



# 2023

HALFJAARLIJKS  
FINANCIEEL VERSLAG

  
STUDENT HOUSING



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](http://www.xior.be)) of op aanvraag bij de maatschappelijke zetel (Xior Student Housing NV, Frankrijklei 64-68, 2000 Antwerpen).

#### Alternatieve prestatie maatstaven en de term “EPRA winst”

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 Halfjaarsverslag*. De APM's zijn gemarkeerd met  en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie zoals vereist volgens de ESMA richtlijn.

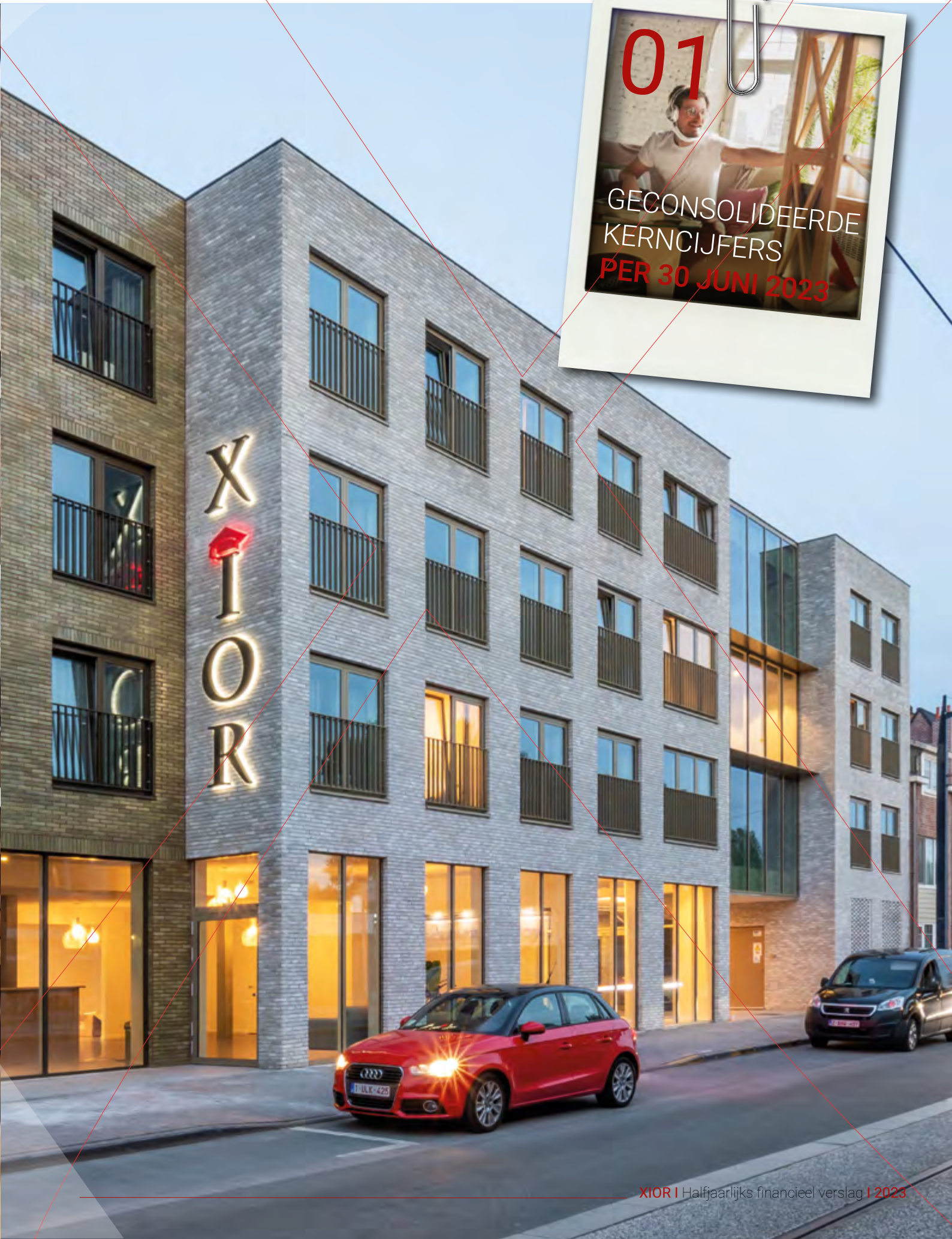
EPRA (*European Public Real Estate Association*) is een organisatie die de Europese beursgenoteerde vastgoedsector promoot, helpt ontwikkelen en vertegenwoordigt om zo het vertrouwen in de sector te bevorderen en investeringen in beursgenoteerd vastgoed in Europa te vergroten. Voor meer informatie over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



INHOUD

|           |                                                                                                                            |           |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>01</b> | <b>GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS PER 30 JUNI 2023</b>                                                                        | <b>7</b>  |
| <b>02</b> | <b>TUSSENTIJD'S BEHEERSVERSLAG</b>                                                                                         | <b>11</b> |
| 2.1       | Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste halfjaar van 2023                                            | 12        |
| 2.1.1     | Geconsolideerde balans                                                                                                     | 13        |
| 2.1.2     | Samenstelling van de schulden                                                                                              | 15        |
| 2.2       | Gegevens overeenkomstig het EPRA referentiesysteem                                                                         | 17        |
| 2.2.1     | EPRA Key Performance Indicatoren                                                                                           | 17        |
| 2.3       | Transacties en verwezenlijkingen                                                                                           | 21        |
| 2.3.1     | Transacties en verwezenlijkingen tijdens de eerste jaarhelft van 2023                                                      | 21        |
| 2.3.2     | Transacties en verwezenlijkingen na de eerste jaarhelft van 2023                                                           | 21        |
| 2.4       | Portfolio en pipeline update                                                                                               | 22        |
| 2.5       | Operationele & corporate update                                                                                            | 22        |
| 2.5.1     | Update verhuurseizoen: herbevestiging van sterke & unieke marktfundamenten                                                 | 22        |
| 2.5.2     | Update digitale transformatie & integratie: interne waardecreatie, delen van best practices en benutten van teamsynergieën | 22        |
| 2.5.3     | Update aandeelhoudersschap                                                                                                 | 22        |
| 2.5.4     | ESG update                                                                                                                 | 23        |
| 2.5.5     | Servicekosten Nederland                                                                                                    | 24        |
| 2.6       | Vooruitzichten voor de tweede jaarhelft van 2023                                                                           | 24        |
| 2.6.1     | Vooruitzichten voor de tweede jaarhelft van het boekjaar 2023                                                              | 24        |
| 2.7       | HET AANDEEL XIOR                                                                                                           | 25        |
| 2.7.1     | Het aandeel op Euronext Brussels                                                                                           | 25        |
| 2.7.2     | Aandeelhouderschap                                                                                                         | 27        |
| <b>03</b> | <b>RISICO'S VOOR DE RESTERENDE MAANDEN VAN 2023</b>                                                                        | <b>29</b> |
| <b>04</b> | <b>VASTGOEDVERSLAG</b>                                                                                                     | <b>33</b> |
| 4.1       | Vastgoedmarkt                                                                                                              | 34        |
| 4.1.1     | De markt waar Xior operationeel is                                                                                         | 34        |
| 4.1.2     | Evolutie studentenhuysvesting                                                                                              | 36        |
| 4.2       | Vastgoedportefeuille                                                                                                       | 37        |
| 4.2.1     | Samenvatting van de portefeuille                                                                                           | 37        |
| 4.2.2     | Beschrijving en spreiding van de vastgoedportefeuille                                                                      | 38        |
| 4.2.3     | Verslag van de Vastgoeddeskundigen Stadim, Cushman & Wakefield en CBRE per 30 juni 2023                                    | 46        |

