



Resultaten 9M 2024 Xior Student Housing

Tussentijdse resultaten per 30.09.2024

25 oktober 2024



XIOR
STUDENT HOUSING

Solide 9M 2024 resultaten: EPS en DPS vooruitzichten bevestigd
Studenten kiezen massaal voor Xior: opnieuw volledige bezetting
Verhoging guidance LfL huurgroei naar 6,5% voor FY 2024



Solide 9M 2024 resultaten – sterke studentenvastgoed bevestigd met hoge LfL huurgroei

- ◆ **Winst- en dividend vooruitzichten 2024 herbevestigd** op 2,21 EUR EPS en 1,768 EUR DPS met EPRA winst op 1,53 EUR/aandeel na correctie IFRIC 21 op basis van sterke eerste 9 maanden
- ◆ **Netto huurinkomsten +14% YoY** dankzij **+6,8% LfL huurgroei** en **98% bezettingsgraad**. Bevestiging van sterke markt, pricing power alsook betaalbaarheid studentenhuisvesting
- ◆ **Bridge loan volledig terugbetaald** en verdere **verlaging leverage tot onder 50%** blijft focus. Debt ratio en LTV op resp. 50,30% pro forma en 51,68%
- ◆ **Desinvesteringsplan** gerealiseerd en ca. 25 MEUR **additionele desinvesteringen** gecommiteerd

Operationele update – sterke vraag en pricing power markeren succesvol academiejaar

- ◆ Succesvolle start nieuw academiejaar met **hogere huurprijzen** (+6,2% vanaf oktober) wat leidt tot **verhoging guidance LfL huurgroei** naar **6,5%** voor FY 2024 (vs. 5.5%)
- ◆ Studenten blijven massaal voor Xior kiezen en zorgen voor **vlot verhuurseizoen** en een consistent **hoge bezetting van 98%**
- ◆ **Hogere huurprijzen** hebben **geen impact op de vraag**
- ◆ Unieke marktfundamentals zullen **verdere huur- en winstgroei** blijven ondersteunen zonder betaalbaarheid uit het oog te verliezen



Inhoudsopgave

1. Kerncijfers 9M '24 resultaten – LfL huurgroei op nieuwe hoogte en guidance verhoogd	4
2. Operationele update – snelle verhuur & hoge retentie markeren succesvol academiejaar	5
3. Financiële update	6
4. Update financiële kalender 2024-2025	8
5. Geconsolideerde financiële resultaten 9M 2024.....	9
6. Financiering	13
7. Belangrijke realisaties in de eerste negen maanden van 2024.....	13
8. Vooruitzichten	14
9. Financieel overzicht.....	15
10. Alternatieve prestatie indicatoren (APM's): reconciliatietabellen.....	20
11. Glossarium van de alternatieve prestatie indicatoren (APM's) gebruikt door Xior Studentenhuisvesting	24



Highlights 9M 2024

3,3 miljard

EUR

Reële waarde



98% bezettingsgraad



in **8** verschillende landen

50,30%

Debt ratio (pro forma)



EPS 2,21 EUR

Herbevestiging
guidance 2024



51,68%

LTV



120.911 K EUR

netto
huurresultaat



20.886

verhuurbare units
(21.465 bedden)

+6,5%

Guidance
LfL huurgroei
FY 2024



ca. **1.000**

nieuwe
studentenkamers
opgeleverd in september

1. Kerncijfers 9M '24 resultaten – LfL huurgroei op nieuwe hoogte en guidance verhoogd

- ◆ **EPRA winst** – deel van de groep stijgt tot 62.272 KEUR na correctie IFRIC 21 (+14% YoY)
- ◆ **EPRA winst/aandeel** – deel van de groep stijgt tot **1,53 EUR/aandeel**¹ na correctie IFRIC 21
- ◆ **Het netto huurresultaat stijgt met 14%** tot 120.911 KEUR t.o.v. Q3 2023 dankzij:
 - De oplevering van **nieuwe projecten**
 - De **LfL-huurgroei** die zich wederom voortzet op **recordniveau** van **6,8%** YoY
 - **Hoge en stabiele bezettingsgraad** op 98% voor Q3 2024
- ◆ **Stabiele waardering portefeuille** met +40 MEUR of **1,25%** YtD
- ◆ **Schuldgraad daalt** naar 50,82% en bedraagt **pro forma 50,30%** inclusief de positieve impact van de earn-out² betaling in maart 2025. **LTV** op 51,68%. **Verdere verlaging tot onder 50% blijft de focus**
- ◆ **Financieringskost en hedge ratio stabiel:** resp. op 3,14% en 91%
- ◆ **EPRA NAV/aandeel**³ – deel van de groep op 39,37 EUR t.o.v. 40,63 EUR op 31/12/2023
- ◆ **EPRA NTA/aandeel**³ op 39,26 EUR t.o.v. 40,55 EUR op 31/12/2023
- ◆ **Reële Waarde** vastgoedportefeuille **neemt toe tot 3.271 MEUR**, met **20.886 verhuurbare studentenunits (21.465 bedden)**. Als de volledige gecommiteerde pijplijn wordt gerealiseerd, zal de portefeuille stijgen tot ca. 3,7 miljard EUR, met 24.978 verhuurbare studentenunits⁴
- ◆ **Herbevestiging EPS- en DPS-verwachtingen voor 2024:** EPS van 2,21 EUR en DPS van 1,768 EUR
- ◆ **Verhoging guidance LfL huurgroei** naar **6,5%** voor FY 2024 dankzij hoge vraag naar studentenkamers en pricing power

