



Resultaten Q1 2025 Xior Student Housing

Tussentijdse resultaten
per 31.03.2025

25 april 2025



XIOR
STUDENT HOUSING

Resultaten Q1 2025 volledig volgens verwachtingen
Schuldgraad en LTV onder 50%

Veelbelovende start verhuurseizoen
Focus op interne groei en waardecreatie
EPS en DPS verwachting bevestigd op 2,21 EUR en 1,768 EUR



Resultaten Q1 2025 volgens verwachtingen en bevestiging positieve outlook

- ♦ Q1 2025 EPRA-winst per aandeel 0,56 EUR
- ♦ LfL huurgroei van +5,50% (Q1 '25 YoY) en 98% bezettingsgraad drijven de huurinkomsten
- ♦ Waardering portefeuille stijgt met 30 MEUR (+0,9% vs. Q4'24) door positief effect huurgroei
- ♦ Schuldgraad en LTV dalen naar 48,01% en 48,80% respectievelijk
- ♦ Op koers naar volledige bezetting en huurgroei dankzij veelbelovende start verhuurseizoen
- ♦ Bevestiging winstverwachting voor 2025: EPS van 2,21 EUR & DPS van 1,768 EUR
- ♦ Behoud van schuldgraad en LTV onder 50%

Operationele update: Xior zet de standaard voor studentenvastgoed in Europa

- ♦ Stijgende vraag en aanhoudende tekorten stuwen vraag naar Xior's kwalitatief pan-Europees aanbod
- ♦ Uniek schaalbaar platform dankzij implementatie nieuw digitaal IT systeem met volledige integratie tussen werknemers en studenten
- ♦ Succesvolle uitrol Baseline & Basebuddy programma resulteert mede in substantiële verbetering van studententevredenheid (ca. +10%)
- ♦ Schaalvergroting en meer focus op service en kwaliteit drijven operationele marge > 85%
- ♦ De CO₂-intensiteit (kgCO₂/m²) van Xior's studentenresidenties daalde met meer dan 65% tussen 2020 en 2024

Strategische focus op interne groei en waardecreatie

- ♦ Verwachting LfL huurgroei voor 2025 bevestigd op minimaal 5%
- ♦ Waardecreatie via uitvoering actieve pijplijn: rentabiliseren van 214 MEUR activa met beperkte cost to come (46 MEUR)
- ♦ Opportunistische assetrotatie naar rendabelere investeringen ter verbetering operationele marge

Inhoudsopgave

1.	Kerncijfers Q1 2025.....	5
2.	Update portfolio en pijplijn.....	5
3.	Update financieringen: 97% van herfinancieringen ingedekt voor 15 maanden.....	7
4.	Operationele update.....	8
5.	Geconsolideerde financiële resultaten Q1 2025	12
6.	Belangrijke realisaties eerste kwartaal 2025.....	16
7.	Belangrijke realisaties na einde eerste kwartaal 2025	17
8.	Groeivoorzichten	17
9.	Financieel overzicht	18
10.	ALTERNATIEVE PRESTATIE INDICATOREN (APM's): RECONCILIATIE TABELLEN	23
11.	Overzicht van de alternatieve prestatie indicatoren (APM's) gebruikt door Xior Student Housing.....	28



Xior analyst & investor call
Vrijdag 25 april 2025 van 13:00 CET tot 14:00 CET

Dial-in details Microsoft Teams:

Klik hier

Highlights Q1 2025

3,4 miljard EUR

Reële Waarde



98% bezettingsgraad 
in **8** verschillende landen

25M EUR

EPRA winst



Guidance

EPS €2,21

DPS €1,768

EPS €0,56

na IFRIC 21



44 M EUR

netto
huurresultaat



20.769

verhuurbare units
(21.348 bedden)



Min.+5%

Guidance
LfL huurgroei
FY 2025



48,01%

Schuldgraad

48,80%

LTV



1. Kerncijfers Q1 2025

- ◆ **EPRA-winst** – deel van de groep van **25.155 KEUR** na correctie IFRIC 21 (**+2,5% YoY**)
- ◆ **EPRA-winst** – deel van de groep bedraagt **0,56 EUR** per aandeel¹ na correctie IFRIC 21
- ◆ **Netto huurresultaat** bedraagt 43.773 KEUR, stabiel vs Q1 2024 na uitvoering desinvesteringsprogramma, gedreven door:
 - de oplevering van **nieuwe projecten** en nieuwe **acquisities**;
 - **hoge LfL huurgroei** van **5,50%** in Q1 2025 (YoY); en
 - een **verbetering** van de **operationele marge**. Xior streeft naar een genormaliseerde target voor de operationele marge van ca. 85% dankzij schaalvergroting en de verbeterde portefeuillekwaliteit na desinvesteringen
- ◆ **Bezettingsgraad van 98%** blijft hoog en stabiel
- ◆ **Positieve herwaardering** portefeuille van **30 MEUR**, een stijging van 0,9% vs. Q4 2024
- ◆ **Reële Waarde van de portefeuille** stijgt ten gevolge van o.a. de positieve herwaardering met c. 45 MEUR tot 3,36 miljard EUR (+1,37% YtD) met 20.769 verhuurbare studentenunits (21.348 bedden). Als de volledige gecommiteerde pipeline wordt voltooid, zal de portefeuille stijgen tot ca. 3,8 miljard EUR met 25.519 verhuurbare units
- ◆ **EPRA NAV/aandeel** van 40,24 EUR (vs. 40,04 EUR op 31/12/2024) en EPRA NTA/aandeel van 40,10 EUR (vs. 39,91 EUR op 31/12/2024)
- ◆ **Gemiddelde financieringskost** daalt naar **3,04%** vs 3,10% op 31/12/2024
- ◆ **LTV daalt naar** op **48,80%** (vs. 50,99% eind 2024). Rekening houdend met de acquisitie van Wrocław zou de LTV 49,28% bedragen
- ◆ **Schuldgraad daalt** naar **48,01%** (vs. 50,64% eind 2024). Rekening houdend met de impact van de earn-out betaling² en de acquisitie van Wrocław zou de schuldgraad 48,33% bedragen
- ◆ **Interest Cover Ratio (ICR)** stijgt verder tot 2,75 (vs. 2,67 per Q4 2024). De ICR zal verder verbeteren na de volledige integratie van de recente acquisities en verdere oplevering van de pijplijn
- ◆ **Net Debt/EBITDA (adjusted) verbetert** tot 11,54 (vs. 11,83 per Q4 2024)³. De Net debt/EBITDA is geen convenant
- ◆ **Guidance LfL huurgroei 2025** bevestigt op **minimaal 5%**
- ◆ **Bevestiging van de winstverwachting voor 2025:** EPS van 2,21 EUR & DPS van 1,768 EUR met 80% pay-out (stabiel ondanks 11% extra aandelen)

2. Update portfolio en pijplijn

Nieuwe acquisities

Op 16 april 2025 kondigde Xior de succesvolle voltooiing aan van de overname van twee studentenresidenties in Polen gelegen in Wrocław en Warschau met een gemiddeld aanvangsrendement van 10,5%. Deze strategische acquisities versterken Xior's positie in de Poolse markt. De residentie in Warschau werd op 24 maart 2025 afgerond, terwijl de overname van de residentie in Wrocław op 16 april 2025 succesvol werd voltooid, volledig binnen het verwachte tijdsbestek. Hierdoor kan Xior haar aanbod in één keer met ca. 900 bedden uitbreiden, wat zal resulteren in een totaal van ongeveer 3.600 bedden in Polen.

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

² Onder IFRS werd de earn-out verplichting geboekt als schuld totdat deze in aandelen wordt betaald en wordt omgezet naar eigen vermogen. De eerste earn-out betaling vond plaats op 18 april 2024. De tweede en laatste earn-out betaling vond plaats op 14 april 2025 (-0,50% additionele impact op schuldgraad).

³ Voor de volledige berekening zie Hoofdstuk 10 (Alternatieve Prestatiemaatstaven (APM's)).

Details van de overname:

Stad	#bedden/units	Totale investeringswaarde (ca.)	Initieel bruto rendement (ca.)	Bouwjaar	Operationeel & verhuurd
Wroclaw	775/775	55 MEUR	11,1%	2022	Ja
Warschau	117/117	12 MEUR	8,0%	2022	Ja
Totaal	892/892	67 MEUR	10,5%		

Update desinvesteringen

Het in 2022 aangekondigde desinvesteringsprogramma om de schuldgraad te verlagen en de portefeuille te optimaliseren werd in 2024 volledig afgerond. In Q1 2025 werd nog de verkoop van 2 kleinere gebouwen gefinaliseerd voor 5,5 MEUR met in totaal 43 units. Geen enkele van Xior's prime assets werd verkocht, maar in totaal meer dan 50 niet strategische gebouwen, wat resulteert in een aanzienlijke verbetering van de kwaliteit alsook de rendabiliteit van de Xior portefeuille. Ook in het tweede kwartaal werden additionele verkopen opgestart van enkele niet strategische residenties en ontwikkelprojecten. Xior blijft opportunistisch mogelijke verkopen overwegen om de kwaliteit van de portefeuille te verbeteren en waarde te creëren voor de aandeelhouders door middel van assetrotatie naar nieuwere en rendabelere gebouwen.