|           |                                                                                                                                            |           |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>05</b> | <b>GECONSOLIDEERDE VERKORTE FINANCIËLE STATEN OVER HET EERSTE HALFJAAR VAN 2023</b>                                                        | <b>49</b> |
| 5.1       | Geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening                                                                                         | 50        |
| 5.2       | Overzicht van het totaalresultaat                                                                                                          | 52        |
| 5.3       | Verkorte geconsolideerde balans                                                                                                            | 53        |
| 5.4       | Geconsolideerd mutatie-overzicht van het eigen vermogen                                                                                    | 56        |
| 5.5       | Geconsolideerd verkort kasstroomoverzicht                                                                                                  | 60        |
| 5.6       | Toelichtingen                                                                                                                              | 61        |
| 5.6.1     | Grondslagen voor financiële verslaggeving - algemeen                                                                                       | 61        |
| 5.6.2     | Consolidatie                                                                                                                               | 61        |
| 5.7       | Segmentinformatie                                                                                                                          | 62        |
| 5.8       | Alternatieve prestatie indicatoren (APM's)                                                                                                 | 66        |
| 5.8.1     | Lexicon van de Alternatieve Prestatie-Indicatoren (Alternative Performance Measures – APM) die worden gehanteerd door Xior Student Housing | 66        |
| 5.9       | Overige toelichtingen                                                                                                                      | 72        |
| 5.9.1     | Vastgoedresultaat                                                                                                                          | 72        |
| 5.9.2     | Resultaat op de portefeuille                                                                                                               | 74        |
| 5.9.3     | Financieel resultaat                                                                                                                       | 75        |
| 5.9.4     | Vastgoedbeleggingen                                                                                                                        | 76        |
| 5.9.5     | Financiële vaste activa – Toegelaten afdekkingsinstrumenten                                                                                | 77        |
| 5.9.6     | Kapitaal                                                                                                                                   | 78        |
| 5.9.7     | Resultaat per aandeel                                                                                                                      | 80        |
| 5.9.8     | Financiële schulden                                                                                                                        | 80        |
| 5.9.9     | Financiële activa en verplichtingen                                                                                                        | 82        |
| 5.9.10    | Transacties met verbonden partijen                                                                                                         | 83        |
| 5.9.11    | Gebeurtenissen na balansdatum                                                                                                              | 83        |
| 5.9.12    | Consolidatieperimeter                                                                                                                      | 84        |
| 5.9.13    | Schuldgraad                                                                                                                                | 85        |
| 5.9.14    | Rechten en verplichtingen buiten balans                                                                                                    | 87        |
| 5.9.15    | Verslag van de Commissaris                                                                                                                 | 88        |
| 5.9.16    | Verklaring bij het halfjaarlijks financieel verslag                                                                                        | 89        |
| 5.9.17    | Toekomstgerichte verklaringen                                                                                                              | 89        |
| <b>06</b> | <b>IDENTITEITSKAART</b>                                                                                                                    | <b>91</b> |



Het eerste halfjaar van 2023 heeft betrekking op de periode van 1 januari 2023 tot 30 juni 2023.

De resultaten van het eerste halfjaar zijn als volgt:

- EPRA winst  van 0,92 EUR per aandeel<sup>1</sup> – 1,00 EUR per aandeel na correctie voor IFRIC 21
- EPRA winst  – deel van de groep van 0,92 EUR per aandeel<sup>1</sup> – 1,00 EUR per aandeel na correctie voor IFRIC 21
- EPRA winst  van 32.428 KEUR – 35.155 KEUR na correctie voor IFRIC 21
- EPRA winst  – deel van de groep van 32.202 KEUR – 34.929 KEUR na correctie voor IFRIC 21
- EPRA NAV  per aandeel – deel van de groep van 40,92 EUR t.o.v. 43,00 EUR per 31 december 2022
- EPRA NTA  per aandeel van 40,85 EUR t.o.v. 42,96 EUR per 31 december 2022

| Geconsolideerde resultatenrekening<br>(in KEUR)                                                                                            | 30/06/2023 | 30/06/2022 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Nettohuurresultaat                                                                                                                         | 69.310     | 49.782     |
| Vastgoedresultaat                                                                                                                          | 68.578     | 46.878     |
| Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille                                                                                   | 44.477     | 31.978     |
| Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)                                                 | -10.291    | -5.259     |
| EPRA winst                                              | 32.428     | 25.324     |
| EPRA winst na correctie IFRIC 21                        | 35.155     | 27.380     |
| EPRA winst – deel van de groep                          | 32.202     | 24.680     |
| EPRA winst – deel van de groep – na correctie IFRIC 21  | 34.929     | 26.736     |
| Resultaat op de portefeuille (IAS 40)                   | -22.528    | 145.683    |
| Herwaardering financiële instrumenten (niet-effectieve rente-indekkingen)                                                                  | -5.003     | 47.178     |
| Aandeel in het resultaat van joint ventures                                                                                                | 138        | 263        |
| Uitgestelde belastingen                                                                                                                    | 3.874      | -15.230    |
| Nettoresultaat (IFRS)                                                                                                                      | 8.909      | 203.218    |

|                                   | 30/06/2023 | 30/06/2022 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Aantal verhuurbare studentenunits | 18.225     | 13.992     |

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 halfjaarsverslag. De definities van de APM's, alsook de reconciliatie-tabellen en doelstelling worden in **Hoofdstuk 5.8 van dit Halfjaarsverslag** weergegeven. De APM's worden aangeduid met een .

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

<sup>2</sup> 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 tussentijd, 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 zal gefaseerd plaatsvinden: 50% op 31 maart 2024 en 50% op 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 is werd deze als verplichting opgenomen in de balans per 30 juni 2023. 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 2023 een impact van ca. 1% op de schuldgraad.

<sup>3</sup> Zonder rekening te houden met de lopende desinvesteringen tot deze volledig gerealiseerd zijn.

- Nettohuurresultaat van 69.310 KEUR over H1 2023

- LfL huurgroei op recordniveau van +5,64% j-o-j

- Nettoresultaat (IFRS) over H1 2023 van 8.909 KEUR

- LTV van 54,43% t.o.v. 51,39% op 31/12/2022.

- Schuldgraad van 55,31% t.o.v. 52,02% per 31 december 2022. Schuldgraad zou 54,29% bedragen indien de earn-out<sup>2</sup> verplichting t.o.v. eigen vermogen zou geboekt worden

- Bezettingsgraad van 98% t.o.v. 98% voor H1 2022

- Vastgoedportefeuille stijgt tot 3.132 MEUR, d.i. een stijging van 3,49% t.o.v. 31 december 2022. Indien alle acquisities en herontwikkelingen in de gecommiteerde pipeline gerealiseerd worden, stijgt de portefeuille naar ca. 3.6 miljard EUR, met meer dan 26.100 verhuurbare studentenunits.<sup>3</sup>

| Geconsolideerde balans<br>(in KEUR)                  | 30/06/2023 | 31/12/2022 |
|------------------------------------------------------|------------|------------|
| Eigen vermogen                                       | 1.452.544  | 1.486.461  |
| Eigen vermogen – deel van de groep                   | 1.452.035  | 1.486.268  |
| Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen <sup>4</sup> | 3.132.453  | 3.026.885  |
| Loan-to-Value                                        | 54,43%     | 51,39%     |
| Schuldgraad (GVV-Wet) <sup>5</sup>                   | 55,31%     | 52,02%     |
| Schuldgraad met earn-out in equity                   | 54,29%     |            |

| Kerncijfers per aandeel<br>(in EUR)                                                                                                                                          | 30/06/2023 | 30/06/2022 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Aantal aandelen                                                                                                                                                              | 35.618.161 | 28.011.322 |
| Gewogen gemiddelde aantal aandelen <sup>6</sup>                                                                                                                              | 35.072.965 | 28.011.322 |
| EPRA winst per aandeel (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen)                  | 0,92       | 0,90       |
| EPRA winst – na correctie IFRIC 21                                                        | 1,00       | 0,98       |
| EPRA winst per aandeel – deel van de groep                                                | 0,92       | 0,88       |
| EPRA winst per aandeel – deel van de groep – na correctie IFRIC 21                        | 1,00       | 0,95       |
| Resultaat op de portefeuille (IAS 40) (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen)  | -0,64      | 5,20       |
| Herwaardering financiële activa en passiva (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen)                                                                                 | -0,14      | 1,69       |
| Nettoresultaat per aandeel (IFRS) (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen)                                                                                          | 0,25       | 7,25       |
| Slotkoers van het aandeel                                                                                                                                                    | 27,25      | 41,55      |
| Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) (op basis van het aantal uitstaande aandelen)                                                                                           | 40,78      | 42,21      |
| Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) (op basis van het aantal uitstaande aandelen) – deel van de groep                                                                       | 40,77      | 41,47      |

<sup>4</sup> 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.

