een anti-phishing module, etc.
- ◆ **Energiemonitoring:**
Verdere uitrol van de digitale energiemonitoringsystemen: Nederland is nu voor 97% geïmplementeerd, Spanje voor 80%. Andere landen worden de komende maanden uitgerold met als doel dat alle gebouwen operationeel zijn op dit digitale monitoring platform tegen Q4 2024.
- ◆ **Update Sustainable Finance Framework**
Op basis van de criteria in het Sustainable Finance Framework werden uit de totale vastgoedportefeuille de meest groene en sociale assets geselecteerd om deel uit te maken van de Sustainable Assets Portfolio. Per 30 september 2023 is er een totaal van 1,45 miljard EUR aan groene *eligible* assets en 468 MEUR aan sociale *eligible* assets (wat overeenkomt met een totaal van ca. 1,91 miljard EUR). Xior heeft een aantal duurzame leningen en obligatieleningen afgesloten voor een totaalbedrag van 737 MEUR, waarvan 574 MEUR was opgenomen per 30 september 2023.


4. Update financiële kalender 2023-2024

Financiële kalender 2023-2024	Datum
Publicatie Jaarlijks Communiqué 2023	8 februari 2024 (voor beurs)
Publicatie Jaarverslag	16 april 2024
Publicatie resultaten per 31 maart 2024 (Q1)	26 april 2024 (voor beurs)
Jaarlijkse Algemene Vergadering	16 mei 2024
Betalingsdatum dividend 2023 (coupon 23 & 24)	22 mei 2024
Publicatie resultaten per 30 juni 2024 (H1)	8 augustus 2024 (voor beurs)
Publicatie resultaten per 30 september 2024 (Q3)	25 oktober 2024 (voor beurs)








5. Geconsolideerde financiële resultaten Q3 2023

Geconsolideerde winst- en verliesrekening (In duizenden €)	30.09.2023	30.09.2022
Nettohuurresultaat	106.422	75.635
Vastgoedresultaat	105.725	71.749
Operationeel voor resultaat op de portefeuille	73.119	50,521
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	-17.323	-8,414
EPRA winst ⁴ – deel van de groep	53.355	39,865
EPRA winst – deel van de groep na correctie IFRIC 21	54.809	41,044
Resultaat op de portefeuille (IAS 40)	-30.372	122,057
Herwaardering van financiële instrumenten (niet-effectieve renteafdekkingen)	339	71,291
Aandeel in het resultaat van joint ventures	208	414
Uitgestelde belastingen	-5.071	15.222
Nettoresultaat (IFRS)	28.399	218,655
Portefeuille-update	30.09.2023	30.09.2022
Aantal verhuurbare studentenunits	19.536	17.737
Aantal landen	8	8

⁴ Xior Student Housing NV gebruikt alternatieve prestatie maatstaven (APM's) om haar operationele prestaties te meten en te monitoren. De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die vanaf 3 juli 2016 van toepassing zijn voor het gebruik en de uitleg van alternatieve prestatie maatstaven. In hoofdstuk 10.8 van het Financieel Jaarverslag 2022 zijn de concepten opgenomen die Xior als APM's beschouwt. De APM's zijn gemarkeerd met  en gaan vergezeld van een definitie, een doelstelling en een reconciliatie (zie hoofdstuk 11 en 12 van dit persbericht), zoals vereist door de ESMA-richtlijn.