Update uitvoering pijplijn

Per 31 maart 2025 bestaat de portefeuille uit 20.769 verhuurbare studentenunits met een totale waarde van 3,36 miljard EUR. Xior beschikt daarnaast over een pijplijn die is opgesplitst in een "actieve" en "future" pijplijn.

De "actieve pijplijn" bestaat uit projecten waarvoor de bouw reeds is gestart en die zich momenteel in de uitvoeringsfase bevinden. Deze projecten zullen op korte termijn in 2025 & 2026 opgeleverd worden. Zie hieronder voor detail van actieve pijplijn:

Active pipeline (in execution)									
Project	Permit	Target delivery	Est. # beds/units	Est. Rental income (m€)	Est. Total cost (€m)	Cost to date (€m)	Cost to come (€m)	Est. YoC	Notes
Brinktoren (part Xior)	Yes	2026	266		93				Part Ymere (€28m) committed sale at completion-capex has been borne by Xior
Brinktoren (part Ymere)	Yes	2026	112		28				
Bagatten Ghent	H2 2025e	2026	50		6				
Trasenster Seraing	Yes	2026	302		36				
Boavista Porto	Yes	2026	532		42				
Wenedow-Warsaw	Yes	2025	404		37				
Subtotal active pipeline			1,666		242	168	74		
Subtotal active pipeline after sale Ymere			1,554	12.9	214	168	46	6.02%	

De totale investeringskost van de huidige actieve pipeline bedraagt ca. 242 MEUR, met nog een totale cost to come van ca. 74 MEUR om deze projecten te finaliseren. Na de gecommiteerde verkoop aan Ymere van een deel van Brinktoren bedraagt de netto investeringskost 214 MEUR en een netto cost to come van 46 MEUR, waarvan 30 MEUR in 2025 en 16 MEUR in 2026. De capex voor het Ymere deel werd al deels gedragen en is nog deels te investeren maar wordt na verkoop in 2026 gerecupereerd. De totale verwachte huurinkomsten voor deze projecten bedraagt 13 MEUR voor meer dan 1.500 units.

Met een beperkte resterende investeringskost van 46 MEUR, wordt aldus op korte termijn 12,9 MEUR aan extra huurinkomsten gegenereerd, volledig gefinancierd met eigen middelen en met behoud van de schuldgraad onder 50% zonder rekening te houden met enige positieve herwaarderingen. De realisatie van deze actieve pipeline draagt positief bij aan de EPRA-winst met ook een verbetering van ICR en Net debt/EBITDA tot gevolg.

Daarnaast beschikt de vennootschap ook over een toekomstig ontwikkelingspotentieel, de "future pijplijn" bestaande uit deels ontwikkelingsprojecten en deels uitbreidingsmogelijkheden op bestaande locaties. Deze projecten bevinden zich in de pre-executiefase, waarbij o.a. vergunningsaanvragen lopen en/of onderzoeken naar mogelijke uitbreidingen plaatsvinden. Xior heeft de bouw van deze projecten nog niet gestart en kan de

start van de bouw uitstellen of het project verkopen. De totale geïnvesteerde kost bedraagt momenteel ca. 267 MEUR met een geschatte yield on cost boven 6,5%. Indien het opportuun en mogelijk is om een van deze projecten in de toekomst op te starten, zal deze opgenomen worden in de actieve pijplijn met inschatting van resterende cost to come en verwachte huurinkomsten.

Indien alle projecten in zowel de actieve als de future pijplijn worden gerealiseerd, zal de vastgoedportefeuille verder groeien naar meer dan 3.8 miljard EUR met meer dan 25.500 verhuurbare studentenunits.

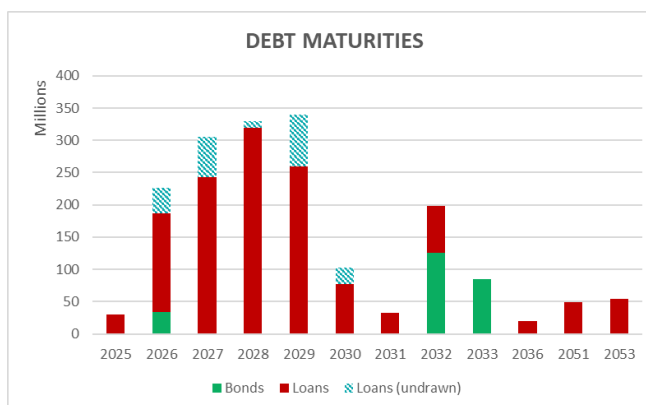
3. Update financieringen: 97% van herfinancieringen ingedekt voor 15 maanden

In 2024 heeft Xior een versnelling hoger geschakeld om financieringen minimaal 12 maanden voor de vervaldatum te verlengen of te herfinancieren en het bedrag aan beschikbare kredietlijnen te verhogen. De eerste grote vervaldag vindt plaats in Q3 2026 en het totaal bedrag aan niet-opgenomen kredietlijnen werd opgehoogd tot 136 MEUR per Q1 2025 (vs. 25 MEUR per Q4 2024).

Vervaldagen 2025 & 2026:

Quasi alle leningen die aflopen in 2025 zijn verlengd, op 3 kleine leningen na die in Q3/Q4 2025 vervallen voor een totaalbedrag van 30 MEUR. Deze zullen niet op voorhand verlengd worden maar pas op vervaldag geherfinancierd om relatief hoge kosten te vermijden. Voor de leningen die aflopen in 2026 zijn momenteel vergevorderde onderhandelingen gaande, een aantal van hen zijn reeds verlengd.

Meer detail met betrekking tot de geherfinancierde leningen in onderstaand overzicht:



Vervaldag	Bank	Bedrag (€m)	Herfinanciering
Q4 2025 & Q4 2026	Banque de Lux	25	Reeds verlengd tot Q4 2030
Q1 2026	BNP	25	Reeds verlengd tot Q4 2028
Q1 2026	ABN AMRO	60	Reeds verlengd tot Q2 2028
Q1 2026	KBC	10	Reeds verlengd tot Q2 2028
Q2 2026	Argenta	25	Reeds verlengd tot Q2 2030
Q2 2026	ING	15	Reeds verlengd tot Q2 2029
TOTAAL		160	

Ook werden een aantal nieuwe leningen, met bestaande banken, afgesloten in de eerste maanden van 2025.

Bank	Bedrag (€m)	Looptijd	Toelichting
BNP	25	Q1 2030	
ING	20	Q1 2028	(3 +1 jaar)
KBC	20	Q1 2029	
TOTAAL	65		

Xior onderhoudt sterke en langdurige relaties met zijn kredietverstrekkers, die interesse blijven tonen om de financieringen te verlengen en te verhogen.

Financieringskost en hedge ratio

De **gemiddelde financieringskost** daalde licht naar 3,04% (vs. 3,10% per Q4 2024) en de **hedge ratio** bedraagt 93% met een gemiddelde looptijd van 5,5 jaar.

Interest Cover Ratio (ICR)

Interest Cover Ratio (ICR) stijgt verder tot 2,75 (vs. 2,67 per Q4 2024). De ICR zal verder verbeteren na de volledige integratie van de recente acquisities en verdere oplevering van de pijplijn.

Net debt/EBITDA (adjusted)

De Net debt/EBITDA (adjusted) per Q1 2025 bedraagt 11,54. Voor de volledige berekening zie Hoofdstuk 10 (Alternatieve Prestatie Indicatoren (APM's)). De Net debt/EBITDA is geen convenant.

4. Operationele update

Update verhuurseizoen

Ook dit jaar nam het verhuurseizoen tijdens het eerste kwartaal weer een vliegende start en is momenteel in volle gang. De totale bezettingsgraad blijft ongewijzigd en ligt nog steeds op 98%.

