



Resultaten H1 2023 Xior Student Housing

Tussentijdse resultaten per 30.06.2023
Publicatie Halfjaarlijks Financieel Verslag 2023

4 augustus 2023


XIOR
STUDENT HOUSING

On track in sterke Europese studentenhuysvestingsmarkt



Christian Teunissen, CEO: "Het afgelopen halfjaar heeft eens te meer bewezen dat studentenhuysvesting een ijzersterke assetklasse is met unieke fundamenteën. De aanhoudend hoge vraag en schaarste drijven de bezettingsgraden en like-for-like huurstijgingen naar recordniveaus. Dit leidt tot stabiele waarderingen en herbevestigt de veerkracht van dit uitzonderlijke vastgoedsegment. Dit wordt ook weerspiegeld in het lopende verhuurseizoen, met verhuurgraden op historische hoogten.

Onze ambitieuze digitale transformatie en integratietrajecten boeken ook grote vooruitgang en zullen niet alleen onze operationele efficiëntie verbeteren, maar ook de ervaring voor onze studenten naar een hoger niveau tillen. We zijn ook trots te kunnen aankondigen dat onze CO2-reductietargets zijn gevalideerd door SBTi, waardoor we op de juiste weg zijn naar net zero carbon.

De focus van het management blijft gericht op het verlagen van de LTV tot onder 50%. Ons desinvesteringsplan (230 MEUR) is in volle uitvoering en ligt volledig op schema. De huidige piek in LTV was voorzien en, belangrijker nog, tijdelijk omdat de lopende desinvesteringen nog niet in de cijfers zijn verwerkt. De volledige uitvoering van dit programma zal de LTV met 3,61% doen dalen. Daarnaast hebben we aanvullende desinvesteringen geïdentificeerd en/of blijven we kijken naar andere strategische opties zoals een JV-partnerschap om de LTV verder te verlagen tot onder de 50%. Ik heb er alle vertrouwen in dat ons unieke bedrijfsmodel en onze uitstekende teams Xior in staat zullen stellen om onze prestaties te blijven overtreffen."

Commerciële update: LfL van +5,64% en reserveringspercentages op recordhoogte

- Aanhoudende **outperformance**, zelfs op grotere schaal, dankzij Xior's **ijzersterk businessmodel**
- Consistent **hoge bezettingsgraad** (98%) en bewezen **pricing power** (LfL +5,64%), beide op piek niveau
- Lopend verhuurseizoen in lijn met recordniveaus van vorig jaar dankzij **grote vraag** en niettegenstaande hogere prijzen
- Vroegere start, hoge retentie en **snel verhuurtempo** leiden tot volledige bezetting in veel steden in recordtijd
- Veelbelovende vooruitzichten voor studentenhuysvesting: **toenemende tekorten** zullen het prijszettingvermogen verder ondersteunen

Portefeuille-update: desinvesteringsplan grotendeels gecommiteerd & volledig op schema

- **Meerderheid** van het 230 MEUR **desinvesteringsplan gecommiteerd**: 137 MEUR in overeenkomst, resterende deel in lopende verkoopprocessen
- **Verbeterde portefeuillekwaliteit** gezien desinvesteringen focussen op non-core, minder efficiënte of minder duurzame activa
- **Portefeuillewaarderingen blijven stabiel** (-0,66%), ondersteund door stijgende huurinkomsten
- Oplevering van **meer dan 2.400 nieuwe units** in H2 2023 met beperkte *cost to come* van 65 MEUR

Financiële update: netto huurresultaat +39%, EPRA winst +30% (+5% per aandeel)

- H1 resultaten volledig in lijn met verwachtingen
- **Herbevestiging EPS- en DPS-verwachtingen** op respectievelijk 2,20 EUR en 1,76 EUR (+6,3% YoY)
- **Tijdelijke LTV-piek** op 54,43% aangezien desinvesteringen nog niet tot uiting komen in H1-cijfers. Prioriteit om **LTV onder 50%** te brengen blijft. LTV zal verder verlaagd worden met:
 - 2,08% inclusief 137 MEUR aan desinvesteringen waarvoor al een overeenkomst is getekend
 - 1,53% na realisatie van resterende 93 MEUR aan desinvesteringen
 - **Verdere LTV-reductie** tot onder 50% met aanvullende desinvesteringen en/of strategische opties
- **Financieringskost onder controle** op 2,4% met **hoge hedge ratio** van 81%. Verkoopopbrengsten zullen dienen tot aflossing schulden die in 2024 aflopen met een verbetering van de looptijd, de hedge ratio (richting 100%) en de financieringskost tot gevolg