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

<sup>6</sup> Aandelen worden meegerekend vanaf het moment van uitgifte.



## 2.1 TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATEN OVER HET EERSTE HALFJAAR VAN 2023

Het nettohuurresultaat bedraagt 69.310 KEUR in het eerste halfjaar van 2023 t.o.v. 49.782 KEUR in het eerste halfjaar van 2022. Dit is een stijging van 39%. Dit nettohuurresultaat zal in de loop van 2023 nog toenemen, vermits enkele panden in aanbouw of verbouwing zijn die pas vanaf september 2023 of oktober 2023 huurinkomsten zullen opleveren of net zijn aangekocht en dus pas volledig tot het resultaat zullen bijdragen in de tweede jaarhelft.

Dit betreft voornamelijk volgende panden:

- City Lofts, Leeuwarden: dit pand wordt opgeleverd in Q3 en zal vanaf dan huurinkomsten genereren;
- Sint-Pietersplein, Gent: dit pand wordt opgeleverd in Q3 en zal vanaf dan huurinkomsten genereren;
- Hertz, Hasselt: dit pand wordt opgeleverd in Q3 en zal vanaf dan huurinkomsten genereren;
- Lumiar, Lissabon: dit pand wordt opgeleverd in Q3 en zal vanaf dan huurinkomsten genereren;
- Beide Basecamp projecten Aarhus en Malmö worden opgeleverd over de zomer en zullen vanaf oplevering huurinkomsten genereren;
- Pontoneros, Zaragoza: dit pand wordt deels opgeleverd in Q3 en zal vanaf dan gedeeltelijk huurinkomsten genereren.

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 98% over het eerste halfjaar van 2023 t.o.v. 98% over het eerste halfjaar van 2022.

Het vastgoedresultaat bedraagt 68.578 KEUR per 30 juni 2023 (46.878 KEUR per 30 juni 2022) en het operationeel vastgoedresultaat bedraagt 53.420 KEUR (37.453 KEUR per 30 juni 2022). De vastgoedkosten (15.158 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.

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 2023 een provisie opgenomen voor het volledige jaar 2023 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 2023, 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 2023 verhogen ten belope van een bedrag van 2.727 KEUR. In die hypothese zou de EPRA winst – de – deel van de groep 34.929 KEUR bedragen.

De algemene kosten bedragen 9.891 KEUR t.o.v. 5.487 KEUR per 30 juni 2022. De toename is voornamelijk toe te schrijven aan een verhoging van de "abonnementstaks" ten gevolge van de kapitaalverhogingen van 2022, een toename in de personeelskosten (aanwerving van extra personeel op HQ en ontslagvergoedingen) en een toename in adviseurskosten (juristen, taks adviseurs en compliance) 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 "variëties 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 "variëties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen".

De variatie in de Reële Waarde tussen 1 januari 2023 en 30 juni 2023 werd geboekt onder negatieve of positieve variatie op vastgoedbeleggingen. Netto was er een negatieve variatie op vastgoedbeleggingen (-20.577 KEUR). De herwaarderingen bleven in belangrijke mate stabiel in het eerste halfjaar dankzij het positieve effect van de huurgroei. De herwaardering van de portefeuille bleef beperkt tot slechts -0,66% (vs. Q4 2022).

Het financieel resultaat bedraagt -15.295 KEUR (41.919 KEUR per 30 juni 2022). Dit resultaat bevat voornamelijk de interesten op de leningen (-14.934 KEUR), opbrengsten van toegelaten afdekkingsinstrumenten (5.021 KEUR), bankkosten

en andere commissies (-706 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 (-5.003 KEUR). De marktwaarde van deze indekkingsinstrumenten wordt rechtstreeks in de resultatenrekening geboekt. De gemiddelde financieringskost bedraagt 2,4% voor het eerste halfjaar van 2023 (1,69% per 30/06/2022).

Het resultaat voor belastingen bedraagt 6.792 KEUR. Vennootschapsbelastingen bedragen 1.758 KEUR. Dit betreft voornamelijk de belastingen op het resultaat van de vaste inrichting in Nederland, de Nederlandse dochtervennootschappen en de belastingen op de Poolse dochtervennootschappen. Anderzijds werden er provisies voor uitgestelde belastingen geboekt ten belope van 3.874 KEUR (activa).

| In KEUR                                               | 30/06/2023 | Per aandeel | 30/06/2022 | Per aandeel |
|-------------------------------------------------------|------------|-------------|------------|-------------|
| EPRA winst                                            | 32.428     | 0,92        | 25.324     | 0,90        |
| EPRA winst – na correctie IFRIC 21                    | 35.155     | 1,00        | 27.380     | 0,98        |
| EPRA winst – deel van de groep                        | 32.202     | 0,92        | 24.680     | 0,88        |
| EPRA winst –deel van de groep – na correctie IFRIC 21 | 34.929     | 1,00        | 26.736     | 0,95        |

### 2.1.1

#### GECONSOLIDEERDE BALANS

Op 30 juni 2023 bestaat de portefeuille uit 18.225 verhuurbare studentenunits. Dit resulteert in een waardering van de vastgoedportefeuille ten belope van 3.132.453 KEUR per 30 juni 2023, wat een stijging van 3,5% of 105.568 KEUR vertegenwoordigt t.o.v. 31 december 2022 (3.026.885 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), het project Pontoneros te Zaragoza (ES), het project te Malmö, Zweden en het project te Aarhus, Denemarken, de acquisitie en ontwikkeling van Tweebaksmarkt te Leeuwarden (NL) en de acquisitie van een up and running studentencomplex in Avenue des Combattants te Namen (BE).

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. 3.6 miljard EUR, met meer dan 26.108 verhuurbare studentenunits.<sup>7</sup>

Per 30 juni 2023 bestaat de portefeuille uit 159 panden (incl. committed pipeline) met 26.108 studentenkamers, waarvan 7.883 units, of 30%, nog in aanbouw waren of nog moeten worden

Het nettoresultaat bedraagt 8.909 KEUR (203.218 KEUR per 30 juni 2022), en bevat – naast EPRA winst – ook de negatieve impact van de variatie in de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille voor een bedrag van -20.577 KEUR, het resultaat van het eerste consolidatieverschil op de acquisities van H1 (-1.951 KEUR), de negatieve impact van de reële waarde van financiële activa en passiva voor -5.003 KEUR, het aandeel in het resultaat van de joint ventures (138 KEUR), en de positieve impact van de uitgestelde belastingen m.b.t. IAS correcties voor 3.874 KEUR per 30 juni 2023.

De EPRA winst bedraagt 32.428 KEUR (25.324 KEUR per 30/06/2022). 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 2023, zijnde 35.072.965.

gereconverteerd naar studentenkamers. De panden die dienen gereconverteerd te worden naar studentenunits zullen vanaf 2023/2026 volledig bijdragen in het huurresultaat. Momenteel genereren bepaalde van deze panden huurinkomsten uit de verhuur van kantoren.

De vlottende activa bedragen 124.054 KEUR en zijn gestegen met 52.916 KEUR t.o.v. 31 december 2022. Deze stijging is voornamelijk te wijten aan een toename van de overgedragen kosten. In het kader van de postponement van de acquisitie van Basecamp werd er op 25 april 2023 reeds betaald voor deze acquisitie via de uitgifte van nieuwe aandelen. De kapitaalverhoging bedroeg ca. 38 MEUR, 29,5 MEUR was hiervan reeds geboekt per 31 december 2022 als premie voor het bekomen van de Basecamp portefeuille – *de portfolio premium*. Er wordt verwezen naar *Hoofdstuk 5.2.1 van het Jaarverslag 2022*. Het restant (8,5 MEUR) is voor de acquisitie van de resterende Basecamp entiteiten, vermits deze nog niet werden aangekocht, maar wel werden betaald, werd dit bedrag onder de overlopende rekeningen geboekt. Bij effectieve acquisitie van de Basecamp entiteiten zal dit bedrag aan die entiteiten worden toegewezen. Verder werd de earn-out verplichting geactiveerd en geboekt, deze moet nog toegewezen worden aan de nieuwe investeringsopportuniteiten van zodra die worden aangekocht. In afwachting hiervan werd dit bedrag (34 MEUR) geboekt onder de overlopende rekeningen. Er wordt eveneens verwezen naar overige langlopende en kortlopende verplichtingen.