- ♦ In **België**, traditioneel het land waar de verhuur als eerste start, vonden er reeds in maart diverse openkotdagen plaats, waaronder in Antwerpen en Hasselt. Opnieuw werden er hoge retentiepercentages tot 70% waargenomen. Mede dankzij deze hoge retentiegraad, zijn alle kamers in Gent reeds verhuurd en zijn er in Leuven al ca. 80% van de kamers verhuurd voor het komende academiejaar. Ook in april, na het eerste kwartaal, worden er opnieuw openkotdagen georganiseerd, wat zal zorgen voor een verdere verhuur van de nog beschikbare kamers.
- ♦ **Nederland** kent steeds een volledige bezetting, mede dankzij de contracten van onbepaalde duur. De vraag in Nederland is bijzonder groot en de tekorten zijn substantieel, waardoor we ook voor het komende academiejaar een volledige bezetting verwachten.
- ♦ In **Iberia** is het verhuurseizoen eveneens vlot van start gegaan, volledig in lijn met het eerste kwartaal van 2024. Zo is er in Spanje al 48% van de reservaties binnen (vs. 45% in Q1 2024). In Portugal is reeds 65% van de kamers gereserveerd, wat ook in lijn is met vorig jaar. De reserveringspiek ligt in deze landen traditioneel iets later, waardoor we ook hier vol vertrouwen een volledige bezetting verwachten.
- ♦ In de **andere Xior landen** is het verhuurseizoen nog maar net van start gegaan, maar ook hier zijn de vooruitzichten zeer positief op basis van de wachtlijsten en reeds ontvangen aanvragen. Zo heeft de gloednieuwe residentie in Warschau Wenedów, die zeer binnenkort wordt geopend met 404 units, al een wachtlijst van maar liefst 1.200 mensen.

De vraag naar kwalitatieve studenthuisvesting blijft in de acht Xior landen onverminderd hoog, ondanks de stijgende huurprijzen. Deze hoge vraag wordt verder versterkt door het structurele tekort op de Europese markt van studentenhuysvesting. Volgens onderzoeksbureau BONARD is er slechts één studentenkamer beschikbaar voor elke zes studenten die op zoek zijn naar huisvesting.

Toelichting op nieuwe Voorjaarsnota Nederland

In de Voorjaarsnota van de Nederlandse regering wordt voorgesteld om de huurindexatie voor sociale huurwoningen in 2025 en 2026 tijdelijk te bevriezen. De maximale huurverhoging voor de sociale huursector vanaf 1 juli 2025 wordt aldus verlaagd van 5% naar 0%. Daarnaast werd ook een compensatieregeling opgenomen om het verlies aan huurinkomsten te compenseren.

De huurbevriezing heeft alleen invloed op de sociale huur en dus slechts op een deel van de Nederlandse huurinkomsten. De huurinkomsten uit sociale huur bedragen ca. 30 MEUR per jaar. De geschatte maximale impact van de huurbevriezing op de indexatie bedraagt ongeveer 640.000 EUR, zonder rekening te houden met

de compensatieregeling waarvan verdere details nog niet bekend zijn. De werkelijke impact op de inkomsten zal echter lager zijn vanwege de volgende factoren:

- ♦ **Like-for-Like huurgroei:** De huurinkomsten van Xior NL groeien niet enkel door indexatie maar ook door nieuwe huurcontracten tegen jaarlijks vastgestelde maximale huurprijzen volgens het woningwaarderingssysteem (WWS), die niet wordt beïnvloed door de Voorjaarsnota.
- ♦ **Hoge huurdersrotatie:** Als aanbieder van studentenhuysvesting is de huurdersrotatie relatief hoog, met een verloop van ongeveer 30% per jaar wat automatisch zorgt voor huurgroei via nieuwe huurcontracten.
- ♦ **Optimalisatie jaarlijkse huurprijzen:** Via het ESG capex-programma om energielabels te verbeteren, worden maximale huurprijzen gemaximaliseerd, ter verhoging van de huurinkomsten.
- ♦ **Portefeuille diversificatie:** Meer dan 50% van de Nederlandse portefeuille wordt niet beïnvloed door de huurbevrozing, omdat deze valt onder middenhuur, vrije sector, *short stay* en commerciële huur.

Samenvattend is de huurindexatiebevrozing enkel beperkt tot het gedeelte sociale huur (50% van de Nederlandse portefeuille) en blijven huuraanpassingen volgens het WWS mogelijk voor nieuwe huurders zodat stijgende huurinkomsten in 2025 en de daaropvolgende jaren in Nederland mogelijk blijven. Bovendien worden compensatieregelingen verwacht, hoewel verdere details nog niet bekend zijn. De huurverhogingen volgens het WWS en de verlaging van de overdrachtsbelasting van 10,4% naar 8% per 1 januari 2026 hebben een positieve invloed op de waarderingen. Ook wordt verwacht dat deze overheidsmaatregelen nieuw aanbod in Nederland zullen verminderen wat het bestaande onevenwicht tussen vraag en aanbod enkel maar zal versterken. Op heden is deze nieuwe wetgeving nog niet van kracht.

Onregelmatigheden geïdentificeerd en aangepakt in Poolse tak van Basecamp

Bij de integratie van de Poolse tak van Basecamp werden onregelmatigheden in de relatie met enkele leveranciers vastgesteld. Xior hanteert de hoogste standaard inzake goed beheer en een absolute nultolerantie met betrekking tot elke afwijking hiervan. Xior nam dan ook snel actie om de situatie grondig te onderzoeken en te remediëren en heeft intussen het nodige gedaan om de goede werking en integriteit van de Poolse organisatie te verzekeren. De mogelijke financiële impact voor Xior wordt momenteel als niet-materieel beschouwd, maar Xior houdt aan een transparante communicatie, nu en bij eventuele toekomstige updates.

Baselife community & Basebuddy ambassador programma

Het Baselife community platform is een cruciaal onderdeel van de Basecamp by Xior ervaring. Deze unieke en levendige 'community' wordt gerund door studenten, voor studenten. Een belangrijke pijler in de Baselife community zijn de Basebuddies. Dit zijn studentenambassadeurs die parttime werken in de residentie waar ze wonen en enkele belangrijke taken op zich nemen om de community vorm te geven en de bewoners van de residentie te ondersteunen. Hun takenpakket bestaat uit verschillende onderdelen, waaronder het ontvangen van nieuwe bewoners en het bieden van 24/7 on-site service en support. De Basebuddies brengen ook bewoners met elkaar in contact door het plannen van evenementen, waarvoor ze een maandelijks budget ter beschikking krijgen. De evenementen zijn erg divers en variëren van een openingsevenement of welkomstdrink, tot filmavonden, pingpongtoernooien, kunstlessen en rondleidingen door de stad. Ook seizoensevenementen zoals Sinterklaas, Pasen, Kerst, Halloween en carnaval zijn vaste waarden.

Hun takenpakket bestaat uit verschillende onderdelen, waaronder het ontvangen van nieuwe bewoners en het bieden van 24/7 on-site service en support. De Basebuddies brengen ook bewoners met elkaar in contact door het plannen van evenementen, waarvoor ze een maandelijks budget ter beschikking krijgen. De evenementen zijn erg divers en variëren van een openingsevenement of welkomstdrink, tot filmavonden, pingpongtoernooien, kunstlessen en rondleidingen door de stad. Ook seizoensevenementen zoals Sinterklaas, Pasen, Kerst, Halloween en carnaval zijn vaste waarden.

Zo vormt zich een fijne en ondersteunende gemeenschap in de residentie die het gevoel van een 'tweede thuis' voor studenten nog extra versterkt.

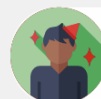
BASEBUDDY AMBASSADOR PROGRAM

De BaseBuddy ambassadeur rol is ontworpen om te helpen een gemeenschap op te bouwen
DOOR BEWONERS VOOR BEWONERS



DAGELIJKS IN DIENST

Studenten die bij ons wonen en part-time voor ons werken, lokaal opgeleid



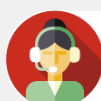
EVENEMENTENPLANNER

planning en uitvoering van gemeenschapsevenementen en betrokkenheid gedurende het jaar



CONNECTORS

rol ontworpen om te helpen een gemeenschap op te bouwen door bewoners voor bewoners



ADMIN-ONDERSTEUNING

24/7 oproep- en noodhulp voor studenten buiten kantooruren

Resultaten halfjaarlijkse studentenbevraging

'Occupancy is King & Service is Queen' is het basisprincipe van Xior. Naast een hoge bezettingsgraad streeft Xior ernaar om een zo optimaal mogelijke service te bieden aan alle studenten. Het bovenvermelde community platform is daar een perfect voorbeeld van. Om te peilen naar de tevredenheid van studenten over de service, organiseert Xior twee keer per jaar een survey in al hun gebouwen, een in het voorjaar en een in het late najaar. De eerste resultaten van de afgelopen bevraging waren erg positief: de algemene tevredenheid over de hele portefeuille kwam uit op 86,5%, wat een stijging is van bijna 10 pp ten opzichte van het volledige resultaat voor 2024.