Geconsolideerde balans <i>(In duizenden €)</i>	30.09.2023	31.12.2022
Aandelen	1.470.972	1.486.461
Eigen vermogen – deel van de groep	1.470.965	1.486.268
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen ⁵	3.174.983	3.026.885
Loan-to-value	54,91%	51,39%
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁶	55,25%	52,02%
Schuldgraad met earn-out in aandelen	54,24%	

Kerncijfers per aandeel <i>(In duizenden €)</i>	30.09.2023	30.09.2022
Aantal aandelen	35.618.161	34.752.543
Gewogen gemiddeld aantal aandelen ⁷	35.347.804	28.381.719
EPRA winst ⁸ per aandeel 	1,50	1,41
EPRA winst ⁹ per aandeel  – deel van de groep	1,51	1,41
EPRA winst ⁸ per aandeel  na correctie IFRIC 21	1,54	1,46
EPRA winst ⁸ per aandeel  na correctie IFRIC 21 – deel van de groep	1,55	1,45
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 	-0,86	4,30
Herwaardering indekkingsinstrumenten	0,01	2,51
Nettoresultaat per aandeel (IFRS) ⁸	0,80	7,70
Slotkoers aandeel	27,10	30,90
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) ⁹ – deel van de groep	41,30	43,65

De financiële informatie voor de periode eindigend op 30 september 2023 is opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS).

De gepubliceerde cijfers zijn geconsolideerde cijfers; holdings en dochterondernemingen zijn geconsolideerd in overeenstemming met de relevante wetgeving.

⁵ 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.

⁶ Berekend in overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 tot uitvoering van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

⁷ Aandelen worden geteld vanaf het moment van uitgifte.

⁸ Berekend op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

⁹ Gebaseerd op het aantal aandelen.

1. Netto huurresultaat

Xior realiseerde een netto huurresultaat van 106.422 KEUR voor de eerste negen maanden van 2023, t.o.v. 75.635 KEUR voor de eerste negen maanden van 2022. Dit is een stijging van 41%. Dit netto huurresultaat zal in het volgende kwartaal blijven stijgen, aangezien bepaalde acquisities of ontwikkelingen pas in het laatste kwartaal van 2023 huurinkomsten zullen beginnen genereren.





Dit heeft voornamelijk betrekking op de volgende panden:





- ◆ Mélot Namen: eigendom aangekocht met uitstel in januari 2023 en vanaf dat moment gestart met het genereren van huurinkomsten;
- ◆ City Lofts Leeuwarden, St.Pietersplein Gent, Hertz Hasselt, Basecamp Malmö: residenties zijn in de zomer opgeleverd en zullen vanaf het nieuwe academiejaar huurinkomsten genereren;
- ◆ Pontoneros Zaragoza, Basecamp Aarhus: residenties werden gedeeltelijk geopend in de zomer en genereren huurinkomsten vanaf het nieuwe academiejaar.

Per 30 september 2023 realiseerde het bedrijf een YoY LfL groei van 7,14% op de huuropbrengsten ten opzichte van 30 september 2022.

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille was 98% voor de eerste negen maanden 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 53.153 KEUR, t.o.v. 40.115 KEUR per Q3 2022. De EPRA winst  – deel van de groep bedraagt 53.355 KEUR. De EPRA winst  na correctie IFRIC 21 bedraagt 54.607 KEUR per 30 september 2023, t.o.v. 41.294 KEUR per Q3 2022. De EPRA winst  na correctie IFRIC 21 – deel van de groep bedraagt 54.809 KEUR.

De EPRA winst  per aandeel¹⁰ bedraagt 1,50 EUR en de EPRA winst  per aandeel – deel van de groep bedraagt 1,51 EUR. Na correctie IFRIC 21 bedraagt de EPRA winst  per aandeel 1,54 EUR en de EPRA winst  per aandeel na correctie IFRIC 21 – deel van de groep 1,55 EUR.