2. Operationele update – snelle verhuur & hoge retentie markeren succesvol academiejaar

Succesvol verhuurseizoen

Studenten blijven massaal voor Xior kiezen en zorgden voor een bijzonder vlot verhuurproces voor het nieuwe academiejaar 24/25. Enerzijds was er een hoge retentie bij de huurders en anderzijds werden openstaande en nieuw opgeleverde kamers in mum van tijd verhuurd. In de meeste landen is het academiejaar reeds gestart en loopt het verhuurseizoen ten einde. In Polen & Duitsland start het academiejaar iets later en worden momenteel de laatste kamers nog verhuurd. De bezettingsgraad blijft hoog en stabiel op 98%, wat de volledige bezettingscapaciteit inhoudt wanneer er rekening wordt gehouden met in- en uitcheckprocedures. Ook de nieuwe opleveringen die in ramp-up zijn doen het bijzonder goed, met Malmö op kop met reeds een boekingsgraad van 96%.

Dit bevestigt opnieuw de tevredenheid van onze huurders alsook sterke vraag naar kwalitatieve studentenkamers en de efficiënte werking van Xior's verhuurteams. Bovendien bewijst dit ook dat de prijsverhogingen geen negatieve invloed hebben op de vraag. De sterke vraag en de pricing power zorgen wederom voor een succesvolle start van het nieuwe academiejaar: huurprijzen in oktober stijgen met +6,2% YoY wat tot een substantiële verhoging leidt van de guidance LfL huurgroei naar 6,5% voor het volledig jaar 2024 t.o.v. de eerder gecommuniceerde min. 5,5%.

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

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 Onder IFRS werd de earn-out verplichting geboekt als schuld totdat deze in aandelen wordt betaald en omgezet wordt in aandelen. De earn-out betaling zal plaatsvinden op of rond 31 maart 2025 en is dus nog niet verwerkt in de schuldgraad per 30 september 2024 met een positieve impact van -0.53% op de schuldgraad.

³ Gebaseerd op het aantal uitstaande aandelen.

⁴ Zonder rekening te houden met de lopende desinvesteringen tot deze volledig gerealiseerd zijn.

Nieuwe opleveringen/openingen

Xior opende in september ca. 1.000 nieuwe studentenkamers, die vanaf dan ook huurinkomsten zullen genereren. De panden liggen allen op toplocaties nabij populaire universiteiten. In Antwerpen openden de residenties Felix (199 units) en Drie Eiken (334 units), gelegen in een groene oase vlak aan campus Groenenborger en campus Drie Eiken (faculteit Life Sciences). In Eindhoven opende Boschdijk Veste op een steenworp van de TU/Eindhoven, waarmee Xior ook een overeenkomst heeft gesloten voor het afnemen van 150 van de 240 units. De overige kamers waren in een recordtempo van enkele uren uitverhuurd. De residentie Zaragoza in Spanje (340 units) opende op 26 september haar deuren via een officiële openingsceremonie met de studenten, de buurt en de gemeente. Zaragoza behaalde ook een LEED Silver certificaat (externe duurzaamheids certificering). Ook in Drie Eiken werd de officiële opening gehouden op 22 oktober samen met studenten, omwonende burens en medewerkers van de universiteit.



Opening Pontoneros - Zaragoza



Felix - Antwerpen



Opening 3 Eiken - Antwerpen



Boschdijk Veste (Zernikestraat) - Eindhoven

3. Financiële update

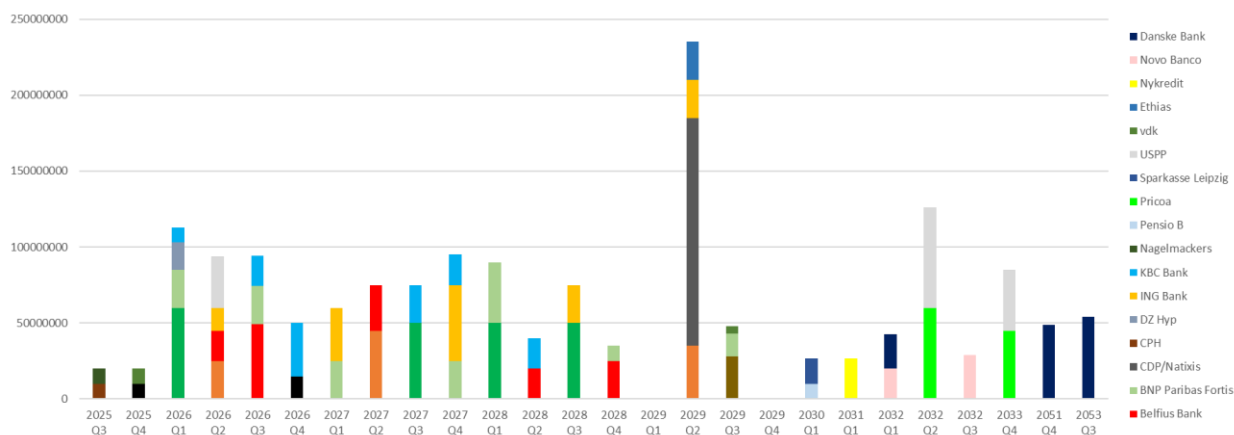
Update desinvesteringen

Het eerder aangekondigd **desinvesteringsprogramma** werd in de loop van het derde kwartaal **volledig gerealiseerd**. Bijkomend werden er in Q3 2024 nieuwe overeenkomsten afgesloten voor de verkoop van een aantal kleinere minder efficiënte gebouwen voor een totaalbedrag van ca. 25 MEUR⁵. De realisatie hiervan wordt in de loop van Q4 2024 verwacht. Xior blijft haar portefeuille verder optimaliseren en bekijkt verdere verkopen opportunistisch als deze de gemiddelde kwaliteit van de portefeuille verbeteren op vlak van efficiëntie of duurzaamheid.