<sup>7</sup> Zonder rekening te houden met de lopende desinvesteringen tot deze volledig gerealiseerd zijn.

Ze betreffen voornamelijk:

- Nog te innen handelsvorderingen (3.025 KEUR): voornamelijk nog te ontvangen huurgelden;
- Belastingvorderingen en andere vorderingen (48.810 KEUR): dit betreft voornamelijk voorafbetalingen voor Nederlandse vennootschapsbelastingen en terug te vorderen BTW (10.474 KEUR), de vordering op Lumiar, de joint venture vennootschap waarin het project te Lissabon, Portugal wordt ontwikkeld (15.145 KEUR) en vooruitbetaalde contractvergoedingen voor de projectontwikkelingen. Verder zijn hierin ook vooruitbetalingen m.b.t. projectontwikkelingen en meubilair opgenomen;
- Kas en kasequivalenten aangehouden door de verschillende entiteiten (9.916 KEUR).
- Overlopende rekeningen (62.303 KEUR) met voornamelijk over te dragen kosten vastgoed (45.926 KEUR) – zie hierboven, verkregen opbrengsten vastgoed (3.368 KEUR), verkregen huurgaranties (7.200 KEUR), vooruitbetaalde kosten (2.943 KEUR) en af te rekenen servicekosten Nederland (2.866 KEUR).

Het eigen vermogen – deel van de groep – bedraagt 1.452.035 KEUR per 30 juni 2023 (1.486.268 KEUR per 31 december 2022).

De nettoactiefwaarde per aandeel (EPRA NAV) nam af met 4,82% op 30 juni 2023 tot 40,93 EUR t.o.v. 43,01 EUR per 31 december 2022. De daling is voornamelijk het gevolg van de uitbetaling van het dividend over boekjaar 2022 in mei 2023.

De lange termijn verplichtingen zijn toegenomen met 174.790 KEUR t.o.v. 31 december 2022. Per 30 juni 2023 bedroeg de loan-to-value 54,43% t.o.v. 51,39% per 31 december 2022 en bedroeg de schuldgraad (GVV-KB) per 30 juni 2023 55,31% t.o.v. 52,02% per 31 december 2022. De schuldgraad zou 54,29% bedragen indien de earn-out verplichting t.o.v. eigen vermogen zou geboekt worden. Zie ook hieronder voor meer toelichting.

Andere langlopende verplichtingen betreffen voornamelijk 17 MEUR voor het lange termijn deel van de earn-out vergoeding. Het korte termijn deel – te betalen per 31 maart 2024 werd onder overige kortlopende verplichtingen geboekt.

De totale vergoeding voor de overname van de Basecamp beheer -en ontwikkelactiviteiten bestond uit een initiële vergoeding en een earn-out van 34 MEUR indien aan de earn-out voorwaarden werd voldaan. In tussentijd, 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 zal gefaseerd plaatsvinden: 50% op 31 maart 2024 en 50% op 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 is werd deze als verplichting opgenomen in de balans per 30 juni 2023. 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 2023 een impact van ca. 1% op de schuldgraad.

De kortlopende verplichtingen bedragen 275.747 KEUR. Dit is een stijging van 19.200 KEUR t.o.v. 31 december 2022.

De kortlopende verplichtingen bestaan voornamelijk uit korte termijn leningen (155.787 KEUR), de openstaande leveranciers-schulden (30.197 KEUR), voorschotten ontvangen van huurders (3.846 KEUR), BTW-, belasting- en sociale schulden (23.921 KEUR), waarborgen ontvangen van huurders (19.799 KEUR), nog te betalen prijs m.b.t. de resterende aandelen van de joint ventures (5.476 KEUR), een te betalen erfpachtvergoeding (4.000 KEUR), korte termijn deel van de earn-out verplichting (17.000 KEUR) en overlopende rekeningen voor 13.264 KEUR. De overlopende rekeningen passief (13.264 KEUR) betreffen voornamelijk vooruitgefactureerde huuropbrengsten (2.818 KEUR), toe te rekenen interestkosten (2.049 KEUR), provisies (algemene) kosten (1.410 KEUR), toe te rekenen projectkosten (3.537 KEUR) en provisies voor vastgoedbelastingen (2.466 KEUR).

2.1.2

SAMENSTELLING VAN DE SCHULDEN

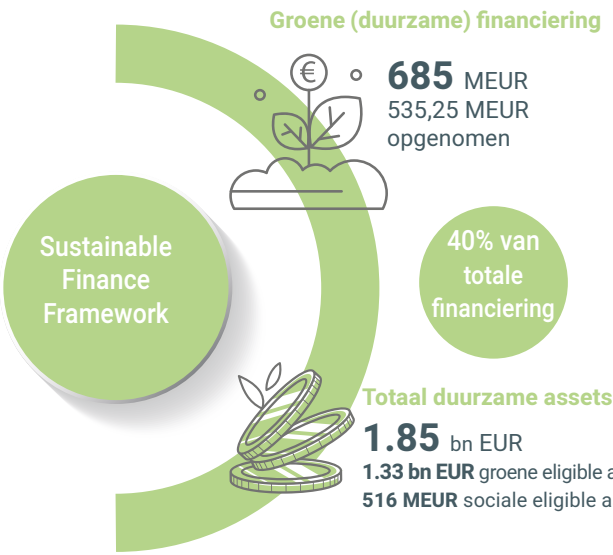
Per 30 juni 2023 had de Vennootschap financieringsovereenkomsten afgesloten met 19 kredietverstrekkers voor een bedrag van 1.722 MEUR. Per 30 juni 2023 had de Vennootschap voor 1.652 MEUR aan financieringen opgenomen. Van het niet opgenomen deel wordt 50,25 MEUR als backup gehouden voor het opgenomen bedrag aan CP.

De vennootschap tracht de looptijd van de leningen te spreiden, waarbij de gemiddelde looptijd 4,28 jaar bedraagt per 30 juni 2023.

Xior heeft een aantal duurzame leningen en obligatieleningen afgesloten voor een totaal bedrag van 685 MEUR, waarvan 535,25 MEUR is opgenomen per 30 juni 2023.

Begin 2023 kondigde Xior aan dat ze haar ‘Green Finance Framework’ heeft aangepast naar een ‘Sustainable Finance Framework’ in het licht van stijgende prijzen en bezorgdheid over betaalbare studentenhuisvesting. Het nieuwe Sustainable Finance Framework omvat niet alleen mileucriteria (E) om haar meest groene activa te financieren, maar omvat nu 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 1,33 miljard EUR aan ‘groene eligible assets’ en 516 MEUR aan ‘sociale eligible assets’ (goed voor een totaal van ca. 1,85 miljard EUR) die kunnen gefinancierd worden met duurzame leningen per 30 juni 2023.



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 volgende 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 9.3.4 Duurzame gebouwen in duurzame gemeenschappen - Duurzame assets en Sustainable Finance Framework van het Jaarlijks Financieel Verslag 2022*.

Verder is Xior in belangrijke mate beschermd tegen een stijgend renteklimaat door de langetermijn dekking van haar bestaande schuldpositie, waarbij per 30 juni 2023 81% van de opgenomen financieringen (1.705 MEUR) zijn ingedekt voor een looptijd van 5,9 jaar hetzij via *Interest Rate Swap* overeenkomsten (884 MEUR), hetzij via vastrentende interestvoeten (500 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 vervaldag komen van individuele financieringen geen bijkomend intrestrisico tot gevolg.