In KEUR	30/09/2023	Per aandeel	30/09/2022
EPRA winst	53.153	1,50	40.115
EPRA winst – deel van de groep	53.355	1,51	39.865
EPRA winst – na correctie IFRIC 21	54.607	1,54	41.294
EPRA winst – na correctie IFRIC 21 – deel van de groep	54.809	1,55	41.044

Ten gevolg van de toepassing van de boekhoudkundige regel "IFRIC 21 Heffingen" (ingevoerd in het boekjaar 2015) bevatten de cijfers van 30 september 2023 een provisie voor het volledige jaar 2023 voor wat betreft onroerende voorheffing, Nederlandse taksen op vastgoed, taksen op tweede verblijven en de zogenaamde "abonnementstaks". Dit heeft een grotere negatieve impact op het resultaat van de eerste drie kwartalen 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 elk kwartaal één vierde van de kost wordt genomen, dan zou het resultaat per 30 september 2023 verhogen ten belope van een bedrag van 1.454 KEUR. In die hypothese zou de EPRA winst  – deel van de groep 54.809 KEUR bedragen.

¹⁰ De berekening van de EPRA winst per aandeel is gebaseerd op het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 30 september 2023, dat 35.347.804 bedroeg.

3. Netto resultaat

Het nettoresultaat bedraagt 28.399 KEUR op 30 september 2023, t.o.v. 218.655 KEUR op 30 september 2022. Het nettoresultaat per aandeel bedraagt 0,80 EUR¹¹. De daling van het nettoresultaat ten opzichte van vorig jaar is voornamelijk te wijten aan de impact van de reële waarde op vastgoedbeleggingen en afdekkingsinstrumenten.

Het nettoresultaat bevat de impact van de 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. De EPRA winst is het nettoresultaat gecorrigeerd voor de hierboven genoemde elementen.

4. Reële waarde van de vastgoedportefeuille

Op 30 september 2023 bestaat de portefeuille uit 19.536 verhuurbare studentenunits. De totale vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd op 3,175 miljard EUR per 30 september 2023. De herwaarderingen bleven stabiel in de eerste drie kwartalen van 2023. De herwaardering van de portefeuille bleef beperkt tot slechts -0,78% (vs. 31 december 2022) (-23,7 MEUR) dankzij de positieve impact van de huurgroei.

In het verleden werden alle projecten in de pijplijn van Xior gewoonlijk onmiddellijk opgestart na het verkrijgen van de benodigde vergunningen en de ondertekening van de bouwovereenkomst met een vaste prijs. Gezien de huidige stijgende bouwkosten en het bredere economische klimaat, gaat Xior selectiever te werk bij 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 (gegarandeerde projecten die kunnen uitgesteld of zelfs verkocht worden).

De huidige actieve pijplijn heeft een geschatte investeringswaarde van ongeveer 282 MEUR met een resterende totale cost to come van ca. 83 MEUR om de hele actieve pijplijn af te werken. Voor 2023 en 2024 bedraagt de cost to come respectievelijk 37 MEUR en 39 MEUR. Voor alle activa in de landbankpijplijn (geschatte investeringswaarde ca. 332 MEUR) wordt het vergunningsproces voortgezet, maar is nog geen besluit genomen over het opstarten van de bouw. In Q3 2023 werd de vergunning voor het project Bokelweg verkregen.

Als alle acquisities en projecten in de pipeline worden voltooid, zal de portefeuille toenemen tot ongeveer 3,6 miljard EUR, met ca. 26.000 verhuurbare studentenunits.

5. LTV

De LTV per 30 september 2023 bleef stabiel op 54,91%, t.o.v. 54,43% per 30 juni 2023.

6. Financiering


Op 30 september 2023 had de Vennootschap financieringsovereenkomsten afgesloten met 20 kredietverstrekkers voor een totaalbedrag van 1.752 MEUR. Per 30 september 2023 had de Vennootschap in totaal 1.706 MEUR aan financiering opgenomen en voldoet aan al haar covenanten.

De Vennootschap tracht de looptijd van de leningen te spreiden; waarbij de gemiddelde looptijd 4,44 jaar bedraagt per 30 september 2023. Dit is exclusief CP notes, die allemaal kortlopend zijn.