De hoge algemene tevredenheid bevestigt het bevorderende effect van het community programma op de studenten in de residenties en toont aan dat ze zich er goed voelen en voldoende ondersteund worden. Dit motiveert Xior om het concept verder te ontwikkelen binnen de organisatie en uit te rollen in de verschillende Xior landen. Het Baseline-programma wordt al succesvol geïmplementeerd in de Nordics, Duitsland en Polen, en wordt momenteel uitgerold in België en Iberia.

Nieuw geïntegreerd IT platform & My Xior app

In 2021 startte Xior met de digitalisatie van de volledige *customer journey* via een nieuwe IT platform en de bijhorende My Xior app. De implementatie en uitrol van deze digitalisatie vordert ondertussen goed en is volledig on track.



De integratie van alle stappen die onze doelgroep neemt omvat heel wat onderdelen, waarop de digitale platformen perfect inspelen. Via de digitale omgeving kan een student gemakkelijk een kamer boeken, check-in en check-out uitvoeren en op de hoogte blijven van aankondigingen in de residentie. Daarnaast is de app ook geschikt om praktische zaken tijdens het verblijf in orde brengen, zoals een overzicht van facturen raadplegen, betalingen uitvoeren, herstellingen aanvragen, etc.



Het IT platform en de My Xior app voorzien een unieke integratie van allerlei diensten in één geïntegreerd platform. Zowel voor de back-end users (Xior medewerkers) als de front-end users (Xior studenten) biedt dit heel wat voordelen. Zo wordt alle data geconsolideerd in een systeem, en komen zowel de financiële als de

operationele data en processen samen. Dit bevordert de performantie van onze systemen en zorgt voor een vlot proces voor zowel Xior medewerkers als studenten. Een andere grote troef van deze platformen is de schaalbaarheid van de systemen. Met het IT-platform en de My Xior app beschikt Xior nu over een *plug-and-play* systeem dat meteen ingezet kan worden voor nieuwe residenties en acquisities, wat zorgt voor een vlotte en snelle integratie en een directe toegang tot onze services voor nieuwe studenten.

Momenteel is reeds 50% van de units in Nederland live (11 residenties), met als doel om de go-live van de volledige Nederlandse portfolio af te ronden in 2025. Daarna zal ook Iberia volgen vanaf Q4 2025 en België vanaf 2026. Om de uitrol vlot te laten verlopen, worden de operationele teams momenteel opgeleid over het IT platform en de My Xior app.

ESG update

Op 15 April 2025 publiceerde Xior haar jaarlijks financieel verslag, inclusief het duurzaamheidsverslag. Dit verslag is beschikbaar op de [website](#) en bevat de belangrijkste duurzaamheidsprestaties van Xior in 2024.

♦ Xior's CO₂ reductieplan:

Xior is goed op weg in het behalen van haar net zero targets volgens SBTi (Science Based Targets initiative). Xior diende haar CO₂ reductieplan in 2023 in bij SBTi, die de targets officieel hebben gevalideerd en bevestigt dat Xior in lijn is met de 1.5°C target van de Paris Agreement. Hiervoor heeft Xior het jaar 2020 genomen als baseline.

De CO₂-intensiteit /m² (market based) van onze studentenresidenties is tussen 2020 en 2024 met **meer dan 65% gedaald** (van 37 kg CO₂e/m² naar 12,63 kg CO₂e/m²). De eerder vastgestelde absolute target vertoont ook een positieve evolutie in lijn met de verbeterde intensiteit.

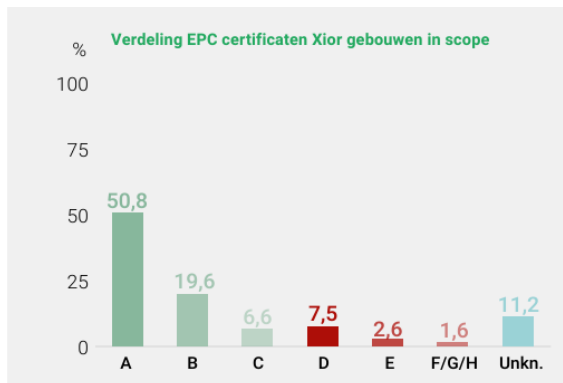
De nieuwe CSRD-richtlijn, inclusief scope 3-emissies, maakt het voor Xior aangewezen om een volledige herclassificatie van de drie emissiescopes door te voeren. Daarnaast heeft de sterke groei van de portefeuille ervoor gezorgd dat de absolute emissie van het basisjaar 2020 niet langer relevant is. Daarom wordt momenteel een herclassificatie en herberekening van het basisjaar uitgevoerd en wordt een volledig nieuw klimaatplan uitgewerkt. Ook al valt Xior buiten de CSRD scope volgens de recente Omnibus aanpassing zal Xior nog steeds doorgaan met het meten van de drie scopes.



- ♦ **Energiebewustzijn en -monitoring:** In 2022 sloot Xior een overeenkomst met IQBI, een specialist in energiemonitoring, om haar data-collectie en milieuprestaties nog beter & efficiënter in kaart te brengen. Momenteel bevindt de installatie van IQBI zich in afrondingsfase voor de bestaande portefeuille vindt onmiddellijk een parallelle koppeling plaats voor nieuwe acquisities en opleveringen zodat steeds het energieverbruik van de ganse portefeuille gemonitord kan worden.

- ♦ **Groene elektriciteit:** In 2024 werd 100% van de totale elektriciteitsvraag gedekt door groene stroom (uit hernieuwbare energiebronnen) vs 92% in 2023.

- ♦ **Duurzame gebouwen:** Het merendeel van de gebouwen (77% in oppervlakte) heeft een goede energiescore, met name A, B en C. Door de uitvoering van het desinvesteringsprogramma (met name de minst performante en minst duurzame residenties) en door de uitvoering van het CO2 reductieplan zullen de scores verder verbeteren, wat een duidelijke weerspiegeling is van de strategische inzet van Xior om haar portfolio te vergroenen. Het ontbrekende deel verslagen heeft grotendeels betrekking op verslagen die nog in aanvraag zijn ten gevolge van recente renovaties of nieuwbouwprojecten.



5. Geconsolideerde financiële resultaten Q1 2025

Geconsolideerde resultatenrekening (In duizenden €)	31.03.2025	31.03.2024
Nettohuurresultaat	43.773	43.786
Vastgoedresultaat	45.438	45.725
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	28.916	30.966
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	-8.351	-10.155
EPRA-winst ⁴ – deel van de groep	19.354	19.918
EPRA-winst ⁴ – deel van de groep na correctie IFRIC 21	25.155	24.543
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 	21.765	-12.507
Herwaardering van financiële instrumenten (niet-effectieve rente-indekkingen)	4.356	6.412
Aandeel in het resultaat van joint ventures	0	51
Uitgestelde belastingen	-3.725	696
Netto resultaat (IFRS)	41.951	14.505

Portefeuille update	31.03.2025	31.03.2024
Aantal verhuurbare studentenunits	20.769	19.875
Aantal verhuurbare bedden	21.348	/
Aantal landen	8	8

⁴ Xior Student Housing NV gebruikt alternatieve prestatie maatstaven (APM's) om haar operationele prestatie te meten en op te volgen. De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die vanaf 3 juli 2016 van toepassing zijn voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatie maatstaven. In hoofdstuk 10.8 van het Financieel Jaarverslag 2024 zijn de begrippen opgenomen die Xior als APM's beschouwt. De APM's zijn gemarkeerd met  en voorzien van een definitie, doelstelling en een reconciliatie (zie hoofdstuk 10 en 11 van dit persbericht), zoals vereist door de ESMA-richtlijn.

Geconsolideerde balans (In duizenden €)	31.03.2025	31.12.2024
Eigen vermogen	1.759.741	1.634.504
Eigen vermogen – deel van de groep	1.758.564	1.633.544
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen ⁵	3.359.473	3.314.053
Loan-to-value	48,80%	50,99%
Pro forma Loan-to-value (incl acquisitie Wrocław)	49,28%	
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁶	48,01%	50,64%
Pro forma schuldgraad (inclusief effect acquisitie Wrocław en earn-out in equity)	48,33%	

Kerncijfers per aandeel (In duizenden €)	31.03.2025	31.03.2024
Aantal aandelen	45.221.981	38.227.797
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	45.221.981	38.227.797
EPRA-winst ⁷ per aandeel 🏠	0,43	0,52
EPRA-winst ⁷ per aandeel 🏠 – deel van de groep	0,43	0,52
EPRA-winst ⁷ per aandeel 🏠 na correctie voor IFRIC 21	0,56	0,64
EPRA-winst ⁷ per aandeel 🏠 na correctie voor IFRIC 21 – deel van de groep	0,56	0,64
Resultaat op de portefeuille ⁷ (IAS 40) 🏠	0,48	-0,31
Herwaardering indekkingsinstrumenten ⁷	-0,10	0,17
Nettoresultaat per aandeel (IFRS) ⁷	0,93	0,38
Slotkoers van het aandeel	27,50	28,00
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) (voor dividend) – deel van de groep ⁸	38,89	40,04

De financiële informatie betreffende de periode eindigend op 31 maart 2025 is opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS).