Update financieringen

Xior schakelde in 2024 ook een versnelling hoger om financieringen reeds 12 maand op voorhand te verlengen of te herfinancieren. Zoals reeds gemeld in het persbericht dd. 2 september 2024, heeft Xior na aflossing van het resterende saldo, de bridge loan van 250 MEUR bij ABN Amro volledig terugbetaald. Nu deze lening is afgelost, zijn er tot Q3 2025 geen leningen die op vervaldag komen. In Q3 2025 vervallen 2 kleinere leningen voor een totaalbedrag van 20 MEUR die pas op vervaldag terugbetaald zullen worden en niet eerder verlengd om relatief hoge kosten te vermijden. Onderstaand de nieuwe maturiteitstabel:

⁵ Onder voorwaarde van de gebruikelijke (juridische) voorwaarden, zoals due diligence, financiering, administratieve controles, etc.



Update sustainable finance framework

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

Per 30 september beschikt Xior over een totaal van 1,08 miljard EUR aan duurzame financiering, waarvan 889 MEUR reeds werd opgenomen. In totaal beschikt Xior over ca. 2,2 miljard EUR aan sustainable assets, goed om alle financiering duurzaam te maken.

Green (sustainable) financing

€ 1.08 bn
€ 889m drawn

Total sustainable assets

€ 2.2 bn
€ 1.7 bn green eligible assets
€ 497m social eligible assets*

*excluding social assets already included as green assets - the total social eligible assets amount to € 1,2 bn



Financieringskost en hedge ratio

De financieringskost blijft in Q3 2024 stabiel op 3,14% (vs. 3,14% per H1 2024). De gemiddelde looptijd van de uitstaande leningen bedraagt 4,35 jaar. De hedge ratio per Q3 2024 blijft stabiel op 91% (vs. 91% per H1 2024) en loopt over een periode van 6 jaar.

Interest Cover Ratio (ICR)

ICR is stabiel gebleven op 2,53 per 30 september 2024 (vs. 2,54 per H1 2024). Verdere verlaging van de schuldgraad zal de ICR verder verbeteren.

Net Debt/EBITDA

De Net debt/EBITDA (adjusted) per Q3 2024 verbetert tot 12,37 (vs. 12,65 op H1 2024). Voor de volledige berekening zie Hoofdstuk 10 (Alternatieve Prestatie Indicatoren (APM's)). De Net debt/EBITDA is geen convenant.

4. Update financiële kalender 2024-2025

Financiële kalender 2024-2025	Datum
Publicatie Jaarlijks Communiqué 2024	4 februari 2025 (voor beurs)
Publicatie Jaarverslag	15 april 2025
Publicatie resultaten per 31 maart 2025 (Q1)	25 april 2025 (voor beurs)
Jaarlijkse Algemene Vergadering	15 mei 2025
Betalingsdatum dividend 2024 (coupon 25 & 26)	21 mei 2025
Publicatie resultaten per 30 juni 2025 (H1)	7 augustus 2025 (voor beurs)
Publicatie resultaten per 30 september 2025 (9M)	24 oktober 2025 (voor beurs)



5. Geconsolideerde financiële resultaten 9M 2024

Geconsolideerde winst- en verliesrekening (In duizenden €)	30.09.2024	30.09.2023
Nettohuurresultaat	120.911	106.422
Vastgoedresultaat	123.329	105.725
Operationeel voor resultaat op de portefeuille	90.047	73.119
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	-26.417	-17.323
EPRA winst ⁶ – deel van de groep	60.517	53.355
EPRA winst – deel van de groep na correctie IFRIC 21	62.272	54.809
Resultaat op de portefeuille (IAS 40)	2.576	-30.372
Herwaardering van financiële instrumenten (niet-effectieve renteafdekkingen)	-18.843	339
Aandeel in het resultaat van joint ventures	0	208
Uitgestelde belastingen	3.006	-5.071
Nettoresultaat (IFRS)	41.454	28.399

Portefeuille-update	30.09.2024	30.09.2023
Aantal verhuurbare studentenunits	20.886	19.536
Aantal bedden	21.465 ⁷	
Aantal landen	8	8

⁶ Xior Student Housing NV gebruikt alternatieve prestatimaatstaven (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 prestatimaatstaven. In hoofdstuk 5.8 van het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2024 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 10 en 11 van dit persbericht), zoals vereist door de ESMA-richtlijn.

⁷ Vanaf Q3 2024 wordt ook het aantal bedden gerapporteerd.

Geconsolideerde balans <i>(In duizenden €)</i>	30.09.2024	31.12.2023
Eigen vermogen – deel van de groep	1.608.694	1.516.890
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen ⁸	3.271.487	3.212.855
Loan-to-value	51,68%	52,40%
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁹	50,82%	52,88%
Schuldgraad met earn-out in aandelen	50,30%	51,87%

Kerncijfers per aandeel <i>(In €)</i>	30.09.2024	30.09.2023
Aantal aandelen	42.344.283	35.618.161
Gewogen gemiddeld aantal aandelen ¹⁰	40.706.703	35.347.804
EPRA winst ¹¹ per aandeel 🏠	1,49	1,50
EPRA winst ⁵ per aandeel 🏠 – deel van de groep	1,49	1,51
EPRA winst ⁵ per aandeel 🏠 na correctie IFRIC 21	1,53	1,54
EPRA winst ⁵ per aandeel 🏠 na correctie IFRIC 21 – deel van de groep	1,53	1,55
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 🏠	0,06	-0,86
Herwaardering indekkingsinstrumenten	0,31	0,01
Nettoresultaat per aandeel (IFRS) ¹²	1,02	0,80
Slotkoers aandeel	33,85	27,10
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) ¹¹ – deel van de groep	37,99	41,30

De financiële informatie voor de periode eindigend op 30 september 2024 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.