Bovendien is Xior in grote mate beschermd tegen een stijgend renteklimaat door de langlopende afdekking van haar bestaande schuldpositie, waarbij per 30 september 2023 77% van de financiering (1.340 MEUR) is

¹¹ Dit is gebaseerd op het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

afgedekt voor een looptijd van 6 jaar, hetzij via renteswapovereenkomsten (936 MEUR), hetzij via vaste rentevoeten (404 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 individuele financieringen niet tot een extra renterisico. Het overbruggingskrediet van 250 MEUR bij ABN Amro met een looptijd tot Q1 2024 zal worden afgelost met de opbrengsten van de desinvesteringen. Daarnaast voert Xior actieve gesprekken om de optie hebben om gedeeltelijk te herfinancieren.

De gemiddelde financieringskost  voor Q3 2023 bedraagt 2,54% (Q3 2022: 1,79%).

7. Belangrijke realisaties in de eerste negen maanden van 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 Namen).

Beëindiging van de intentieverklaring voor de overname van 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 managementen ontwikkelingsmaatschappijen van de Basecamp groep, voor minimaal zes maanden en maximaal één jaar. Als gevolg van het inroepen van dit uitstelrecht zal Xior de eerste tranche van de overnameprijs, ca. 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.

Kapitaalverhoging van ca. 38 MEUR

Op 25 april 2023 vond een kapitaalverhoging van ca. 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 finale 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 noteren vanaf 27 april 2023 op de beurs.

8. Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het derde kwartaal

Extensie ESHF-fonds tot 15 oktober 2025

Xior is geïnformeerd door Waystone Management Company (IE) Limited, die optreedt als beheerder van alternatieve beleggingsfondsen voor European Student Housing Fund ("ESHF"), een subfonds van Waystone QIAIF Platform ICAV, dat een verlenging van de termijn van ESHF (die zou aflopen op 15 oktober 2023) ter

stemming is voorgelegd aan de aandeelhouders van ESHF (de "ESHF Aandeelhouders") tijdens een buitengewone algemene vergadering van ESHF gehouden op 19 september 2023. De ESHF Aandeelhouders hebben gestemd om de termijn van ESHF te verlengen met een extra periode van twee jaar, tot 15 oktober 2025 (de "Verlenging"). Op basis van de meest recente transparantiekennisgeving (ontvangen op 3 juli 2023) bezit ST Holdings Sàrl, een naamloze vennootschap opgericht naar het recht van het Groothertogdom Luxemburg en volle dochteronderneming van ESHF, 1.515.573 aandelen Xior, wat momenteel 4,26% van het kapitaal van Xior vertegenwoordigt. Als gevolg van de Verlenging is de tijdsdruk om deze aandelen te verkopen voor de oorspronkelijke vervaldatum van ESHF weggenomen.

9. Vooruitzichten

Op basis van de nu beschikbare informatie bevestigt Xior zijn voorspelde EPRA winst voor 2023. Het bedrijf verwacht een EPRA winst per aandeel van ten minste 2,20 EUR voor het boekjaar 2023, 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 een bruto dividend per aandeel van 1,76 EUR voor 2023 met een minimale uitbetaling van 80%. Gezien de huidige onzekere macro-economische omgeving blijft balansdiscipline op lange termijn de belangrijkste focus, om de loan-to-value terug te brengen naar rond 50%.

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

10. Financieel overzicht

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

Activa <i>(In duizenden €)</i>	30.09.2023	31.12.2022
I. VASTE ACTIVA	3.303.284	3.144.761
B. Immateriële vaste activa	2.850	1.506
C. Vastgoedbeleggingen	3.174.983	3.026.885
a. Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2.700.764	2.517.237
b. Projectontwikkelingen	474.219	509.647
D. Overige materiële vaste activa	11.628	11.105
a. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	11.628	11.105
E. Financiële vaste activa	66.713	66.052
Toegestane afdekkingsinstrumenten	64.686	64.347
Andere	2.027	1.705
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	19.661	20.101
H. Uitgestelde belastingen - activa	11.500	3.478
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures, vermogensmutatie	15.950	15.635
II. VLOTTENDE ACTIVA	123.250	71.137
D. Handelsvorderingen	3.908	3.732

