



HALFJAARLIJKS
FINANCIEEL VERSLAG

2024

8 Geografische spreiding
landen

42 steden

€3,23 miljard
Reële waarde van de vastgoedportefeuille

DENEMARKEN
12% Reële waarde
1.786 Units

NEDERLAND
41% Reële waarde
6.412 Units

BELGIË
20% Reële waarde
4.293 Units

PORTUGAL
5% Reële waarde
1.706 Units

SPANJE
12% Reële waarde
2.294 Units


ZWEDEN
3% Reële waarde
583 Units

POLEN
4% Reële waarde
1.851 Units

DUITSLAND
2% Reële waarde
648 Units

3

ALTERNATIEVE PRESTATIE-MAATSTAVEN EN DE TERM "EPRAWINST"

Alternatieve prestatie maatstaven (APM's) zijn maatstaven die Xior Student Housing NV hanteert om haar operationele prestatie te meten en op te volgen. De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn sinds 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatie maatstaven. De begrippen die Xior beschouwt als APM's zijn opgenomen in **Hoofdstuk 5.8 van dit Halfjaarverslag**. De APM's zijn gemarkeerd met  en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie zoals vereist volgens de ESMA richtlijn.

EPRA (European Public Real Estate Association) is een organisatie die de Europese beursgenoteerde vastgoedsector promoot, helpt ontwikkelen en vertegenwoordigt om zo het vertrouwen in de sector te bevorderen en investeringen in beursgenoteerd vastgoed in Europa te vergroten. Voor meer informatie over EPRA wordt verwezen naar www.epra.com.





INHOUD



01	GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS PER 30 JUNI 2024	9
02	TUSSENTIJD BEHEERSVERSLAG	13
03	RISICO'S VOOR DE RESTERENDE MAANDEN VAN 2024	29
04	VASTGOEDVERSLAG	30
05	GECONSOLIDEERDE VERKORTE FINANCIËLE STATEN OVER HET EERSTE HALFJAAR VAN 2024	45
06	IDENTITEITSKAART	91

This half year financial report is also available in English.

Het halfjaarlijks financieel verslag werd vertaald naar het Engels onder de verantwoordelijkheid van Xior Student Housing NV. Enkel de Nederlandstalige versie van het halfjaarlijks financieel verslag heeft bewijskracht. Beide versies kunnen geraadpleegd worden via de website van de Vennootschap (www.xior.be) of op aanvraag bij de maatschappelijke zetel (Xior Student Housing NV, Frankrijklei 64-68, 2000 Antwerpen).

01	GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS PER 30 JUNI 2024	9
02	TUSSENTIJD BEHEERSVERSLAG	13
2.1	Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste halfjaar van 2024	14
2.1.1	Geconsolideerde balans	16
2.1.2	Samenstelling van de schulden	18
2.2	Gegevens overeenkomstig het EPRA referentiesysteem	20
2.2.1	EPRA Key Performance Indicatoren	20
2.3	Transacties en verwezenlijkingen	21
2.3.1	Transacties en verwezenlijkingen tijdens de eerste jaarhelft van 2024	21
2.3.2	Transacties en verwezenlijkingen na de eerste jaarhelft van 2024	21
2.4	Portfolio en pipeline update	22
2.5	Operationele & corporate update	23
2.5.1	Update verhuurperiodes: herbevestiging van sterke & unieke marktfundamenten	23
2.5.2	Nieuwe opleveringen en acquisities	23
2.5.3	Lancering Basecamp by Xior brand	23
2.5.4	Update digitale transformatie & integratie: interne waardecreatie, delen van best practices en benutten van teamsynergieën	23
2.5.5	ESG update	24
2.6	Vooruitzichten voor de tweede jaarhelft van 2024	25
2.6.1	Vooruitzichten voor de tweede jaarhelft van het boekjaar 2024	25
2.7	Het aandeel xior	26
2.7.1	Het aandeel op Euronext Brussels	26
2.7.2	Aandeelhouderschap	27
03	RISICO'S VOOR DE RESTERENDE MAANDEN VAN 2024	29
04	VASTGOEDVERSLAG	30
4.1	Vastgoedmarkt	31
4.1.1	De markt waar Xior operationeel is	31
4.1.2	Evolutie studentenhuisvesting	33
4.2	Vastgoedportefeuille	34
4.2.1	Samenvatting van de portefeuille	34
4.2.2	Beschrijving en spreiding van de vastgoedportefeuille	34
4.2.3	Verslag van de Vastgoeddeskundigen Stadim, Cushman & Wakefield en CBRE per 30 juni 2024	42

05	GECONSOLIDEERDE VERKORTE FINANCIËLE STATEN OVER HET EERSTE HALFJAAR VAN 2024	45
5.1	Geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening	46
5.2	Overzicht van het totaalresultaat	48
5.3	Verkorte geconsolideerde balans	49
5.4	Geconsolideerd mutatie-overzicht van het eigen vermogen	52
5.5	Geconsolideerd verkort kasstroomoverzicht	56
5.6	Toelichtingen	57
5.6.1	Grondslagen voor financiële verslaggeving - algemeen	57
5.6.2	Consolidatie	57
5.7	Segmentinformatie	58
5.8	Alternatieve prestatie indicatoren (APM's)	62
5.8.1	Lexicon van de Alternatieve Prestatie-Indicatoren (Alternative Performance Measures – APM) die worden gehanteerd door Xior Student Housing	62
5.9	Overige toelichtingen	69
5.9.1	Vastgoedresultaat	69
5.9.2	Resultaat op de portefeuille	71
5.9.3	Financieel resultaat	72
5.9.4	Vastgoedbeleggingen	73
5.9.5	Financiële vaste activa – Toegelaten afdekkingsinstrumenten	74
5.9.6	Kapitaal	76
5.9.7	Resultaat per aandeel	77
5.9.8	Financiële schulden	78
5.9.9	Financiële activa en verplichtingen	80
5.9.10	Transacties met verbonden partijen	81
5.9.11	Gebeurtenissen na balansdatum	81
5.9.12	Consolidatieperimeter	82
5.9.13	Schuldgraad	83
5.9.14	Rechten en verplichtingen buiten balans	85
5.9.15	Verslag van de Commissaris	86
5.9.16	Verklaring bij het halfjaarlijks financieel verslag	87
5.9.17	Toekomstgerichte verklaringen	87

06	IDENTITEITSKAART	91
-----------	-------------------------	-----------



1 ZERNIKE TOREN
Groningen – Nederland

2 CAMPO PEQUEÑO
Lissabon – Portugal



" DOOR ONZE POSITIE ALS ÉÉN VAN DE GROOTSTE EIGENAARS EN BEHEERDERS VAN STUDENTENHUISVESTING KUNNEN WIJ NORMEN BEPALEN EN EEN GAMECHANGER ZIJN VOOR DE SECTOR. ZO KUNNEN WE STUDENTENHUISVESTING CONTINU HELPEN TE EVOLUEREN, OM ZOVEEL MOGELIJK STUDENTEN TOEGANG TE GEVEN TOT ONDERWIJS EN HUISVESTING IN EEN GEZONDE OMGEVING."

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS PER 30 JUNI 2024



1

Netto huurinkomsten

+20%
YoY



2

1 BASECAMP LYNGBY
Lyngby – Denemarken






2 ZERNIKE TOREN
Groningen – Nederland

10

Het eerste halfjaar van 2024 heeft betrekking op de periode van 1 januari 2024 tot 30 juni 2024.

De resultaten van het eerste halfjaar zijn als volgt:

- EPRA NAV  per aandeel – deel van de groep van 39,66 EUR t.o.v. 40,63 EUR per 31 december 2023
- EPRA NTA  per aandeel van 39,56 EUR t.o.v. 40,55 EUR per 31 december 2023
- EPRA winst  van 1,05 EUR per aandeel ¹ – 1,13 EUR per aandeel na correctie IFRIC 21
- EPRA winst  – deel van de groep van 1,05 EUR per aandeel ¹ – 1,13 EUR per aandeel na correctie IFRIC 21
- EPRA winst  van 41.447 KEUR – 44.702 KEUR na correctie IFRIC 21
- EPRA winst  – deel van de groep van 41.341 KEUR – 44.596 KEUR na correctie IFRIC 21
- Nettohuurresultaat van 83.273 KEUR over H1 2024
- LfL huurgroei op recordniveau van 6,62% j-o-j, berekend op 64% van de huurinkomsten.
- Nettoresultaat (IFRS) over H1 2024 van 71.486 KEUR
- LTV van 51,69% t.o.v. 52,40% op 31/12/2023. Inclusief de kapitaalverhoging op 5 juli 2024 daalt de pro forma LTV verder naar 51,35%.

Geconsolideerde resultatenrekening <small>In KEUR</small>	30/06/2024	30/06/2023
Nettohuurresultaat	83.273	69.310
Vastgoedresultaat	85.646	68.578
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	61.872	44.477
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	-18.518	-10.291
EPRA winst 	41.447	32.428
EPRA winst na correctie IFRIC 21 	44.702	35.155
EPRA winst – deel van de groep 	41.341	32.202
EPRA winst – deel van de groep – na correctie IFRIC 21 	44.596	34.929
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 	21.048	-22.528
Herwaardering financiële instrumenten (niet-effectieve rente-indekkingen)	12.793	-5.003
Aandeel in het resultaat van joint ventures	0	138
Uitgestelde belastingen	-3.802	3.874
Nettoresultaat (IFRS)	71.486	8.909
	30/06/2024	30/06/2023
Aantal verhuurbare studentenunits	19.573	18.225

In overeenstemming met de richtlijnen die op 3 juli 2016 door ESMA (European Securities and Market Authority) werden uitgevaardigd, worden de door Xior gehanteerde APM's (Alternatieve Performance Measures) opgenomen in dit halfjaarverslag. De definities van de APM's, alsook de reconciliatie-tabellen en doelstelling worden in **Hoofdstuk 5.8 van dit Halfjaarverslag** weergegeven. De APM's worden aangeduid met een .

¹ Cijfers per aandeel zijn berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen, tenzij anders aangegeven.

² De totale vergoeding voor de overname van de Basecamp beheers- en ontwikkelactiviteiten bestond uit de initiële vergoeding van 36 MEUR en een earn-out van 34 MEUR indien aan de earn-out voorwaarden werd voldaan (zoals eventueel aangepast overeenkomstig de berekeningen van de eindafrekening voor verschillen tussen de geraamde en de definitieve bedragen van onder meer kas, schuld en netto werkkapitaal). In 2023, werden er door de Basecamp teams 7 nieuwe potentiële investeringsdossiers voorgesteld die aan deze earn-out voorwaarden voldeden met de volledige activering van de earn-out tot gevolg. De effectieve betaling van deze earn-out zou gefaseerd plaatsvinden: 50% op of rond 31 maart 2024 (al uitgevoerd per 18/4/2024) en 50% op of rond 31 maart 2025 aan de hand van een uitgifte van nieuwe aandelen tegen een prijs per aandeel gelijk aan de 30 dagen VWAP per aandeel op Euronext Brussels onmiddellijk voorafgaand aan de relevante betaaldatum van het betrokken deel van de earn-out. Voor al deze aandelen geldt een lock-up van zes maanden. Vermits de earn-out 2 geactiveerd is werd deze als verplichting opgenomen in de balans per 30 juni 2024. De earn-out zal betaald worden via de uitgifte van nieuwe aandelen, maar omdat de uitgifteprijs nog niet vastligt, moet de earn out onder IFRS als een schuld geboekt worden i.p.v. als eigen vermogen. Eens de earn-out betaald wordt, via de uitgifte van aandelen, zal het kapitaal verhogen en wordt de schuld terug tegen geboekt, dit heeft per 30 juni 2024 een impact van ca. 0,5% op de schuldgraad.

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

- Schuldgraad van 51,32% t.o.v. 52,88% per 31 december 2023. Inclusief de kapitaalverhoging op 5 juli 2024 daalt de pro forma schuldgraad verder naar 50,96% en de schuldgraad zou 50,43% bedragen indien ook de earn-out ² verplichting t.o.v. eigen vermogen zou geboekt worden

- Bezettingsgraad van 98% t.o.v. 98% voor H1 2023

- Vastgoedportefeuille stijgt tot 3.235 MEUR, d.i. een stijging van 0,68% t.o.v. 31 december 2023. Indien alle acquisities en herontwikkelingen in de gecommiteerde pipeline gerealiseerd worden, stijgt de portefeuille naar ca. 3.7 miljard EUR, met meer dan 24.800 verhuurbare studentenunits. ³

11

Geconsolideerde balans <small>In KEUR</small>	30/06/2024	31/12/2023
Eigen vermogen	1.604.896	1.517.667
Eigen vermogen – deel van de groep	1.603.766	1.516.890
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen ⁴	3.234.548	3.212.855
Loan-to-Value	51,69%	52,40%
Loan-to-value inclusief inbreng LivinnX	51,35%	
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁵	51,32%	52,88%
Schuldratio inclusief inbreng LivinnX	50,96%	
Schuldratio met earn-out in eigen vermogen (en incl. LivinnX)	50,43%	51,87%

Kerncijfers per aandeel <small>in EUR</small>	30/06/2024	30/06/2023
Aantal aandelen	41.127.830	35.618.161
Gewogen gemiddelde aantal aandelen ⁶	39.390.997	35.072.965
EPRA winst per aandeel (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen) 	1,05	0,92
EPRA winst per aandeel – na correctie IFRIC 21 	1,13	1,00
EPRA winst per aandeel – deel van de groep 	1,05	0,92
EPRA winst per aandeel – deel van de groep – na correctie IFRIC 21 	1,13	1,00
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen) 	0,53	-0,64
Herwaardering financiële activa en passiva (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen)	0,32	-0,14
Nettoresultaat per aandeel (IFRS) (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen)	1,81	0,25
Slotkoers van het aandeel	29,95	27,25
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) (op basis van het aantal uitstaande aandelen)	39,02	40,78
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) (op basis van het aantal uitstaande aandelen) – deel van de groep	38,99	40,77

Bruto waarderingsrendement	30/06/2024	31/12/2023
Bruto rendement België	5,31%	5,29%
Bruto rendement Nederland	5,69%	5,62%
Bruto rendement Spanje [*]	5,44%	5,62%
Bruto rendement Portugal [*]	5,98%	6,13%
Bruto rendement Polen	8,39%	8,36%
Bruto rendement Duitsland	6,66%	6,62%
Bruto rendement Denemarken	5,27%	5,35%
Bruto rendement Zweden	6,18%	6,13% [*]
Bruto rendement gehele portefeuille	5,69%	5,73%

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

^{*} Het bruto rendement van Zweden per 31 december 2023 werd gewijzigd naar aanleiding van een typo.

⁴ Reële Waarde of "Fair value" van de vastgoedbeleggingen is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, waarvan de transactiekosten (cfr. Persbericht van de BE-REIT Association van 10 november 2016) zijn afgetrokken. De Reële Waarde stemt overeen met de boekwaarde onder IFRS.

⁵ Berekend volgens het K.B. van 13 juli 2014 in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

⁶ Aandelen worden meegerekend vanaf het moment van uitgifte.



TUSSENTIJD'S BEHEER VERSLAG

- 1 ALMA ROXI
Brussel – België
- 2 XIOR PICASSO &
XIOR VELAZQUEZ
Madrid – Spanje

"XIOR PUBLICEEDE
BEGIN 2024 HAAR
HUMAN RIGHTS POLICY.
ALS GROTE SPELER IN
DE EUROPESE VASTGOEDMARKT
VINDEN WIJ HET BELANGRIJK
OP INTERNATIONAAL VLAK DE
STANDAARDEN VAN DE
VERENIGDE NATIES
OP TE VOLGEN"



1

19.573
verhuurbare units

24.800
inclusief pipeline



2

2.1 TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATEN OVER HET EERSTE HALFJAAR VAN 2024

Het nettohuurresultaat bedraagt 83.273 KEUR in het eerste halfjaar van 2024 t.o.v. 69.310 KEUR in het eerste halfjaar van 2023. Dit is een stijging van 20%. Enerzijds zal dit nettohuurresultaat in de loop van 2024 toenemen, vermits enkele panden in aanbouw of verbouwing zijn die pas vanaf september 2024 of oktober 2024 huurinkomsten zullen opleveren of net zijn aangekocht en dus pas volledig tot het resultaat zullen bijdragen in de tweede jaarhelft. De nieuw opgeleverde panden betreffen voornamelijk volgende panden:

- Zernikestraat, Eindhoven (Boschdijk Veste): dit pand werd stelselmatig opgeleverd vanaf de start van Q2 en zal vanaf Q3 volwaardig huurinkomsten genereren;
- Campo Pequeno, Lissabon: dit pand werd verworven per einde van Q2 en zal vanaf dan huurinkomsten genereren;
- LivinnX, Krakau: dit pand werd verworven op 5 juli 2024 en zal vanaf dan huurinkomsten genereren;
- Campus 3 Eiken, Antwerpen: deze site wordt opgeleverd over de zomer om de eerste studenten midden september 2024 te kunnen verwelkomen;
- Felix, Antwerpen: dit gebouw wordt over de zomer opgeleverd en zal de eerste studenten verwelkomen vanaf midden september 2024.

Anderzijds zijn er ook een aantal panden verkocht in 2023 en 2024, waardoor het nettohuurresultaat zal dalen. Impact van de in H1 2024 verkochte gebouwen op het nettohuurresultaat bedraagt 7.822 KEUR op geannualiseerde basis.

De nieuw opgeleverde en ingebrachte panden genereren minimum de nettohuur die we verliezen ten gevolge van de desinvesteringen die werden gedaan.

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 98% over het eerste halfjaar van 2024 t.o.v. 98% over het eerste halfjaar van 2023.

Per 30 juni 2024 heeft Xior voor 64% van de huurinkomsten like-for-like kunnen berekenen. Voor deze huurinkomsten heeft de onderneming een jaar op jaar groei van 6,62% gerealiseerd t.o.v. 30 juni 2023. Merk op dat de bruto huurinkomsten in H1 2024 ook gestegen zijn ten opzichte van Q4 2023 naar aanleiding van o.a. het ondertekenen van de tijdelijke huurovereenkomst met het COA (Centraal Orgaan opvang Asielzoekers) van het project Keesomlaan waarbij een initiële huurvergoeding verworven werd van 2.000 KEUR.

De lijn 'Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven' werd positief beïnvloed door een verkregen ontvangen schadevergoeding nadat de verkoop van het pand Roosevelt werd geannuleerd door de koper (950 KEUR). Hierin werden ook de opbrengsten m.b.t. teruggaaf energiebelastingen opgenomen (1.200 KEUR).

Het vastgoedresultaat bedraagt 85.646 KEUR per 30 juni 2024 (68.578 KEUR per 30 juni 2023) en het operationeel vastgoedresultaat bedraagt 68.550 KEUR (53.420 KEUR per 30 juni 2023). De vastgoedkosten (17.096 KEUR) omvatten voornamelijk kosten m.b.t. onderhoud en herstellingen, verzekeringen, beheerskosten van het vastgoed, kosten van de schatters en andere vastgoedkosten, d.i. de niet aan de huurders doorrekenbare taksen op het vastgoed.

De andere operationele opbrengsten bevatten de gefactureerde beheersvergoedingen voor het beheer van panden voor derden. Ten gevolge van de acquisitie van Basecamp Real Estate Sp.z.o.o. is er een tweede pand dat beheerd wordt voor derden.

Ten gevolge van de toepassing van de boekhoudkundige regel "IFRIC 21 Heffingen" (die werd ingevoerd vanaf het boekjaar 2015) werd in de cijfers van 30 juni 2024 een provisie opgenomen voor het volledige jaar 2024 wat betreft taksen op vastgoed, taksen op tweede verblijven en de zogenaamde "abonnementstaks". Dit heeft een grotere negatieve impact op het resultaat van het eerste halfjaar van 2024, vermits deze kosten niet gespreid worden over de verschillende kwartalen maar volledig ten laste worden genomen in het eerste halfjaar.

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 30 juni 2024 verhogen ten belope van een bedrag van 3.255 KEUR. In die hypothese zou de EPRA winst – deel van de groep 44.596 KEUR bedragen.

De algemene kosten bedragen 7.334 KEUR t.o.v. 9.891 KEUR per 30 juni 2023. De afname is voornamelijk toe te schrijven aan afname in de personeelskosten, een afname in kantoorkosten en een afname in de publiciteits- en communicatiekosten in de verschillende landen.

Het vastgoed werd verworven aan een conventionele waarde (de aanschaffingswaarde overeengekomen tussen partijen), die in lijn lag met (maar niet noodzakelijk gelijk is aan) de Reële Waarde zoals gewaardeerd door de Waarderingsdeskundigen.

- Voor het vastgoed dat verworven werd via vastgoedovernames (koop-verkoop) wordt het verschil tussen de Reële Waarde en de conventionele waarde van het vastgoed verwerkt in de resultatenrekening als "variëaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen".
- Voor het vastgoed dat verworven werd door middel van aandelenovernames wordt het verschil tussen de boekwaarde en de conventionele waarde van het vastgoed, alsook andere bronnen van verschil tussen de Reële Waarde en de conventionele waarde van de aandelen, verwerkt in de resultatenrekening als "ander portefeuilleresultaat". Dit "ander portefeuilleresultaat" betreft bedragen die voortvloeien uit de toepassing van consolidatieprincipes en fusieverrichtingen en bestaat uit verschillen tussen de betaalde prijs voor vastgoedvennootschappen en de reële waarde van de overgenomen netto activa. Dit "ander portefeuilleresultaat" omvat tevens de direct toe te rekenen transactiekosten. Het verschil tussen de conventionele waarde en de Reële Waarde werd verwerkt in de resultatenrekening als "variëaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen".

De variatie in de Reële Waarde tussen 1 januari 2024 en 30 juni 2024 werd geboekt onder negatieve of positieve variatie op vastgoedbeleggingen. Netto was er een positieve variatie op vastgoedbeleggingen (45.575 KEUR).

De positieve variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen is voornamelijk te verklaren door een wijziging van de vastgoedmarkt, waarbij voor sommige panden de yields licht gedaald zijn. Daarnaast zijn ook de huurinkomsten over een groot deel van de portfolio gestegen. Deze wijzigingen hebben tot gevolg dat de Reële Waarde van de portefeuille gestegen is.

Ten gevolge van het desinvesteringsprogramma werd er ook een resultaat gerealiseerd op verkopen van vastgoedbeleggingen. De boekwaarde van de verkochte onroerende goederen bedroeg 145.809 KEUR en de netto verkoopprijs van de onroerende goederen (verkoopprijs – transactiekosten) bedroeg 122.087 KEUR. Netto werd er een verlies van 23.722 KEUR gerealiseerd op de verkopen van onroerende goederen. Dit verlies is te verklaren doordat vnl. een aantal niet-strategische/non-core panden en panden waarbij een grondige verbouwing in de nabije toekomst noodza-

kelijk was, werden verkocht, waarvoor het Management bereid was om een korting op de prijs te geven. De verkopen werden gerealiseerd met een gemiddelde korting van ca. 10%, waarbij een groot deel van de panden rond boekwaarde werd verkocht en enkele panden met een korting om zeer pand-specifieke redenen, zoals hierboven uitgelegd.

Het financieel resultaat bedraagt -5.726 KEUR (-15.295 KEUR per 30 juni 2023). Dit resultaat bevat voornamelijk de interesten op de leningen (-29.453 KEUR), opbrengsten van toegelaten afdekkingsinstrumenten (11.054 KEUR), bankkosten en andere commissies (-1.160 KEUR). Als resultaat van de toename van de vastgoedportefeuille en de toename in de gemiddelde financieringskost is er een toename in de netto interestkosten. Deze kosten bevatten ook de marktwaarde van de indekkingsinstrumenten (12.793 KEUR). De marktwaarde van deze indekkingsinstrumenten wordt rechtstreeks in de resultatenrekening geboekt. De gemiddelde financieringskost bedraagt 3,14% voor het eerste halfjaar van 2024 (2,41% per 30/06/2023).

Het resultaat voor belastingen bedraagt 77.194 KEUR. Vennootschapsbelastingen bedragen 1.905 KEUR. Dit betreft voor-

namelijk de belastingen op het resultaat van de vaste inrichting in Nederland, de Nederlandse dochtervennootschappen en de belastingen op de Poolse dochtervennootschappen. Anderzijds werden er provisijs voor uitgestelde belastingen geboekt ten belope van 3.802 KEUR.