Operationele update: op koers met ambitieuze ESG- & digitale transformatieplannen

- **CO2 doelstellingen**, een duidelijke commitment naar net zero carbon, gevalideerd door SBTi
- **Integratie van Basecamp** organisatie ligt **op schema** en verloopt vlot
- Lancering **CSRD readiness** track ter voorbereiding op nieuwe Europese richtlijn voor duurzaamheidsrapportage
- Verdere vooruitgang op het gebied van digitale transformatie, waarbij de **eerste uitrol van Yardi PMS** in Nederland naar verwachting in Q1 2024 zal starten, een belangrijke stap die leidt tot verdere operationele efficiëntie en interne waardecreatie en de studentenervaring verbetert

Highlights H1 2023

3,1 miljard

EUR

Reële Waarde



98% bezettingsgraad



in **8** verschillende landen

54,43%

LTV



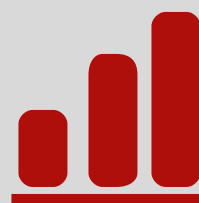
34.929 KEUR



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

69.310 KEUR

netto
huurresultaat



230 MEUR

desinvesterings-
programma



18.225

verhuurbare
units

+5,64%

YoY LfL



CO2-targets

gevalideerd door
SBTi



1. Kerncijfers H1 2023 resultaten – sterke cijfers volledig in lijn met verwachtingen

- **EPRA winst** – deel van de groep van 0,92 EUR per aandeel¹ (1,00 EUR na aanpassing IFRIC 21)
- EPRA winst – deel van de groep van 32.202 KEUR, een stijging van 30% t.o.v. H1 2022 (34.929 KEUR na aanpassing IFRIC 21)
- **Het netto huurresultaat stijgt** tot 69.310 KEUR, een stijging van 39% t.o.v. H1 2022
- **Lfl-huurgroei op recordniveau** van **+5,64%** YoY
- EPRA NAV/aandeel² – deel van de groep op 40,92 EUR t.o.v. 43,00 EUR op 31/12/2022
- **EPRA NTA/aandeel** op 40,85 EUR versus 42,96 EUR op 31/12/2022
- **LTV** van 54,43% t.o.v. 51,39% op 31/12/2022. Gezien de huidige onzekere macro-economische omgeving blijft balansdiscipline op lange termijn de belangrijkste focus om de LTV terug te brengen tot onder 50%
- **Schuldratio** van 55,31% t.o.v. 52,02% op 31/12/2022. Technisch effect van earn-out met betrekking tot Basecamp-transactie: 34 MEUR is onder IFRS-regels opgenomen als schuld tot deze in aandelen wordt betaald (50% op 31 maart 2024 en 50% op 31 maart 2025). Er is geen cash-out en de schuldratio zou 54,29% zijn als de earn-out verplichting werd geboekt als eigen vermogen
- **Bezettingsgraad** blijft **hoog en stabiel** op 98% voor H1 2023
- De vastgoedportefeuille **neemt toe tot 3.132 MEUR**, met **18.225 verhuurbare studentenunits**. Als de volledige gecommiteerde pijplijn wordt gerealiseerd en na de overname van Basecamp, zal de portefeuille stijgen tot c. 3,6 miljard EUR, met meer dan 26.100 verhuurbare studentenunits.³
- **Herbevestiging EPS- en DPS-verwachtingen** op respectievelijk 2,20 EUR en 1,76 EUR (**+6,3% YoY**)

2. Update portefeuille – desinvesteringsplan grotendeels gecommiteerd & volledig op schema

Update desinvesteringsplan

Om de leverage onder controle te houden, kondigde Xior op 19 april 2023 een substantiële verhoging van het desinvesteringsplan aan tot een totaal van 230 MEUR, waarbij de nadruk ligt op de verkoop van de minst efficiënte, minst duurzame en non-core assets die resulteren in een verbetering van de globale kwaliteit en efficiëntie van de portefeuille van Xior, een stap op weg naar de net zero targets van Xior.