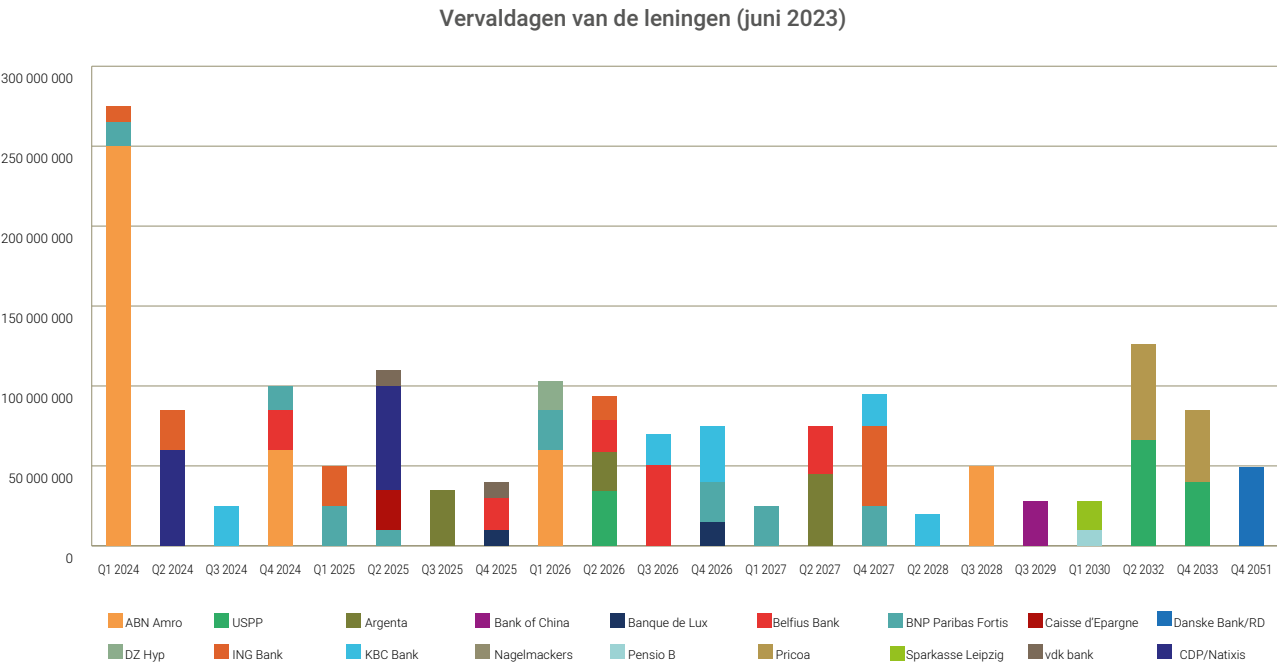
De gemiddelde financieringskost<sup>1</sup> over H1 2023 bedraagt 2,4% (2022: 1,69%).

De belangrijkste convenanten die de Vennootschap in het kader van deze financieringsovereenkomsten 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 2023 bedraagt 55,31%. 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).

Per 30 juni 2023 bedroeg de gemiddelde looptijd van de uitstaande leningen 4,28 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.



In bovenstaande grafiek zijn de leningen met kwartaalaflossingen en CP notes niet opgenomen, vermits de grafiek dan niet meer leesbaar zou zijn. Het betreft een lening van Stratos bij ING met een kwartaalaflossing van ca. 220 KEUR, leningen van de UHUB entiteiten bij Santander met een maandaflossing van ca. 114 KEUR en een lening voor Leipzig met een maandaflossing van ca. 55 KEUR.

## 2.2 GEGEVENS OVEREENKOMSTIG HET EPRA REFERENTIESYSTEEM<sup>8</sup>

### 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.

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                          | 30/06/2023 |                     |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------|
| EPRA metrics                             | Definitie                                                                                                                                                                                                                                                | in KEUR    | EUR per aandeel     |
| EPRA winst                               | Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.                                                                                                                                                                               | 32.428     | 0,92                |
| EPRA NAW                                 | Netto actiefwaarde (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.                   | 1.458.022  | 40,93               |
| EPRA NNNAW                               | EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.                                                                                                   | 1.452.544  | 40,78               |
| 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.                                                                                                                 | 1.637.355  | 45,97               |
| EPRA Net Tangible Asset (NTA)            | Veronderstelt dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van onvermijdelijke uitgestelde belasting zich kristaliseren.                                                                                                           | 1.455.049  | 40,85               |
| 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. | 1.534.556  | 43,08               |
|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                          |            | %                   |
| EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten) | EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten.                                                                                                                                                                            |            | 36,2% <sup>9</sup>  |
| EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten) | EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten.                                                                                                                                                                            |            | 35,7% <sup>10</sup> |

<sup>8</sup> Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practice Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>9</sup> EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten) na correctie voor IFRIC 21 bedraagt 32,2%.

<sup>10</sup> EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten) na correctie voor IFRIC 21 bedraagt 31,7%.

| EPRA winst per aandeel                                           | 30/06/2023 | 30/06/2022 |
|------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Nettoresultaat                                                   | 8.909      | 203.218    |
| Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen          | 20.577     | -146.472   |
| Ander portefeuilleresultaat                                      | 1.951      | 789        |
| Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen                    | 0          | 0          |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva    | 5 003      | -47 178    |
| Aandeel in het resultaat van join ventures                       | -138       | -263       |
| Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40                            | -3.874     | 15.230     |
| Gewogen gemiddelde aantal aandelen                               | 35.072.965 | 28.011.322 |
| EPRA winst per aandeel                                           | 0,92       | 0,90       |
| EPRA winst per aandeel – deel van de groep                       | 0,92       | 0,88       |
| Impact IFRIC 21                                                  | 2.727      | 2.056      |
| EPRA winst per aandeel na correctie IFRIC 21                     | 1,00       | 0,98       |
| EPRA winst per aandeel – deel van de groep na correctie IFRIC 21 | 1,00       | 0,95       |

| EPRA kost ratio                                                | 30/06/2023 | 30/06/2022 |
|----------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Algemene kosten                                                | 9.891      | 5.487      |
| Waardeverminderingen op handelsvorderingen                     | 35         | 450        |
| Vastgoedkosten                                                 | 15.158     | 9.424      |
| EPRA kosten (incl. leegstandskosten)                           | 25.084     | 15.361     |
| Leegstandskosten                                               | 345        | 306        |
| EPRA kosten (excl. leegstandskosten)                           | 24.739     | 15.055     |
| Bruto huurinkomsten                                            | 69.344     | 50.232     |
| EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)                       | 36,2%      | 30,6%      |
| EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)                       | 35,7%      | 30,0%      |
| Impact IFRIC 21                                                | 2.727      | 2.056      |
| EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten) na correctie IFRIC 21 | 32,2%      | 26,5%      |
| EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten) na correctie IFRIC 21 | 31,7%      | 25,9%      |

| Per 30/06/2023                                                                      | EPRA NRV   | EPRA NTA   | EPRA NDV   | EPRA NAW   | EPRA NNAW  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen | 1.452.035  | 1.452.035  | 1.452.035  | 1.452.035  | 1.452.035  |
| Minderheidsbelangen                                                                 | XXXXXXXXXX | XXXXXXXXXX | XXXXXXXXXX | 509        | 509        |
| IN MINDERING                                                                        |            |            |            |            |            |
| Uitgestelde belastingen in relatie tot FV winsten op IP                             | 64.822     | 64.822     | XXXXXXXXXX | 64.822     | XXXXXXXXXX |
| FV van de financiële instrumenten                                                   | -59.344    | -59.344    | XXXXXXXXXX | -59.344    | XXXXXXXXXX |
| Immateriële vaste Activa per IFRS BS                                                | XXXXXXXXXX | 2.464      | XXXXXXXXXX | XXXXXXXXXX | XXXXXXXXXX |
| TOEVOEGEN                                                                           |            |            |            |            |            |
| FV van vastrentende schulden                                                        | XXXXXXXXXX | XXXXXXXXXX | 82.521     | XXXXXXXXXX | XXXXXXXXXX |
| Belastingen op overdracht van onroerende goederen                                   | 179.842    | nvt        | XXXXXXXXXX | XXXXXXXXXX | XXXXXXXXXX |
| NAV                                                                                 | 1.637.355  | 1.455.049  | 1.534.556  | 1.458.022  | 1.452.544  |
| Volledig verwaterd aantal aandelen                                                  | 35.618.161 | 35.618.161 | 35.618.161 | 35.618.161 | 35.618.161 |
| NAV per aandeel                                                                     | 45,97      | 40,85      | 43,08      | 40,93      | 40,78      |
| NAV per aandeel – deel van de groep                                                 | 45,97      | 40,85      | 43,08      | 40,92      | 40,77      |

| Aanvullende uitgestelde belasting toelichting indien gekozen wordt voor optie (i) of (ii)                                              | Fair Value | % t.o.v. 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 | 3.132.453  | 100                       | 100                             |
| Portefeuille die onderworpen is aan een gedeeltelijke uitgestelde belasting en aan fiscale structurering                               | 0          | 0                         | 0                               |