E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	44.687	44.491
a. Belastingen	3.832	11.327
c. Andere	40.855	33.164
F. Kas en kasequivalenten	8.848	7.824
G. Overlopende rekeningen	65.807	15.091
Vooruitbetaalde vastgoedkosten	46.987	3.711
Gelopen, niet-vervallen vastgoedopbrengsten	14.542	3.821
Andere	4.278	7.559
TOTALE ACTIVA	3.426.535	3.215.899

Passiva <i>(In duizenden €)</i>	30.09.2023	31.12.2022
EIGEN VERMOGEN	1.470.972	1.486.461
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedervereniging	1.470.965	1.486.268
A. Kapitaal	635.643	620.103
a. Geplaatst kapitaal	641.127	625.546
b. Kosten kapitaalverhoging (-)	-5.484	-5.443
B. Uitgiftepremies	708.650	686.144
C. Reserves	98.070	-6.164
Reserve voor het saldo van variaties in de reële waarde van vastgoed	62.055	24.298
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij 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 de IFRS	60.123	-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	-7.774	-7.405
Reserve voor omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	-5.360	-2.755
Overige reserves	102	29.602
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	19.345	-2.330
D. Nettoresultaat van het boekjaar	28.603	186.186
II. Minderheidsbelangen	7	193
PASSIVA	1.955.563	1.729.437
I. Langlopende verplichtingen	1.777.495	1.472.890


B. Langlopende financiële schulden	1.681.934	1.397.028
a. Kredietinstellingen	1.423.657	1.138.689
b. Financiële leasing	4.909	5.018
c. Andere	253.367	253.322
E. Andere langlopende verplichtingen	17.758	2.038
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	77.802	73.824
a. Exit taks	645	1.252
b. Andere	77.157	72.572
II. Kortlopende verplichtingen	178.068	256.548
B. Kortlopende financiële schulden	66.453	163.592
a. Kredietinstellingen	66.453	163.592
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	40.345	47.573
a. Exit taks	0	0
b. Andere	40.345	47.573
Leveranciers	17.532	22.291
Huurders	573	1.351
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	22.240	23.932
E. Andere kortlopende verplichtingen	50.958	29.335
Andere	50.958	29.335
F. Overlopende rekeningen	20.312	16.048
a. Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	7.365	3.702
b. Gelopen, niet vervallen interesten	3.179	3.343
c. Andere	9.768	9.003
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3.426.535	3.215.899