⁸ 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.

⁹ Berekend in overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 tot uitvoering van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

¹⁰ Aandelen worden geteld vanaf het moment van uitgifte.

¹¹ Berekend op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

¹² Gebaseerd op het aantal aandelen.

1. Netto huurresultaat

Xior realiseerde een netto huurresultaat van 120.911 KEUR voor de eerste negen maanden van 2024, t.o.v. 106.422 KEUR voor de eerste negen maanden van 2023. Dit is een stijging van 14%. Dit netto huurresultaat zal in het volgende kwartaal blijven stijgen, aangezien bepaalde acquisities of ontwikkelingen pas in het laatste kwartaal van 2024 huurinkomsten zullen beginnen genereren.

Dit heeft voornamelijk betrekking op de volgende panden:

- ◆ Zernikestraat, Eindhoven (Boschdijk Veste): dit pand werd stelselmatig opgeleverd vanaf de start van Q2 en genereert vanaf Q3 volwaardig huurinkomsten;
- ◆ Campo Pequeno, Lissabon: dit pand werd verworven per einde van Q2 2024 en genereert vanaf dan huur inkomsten;
- ◆ Xior Krakau: dit pand werd verworven op 5 juli 2024 en genereert vanaf dan huurinkomsten;
- ◆ Campus 3 Eiken, Antwerpen: deze site werd opgeleverd over de zomer en verwelkomde de eerste studenten vanaf midden september 2024;
- ◆ Felix, Antwerpen: deze site werd opgeleverd over de zomer en verwelkomde de eerste studenten vanaf midden september 2024.

Per 30 september 2024 heeft Xior voor 61% van de huurinkomsten like for like kunnen berekenen. Voor deze huurinkomsten heeft de onderneming een jaar op jaar groei van 6,8% gerealiseerd t.o.v. 30 september 2023. De LfL huurgroei stijgt per oktober 2024 naar 6,2% YoY, waarbij de positieve impact van de nieuwe prijzen voor het net opgestarte academiejaar duidelijk tot uiting komen. Dit leidt tot een verhoging van de guidance voor LfL huurgroei over het volledige jaar 2024 naar +6.5% t.o.v. eerder gecommuniceerde 5.5% stijging.

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 60.726 KEUR, t.o.v. 53.153 KEUR per Q3 2023. De EPRA winst – deel van de groep bedraagt 60.517 KEUR. De EPRA winst na correctie IFRIC 21 bedraagt 62.481 KEUR per 30 september 2024, t.o.v. 54.607 KEUR per Q3 2023. De EPRA winst na correctie IFRIC 21 – deel van de groep bedraagt 62.272 KEUR.

De EPRA winst per aandeel¹³ bedraagt 1,49 EUR en de EPRA winst per aandeel – deel van de groep bedraagt 1,49 EUR. Na correctie IFRIC 21 bedraagt de EPRA winst per aandeel 1,53 EUR en de EPRA winst na correctie IFRIC 21 – deel van de groep 1,53 EUR.

In KEUR	30/09/2024	Per aandeel	30/09/2023
EPRA winst	60.726	1,49	53.153
EPRA winst – deel van de groep	60.517	1,49	53.355
EPRA winst – na correctie IFRIC 21	62.481	1,53	54.607
EPRA winst – na correctie IFRIC 21 – deel van de groep	62.272	1,53	54.809

Ten gevolg van de toepassing van de boekhoudkundige regel "IFRIC 21 Heffingen" (ingevoerd in het boekjaar 2015) bevatten de cijfers van 30 september 2024 een provisie voor het volledige jaar 2024 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 2024, 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

¹³ De berekening van de EPRA winst per aandeel is gebaseerd op het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 30 september 2024, dat 40.706.703 bedroeg.

genomen, dan zou het resultaat per 30 september 2024 verhogen ten belope van een bedrag van 1.755 KEUR. In die hypothese zou de EPRA winst – deel van de groep 62.272 KEUR bedragen.

3. Netto resultaat

Het nettoresultaat bedraagt 41.454 KEUR op 30 september 2024, t.o.v. 28.399 KEUR op 30 september 2023. Het nettoresultaat per aandeel bedraagt 1,02 EUR¹⁴. De stijging van het nettoresultaat ten opzichte van vorig jaar is voornamelijk te wijten aan de impact van de reële waarde op vastgoedbeleggingen en afdekkingsinstrumenten.

Het nettoresultaat bevat de impact van de 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 2024 bestaat de portefeuille uit 20.886 verhuurbare studentenunits. De totale vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd op 3,271 miljard EUR per 30 september 2024, wat een stijging van 1,8% of 58.632 KEUR vertegenwoordigt t.o.v. 31 december 2023 (3.212.855 KEUR). Deze stijging vloeit deels voort uit de verdere afwerking/ontwikkeling van het pand gelegen aan de Boschdijk Veste te Eindhoven (NL), het project Connect U te Enschede (NL), de Brinktoren gelegen te Amsterdam (NL), de panden Felix en 3 Eiken gelegen te Antwerpen (BE) en de acquisitie van Campo Pequeno te Lissabon (PT) en het pand gelegen te Romanowicza St. 4 te Krakau (PL).