Het nettoresultaat bedraagt 71.486 KEUR (8.909 KEUR per 30 juni 2023), en bevat – naast EPRA winst – ook de positieve impact van de variatie in de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille voor een bedrag van 45.575 KEUR, het resultaat van het eerste consolidatieverschil op de acquisities van H1 (-805 KEUR), de positieve impact van de reële waarde van financiële activa en passiva voor 12.793 KEUR en de negatieve impact van de uitgestelde belastingen m.b.t. IAS correcties voor 3.802 KEUR per 30 juni 2024.

De EPRA winst bedraagt 41.447 KEUR (32.428 KEUR per 30/06/2023). Voor de berekening van de EPRA winst per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen (in functie van de respectievelijke dividendgerechtigdheid) per 30 juni 2024, zijnde 39.390.997.

In KEUR	30/06/2024	Per aandeel	30/06/2023	Per aandeel
EPRA winst	41.447	1,05	32.428	0,92
EPRA winst – na correctie IFRIC 21	44.702	1,13	35.155	1,00
EPRA winst – deel van de groep	41.341	1,05	32.202	0,92
EPRA winst – deel van de groep – na correctie IFRIC 21	44.596	1,13	34.929	1,00



1 BASECAMP LYNGBY
Lyngby – Denemarken

2 ARC
Luik – België

2.1.1 GECONSOLIDEERDE BALANS

Op 30 juni 2024 bestaat de portefeuille uit uit 19.573 verhuurbare studentenunits. Dit resulteert in een waardering van de vastgoedportefeuille ten belope van 3.234.548 KEUR per 30 juni 2024, wat een stijging van 0,7% of 21.693 KEUR vertegenwoordigt t.o.v. 31 december 2023 (3.212.855 KEUR). Deze stijging vloeit deels voort uit de verdere afwerking/ontwikkeling van het pand gelegen aan de Boschdijk Veste te Eindhoven (NL), het project Connect U te Enschede (NL), de Brinktoren gelegen te Amsterdam (NL), de panden Felix en 3 Eiken gelegen te Antwerpen (BE) en de acquisitie van Campo Pequeno te Lissabon (PT).

Er wordt verwezen naar **Hoofdstuk 2.3.1 van dit Halfjaarverslag** voor een gedetailleerde beschrijving van de acquisities.

Indien alle acquisities en projecten die momenteel in de gecommiteerde pipeline zitten gerealiseerd worden, zet deze stijging zich verder naar een vastgoedportefeuille van ca. 3,7 miljard EUR, met 24.834 verhuurbare studentenunits.⁷

Per 30 juni 2024 bestaat de portefeuille uit 128 panden (incl. committed pipeline) met 24.834 studentenkamers, waarvan 5.261 units, of 21%, nog in aanbouw waren of nog moeten worden gereconverteerd naar studentenkamers. De panden die in de actieve pipeline zitten, zullen vanaf 2025/2026

volledig bijdragen in het huurresultaat. Momenteel genereren bepaalde van deze panden huurinkomsten uit de verhuur van kantoren.

De financiële vaste activa bedragen 39.865 KEUR per 30 juni 2024 t.o.v. 26.962 KEUR per 31 december 2023 en zijn vooral gerelateerd aan de marktwaarde per 30 juni 2024 van de toegelaten afdekkingsinstrumenten.

De lange termijn vorderingen (27.123 KEUR) zijn gestegen met 13.110 KEUR t.o.v. 31 december 2023 en hebben voornamelijk betrekking op de aandeelhouderslening verstrekt aan de joint venture Collegno (19.577 KEUR) en een vordering ontstaan uit een uitgestelde betaling in het kader van de verkoop van een pand (6.200 KEUR).

De uitgestelde belastingen langs actiefzijde bedragen 16.979 KEUR en zijn gestegen met 1.462 KEUR t.o.v. 31 december 2023. Dit bevat uitsluitend de uitgestelde belastingen op buitenlands vastgoed. De stijging heeft voornamelijk betrekking op het Duits, Deens, Pools en Zweeds vastgoed.

De vlottende activa bedragen 137.440 KEUR en zijn gestegen met 25.800 KEUR t.o.v. 31 december 2023. Deze stijging is voornamelijk te wijten aan een toename van de BTW-vorderingen en de overgedragen kosten.

De totale vergoeding voor de overname van de Basecamp beheer- en ontwikkelac-

tiviteiten bestond uit een initiële vergoeding en een earn-out van 34 MEUR indien aan de earn-out voorwaarden werd voldaan. In 2023, werden er door de Basecamp teams verschillende nieuwe potentiële investeringsdossiers voorgesteld die aan deze earn-out voorwaarden voldeden met de volledige activering van de earn-out tot gevolg. De effectieve betaling van deze earn-out zou gefaseerd plaatsvinden: 50% op of rond 31 maart 2024 (deze werd ondertussen via een inbreng in natura betaald op 18/4/2024) en 50% op of rond 31 maart 2025, aan de hand van een uitgifte van nieuwe aandelen tegen een prijs per aandeel gelijk aan de 30 dagen VWAP per aandeel op Euronext Brussels onmiddellijk voorafgaand aan de relevante betaaldatum van het betrokken deel van de earn-out. Voor al deze aandelen geldt een lock-up van zes maanden. Vermits de earn-out geactiveerd was werd deze reeds als verplichting opgenomen in de balans per 31 december 2023. Per 18 april 2024 werd deel 1 van de earn-out (50%) 'betaald' via de uitgifte van nieuwe aandelen. Earn-out 2 (overige 50%) zal eveneens betaald worden via de uitgifte van nieuwe aandelen, maar omdat de uitgifteprijs nog niet vastligt, moet de earn-out onder IFRS als een schuld geboekt worden i.p.v. als eigen vermogen. Eens earn-out 2 betaald wordt, via de uitgifte van aandelen, zal het kapitaal verhogen en wordt de schuld terug tegen geboekt, dit heeft per 30 juni 2024 een impact van ca. 0,5% op de schuldgraad.

De vlottende activa betreffen voornamelijk:

- Nog te innen handelsvorderingen (3.105 KEUR): voornamelijk nog te ontvangen huurgelden;
- Belastingvorderingen en andere vorderingen (42.958 KEUR): dit betreft voornamelijk voorafbetalingen voor Nederlandse vennootschapsbelastingen en terug te vorderen BTW (10.921 KEUR) en vooruitbetalingen m.b.t. projectontwikkelingen en meubilair;
- Kas en kasequivalenten aangehouden door de verschillende entiteiten (8.078 KEUR);
- Overlopende rekeningen (83.299 KEUR) met voornamelijk over te dragen kosten vastgoed (41.417 KEUR) – zie hierboven de uitleg over de geactiveerde earn-out, verkregen opbrengsten vastgoed (7.500 KEUR), verkregen huurgaranties (21.460 KEUR), vooruitbetaalde kosten en teruggave energiebelastingen in Nederland (2.800 KEUR).

Het eigen vermogen – deel van de groep – bedraagt 1.603.766 KEUR per 30 juni 2024 (1.516.890 KEUR per 31 december 2023). Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 30 juni 2024 733.191 KEUR, wat een toename is van 51.893 KEUR t.o.v. 31 december 2023. De uitgiftepremies bedragen 766.453 KEUR per 30 juni 2024, wat een toename is van 29.097 KEUR t.o.v. 31 december 2023. Deze toename van het maatschappelijk kapitaal en van de uitgiftepremies is het gevolg van de uitgifte van nieuwe aandelen in het kader van de betaling van earn-out fase I, het

keuzedividend en de inbreng in natura van Campo Pequeno te Lissabon, Portugal.

De nettoactiefwaarde per aandeel (EPRA NAV) nam af met 2,37% op 30 juni 2024 tot 39,69 EUR t.o.v. 40,65 EUR per 31 december 2023. De daling is voornamelijk het gevolg van de uitbetaling van het dividend over boekjaar 2023 in mei 2024.

De lange termijn verplichtingen zijn toegenomen met 311.693 KEUR t.o.v. 31 december 2023. De stijging vloeit voornamelijk voort uit de herfinanciering op lange termijn van leningen die in 2024 en de eerste twee kwartalen van 2025 hun vervaldag kenden.

Andere langlopende verplichtingen zijn gedaald met 17 MEUR omdat het tweede deel van de earn-out vergoeding – te betalen per 31 maart 2025 werd geboekt onder overige kortlopende verplichtingen.

De kortlopende verplichtingen bedragen 243.079 KEUR. Dit is een daling van 322.894 KEUR t.o.v. 31 december 2023.

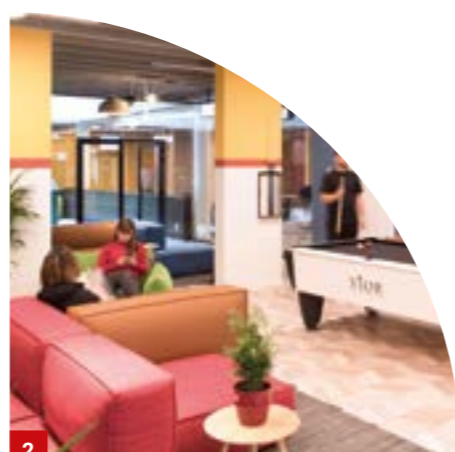
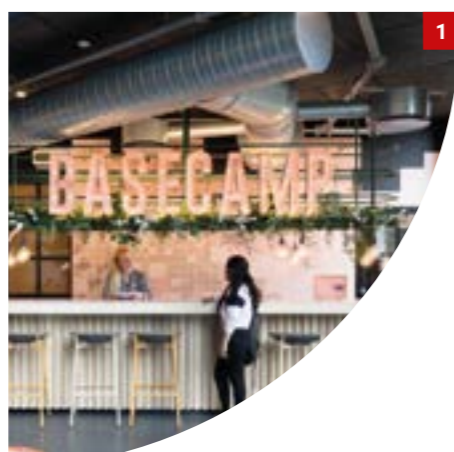
De kortlopende verplichtingen bestaan voornamelijk uit korte termijn leningen (134.507 KEUR), de openstaande leveranciersschulden (10.433 KEUR), voorschotten ontvangen van huurders (3.792 KEUR), BTW-, belasting- en sociale schulden (25.982 KEUR), waarborgen ontvangen van huurders (22.145 KEUR), korte termijn deel van de earn-out verplichting (17.000 KEUR) en overlopende rekeningen voor 22.565 KEUR. De overlopende rekeningen passief betreffen voornamelijk vooruitgefactureerde huuropbrengsten (3.329 KEUR), toe te rekenen interestkosten (683 KEUR), provisies (algemene) kosten (1.613 KEUR), toe te rekenen projectkosten (4.389 KEUR) en provisies voor vastgoedbelastingen (2.914 KEUR).

⁷ Zonder rekening te houden met de lopende desinvesteringen tot deze volledig gerealiseerd zijn.

1 BASECAMP LYNGBY
Lyngby – Denemarken

2 ALMA
Brussel – België

3 ZERNIKE TOREN
Groningen – Nederland



2.1.2 SAMENSTELLING VAN DE SCHULDEN

Per 30 juni 2024 had de Vennootschap financieringsovereenkomsten afgesloten met 22 kredietverstrekkers voor een bedrag van 1.697 MEUR. Per 30 juni 2024 had de Vennootschap voor 1.634 MEUR aan financieringen opgenomen. Van het niet opgenomen deel wordt 41,45 MEUR als backup gehouden voor het opgenomen bedrag aan CP.

De vennootschap tracht de looptijd van de leningen te spreiden, waarbij de gemiddelde looptijd 4,60 jaar bedraagt per 30 juni 2024.

Xior heeft een aantal duurzame leningen en obligatieleningen afgesloten voor een totaal bedrag van ca. 1,014 miljard EUR, waarvan

ca. 830 MEUR is opgenomen per 30 juni 2024.

Xior's Sustainable Finance Framework omvat niet alleen mileucriteria (E) om haar meest groene activa te financieren, maar omvat ook sociale criteria (S) op basis van betaalbaarheid en sociale prijsstelling. Op deze manier komt de 'sociale' portefeuille van Xior ook in aanmerking voor duurzame financiering.

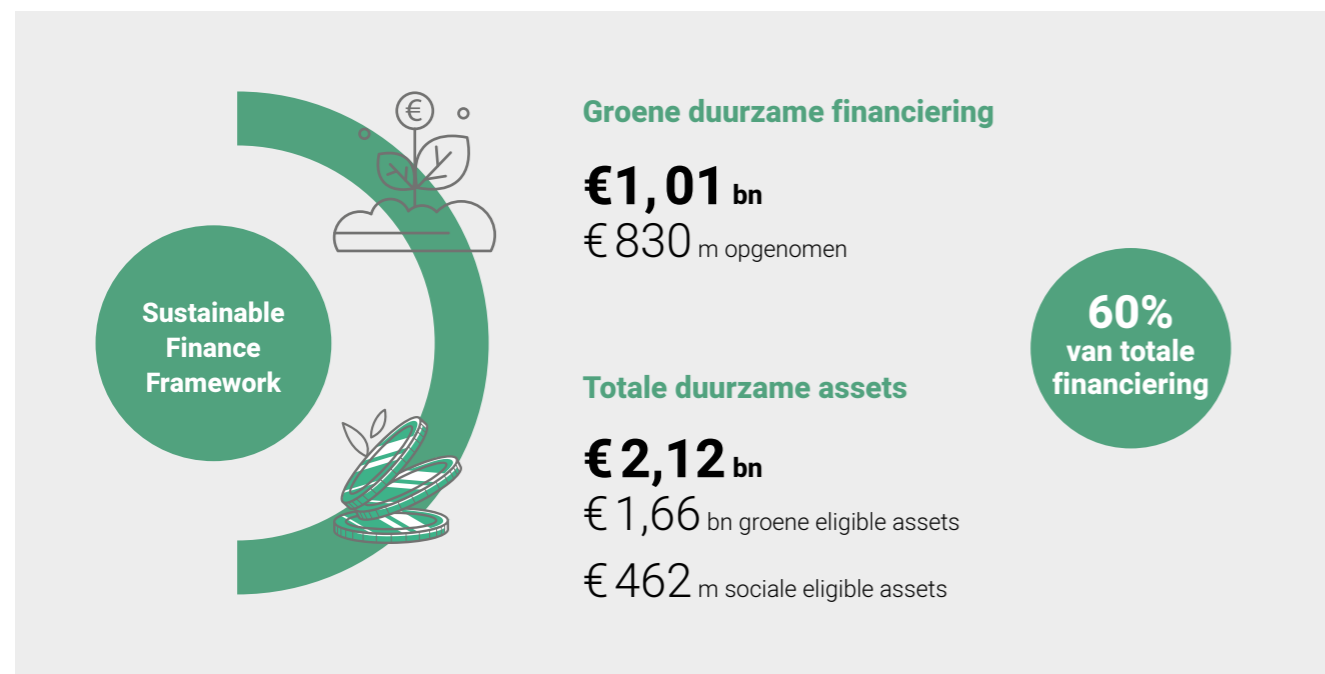
Op basis van de criteria vermeld in het Sustainable Finance Framework werd uit de totale vastgoedportefeuille een selectie gemaakt van de meest ecologische en meest sociale gebouwen die de 'Duurzame Assets Portefeuille' vormen. Er zijn in totaal ca. 1,66 miljard EUR aan 'groene eligible assets' en ca. 462 MEUR aan 'sociale eligible assets' (goed voor een totaal van ca. 2,12 miljard

EUR) die kunnen gefinancierd worden met duurzame leningen per 30 juni 2024.

Xior rapporteert jaarlijks in haar duurzaamheidsverslag over de allocatie van de duurzame leningen, totdat deze volledig werd aangewend voor de financiering van 'duurzame assets'. De rapportering zal de volgen de informatie bevatten: totaal bedrag aan duurzame leningen, totaal bedrag dat niet werd toegewezen aan groene investeringen, samenstelling van de portefeuille, geografische split van de portefeuille, financiering versus herfinanciering en een overzicht van 'eligible assets'.

We verwijzen eveneens naar **Hoofdstuk 9.3.2.5 Duurzame gebouwen in duurzame gemeenschappen - Duurzame assets en Sustainable Finance Framework van het Jaarlijks Financieel Verslag 2023**.

Duurzame assets & Sustainable Finance Framework



Verder is Xior in belangrijke mate beschermd tegen een stijgend renteklimaat door de langetermijn indekking van haar bestaande schuldpositie, waarbij per 30 juni 2024 91% van de opgenomen financieringen (1.672 MEUR) zijn ingedekt voor een looptijd van 5,9 jaar hetzij via Interest Rate Swap overeenkomsten (1.080 MEUR), hetzij via vastrentende interestvoeten (438 MEUR). Vermits deze indekkingen niet op het niveau van de individuele financieringen gebeuren maar voor een langere looptijd dan de onderliggende leningen, heeft het op vervalddag komen van individuele financieringen geen bijkomend intrestrisico tot gevolg.

De gemiddelde financieringskost over H1 2024 bedraagt 3,1% (H1 2023: 2,4%).

De belangrijkste convenanten die de Vennootschap in het kader van deze finan-

cieringsovereenkomsten moet respecteren, betreffen het naleven van een LTV ratio (*loan to value* i.e. openstaand kredietbedrag t.o.v. de waarde van de vastgoedportefeuille (berekening volgens het GVV-KB)) die steeds kleiner moet zijn dan 60%, een *interest coverage ratio* die groter moet zijn dan 2,5 en een indekking van minimum 70% van de financieringsschulden.

De Schuldgraad per 30 juni 2024 bedraagt 51,32%. De Schuldgraad wordt als volgt berekend: verplichtingen (exclusief voorzieningen, overlopende rekeningen, rente-indekkingsinstrumenten en uitgestelde belastingen), gedeeld door het totaal der activa (excl. rente-indekkingsinstrumenten).

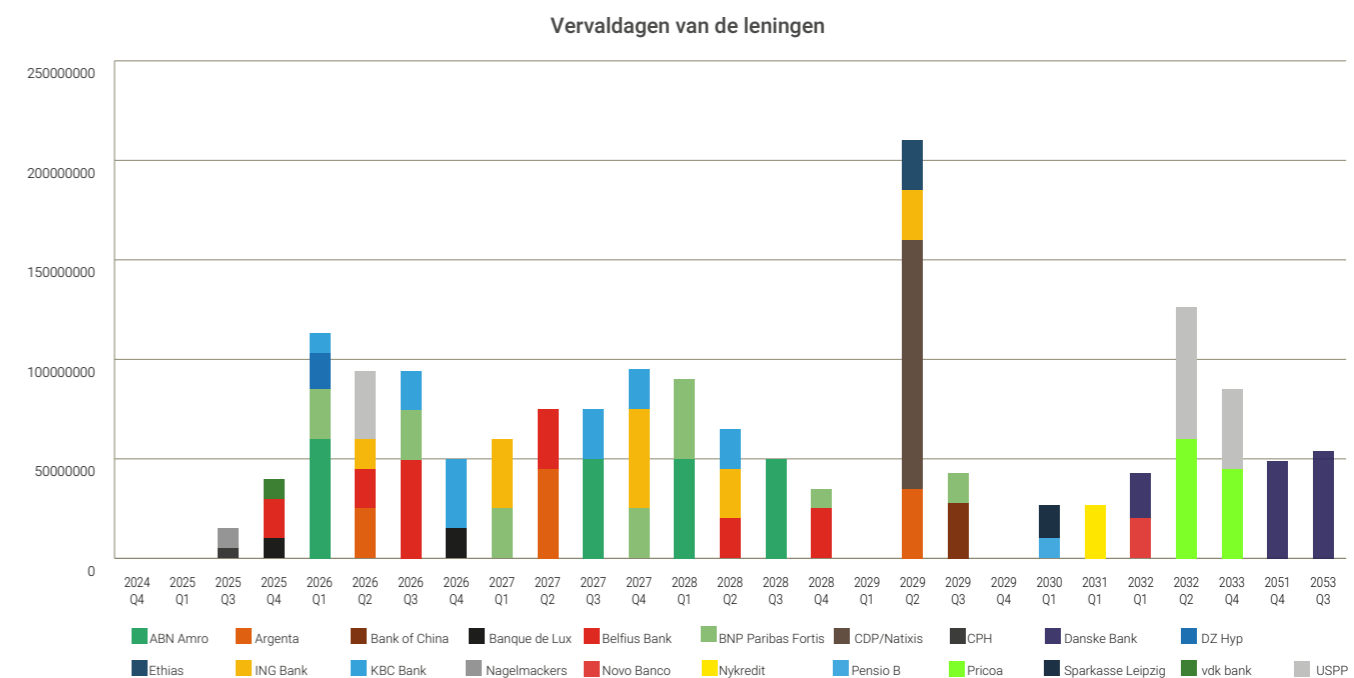
De interest cover ratio bedraagt 2,54 per 30 juni 2024.

Net debt/EBITDA (adjusted)

De Net debt/EBITDA (adjusted) per H1 2024 bedraagt 12.65. Voor de volledige berekening zie **Hoofdstuk 5.8 (Alternatieve Prestatie Indicatoren (APM's))**. De Net debt/EBITDA is geen convenant.

Per 30 juni 2024 bedroeg de gemiddelde looptijd van de uitstaande leningen 4,60 jaar. De vennootschap sloot steeds financieringscontracten af met een minimum looptijd van 3 jaar. Er wordt eveneens verwezen naar **Hoofdstuk 5.9.8 van dit Halfjaarverslag** voor een verdere opdeling van de schulden volgens maturiteit.

Onderstaande grafiek geeft een overzicht van de vervaldagen van de leningen na verwerking van alle verlengingen, terugbetaling van de bridge en de nieuwe leningen. Deze grafiek houdt rekening met alle verlengingen die tot aan publicatiedatum werden goedgekeurd.



In bovenstaande grafiek zijn de leningen met kwartaalflossingen en CP notes niet opgenomen, vermits de grafiek dan niet meer leesbaar zou zijn. Het betreft een lening van Stratos bij ING met een kwartaalflossing van ca. 220 KEUR, leningen van de UHUB entiteiten bij Santander met een maandaf-

lossing van ca. 114 KEUR, een lening voor Leipzig met een maandflossing van ca. 55 KEUR, een lening voor Uhub Lumiar met een aflossing van ca. 300 KEUR elke 6 maanden. Verder zijn er nog leningen in Denemarken waarvoor er vanaf een bepaald moment gedurende de looptijd kapitaalaflossingen

moeten gedaan worden. Deze worden opgenomen in de bovenstaande grafiek zonder rekening te houden met de kapitaalaflossingen.







2.2 GEGEVENS OVEREENKOMSTIG HET EPRA REFERENTIESYSTEEM⁸

2.2.1 EPRA KEY PERFORMANCE INDICATOREN

Deze gegevens worden niet vereist door de GVV-regelgeving. De commissaris is nagegaan of de ratio's "EPRA winst", "EPRA

NAW" en "EPRA NNNAW" werden berekend volgens de definities hernomen in de "EPRA Best Practice Recommendations" en of de financiële gegevens die gebruikt werden in de berekening van deze ratio's overeenstemmen met de boekhoudkundige gegevens die

in de geconsolideerde financiële staten zijn opgenomen. Voor de gedetailleerde berekeningen wordt verwezen naar **Hoofdstuk 5.8 Alternatieve prestatie indicatoren (APM's)**.

APM benaming	Definitie	in KEUR	EUR per aandeel
EPRA winst 	Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.	41.447	1,05
EPRA NAW 	Nettoactiefwaarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.	1.632.293	39,69
EPRA NNNAW 	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de (i) reële waarde van de financiële instrumenten, (ii) de reële waarde van schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.	1.604.895	39,02
EPRA Net Reinstatement Value (NRV) 	Veronderstelt dat entiteiten nooit vastgoed verkopen en beoogt de waarde te vertegenwoordigen die nodig is om het vastgoed te herbouwen.	1.822.141	44,30
EPRA Net Tangible Asset (NTA) 	Veronderstelt dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van onvermijdelijke uitgestelde belasting zich kristaliseren.	1.627.024	39,56
EPRA Net Disposal Value (NDV) 	Vertegenwoordigt de aandeelhouderswaarde in een 'uitverkoop scenario', waarbij uitgestelde belasting, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen zijn berekend naar de volledige omvang, na aftrek van de daaruit voortvloeiende belasting.	1.679.211	40,83

⁸ Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practice Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook www.epra.com.



2.3 TRANSACTIES EN VERWEZENLIJKINGEN

2.3.1 TRANSACTIES EN VERWEZENLIJKINGEN TIJDENS DE EERSTE JAARHELF VAN 2024

Verkoop van ESHF 2 Holdings SARL

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

Buitengewone Algemene Vergadering van 19 januari 2024

Op 19 januari vond een Buitengewone Algemene Vergadering van Xior Student Housing NV plaats. Hierop werd de hernieuwing van de machtiging van het toegestane kapitaal goedgekeurd door de aandeelhouders van de Vennoetschap. De notariële akte alsook de gecoördineerde statuten zijn beschikbaar op de website.