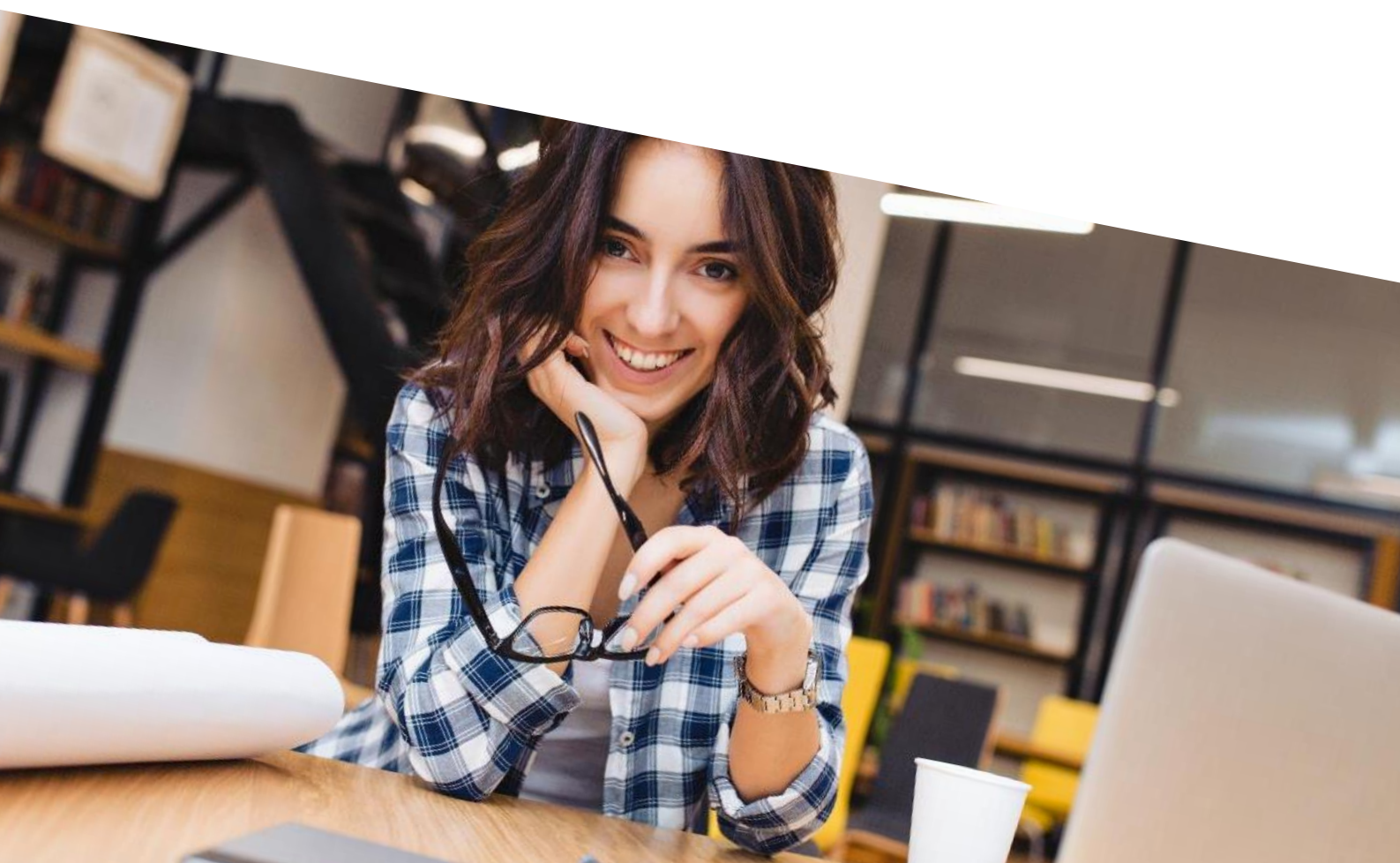
GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

Resultatenrekening <i>(In duizenden €)</i>	30.09.2023	30.09.2022
I. (+) Huurinkomsten	106.473	76.137
(+) Huurinkomsten	94.250	72.669
(+) Huurgaranties	12.455	3.712
(-) Huurkortingen	-232	-244

Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-51	-502
NETTO HUURRESULTAAT	106.422	75.635
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	18.113	14.753
- Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	17.939	14.566
- Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	174	187
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-21.174	-19.202
- Huurlasten gedragen de eigenaar	-20.969	-19.119
- Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-205	-82
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	2.365	563
VASTGOEDRESULTAAT	105.725	71.749
IX. (-) Technische kosten	-5.013	-3.561
Recurrente technische kosten	-5.124	-3.610
(-) Herstellingen	-4.221	-3.033
(-) Verzekeringspremies	-904	-577
Niet recurrente technische kosten	112	49
(-) Schadegevallen	112	49
X. (-) Commerciële kosten	-647	-595
(-) Publiciteit,...	-489	-460
(-) Juridische kosten	-158	-136
XI. (-) Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	-405	-450
XII. (-) Beheerkosten van het vastgoed	-8.665	-5.039
(-) Beheerskosten (extern)	0	-85
(-) Beheerskosten (intern)	-8.665	-4.954
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	-5.746	-4.161
(-) Honoraria architecten	-39	-4
(-) Honoraria schatters	-528	-407
(-) Andere vastgoedkosten	-5.178	-3.751
(+/-) VASTGOEDKOSTEN	-20.476	-13.806
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	85.249	57.943
XIV. (-) Algemene kosten van de vennootschap	-12.955	-7.591
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	825	169

OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	73.119	50.521
XVI. (+/-) Resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen	-311	0
(-) Nettoverkoop van vastgoedbeleggingen (verkoopprijs - transactiekosten)	10.011	0
(+) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-10.322	0
XVII. (+/-) Resultaat op de verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-23.665	149.615
(+) Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	43.921	157.513
(-) Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-67.586	-7.897
XIX. (+) Ander portefeuilleresultaat	-6.395	-27.558
OPERATIONEEL RESULTAAT	42.748	172.578
XX. (+) Financiële opbrengsten	867	1.066
(+) Geïnde interesten en dividenden	867	1.066
XXI. (-) Netto interestkosten	-17.105	-7.794
(-) Nominale interestlasten op leningen	-26.278	-4.883
(-) Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-338	-307
(-) Kosten van toegestane afdekkingsinstrumenten	9.512	-2.603
XXII. (-) Overige financiële kosten	-1.085	-1.687
- Bankkosten en andere commissies	-317	-1.276
- Andere	-768	-411
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	339	71.291
(+/-) FINANCIËEL RESULTAAT	-16.984	62.876
XXIV Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	208	414
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	25.972	235.868
XXV. Vennootschapsbelastingen	-2.644	-1.991
XXVI. Exit taks	1.695	-220
XXVII. Uitgestelde belastingen	3.376	-15.002
(+/-) BELASTINGEN	2.427	-17.213
NETTO RESULTAAT	28.399	216.655
EPRA WINST	53.153	40.115
EPRA WINST – DEEL VAN DE GROEP	53.355	39.865
RESULTAAT VAN DE PORTEFEUILLE	-30.372	122.057

UITGESTELDE BELASTINGEN M.B.T. IAS 40 CORRECTIES	-5.071	15.222
VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	547	71.705
EPRA WINST  PER AANDEEL (in EUR)	1,50	1,41
EPRA WINST  PER AANDEEL (in EUR) – DEEL VAN DE GROEP	1,51	1,41



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

EPRA winst	30.09.2023	30.09.2022
Nettoresultaat	28.399	218.655
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	23.665	-149.615
Ander portefeuilleresultaat	6.395	27.558
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	312	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-547	-71.705
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	-5.071	15.222
EPRA winst	53.153	40.115
EPRA winst – deel van de groep	53.355	39.865

EPRA winst na correctie IFRIC 21	30.09.2023	30.09.2022
Nettoresultaat	28.399	218.655
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	23.665	-149.615
Ander portefeuilleresultaat	6.395	27.558
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	312	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-547	-71.705
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	-5.071	15.222
EPRA winst	53.153	40.115
Impact IFRIC 21	1.454	1.179
EPRA-winst na aanpassing IFRIC 21	54.607	41.294
EPRA winst na correctie IFRIC 21 – deel van de groep	54.809	41.044

Resultaat van de portefeuille	30.09.2023	30.09.2022
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-312	0
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-23.665	149.615
Ander portefeuilleresultaat	-6.395	-27.558
Resultaat van de portefeuille	-30.372	122.057

Gemiddelde interestvoet	30.09.2023	30.09.2022
Nominale rente betaald op leningen	26.278	4.883
Kosten van toegestane afdekkingsinstrumenten	-9.512	2.603
Geactiveerde interesten	15.351	4.829
Gemiddelde uitstaande schuld gedurende de periode	1.718.213	1.066.045
Gemiddelde interestvoet	2,49%	1,54%
Gemiddelde interestvoet excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	3,23%	1,21%