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

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

⁷ Berekend op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

⁸ Gebaseerd op het aantal aandelen.

5.1 Nettohuurresultaat

Gedurende het eerste kwartaal van 2025 heeft Xior een nettohuurresultaat gerealiseerd van 43.773 KEUR, stabiel t.o.v. de eerste drie maanden van 2024 (43.786 KEUR). Niettegenstaande het desinvesteringsprogramma volledig werd afgerond, bleef het netto huurresultaat stabiel door de oplevering van meerdere projecten en enkele acquisities. Het netto huurresultaat zal de komende kwartalen blijven stijgen, aangezien bepaalde acquisities of ontwikkelingen pas in de loop van 2025 zullen beginnen met huurinkomsten te genereren.

Dit betreft voornamelijk de volgende panden:

- ◆ Acquisitie in Warschau, Polen: acquisitie werd afgerond op 24 maart 2025 en zal vanaf dan huurinkomsten genereren;
- ◆ Acquisitie in Wroclaw, Polen: acquisitie werd afgerond op 16 april 2025 en zal vanaf dan huurinkomsten genereren;
- ◆ Wenedòw (Warschau, Polen): pand wordt in de zomer opgeleverd en zal huurinkomsten genereren vanaf het nieuwe academiejaar;

Per 31 maart 2025 heeft Xior voor 68% van de huurinkomsten like-for-like kunnen berekenen. Voor deze huurinkomsten heeft de onderneming een jaar op jaar groei van 5,50% gerealiseerd t.o.v. 31 maart 2024.

Als gevolg van hoge LfL huurgroei, oplevering projecten en verkopen van non-core assets stijgt ook de operationele marge tot 86,3% per 31 maart 2025. Xior streeft naar een genormaliseerde target voor de operationele marge van ca. 85% door de verbeterde portefeuillekwaliteit na desinvesteringen en door de integratie en efficiënties na de Basecamp overname.

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 98% over het eerste kwartaal van 2025.

5.2 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 19.555 KEUR, t.o.v. 19.853 KEUR per Q1 2024. De EPRA-winst  – deel van de groep bedraagt 19.354 KEUR. De EPRA-winst  na correctie voor IFRIC 21 bedraagt 25.356 KEUR per Q1 2025, t.o.v. 24.478 KEUR per Q1 2024. De EPRA-winst  na correctie voor IFRIC 21 aanpassing – deel van de groep bedraagt 25.155 KEUR.

De EPRA-winst  per aandeel⁹ bedraagt 0,43 EUR, de EPRA-winst  per aandeel – deel van de groep bedraagt 0,43 EUR. Na correctie voor IFRIC 21 bedraagt de EPRA-winst 0,56 EUR per aandeel en de EPRA-winst per aandeel  na correctie voor IFRIC 21 – deel van de groep 0,56 EUR.

In KEUR	31/03/2025	Per aandeel	31/03/2024	Per aandeel
EPRA-winst	19.555	0,43	19.853	0,52
EPRA-winst – deel van de groep	19.354	0,43	19.918	0,52
EPRA-winst – na correctie voor IFRIC 21	25.356	0,56	24.478	0,64
EPRA-winst – na correctie voor IFRIC 21 - deel van de groep	25.155	0,56	24.543	0,64

Ten gevolge van de toepassing van de boekhoudkundige regel "IFRIC 21 Heffingen" (die werd ingevoerd vanaf het boekjaar 2015) werd in de cijfers van 31 maart 2025 een provisie opgenomen voor het volledige jaar 2025 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 het eerste

⁹ Voor de berekening van de EPRA-winst per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 31 maart 2025, zijnde 45.221.981.

kwartaal van 2025, vermits deze kosten niet gespreid worden over de verschillende kwartalen maar volledig ten laste worden genomen in het eerste kwartaal.

Het effect van deze boekhoudkundige verwerking zal afnemen naarmate het boekjaar vordert. Indien deze kosten wel gespreid in resultaat zouden worden genomen, waarbij in elk kwartaal één vierde van de kost wordt genomen, dan zou het resultaat per 31 maart 2025 verhogen ten belope van een bedrag van 5.801 KEUR. In die hypothese zou de EPRA-winst – deel van de groep 25.155 KEUR bedragen.

5.3 Netto resultaat

Het nettoresultaat bedraagt 41.951 KEUR per 31 maart 2025 t.o.v. 14.505 KEUR per 31 maart 2024. Het nettoresultaat per aandeel bedraagt 0,93 EUR¹⁰. De stijging van het nettoresultaat in vergelijking met vorig jaar is vooral te wijten aan het effect van de reële waarde op de vastgoedportefeuille, die positief was in Q1 2025 en negatief in Q1 2024.

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

5.4 Reële waarde van de vastgoedportefeuille en pijplijn

Per 31 maart 2025 bestaat de portefeuille uit 20.769 verhuurbare studentenunits (21.348 bedden). De totale vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd aan een bedrag ten belope van 3.359.473 KEUR per 31 maart 2025. De herwaarderingsstegen in het eerste kwartaal dankzij het positieve effect van de huurgroei. De herwaardering van de portefeuille steeg tot 0,9% vs. Q4 2024 (+30 MEUR).

Xior beschikt daarnaast ook over een pijplijn die is opgesplitst in een “actieve” en “future” pijplijn. De “actieve pijplijn” bestaat uit projecten waarvoor de bouw reeds is gestart en die zich momenteel in de uitvoeringsfase bevinden. Deze projecten zullen op korte termijn in 2025 & 2026 opgeleverd worden. De “future pijplijn” is het toekomstig ontwikkelingspotentieel en bestaat uit deels ontwikkelingsprojecten en deels uitbreidingsmogelijkheden op bestaande locaties, waarvoor de bouw nog niet is gestart. Deze projecten bevinden zich in de pre-executiefase. Voor meer details zie hierboven Hoofdstuk 2 - Update portfolio & pijplijn.

Indien alle projecten in zowel de actieve als de future pijplijn worden gerealiseerd, zal de vastgoedportefeuille verder groeien naar meer dan 3.8 miljard EUR met meer dan 25.500 verhuurbare studentenunits.

5.5 LTV en schuldgraad

Loan-to-value daalt naar 48,80% t.o.v. 50,99% per 31 december 2024. Met inbegrip van de Wroclaw acquisitie in april 2025 stijgt de Loan-to-value pro forma naar 49,28%.

Per 31 maart 2025 daalde de schuldgraad naar 48,01% t.o.v. 50,64% per 31 december 2024. De schuldgraad wordt per 31 maart 2025 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 reeds in aandelen betaald op 18 april 2024, de resterende 50% inclusief dividendrechten werd betaald op 14 april 2025).

Door de kapitaalverhoging van 14 april 2025 verlaagde de schuldgraad onmiddellijk met 0,5%. Rekening houdend met dit technisch effect zou de schuldgraad 47,51% bedragen per 31 maart 2025. Met inbegrip van de acquisitie van Wroclaw in januari 2025 stijgt de pro forma schuldgraad naar 48,33%.

¹⁰ Dit is gebaseerd op het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

5.6 Financiering

Per 31 maart 2025 had de Vennootschap financieringsovereenkomsten afgesloten met 22 kredietverstrekkers voor een bedrag van 1.772 MEUR. Per 31 maart 2025 had de Vennootschap voor 1.639 MEUR aan financieringen opgenomen.

De Vennootschap tracht de looptijd van de leningen te spreiden; waarbij de gemiddelde looptijd 4,38 jaar bedraagt per 31 maart 2025. Dit omvat niet de CP notes, die allen een korte looptijd hebben maar normale langlopende kredieten als back-up hebben.

Verder is Xior in grote mate beschermd tegen een stijgend renteklimaat door de langlopende afdekking van haar bestaande schuldpositie, waarbij per 31 maart 2025 93% van de financiering (1.639 MEUR) is afgedekt voor een looptijd van 5,5 jaar, hetzij via renteswapovereenkomsten (1.092 MEUR), hetzij via vaste rentevoeten (430 MEUR). Aangezien deze afdekkingen niet plaatsvinden op het niveau van de afzonderlijke financieringen, maar voor een langere looptijd dan de onderliggende leningen, leidt het aflopen van de afzonderlijke financieringen niet tot een extra renterisico.