Closing Basecamp

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

Aankondiging inbreng in natura earn-out Basecamp en kapitaalverhoging

Op 15 april 2024 kondigde Xior aan dat de kapitaalverhoging ter betaling van de eerste schijf van de earn-out vergoeding, voor een

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

Jaarlijkse algemene vergadering

Op 16 mei 2024 vond de jaarlijkse algemene vergadering van Xior Student Housing NV plaats, waarop onder meer de jaarrekeningen over 2023 werden goedgekeurd. De Algemene Vergadering gaf onder meer haar goedkeuring aan de uitkering van een dividend van 1,768 EUR bruto of 1,2376 EUR netto⁹ per aandeel (verdeeld over coupons nr. 23 en nr. 24).

Keuzedividend

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

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

Xior kondigde op 27 juni 2024 een akkoord aan voor de verwerving van twee operationele studentenresidenties: Campo Pequeno in Lissabon, Portugal met 380 units en LivinnX in Krakau, Polen met 290 (673 bedden) units en een gemiddeld bruto investeringsrendement van 8,41%. Deze acquisities worden

volledig gerealiseerd via een inbreng in natura tegen uitgifte van nieuwe aandelen aan een uitgifteprijs van 29,0196 EUR (niet afgerond). De totale inbrengwaarde bedroeg ca. 80 MEUR. De aandelen werden geplaatst bij Car Logistics Brussels NV (dochteronderneming van Katoen Natie Group SA), een nieuwe lange termijn aandeelhouder in Xior's kapitaal.

2.3.2 TRANSACTIES EN VERWEZENLIJKINGEN NA DE EERSTE JAARHELF VAN 2024

Private plaatsing aandelen Xior door Aloxe aan Car Logistics Brussels

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

Finalisatie van acquisitie residentie LivinnX te Krakau, Polen

Op 5 juli 2024 heeft Xior de overname van de residentie LivinnX in Krakau (Polen) volledig afgerond. De residentie LivinnX betreft een moderne studentenresidentie, opgeleverd in 2019, met in totaal 290 zelfstandige units, 673 bedden en diverse gemeenschappelijke ruimtes.

⁹ Rekening houdende met een bevrijdende roerende voorheffing van 30%.

2.4 UPDATE DESINVESTERINGEN

Bij de publicatie van de Q1 cijfers kondigde Xior een acceleratie aan van haar desinvesteringprogramma dat met succes de voorbije maanden zo goed als volledig werd gerealiseerd. In totaal werd reeds voor ca. 200 MEUR aan gebouwen verkocht en volledig gerealiseerd van de in totaal aangekondigde 220 MEUR aan verkopen.

Van de aangekondigde verkopen (ca. 110 MEUR) in Q2 werd reeds ca. 90 MEUR aan verkoopopbrengsten per 30 juni 2024 ontvangen en aldus verwerkt in H1 cijfers. De resterende 20 MEUR werd na afsluiting van het tweede kwartaal al deels ontvangen en zal ten laatste in september volledig gerealiseerd worden.

Geen enkele van Xior's prime assets werd verkocht, maar wel in totaal ca. 50 minder duurzame, veel kleinere en minder efficiënte gebouwen, wat resulteert in een aanzienlijke verbetering van de kwaliteit van de Xior portefeuille. Zoals eerder gecommuniceerd werd het geheel van de verkopen gerealiseerd aan een gemiddelde discount van ca. 10%, waarvan een groot deel van de panden rond boekwaarde en enkele panden met een discount om zeer pand-specifieke redenen. Bijvoorbeeld werd voor een pand in Leuven een grotere discount gegeven aangezien het een residentie betrof met, volgens de wooncode, te kleine kamers en er dus een substantiële investering nodig zou zijn om dit pand conform te maken. Deze noodza-

kelijke investering werd bij verkoop verrekend in de verkoopprijs wat tot een grotere discount leidde. Alsook voor Carré werd een grotere discount gegeven gezien dit pand een groot deel retail omvatte en dit non-core voor Xior is. Deze pand-specifieke redenen hebben dan ook geen enkele impact op de waardering van de rest van de portefeuille.



1 BASECAMP LYNGBY
Lyngby – Denemarken

XIOR BLIJFT STRATEGISCH GEPOSITIONEERD IN EEN ROBUUSTE STUDENTENMARKT GEKENMERKT DOOR EEN UITGESPROKEN TEKORT AAN KWALITATIEVE STUDENTENACCOMMODATIE EN EEN GROEIENDE STUDENTENPOPULATIE.

2.5 OPERATIONELE & CORPORATE UPDATE

2.5.1 UPDATE VERHUURSEIZOEN: OPERATIONELE OUTPERFORMANCE DANKZIJ IJZERSTERK EUROPEES PLATFORM

Het huidige verhuurseizoen verloopt uitzonderlijk snel, mede door het tekort aan hoogwaardige kamers op de studentenhuusvestingsmarkt in heel Europa. De vooruitzichten voor deze markt blijven gunstig: de groeiende studentenpopulatie en de bestaande schaarste maken het mogelijk om inflatie door te rekenen zonder de vraag te beïnvloeden. Ook de verminderde ontwikkelingsactiviteit blijft de vraag opdrijven. Dankzij de kortlopende aard van studentencontracten kan de stijgende inflatie sneller worden opgevangen.

Een vroege start van het verhuurseizoen, gecombineerd met hogere retentie en toenemende vraag, heeft geleid tot razendsnelle verhuur, vergelijkbaar met vorig jaar, wat resulteerde in volledige bezetting in veel steden. In de traditionele markten van Xior liggen de boekingspercentages in lijn met het vorige jaar:

- ca. 92% in België
- > 99% in Nederland
- > 99% in Portugal wat Portugal tot één van de best presterende markten van Xior maakt
- ca. 93% in Spanje

In Xior's nieuwe markten is de verhuur ook in volle gang en liggen de verhuurcijfers ook in lijn met het voorgaande jaar. Aangezien de piek van het verhuurseizoen in Polen en de Nordics gewoonlijk later in augustus en september plaatsvindt, is het gebruikelijk dat deze huurniveaus pas later in de zomer in snelheid toenemen (70 nieuwe reserveringen vorige week). Huidige boekingsgraden voor Xior's nieuwe markten bedragen:

- meer dan 84% in de Nordics (met Malmö & Aarhus nog in ramp-up)
- ca. 85% in Duitsland
- ca. 68% in Polen

De eerste verhuur (*ramp-up*) van nieuw opgeleverde gebouwen overtreft ook de verwachtingen met o.a. Boschdijk Veste reeds op 100%, Zaragoza op 91% voor het eerste

gebouw en reeds 73% voor het net opgeleverde tweede gebouw.

Deze boekingsniveaus 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.

2.5.2 NIEUWE OPLEVERINGEN EN ACQUISITIES

De nieuwe studentenresidenties 3 Eiken (Antwerpen), Felix (Antwerpen), Pontoneros (Zaragoza (gebouw 2)) en Boschdijk Veste (Eindhoven), met in totaal ca. 1.050 nieuwe units werden deze zomer opgeleverd en zijn klaar om studenten te verwelkomen voor het nieuwe academiejaar. Voor Boschdijk Veste werd een overeenkomst onderhandeld met de TU/e universiteit voor 150 kamers voor een periode van 2 jaar. De overige kamers van dit pand werden in een recordtijd van twee uur volledig gereserveerd.

Nieuwe acquisities in twee topmarkten vlot geïntegreerd in Xior's operationele beheer

De integratie van de nieuwe verworven panden Campo Pequeno (Lissabon) en LivinnX (Krakau) in Xior's operationele beheer is bijzonder vlot en efficiënt verlopen. Deze snelle integratie benadrukt de voordelen van Xior's geavanceerde operationele platform. Dankzij de recente overname van de Poolse operationele teams kon Xior direct profiteren van hun expertise en ervaring, wat bijdroeg aan een naadloze overgang. Daarnaast zorgde het geïntegreerde IT-systeem voor een gestroomlijnde aanpak, waardoor processen efficiënt werden uitgevoerd en de overgang vlekkeloos verliep.

2.5.3 LANCERING BASECAMP BY XIOR BRAND



Met de acquisitie van Krakau heeft Xior het nieuwe submerk 'Basecamp by Xior' gelanceerd, een belangrijke tussenstap in de volledige rebranding naar het merk Xior. Deze lancering, die reeds live op de website staat voor Krakau, markeert een strategische stap om de merkidentiteit te versterken en de naamsbekendheid te vergroten. 'Basecamp by Xior' biedt een voorproefje van wat studenten en huurders kunnen verwachten van de volledige Xior-ervaring, met een focus op kwaliteit, comfort en innovatie.

2.5.4 UPDATE DIGITALE TRANSFORMATIE & INTEGRATIE

Zoals eerder aangekondigd werkt Xior aan een volledige digitale transformatie met een nieuw geïntegreerd PMS systeem (YARDI). Na diepgaande business requirements sessies, configuratie en gebruikers acceptatie trainingen (UAT) heeft Xior op 1 juli een soft-go live gedaan van de YARDI software modules in 2 vestigingen in Groningen en Maastricht. Hierdoor heeft Xior een uitgebreide soft-go live periode van 6 maanden (kwartaal 3 en 4) om alle processen volledig te doorlopen, inclusief customer journey flow(s), nieuwe studentenwebsite, booking engine, check-in / check-out, onderhoud & reparatie services. Daarnaast kregen beide panden te maken met de volledige bedrijfsprocessen van Nederland: dat wil zeggen short stay, long stay en commerciële verhuur.

Na evaluatie van processen, mogelijke softwareproblemen, feedback van klanten en interne training van medewerkers, streeft Xior ernaar om een aanzienlijk aantal operationele units aan boord te nemen om live te gaan in kwartaal 4 van 2024, gevolgd door kwartaal 1 in 2025 voor de resterende panden in Nederland. Ondertussen zal Xior

zich verder voorbereiden op de livegang van de aankomende landen Spanje en Portugal, die gepland staan voor 2025.

2.5.5 ESG UPDATE

CSRD-traject on track

Xior is on track met haar CSRD-traject en zit in de laatste fase van dubbele materialiteit en target setting. Dit betekent dat we bijna klaar zijn met het vaststellen van onze belangrijkste duurzaamheidsdoelen- en prioriteiten. Voor de jaren 2024 en 2025 ligt de focus op de volledige implementatie van de nieuwe strategie. Dit zal ervoor zorgen dat de rapportering in 2026 (over 2025) soepel en efficiënt kan verlopen.

Samenwerking installatie extra zonnepanelen

Xior's strategische samenwerking voor het installeren van zonnepanelen loopt vlot. De eerste projecten zitten reeds in studiefase met uitrol in Q2 – begin Q3 2024. Xior verwacht tegen eind 2024 een totaal extra vermogen te hebben van ca. 300 kWp. Bijkomende projecten worden systematisch toegevoegd waar mogelijk en opportuun.

Installatie laadpalen op Xior parkings

Xior is volop bezig met een samenwerking voor de installatie en uitbating van laadpalen voor elektrische voertuigen. Dit zowel op de eigen parkings als publiek toegankelijke parkings in eigendom van Xior die worden gebruikt door buurtbewoners, huurders van commerciële ruimtes, etc. De focus ligt hierbij in eerste instantie op België & Nederland.

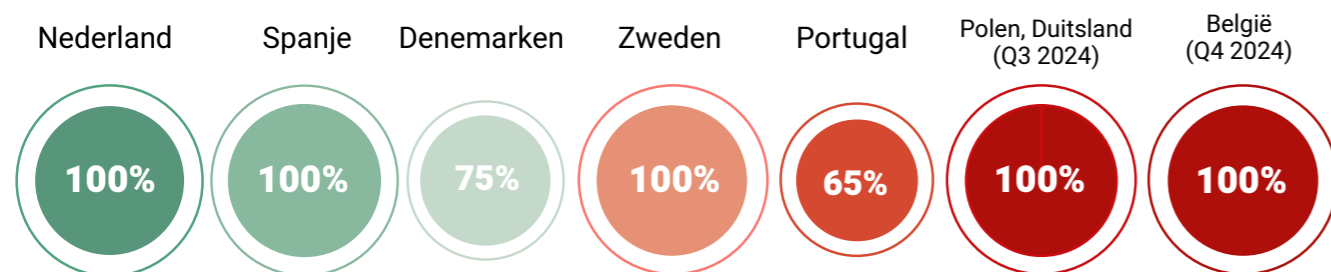
Energiecontracten beheerd door Xior 100% groen

Xior's panden in Duitsland zijn retroactief overgeschakeld naar groene elektriciteit. Dit wil zeggen dat vanaf 1/1/2024 alle door Xior beheerde contracten over de gehele portefeuille groen zijn.

Update digitale monitoring

De implementatie van het energiemonitoringsysteem verloopt voorspoedig. Het IQBI monitoring platform is ook reeds 100% online. Er is ook een power BI app gemaakt waarbij data op maat zichtbaar is voor de operationele teams, zodat zij een zeer duidelijk overzicht van het verbruik in hun panden krijgen en dit actief kunnen monitoren.

VOORUITGANG INSTALLATIE DIGITALE MONITORING:



Nieuw BREEAM certificaat

Met de acquisitie van Campo Pequeno verkreeg Xior voor dit pand ook een BREEAM in-use certificaat met de score Very Good.

2.6 VOORUITZICHTEN VOOR DE TWEEDE JAARHEFT VAN 2024

2.6.1 VOORUITZICHTEN VOOR DE TWEEDE JAARHEFT VAN HET BOEKJAAR 2024

Xior's prioriteit blijft om de LTV onder 50% te brengen. Voorts groeit de vastgoedportefeuille door de verdere realisatie van de actieve projectontwikkelingspipeline en door nieuwe acquisities. Verwacht wordt dat het structureel onevenwicht tussen vraag en

aanbod zal leiden tot verdere huurstijgingen (groei "like-for-like").

Dankzij de toename van het resultaat als gevolg van de 2 recente overnames, de oplevering van ca. 1.050 nieuwe studentenkamers in 2024 en de verwachte like-for-like huurgroei van min. 5,5% die het prijszettingsvermogen van studentenhuisvesting bevestigt, herbevestigt Xior haar winstverwachting

van minimaal 2,21 EUR per aandeel & bruto dividendverwachting van 1,768 EUR per aandeel voor boekjaar 2024. Dit rekening houdend met de impact op EPS van de ge-committeerde verkopen tot op vandaag en de nieuwe aandelen.

Xior verwacht over 2024 een bezettingsgraad die in lijn ligt met de huidige bezettingsgraad.



1 LIVINN X
Krakau – Polen

DE INTEGRATIE VAN DE NIEUWE VERWORVEN PANDEN CAMPO PEQUEÑO (LISSABON) EN LIVINN X (KRAKAU) IN XIOR'S OPERATIONELE BEHEER IS BIJZONDER VLOT EN EFFICIËNT VERLOPEN. DEZE SNELLE INTEGRATIE BENADRUKT DE VOORDELEN VAN XIOR'S GEAVANCEERDE OPERATIONELE PLATFORM.

2.7 HET AANDEEL XIOR

2.7.1 HET AANDEEL OP EURONEXT BRUSSELS

Het aandeel Xior (ISIN-code BE0974288202) is sinds 11 december 2015 genoteerd op de gereguleerde markt van Euronext Brussels. Xior is opgenomen in de Bel Mid index, en in de EPRA Index, waarmee Xior de




eerste fully dedicated student housing REIT is in continentaal Europa die werd opgenomen in deze index. Sinds November 2021 werd Xior ook opgenomen in de Morgan Stanley Capital International (MSCI) Global Small Cap Index.

Per einde van het halfjaar 2024 bedroeg de slotkoers 29,95 EUR, wat een discount vertegenwoordigt van 23% ten opzichte van de nettowaarde per aandeel per 30 juni 2024 (cfr. GVV-KB), die EUR 39,02 per aandeel bedroeg. De marktkapitalisatie van Xior op Euronext Brussels steeg in de eerste helft van 2024 tot ca. 1.232 MEUR.

KOERSEVOLUTIE AANDEEL XIOR




Beurskoers (in EUR per aandeel) — Net Asset Value EPRA NAV — Net Asset Value IFRS NAV

GEGEVENS PER AANDEEL	30/06/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Aantal uitgegeven aandelen ¹	41.127.830	38.227.797	34.752.543	27.781.301
Gewogen gemiddelde aantal aandelen ²	39.390.997	37.142.375	30.005.985	24.644.517
Marktkapitalisatie (in EUR)	1.231.778.509	1.135.365.571	1.004.348.493	1.362.672.814
Free float ³	87,62%	86,68%	72,15%	76,61%
Beurskoers (slotkoers) over betrokken periode (in EUR)				
Hoogste	30,60	32,95	52,40	56,90
Laagste	24,45	25,20	26,25	44,65
Gemiddelde	27,61	28,90	41,40	49,87
Bij afsluiting boekjaar	29,95	29,70	28,90	49,05
Volume (in aantal aandelen)				
Verhandeld aantal aandelen	5.798.292	11.435.588	11.426.394	5.750.438
Gemiddeld dagvolume	46.018	44.670	44.461	22.375
Velociteit	14,72%	30,79%	38,08%	23,33%
NAV (IFRS) (in EUR)	39,02	39,70	42,77	36,13
EPRA NAV:  (in EUR) ⁴	39,69	40,65	43,01	38,63
Uitkeringspercentage	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
EPRA winst:  /aandeel ⁵ (in EUR)	1,05	2,22	2,08	1,82
EPRA winst:  /aandeel ⁵ (in EUR) – deel van de groep	1,05	2,21	2,07	1,80

¹ De gegevens worden weergegeven zoals deze beschikbaar worden gesteld op de website van Euronext Brussels, zonder correcties voor "corporate events" zoals kapitaalverhogingen en coupononthechtingen.

² In functie van de respectievelijke dividendgerechtigdheid.

³ Inschatting bij benadering, rekening houdend met de bekende percentages van de aandeelhouders die een transparantiekennisgeving hebben verricht (aan de hand van het op dat ogenblik geldende totaal aantal aandelen (noemer)).

⁴ Op basis van het totaal aantal uitstaande aandelen. - Voor de definities, het gebruik en de reconciliatietabellen van de APM's wordt verwezen naar **Hoofdstuk 10.8 van dit Jaarverslag**. Alle APM's worden aangeduid met een .

⁵ Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

	Markt:	Euronext Brussels
	Symbol:	XIOR
	ISIN code:	BE0974288202
	Notering:	continu
	Index:	BEL Mid, EPRA Index & MSCI Global Small Cap Index
	Liquidity provider:	Van Lanschot Kempen Wealth Management NV

2.7.2 AANDEELHOUDERSCHAP

Op 30 juni 2024 bedroeg het maatschappelijk kapitaal van Xior Student Housing NV 733.191.328 EUR vertegenwoordigd door 41.127.830 volledig volgestorte aandelen.

De tabel hieronder geeft de aandeelhoudersstructuur van Xior weer, gebaseerd op de informatie ontvangen van de aandeelhouders (cf. de transparantiekennisgevingen), c.q. publiek bekende informatie voor wat Aloxe NV betreft.

Aandeelhouder	# aandelen	% aandelen
Aloxe NV - Dhr. C. Teunissen & Dhr. F. Snauwaert	5.092.498	12,38% ¹

¹ Op basis van de transparantiekennisgeving per 21 september 2022 en publiek bekende informatie (met inbegrip van de noemer per 27 juni 2024 (41.127.830)).

"XIOR IS
UITGEGROEID TOT
DE GROOTSTE EIGENAAR
EN BEHEERDER VAN
STUDENTEN-
HUISVESTING OP HET
EUROPESE VASTELAND.
VANDAAG HEEFT DE
PORTEFEUILLE VAN XIOR
RESIDENTIES IN BELGIË,
NEDERLAND, SPANJE,
PORTUGAL, POLEN,
DUITSLAND, DENEMARKEN
EN ZWEDEN."

RISICO'S VOOR DE RESTERENDE MAANDEN VAN 2024

De Raad van Bestuur en het management van Xior zijn zich bewust van de specifieke risico's die verbonden zijn aan de terbeschikkingstelling en het beheer van een vastgoedportefeuille, en trachten deze optimaal te beheren en zoveel mogelijk te temperen of uit te schakelen.

Voor de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar 2024, wordt verwezen naar de beschrijving van deze risico's en onzekerheden op **pagina 14 t.e.m. 25 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2023** (beschikbaar op de website van de Vennootschap, www.xior.be), dat ook voor de resterende jaarhelft van 2024 relevant blijft.

oplevering van
ca.
1.050
nieuwe
studentenkamers
in 2024

19.573
studenten

1 CAMPO PEQUEÑO
Lissabon – Portugal



VASTGOED VERSLAG

4.1 VASTGOEDMARKT

4.1.1 DE MARKT WAAR XIOR OPERATIONEEL IS

Xior Student Housing richt zich op de markt van studentenhuisvesting in Continentaal Europa, een markt gekenmerkt door een stijgende vraag naar kwalitatieve studentenkamers van zowel lokale als internationale studenten. De studentenhuisvestingsmarkt heeft de voorbije jaren een enorme professionalisering heeft gekend, onder andere door een voortdurend groeiende studentenpopulatie met toenemende verwachtingen en kwaliteitseisen. Naar verwachting zal deze markt de komende jaren nog verder blijven groeien, onder andere door demografische evoluties, internationale mobiliteit, de democratisering van het hoger onderwijs en een toename van de gemiddelde lengte van studietrajecten.

"XIOR BIJDT MET HAAR RESIDENTIES EEN ANTWOORD OP HET TEKORT AAN KWALITATIEVE, DUURZAME MAAR BETAALBARE WONINGEN DIE IN HARMONIE ZIJN MET DE LOKALE GEMEENSCHAPPEN EN IDEALITER OOK WAARDE TOEVOEGEN AAN DE LOKALE OMGEVING."

België

België, dat kampt met een onderontwikkelde PBSA-markt, kan zich de komende jaren voorbereiden op een tekort aan studentenhuising. Dit resulteert uit de groeiende kloof tussen vraag en aanbod, gevoed door de constante toename van internationale studenten. Het nationale provisiepercentage van 8,2% en het private provisiepercentage van 8,1% weerspiegelen een PBSA-markt die gedomineerd wordt door particuliere marktspelers, voornamelijk vertegenwoordigd door lokale aanbieders.

De meeste studentenhuising in België bestaat uit kleine, verouderde "koten" (studentenkamers) met weinig voorzieningen. Met de duidelijke interesse onder internationale studenten voor studentenhuising van hoge kwaliteit, begint de Belgische PBSA-markt echter te veranderen. De sterke toename van zowel het totale aantal als het aantal internationale studenten in het land wijst op het potentieel van een hogere investeringsactiviteit van zowel lokale als internationale spelers in de toekomst.

Nederland

Traditioneel gedomineerd door studentenhuising als DUWO, SSH en Lieven de Key, is het grootste deel van de PBSA-voorraad in Nederland niet-privaat. Echter, in de afgelopen 10 jaar zijn zowel internationale als lokale merken zoals Holland2Stay, Xior Student Housing, The Social Hub, Plaza Resident Services, Student Experience en, in mindere mate, The Fizz by IC Campus en Greystar, de Nederlandse studentenhuisingmarkt beginnen infiltreren.

Ondanks een landelijk provisiepercentage van 19,8% en een privé provisiepercentage van 9,4% is de Nederlandse PBSA-markt extreem onderbezet. Het gebrek aan huurwoningen heeft geresulteerd in lange wachtlijsten die in secundaire steden een jaar kunnen oplopen en in Amsterdam wel drie jaar. De huisvestingsmogelijkheden zijn beperkt en hebben ertoe geleid dat sommige studenten soms in tenten slapen.

Spanje

Met een bezettingsgraad van 98% biedt Spanje veel ruimte voor uitbreiding en zal het de komende jaren naar verwachting een toptarget blijven voor investeerders. De mogelijkheid om een opleiding van hoge kwaliteit te volgen en tegelijkertijd een bruisende culturele levensstijl te ervaren, heeft geleid tot een gestage vraag naar huising van internationale studenten in Spanje, evenals de vraag van de lokale studenten. Naast de cultuur en levensstijl worden buitenlandse studenten aangetrokken door de hoge kwaliteit van de Spaanse onderwijsinstellingen, waarvan er 62 op de wereldranglijst staan.