In het belang van het behoud van aandeelhouderswaarde is gekozen voor een gefaseerde verkoop van gebouw per gebouw in plaats van een portfoliideal. Door dit op een eigen tempo te doen, op een goed doordachte manier, is Xior in staat om non-core, minder efficiënte en minder duurzame, maar toch zeer gegeerde assets tegen de juiste prijs te verkopen. Als gevolg hiervan wordt een tijdelijke piek in LTV bereikt op 54,43%, aangezien het positieve effect van het desinvesteringsplan nog niet wordt weerspiegeld in de huidige LTV en dit effect pas de komende maanden geleidelijk van kracht zal worden. De huidige LTV was voorzien en blijft in lijn met Xior's budget voor 2023 omdat de uitvoering van de actieve pijplijn en de betaling van het dividend de LTV verhogen, terwijl het positieve effect van de desinvesteringen pas geleidelijk zal verwerkt worden in de

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

² Gebaseerd op het aantal uitstaande aandelen.

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

komende maanden na volledige afronding van de verkooptransacties. Xior blijft geïmmiteerd om de LTV onder 50% te brengen.

Het aangekondigde desinvesteringsplan bedraagt in totaal 230 MEUR (60 MEUR fase 1 en 170 MEUR fase 2). Het programma vordert voorspoedig en ligt volledig op schema. Van deze 230 MEUR is:

- 137 MEUR al volledig geïmmiteerd, maar slechts een beperkt bedrag van 13 MEUR is afgerond en is opgenomen in de halfjaarcijfers en in de huidige leverage. Voor de resterende geïmmiteerde activa (124 MEUR) is al een overeenkomst getekend, maar werd de verkoop nog niet volledig afgerond door de langere termijn tussen de ondertekening van de voorlopige koopovereenkomsten en de afsluiting door middel van de notariële akten. De vraag naar studentenhuisvesting als beleggingscategorie blijft sterk en de verkoopwaarden waren over het algemeen in lijn met de waarderingen van Xior's onafhankelijke schatters. Dit zal de LTV verlagen met 2,08%.
- de resterende 93 MEUR momenteel in verkoopproces en zijn onderhandelingen gaande maar nog geen bindende overeenkomst werd getekend. Dit zal de LTV verder verlagen met 1,53%.

Xior heeft aanvullende desinvesteringstargets geïdentificeerd en/of overweegt verdere strategische opties zoals een joint venture om de LTV verder onder 50% te brengen.

Land	Activa	(Verwachte) closing	Waarde
België	Ierse Predikherenstraat (Leuven)	2022	
	Strijdersstraat (Leuven)	2022	
	Sint-Annastraat (Leuven)	2022	
	Diestsevest 85 (Leuven)	2022	
	Kapucijnenvoer (Leuven)	Q1 2023	
	Viaductdam (Antwerpen)	Q1 2023	
	Nederland	Wycker Grachtstraat (Maastricht)	Q1 2023
Totaal verkochte en afgesloten activa per 30.06.2023			c. 13 MEUR
België	Blindestraat 18-20-22 (Antwerpen)	Q3 2023	
	Gratiekapelstraat 2-4-6 (Antwerpen)	Q3 2023	
	Korte St-Annastraat (Antwerpen)	Q3 2023	
	Paardenmarkt 70-93 (Antwerpen)	Q3 2023	
	Project Roosevelt (Antwerpen)	Q4 2023	
	KVS I & KVS II (Brussel)	Q4 2023	
	Kruitmolen (Brussel)	Q4 2023	
	Nieuwbrug (Brussel)	Q4 2023	
	Nederland	Naritaweg/Barajasweg (Amsterdam)	Q3-Q4 2023
Nieuwlandstraat 1/1a (Tilburg)		Q4 2023	
Mariastraat (Tilburg)		Q4 2023	
Kapelhof (Tilburg)		Q4 2023	
Korenbloemstraat (Tilburg)		Q4 2023	
Enschotsestraat (Tilburg)		Q4 2023	
Portugal		Odalys Granjo (Porto)	Q3 2023
	Odalys Lamas (Lissabon)	Q4 2023	
Totaal verkochte activa (onder overeenkomst maar nog niet afgesloten)			c. 124 MEUR
Totaal te verkopen activa (verkoopproces loopt, zonder overeenkomst)			c. 93 MEUR
	Geen details i.v.m. betrouwbaarheid	Q4 2023	
Totaal desinvesteringsplan			230 MEUR

Update actieve en landbank pijplijn

Xior's pijplijn is opgesplitst in een actieve pijplijn (waarvoor de bouw is gestart of verplichtingen zijn aangegaan) en een landbankpijplijn (projecten die kunnen worden uitgesteld of zelfs verkocht).