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 pipeline bedraagt een initieel geschatte investeringswaarde van c. 135 MEUR, met een totale cost to come van c. 60,5 MEUR om de actieve pipeline te finaliseren. Voor 2024 bedraagt de cost to come 22 MEUR. De cost to come van 2025-2026 bedraagt 38,5 MEUR en houdt rekening met de verkoop van een deel van Brinktoren aan Ymere (gecommitteerde verkoop), waarvoor de capex al deels werd gedragen en nog deels te investeren is.

Indien alle gecommitteerde acquisities en projecten in de actieve en landbank pijplijn gerealiseerd worden, stijgt de portfolio verder naar c. 3,7 miljard EUR, met 24.978 verhuurbare studentenunits.

5. LTV

Per 30 september 2024 bedroeg de LTV 51,68%, t.o.v. 52,40% per 31 december 2023.

Per 30 september 2024 bedroeg de schuldgraad 50,82% t.o.v. 52,88% per 31 december 2023. De schuldgraad wordt nog steeds negatief geïmpacteerd door het technisch effect van het boeken van de earn-out met betrekking tot de Basecamp-transactie: 17 MEUR van de oorspronkelijke 34 MEUR wordt onder IFRS-regels nog opgenomen als schuld totdat deze in aandelen zal worden betaald (50% werd ondertussen in aandelen betaald op 18 april 2024, de resterende 50% inclusief dividendrechten zal betaald worden op of rond 31 maart 2025). Door de kapitaalverhoging van 18 april 2024 verlaagde de schuldgraad onmiddellijk met 0,5%. De 2e schijf van

¹⁴ Dit is gebaseerd op het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

de earn-out (op of rond 31 maart 2025) zal nogmaals een positief effect van 0.5% hebben op de schuldgraad, vermits er geen cash out is. Rekening houdend met dit technisch effect zou de schuldgraad 50,30% bedragen.

6. Financiering

Op 30 september 2024 had de Vennootschap financieringsovereenkomsten afgesloten met 22 kredietverstrekkers voor een totaalbedrag van 1.706 MEUR. Per 30 september 2024 had de Vennootschap voor 1.661 MEUR aan financieringen opgenomen. Van het niet opgenomen deel wordt 34,9 MEUR als back-up gehouden voor het opgenomen bedrag aan CP.

De Vennootschap tracht de looptijd van de leningen te spreiden; waarbij de gemiddelde looptijd 4,35 jaar bedraagt per 30 september 2024. 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 2024 91% van de financiering is afgedekt voor een looptijd van 6 jaar, hetzij via renteswapovereenkomsten (1.093 MEUR), hetzij via vaste rentevoeten (453 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.

De gemiddelde financieringskost 🏠 voor Q3 2024 bedraagt 3,14% (Q3 2023: 2,54%).

7. Belangrijke realisaties in de eerste negen maanden van 2024

Verkoop van ESHF 2 Holdings SARL

Op 2 januari 2024 kondigde Xior aan een transparantiekennisgeving te hebben ontvangen van ESHF 2 Holdings SARL en ST Holdings SARL. Met deze kennisgeving werden alle resterende aandelen van ESHF 2 Holdings SARL verkocht. Samen met de beëindiging van een overeenkomst om in onderling overleg te handelen, vond een neerwaartse overschrijding van de laagste drempel plaats.

Buitengewone Algemene Vergadering van 19 februari 2024

Op 19 januari 2024 hield Xior haar Buitengewone Algemene Vergadering. Op de Buitengewone Algemene Vergadering werd de hernieuwing van de machtiging van het toegestane kapitaal goedgekeurd door de aandeelhouders van de Vennootschap.

Closing Basecamp

Op 31 maart 2023 oefende Xior haar uitstelrecht uit voor het laatste deel van de Basecamp acquisitie (het verwerven van de beheers- en ontwikkelingsactiviteiten en betrokken teams via een call optie). Op 10 april 2024 publiceerde Xior de details rond de afronding van deze overname. Voor meer informatie, zie het persbericht van 10 april 2024 alsook het persbericht van 26 april 2024.

Aankondiging inbreng in natura earn-out Basecamp en kapitaalverhoging

Op 15 april 2024 kondigde Xior aan dat de kapitaalverhoging ter betaling van de eerste schijf van de earn-out vergoeding, voor een bedrag van ongeveer 17 MEUR, in het kader van de Basecamp overname, zou plaatsvinden op 18 april 2024. In het kader van deze uitgifte, werden coupons nr. 24 en nr. 25 onthecht, met ingang van 16 april 2024 (ex-date). In het kader van de earn-out werd een kapitaalverhoging uitgevoerd voor 676.877 aandelen, aan ca. 25,60 EUR per aandeel. De nieuwe aandelen noteren op de beurs vanaf 19 april 2024.

Jaarlijkse algemene vergadering

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

Keuzedividend

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

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

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

Private plaatsing aandelen Xior door Aloxe aan Car Logistics Brussels

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

Finalisatie van acquisitie residentie LivinnX te Krakau, Polen

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

Bijzondere en Buitengewone Algemene Vergadering van 12 september 2024

Op 12 september 2024 hield Xior haar Buitengewone en Bijzondere Algemene Vergadering. Op de Buitengewone Algemene Vergadering werd de hernieuwing van de machtiging van het toegestane kapitaal goedgekeurd door de aandeelhouders van de Vennootschap. De [notariële akte](#) alsook de gecoördineerde [statuten](#) zijn beschikbaar op de website van Xior. Op de Bijzondere Algemene Vergadering werd het remuneratieverslag goedgekeurd. De [notulen](#) van deze vergadering zijn beschikbaar op de website van Xior.