Grote exploitanten, waaronder Resa, Micampus Residencias, Livensa Living, YUGO, Xior Student Housing, Nodis, LIV, Novel Student, Mi Casa Inn, evenals internationale merken Amro, aparto, Nido, The Social Hub, CRM Student, Vita Student en Student Experience, spelen in op de sterke vraag naar studentenhuising in Spanje. Het gemiddelde landelijke aanbod bedraagt 7,7% en het particuliere aanbod 9,0%.

De Spaanse PBSA-markt, die zich nog in de vroegrijpe fase van zijn levenscyclus bevindt, consolideert geleidelijk. In de komende jaren zal het Spaanse vastgoedlandschap zich blijven ontwikkelen, wat zowel uitdagingen als kansen biedt voor investeerders, huiseigenaren en belanghebbenden in de sector.

Portugal

Met één van de laagste provisiepercentages en toch één van de hoogste jaarlijkse groei-percentages onder internationale studenten die op zoek zijn naar huising, vertegenwoordigt Portugal één van de minst verzadigde PBSA-markten in Europa. De hoge bezettingsgraad (99%) van de private studentenwoningen in Portugal weerspiegelt de constant hoge vraag naar studentenhuising in het land.

In de afgelopen jaren hebben verschillende internationale investeerders en exploitanten geholpen de groeiende PBSA-markt in Portugal te transformeren door de toevoeging van moderne studentenwoningen met goed uitgeruste kamers, gemeenschappelijke faciliteiten en een hoog

niveau van huurderszorg. Door de sterke vraag naar studentenhuising, de hoge bezettingsgraad, de solide marges op het nettobedrijfsresultaat en de toegenomen ontwikkelingsactiviteit in de Portugese PBSA-markt richten meer investeerders hun aandacht op deze alternatieve woonsector.

Polen

Na een decennium van minder binnenlandse studenten aan de Poolse instellingen voor hoger onderwijs, is de neerwaartse trend afgezwakt, terwijl het aantal internationale studenten sterk is toegenomen. Aangezien private PBSA-spelers zo'n vijf tot zeven jaar geleden voor het eerst de markt betraden, wordt grotendeels aangenomen dat Polen zich nog in de ontwikkelingsfase bevindt en zo'n vijf tot tien jaar achterloopt op West-Europese markten.

Polen heeft een totaal provisiepercentage van 10,5% en een privaat provisiepercentage van 2,5% - één van de laagste in Europa, wat ertoe leidt dat slechts één op de 40 mobiele studenten toegang heeft tot private PBSA's. Nu ontwikkelaars en investeerders een omvangrijke portefeuille proberen op te bouwen in meerdere steden in Europa, kan Polen profiteren van zijn omvang en het aantal academische steden, vergelijkbaar met Spanje, Frankrijk, Duitsland en Italië.

Duitsland

In 2022-2023 bereikte de totale Duitse studentenpopulatie 2.920.263 studenten, waarmee Duitsland het op één na grootste land van Europa is qua totale studentenpopulatie na Frankrijk, waarbij internationale studenten 15,7% van het totale aantal uitmaken. Duitsland, dat wordt beschouwd als één van de meer volwassen PBSA-markten in Europa op basis van het aantal spelers op de markt, hun aanwezigheid en hun trackrecord, heeft een nationaal provisiepercentage van 11,6% en een privaat provisiepercentage van 7,2%.

De markt wordt voornamelijk gedreven door de groei van internationale studenten, een gunstig overheidsbeleid van PBSA's dat de kwaliteit en betaalbaarheid van studentenhuising ondersteunt, en een stijgend besteedbaar inkomen, waardoor een investering in accommodaties van hogere kwa-

liteit beter betaalbaar wordt voor gezinnen van studenten. Het gebrek aan evenwicht tussen vraag en aanbod in Duitsland, de vele studentencentra, de sterke bezettingsgraad van 99% en het gunstige investeringsklimaat hebben de aandacht getrokken van een toenemend aantal internationale spelers.

Denemarken

De beperkingen van de Deense overheid op het aantal Engelstalige cursussen aan de nationale instellingen voor hoger onderwijs, in combinatie met de economische gevolgen van de COVID-19-pandemie, resulteerden in een geleidelijke afname van het totale aantal studenten en internationale studenten aan de Deense instellingen voor hoger onderwijs. Tegen het einde van 2023 besloot de regering echter om de beperkingen voor internationale studenten op te heffen na twee jaar van gemaximeerde studentenaantallen voor Engelstalige opleidingen. Deze maatregel werd genomen om de daaruit voortvloeiende verstoringen van de arbeidsmarkt te verminderen en de vraag weer op gang te helpen.

In de afgelopen jaren hebben internationale spelers de markt betreden en hun portfolio uitgebreid in Denemarken. Ondanks de macro-economische uitdagingen zal de Deense PBSA-markt naar verwachting actief blijven. De sterke vraag onder een jongere bevolking, evenals de verwachte toename van het aantal Engelstalige programma's, zou de kloof tussen vraag en aanbod de komende jaren moeten vergroten, waardoor nieuwe kansen ontstaan voor potentiële investeerders.

Zweden

Met één van de beste systemen voor hoger onderwijs ter wereld en toegang tot studentenbeurzen is Zweden erg in trek bij internationale studenten. De drijvende kracht achter de Zweedse markt voor studentenhuising vloeit voort uit de door de overheid gestimuleerde, niet-private en lokale instellingen.

Ondanks de langetermijnspanningen van deze lokale spelers is het totale aanbod van 100.000 bedden echter ontoereikend om aan de behoefte aan studentenhuising in het land te voldoen, wat leidt tot lange

wachtlijsten van enkele maanden tot enkele jaren. Maatschappelijke en culturele trends hebben bijgedragen aan de brede kloof tussen vraag en aanbod. Meer Zweedse jongeren verlaten bijvoorbeeld het ouderlijk huis op een gemiddelde leeftijd van 21,4 jaar, vijf jaar jonger dan hun Europese tegenhangers.

Binnenlandse investeerders hebben de Zweedse woningmarkt grotendeels gedomineerd, terwijl internationale investeerders, deels gehinderd door de sterke regulering van de Zweedse huurwoningmarkt, grotendeels stil zijn gebleven. Dit zou binnenkort kunnen veranderen nu veel internationale investeerders met toenemende interesse naar Noord-Europa kijken. Met sterk stijgende huizenprijzen die het gemiddelde van de eurozone overtreffen en een sterk gereguleerde huurmarkt, wordt huren steeds meer de norm in Zweden. Dit creëert een vruchtbare omgeving voor potentiële nieuwe investeringen in de Zweedse huurmarkt.

4.1.2 EVOLUTIE STUDENTENHUISVESTING

Binnen het vastgoedsegment van de studentenhuising ontwikkelen zich verdere evoluties en ontstaan nieuwe operationele modellen en concepten. Deze worden gevoed door het toenemende belang van studentenhuising. Concepten zoals co-living, compact living en co-working zitten al wat langer in de lift en leiden tot hybride en flexibele manieren van leven waarin wonen, leven, studeren en werken eenvoudig gecombineerd kunnen worden. Op deze manier kunnen long en short stay bijgevolg vlot samenvloeien.

Xior houdt ook rekening met de vraag van internationale en Erasmusstudenten die, in tegenstelling tot binnenlandse studenten, nood hebben aan andere behoeften. Deze gaan over zelfstandige en gemeubileerde units, flexibiliteit en verblijfsduur. Bovendien studeren studenten alsnog langer en verblijven ze ook na hun studies vaak langer op een studentenflat tijdens de eerste jaren dat ze werken, doctoreren of zich specialiseren. Door een klein percentage van de kamers toe te wijzen aan short stay activiteiten en ze als zodanig uit te rusten, gaat Xior dus in op deze trend van de markt. Xior analyseert continu de vastgoedmarkt en speelt verder

in op de evolutie hiervan. In 2019 introduceerde ze "Roxi" in Brussel en in Luik opende ze de residentie "ARC", een co-living concept met ruime kamers dat zich grotendeels focust op young professionals en masterstudenten. Dit complex biedt ook extra diensten aan zoals een wellness met sauna, een cinema, een skybar, bibliotheek, etc.

Een groeiende consolidatie en professionalisering zijn ook zeer kenmerkend voor het vastgoedsegment studentenhuising. Steden en onderwijsinstellingen werken bewust samen met grote ontwikkelaars en institutionele investeerders om nieuwe, grootschalige studentencomplexen te realiseren. Deze trend zal zich naar verwachting de komende jaren voortzetten.

Onderwijsinstellingen vragen steeds vaker om kwalitatieve studentenkamers met goed beheer, onderhoud en betaalbare huurprijzen. Ze sluiten steeds meer publiek-private samenwerkingsovereenkomsten met de professionele vastgoedsector om het aanbod in hun stad te vergroten en te verbeteren. De toekomst ligt bij goed uitgeruste en betaalbare studentenkamers onder professioneel beheer. Grote spelers zoals Xior profiteren hiervan, en universiteiten nemen actief contact met hen op om hun academisch aanbod aan te vullen met passend huisvestingsaanbod.

Het aantal studenten in de acht landen waar Xior actief is, zal naar verwachting de komende jaren blijven groeien. Dit komt vooral door de verdere internationalisering, vaak gestimuleerd door gecoördineerde Europese of internationale uitwisselingsprogramma's. De aantrekkelijkheid van deze landen is ook een essentiële factor. De relatief lage onderwijskosten, kwalitatieve universiteiten, Engelstalige opleidingen, de algemene levenskwaliteit en een competitieve arbeidsmarkt vormen componenten die internationale studenten aantrekken. Vooral de grote studentensteden en de meest populaire universiteiten zijn in trek bij internationale studenten, waarbij de beschikbaarheid van kwalitatieve en betrouwbare studentenhuising een cruciale rol spelen in hun keuze.

4.2 VASTGOEDPORTEFEUILLE

Hieronder volgt een overzicht en beschrijving van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap, met inbegrip van de samenstelling en spreiding.

4.2.1 SAMENVATTING VAN DE PORTEFEUILLE

	Huurinkomsten per 30.06.2024 in EUR	Eenheden kamers	Eenheden overige	Reële Waarde
België	16.040.375	4.242	118	552.806.781
Denemarken	11.492.751	1.786	1	392.400.000
Duitsland	2.044.709	648	0	77.700.000
Nederland	25.555.034	6.163	91	943.912.848
Polen	4.620.364	1.851	10	107.200.000
Portugal	3.471.500	1.706	0	175.076.236
Spanje	10.622.396	2.294	2	360.632.000
Zweden	2.734.066	583	0	80.700.000
In aanbouw - Nederland	0	0	0	87.913.980
In verbouwing - België	0	0	0	61.380.866
In verbouwing - Nederland	4.988.050	249	0	140.934.877
Te ontwikkelen - België	0	0	0	6.386.045
Te ontwikkelen - Nederland	0	0	0	17.380.890
Te ontwikkelen - Polen	0	0	0	35.680.000
Te ontwikkelen - Spanje	0	0	0	17.815.000
Te reconverteren - België	73.843	51	0	21.731.444
Te reconverteren - Nederland	1.829.055	0	1	136.980.424
Totaal	83.472.142	19.573	223	3.216.631.391

⁽¹⁾ Het vermelde aantal eenheden kamers betreft het beoogd aantal studenteneenheden na vergunning en reconversie. Het vermelde aantal eenheden overige betreft het aantal parkings en commerciële units dat op vandaag aanwezig is.

⁽²⁾ De Totale Reële Waarde zoals geschat door de waardingsdeskundige bedroeg per 30 juni 2024 3.216.631 KEUR. In de geconsolideerde balans werden vastgoedbeleggingen opgenomen voor een bedrag van 3.234.548 KEUR. Het verschil is te wijten aan a) het vastgoed m.b.t. de joint ventures, de 100% waarde van het vastgoed is opgenomen in bovenstaande tabel, maar wordt niet geboekt onder de lijn vastgoedbeleggingen (35.680 KEUR); b) een aantal panden zijn nog in aanbouw/verbouwing per 30.06.2024, voor de bepaling van het bedrag opgenomen in de geconsolideerde balans werd rekening gehouden met nog te verwachten bouwkosten (23.349 KEUR); c) bij een aantal panden in portefeuille zullen bepaalde structurele werkzaamheden worden uitgevoerd (vernieuwing lift, update van installaties, gevelwerken, etc.), ook hiervoor werd voor de bepaling van het bedrag opgenomen in de geconsolideerde balans rekening gehouden met nog te verwachten kosten (2.968 KEUR); d) voor een aantal projecten, waarvoor reeds een schatting is voor de residuele landwaarde, werden er reeds kosten opgelopen die op het project geboekt zijn. Deze kosten werden nog niet mee opgenomen in de waardering (73.870 KEUR); e) voor een aantal projecten werden reeds kosten gemaakt en geactiveerd, waarvoor op vandaag het project nog preliminair is en er nog geen accurate inschatting kan gemaakt worden van de toekomstige projectwaarde. We zijn van mening dat de waarde ten minste overeenstemt met de gemaakte kosten (6.353 KEUR); en f) en voor de panden in Zweden, Denemarken en Polen wordt er een andere wisselkoers gehanteerd dan de wisselkoers die voor groepsrapportering gebruikt wordt, waardoor er een beperkt wisselkoersverschil gecreëerd wordt (385 KEUR).

4.2.2 BESCHRIJVING EN SPREIDING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

4.2.2.1 Algemene beschrijving van de vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap bestaat per 30 juni 2024 uit 126 panden. Hiervan zijn 56 panden gelegen in België, 42 panden in Nederland, 11 panden in Spanje, 6 in Portugal, 4 in Polen, 4 in Denemarken, 1 in Zweden en 2 in Duitsland. Deze panden voorzien in het aanbod van in totaal 19.573 verhuurbare studentenkamers. De vastgoedportefeuille omvat verder twee panden die uitsluitend bestemd zijn voor shortstay activiteit, "Roxi" Zaventem

met 99 units en de onderbouw van de Zernike toren in Groningen met 231 units. De Vennootschap heeft een aantal panden die momenteel als kantoor worden verhuurd, in afwachting van de reconversie naar studentenkamers. De vastgoedportefeuille, exclusief de panden die in verbouwing/aanbouw zijn heeft op datum van 30 juni 2024 een totale bezettingsgraad van 98%.

De totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille per 30 juni 2024 bedroeg 3.234.548 KEUR¹⁰. Het betreft een strategisch gediversifieerde vastgoedportefeuille, met ook binnen het studentenvastgoed (de kernactiviteit van de Vennootschap als pure player in

studentenhuisvesting) een mix, zowel op vlak van de geografische spreiding als het type studentenvastgoed (cf. verschillende types van studentenkamers). Gelet op het grote aantal verschillende huurders enerzijds, en de diverse types van kamers anderzijds (waardoor met andere woorden niet één type van student of huurder wordt aangetrokken), is er ook aan spreiding per type huurder voldaan.

¹⁰ Dit is de Reële Waarde zoals opgenomen op de balans per 30 juni 2024. Voor de reconciliatie tussen de waarde opgenomen op de balans en de waardering van de Waarderingsdeskundige wordt verwezen naar **Hoofdstuk 4.2.1**.

4.2.2.2 Opsplitsing in deelportefeuilles

In onderstaand overzicht is de vastgoedportefeuille opgelist per deelportefeuille, per land en bijkomend per stad. Per deelportefeuille zijn de reële waarde, huurinkomsten, aanschaffingswaarde en verzekerde waarde opgenomen.

De huurinkomsten betreffen de huur op jaarbasis op basis van het tenancy schedule per 31 december 2023¹¹.

Land	Stad	Reële Waarde per 30.06.2024	Totale huur	Verzekerde waarde	Aanschaffingswaarde excl. kosten Q2 2024
België	Antwerpen	165.326.162	4.235.775	69.934.584	151.680.409
	Brussel	178.724.289	9.492.582	101.761.811	143.488.834
	Gent	99.851.840	4.672.279	48.849.295	86.136.660
	Hasselt	36.622.753	1.975.995	24.433.727	37.100.893
	Leuven	85.311.525	3.938.334	29.186.181	74.004.065
	Luik	47.688.521	2.542.920	35.155.081	42.052.287
	Mechelen	1.949.010	89.617	2.080.538	1.911.351
	Namen	24.406.334	1.265.827	14.248.000	22.177.030
	Seraing	2.424.701	0	0	12.211.219
	Denemarken	Aarhus	116.000.000	6.376.264	116.000.000
Kongens Lyngby		202.000.000	11.055.419	202.000.000	229.393.196
Kopenhagen		74.400.000	4.089.772	74.400.000	76.000.374
Duitsland	Leipzig	47.550.000	2.693.321	25.000.000	42.436.566
	Potsdam	30.150.000	2.105.050	25.000.000	28.303.928
Nederland	Amstelveen	108.780.291	0	50.977.290	133.620.686
	Amsterdam	232.069.370	6.613.555	72.253.556	258.297.099
	Breda	55.427.605	3.110.428	31.452.048	44.508.135
	Delft	58.578.708	2.685.599	23.248.489	40.672.884
	Den Haag	48.089.951	2.378.319	28.305.918	36.923.598
	Eindhoven	55.156.385	731.473	18.414.928	42.549.806
	Enschede	80.667.224	2.554.388	32.238.338	73.051.488
	Groningen	209.686.387	10.455.603	91.351.987	129.256.654
	Leeuwarden	35.367.030	2.137.345	25.424.783	31.215.459
	Leiden	18.480.242	967.475	15.702.480	13.168.222
	Maastricht	135.892.720	7.194.481	118.712.445	109.719.536
	Rotterdam	138.225.406	2.229.929	68.706.325	100.735.236
	Utrecht	70.080.200	3.155.575	33.675.215	48.816.212
	Vaals	41.981.882	2.767.423	24.141.677	38.543.853
	Venlo	22.978.583	1.377.527	15.813.324	19.189.927
	Wageningen	15.661.035	907.281	12.472.745	14.259.530
Polen	Katowice	34.450.000	2.834.462	42.984.275	40.750.000
	Lodz	72.750.000	5.589.291	74.374.394	68.185.033
Portugal	Warschau	35.680.000	0	0	0
	Lissabon	141.800.000	8.169.352	70.420.273	65.076.478
	Porto	33.276.236	2.180.307	16.400.000	28.597.416
Spanje	Barcelona	73.710.000	4.687.226	33.166.312	66.708.545
	Granada	37.102.000	2.154.379	16.675.000	37.020.559
	Madrid	169.965.000	8.956.306	72.777.758	108.845.126
	Malaga	42.400.000	2.747.732	23.900.000	44.333.040
	Sevilla	24.750.000	1.633.618	11.100.000	27.084.955
Zweden	Zaragoza	30.520.000	977.007	13.000.000	36.785.484
	Malmö	80.700.000	5.185.533	80.700.000	125.085.631
Eindtotaal		3.216.631.391	148.914.768	1.886.438.776	2.909.464.379

¹¹ Voor panden die in de loop van 2024 werden verworven, werden de gecontracteerde huurinkomsten per 30 juni 2024 opgenomen.

De vastgoedportefeuille van Xior Student Housing wordt verzekerd voor een totale heropbouwwaarde van 1.886 MEUR, exclusief de terreinen waarop de panden zich bevinden, tegenover een Reële Waarde van 3.217 MEUR (inclusief terreinen) per 30 juni 2024, i.e. 59% van de Reële Waarde. Over de eerste 6 maanden werd er 679 KEUR betaald aan verzekeringspremies.

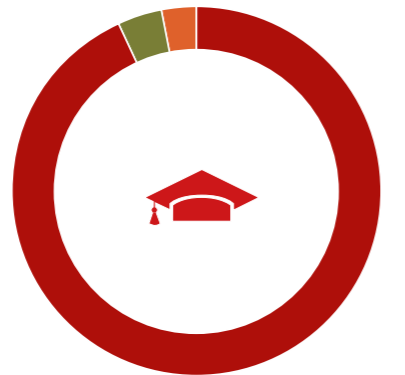
De verzekerde waarde houdt geen rekening met verzekeringen "alle bouwplaatsrisico's" voor projecten die in ontwikkeling zijn. Vanaf dat het project gefinaliseerd is en klaar is voor verhuur wordt er een brandverzekering afgesloten voor de totale heropbouwwaarde van het pand.

De verzekeringen omvatten eveneens bijkomende waarborgen voor de onbruikbaarheid van de onroerende goederen door huurdering. De gedeelde huur wordt vergoed zolang het gebouw niet heropgebouwd is. Xior Student Housing beschikt tevens over een burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering.

4.2.2.3 Aard van de vastgoedportefeuille

Onderstaande grafiek geeft de spreiding van de huurinkomsten per type pand weer, op basis van de gerealiseerde huurinkomsten per 30 juni 2024 van de respectievelijke panden in de vastgoedportefeuille.

Huurinkomsten – spreiding per type



● Studenten	93,12%
● Kantoren - te reconverteren	4,10%
● Andere	2,78%

De sterke focus op het studentenvastgoed, met een aandeel van 93% van de huurinkomsten blijkt uit bovenstaand overzicht. Tijdelijk zijn er, in afwachting van reconversie, ook huurinkomsten van kantoren (4%). Het segment "Andere" (3%) bevat naast de retail ruimtes ook huur afkomstig van overige activiteiten waaronder "Roxi" Brussel en het gebouw Skovbrynet 4 gelegen te Kongens Lyngby dat verhuurd wordt aan residentiële huurders.

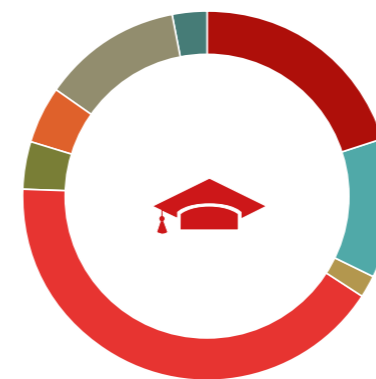
4.2.2.4 Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille

De onderstaande grafieken geven de spreiding van de vastgoedportefeuille weer per land op basis van de Reële Waarde.