De huidige actieve pijplijn heeft een geschatte investeringswaarde van c. 518 MEUR met resterende *cost to come* van c. 125 MEUR om de volledige actieve pijplijn te voltooien. Voor 2023 en 2024 is de *cost to come* beperkt tot respectievelijk c. 65 MEUR en c. 47 MEUR. In het derde kwartaal van 2023 zullen meer dan 2.400 extra units uit deze actieve pijplijn worden opgeleverd voor het komende academiejaar en huurinkomsten gaan genereren.

Voor alle projecten in de landbankpijplijn wordt het vergunningsproces voortgezet, maar er is nog geen beslissing genomen over de start van de bouw. Bovendien heeft de lopende strategische herziening van de pijplijn geleid tot het schrappen van het Odalys-project in Granada (ES) en de verkoop van het Roosevelt-project (Antwerpen, BE) met een vermindering van de *cost to come* met c. 44 MEUR.

Update waarderingsyields

Op 30 juni 2023 werd de portefeuille van Xior gewaardeerd op 3,13 miljard EUR (t.o.v. 3,03 miljard EUR in Q4 2022), inclusief een beperkte daling van de vastgoedportefeuille met 0,66% t.o.v. Q4 2022, wat de veerkracht van de studenthuisvestingsmarkt weerspiegelt, evenals de investeringen die in de loop van het tweede kwartaal werden gedaan. Xior's sterke huurgroei van 5,64% LfL compenseerde grotendeels de opwaartse yieldshift in de bestaande portefeuille (27 basispunten over H1 2023) met slechts een beperkte impact op de waarderingsyields als gevolg. De waardedalingen zijn voornamelijk het gevolg van de hogere overdrachtsbelasting in Nederland en de *ramp-up* periode voor nieuwe residenties in Malmö en Aarhus. Momenteel wordt de portefeuille gewaardeerd tegen een bruto waarderingsrendement van 5,67%. De sterke huurgroei en de aanhoudend gunstige vooruitzichten voor vraag en aanbod zullen de vastgoedwaarderingen blijven ondersteunen, nu de markt zich aanpast aan een omgeving van hogere rentetarieven.

Bruto waarderingsrendement	30/06/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Bruto rendementen België	5,37%	5,07%	5,11%	5,15%	5,13%
Bruto rendementen Nederland	5,63%	5,35%	5,87%	5,89%	5,63%
Bruto rendementen Spanje*	5,54%	5,40%	5,39%	5,83%	5,27%
Bruto rendementen Portugal*	6,00%	5,84%	6,50%	7,01%	N.V.T.
Bruto rendementen Polen	8,16%	7,92%	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.
Bruto rendementen Duitsland	6,45%	5,96%	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.
Bruto rendementen Denemarken	5,38%	5,04%	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.
Bruto rendementen gehele portefeuille	5,67%	5,40%	5,51%	5,73%	5,43%

* NOI yields: in Spanje & Portugal worden bruto rendementen berekend o.b.v. NOI



3. Samenvatting operationele & corporate update

Update verhuurseizoenen

Xior blijft sterke operationele resultaten leveren in Q2 2023 met een hoge bezettingsgraad van 98% en bewezen prijszettingsvermogen met een LfL huurgroei van 5,64% jaar-op-jaar.

Het huidige verhuurseizoen gaat in recordtempo verder, deels gedreven door het tekort aan kamers van hoge kwaliteit op de studentenhuisvestingsmarkt in heel Europa. De vooruitzichten voor de studentenhuisvestingsmarkt blijven veelbelovend: de stijgende studentenpopulatie en de bestaande schaarste ondersteunen ook de blijvende mogelijkheid om de inflatie door te rekenen zonder de vraag te beïnvloeden. Door de kortlopende aard van studentencontracten kan de stijgende inflatie sneller worden geabsorbeerd.