8. Vooruitzichten

LTV onder 50% te brengen, blijft de focus. Voorts groeit de vastgoedportefeuille door de verdere realisatie van de actieve projectontwikkelingspipeline en door nieuwe acquisities. Verwacht wordt dat het structureel onevenwicht tussen vraag en aanbod zal leiden tot verdere huurstijgingen (groei "like-for-like"). Dankzij de

toename van het resultaat als gevolg van de 2 recente overnames, de oplevering van ca. 1.000 nieuwe studentenkamers in 2024 en de verhoogde verwachte like-for-like huurgroei van 6,50% die het prijszettingsvermogen van studentenhuisvesting bevestigt, herbevestigt Xior haar winstverwachting van minimaal 2,21 EUR per aandeel & bruto dividendverwachting van 1,768 EUR per aandeel (met een minimale uitbetaling van 80%) voor boekjaar 2024. Dit rekening houdend met de impact op EPS van de gecommiteerde verkopen tot op vandaag en de nieuwe aandelen (10,8% nieuwe aandelen in 2024). Xior verwacht over 2024 een bezettingsgraad die in lijn ligt met de huidige bezettingsgraad.

9. Financieel overzicht

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

Activa <i>(In duizenden €)</i>	30.09.2024	31.12.2023
I. VASTE ACTIVA	3.344.210	3.285.224
B. Immateriële vaste activa	4.527	3.161
C. Vastgoedbeleggingen	3.271.487	3.212.855
a. Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2.894.881	2.710.234
b. Projectontwikkelingen	376.606	502.621
D. Overige materiële vaste activa	11.216	11.476
a. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	11.216	11.476
E. Financiële vaste activa	8.910	26.962
Toegestane afdekkingsinstrumenten	6.330	25.179
Andere	2.581	1.783
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	29.427	14.013
H. Uitgestelde belastingen - activa	16.993	15.517
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures, vermogensmutatie	1.651	1.240
II. VLOTTENDE ACTIVA	142.156	111.640
D. Handelsvorderingen	2.926	3.969
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	54.596	28.226
a. Belastingen	14.816	4.896
c. Andere	39.780	23.329
F. Kas en kasequivalenten	8.342	13.768
G. Overlopende rekeningen	76.293	65.677
Vooruitbetaalde vastgoedkosten	29.803	38.969
Gelopen, niet-vervallen vastgoedopbrengsten	34.679	18.130

Andere	11.811	8.578
TOTALE ACTIVA	3.486.367	3.396.864
Passiva <i>(In duizenden €)</i>	30.09.2024	31.12.2023
EIGEN VERMOGEN	1.609.923	1.517.667
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moederverenootschap	1.608.694	1.516.890
A. Kapitaal	753.905	681.298
a. Geplaatst kapitaal	762.197	688.100
b. Kosten kapitaalverhoging (-)	-8.292	-6.802
B. Uitgiftepremies	779.858	737.356
C. Reserves	33.677	108.134
Reserve voor het saldo van variaties in de reële waarde van vastgoed	34.399	62.055
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-34.896	-30.421
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in de IFRS	24.637	60.123
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	-7.774
Reserve voor omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	4.960	4.723
Overige reserves	102	102
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	12.249	19.325
D. Nettoresultaat van het boekjaar	41.253	-9.897
II. Minderheidsbelangen	1.229	777
VERPLICHTINGEN	1.876.444	1.879.197
I. Langlopende verplichtingen	1.701.675	1.313.224
B. Langlopende financiële schulden	1.619.493	1.217.937
a. Kredietinstellingen	1.360.559	959.659
b. Financiële leasing	5.577	4.878
c. Andere	253.357	253.400
E. Andere langlopende verplichtingen	46	17.741
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	82.136	77.545
a. Exit taks	366	565

b. Andere	81.769	76.980
II. Kortlopende verplichtingen	174.769	565.972
B. Kortlopende financiële schulden	76.696	470.320
a. Kredietinstellingen	76.696	470.320
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	26.407	34.510
a. Exit taks	196	0
b. Andere	26.211	34.510
Leveranciers	6.462	9.629
Huurders	1.279	654
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	18.465	24.226
E. Andere kortlopende verplichtingen	46.570	42.379
Andere	46.570	42.379
F. Overlopende rekeningen	25.096	18.764
a. Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	4.210	7.074
b. Gelopen, niet vervallen interesten	5.393	2.557
c. Andere	15.493	9.133
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3.486.367	3.396.864

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

Resultatenrekening <i>(In duizenden €)</i>	30.09.2024	30.09.2023
I. (+) Huurinkomsten	121.168	106.473
(+) Huurinkomsten	109.026	94.250
(+) Huurgaranties	12.593	12.455
(-) Huurkortingen	-451	-232
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-257	-51
NETTO HUURRESULTAAT	120.911	106.422
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	21.798	18.113
- Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	21.380	17.939
- Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	418	174
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-24.206	-21.174

- Huurlasten gedragen de eigenaar	-23.758	-20.969
- Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-448	-205
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	4.825	2.365
VASTGOEDRESULTAAT	123.329	105.725
IX. (-) Technische kosten	-5.244	-5.013
Recurrente technische kosten	-5.311	-5.124
(-) Herstellingen	-4.304	-4.221
(-) Verzekeringspremies	-1.007	-904
Niet recurrente technische kosten	67	112
(-) Schadegevallen	67	112
X. (-) Commerciële kosten	-1.087	-647
(-) Publiciteit,...	-755	-489
(-) Juridische kosten	-332	-158
XI. (-) Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	-72	-405
XII. (-) Beheerkosten van het vastgoed	-10.597	-8.665
(-) Beheerskosten (extern)	0	0
(-) Beheerskosten (intern)	-10.597	-8.665
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	-6.845	-5.746
(-) Honoraria architecten	-5	-39
(-) Honoraria schatters	-506	-528
(-) Andere vastgoedkosten	-6.334	-5.178
(+/-) VASTGOEDKOSTEN	-23.845	-20.476
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	99.483	85.249
XIV. (-) Algemene kosten van de vennootschap	-10.440	-12.955
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	1.004	825
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	90.047	73.119
XVI. (+/-) Resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen	-24.812	-311
(-) Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs – transactiekosten)	134.981	10.011
(+/-) Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-159.793	-10.322
XVII. (+/-) Resultaat op de verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	40.134	-23.665