Overzicht spreiding panden, Totale Reële Waarde en Totale Huur

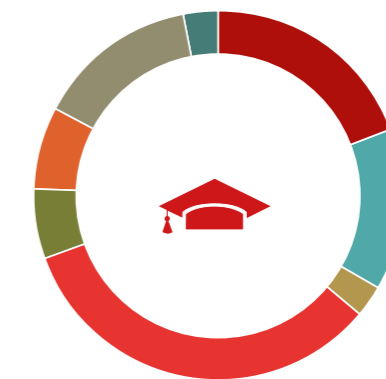
Land	Aantal panden	Totale Reële Waarde in MEUR	% van de vastgoedportefeuille	Totale Huur in MEUR	% van Totale Huur
Nederland	42	1.327	41	49,3	33
België	56	642	20	28,2	19
Spanje & Portugal	17	554	17	31,5	21
Denemarken, Duitsland, Polen en Zweden	11	694	22	40	27

Reële waarde – spreiding per land

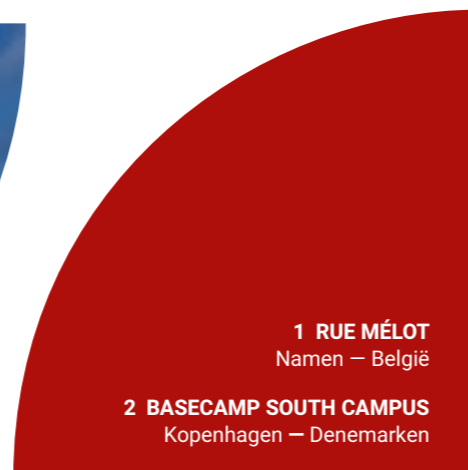


● België	20%
● Denemarken	12%
● Duitsland	2%
● Nederland	41%
● Polen	4%
● Portugal	5%
● Spanje	12%
● Zweden	3%

Totale Huur – spreiding per land



● België	19%
● Denemarken	14%
● Duitsland	3%
● Nederland	33%
● Polen	6%
● Portugal	7%
● Spanje	14%
● Zweden	3%



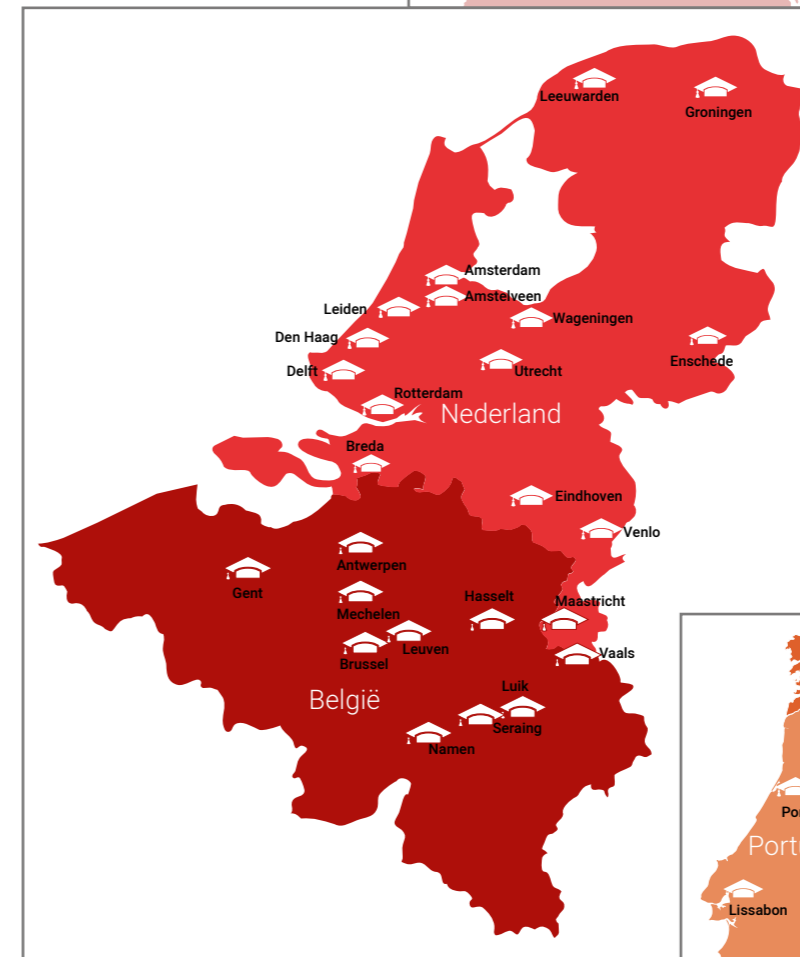
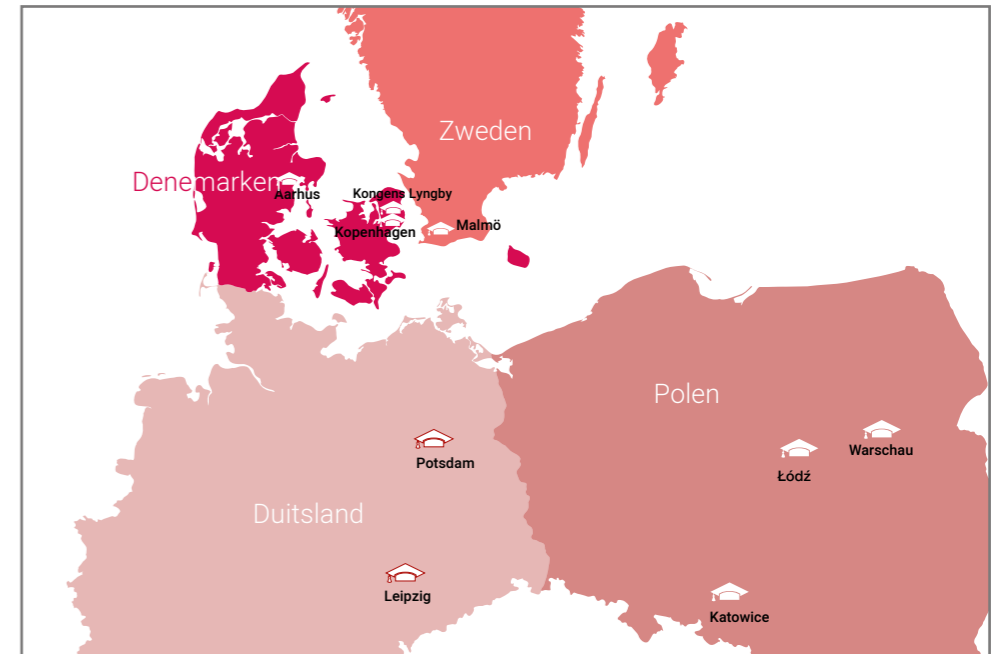
De gediversifieerde vastgoedportefeuille van de GVV is met 126 panden verspreid over 42 steden in 8 Europese landen. De

locaties van de verschillende panden in België, Nederland, Spanje, Portugal, Polen, Denemarken, Zweden en Duitsland en hun

vertegenwoordiging in de Reële Waarde en de Totale Huur van de vastgoedportefeuille worden hieronder weergegeven:

Stad	Reële Waarde	Totale Huur
Aarhus	3.61%	4.28%
Amstelveen	3.38%	0.00%
Amsterdam	7.21%	4.44%
Antwerpen	5.14%	2.84%
Barcelona	2.29%	3.15%
Breda	1.72%	2.09%
Brussel	5.56%	6.37%
Delft	1.82%	1.80%
Den Haag	1.50%	1.60%
Eindhoven	1.71%	0.49%
Enschede	2.51%	1.72%
Gent	3.10%	3.14%
Granada	1.15%	1.45%
Groningen	6.52%	7.02%
Hasselt	1.14%	1.33%
Katowice	1.07%	1.90%
Kongens Lyngby	6.28%	7.42%
Kopenhagen	2.31%	2.75%
Leeuwarden	1.10%	1.44%
Leiden	0.57%	0.65%
Leipzig	1.48%	1.81%
Leuven	2.65%	2.64%
Lissabon	4.41%	5.49%
Łódź	2.26%	3.75%
Luik	1.48%	1.71%
Maastricht	4.22%	4.83%
Madrid	5.28%	6.01%
Malaga	1.32%	1.85%
Malmö	2.51%	3.48%
Mechelen	0.06%	0.06%
Namen	0.76%	0.85%
Porto	1.03%	1.46%
Potsdam	0.94%	1.41%
Rotterdam	4.30%	1.50%
Seraing	0.08%	0.00%
Sevilla	0.77%	1.10%
Utrecht	2.18%	2.12%
Vaals	1.31%	1.86%
Venlo	0.71%	0.93%
Wageningen	0.49%	0.61%
Warschau	1.11%	0.00%
Zaragoza	0.95%	0.66%

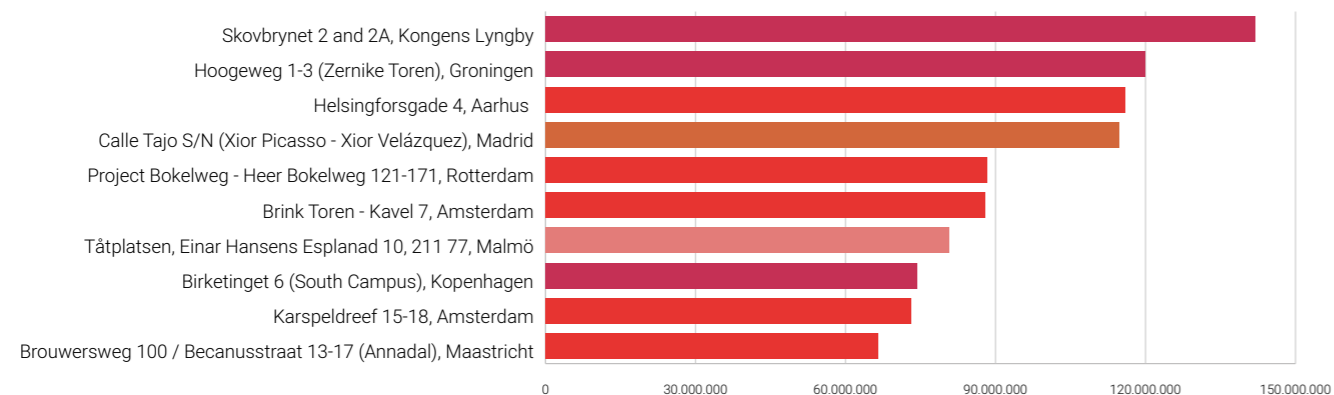
- België
- Denemarken
- Duitsland
- Nederland
- Polen
- Portugal
- Spanje
- Zweden



4.2.2.5 Spreiding in functie van Reële Waarde

Onderstaande grafiek geeft de Top 10 weer van de vastgoedportefeuille in functie van Reële Waarde.

Top 10 totale huur per Q2 2024



De site te Skovbrynet 2-2A te Kongens Lyngby heeft met een totaal bedrag van 142.000.000 EUR de hoogste Reële Waarde van de vastgoedportefeuille. Het vertegenwoordigt 4,41% van de totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille. De panden

Hogeweg 1-3 (Zernike Toren) te Groningen en Helsingforsgade 4 te Aarhus vervolledigen de top 3 van grootste panden van de vastgoedportefeuille in termen van Reële Waarde. Zij vertegenwoordigen respectievelijk 3,73% en 3,61% van de totale Reële

Waarde van de vastgoedportefeuille. De overige 123 panden vertegenwoordigen 88,25% van de vastgoedportefeuille in termen van Reële Waarde.



Skovbrynet 2-2A – Kongens Lyngby



Hoogeweg 1-3 (Zernike Toren) – Groningen



Helsingforsgade 4 – Aarhus



Calle Tajo S/N (Xior Picasso - Xior Velázquez) – Madrid



Project Bokelweg – Rotterdam



Brink Toren - Kavel 7 – Amsterdam



Tåtplatsen, Einar Hansens Esplanad 10, 211 77 – Malmö



Birketinget 6 (South Campus) – Kopenhagen



Karspeldreef 15-18 – Amsterdam



Brouwersweg 100 / Becanusstr.13-17 – Maastricht

4.2.3 VERSLAG VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN STADIM, CUSHMAN & WAKEFIELD EN CBRE PER 30 JUNI 2024

“Geachte,

We hebben het genoegen u onze schatting van de waarde van de vastgoedportefeuille van Xior Student Housing NV (56 panden in België en 42 panden in Nederland, voor wat Stadim betreft, resp. 5 voor wat Cushman & Wakefield Portugal betreft, 4 voor wat Cushman & Wakefield Spanje betreft, 7 voor wat CBRE Spanje en 11 voor wat CBRE Limited betreft) van Xior Student Housing NV op datum van 30 juni 2024 voor te leggen.

Xior heeft ons aangesteld om als onafhankelijke vastgoeddeskundigen de investeringswaarde en reële waarde (fair value) van haar vastgoedportefeuille te bepalen. De schattingen werden gemaakt rekening houdend met zowel de opmerkingen en de definities vermeld in de verslagen als met de richtlijnen van de International Valuation Standards, uitgegeven door IVSC.

De reële waarde of fair value wordt door de norm IAS 40 gedefinieerd als het bedrag waarvoor de activa zouden worden overgedragen tussen twee goed geïnformeerde partijen, op vrijwillige basis en zonder al dan niet wederzijdse bijzondere belangen. IVSC acht deze voorwaarden vervuld indien men de hierboven vermelde definitie van marktwaarde respecteert. De marktwaarde moet daarenboven een weerspiegeling zijn van de lopende huurovereenkomsten, de huidige brutomarge van zelffinanciering (of cashflow), de redelijke veronderstellingen aangaande de potentiële huuropbrengsten en van de verwachte kosten.

De aktekosten moeten in deze context aangepast worden aan de feitelijke situatie van de markt. Na analyse van een groot aantal transacties, kwamen de vastgoeddeskundigen die handelen op vraag van beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen, in een werkgroep tot de vaststelling dat, aangezien vastgoed onder verschillende vormen kan worden overgedragen, de impact van de transactiekosten op grote investeringseigendommen op de Belgische markt waarvan de waarde meer dan 2,5 miljoen euro bedraagt, beperkt is tot 2,5%. De waarde

vrij op naam beantwoordt dus aan de fair value plus 2,5% aktekosten. De fair value wordt dus berekend door de waarde vrij op naam te delen door 1,025. De eigendommen die zich onder de drempel van 2,5 miljoen euro bevinden en de buitenlandse eigendommen, vallen onder het gebruikelijke registratierecht en hun reële waarde stemt dus overeen met de waarde kosten koper.

We hebben als onafhankelijke deskundigen gehandeld. Als vastgoeddeskundige beschikken we over een relevante en erkende kwalificatie alsook over een up-to-date ervaring met eigendommen van een gelijkaardig type en een gelijkaardige ligging als de eigendommen uit de vastgoedportefeuille van Xior.

Bij de schatting van de eigendommen werd rekening gehouden met zowel de lopende huurovereenkomsten als met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomsten. Elk eigendom werd afzonderlijk geschat. De schattingen houden geen rekening met een potentiële meerwaarde die verwezenlijkt zou kunnen worden door de portefeuille in zijn geheel op de markt aan te bieden. Onze schattingen houden geen rekening met marketingkosten eigen aan een transactie, zoals makelaarslonen of publiciteitskosten. Naast een jaarlijkse inspectie van de betreffende onroerende goederen zijn onze schattingen ook gebaseerd op de inlichtingen geleverd door Xior met betrekking tot de huursituatie, de oppervlaktes, de schetsen of plannen, de huurlasten en de belastingen in verband met het betrokken eigendom, de conformiteit en de milieuvervuiling. De verstrekte gegevens werden juist en volledig geacht. Onze schattingen gaan ervan uit dat niet-meeegedeelde elementen niet van aard zijn om de waarde van het goed te beïnvloeden.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het door Stadim geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (56 panden in België en 42 in Nederland) van Xior op 30 juni 2024 EUR 1.969.428.155 (een miljard

negenhonderdnegeenzestig miljoen vierhonderdachtentwintigduizend honderdvijfenvijftig euro) bedraagt.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het door Cushman & Wakefield Portugal geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (5 panden in Portugal) van Xior op 30 juni 2024 afgerond EUR 175.076.236 (honderdvijfenzeventig miljoen zesenzeventigduizend tweehonderzesendertig euro) bedraagt.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het door Cushman & Wakefield Spanje geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (4 panden in Spanje) van Xior op 30 juni 2024 afgerond EUR 104.500.000 (honderdvier miljoen vijfhonderdduizend euro) bedraagt.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het door CBRE Spanje geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (7 panden in Spanje) van Xior op 30 juni 2024 afgerond EUR 273.947.000 (tweehonderddrieënzeventig miljoen negenhonderdzevenveertigduizend euro) bedraagt.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het door CBRE Limited geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (4 panden in Polen, 2 panden in Duitsland, 4 panden in Denemarken en 1 pand in Zweden) van Xior op 30 juni 2024 afgerond EUR 693.680.000 (zeshonderddrieënnegentig miljoen zeshonderdtachtigduizend euro) bedraagt.

Met de meeste hoogachting,

- Stadim**
- Cushman & Wakefield Portugal**
- Cushman & Wakefield Spanje**
- CBRE Spanje**
- CBRE Limited.”**



- 1 HERTZ**
Hasselt – België
- 2 ROXI**
Brussel – België
- 3 BASECAMP ŁÓDŹ I**
Łódź – Polen

GECONSOLIDEERDE VERKORTE FINANCIËLE STATEN OVER HET EERSTE HALFJAAR VAN 2024

EPRA winst
groeit tot
1,13 EUR/aandeel
(+14% YoY)

EPS:
2,21 EUR/aandeel

DPS :
1,768 EUR/
aandeel

5.1 GECONSOLIDEERDE VERKORTE WINST- EN VERLIESREKENING

(in KEUR)	Note	30/06/2024	30/06/2023
I (+) Huurinkomsten		83.472	69.344
(+) Huurinkomsten		74.504	62.857
(+) Huurgaranties		9.371	6.646
(+/-) Huurkortingen		-403	-159
III (+/-) Met verhuur verbonden kosten		-199	-35
<i>Waardeverminderingen op handelsvorderingen</i>		-199	-35
NETTO HUURRESULTAAT	5.9.1	83.273	69.310
V (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		15.570	12.381
<i>Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar</i>		15.400	12.312
<i>Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen</i>		169	70
VII (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		-16.935	-14.507
<i>Huurlasten gedragen door de eigenaar</i>		-16.653	-14.371
<i>Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen</i>		-283	-137
VIII (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		3.739	1.393
VASTGOEDRESULTAAT	5.9.1	85.646	68.578
IX (-) Technische kosten		-3.323	-3.584
<i>Recurrente technische kosten</i>		-3.392	-3.601
Onderhoud en herstellingen		-2.713	-2.988
Verzekeringspremies		-679	-613
<i>Niet-recurrente technische kosten</i>		70	17
Schadegevallen		70	17
X (-) Commerciële kosten		-642	-442
Publiciteit		-455	-340
Honoraria advocaat, juridische kosten		-187	-102
XI (-) Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen		-72	-345
XII (-) Beheerskosten van het vastgoed		-6.919	-5.641
Externe beheervergoedingen		0	0
Interne beheerskosten van het patrimonium		-6.919	-5.641
XIII (-) Andere vastgoedkosten		-6.140	-5.145
Honoraria architecten		-5	-13
Honoraria schatters		-313	-315
Andere		-5.822	-4.817
VASTGOEDKOSTEN		-17.096	-15.158
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		68.550	53.420
XIV (-) Algemene kosten van de vennootschap		-7.334	-9.891
XV (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten		656	948

(in KEUR)	Note	30/06/2024	30/06/2023
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		61.872	44.477
XVI (+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	5.9.2	-23.722	0
(+) <i>Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)</i>		122.087	0
(-) <i>Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen</i>		-145.809	0
XVIII (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.9.2	45.575	-20.577
(+) <i>Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>		85.687	38.017
(-) <i>Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>		-40.113	-58.593
XIX (+/-) Ander portefeuilleresultaat	5.9.2	-805	-1.951
OPERATIONEEL RESULTAAT		82.919	21.949
XX (+) Financiële opbrengsten		1.339	528
(+) <i>Geïnde intresten en dividenden</i>		1.339	528
XXI (-) Netto interestkosten		-18.697	-10.114
(-) <i>Nominale intrestlasten op leningen</i>		-29.453	-14.934
(-) <i>Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden</i>		-298	-201
(-) <i>Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>		11.054	5.021
XXII (-) Andere financiële kosten		-1.160	-706
(-) <i>Bankkosten en andere commissies</i>		-110	-271
(-) <i>Andere</i>		-1.050	-435
XXIII (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		12.793	-5.003
FINANCIËEL RESULTAAT	5.9.3	-5.726	-15.295
XXIV Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		0	138
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		77.194	6.792
XXV (+/-) Vennootschapsbelasting		-1.906	-1.758
XXVI (+/-) Exit taks		0	810
XXVII (+/-) Uitgestelde belastingen		-3.802	3.064
BELASTINGEN		-5.708	2.116
NETTO RESULTAAT		71.486	8.909

5.2 OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT

(in KEUR)	30/06/2024	30/06/2023
Nettoresultaat	71.486	8.909
Andere componenten van het globaalresultaat	0	0
(+/-) Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
(+/-) Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	0
Globaal resultaat	71.486	8.909
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	106	226
Aandeelhouders van de groep	71.380	8.683

5.3 VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA (in KEUR)	Note	30/06/2024	31/12/2023
I Vaste Activa		3.335.451	3.285.224
B Immateriële vaste activa		4.140	3.161
C Vastgoedbeleggingen	5.9.4	3.234.548	3.212.855
<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuur</i>		2.859.301	2.710.234
<i>Projectontwikkelingen</i>		375.247	502.621
D Andere materiële vaste activa		11.244	11.476
<i>Materiële vaste activa voor eigen gebruik</i>		11.244	11.476
E Financiële vaste activa	5.9.5	39.865	26.962
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>		37.973	25.179
<i>Andere</i>		1.893	1.783
G Handelsvorderingen en andere vaste activa		27.123	14.013
H Uitgestelde belastingen – activa		16.979	15.517
I Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie		1.554	1.240
II Vlottende Activa		137.440	111.640
D Handelsvorderingen		3.105	3.969
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa		42.958	28.226
<i>Belastingen</i>		10.921	4.896
<i>Andere</i>		32.037	23.330
F Kas en kasequivalenten		8.078	13.768
G Overlopende rekeningen		83.299	65.677
<i>Voorafbetaalde vastgoedkosten</i>		41.417	38.969
<i>Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten</i>		29.918	18.130
<i>Andere</i>		11.963	8.578
TOTAAL ACTIVA		3.472.891	3.396.864

PASSIVA (in KEUR)		Note	30/06/2024	31/12/2023
EIGEN VERMOGEN			1.604.896	1.517.667
I	Eigen Vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	5.4	1.603.766	1.516.890
A	Kapitaal	5.9.6	733.191	681.298
	Geplaatst kapitaal		740.301	688.100
	Kosten kapitaalverhoging		-7.110	-6.802
B	Uitgiftepremies	5.9.6	766.453	737.356
C	Reserves	5.4	32.736	108.134
	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		34.399	62.055
	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-34.896	-30.421
	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		24.637	60.123
	Reserve 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		3.879	4.723
	Andere reserves		102	102
	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren		12.389	19.325
D	Nettoresultaat van het boekjaar		71.385	-9.897
II	Minderheidsbelangen		1.129	777
VERPLICHTINGEN			1.867.996	1.879.197
I	Langlopende verplichtingen		1.624.917	1.313.224
B	Langlopende financiële schulden	5.9.8	1.542.155	1.217.937
	a. Kredietinstellingen		1.283.915	959.659
	b. Financiële leasing		4.859	4.878
	c. Andere		253.380	253.400
C	Andere langlopende financiële verplichtingen		0	0
	Toegelaten afdekkingsinstrumenten		0	0
E	Andere langlopende verplichtingen		46	17.741
F	Uitgestelde belastingen - verplichtingen		82.716	77.545
	a. Exit taks		366	565
	b. Andere		82.350	76.980

PASSIVA (in KEUR)		Note	30/06/2024	31/12/2023
II	Kortlopende verplichtingen		243.079	565.972
B	Kortlopende financiële schulden		134.507	470.320
	a. Kredietinstellingen		134.507	470.320
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden		40.207	34.510
	a. Exit taks		0	0
	b. Andere		40.207	34.510
	Leveranciers		10.433	9.629
	Huurders		3.792	654
	Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		25.982	24.226
E	Andere kortlopende verplichtingen		45.799	42.379
	Andere		45.799	42.379
F	Overlopende rekeningen		22.565	18.764
	a. Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten		3.329	7.074
	b. Gelopen, niet vervallen intresten en andere kosten		683	2.557
	c. Andere		18.553	9.133
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			3.472.891	3.396.864

5.4 GECONSOLIDEERD MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

Cijfers in duizenden EUR	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Minderheidsbelangen	Eigen vermogen
Balans per 31 december 2022	620.102	686.144	-6.164	186.186	193	1.486.461
Netto resultaatverwerking 2022						0
<i>Overboeking resultaat portefeuille naar reserves</i>			41.703	-41.703		0
<i>Overboeking operationeel resultaat naar reserves</i>			6.438	-6.438		0
Resultaat van de periode				-9.897	492	-9.405
Andere elementen erkend in het globaal resultaat						0
<i>Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>						0
<i>Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva</i>			72.961	-72.961		0
Uitgifte van nieuwe aandelen						0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	113.766					113.766
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging	-1.359					-1.359
Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies	-51.212	51.212				0
Dividenden				-49.690		-49.690
Acquisitie minderheidsaandeel						0
Overige reserves			-29.500			-29.500
Omrekening buitenlandse activiteiten			7.478			7.478
Overige Reserves			15.218	-15.394	90	-86
Balans per 31 december 2023	681.298	737.356	108.134	-9.897	777	1.517.667
Netto resultaatverwerking 2023						0
<i>Overboeking resultaat portefeuille naar reserves</i>			-32.131	32.131		0
<i>Overboeking operationeel resultaat naar reserves</i>			19.765	-19.765		0
Resultaat van de periode				71.380	106	71.486
Andere elementen erkend in het globaal resultaat						0
<i>Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>						0
<i>Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva</i>			-35.486	35.486		0
Uitgifte van nieuwe aandelen	18.913					18.913
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	62.384					62.384
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging	-307					-307
Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies	-29.097	29.097				0
Dividenden				-65.667		-65.667
Acquisitie minderheidsaandeel					246	246
Omrekening buitenlandse activiteiten			-844			-844
Overige Reserves			-26.702	27.717		1.015
Balans per 30 juni 2024	733.191	766.453	32.736	71.385	1.129	1.604.893

Detail van reserves	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	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	Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde ondernemingen en JV's die administratief verwerkt worden volgens de equity methode	Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal van de reserves
Balans per 31 december 2022	24.298	-34.736	-12.838	-7.405	-2.755	29.602	-2.330	-6.164
Netto resultaatverwerking							170.792	170.792
<i>Overboeking resultaat portefeuille naar reserves</i>	37.757	4.315		-369			-41.703	0
<i>Overboeking operationeel resultaat naar reserves</i>								0
Andere elementen erkend in het globaal resultaat								0
<i>Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>								0
<i>Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva</i>			72.961				-72.961	0
Uitgifte van nieuwe aandelen								0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura								0
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging								0
Dividenden							-49.690	-49.690
Omrekeningsverschillen					7.478			7.478
Andere						-29.500	15.217	-14.283
Balans per 31 december 2023	62.055	-30.421	60.123	-7.774	4.723	102	19.325	108.134
Netto resultaatverwerking							17.816	17.816
<i>Overboeking resultaat portefeuille naar reserves</i>	-27.656	-4.475		0			32.131	0
<i>Overboeking operationeel resultaat naar reserves</i>								0
Andere elementen erkend in het globaal resultaat								0
<i>Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>								0
<i>Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva</i>			-35.486				35.486	0
Uitgifte van nieuwe aandelen								0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura								0
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging								0
Dividenden							-65.667	-65.667
Omrekeningsverschillen					-844			-844
Andere							-26.702	-26.702
Balans per 30 juni 2024	34.399	-34.896	24.637	-7.774	3.879	102	12.389	32.736

5.5 GECONSOLIDEERD VERKORT KASSTROOMOVERZICHT

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (In duizenden EUR)	30/06/2024	31/12/2023
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	13.768	7.824
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	2.825	26.079
Kasstroom m.b.t. de exploitatie:	25.376	61.922
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	54.859	112.377
Betaalde interesten	-28.530	-49.474
Ontvangen interesten	0	0
Betaalde vennootschapsbelastingen	207	-981
Andere	-1.160	0
Niet-kas elementen die worden toegevoegd/afgetrokken van het resultaat	-3.879	-34.263
* Afschrijvingen en waardeverminderingen		
Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële & immateriële activa	273	581
* Andere niet-kas elementen	-4.152	-34.844
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		
Andere niet-kaselementen	-4.152	-34.844
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal¹:	-18.671	-1.579
* Beweging van activa:	-14.174	5.622
Handelsvorderingen en overige vorderingen	1.205	-59
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	-12.966	16.683
Overlopende rekeningen	-2.413	-11.002
* Beweging van verplichtingen:	-4.498	-7.201
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-10.729	-22.943
Andere kortlopende verplichtingen	7.412	12.752
Overlopende rekeningen	-2.073	2.990
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	55.256	-134.616
Aanschaffing van Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-52.383	-194.638
Verkoop Vastgoedbeleggingen ³	115.754	50.640
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen ²	0	0
Aanschaffing van Andere materiële activa	-1.002	-2.277
Aanschaffing van langlopende financiële vast activa	-423	5.571
Ontvangsten uit Handelsvorderingen en andere langlopende activa	-6.690	6.088
Activa bestemd voor verkoop	0	0
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-64.666	114.078
* Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden		
- Toename van de financiële schulden	152.119	289.668
- Afname van de financiële schulden	-170.000	-200.000
- Terugbetaling van aandeelhoudersleningen	0	0
*Verandering in andere verplichtingen	-19	-220
- Toename minderheidsbelangen	0	0
* Verandering in eigen vermogen		
- Toename (+) / Afname (-) in kapitaal/uitgiftepremies	0	75.679
- Kosten voor uitgifte van aandelen	-308	-1.359
Dividend van het vorige boekjaar	-46.458	-49.690
Toename cash nav fusie	895	403
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR	8.078	13.768

¹ De beweging in het werkkapitaal kan niet aangesloten worden met de beweging op de balans, want hierin is een correctie gedaan voor de impact van de acquisities van het jaar.

² Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen: Dit betreft de betaalde prijs voor de aandelen van de verschillende vastgoedvennootschappen die verworven werden. Deze prijs stemt niet overeen met de prijs van het vastgoed vermits de vennootschappen deels gefinancierd waren met schulden.

³ Dit heeft alleen betrekking op de verkoop van vastgoedbeleggingen en niet op de verkoop van vastgoed in JV's.

5.6 TOELICHTINGEN

5.6.1 GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING – ALGEMEEN

Xior Student Housing NV is een openbare GVV (Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap) die valt onder de toepassing van de Belgische wetgeving, met zetel gevestigd in Antwerpen.

Deze tussentijdse financiële informatie betreffende de periode eindigend op 30 juni 2024 is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse financiële rapportage". Dit tussentijdse verslag dient te worden gelezen in samenhang met de jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31 december 2023. Xior heeft tijdens het eerste halfjaar 2024 geen nieuwe IFRS-standaarden of interpretaties opgenomen in haar grondslagen en de waarderingsregels toegepast voor de opmaak van de tussentijdse financiële informatie zijn identiek aan deze toegepast voor het boekjaar eindigend per 31 december 2023.

Deze cijfers omvatten Xior Student Housing NV en haar dochterondernemingen (de "Groep").

Per 30 juni 2024 wordt geen statutair halfjaarlijks verslag opgesteld. De statutaire jaarrekening wordt enkel per jaareinde opgesteld.

5.6.2 CONSOLIDATIE

De gepubliceerde cijfers in onderhavig halfjaarverslag betreffen geconsolideerde cijfers: conform de wetgeving terzake worden de dochtervennootschappen geconsolideerd.

5.7 SEGMENTINFORMATIE

De segmenteringsbasis voor de rapportering per segment gebeurt per geografische regio. De huurresultaten worden opgesplitst op basis van geografische locatie: België, Nederland, Iberia (Spanje en Portugal), Nordics (Denemarken en Zweden), Duitsland en Polen. Per locatie wordt bovendien de opsplitsing gemaakt tussen studenten en andere.

De categorie niet-toegewezen bedragen omvat alle niet aan een segment toewijsbare kosten.

Op het niveau van de resultatenrekening wordt enkel het netto-huurresultaat en het portefeuille-resultaat opgesplitst per segment.

Commerciële beslissingen worden genomen op dit niveau en huuropbrengsten en bezettingsgraad worden op dit niveau opgevolgd.

Per 30/06/2024												
In duizenden EUR	België		Nederland		Iberia		Nordics		Duitsland + Polen		Niet toegewezen bedragen	Totaal
	Studenten	Andere	Studenten	Andere	Studenten	Andere	Studenten	Andere	Studenten	Andere		
Netto huurresultaat	14.741	1.380	30.172	2.006	14.088	0	12.431	1.791	6.109	554		83.273
Vastgoedresultaat											85.646	85.646
Vastgoedkosten											-17.096	-17.096
Operationeel vastgoedresultaat												68.550
Algemene kosten											-7.334	-7.334
Andere operationele kosten en opbrengsten											656	656
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille												61.872
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-11.416	0	-7.465	-4.436	0	-406	0	0	0	0	0	-23.722
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.546	-1	34.516	0	13.080	0	-5.545	-1.958	3.937	0	0	45.575
Ander portefeuilleresultaat	-90	0	0	0	1.785	0	320	0	-2.534	0	-287	-805
Operationeel resultaat												82.919
Financieel resultaat											-5.726	-5.726
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures											0	0
Resultaat voor belastingen												77.194
Belastingen											-5.708	-5.708
Netto resultaat												71.486
EPRA winst											41.447	41.447
Resultaat van de portefeuille	-9.960	-1	27.051	-4.436	14.865	-406	-5.225	-1.958	1.403	0	-287	21.048
Totaal Activa	634.759	725	1.254.947	130.829	554.477	1.163	412.025	59.985	185.637	0	238.343	3.472.891
Vastgoedbeleggingen	634.759	725	1.254.947	130.829	554.477	1.163	412.025	59.985	185.637	0		3.234.548
Andere activa											238.343	238.343
Totaal passiva en eigen vermogen											3.472.891	3.472.891
Eigen vermogen											1.604.896	1.604.896
Verplichtingen											1.867.996	1.867.996

Per 30/06/2023												
In duizenden EUR	België		Nederland		Iberia		Nordics		Duitsland + Polen		Niet toegewezen bedragen	Totaal
	Studenten	Andere	Studenten	Andere	Studenten	Andere	Studenten	Andere	Studenten	Andere		
Netto huurresultaat	17.295	1.279	21.925	2.083	11.699	0	6.261	1.871	6.898	0		69.310
Vastgoedresultaat											68.578	68.578
Vastgoedkosten											-15.158	-15.158
Operationeel vastgoedresultaat												53.420
Algemene kosten											-9.891	-9.891
Andere operationele kosten en opbrengsten											947	947
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille												44.477
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen												0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6.692	-30	13.803	77	7.393	0	-21.661	-2.978	-10.487	0	0	-20.577
Ander portefeuilleresultaat	-857	0	-555	75	63	0	-918	-29	738	0	-469	-1.951
Operationeel resultaat												21.949
Financieel resultaat											-15.295	-15.295
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures											138	138
Resultaat voor belastingen												6.792
Belastingen											2.116	2.116
Netto resultaat												8.909
EPRA winst											32.428	32.428
Resultaat van de portefeuille	-7.549	-30	13.248	152	7.456	0	-22.579	-3.007	-9.749	0	-469	-22.528
Per 31/12/2023												
Totaal Activa	705.438	721	1.241.844	119.730	481.028	4.725	416.430	61.980	180.957	0	184.009	3.396.864
Vastgoedbeleggingen	705.438	721	1.241.844	119.730	481.028	4.725	416.430	61.980	180.957	0		3.212.855
Andere activa											184.009	184.009
Totaal passiva en eigen vermogen											3.396.864	3.396.864
Eigen vermogen											1.517.667	1.517.667
Verplichtingen											1.879.197	1.879.197

5.8 ALTERNATIEVE PRESTATIE INDICATOREN (APM'S)

5.8.1 LEXICON VAN DE ALTERNATIEVE PRESTATIE-INDICATOREN (ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES – APM) DIE WORDEN GEHANTEERD DOOR XIOR STUDENT HOUSING

APM benaming	Definitie	Gebruik
EPRA winst	Nettoresultaat +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- anderportefeuilleresultaat, +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties.	Meten van het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, ander portefeuilleresultaat, resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en de uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40. Dit geeft aan in welke mate dividendbetalingen ondersteund worden door de winst.
EPRA winst na correctie IFRIC 21	Nettoresultaat +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- anderportefeuilleresultaat, +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 +/- impact van IFRIC 21 verdeeld over 4 kwartalen.	Meten van het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, ander portefeuilleresultaat, resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 en gecorrigeerd voor de impact van IFRIC 21. Dit geeft aan in welke mate dividendbetalingen ondersteund worden door de winst.
Resultaat van de portefeuille	Resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen +/- ander portefeuilleresultaat.	Meten van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst/verlies op de vastgoedbeleggingen.
Gemiddelde interestvoet	Interestkosten inclusief IRS interestkosten gedeeld door de gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode.	Meten van de gemiddelde interestkost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren.
Gemiddelde interestvoet excl. IRS interestkosten	Interestkosten exclusief IRS interestkosten gedeeld door de gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode.	Meten van de gemiddelde interestkost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren.
Gemiddelde financieringskost	Interestkosten inclusief IRS interestkosten + arrangement fees en commitment fees gedeeld door gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode.	Meten van de gemiddelde financieringskost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren.
Gemiddelde financieringskost excl. IRS interestkosten	Interestkosten exclusief IRS interestkosten + arrangement fees en commitment fees gedeeld door gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode.	Meten van de gemiddelde financieringskost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren.
EPRA winst per aandeel	Netto resultaat +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- overig portefeuilleresultaat +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties gedeeld door het gemiddelde aantal aandelen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA winst per aandeel na correctie IFRIC 21	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 +/- correctie voor IFRIC 21 gedeeld door het gemiddelde aantal aandelen	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA NAW	Dit is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.

APM benaming	Definitie	Gebruik
EPRA NNNAW	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.
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	Veronderstelt dat entiteiten nooit vastgoed verkopen en beoogt de waarde te vertegenwoordigen die nodig is om het vastgoed te herbouwen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen aan de NAV per IFRS-jaarrekening 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 Asset (NTA)	Veronderstelt dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van onvermijdelijke uitgestelde belasting zich kristalliseren.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen aan de NAV per IFRS-jaarrekening 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 naar de volledige omvang, na aftrek van de daaruit voortvloeiende belasting.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen aan de NAV per IFRS-jaarrekening 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 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

Alternatieve Prestatie Indicatoren (APM's): reconciliatietabellen – Cijfers in KEUR

EPRA winst	30/06/2024	30/06/2023
Nettoresultaat	71.486	8.909
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-45.575	20.577
Ander portefeuilleresultaat	805	1.951
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	23.722	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-12.793	4.865
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	3.802	-3.874
EPRA winst	41.447	32.428
EPRA winst – deel van de groep	41.341	32.202

EPRA winst na correctie IFRIC 21	30/06/2024	30/06/2023
Nettoresultaat	71.486	8.909
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-45.575	20.577
Ander portefeuilleresultaat	805	1.951
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	23.722	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-12.793	4.865
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	3.802	-3.874
EPRA winst	41.447	32.428
Impact IFRIC 21	3.255	2.727
EPRA winst na correctie IFRIC 21	44.702	35.155
EPRA winst na correctie IFRIC 21 – deel van de groep	44.596	34.929

Resultaat van de portefeuille	30/06/2024	30/06/2023
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-23.722	0
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	45.575	-20.577
Ander portefeuilleresultaat	-805	-1.951
Resultaat van de portefeuille	21.048	-22.528

Gemiddelde interestvoet	30/06/2024	30/06/2023
Nominale interestlasten op leningen	29.453	14.934
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-11.054	-5.021
Geactiveerde interesten	8.257	9.835
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	1.723.356	1.677.182
Gemiddelde interestvoet	3,09%	2,35%
Gemiddelde interestvoet excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	4,38%	2,95%

Gemiddelde financieringskost	30/06/2024	30/06/2023
Nominale interestlasten op leningen	29.453	14.934
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-11.054	-5.021
Geactiveerde interesten	8.257	9.835
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	298	201
Bankkosten en andere commissies	110	271
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	1.723.356	1.677.182
Gemiddelde financieringskost	3,14%	2,41%
Gemiddelde financieringskost excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	4,42%	3,01%

EPRA winst per aandeel	30/06/2024	30/06/2023
Nettoresultaat	71.486	8.909
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-45.575	20.577
Ander portefeuilleresultaat	805	1.951
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	23.722	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-12.793	4.865
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	3.802	-3.874
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	39.390.997	35.072.965
EPRA winst per aandeel	1,05	0,92
Impact IFRIC 21	3.255	2.727
EPRA winst per aandeel na correctie IFRIC 21	1,13	1,00
EPRA winst per aandeel na correctie IFRIC 21 – deel van de groep	1,13	1,00

EPRA kost ratio	30/06/2024	30/06/2023
Algemene kosten	7.334	9.891
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	199	35
Vastgoedkosten	17.096	15.158
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)	24.629	25.084
Leegstandskosten	72	345
EPRA kosten (excl. leegstandskosten)	24.557	24.739
Bruto huurinkomsten	83.472	69.344
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	29,5%	36,2%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	29,4%	35,7%
Impact IFRIC 21	3.255	2.727
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten) na correctie IFRIC 21	25,6%	32,2%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten) na correctie IFRIC 21	25,5%	31,7%

Per 30/06/2024	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAW	EPRA NNAW
IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen	1.603.766	1.603.766	1.603.766	1.603.766	1.603.766
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	1.129	1.129
IN MINDERING					
DT in relation to FV gains of IP	65.371	65.371	XXXXXXXXXX	65.371	XXXXXXXXXX
FV van financiële activa	-37.973	-37.973	XXXXXXXXXX	-37.973	XXXXXXXXXX
Immateriële vaste Activa per IFRS BS	XXXXXXXXXX	4.140	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
TOEVOEGEN					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	75.445	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Belastingen op overdracht van onroerende goederen	190.977	nvt	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
NAV	1.822.141	1.627.024	1.679.211	1.632.293	1.604.895
Volledig verwaterd aantal aandelen	41.127.830	41.127.830	41.127.830	41.127.830	41.127.830
NAV per aandeel	44,30	39,56	40,83	39,69	39,02
NAV per share – deel van de groep	44,30	39,56	40,83	39,66	38,99

Aanvullende uitgestelde belasting toelichting indien gekozen wordt voor optie (i) of (ii)	Reële Waarde	% tov. totale portfolio	% excl. uitgestelde belastingen
Portefeuille die onderworpen is aan uitgestelde belastingen en die bedoeld is om aan te houden en niet te verkopen op de lange termijn.	3.234.548	100	100
Portefeuille die onderworpen is aan een gedeeltelijke uitgestelde belasting en aan fiscale structurering	0	0	0

Per 31/12/2023	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAW	EPRA NNAW
IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen	1.516.890	1.516.890	1.516.890	1.516.890	1.516.890
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	777	777
IN MINDERING					
DT in relation to FV gains of IP	61.463	61.463	XXXXXXXXXX	61.463	XXXXXXXXXX
FV van financiële activa	-25.179	-25.179	XXXXXXXXXX	-25.179	XXXXXXXXXX
Immateriële vaste Activa per IFRS BS	XXXXXXXXXX	3.161	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
TOEVOEGEN					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	68.837	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Belastingen op overdracht van onroerende goederen	183.110	nvt	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
NAV	1.736.284	1.550.013	1.585.727	1.553.951	1.517.667
Volledig verwaterd aantal aandelen	38.227.797	38.227.797	38.227.797	38.227.797	38.227.797
NAV per aandeel	45,42	40,55	41,48	40,65	39,70
NAV per share – deel van de groep	45,42	40,55	41,48	40,63	39,68

Aanvullende uitgestelde belasting toelichting indien gekozen wordt voor optie (i) of (ii)	Reële Waarde	% tov. totale portfolio	% excl. uitgestelde belastingen
Portefeuille die onderworpen is aan uitgestelde belastingen en die bedoeld is om aan te houden en niet te verkopen op de lange termijn.	3.212.855	100	100
Portefeuille die onderworpen is aan een gedeeltelijke uitgestelde belasting en aan fiscale structurering	0	0	0

Net Debt/EBITDA (adjusted)

De net debt/EBITDA (adjusted) wordt als volgt berekend op basis van de geconsolideerde accounts: in de noemer de genormaliseerde EBITDA van de afgelopen 12 maanden (12M rolling) en met inbegrip van de geannualiseerde impact van externe groei; in de teller de

netto financiële schulden gecorrigeerd voor de projecten in uitvoering vermenigvuldigd met de loan-to-value van de groep (aangezien deze projecten nog geen huurinkomsten genereren maar reeds (gedeeltelijk) worden gefinancierd op de balans).

In KEUR		30/06/2024
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		1.671.802
-Kas en kasequivalenten (IFRS)		-8.077
Net Debt (IFRS)	A	1.663.724
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) 12M rolling	B	129.772
+Aandeel in het operationeel resultaat van joint ventures		416
EBITDA (IFRS)	C	130.188
Net debt/EBITDA	A/C	12,78

In KEUR		30/06/2024
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		1.671.802
-Kas en kasequivalenten (IFRS)		-8.077
Net Debt (IFRS)	A	1.663.724
-Projecten in uitvoering x LTV		-196.356
-Financiering aan Joint ventures x LTV		-10.121
Net debt (adjusted)	B	1.457.248
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) 12M rolling	C	129.772
+Aandeel in het operationeel resultaat van joint ventures		416
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) 12M rolling	D	130.188
Brug naar genormaliseerde EBITDA		-15.029
EBITDA (adjusted)	E	115.159
Net debt/EBITDA	B/E	12,65

De brug naar genormaliseerde EBITDA houdt rekening met het feit dat voor bepaalde projecten (partially yielding projects) tijdens de development phase 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.

5.9 OVERIGE TOELICHTINGEN

Door de afrondingen naar duizendtallen kunnen er afrondingsverschillen ontstaan tussen de balans- en resultatenrekening en de bijgevoegde details.

5.9.1 VASTGOEDRESULTAAT

In duizenden EUR	30/06/2024	30/06/2023
(+) Huurinkomsten	83.472	69.344
<i>Huur</i>	74.504	62.857
<i>Huurgaranties</i>	9.371	6.646
<i>Huurkortingen</i>	-403	-159
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	-199	-35
Netto huurresultaat	83.273	69.310
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	15.570	12.381
(-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-16.935	-14.507
(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	3.739	1.394
Vastgoedresultaat	85.646	68.578

De met verhuur verbonden kosten bevatten geboekte waardeverminderingen op huurvorderingen.

Deze huurgaranties hebben een looptijd van 1 à 2 jaar en dekken de leegstaande units.

Gegarandeerde inkomsten per 30/06/2024 bevatten de huurgaranties gegeven door de verkopers bij acquisities in 2023 en 2024.

In duizenden EUR	30/06/2024	30/06/2023
Overzicht van de toekomstig potentieel te vervallen huurinkomsten		
Binnen één jaar	68.945	58.946
Tussen één en vijf jaar	1.855	1.305
Meer dan vijf jaar	3.704	2.606
Totaal	74.504	62.857

Bovenstaande tabel geeft weer hoeveel van de huurinkomsten die in het eerste halfjaar van 2024 werden gerealiseerd, theoretisch kunnen vervallen in de toekomst indien de huidige huurders de huurovereenkomst op de eerstvolgende contractueel toegestane datum zouden opzeggen en er geen nieuwe huurder zou gevonden worden.

De meeste huurovereenkomsten van Xior Student Housing betreffen korte termijn contracten voor de verhuur van studentenunits. Deze contracten worden typisch afgesloten voor een termijn van één jaar, waarbij ze nadien kunnen verlengd worden. Anderzijds tracht Xior lange termijn contracten af te sluiten met hogescholen of universiteiten voor een deel van de kamers in portefeuille.

Hieronder volgt een oplistings van de voornaamste huur-en garantiecontracten die Xior heeft afgesloten met universiteiten of hogescholen:

Universiteit	Plaats	Eind datum
Huurcontract		
Universiteit Antwerpen	Antwerpen	31/08/26
James Madison University	Antwerpen	30/06/33
Brik	Brussel	15/09/31
Université ST Louis	Brussel	14/09/26
Université ST Louis	Brussel	14/09/26
Université Libre de Bruxelles	Brussel	14/09/24
EPHEC	Brussel	31/08/24
Hogeschool PXL	Hasselt	31/08/24
Hogeschool PXL	Hasselt	31/08/24
Hogeschool PXL	Hasselt	28/02/30
HoGent	Gent	31/08/36
HoGent	Gent	31/08/36
KUL	Leuven	14/10/44
Saxion Hogescholen	Enschede	31/07/26
Saxion Hogescholen	Enschede	31/08/27
Saxion Hogescholen	Enschede	28/02/29
Saxion Hogescholen	Enschede	28/02/25
Saxion Hogescholen	Enschede	30/04/29
Stichting Regionaal Opleidingen Centrum van Twente	Enschede	31/03/30
Stichting Regionaal Opleidingen Centrum van Twente	Enschede	31/07/30
Universiteit Maastricht	Maastricht	Onbepaalde duur
Universiteit Maastricht	Maastricht	31/01/31
Universiteit Maastricht	Maastricht	2031
Universiteit Maastricht	Maastricht	31/01/31
Universiteit Maastricht	Maastricht	31/01/31
Stichting Veste	Maastricht	31/07/29
Garantieovereenkomst		
Navitas	Enschede	30/05/26
Hogeschool Zuyd	Maastricht	31/07/24
Hogeschool Zuyd	Maastricht	31/07/24
Hogeschool Utrecht	Utrecht	31/03/25
Rotterdam School of Management	Rotterdam	31/12/24

Daarnaast heeft Xior Student Housing enkele andere type huurovereenkomsten, die eveneens voor lange termijn zijn afgesloten. Dit betreft voornamelijk de huurcontracten van de commerciële panden, deze zijn typisch voor een langere termijn dan 1 jaar. De duurtijd van deze contracten varieert in de regel tussen de 3 jaar en de 10 jaar.

De huurprijzen worden maandelijks vooruitbetaald. Bepaalde vastgoed-gerelateerde kosten, zoals verbruikskosten, bepaalde belastingen en taksen en de gemeenschappelijke kosten worden ook doorgerekend aan de huurder. Hiervoor dienen ze maandelijks een

vast voorschot te betalen waarbij de afrekening eenmaal per jaar wordt opgemaakt of er wordt een forfaitair bedrag op jaarbasis aangerekend ter dekking van deze kosten. Om de naleving van de verplichtingen door de huurder te garanderen, wordt er een huurwaarborg van minimaal 1 maand en in de meeste gevallen van 2 maanden aangerekend. Deze staat op de balans uitgedrukt onder de overige korte termijn verplichtingen. In bepaalde landen wordt bij aanvang van het huurcontract ook de laatste maand huur voorafbetaald.