| Per 31/12/2022                                                                      | EPRA NRV   | EPRA NTA   | EPRA NDV   | EPRA NAW   | EPRA NNAW  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen | 1.486.268  | 1.486.268  | 1.486.268  | 1.486.268  | 1.486.268  |
| Minderheidsbelangen                                                                 | XXXXXXXXXX | XXXXXXXXXX | XXXXXXXXXX | 193        | 193        |
| IN MINDERING                                                                        |            |            |            |            |            |
| Uitgestelde belastingen in relatie tot FV winsten op IP                             | 72.572     | 72.572     | XXXXXXXXXX | 72.572     | XXXXXXXXXX |
| FV van de financiële instrumenten                                                   | -64.347    | -64.347    | XXXXXXXXXX | -64.347    | XXXXXXXXXX |
| Immateriële vaste Activa per IFRS BS                                                | XXXXXXXXXX | 1.506      | XXXXXXXXXX | XXXXXXXXXX | XXXXXXXXXX |
| TOEVOEGEN                                                                           |            |            |            |            |            |
| FV van vastrentende schulden                                                        | XXXXXXXXXX | XXXXXXXXXX | 85.939     | XXXXXXXXXX | XXXXXXXXXX |
| Belastingen op overdracht van onroerende goederen                                   | 143.285    | nvt        | XXXXXXXXXX | XXXXXXXXXX | XXXXXXXXXX |
| NAV                                                                                 | 1.637.778  | 1.492.987  | 1.572.207  | 1.494.686  | 1.486.461  |
| Volledig verwaterd aantal aandelen                                                  | 34.752.543 | 34.752.543 | 34.752.543 | 34.752.543 | 34.752.543 |
| NAV per aandeel                                                                     | 47,13      | 42,96      | 45,24      | 43,01      | 42,77      |
| NAV per aandeel – deel van de groep                                                 | 47,13      | 42,96      | 45,24      | 43,00      | 42,77      |

|                                                                                                                                        | Fair Value | % t.o.v. 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 | 3.026.885  | 100                       | 100                             |
| Portefeuille die onderworpen is aan een gedeeltelijke uitgestelde belasting en aan fiscale structurering                               | 0          | 0                         | 0                               |

## 2.3 TRANSACTIES EN VERWEZENLIJKINGEN

### 2.3.1

#### TRANSACTIES EN VERWEZENLIJKINGEN TIJDENS DE EERSTE JAARHEFT VAN 2023

##### 2.3.1.1 Algemeen Closing Rue Mélot Namen

In 2019 werd een overeenkomst getekend voor de aankoop van een te ontwikkelen studentencomplex in Namen. Na de ontwikkeling zou dit gebouw door Xior worden aangekocht. Het gebouw werd ondertussen opgeleverd en bijgevolg vond op 9 januari 2023 de overdracht plaats van de aandelen van de vennootschap AXS Namur IV (ondertussen werd de naam gewijzigd in Xior Namen).

##### Beëindiging van de intentieovereenkomst tot overname Aachen BlueGate

Op 22 februari 2023 kondigde Xior de beëindiging aan van de eerder aangekondigde intentieovereenkomst tot overname van het project Aachen BlueGate (totale investeringswaarde 150 MEUR). De overeenkomst werd met wederzijdse instemming en zonder compensatie beëindigd. Bijgevolg zal de in Q3/Q4 2023 geplande investering niet plaatsvinden. Voor meer informatie, zie het persbericht van 22 februari 2023.

##### Xior oefent uitstelrecht finale deel Basecamp transactie uit

Op 31 maart 2023 meldde Xior dat het, zoals voorzien in de transactiedocumentatie voor de Basecamp transactie, gebruik heeft gemaakt van het recht van uitstel voor het laatste deel van deze transactie, bestaande uit de overname van de management- en ontwikkelingsmaatschappijen van de Basecamp groep, voor minimaal zes maanden en maximaal één jaar. Als gevolg van het invoeren van dit uitstelrecht zal Xior de eerste tranche van de overnameprijs, ca. 36 MEUR, vergoeden in aandelen tegen een uitgifteprijs van 44 EUR per aandeel op 25 april 2023. Het uitstel van dit laatste deel van de Basecamp transactie heeft geen invloed op de eerder aangekondigde winst- en dividendverwachting voor 2023, namelijk 2,20 EUR EPS en 1,76 EUR DPS en heeft geen negatief effect op de schuldgraad. Zie voor meer informatie het persbericht van 31 maart 2023.

##### Kapitaalverhoging van ca. 38 MEUR

Op 25 april 2023 vond een kapitaalverhoging van ca. 38 MEUR plaats wat resulteerde in de uitgifte van 865.618 nieuwe aandelen tegen een uitgifteprijs van 44 EUR per aandeel. Deze kapitaalverhoging vond plaats in het kader van het laatste deel van de Basecamp transactie, met name de inbreng van de Basecamp-management en de ontwikkelingsactiviteiten. Het overgrote deel van deze aandelen is ook onderworpen aan een lock-up van 6 maanden, zoals beschreven in de verrichtingsnota van 13 september 2022. De nieuwe aandelen noteren vanaf 27 april 2023 op de beurs.

<sup>11</sup> Rekening houdende met een bevrijdende roerende voorheffing van 30%.

##### 2.3.1.2 Jaarlijkse algemene vergadering

Op 19 mei 2023 vond de jaarlijkse algemene vergadering van Xior Student Housing NV plaats, waarop onder meer de jaarrekeningen over 2022 werden goedgekeurd. De Algemene Vergadering gaf onder meer haar goedkeuring aan de uitkering van een dividend van 1,6560 EUR bruto of 1,1592 EUR netto<sup>11</sup> per aandeel (rekening houdend met de dividendgerechtigheid van (resp. coupons die onthecht werden van) de aandelen, vertegenwoordigd door coupon nr. 21 (ten belope van 1,1660 EUR bruto) en coupon nr. 22 (ten belope van 0,4900 EUR bruto).

### 2.3.2

#### TRANSACTIES EN VERWEZENLIJKINGEN NA DE EERSTE JAARHEFT VAN 2023

Er hebben zich geen belangrijke transacties en verwezelijkingen voorgedaan na afsluiting van het boekjaar.

2.4 PORTFOLIO EN PIPELINE UPDATE

Voor de update over het desinvesteringsprogramma, pijplijn en waarderingsyields wordt verwezen naar het persbericht dat samen

met de aankondiging van de publicatie van het halfjaarverslag 2023 werd gepubliceerd op 4 augustus 2023.

2.5 OPERATIONELE & CORPORATE UPDATE

2.5.1

UPDATE VERHUURSEIZOEN: HERBEVESTIGING VAN STERKE & UNIEKE MARKTFUNDAMENTEN

Xior zet ook in het tweede kwartaal van 2023 ijzersterke operationele resultaten neer met een hoge bezettingsgraad van 98% en bewezen prijszettingvermogen met een LfL huurgroei van 5,64% year-on-year.

Het lopende verhuurseizoen gaat verder aan een recordtempo, mede gedreven door het tekort aan kwalitatieve kamers in de studentenhuusvestingsmarkt in heel Europa. De vooruitzichten voor de studentenhuusvestingsmarkt blijven veelbelovend: de stijgende studentenpopulatie en bestaande schaarste onderbouwen ook het blijvend vermogen om inflatie door te rekenen zonder effect op de vraag. Dankzij het korte termijnkarakter van studentencontracten kan de stijgende inflatie sneller opgevangen worden.

Een vroegere start van het verhuurseizoen, gecombineerd met hogere retentie en stijgende vraag leiden net zoals vorig jaar tot een razendsnelle verhuur aan recordtempo met als gevolg volledige bezetting in vele steden. De massale zoektocht leidde op veel plaatsen tot lange wachtrijen tijdens fysieke bezoekenmomenten.