(+) Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	94.868	43.921
(-) Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-54.734	-67.586
XIX. (+) Ander portefeuilleresultaat	-12.746	-6.395
OPERATIONEEL RESULTAAT	92.623	42.748
XX. (+) Financiële opbrengsten	2.945	867
(+) Geïnde interesten en dividenden	2.945	867
XXI. (-) Netto interestkosten	-27.750	-17.105
(-) Nominale interestlasten op leningen	-43.537	-26.278
(-) Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-435	-338
(-) Kosten van toegestane afdekkingsinstrumenten	16.223	9.512
XXII. (-) Overige financiële kosten	-1.612	-1.085
- Bankkosten en andere commissies	-217	-317
- Andere	-1.394	-768
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-18.842	339
(+/-) FINANCIËEL RESULTAAT	-45.260	-16.984
XXIV Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	0	208
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	47.363	25.972
XXV. Vennootschapsbelastingen	-2.903	-2.644
XXVI. Exit taks	22	1.695
XXVII. Uitgestelde belastingen	-3.029	3.376
(+/-) BELASTINGEN	-5.910	2.427
NETTO RESULTAAT	41.454	28.399
EPRA WINST	60.726	53.153
EPRA WINST – DEEL VAN DE GROEP	60.517	53.355
RESULTAAT VAN DE PORTEFEUILLE	2.576	-30.372
UITGESTELDE BELASTINGEN M.B.T. IAS 40 CORRECTIES	3.006	-5.071
VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	-18.843	547
EPRA WINST PER AANDEEL (in EUR)	1,49	1,50
EPRA WINST PER AANDEEL (in EUR) – DEEL VAN DE GROEP	1,49	1,51

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

EPRA winst	30.09.2024	30.09.2023
Nettoresultaat	41.454	28.399
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-40.134	23.665
Ander portefeuilleresultaat	12.746	6.395
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	24.812	312
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	18.842	-547
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	3.006	-5.071
EPRA winst	60.726	53.153
EPRA winst – deel van de groep	60.517	53.355

EPRA winst na correctie IFRIC 21	30.09.2024	30.09.2023
Nettoresultaat	41.454	28.399
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-40.134	23.665
Ander portefeuilleresultaat	12.746	6.395
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	24.812	312
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	18.842	-547
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	3.006	-5.071
EPRA winst	60.726	53.153
Impact IFRIC 21	1.755	1.454
EPRA-winst na aanpassing IFRIC 21	62.481	54.607
EPRA winst na correctie IFRIC 21 – deel van de groep	62.272	54.809

Resultaat van de portefeuille	30.09.2024	30.09.2023
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-24.812	-312
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	40.134	-23.665
Ander portefeuilleresultaat	-12.746	-6.395
Resultaat van de portefeuille	2.576	-30.372

Gemiddelde interestvoet	30.09.2024	30.09.2023
Nominale rente betaald op leningen	43.537	26.278
Kosten van toegestane afdekkingsinstrumenten	-16.223	-9.512
Geactiveerde interesten	12.532	15.351
Gemiddelde uitstaande schuld gedurende de periode	1.721.740	1.718.213
Gemiddelde interestvoet	3,09%	2,49%
Gemiddelde interestvoet excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	4,34%	3,23%

Gemiddelde financieringskosten	30.09.2024	30.09.2023
Nominale interestlasten op leningen	43.537	26.278
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-16.223	-9.512
Geactiveerde interesten	12.532	15.351
Verdeling van het nominaal bedrag van de financiële schulden	435	338
Bankkosten en andere commissies	217	317
Gemiddelde uitstaande schuld gedurende de periode	1.721.740	1.718.213
Gemiddelde financieringskost	3,14%	2,54%
Gemiddelde financieringskost excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	4,39%	3,28%

Per 30.09.2024	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
IFRS eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen	1.608.694	1.608.694	1.608.694	1.608.694	1.608.694
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	1.229	1.229
IN MINDERING					
Uitgestelde belastingen met betrekking tot FV-winst op IP	64.776	64.776	XXXXXXXXXX	64.776	XXXXXXXXXX
FV van financiële instrumenten	-6.330	-6.330	XXXXXXXXXX	-6.330	XXXXXXXXXX
Immateriële vaste activa volgens IFRS BS	XXXXXXXXXX	4.527	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
TOEVOEGING					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	63.225	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Mutatierechten	190.906	nvt	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
NAV	1.858.046	1.662.613	1.671.919	1.668.369	1.609.923
Volledig verwaterd aantal aandelen	42.344.283	42.344.283	42.344.283	42.344.283	42.344.283
NAV per aandeel	43,88	39,26	39,48	39,40	38,02

NAV per aandeel – deel van de groep	43,88	39,26	39,48	39,37	37,99
--	-------	-------	-------	-------	-------

Per 30.09.2024	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	3.271.487	100	100
Portefeuille onderhevig aan gedeeltelijke uitgestelde belastingen en belastingstructurering	0	0	0