5.9.2 RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

In duizenden EUR	30/06/2024	30/06/2023
(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-23.722	0
<i>Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten) (+)</i>	122.087	0
<i>Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen (-)</i>	-145.809	0
(+/-) Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	45.575	-20.577
<i>Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	85.687	38.017
<i>Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	-40.113	-58.593
(+/-) Andere portefeuilleresultaat	-805	-1.951
Resultaat op de portefeuille	21.048	-22.528

Gedurende de eerste helft van 2024 werd er vastgoed verworven door middel van aandelenovernames, alsook vastgoed verkocht via vastgoedovernames en aandelenovernames.

- Voor al het verworven vastgoed wordt het verschil tussen de Reële Waarde en de conventionele waarde van het vastgoed verwerkt in de resultatenrekening als *“variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen”*.
- Voor het vastgoed dat verworven werd door middel van aandelenovernames wordt het verschil tussen de boekwaarde en de conventionele waarde van het vastgoed, alsook andere bronnen van verschil tussen de reële waarde en de conventionele waarde van de aandelen, verwerkt in de resultatenrekening als *“ander portefeuilleresultaat”*. Dit *“ander portefeuilleresultaat”* betreft bedragen die voortvloeien uit de toepassing van consolidatieprincipes en fusieovernames en bestaat uit verschillen tussen de betaalde prijs voor vastgoedvennootschappen en de reële waarde van de overgenomen netto activa. Dit *“ander portefeuilleresultaat”* omvat tevens de direct toe te rekenen transactiekosten.

- Voor het vastgoed dat verkocht werd door middel van vastgoed- of aandelenovernames wordt het verschil tussen de boekwaarde en de netto verkoopprijs verwerkt in de resultatenrekening als *“resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen”*. Dit *“resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen”* vloeit voort uit enerzijds de boekwaarde van het pand die uitgeboekt wordt tegenover *“Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen”* en de netto verkoopprijs die geboekt wordt tegenover *“Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs – transactiekosten)”*.
- De variatie in de Reële Waarde tussen 1 januari 2024 en 30 juni 2024 werd geboekt onder negatieve of positieve variatie op vastgoedbeleggingen.

5.9.3 FINANCIËEL RESULTAAT

In duizenden EUR	30/06/2024	30/06/2023
(+) Financiële opbrengsten	1.339	528
(-) Netto interestkosten	-18.697	-10.114
<i>Nominale intrestlasten op leningen</i>	-29.453	-14.934
<i>Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden</i>	-298	-201
<i>Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	11.054	5.021
(-) Andere financiële kosten	-1.160	-706
<i>Bankkosten en andere commissies</i>	-110	-271
<i>Andere</i>	-1.050	-435
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		
<i>Marktwaaarde Interest Rate Swaps</i>	12.793	-5.003
Financieel resultaat	-5.726	-15.295

De gemiddelde interestvoet¹ bedraagt 3,09% (4,38% zonder afdekkingsinstrumenten) per 30 juni 2024 t.o.v. 2,35% per 30 juni 2023. De gemiddelde financieringskost¹ bedraagt 3,14% per 30 juni 2024 t.o.v. 2,41% per 30 juni 2023.

De Vennootschap is onderhevig aan schommelingen in de interestvoeten, vermits het merendeel van de lange termijnverplichtingen werden aangegaan aan variabele interestvoeten. Een stijging van de interestvoet kan dus een stijging van de interestlasten veroorzaken. Bovendien is Xior in belangrijke mate beschermd tegen een stijgend renteklimaat door de langetermijn indekking van haar bestaande schuldpositie, waarbij per 30 juni 2024 91% van de opgenomen financieringen zijn ingedekt voor een looptijd van 5,9 jaar. Vermits deze indekkingen niet op het niveau van de individuele financieringen

gebeuren maar voor een langere looptijd dan de onderliggende leningen, heeft het op vervaldag komen van individuele financieringen geen bijkomend intrestrisico tot gevolg.

De derivaten die door Xior Student Housing worden gebruikt kwalificeren niet als afdekkingstransacties. Bijgevolg worden de wijzigingen in reële waarde onmiddellijk in het resultaat opgenomen.

¹ Voor de berekening van de APM's wordt er verwezen naar **Hoofdstuk 5.8 van dit Halfjaarsverslag**.

5.9.4 VASTGOEDBELEGGINGEN

Investingstabel - In duizenden EUR	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Project-ontwikkelingen	Totaal
Saldo per 31/12/2022	2.517.237	509.647	3.026.885
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	88.675	0	88.675
Verdere investering in capex	50.223	130.569	180.792
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Verkoop van vastgoedbeleggingen	-50.143	0	-50.143
Geactiveerde interestlasten	2.678	18.816	21.494
Variatie in de reële waarde	-9.597	-45.252	-54.849
Transfer van/naar	111.161	-111.161	0
Saldo per 31/12/2023	2.710.234	502.621	3.212.855
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	57.600	0	57.600
Verdere investering in capex	11.644	44.426	56.070
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Verkoop van vastgoedbeleggingen	-145.809	0	-145.809
Geactiveerde interestlasten	1.884	6.373	8.257
Variatie in de reële waarde	66.879	-21.304	45.575
Transfer van/naar	156.868	-156.868	0
Saldo per 30/06/2024	2.859.301	375.247	3.234.548

5.9.5 FINANCIËLE VASTE ACTIVA – TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN

De andere langlopende financiële activa bedragen 39.865 KEUR per 30 juni 2024 en hebben betrekking op de marktwaarde per 30 juni 2024 van de uitstaande interest rate swap (IRS) overeenkomsten.

30/06/2024					
Classificatie volgens IFRS	Niveau (IFRS)	Notioneel bedrag	Rentevoet (in %)	Vervalt per	Fair Value verplichtingen
Interest Rate Swap	2	60.000.000	2,98	30/09/2029	-674.157
Interest Rate Swap	2	60.000.000	2,72	30/06/2026	417.670
Interest Rate Swap	2	50.000.000	3,255	31/03/2027	-419.943
Interest Rate Swap	2	12.500.000	0,09	30/09/2026	942.820
Interest Rate Swap	2	18.000.000	0,59	30/12/2024	275.624
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,7	1/04/2025	734.189
Interest Rate Swap	2	43.000.000*	0,391	31/12/2029	4.232.902
Interest Rate Swap	2	52.000.000	0,397	31/12/2030	7.385.106
Interest Rate Swap	2	658.000	0,074	30/09/2026	48.950
Interest Rate Swap	2	6.345.000	0,074	30/09/2026	472.020
Interest Rate Swap	2	6.791.500	0,074	30/09/2026	505.236
Interest Rate Swap	2	6.815.000	0,074	30/09/2026	506.984
Interest Rate Swap	2	3.736.500	0,074	30/09/2026	277.967
Interest Rate Swap	2	20.625.000	0,785	7/02/2029	1.818.395
Interest Rate Swap	2	12.500.000	0,14	28/09/2029	1.751.737
Interest Rate Swap	2	25.000.000	1,85	31/12/2029	1.147.246
Interest Rate Swap	2	25.000.000	1,95	31/12/2030	1.163.762
Interest Rate Swap	2	28.000.000	4,04	9/09/2029	-55.874
Interest Rate Swap	2	54.093.574	3,559	30/09/2028	-1.273.513
Interest Rate Swap	2	18.000.000	1,193	27/02/2026	827.028
Interest Rate Swap	2	48.000.000	1,3466	9/11/2027	2.523.538
Interest Rate Swap	2	22.000.000	0,9765	30/06/2028	1.542.939
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,185	11/12/2028	2.628.599
Interest Rate Swap	2	30.000.000	0,413	9/08/2029	3.525.785
Interest Rate Swap	2	50.000.000	1	23/01/2027	1.736.599
Interest Rate Swap	2	50.000.000	2,9521	27/06/2030	-603.749
Interest Rate Swap	2	45.000.000	1	31/01/2028	2.390.689
Interest Rate Swap	2	35.000.000	1	29/01/2027	1.412.630
Interest Rate Swap	2	40.000.000	0,02	31/12/2029	-641.118
Interest Rate Swap	2	26.000.000**	2,68	24/06/2029	-84.093
Interest Rate Swap	2	39.000.000**	2,68	24/06/2029	-126.140
Interest Rate Swap	2	32.500.000	0,195	24/06/2025	1.021.692
Interest Rate Swap	2	32.500.000	0,195	24/06/2025	1.021.692
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,895	30/06/2027	1.303.554
Interest Rate Swap	2	10.000.000	2,88	22/02/2032	-17.428
Interest Rate Swap	2	22.772.693	2,806	31/03/2029	-268.488
Interest Rate Swap	2	26.845.638	3,01	31/03/2031	-377.486
Interest Rate Swap	2	100.000.000	2,3	30/03/2034	899.434
TOTAAL					37.972.798

* Dit betreft een uitgestelde IRS die aanvangt op 30/12/2024 en die bovenstaande twee Interest Rate Swaps vervangt.

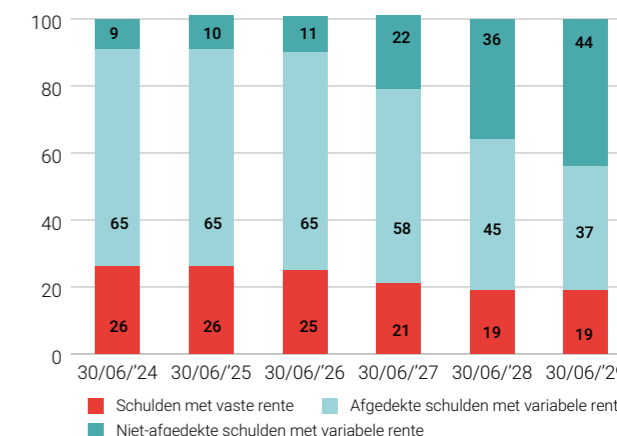
** Dit betreft een uitgestelde IRS die aanvangt op 25/06/2025 en die onderstaande twee Interest Rate Swaps van 32,5 MEUR vervangt.

De marktwaarde van de uitstaande IRS-contracten wordt ontvangen vanwege de verschillende financiële instellingen.

Alle financiering is grotendeels (91%) afgedekt tegen rentestijgingen gedurende 5,9 jaar door middel van vastrentende contracten en macro-hedges die zowel bestaande schuld als de toekomstige herfinanciering van aflopende schuld dekken. Macro hedging houdt in dat deze hedges niet gekoppeld zijn aan een individuele lening, maar de onderliggende leningen voor een langere looptijd overkoepelen.

Op deze manier wordt de herfinanciering van een aflopende lening automatisch afgedekt door de bestaande macro-hedge, waardoor extra renterisico wordt beperkt. Stijgende rentevoeten zullen daarom slechts geleidelijk de financieringskost verhogen gedurende de tweede jaarhalf van 2024.

Overzicht schulden met vaste rente, afgedekte schulden met variabele rente en niet-afgedekte schulden met variabele rente (in %)



5.9.6 KAPITAAL

Cijfers in EUR							
Datum	Verrichting	Vroeger kapitaal (EUR)	Kapitaalverhoging (EUR)	Nieuw kapitaal (EUR)	Vroeger aantal aandelen	Nieuw aantal aandelen	Fractiewaarde (EUR)
Evolutie kapitaal							
10/03/2014	Oprichting vennootschap		20.000	20.000		200	100,00
23/09/2015	Kapitaalverhoging	20.000	1.230.000	1.250.000	200	12.500	100,00
23/11/2015	Aandelensplitsing	1.250.000		1.250.000	12.500	42.500	29,41
11/12/2015	Zusterfusies	1.250.000	23.328.937	24.578.937	42.500	975.653	25,19
11/12/2015	Kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in natura ingevolge de Aandeleninbreng	24.578.937	3.256.783	27.835.720	975.653	1.105.923	25,17
11/12/2015	Overnamefusies	27.835.720	3.696.060	31.531.780	1.105.923	1.253.764	25,15
11/12/2015	Kapitaalverhoging beneden fractiewaarde bij wijze van inbreng in geld voor de uitgifte van nieuwe aandelen	31.531.780	58.710.898	90.242.678	1.253.764	4.626.780	19,50
11/12/2015	Kapitaalvermindering tot het aanleggen van een reserve tot dekking van voorzienbare verliezen		-9.960.638	83.282.040	4.626.780	4.626.780	18,00
1/03/2016	Fusie met Devimmo	83.282.040	4.151.826	87.433.866	4.626.780	4.857.437	18,00
1/08/2016	Fusie met CPG	87.433.866	1.320.948	88.754.814	4.857.437	4.930.823	18,00
11/10/2016	Inbreng in natura Woonfront Tramsingel BV	88.754.814	6.114.204	94.869.018	4.930.823	5.270.501	18,00
17/01/2017	Inbreng in natura Project KVS	94.869.018	2.669.976	97.538.994	5.270.501	5.418.833	18,00
22/06/2017	Kapitaalverhoging	97.538.994	48.769.488	146.308.482	5.418.833	8.128.249	18,00
26/03/2018	Inbreng in natura Project Enschede	146.308.482	9.317.304	155.625.786	8.128.249	8.645.877	18,00
12/06/2018	Kapitaalverhoging	155.625.786	77.812.884	233.438.670	8.645.877	12.968.815	18,00
12/12/2018	Inbreng in natura All-In Annadal B.V.	233.438.670	14.400.000	247.838.670	12.968.815	13.768.815	18,00
4/06/2019	Keuzedividend	247.838.670	2.702.574	250.541.244	13.768.815	13.918.958	18,00
13/06/2019	Inbreng in natura Stratos KvK N.V.	250.541.244	7.756.002	258.297.246	13.918.958	14.349.847	18,00
27/10/2019	Kapitaalverhoging	258.297.246	86.099.076	344.396.322	14.349.847	19.133.129	18,00
18/06/2020	Kapitaalverhoging door inbreng in natura	344.396.322	2.918.916	347.315.238	19.133.129	19.295.291	18,00
7/10/2020	Inbreng in natura Patrimonne Couronne - Franck NV	347.315.238	11.835.702	359.150.940	19.295.291	19.952.830	18,00
25/11/2020	Kapitaalverhoging	359.150.940	19.684.998	378.835.938	19.952.830	21.046.441	18,00
18/03/2021	Kapitaalverhoging	378.835.938	75.767.184	454.603.122	21.046.441	25.255.729	18,00
14/12/2021	Kapitaalverhoging	454.603.122	45.460.296	500.063.418	25.255.729	27.781.301	18,00
7/06/2022	Keuzedividend	500.063.418	4.140.378	504.203.796	27.781.301	28.011.322	18,00
15/09/2022	Inbreng in natura Basecamp (fase 1)	504.203.796	121.341.978	625.545.774	28.011.322	34.752.543	18,00
25/04/2023	Inbreng in natura Basecamp (fase 2)	625.545.774	15.581.124	641.126.898	34.752.543	35.618.161	18,00
15/12/2023	Kapitaalverhoging	641.126.898	46.973.448	688.100.346	35.618.161	38.227.797	18,00
18/04/2024	Kapitaalverhoging - Earn out I	688.100.346	12.183.786	700.284.132	38.227.797	38.904.674	18,00
2/06/2024	Keuzedividend	700.284.132	12.067.776	712.351.908	38.904.674	39.575.106	18,00
27/06/2024	Inbreng in natura Campo Pequeno	712.351.908	27.949.032	740.300.940	39.575.106	41.127.830	18,00

Evolutie uitgiftepremies

In duizenden EUR		
Datum	Verrichting	Uitgiftepremies
31/12/2015		25.615
1/03/2016	Fusie Devimmo	1.615
1/08/2016	Fusie CPG	514
11/10/2016	Inbreng in natura Woonfront	4.517
17/01/2017	Inbreng in natura Project KVS	2.394
22/06/2017	Kapitaalverhoging	35.222
26/03/2018	Inbreng in natura project Enschede	8.800
12/06/2018	Kapitaalverhoging	53.332
12/12/2018	Inbreng in natura All-In Annadal	15.230
4/06/2019	Keuzedividend	3.378
13/06/2019	Inbreng in natura Stratos KvK N.V.	10.241
27/10/2019	Kapitaalverhoging	115.582
18/06/2020	Kapitaalverhoging door inbreng in natura	4.581
7/10/2020	Inbreng in natura Patrimonne Couronne - Franck NV	22.047
25/11/2020	Kapitaalverhoging	34.996
18/03/2021	Kapitaalverhoging	99.228
14/12/2021	Kapitaalverhoging	70.716
7/06/2022	Keuzedividend	6.825
15/09/2022	Inbreng in natura Basecamp (fase 1)	171.311
25/04/2023	Inbreng in natura Basecamp (fase 2)	22.506
15/12/2023	Kapitaalverhoging	28.706
18/04/2024	Kapitaalverhoging - Earn out I	5.142
2/06/2024	Keuzedividend	6.845
27/06/2024	Inbreng in natura Campo Pequeno	17.110
Totaal uitgiftepremies per 30/06/2024		766.453
Onbeschikbare uitgiftepremies		305.273
Beschikbare uitgiftepremies		461.180

5.9.7 RESULTAAT PER AANDEEL

Resultaat per aandeel	30/06/2024	30/06/2023
Aantal gewone aandelen in omloop	41.127.830	35.618.161
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	39.390.997	35.072.965
Nettowinst per gewoon aandeel (in EUR)	1,81	0,25
Verwaterde nettowinst per gewoon aandeel (in EUR)	1,81	0,25
EPRA winst per aandeel (in EUR)	1,05	0,92
EPRA winst per aandeel (in EUR) na correctie IFRIC 21	1,13	1,00
EPRA winst per aandeel (in EUR) deel van de groep	1,05	0,92
EPRA winst per aandeel (in EUR) na correctie voor IFRIC 21 – deel van de groep	1,13	1,00

5.9.8 FINANCIËLE SCHULDEN

In duizenden EUR	30/06/2024	31/12/2023
Langlopende financiële schulden		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rentevoet	1.540.406	1.215.197
Kosten opname leningen	-3.111	-2.138
Totaal	1.537.295	1.213.059

In duizenden EUR	30/06/2024	31/12/2023
Langlopende financiële schulden (excl. interesten)		
Opdeling volgens de maturiteit		
Binnen het jaar		
Tussen één en twee jaar	289.328	287.743
Tussen twee en vijf jaar	788.705	536.355
Meer dan vijf jaar	456.152	391.099
Totaal	1.534.184	1.215.197

In duizenden EUR	30/06/2024	31/12/2023
Niet opgenomen kredieten		
Vervallende binnen het jaar	0	15.750
Vervallende na één jaar	63.000	70.000
Totaal	63.000	85.750

De financiële schulden die op het niveau van Xior Student Housing zijn zonder onderliggende zekerheden afgesloten. Uitzonderingen hierop zijn leningen die door dochtervennootschappen zijn aangegaan, i.e. de lening van Stratos KVK, de lening van Uhub Benfica, lening van Uhub São João, de lening van ST Potsdam S.à r.l., de lening van Studentenwohnheim Prager Strasse GmbH, de lening van ESHF 2 Birketinget ApS en de lening van Lyngby Student ApS. Deze werden mee overgenomen bij overname van 100% van de aandelen. Deze leningen zijn deels gedekt door zekerheden. In 2024 werden nieuwe leningen afgesloten op het niveau van Uhub Lumiar, Lyngby Residential ApS en BC Student Malmö AB. Ook deze leningen zijn deels gedekt door zekerheden.

Het merendeel van de financiële schulden hebben een variabele rentevoet. In totaal is er voor 1.080 MEUR aan financieringen ingedekt via IRS-contracten. Dit betekent dat 65% van alle uitstaande financieringen zijn ingedekt via IRS-contracten. Deze IRS contracten zijn niet 1 op 1 gelinkt aan een specifieke lening. Xior doet aan macro-hedging. Anderzijds zijn er ook leningen met een vaste rentevoet voor 438 MEUR. In totaal zijn 91% van alle uitstaande financiering ingedekt hetzij via IRS-contracten, hetzij via een vaste rentevoet. Hierdoor is Xior in belangrijke mate beschermd tegen een stijgend renteklimaat. De gemiddelde looptijd van deze indekkingen bedraagt 5,9 jaar per 30 juni 2024.

In duizenden EUR	30/06/2024	31/12/2023
Inschatting toekomstige interestlasten		
Binnen één jaar	25.612	20.373
Tussen één en vijf jaar	68.916	45.724
Meer dan vijf jaar	43.991	43.673
Totaal	138.518	109.770

In duizenden EUR	30/06/2024	31/12/2023
Liquiditeitsverplichting op vervaldagen verbonden aan de indekkingsinstrumenten		
Binnen één jaar	-18.532	-18.745
Tussen één en vijf jaar	-61.747	-53.874
Meer dan vijf jaar	-17.446	-7.420
Totaal	-97.726	-80.039

Bij de inschatting van de interestlasten is rekening gehouden met de schuldpositie per 30 juni 2024.

5.9.9 FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

In duizenden EUR	30/06/2024 Boekwaarde	30/06/2024 Reële waarde	31/12/2023 Boekwaarde	31/12/2023 Reële waarde	Niveau
Overzicht van financiële activa en verplichtingen					
Activa					
Financiële vaste activa	85.522	85.522	57.732	57.732	
Financiële vaste activa	1.893	1.893	1.783	1.783	niveau 2
Financiële derivaten	37.973	37.973	25.179	25.179	niveau 2
Handelsvorderingen en andere vaste activa	27.123	27.123	14.013	14.013	niveau 2
Uitgestelde belastingen activa	16.979	16.979	15.517	15.517	niveau 2
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1.554	1.554	1.240	1.240	niveau 2
Financiële vlottende activa	54.141	54.141	45.963	45.963	
Handelsvorderingen	3.105	3.105	3.969	3.969	niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	42.958	42.958	28.226	28.226	niveau 2
Kas en kasequivalenten	8.078	8.078	13.768	13.768	niveau 1
Totaal financiële activa	139.663	139.663	103.695	103.695	
Verplichtingen					
Langlopende financiële verplichtingen	1.624.917	1.549.472	1.313.223	1.244.386	
Langlopende financiële verplichtingen	1.542.155	1.466.710	1.217.937	1.149.100	niveau 2
Andere langlopende verplichtingen	46	46	17.741	17.741	niveau 2
Uitgestelde belastingen passiva	82.716	82.716	77.545	77.545	niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen	220.513	220.513	547.209	547.209	
Kortlopende financiële verplichtingen	134.507	134.507	470.320	470.320	niveau 2
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	40.207	40.207	34.510	34.510	niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	45.799	45.799	42.379	42.379	niveau 2
Totaal financiële verplichtingen	1.845.430	1.769.985	1.860.432	1.791.595	

Handelsvorderingen en handelsschulden worden geboekt aan geamortiseerde kost. De wijziging in de fair value van financiële derivaten wordt via het resultaat geboekt.

Reële waarde

Aangezien de handelsvorderingen en handelsschulden kortlopend zijn, benadert de reële waarde nagenoeg de nominale waarde van deze financiële activa en verplichtingen in kwestie. Xior Student Housing heeft per 30 juni 2024 438 MEUR financiële schulden aan vaste interestvoet, de rest van de financiële schulden zijn aan variabele interestvoet. Voor de leningen die aan vaste interestvoet werden afgesloten werd de reële waarde berekend, die afwijkt van de boekwaarde. Voor de leningen aan variabele interestvoet, is de reële waarde van deze verplichtingen gelijk aan de boekwaarde. Deze leningen zijn gedeeltelijk ingedekt via IRS-contracten.

5.9.10 TRANSACTIES MET VERBODEN PARTIJEN

In duizenden EUR	30/06/2024	30/06/2023
Transacties met verboden partijen		
Vergoeding management	486	386
Vergoeding onafhankelijke bestuurders	156	155
Totaal	642	541

De verboden partijen waarmee de Vennootschap handelt zijn haar dochterondernemingen en haar bestuurders en directieleden. De transacties met de dochterondernemingen worden geëlimineerd in de consolidatie.

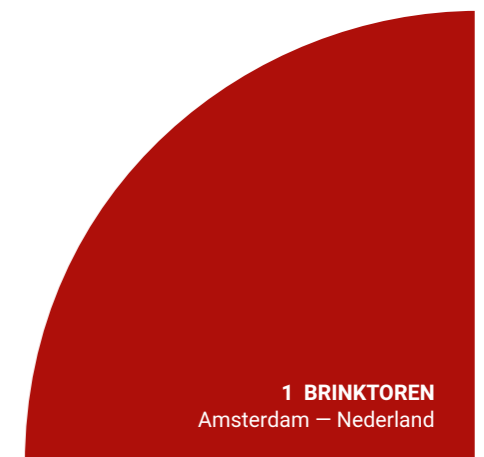
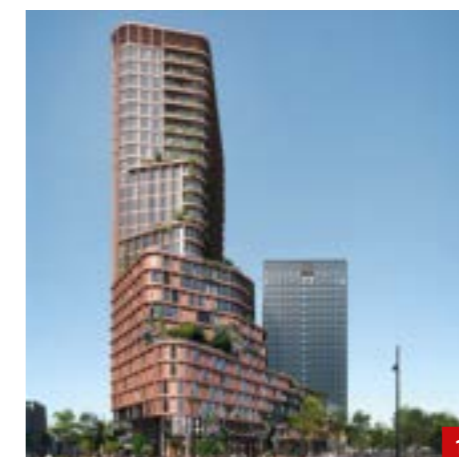
De vergoeding voor de bestuurders en directieleden is opgenomen in de post "algemene kosten van de vennootschap".