In de traditionele markten van Xior liggen de verhuurpercentages in lijn met het record van vorig jaar (ca.93% in België, ca. 99% in Nederland en ca. 85% in Iberia). In de nieuwe markten van Xior is de verhuur ook in volle gang en liggen de cijfers voor op die van vorig jaar (ca. 98% in Denemarken, ca. 99% in Duitsland ca. 57% in Polen). Aangezien de piek van het verhuurseizoen in Polen en Spanje gewoonlijk later in de zomermaanden begint, is het gebruikelijk dat deze huurniveaus pas later in de zomer in snelheid toenemen. De eerste verhuur (ramp-up) van nieuw opgeleverde gebouwen overtreft ook de verwachtingen: in Zaragoza zit de teller al op 70%. Zelfs in Malmö, het eerste Xior pand in Zweden, ligt het verhuurpercentage al op bijna 50% na amper 3 maanden marketing, en stijgt het momenteel zelfs nog sneller (niettegenstaande de geldende NOI-garanties voor o.a. Malmö en Aarhus).

Deze cijfers tonen aan dat de doorgevoerde huurprijsstijgingen naar aanleiding van een stijgende inflatie geen effect hebben op de vraag naar studentenkamers. Xior streeft steeds voor een gezonde

mix van kamers in verschillende prijscategorieën. Huurinkomsten worden gemaximaliseerd zonder de betaalbaarheid uit het oog te verliezen.

2.5.2

UPDATE DIGITALE TRANSFORMATIE & INTEGRATIE: INTERNE WAARDECREATIE, DELEN VAN BEST PRACTICES EN BENUTTEN VAN TEAMSYNERGIEËN

Zoals eerder aangekondigd werkt Xior aan een volledige digitale transformatie met een nieuw geïntegreerd PMS-systeem (Yardi) om de residenties te beheren over alle landen heen. Deze software zal Xior in staat stellen een nieuwe studentenwebsite te creëren met online boekingen, inclusief e-handtekening en online betalingen, samen met verbeterde residentiële diensten via een mobiele app en portaal om de klantervaring te verbeteren. Het platform voor vastgoedbeheer en financiële boekhouding zal ook verdere efficiëntie opleveren op het gebied van onderhoud, inspecties en tijdsbesparing bij bulk check-ins en check-outs, evenals financiële boekhouding en rapportage.

Met de implementatie van de software van Yardi kan Xior zijn digitale aanwezigheid verder opschalen, interne synergieën creëren en de customer journey processen digitaliseren, in lijn met de Gen-Z klantverwachtingen. Het 'core team' voor de uitrol is opgestart en wordt ondersteund door Aremis, een officiële integratie partner van Yardi. Er wordt momenteel gewerkt aan een global framework zodat de standardisatie op groepsniveau kan worden afgestemd. Deze uniformisering is essentieel voor de uitrol van alle landen waarin Xior aanwezig is. De uitrol van Yardi in Nederland, dat als eerste land gebruik zal maken van het systeem, zal opgestart worden in het eerste kwartaal van 2024. Yardi zal dan in één klap 40% van de totale portefeuille beslaan.

2.5.3

UPDATE AANDEELHOUDERSSCHAP

Naar aanleiding van de vergoeding in aandelen voor de inbrengen in natura in het kader van de overname van Basecamp op 15 september 2022 werden de fondsen ESHF 2 en ST Holdings

aandeelhouder in Xior. De huidige positie (per 4 augustus 2023) van deze 2 fondsen bedraagt nog slechts 4,26% voor fonds ST Holdings en 2,89% voor fonds ESHF 2, een totaal van 2.545.001 aandelen of 7,15%. Dit komende van een initiële totale positie van 6.741.221 aandelen of 19,40% op 15 september 2022. Aldus werd reeds 62% van deze positie aandelen succesvol herplaatst en is de resterende 'overhang' gelimiteerd.

2.5.4

ESG UPDATE

CO2 reductiedoelstellingen gevalideerd door SBTi

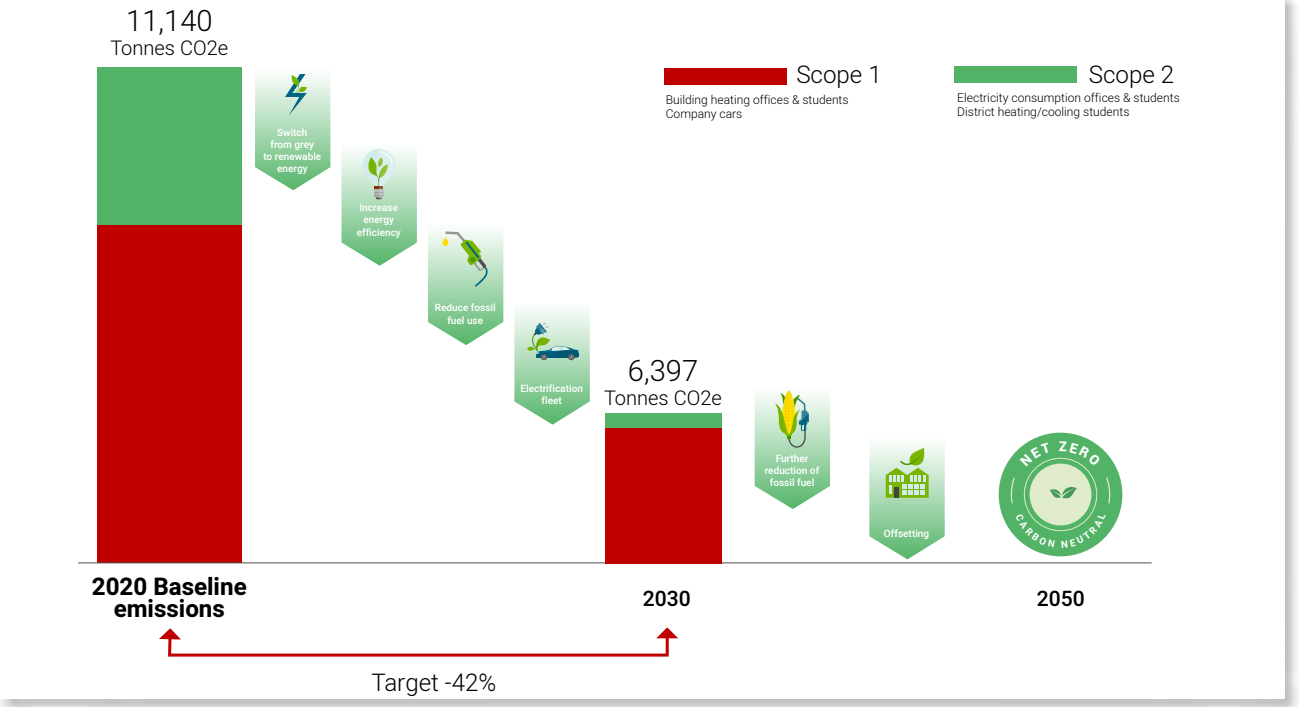
Xior kan trots aankondigen dat haar CO2 reductiedoelstellingen, die eerder dit jaar werden ingediend, officieel zijn gevalideerd en goedgekeurd door SBTi.

- Xior engageert zich hiermee om te aligneren met de doelstellingen van het Akkoord van Parijs, met als einddoel de

opwarming van de aarde te beperken tot 1,5 °C. Als onderdeel van dit engagement en om Net Zero Carbon te worden tegen 2050, heeft Xior ambitieuze doelstellingen voor haar activiteiten vastgelegd. Deze omvatten scope 1, scope 2 en scope 3 emissies.

- Voor **scope 1 en 2** (inclusief de consumptie van alle studentengebouwen) zal Xior haar emissies met 42% reduceren tegen 2030, vergeleken met 2020 als basisjaar. Hiervoor zal ingezet worden op het verbeteren van energie efficiëntie door o.a. over te schakelen naar 100% groene stroom, in te zetten op digitale monitoring en hernieuwbare energie, waar mogelijk het gebruik van fossiele brandstoffen reduceren in de eigen sites, etc. Scope 1 en 2 beperkt zich niet enkel tot de bedrijfsgebouwen voor Xior maar omvat al haar operationele residenties en het verbruik van momenteel ca. 18.000 studenten.
- Voor **Scope 3** (hoofdzakelijk gelinkt aan nieuwe ontwikkelingen) engageert Xior zich om deze verder in kaart te brengen en deze samen met haar leveranciers en partners verder te reduceren en concrete targets te definiëren gebaseerd op een reductie van CO<sub>2</sub> intensiteit/m².