Gemiddelde financieringskosten	30.09.2023	30.09.2022
Nominale interestlasten op leningen	26.278	4.883
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-9.512	2.603
Geactiveerde interesten	15.351	4.829
Verdeling van het nominaal bedrag van de financiële schulden	338	307
Bankkosten en andere commissies	317	1.687
Gemiddelde uitstaande schuld gedurende de periode	1.718.213	1.066.045
Gemiddelde financieringskost	2,54%	1,79%
Gemiddelde financieringskost excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	3,28%	1,46%

Per 30.09.2023	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
IFRS eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen	1.470.965	1.470.965	1.470.965	1.470.965	1.470.965
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	7	7
IN MINDERING					
Uitgestelde belastingen met betrekking tot FV-winst op IP	65.657	65.657	XXXXXXXXXX	65.657	XXXXXXXXXX
FV van financiële instrumenten	-64.686	-64.686	XXXXXXXXXX	-64.686	XXXXXXXXXX
Immateriële vaste activa volgens IFRS BS	XXXXXXXXXX	2.850	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
TOEVOEGING					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	89.934	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Mutatierechten	181.220	nvt	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
NAV	1.653.156	1.469.086	1.560.899	1.471.943	1.470.972
Volledig verwaterd aantal aandelen	35.618.161	35.618.161	35.618.161	35.618.161	35.618.161
NAV per aandeel	46,41	41,25	43,82	41,33	41,30

NAV per aandeel – deel van de groep	46,41	41,25	43,82	41,33	41,30
--------------------------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Per 30.09.2023	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	3.174.983	100	100
Portefeuille onderhevig aan gedeeltelijke uitgestelde belastingen en belastingstructurering	0	0	0

Per 31.12.2022	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
IFRS eigen vermogen toe te rekenen 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 in relatie tot 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 volgens IFRS BS	XXXXXXXXXX	1.506	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
TOEVOEGING					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	85.939	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Mutatierechten	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 lange termijn	3.026.885	100	100
Portefeuille onderhevig aan gedeeltelijke uitgestelde belastingen en belastingstructurering	0	0	0

12. Glossarium van de alternatieve prestatie indicatoren (APM's) gebruikt door Xior Studentenhuisvesting

APM benaming	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	Meten 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	Meten 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	Meten 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	Meten 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	Meten 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	Meten 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 weer te vertegenwoordigen die nodig is om het vastgoed te herbouwen	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen van de NAV per IFRS-jaarrekeningen om de belanghebbenden de meest relevante informatie over de reële waarde van

		de activa en passiva van een vastgoedvennootschap, onder verschillende scenario's te verstrekken
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 studentenhuysvesting 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 30 september 2023, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van c. 3.17 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 voorbije trends of activiteiten, mogen niet worden beschouwd als een voorstelling dat dergelijke trends of activiteiten in de toekomst zullen blijven duren. Noch Xior, noch diens vertegenwoordigers, functionarissen of adviseurs, garanderen dat de parameters waarop de vooruitziende verklaringen zijn gebaseerd, vrij zijn van fouten, en niemand van hen kan voorstellen, garanderen of voorspellen dat de resultaten die door een dergelijke vooruitziende verklaring worden verwacht, daadwerkelijk worden bereikt. De werkelijke winsten, de financiële situatie, de prestatie of de resultaten van Xior kunnen bijgevolg aanzienlijk verschillen van de informatie vooropgesteld in of geïmpliceerd door vooruitziende verklaringen. Xior wijst nadrukkelijk elke verplichting of waarborg af om vooruitziende verklaringen publiekelijk te actualiseren of te herzien, tenzij wettelijk vereist. Dit persbericht werd opgesteld in het Engels en vertaald naar het Nederland en Frans. In het geval van tegenstrijdigheden zal de Engelse versie primeren.