De gemiddelde financieringskost¹ voor Q1 2025 bedraagt 3,04% (Q4 2024: 3,10%).

6. Belangrijke realisaties eerste kwartaal 2025

ABB van ca. 80 MEUR

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

Uitbreiding in Polen met 2 nieuwe studentenresidenties

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



Wrocław (775 units)



Warschau (117 units)

7. Belangrijke realisaties na einde eerste kwartaal 2025

Buitengewone Algemene Vergadering van 4 april 2025

Op 4 april 2025 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. De notariële akte alsook de [gecoördineerde statuten](#) zijn beschikbaar op de website van Xior.

Tweede en laatste earn-out Basecamp overname

Op 9 april 2025 kondigde Xior aan dat de tweede en laatste tranche van de earn-out vergoeding, ten bedrage van ongeveer 16 MEUR, in het kader van de Basecamp overname, zou plaatsvinden op 14 april 2025. In deze context werd coupon nr. 27 losgemaakt op 10 april 2025 (ex-datum). Als onderdeel van de earn-out werd een kapitaalverhoging uitgevoerd voor 595.418 aandelen, aan ongeveer 26,896 EUR per aandeel. De nieuwe aandelen noteren vanaf 16 april 2025 op de beurs.

Publicatie Jaarlijks Financieel Verslag (inclusief Duurzaamheidsverslag) 2024

Op 15 april 2025 publiceerde Xior haar Jaarlijks Financieel Verslag en publiceerde ze de oproeping voor de Algemene Vergadering.

Succesvolle closing van twee residenties in Wrocław en Warschau

Op 16 april 2025 kondigde Xior de succesvolle voltooiing aan van de overname van twee eersteklas studentenresidenties in Polen gelegen in Wrocław en Warschau. Deze strategische acquisities waarvan de ondertekening reeds eerder werd aangekondigd, versterken Xior's positie in de Poolse markt. De residentie in Warschau werd op 24 maart 2025 afgerond, terwijl de overname van de residentie in Wrocław op 16 april 2025 succesvol werd voltooid, volledig binnen het verwachte tijdsbestek.

8. Groeivoorzichten

Rekening houdend met het succesvol afronden van de kapitaalverhoging op 21 januari 2025, en dankzij de toename van het resultaat als gevolg van de recente en in januari 2025 aangekondigde acquisities, de oplevering van meer dan 1.000 nieuwe studenten kamers in 2024 en de like-for-like huurgroei van 5,5% per Q1 2025 die het prijszettingsvermogen van studentenhuisvesting bevestigt, verwacht Xior voor 2025 een winst per aandeel (deel van de groep) van minimaal 2,21 EUR en dividend per aandeel van minimaal 1,768 EUR te kunnen realiseren (i.e. minimaal stabiel t.o.v. 2024) met een minimale pay-out van 80%. Dit houdt rekening met het gerealiseerde desinvesteringsplan, het bedrag van de kapitaalverhogingen van 21 januari 2025 ten bedrage van ca. 80 MEUR alsook de nieuw uitgegeven aandelen op 14 april 2025 in het kader van de tweede en laatste Basecamp earn-out betaling voor een bedrag van ca. 16 MEUR.

Gezien de huidige onzekere macro-economische omgeving blijft de nadruk liggen op een voortdurende balansdiscipline om de schuldgraad en loan-to-value onder 50% te houden m.u.v. van tijdelijke overschrijdingen als gevolg van o.a. de dividendbetaling.

Voor heel 2025 verwacht Xior een bezettingsgraad die vergelijkbaar is met de huidige bezettingsgraad.

9. Financieel overzicht

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

Activa <i>(In duizenden €)</i>	31.03.2025	31.12.2024
I. VASTE ACTIVA	3.458.989	3.398.938
B. Immateriële vaste activa	5.130	4.863
C. Vastgoedbeleggingen	3.359.473	3.314.053
a. Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2.959.153	2.905.287
b. Projectontwikkelingen	400.321	408.766
D. Andere materiële vaste activa	11.328	11.309
a. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	11.328	11.309
E. Financiële vaste activa	16.872	7.690
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	14.981	5.045
Andere	1.891	2.645
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	35.890	34.775
H. Uitgestelde belastingen - activa	18.778	18.480
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	11.516	7.768
II. VLOTTENDE ACTIVA	146.743	121.507
D. Handelsvorderingen	2.356	3.015
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	62.446	37.603
a. Belastingen	9.142	7.329
c. Andere	53.304	30.274
F. Kas en kasequivalenten	6.820	9.462
G. Overlopende rekeningen	75.121	71.426
Vooraftbetaalde vastgoedkosten	24.344	28.318
Gelopen, niet-vervallen vastgoedopbrengsten	40.789	37.109
Andere	9.988	5.999
TOTALE ACTIVA	3.605.732	3.520.445

PASSIVA (In duizenden €)	31.03.2025	31.12.2024
EIGEN VERMOGEN	1.759.741	1.634.504
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	1.758.564	1.633.544
A. Kapitaal	803.431	753.784
a. Geplaatst kapitaal	813.996	762.197
b. Kosten kapitaalverhoging (-)	-10.565	-8.413
B. Uitgiftepremies	808.059	779.858
C. Reserves	105.355	33.955
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	34.399	34.399
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-34.896	-34.896
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	24.637	24.637
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 de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	10.499	4.998
Overige reserves	102	102
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	78.388	12.488
D. Nettoresultaat van het boekjaar	41.719	65.947
II. Minderheidsbelangen	1.177	960
VERPLICHTINGEN	1.845.991	1.885.941
I. Langlopende verplichtingen	1.602.575	1.670.740
B. Langlopende financiële schulden	1.506.952	1.584.104
a. Kredietinstellingen	1.247.448	1.325.163
b. Financiële leasing	6.048	5.557
c. Andere	253.455	253.384
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	5.594	0
E. Andere langlopende verplichtingen	46	46
F. Uitgestelde belastingen verplichtingen	89.984	86.590
a. Exit taks	1.962	1.962
b. Andere	88.022	84.629

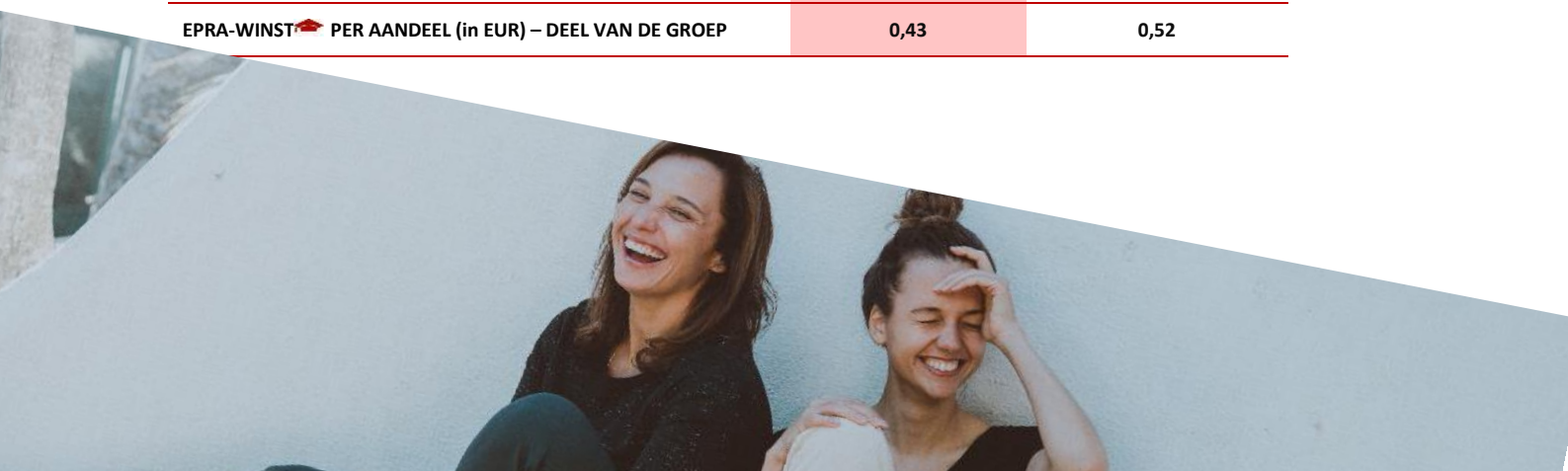
II. Kortlopende verplichtingen	243.415	215.201
B. Kortlopende financiële schulden	139.237	111.388
a. Kredietinstellingen	139.237	111.388
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	25.885	31.979
a. Exit taks	0	0
b. Andere	25.885	31.979
Leveranciers	9.618	10.556
Huurders	1.097	1.026
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	15.170	20.387
E. Andere kortlopende verplichtingen	51.951	52.748
Andere	51.951	52.748
F. Overlopende rekeningen	26.342	19.086
a. Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	4.961	4.153
b. Gelopen, niet vervallen interesten	3.460	1.577
c. Andere	17.921	13.356
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3.605.732	3.520.445