Een vroegere start van het verhuurseizoen, in combinatie met een hogere retentie en een stijgende vraag, leidde tot razendsnelle verhuringen in recordtempo, in lijn met vorig jaar, wat resulteerde in een volledige bezetting in veel steden. De massale zoektocht leidde op veel plaatsen tot lange rijen tijdens fysieke bezoeken. In de traditionele markten van Xior liggen de boekingspercentages in lijn met de all-time highs van vorig jaar (c.93% in België, c. 99% in Nederland en c. 85% in Iberia). In de nieuwe markten van Xior is de verhuur ook in volle gang en liggen de cijfers voor op die van vorig jaar (c. 98% in Denemarken, c. 99% in Duitsland c. 57% in Polen). Aangezien de piek van het verhuurseizoen in Polen en Spanje gewoonlijk later in de zomermaanden begint, is het gebruikelijk dat deze huurniveaus pas later in de zomer in snelheid toenemen. De eerste verhuur (*ramp-up*) van nieuw opgeleverde gebouwen overtreft ook de verwachtingen: in Zaragoza zit de teller al op 70%. Zelfs in Malmö, het eerste Xior pand in Zweden, ligt het verhuurpercentage al op bijna 50% na amper 3 maanden marketing, en stijgt het momenteel zelfs nog sneller (niettegenstaande de geldende NOI-garanties voor o.a. Malmö en Aarhus).

Deze cijfers laten zien dat de huurverhogingen als reactie op de stijgende inflatie geen effect hebben op de vraag naar studentenkamers. Xior streeft altijd naar een gezonde mix van kamers in verschillende prijsklassen. De huurinkomsten worden gemaximaliseerd zonder de betaalbaarheid uit het oog te verliezen.

ESG Update

SBTi doelstellingen gevalideerd: Xior kondigt aan dat haar CO₂-reductiedoelstellingen, die eerder dit jaar zijn ingediend, officieel zijn gevalideerd door SBTi.

- Xior committeert zich hierbij om zich aan te sluiten bij de doelstellingen van de Overeenkomst van Parijs, met als uiteindelijke doel de opwarming van de aarde te beperken tot 1,5°C. Als onderdeel van deze verbintenis en om in 2050 'Net Zero Carbon' te zijn, heeft Xior ambitieuze doelen gesteld voor haar activiteiten. Deze omvatten Scope 1-, Scope 2- en Scope 3-emissies.
- Voor Scope 1 en 2 (inclusief het verbruik voor alle studentengebouwen) zal Xior haar emissies met 42% verminderen tegen 2030, vergeleken met 2020 als basisjaar. Scope 1 en 2 is voor Xior niet alleen beperkt tot de bedrijfsgebouwen, maar omvat alle operationele residenties en het verbruik van momenteel ongeveer 18.000 studenten.
- Voor Scope 3 (voornamelijk gekoppeld aan nieuwe ontwikkelingen) zet Xior zich in om deze samen met haar leveranciers en partners verder in kaart te brengen en te verminderen en concrete doelen te definiëren op basis van een vermindering van de CO₂-intensiteit/m².

Start CSRD-readiness track: Xior is momenteel bezig met het opzetten van verschillende projecten en taskforces om zich voor te bereiden op de komende CSRD-rapportering, waarbij het verankeren van ESG-ambities en CO₂-doelstellingen in de hele organisatie van groot belang zal zijn.

Digitale transformatie & integratie

Xior's ambitieuze digitale transformatie- en integratietrajecten liggen volledig op schema en boeken grote vooruitgang. Dit zal niet alleen de operationele efficiëntie verbeteren, maar ook de klantervaring naar een hoger niveau tillen.

Xior werkt verder aan een complete digitale transformatie met een nieuw geïntegreerd PMS-systeem (Yardi) voor het beheer van residenties in alle landen. Deze software zal Xior in staat stellen om een nieuwe studentenwebsite te creëren met online boekingen, inclusief e-handtekening en online betalingen, samen met verbeterde residentie service via een mobiele app en portaal om de klantervaring te verbeteren. Het platform voor vastgoedbeheer en financiële boekhouding zal ook zorgen voor verdere efficiëntie bij onderhoud, inspecties en tijdsbesparing bij check-ins en check-outs in bulk, evenals financiële boekhouding en rapportage.

De uitrol van Yardi in Nederland, het eerste land dat het systeem zal gebruiken, zal in het eerste kwartaal van 2024 van start gaan en zal direct 40% van de totale portefeuille beslaan.

4. Publicatie halfjaarlijks financieel verslag

Voor het volledige verslag, inclusief een volledige operationele & corporate update, verwijzen we naar het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2023 dat vandaag is gepubliceerd en beschikbaar is op de website van Xior ([Nederlands](#) & [Engels](#)).