Verder hebben er zich gedurende het eerste halfjaar van 2024 geen transacties voorgedaan met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij de vennootschap worden beschouwd.

5.9.11 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Voor de gebeurtenissen na balansdatum wordt verwezen naar *Hoofdstuk 2.3.2 van dit Halfjaarverslag*.

Er hebben zich voor het overige geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na afsluiting van het halfjaar met impact op de geconsolideerde cijfers.



5.9.12 CONSOLIDATIEPERIMETER

Volgende dochterondernemingen maken deel uit van de consolidatieperimeter van Xior Student Housing NV per 30 juni 2024:

Naam	Land	Aandeel in het kapitaal
Stubis BVBA	België	100
Stratos KVK N.V.	België	100
XL Fund N.V.	België	100
Roosevelt BV	België	100 ¹
Xior Ommegang N.V.	België	100
Xior Ruhl N.V.	België	100 ¹
Tri-Bis B.V.	België	100
Xior Octopus B.V.	België	100 ¹
Xior OAM N.V.	België	100
Xior Namen B.V.	België	100 ¹
Xior Hasselt N.V.	België	100
Xior Seraing N.V.	België	50
Xior Student Housing NL B.V.	Nederland	100
Xior Student Housing NL 2 B.V.	Nederland	100
Xior Naritaweg B.V.	Nederland	100
All-In Annadal B.V.	Nederland	100
Stubis NL B.V.	Nederland	100
Amstelveen Laan van Kronenburg 2 B.V.	Nederland	100 ¹
Xior Rotsoord B.V.	Nederland	100
Xior Karspeldreef Amsterdam BV	Nederland	100
Xior Groningen B.V.	Nederland	100
Leeuwarden Tesselschadestraat B.V.	Nederland	100
STUBISNL IV B.V.	Nederland	100
Borgondo Facilities B.V.	Nederland	100
XL NL Cooperatie 1 U.A.	Nederland	100 ²
XL NL Cooperatie 2 U.A.	Nederland	100 ²
Xior Zernike Coöperatie U.A.	Nederland	100
Xior LBW N.V.	Nederland	100
Xior Carré N.V.	Nederland	100
Xior Bonnefantan N.V.	Nederland	100
Xior Enschede I N.V.	Nederland	100
Xior Wageningen N.V.	Nederland	100
Xior Delft N.V.	Nederland	100
Xior Breda N.V.	Nederland	100
Stubeant B.V.	Nederland	100

¹ Onderneming die in 2024 gefuseerd is met Xior Student Housing NV

² Onderneming voor 100% aangehouden door holding Stubeant BV (100% dochter van Xior Student Housing NV)

³ Ondernemingen voor 100% aangehouden door subholding XSHPT Portugal SA (100% dochter van Xior Student Housing NV)

⁴ Onderneming voor 100% aangehouden door BaseCamp Student Operations ApS (100% dochter van Xior Student Housing NV)

Naam	Land	Aandeel in het kapitaal
Studio Park Breda N.V.	Nederland	100
Xior Tweebakmarkt N.V.	Nederland	100
Xior Brinktoren N.V.	Nederland	100
Xior Brinktoren 2 N.V.	Nederland	100
Xior Brinktoren 3 N.V.	Nederland	100
XSHPT Portugal S.A.	Portugal	100
Uhub Investments Benfica S.L.	Portugal	100 ³
Uhub Investments São João S.L.	Portugal	100 ³
Uhub Operations S.L.	Portugal	85 ³
Uhub Investments Lumiar S.L.	Portugal	100 ³
Campopre Investments L.D.A.	Portugal	100
Xior Quality Student Housing S.L.U.	Spanje	100
I love Besos Campus Besos S.A.U.	Spanje	100
Minerva Student Housing Socimi S.L.U.	Spanje	100
Mosquera Directorship S.L.	Spanje	100
Terra Directorship S.L.U.	Spanje	100
Xior Student Housing Spain S.L.U.	Spanje	100
Managua Directorship S.L.U.	Spanje	100
Student Properties Spain Socimi S.A.	Spanje	100
Hubr Student Housing S.L.	Spanje	25
Collblanc Student Housing Socimi S.L.U.	Spanje	100
ST Łódź Rewolucji 1905 Sp. z o.o.	Polen	100
ST Katowice Krasinskiiego Sp. z o.o.	Polen	100
ST Łódź Rembielinskiiego Sp. z o.o.	Polen	100
BC Real Estate Sp.z.o.o.	Polen	100
BaseCamp Student Operations ApS	Denemarken	100
BC Skovbrynet Residential ApS	Denemarken	100 ⁴
ST Skovbrynet Student ApS	Denemarken	100
ESHF 2 Birketinget ApS	Denemarken	100
ESHF 2 Aarhus Student ApS	Denemarken	100
Studentenwohnheim Prager Strasse GmbH	Duitsland	100
ST Potsdam S.à r.l.	Duitsland	100
BC Student Malmö AB	Zweden	100

Joint Venture

Collegno SP Z.O.O.	Polen	26
--------------------	-------	----

³ Ondernemingen voor 100% aangehouden door subholding XSHPT Portugal SA (100% dochter van Xior Student Housing NV)

⁴ Onderneming voor 100% aangehouden door BaseCamp Student Operations ApS (100% dochter van Xior Student Housing NV)

5.9.13 SCHULDGRAAD

In duizenden EUR	30/06/2024	31/12/2023
Geconsolideerde schuldgraad (max 65%)		
Totaal verplichtingen	1.867.996	1.879.197
Aanpassingen	-105.281	-96.309
Totale schulden volgens het KB van 13 juli 2014	1.762.715	1.782.888
Totaal activa	3.472.891	3.396.864
Aanpassingen	-37.973	-25.179
Totale activa volgens het KB van 13 juli 2014	3.434.918	3.371.685
Schuldgraad (in %)	51,32%	52,88%

Loan to value	30/06/2024	31/12/2023
Vastgoedbeleggingen	3.234.548	3.212.855
Financieringen	1.671.802	1.683.379
Loan to value ratio	51,69%	52,40%

5.9.13.1 Verdere toelichting bij de evolutie van de schuldgraad

Zoals bepaald in de GVV-wetgeving, meer bepaald in artikel 24 van het GVV-KB, dient de GVV, wanneer haar geconsolideerde schuldgraad meer dan 50% bedraagt, een financieel plan op te stellen met een uitvoeringsschema waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de schuldgraad boven 65% van de geconsolideerde activa zou stijgen. Over dit financieel plan wordt een bijzonder verslag opgesteld door de commissaris, waarin bevestigd wordt dat deze laatste de wijze van opstelling van het plan geverifieerd heeft, met name wat betreft de economische grondslagen ervan, en dat de cijfers die dit plan bevat, overeenstemmen met die van de boekhouding van de GVV.

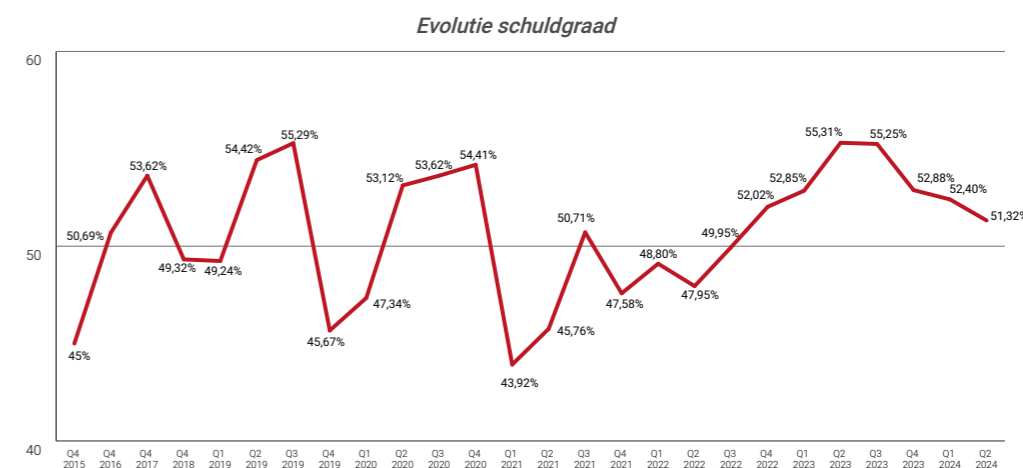
In de halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële verslagen dient te worden verantwoord hoe het financieel plan in de relevante periode werd uitgevoerd en hoe de GVV het plan in de toekomst zal uitvoeren.

Het financieel plan en het bijzonder verslag van de commissaris worden ter informatie aan de FSMA overgemaakt.

5.9.13.2 Evolutie schuldgraad

Op 30 juni 2024 bedraagt de geconsolideerde schuldgraad van Xior Student Housing NV 51,32% t.o.v. 52,88% per 31 december 2023. Hierdoor blijft de drempel van 50% overschreden. Naar aanleiding van de gewijzigde economische omstandigheden sinds het laatste kwartaal van 2022, streeft de Vennootschap nog meer naar een verantwoorde schuldenstructuur en beoogt op de lange termijn een schuldgraad van maximaal 50% (zie *eveneens Hoofdstuk 4.4 Financieringsstrategie in het Jaarverslag 2023*).

Xior Student Housing NV werd erkend als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap op 24 november 2015 en deed haar beursintroductie op 11 december 2015. Sindsdien heeft de schuldgraad volgende evolutie gekend:



Ingevolge de uitvoering van de overtuigde en bekende groeistrategie van Xior Student Housing NV, is de schuldgraad sinds 31 december 2022 opnieuw boven de 50% uitgestegen.

Op basis van de schuldgraad van 51.32% per 30 juni 2024 heeft Xior Student Housing nog een bijkomend investeringspotentieel van ca. 1.340 MEUR, zonder hierbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden. Met een huidige gecommiteerde pipeline ter waarde van ca. 28 MEUR voor 2024, ligt dit met andere woorden significant onder de wettelijke grens van 65%. De ruimte voor nieuwe investeringen bedraagt ca. 745 MEUR alvorens de 60%-drempel te overschrijden.

De waardering van de vastgoedportefeuille heeft eveneens een impact op de schuldgraad. Rekening houdend met de kapitaalbasis per 30 juni 2024, zou de maximale schuldgraad van 65% pas overschreden worden bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedportefeuille van ongeveer 723 MEUR of 22,4% t.o.v. de vastgoedportefeuille van 3.234 MEUR op 30 juni 2024.

Xior Student Housing NV wil haar schuldgraad in de huidige marktomstandigheden verlagen naar een niveau onder de 50%, maar is van oordeel dat de huidige schuldgraad zich niet op een alarmerend niveau bevindt en dat er nog marge is om eventuele waardedalingen van het vastgoed op te vangen.

5.9.13.3 Beleid betreffende de schuldgraad

Een bestendige groei van de Vennootschap veronderstelt een adequate financiering van dergelijke groei, in een sector die van nature kapitaalintensief is. Xior dient uiteraard rekening te houden met het reglementair kader gevormd door de GVV-Wetgeving, onder meer wat de regels inzake de maximale schuldgraad (wettelijk begrensd op 65%). Dit heeft als gevolg dat de Vennootschap, net zoals iedere andere openbare GVV, beperkt is in haar mogelijkheden qua autofinanciering.

Het beleid van Xior Student Housing NV bestaat zoals hoger gesteld uit het handhaven van een schuldgraad van maximaal 50%. Dit sluit niet uit dat de uitvoering van de groeistrategie of een daling van het vastgoed ten gevolge van een wijziging in de economische omstandigheden, zou kunnen leiden tot een tijdelijke overschrijding van deze schuldgraad tot boven de 55%. Omwille van de huidige economische omstandigheden en gegeven het feit dat de Vennootschap van oordeel is dat de schuldgraad onder de 50% zou moeten blijven, werden een aantal panden geïdentificeerd om te verkopen, om zo de nodige marge op de schuldgraad te behouden. Blijvende balansdiscipline blijft de kernfocus om de schuldratio terug te brengen tot ca. 50%. Noodzakelijke maatregelen van het management zijn in uitvoering en zullen verder worden voortgezet, een deel van het effect hiervan is reeds zichtbaar, maar een deel van het effect zal pas met vertraging zichtbaar worden. Xior blijft in dat verband ook verdere strategische opties, waaronder strategische desinvesteringen, partnerschappen

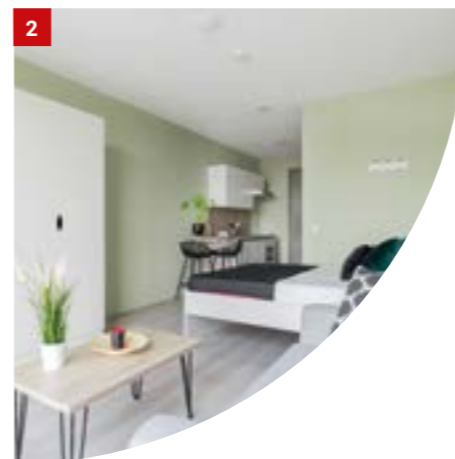
of joint ventures onderzoeken. Xior kondigde een desinvesteringproject aan van haar minst efficiënte, minst duurzame of niet-kernactiva om haar portefeuille te optimaliseren en haar schuldgraad onder controle te houden. De focus van dit programma ligt op het verkopen van minder presterende activa uit de portfolio, gebaseerd op hun operationele efficiëntie en Xior's duurzaamheidsdoelstellingen. De eerste fase van dit desinvesteringprogramma met een totaal aan 202 MEUR² (2023/2024) geïdentificeerde activa is reeds volledig gerealiseerd. Deze activa werden ofwel reeds verkocht, of bevinden zich onder een overeenkomst/bindend bod, of onder exclusiviteit met een verwachte realisatie voor 31 december 2024. Xior bekijkt nog verder de desinvestering van andere assets voor een bedrag van ca. 100 MEUR. Xior zal verder de opportunistische verkoop van de minst efficiënte, minst duurzame of non-core assets blijven bekijken.

De Vennootschap zal in de toekomst weliswaar blijven streven naar een evenwichtige groei van zowel eigen als vreemd vermogen, in parallel met de verdere uitbouw van de vastgoedportefeuille. In dit verband kan ook worden verwezen naar de inbrengverrichtingen die door de Vennootschap reeds in het verleden werden doorgevoerd (cf. de inbrengverrichtingen van 26 maart 2018, 12 december 2018, 13 juni 2019, 18 juni 2020 resp. 7 oktober 2020, 15 september 2022, 25 april 2023, 26 juni 2024 en 5 juli 2024) en naar de kapitaalverhoging van juni 2018, oktober 2019, november 2020, maart 2021, december 2021 en december 2023. Dergelijke transacties hebben reeds geleid tot een versterking van het eigen vermogen en laten toe de portefeuille te doen groeien, met een gezonde combinatie van verschillende financieringsbronnen waarbij de schuldgraad onder controle wordt gehouden.

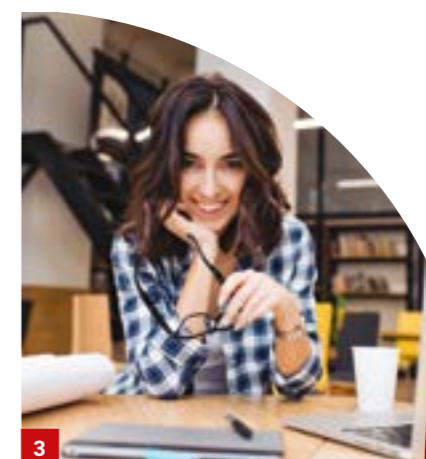
De schuldgraadbeheersing geniet uiteraard de permanente aandacht van Xior Student Housing NV, die op recurrente wijze (periodiek en ad hoc) het voorwerp uitmaakt van controle en monitoring, met inbegrip van toetsing aan interne budgetten en de opmaak van forecasts m.b.t. de resultatenrekening en simulaties van de schuldgraad. Daarbij wordt rekening gehouden met alle bestaande financiële verplichtingen zoals de afgesloten huurcontracten, financieringsovereenkomsten, financiële indekkingsinstrumenten, gecommiteerde acquisities, enz.



1



2



3

- 1 LUMIAR
Lissabon – Portugal
- 2 ZERNIKE TOREN
Groningen – Nederland
- 3 VAALS
Vaals – Nederland

² Rekening houdend met de gerealiseerde verkopen in 2022, zijn er reeds voor ca. 210 MEUR aan verkopen gerealiseerd of gecommiteerd.

5.9.13.4 Voorziene evolutie van de schuldgraad

Op basis van het huidig opgesteld financieel plan en rekening houdende met de voorziene capex voor 2024 en 2025 en met de geplande desinvesteringen, verwacht Xior Student Housing NV, behoudens onvoorziene omstandigheden, een schuldgraad die rond de 50% ligt, dit ten opzichte van 51,32 % per 30 juni 2024.

Bij deze inschatting is rekening gehouden met de volgende elementen:

- De uitvoering van de acquisitie *pipeline* en capex programma;
- De impact van de acquisitie van een gebouw in Krakau via inbreng in natura per 5 juli 2024;
- De rationalisatie van de vastgoedportefeuille waarbij bepaalde assets verkocht worden;
- De winstreservering rekening houdende met de voorziene winstverwachting voor 2024 en de dividenduitkering over het boekjaar 2024;
- Een stabiele waardering van de vastgoedportefeuille van de GVV.

Deze verwachting kan echter beïnvloed worden door het zich voordoen van onvoorziene gebeurtenissen. In dit opzicht wordt specifiek verwezen naar **Hoofdstuk 1 "Risicobeheer" in het Jaarverslag 2023**.

5.9.13.5 Besluit

De raad van bestuur van Xior Student Housing NV is van oordeel dat de schuldgraad niet boven de 65% zal uitstijgen.

Xior Student Housing NV zal de evolutie van de schuldgraad nauwgezet opvolgen. Indien bepaalde gebeurtenissen een bijsturing van de politiek van de openbare GVV zouden noodzaken, zal de Vennootschap niet nalaten om in een gepaste bijsturing te voorzien, die in voorkomend geval tevens het voorwerp zal uitmaken van de vereiste rapportering in het kader van de wettelijke regels inzake informatieverstrekking waaraan de Vennootschap onderworpen is.

5.9.14 RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS

In de loop van 2016-2023 werden een aantal panden verworven van derde partijen. Voor een aantal van deze panden werd een (gedeeltelijke) huurgarantie verstrekt door de verkopende partij. De duurtijd van deze huurgarantie varieert tussen de 12 en de 36 maanden vanaf overdrachtsdatum. Bij de Basecamp transactie werd een NOI-garantie verstrekt door de verkoper voor een periode van 12 tot 24 maanden.

5.9.15 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OMTRENT DE BEOORDELING VAN DE TUSSENTIJDSE VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE INFORMATIE VOOR DE PERIODE AFGESLOTEN OP 30 JUNI 2024

Inleiding

Wij hebben een beoordeling uitgevoerd van de in bijlage opgenomen tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten, bestaande uit de verkorte geconsolideerde balans, de geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening, het overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen, het geconsolideerd verkort kasstroomoverzicht en het detail van reserves over de periode van 6 maanden afgesloten op die datum, evenals de toelichtingen van Xior Student Housing NV en haar dochtervennootschappen (samen "de groep") op 30 juni 2024. De Raad van Bestuur is verantwoordelijk dat deze verkorte geconsolideerde financiële informatie is opgesteld en gepresenteerd in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid om een besluit te formuleren over deze verkorte geconsolideerde financiële informatie op basis van onze beoordeling.

Omvang van de beoordeling

Wij hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig de "International Standard on Review Engagements 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity". Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen aan hoofdzakelijk financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het toepassen van analytische en andere procedures van beoordeling. De reikwijdte van een beoordeling is substantieel kleiner dan een controle uitgevoerd volgens "International Standards on Auditing" en laat ons bijgevolg niet toe om met zekerheid te stellen dat we kennis hebben van alle belangrijke gegevens die zouden geïdentificeerd zijn indien we een volkomen controle zouden hebben uitgevoerd. Wij brengen dan ook geen controleoordeel tot uitdrukking.

Besluit

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons doet aannemen dat de bijgaande verkorte geconsolideerde financiële informatie, in alle van materieel belang zijnde opzichten niet opgesteld zou zijn in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Diegem, 7 augustus 2024

De commissaris

PwC Bedrijfsrevisoren BV
Vertegenwoordigd door

Jeroen Bockaert*

Bedrijfsrevisor

* Handelend in naam van Jeroen Bockaert BV

5.9.16 VERKLARING BIJ HET HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

Overeenkomstig artikel 13 §2, 3° van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007, verklaart de Raad van Bestuur van Xior Student Housing NV, dat, voor zover hen bekend:

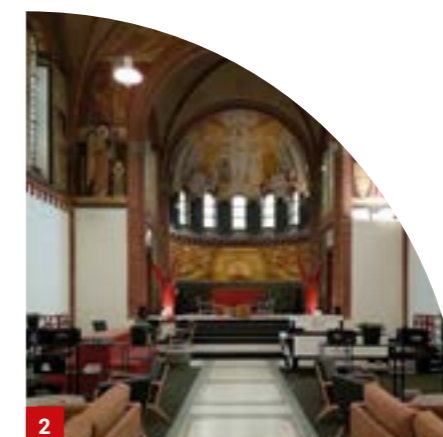
- de verkorte tussentijdse financiële staten, opgesteld op basis van grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming met IFRS en in overeenstemming met IAS 34 Tussentijdse Financiële Verslaggeving zoals aanvaard door de Europese Unie, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Xior Student Housing NV en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het tussentijds financieel verslag een getrouwe overzicht geeft van de voornaamste gebeurtenissen die zich tijdens de eerste zes maanden van het lopende boekjaar voordeden, het effect ervan op de verkorte financiële staten, de belangrijkste risicofactoren en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar, evenals de voornaamste transacties tussen de verbonden partijen (alsook alle wijzigingen ten opzichte van het meest recente jaarverslag) die in de eerste zes maanden van het lopende boekjaar hebben plaatsgevonden, en hun eventuele uitwerking op de verkorte financiële overzichten indien deze transacties materiële gevolgen hebben gehad voor de financiële positie of resultaten van Xior Student Housing NV.

5.9.17 TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN

Dit halfjaarverslag 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 Halfjaarverslag. Verklaringen in dit persbericht die gaan over voorbij 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.



1



2

1 ALMA
Brussel (Zaventem) – België

2 BONNEFANTEN
Maastricht – Nederland



IDENTITEITS KAART



Naam:	Xior Student Housing NV
Statuut:	Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap ('OGVV') naar Belgisch recht
Maatschappelijke Zetel:	Frankrijklei 64-68, 2000 Antwerpen
Tel:	+32 3 257 04 89
E-mail:	info@xior.be
Website:	www.xior.be
RPR:	Antwerpen, Afdeling Antwerpen
BTW:	BE 0547.972.794
Ondernemingsnummer:	0547.972.794
Oprichtingsdatum:	10 maart 2014
Vergunning als OGVV:	24 november 2015
Financiële jaarafsluiting:	31 december
Algemene vergadering:	Derde donderdag van de maand mei (10u00)
Notering:	Euronext Brussels – continumarkt
ISIN code:	BE0974288202 (XIOR)
Commissaris:	PwC Bedrijfsrevisoren BV – Culliganlaan 5, 1831 Machelen – vertegenwoordigd door de heer Jeroen Bockaert
Financiële dienstverlening:	ING België
Waarderingsdeskundigen:	Stadim, Cushman & Wakefield en CBRE

Feel at home!



Xior Student Housing NV,

Openbare GVV naar Belgisch recht (BE-REIT)

Frankrijklei 64-68, 2000 Antwerpen

BE 0547.972.794

(RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen)

www.xior.be | info@xior.be | T +32 3 257 04 89



www.xior.be



Volg ons op LinkedIn



Volg ons op Facebook



Volg ons op Twitter



Volg ons op Instagram



Volg ons op Tik Tok