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

Resultatenrekening (In duizenden €)	31.03.2025	31.03.2024
I. (+) Huurinkomsten	43.882	43.786
(+) Huurinkomsten	39.094	38.455
(+) Huurgaranties	4.835	5.610
(-) Huurkortingen	-47	-221
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-110	-57
NETTO HUURRESULTAAT	43.773	43.786
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	7.602	8.117
- Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	7.275	8.061
- Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	327	56
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-9.092	-9.051
- Huurlasten gedragen door de eigenaar	-8.769	-8.877
- Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-323	-173

VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	3.155	2.873
VASTGOEDRESULTAAT	45.438	45.725
IX. (-) Technische kosten	-1.944	-1.852
Recurrente technische kosten	-1.936	-1.847
(-) Herstellingen	-1.582	-1.498
(-) Verzekeringspremies	-354	-350
Niet recurrente technische kosten	-7	4
(-) Schadegevallen	-7	4
X. (-) Commerciële kosten	-439	-197
(-) Publiciteit...	-306	-118
(-) Juridische kosten	-132	-79
XI. (-) Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	0	-45
XII. (-) Beheerskosten van het vastgoed	-3.414	-3.432
(-) Beheerskosten (extern)	0	0
(-) Beheerskosten (intern)	-3.414	-3.432
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	-7.065	-5.653
(-) Honoraria architecten	0	-4
(-) Honoraria schatters	-161	-170
(-) Andere vastgoedkosten	-6.905	-5.478
(+/-) VASTGOEDKOSTEN	-12.862	-11.179
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	32.576	34.546
XIV. (-) Algemene kosten van de vennootschap	-3.827	-3.756
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	166	176
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	28.916	30.966
XVI. (+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-175	-2.358
(+) Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	5.293	30.041
(-) Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-5.468	-32.399
XVII. (+/-) Resultaat op de verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	29.969	-8.121
(+) Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	43.397	13.662
(-) Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-13.429	-21.783

XIX. (+) Andere portefeuilleresultaat	-8.028	-2.028
OPERATIONEEL RESULTAAT	50.680	18.460
XX. (+) Financiële opbrengsten	1.279	121
(+) Geïnde interesten en dividenden	1.279	121
XXI. (-) Netto interestkosten	-8.838	-9.669
(-) Nominale interestlasten op leningen	-11.282	-14.801
(-) Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-195	-115
(-) Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	2.638	5.247
XXII. (-) Andere financiële kosten	-792	-607
- Bankkosten en andere commissies	-231	-47
- Andere	-562	-560
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	4.356	6.412
(+/-) FINANCIEEL RESULTAAT	-3.995	-3.742
XXIV Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	51
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	46.685	14.769
XXV. Vennootschapsbelastingen	-1.009	-959
XXVI. Exit taks	-152	0
XXVII. Uitgestelde belasting	-3.573	696
(+/-) BELASTINGEN	-4.734	-263
NETTO RESULTAAT	41.951	14.505
EPRA-WINST	19.555	19.853
EPRA-WINST - DEEL VAN DE GROEP	19.354	19.918
RESULTAAT VAN DE PORTEFEUILLE	21.765	-12.507
UITGESTELDE BELASTINGEN M.B.T. IAS 40 CORRECTIES	-3.725	696
VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	4.356	6.463
EPRA-WINST  PER AANDEEL (in EUR)	0,43	0,52
EPRA-WINST  PER AANDEEL (in EUR) – DEEL VAN DE GROEP	0,43	0,52



10. ALTERNATIEVE PRESTATIE INDICATOREN (APM's): RECONCILIATIE TABELLEN

EPRA-winst	31.03.2025	31.03.2024
Nettoresultaat	41.951	14.505
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-29.969	8.121
Ander portefeuilleresultaat	8.029	2.028
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	175	2.358
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-4.356	-6.463
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	3.725	-696
EPRA-winst	19.555	19.853
EPRA-winst - deel van de groep	19.354	19.918

EPRA-winst na correctie IFRIC 21	31.03.2025	31.03.2024
Nettoresultaat	41.951	14.505
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-29.969	8.121
Ander portefeuilleresultaat	8.029	2.028
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	175	2.358
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-4.356	-6.463
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	3.725	-696
EPRA-winst	19.555	19.853
Impact IFRIC 21	5.801	4.625
EPRA-winst na correctie IFRIC 21	25.356	24.478
EPRA-winst na correctie IFRIC 21 - deel van de groep	25.155	24.543

Resultaat van de portefeuille	31.03.2025	31.03.2024
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-175	-2.358
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	29.969	-8.121
Ander portefeuilleresultaat	-8.029	-2.028
Resultaat van de portefeuille	21.765	-12.507

Gemiddelde interestvoet
31.03.2025
31.03.2024

Nominale interestlasten op leningen	11.282	14.801
Kosten van toegelaten afdekkinginstrumenten	-2.638	-5.247
Geactiveerde interesten ¹¹	3.627	3.850
Gemiddelde uitstaande schuld gedurende de periode	1.673.036	1.706.635
Gemiddelde interestvoet	2,93%	3,14%
Gemiddelde interestvoet excl. kosten van toegelaten afdekkinginstrumenten	3,56%	4,37%

Gemiddelde financieringskosten
31.03.2025
31.03.2024

Nominale interestlasten op leningen	11.282	14.801
Kosten van toegelaten afdekkinginstrumenten	-2.638	-5.247
Geactiveerde interesten ¹¹	3.627	3.850
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van de financiële schulden	195	115
Bankkosten en andere commissies	231	47
Gemiddelde uitstaande schuld gedurende de periode	1.673.036	1.706.635
Gemiddelde financieringskost	3,04%	3,18%
Gemiddelde financieringskost excl. kosten van toegelaten afdekkinginstrumenten	3,67%	4,41%

Per 31.03.2025
EPRA NRV
EPRA NTA
EPRA NDV
EPRA NAW
EPRA NNAW

IFRS eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen	1.758.564	1.758.564	1.758.564	1.758.564	1.758.564
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	1.177	1.177
IN MINDERING					
Uitgestelde belastingen m.b.t. FV winst op IP	69.244	69.244	XXXXXXXXXX	69.244	XXXXXXXXXX
FV van financiële instrumenten	-9.387	-9.387	XXXXXXXXXX	-9.387	XXXXXXXXXX
Immateriële vaste activa conform IFRS BS	XXXXXXXXXX	5.130	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
TOEVOEGING					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	69.650	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Transactiekosten	201.434	N.v.t.	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX

¹¹ Interesten worden geactiveerd op projecten aan de gemiddelde interestkost. We verwijzen naar 10.6.9 in het jaarlijks financieel verslag over 2024 m.b.t. de waarderingsregel omtrent het activeren van interestkosten. Deze waarderingsregels wordt consistent toegepast over de jaren heen.

NAW	2.019.855	1.813.291	1.828.214	1.819.598	1.759.741
Volledig verwaterd aantal aandelen	45.221.981	45.221.981	45.221.981	45.221.981	45.221.981
NAW per aandeel	44,67	40,10	40,43	40,24	38,91
NAW per aandeel – deel van de groep	44,67	40,10	40,43	40,21	38,89

Per 31.03.2025	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	3.359.473	100	100
Portefeuille onderworpen aan gedeeltelijke uitgestelde belasting en belastingstructurering	0	0	0

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

Per 31.12.2024	Reële waarde	% van totale portefeuille	% excl. uitgestelde belastingen
Portefeuille onderworpen aan uitgestelde belastingen en bedoeld om aan te houden en niet te verkopen op lange termijn	3.314.053	100	100
Portefeuille onderworpen aan gedeeltelijke uitgestelde belastingen en belastingstructurering	0	0	0

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
31.03.2025

Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		1.639.480
-Kas en kasequivalenten (IFRS)		-6.820
Net Debt (IFRS)	A	1.632.660
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) 12M rolling	B	128.132
+Aandeel in het operationeel resultaat van joint ventures		0
EBITDA (IFRS)	C	128.132
Net debt/EBITDA	A/C	12,74

In KEUR
31.03.2025

Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		1.639.480
-Kas en kasequivalenten (IFRS)		-6.820
Net Debt (IFRS)	A	1.632.660
-Projecten in uitvoering x LTV		-195.357
-Financiering aan Joint ventures x LTV		-14.282
Net debt (adjusted)	B	1.423.021
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) 12M rolling	C	128.132
+Aandeel in het operationeel resultaat van joint ventures		0
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) 12M rolling	D	128.132
Brug naar genormaliseerde EBITDA		-4.815
EBITDA (adjusted)	E	123.317
Net debt/EBITDA (adjusted)	B/E	11,54

De brug naar genormaliseerde EBITDA houdt rekening met het feit dat voor bepaalde projecten (partially yielding projects) tijdens de development fase bepaalde opbrengsten ontvangen worden, dewelke uit de EBITDA moeten gecorrigeerd worden, vermits we ook de schulden voor deze projecten uit de net debt corrigeren. Vandaar dat de brug een negatieve correctie is.