Kerncijfers H1 2023

Geconsolideerde winst- en verliesrekening <i>(In KEUR)</i>	30.06.2023	30.06.2022
Nettohuurresultaat	69.310	49.782
Vastgoedresultaat	68.578	46.878
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	44.477	31.978
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	-10.291	-5.259
EPRA winst ⁴ – deel van de groep	32.202	24.680
EPRA winst – deel van de groep ⁴ na correctie IFRIC 21	34.929	26.736
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) ⁴	-22.528	145.683
Herwaardering van financiële instrumenten (niet-effectieve renteafdekkingen)	-5.003	47.178
Aandeel in het resultaat van joint ventures	138	263
Uitgestelde belastingen	3.874	-15.230
Nettoresultaat (IFRS)	8.909	203.218

⁴ Xior Student Housing NV gebruikt alternatieve prestatie maatstaven (APM's) om haar operationele prestaties te meten en te monitoren. De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die vanaf 3 juli 2016 van toepassing zijn voor het gebruik en de uitleg van alternatieve prestatie maatstaven. In Hoofdstuk 5.8 van het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2023 zijn de concepten opgenomen die Xior als APM's beschouwt. De APM's zijn gemarkeerd met⁴ en gaan vergezeld van een definitie, een doelstelling en een reconciliatie, zoals vereist door de ESMA-richtlijn.

Portefeuille-update	30.06.2023	30.06.2022
Aantal verhuurbare studentenunits	18.225	13.992
Aantal landen	8	4

Geconsolideerde balans (In KEUR)	30.06.2023	31.12.2022
Aandelen	1.452.544	1.486.461
Eigen vermogen – deel van de groep	1.452.035	1.486.268
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen ⁵	3.132.453	3.026.885
Loan-to-value	54,43%	51,39%
Schuld ratio (Wet gereguleerde vastgoedondernemingen) ⁶	55,31%	52,02%
Schuld ratio met earn-out in eigen vermogen	54,29%	

Kerncijfers per aandeel (In €)	30.06.2023	30.06.2022
Aantal aandelen	35.618.161	28.011.322
Gewogen gemiddelde aantal aandelen ⁷	35.072.965	28.011.322
EPRA winst ⁸ per aandeel 	0,92	0,90
EPRA winst ⁸ per aandeel  – deel van de groep	0,92	0,88
EPRA winst ⁸ per aandeel  na correctie IFRIC 21	1,00	0,98
EPRA winst ⁸ per aandeel  – deel van de groep na correctie IFRIC 21	1,00	0,95
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 	-0,64	5,20
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten	-0,14	1,69
Nettoresultaat per aandeel (IFRS) ⁸	0,25	7,25
Slotkoers aandeel	27,25	41,55
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) – deel van de groep	40,77	41,47

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

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

⁷ Aandelen worden geteld vanaf het moment van uitgifte.

⁸ Berekend op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

Neem voor meer informatie contact op met:

Xior Studentenhuisvesting NV
Frankrijklei 64-68
2000 Antwerpen, België
www.xior.be

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

Xior Investeersrelaties
Sandra Aznar
Hoofd Investeersrelaties
ir@xior.be
T +32 3 257 04 89



Over Xior Student Housing

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

Xior Student Housing is sedert 24 november 2015 vergund als openbare GVV naar Belgisch recht. De aandelen van Xior Student Housing zijn sedert 11 december 2015 genoteerd op Euronext Brussels (XIOR). Op datum van 30 juni 2023, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van ca. 3,13 miljard EUR. Meer informatie is beschikbaar op www.xior.be.

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

Disclaimer

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

van dit persbericht. Verklaringen in dit persbericht die gaan over voorbije trends of activiteiten, mogen niet worden beschouwd als een voorstelling dat dergelijke trends of activiteiten in de toekomst zullen blijven duren. Noch Xior, noch diens vertegenwoordigers, functionarissen of adviseurs, garanderen dat de parameters waarop de vooruitziende verklaringen zijn gebaseerd, vrij zijn van fouten, en niemand van hen kan voorstellen, garanderen of voorspellen dat de resultaten die door een dergelijke vooruitziende verklaring worden verwacht, daadwerkelijk worden bereikt. De werkelijke winsten, de financiële situatie, de prestatie of de resultaten van Xior kunnen bijgevolg aanzienlijk verschillen van de informatie vooropgesteld in of geïmpliceerd door vooruitziende verklaringen. Xior wijst nadrukkelijk elke verplichting of waarborg af om vooruitziende verklaringen publiekelijk te actualiseren of te herzien, tenzij wettelijk vereist. Dit persbericht werd opgesteld in het Engels en vertaald naar het Nederlands en Frans. In het geval van tegenstrijdigheden zal de Engelse versie primeren.