Per 31.12.2023	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
IFRS eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen	1.516.890	1.516.890	1.516.890	1.516.890	1.516.890
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	777	777
IN MINDERING					
Uitgestelde belastingen m.b.t. FV winst op IP	61.463	61.463	XXXXXXXXXX	61.463	XXXXXXXXXX
FV van financiële instrumenten	-25.179	-25.179	XXXXXXXXXX	-25.179	XXXXXXXXXX
Immateriële vaste activa conform IFRS BS	XXXXXXXXXX	3.161	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
TOEVOEGING					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	68.837	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Transactiekosten	183.110	N.v.t.	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
NAV	1.736.284	1.550.013	1.585.727	1.553.951	1.517.667
Volledig verwaterd aantal aandelen	38.227.797	38.227.797	38.227.797	38.227.797	38.227.797
NAV per aandeel	45,42	40,55	41,48	40,65	39,70
NAV per aandeel – deel van de groep	45,42	40,55	41,48	40,63	39,68

Per 31.12.2023	Reële waarde	% van totale portefeuille	% excl. uitgestelde belastingen
Portefeuille onderworpen aan uitgestelde belastingen en bedoeld om aan te houden en niet te verkopen op lange termijn	3.212.855	100	100
Portefeuille onderworpen aan gedeeltelijke uitgestelde belastingen en belastingstructurering	0	0	0

Net debt/EBITDA (adjusted)

De net debt/EBITDA (adjusted) wordt als volgt berekend op basis van de geconsolideerde accounts: in de noemer de genormaliseerde EBITDA van de afgelopen 12 maanden (12M rolling) en met inbegrip van de geannualiseerde impact van externe groei; in de teller de netto financiële schulden gecorrigeerd voor de projecten in uitvoering vermenigvuldigd met de loan-to-value van de groep (aangezien deze projecten nog geen huurinkomsten genereren maar reeds (gedeeltelijk) worden gefinancierd op de balans).

In KEUR		30.09.2024
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		1.690.612
-Kas en kasequivalenten (IFRS)		-8.342
Net Debt (IFRS)	A	1.682.270
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) 12M rolling	B	129.721
+Aandeel in het operationeel resultaat van joint ventures		416
EBITDA (IFRS)	C	130.137
Net debt/EBITDA	A/C	12,93

In KEUR		30.09.2024
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		1.690.612
-Kas en kasequivalenten (IFRS)		-8.342
Net Debt (IFRS)	A	1.682.270
-Projecten in uitvoering x LTV		-194.630
-Financiering aan Joint ventures x LTV		-11.756
Net debt (adjusted)	B	1.475.885
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) 12M rolling	C	129.721
+Aandeel in het operationeel resultaat van joint ventures		416
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) 12M rolling	D	130.137
Brug naar genormaliseerde EBITDA		-10.793
EBITDA (adjusted)	E	119.344
Net debt/EBITDA (adjusted)	B/E	12,37

EPRA LTV

30/09/2024	Proport. consolidatie		
EPRA Loan-To-Value ratio	Groep	aandeel in JV's	Gecombineerd
Toevoegen:			
Kredietinstellingen	1.372.836		1.372.836
Commercial paper	64.419		64.419
Obligatieleningen	253.357		253.357
Erfpachtverplichtingen	5.577		5.577
Netto te betalen	15.413	-176	15.237
<i>(-) Lange termijn handelsvorderingen</i>	6.200		6.200
<i>(-) Handelsvorderingen</i>	2.968		2.968
<i>(-) Belastingvorderingen en andere vlottende activa</i>	48.396	406	48.802
<i>(+) Handelsschulden en andere kortlopende schulden</i>	26.407	230	26.637
<i>(+) Andere kortlopende verplichtingen</i>	46.570		46.570

Uitsluiten:			
Cash	8.342	4	8.346
Netto-schuld (a)	1.703.260	-180	1.703.080
Toevoegen:			
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2.894.881		2.894.881
Projectontwikkelingen	376.606	5.121	381.727
Activa of groepen van activa aangehouden voor verkoop	0		0
Immateriële vaste activa	4.527		4.527
Vordering op deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en joint ventures	22.748	-5.914	16.834
Totale eigendoms waarde (b)	3.298.762	-794	3.297.968
Real estate transfer taks	190.906		190.906
Totale eigendoms waarde incl RETTs (c)	3.489.668	-794	3.488.874
EPRA LTV (a/b)	51,63%		51,64%
EPRA LTV (incl RETTs) (a/c)	48,81%		48,81%

11. 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.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	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers

	hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	
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
EPRA LTV	Een belangrijke maatstaf om het percentage van de schuld ten opzichte van de geschatte waarde van de eigendommen te bepalen. De EPRA LTV wordt berekend door de schulden te delen door de marktwaarde van het vastgoed	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers

Voor meer informatie kan u contact opnemen met:

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

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

Xior Investor Relations
Sandra Aznar
IR & ESG Director
ir@xior.be
T +32 3 257 04 89



Over Xior Student Housing

Xior Student Housing NV is de eerste Belgische openbare GVV, gespecialiseerd in het segment van de studentenhuisvesting in België, Nederland, Duitsland, Polen, Portugal, Spanje, Denemarken en Zweden. Binnen dit vastgoedsegment biedt Xior Student Housing een variëteit aan panden aan, gaande van kamers met gemeenschappelijke voorzieningen, kamers met eigen sanitair tot volledig uitgeruste studio's. Xior Student Housing bouwt reeds sinds 2007 als eigenaar en exploitant aan kwalitatieve en betrouwbare 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 2024, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van c. 3.3 miljard EUR. Meer informatie is beschikbaar op www.xior.be.

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

Disclaimer

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