EPRA LTV
31/03/2025

EPRA Loan-To-Value ratio	Groep	Proport. consolidatie aandeel JV's	Gecombineerd
Toevoegen:			
Kredietinstellingen	1.295.802		1.295.802
Commercial paper	90.223		90.223
Obligatieleningen	253.455		253.455
Netto te betalen	5.560	961	6.521
<i>(-) Lange termijn handelsvorderingen</i>	<i>8.180</i>		<i>8.180</i>
<i>(-) Handelsvorderingen</i>	<i>2.356</i>		<i>2.356</i>
<i>(-) Belastingvorderingen en andere vlottende activa</i>	<i>62.446</i>	<i>544</i>	<i>62.990</i>
<i>(+) Andere langlopende verplichtingen</i>	<i>46</i>		<i>46</i>
<i>(+) Handelsschulden en andere kortlopende schulden</i>	<i>25.885</i>	<i>1.505</i>	<i>27.390</i>
<i>(+) Andere kortlopende verplichtingen</i>	<i>52.611</i>		<i>52.611</i>
Uitsluiten:			

Cash	6.820	380	7.200
Netto-schuld (a)	1.638.220	581	1.638.801
Toevoegen:			
Vastgoed voor eigen gebruik*	11.328		11.309
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2.959.153		2.959.153
Projectontwikkelingen	400.321	9.350	409.671
Activa of groepen van activa aangehouden voor verkoop	0		0
Immateriële vaste activa	5.130		5.130
Vordering op deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en joint ventures	29.601	-7.696	21.905
Totale eigendoms waarde (b)	3.405.533	1.654	3.407.187
Real estate transfer taks	201.434		201.434
Totale eigendoms waarde incl RETTs (c)	3.606.967	1.654	3.608.621
EPRA LTV (a/b)	48,10%		48,10%
EPRA LTV (incl RETTs) (a/c)	45,42%		45,41%

31/12/2024

EPRA Loan-To-Value ratio	Groep	Proport. consolidatie aandeel JV's	Gecombineerd
Toevoegen:			
Kredietinstellingen	1.364.001	1.323	1.365.324
Commercial paper	72.550		72.550
Obligatieleningen	253.384		253.384
Netto te betalen	34.887	299	35.186
<i>(-) Lange termijn handelsvorderingen</i>	9.268		9.268
<i>(-) Handelsvorderingen</i>	3.015		3.015
<i>(-) Belastingvorderingen en andere vlottende activa</i>	37.603	797	38.400
<i>(+) Andere langlopende verplichtingen</i>	46		46
<i>(+) Handelsschulden en andere kortlopende schulden</i>	31.979	1.096	33.075
<i>(+) Andere kortlopende verplichtingen</i>	52.748		52.748
Uitsluiten:			
Cash	9.462	530	9.992
Netto-schuld (a)	1.715.360	1.092	1.716.452
Toevoegen:			
Vastgoed voor eigen gebruik*	11.309		11.309
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2.905.287		2.905.287
Projectontwikkelingen	408.766	7.639	416.405
Activa of groepen van activa aangehouden voor verkoop	0		0
Immateriële vaste activa	4.863		4.863
Vordering op deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en joint ventures	28.152	-7.320	20.832
Totale eigendoms waarde (b)	3.358.377	319	3.358.696
Real estate transfer taks	194.096		194.096
Totale eigendoms waarde incl RETTs (c)	3.552.473	319	3.552.792
EPRA LTV (a/b)	51,08%		51,10%
EPRA LTV (incl RETTs) (a/c)	48,29%		48,31%

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

11. Overzicht van de alternatieve prestatie indicatoren (APM's) gebruikt door Xior Student Housing

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	Metten van het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, ander portefeuilleresultaat, resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40. Dit geeft aan in welke mate dividendbetalingen door de winst worden ondersteund
Resultaat van de portefeuille	Resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen +/- ander portefeuilleresultaat	Metten van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst/verlies op vastgoedbeleggingen
Gemiddelde interestvoet	Interestkosten inclusief IRS interestkosten gedeeld door de gemiddelde uitstaande schuld gedurende de periode	Metten van de gemiddelde interestkost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren
Gemiddelde interestvoet excl. IRS interestkosten	Rentelasten exclusief IRS interestkosten gedeeld door de gemiddelde uitstaande schuld gedurende de periode	Metten van de gemiddelde interestkost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren
Gemiddelde financieringskost	Interestkosten inclusief IRS interestkosten + arrangement fees en commitment fees gedeeld door de gemiddelde uitstaande schuld gedurende de periode	Metten van de gemiddelde financieringskost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren
Gemiddelde financieringskost excl. IRS-interestkosten	Interestkosten exclusief IRS interestkosten + arrangement fees en commitment fees gedeeld door gemiddelde uitstaande schuld gedurende de periode	Metten van de gemiddelde financieringskost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren
EPRA-winst per aandeel	Netto resultaat +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen +/- overig portefeuilleresultaat +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40-correcties, gedeeld door het gemiddeld aantal aandelen	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA NAW	Dit is de NAW die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting niet zullen voorkomen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA NNAW	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de (i) reële waarde van de financiële instrumenten, (ii) de reële waarde van de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen van de NAV per IFRS-jaarrekeningen om de belanghebbenden de meest relevante informatie over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap, onder verschillende scenario's te verstrekken
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	Veronderstelt dat entiteiten nooit vastgoed verkopen en beoogt de waarde weer te herstellen/vergoeden 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 Loan-to-Value (LTV)	Een belangrijke maatstaf die weergeeft in welke mate activiteiten worden gefinancierd met vreemd vermogen	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
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
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 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 31 maart 2025, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van ca. 3,36 miljard EUR. Meer informatie is beschikbaar op www.xior.be.

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

Disclaimer

Dit persbericht bevat vooruitziende informatie, voorspellingen, overtuigingen, opinies en ramingen gemaakt door Xior, met betrekking tot de verwachte toekomstige prestatie van Xior en van de markt waarin zij actief is ('vooruitziende verklaringen'). Door hun aard impliceren vooruitziende verklaringen inherente risico's, onzekerheden en veronderstellingen, zowel algemeen als specifiek, die gegrond leken op het moment dat ze werden gemaakt, maar die uiteindelijk wel of niet accuraat kunnen blijken en het risico bestaat dat de vooruitziende verklaringen niet zullen worden bereikt. Sommige gebeurtenissen zijn moeilijk te voorspellen en kunnen afhangen van factoren waarop Xior geen vat heeft. Bovendien gelden de vooruitziende verklaringen enkel op de datum van dit persbericht. Verklaringen in dit persbericht die gaan over voorbijgaande trends of activiteiten, mogen niet worden beschouwd als een voorstelling dat dergelijke trends of activiteiten in de toekomst zullen blijven duren. Noch Xior, noch diens vertegenwoordigers, functionarissen of adviseurs, garanderen dat de parameters waarop de vooruitziende verklaringen zijn gebaseerd, vrij zijn van fouten, en niemand van hen kan voorstellen, garanderen of voorspellen dat de resultaten die door een dergelijke vooruitziende verklaring worden verwacht, daadwerkelijk worden bereikt. De werkelijke winsten, de financiële situatie, de prestatie of de resultaten van Xior kunnen bijgevolg aanzienlijk verschillen van de informatie vooropgesteld in of geïmpliceerd door vooruitziende verklaringen. Xior wijst nadrukkelijk elke verplichting of waarborg af om vooruitziende verklaringen publiekelijk te actualiseren of

te herzien, tenzij wettelijk vereist Dit persbericht werd opgesteld in het Nederlands en vertaald naar het Engels en Frans. In het geval van tegenstrijdigheden zal de Nederlandse versie primeren.