Xior's pad naar net zero carbon tegen 2050 ziet er als volgt uit:



DGNB Silver – Lyngby & South Campus Copenhagen

Xior behaalde 2 nieuwe externe duurzaamheidscertificaten voor de panden Lyngby en South Campus in Copenhagen (Denemarken). Het DGNB systeem is gebaseerd op 3 principes (levenscyclus, holistische benadering en prestatiegerichtheid). Certificering houdt consequent rekening met de volledige levenscyclus van een project en evalueert de totale prestatie van een project in plaats van individuele maatregelen.

Awards

Xior won op de Provada vastgoedbeurs de "Middenhuur Award 2023" met haar Brinktoren project te Amsterdam. Deze prijs is gericht op betaalbare woningprojecten voor middeninkomens in Nederland.

Lancering van CSRD readiness track

Xior zet momenteel verschillende projecten en taskforces op om zich voor te bereiden op de aankomende CSRD rapportering waarbij de verankeringen van de ESG ambities en CO2 doelstellingen in de hele organisatie centraal zullen staan.

2.5.5 SERVICEKOSTEN NEDERLAND

In Nederland wordt, in het kader van een huurovereenkomst, een onderscheid gemaakt tussen de huurprijs en de servicekosten (schoonmaak, huismeester, nutsvoorzieningen, etc). Deze kosten komen bovenop de naakte huurprijs en de verhuurder mag enkel de daadwerkelijk gemaakte kosten doorrekenen. Van deze kosten wordt door Xior eenmaal per jaar een afrekening gemaakt.

Net zoals andere spelers in de markt heeft ook Xior al voor de huurcommissie gestaan in verband met betwistingen van de eindafrekening van studenten en zal dit in de toekomst ook nog

gebeuren, gezien Xior een evolutie in de markt waarneemt waarbij meer huurders naar de huurcommissie stappen.

Als vertrouwde aanbieder van studentenhuisvesting zet Xior zich in voor een eerlijke en transparante afrekening van de servicekosten. Om verdere misverstanden te beperken zal Xior voortaan zo duidelijk en transparant mogelijk communiceren over de aangerekende servicekosten en over eventuele veranderingen aan de kosten.

Intussen heeft een speciaal hiervoor opgerichte taskforce het huidige facturatieproces grondig geanalyseerd en een actieplan opgesteld om te zorgen voor een vlottere afhandeling van de servicekosten in de toekomst. Ook werd een FAQ-pagina opgesteld om de meest voorkomende vragen van huurders te beantwoorden. Verder is er bij de afrekeningen van de servicekosten voortaan een begeleidende brief voorzien. In deze brief worden de huurders uitgenodigd voor een vergadering in hun gebouw waarbij het Xior-team toelichting geeft bij alle kosten en de huurders de kans krijgen om vragen te stellen. Op deze manier wenst Xior nog meer transparantie te creëren voor haar huurders.

2.6 VOORUITZICHTEN VOOR DE TWEEDE JAARHELFT VAN 2023

2.6.1 VOORUITZICHTEN VOOR DE TWEEDE JAARHELFT VAN HET BOEKJAAR 2023

Xior beoogt ook in de tweede jaarhalf van 2023 haar schuldgraad onder controle te brengen, door de uitvoering van haar desinvesteringsprogramma en overige maatregelen, waaronder het onderzoeken van strategische opties. Xior's prioriteit blijft om de LTV onder 50% te brengen. Voorts groeit de vastgoedportefeuille door de verdere realisatie van de actieve projectontwikkelingspipeline. Verwacht wordt dat het structureel onevenwicht tussen vraag en aanbod zal leiden tot verdere huurstijgingen (groei "like for like").

De Vennootschap stelt voor boekjaar 2023 een EPRA winst van 2,20 EUR/aandeel, wat resulteert in een EPS-groei van 6,3% voor 2022-2023, waarbij voor het dividend per aandeel een doelstelling wordt vooropgesteld van 1,76 EUR bruto per aandeel met minimale payout van 80% (een stijging met 6,3% ten opzichte van 2022).

Xior verwacht over 2023 een bezettingsgraad die in lijn ligt met de huidige bezettingsgraad.

.

2.7 HET AANDEEL XIOR

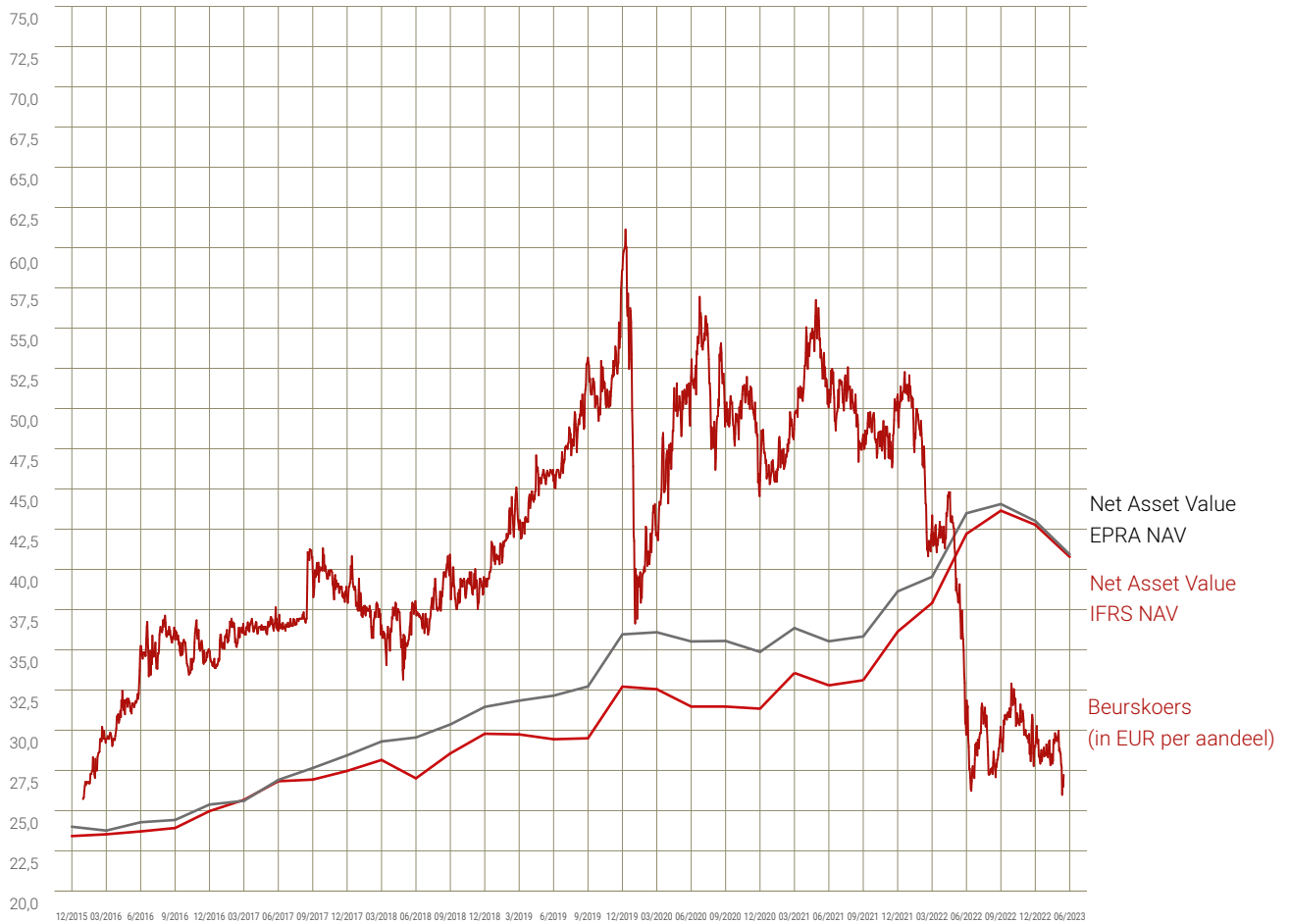
2.7.1

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.

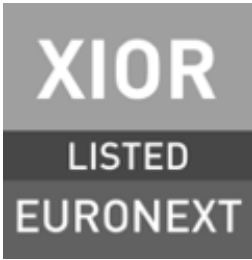
Per einde van het halfjaar 2023 bedroeg de slotkoers 27,25 EUR, wat een discount vertegenwoordigt van 33% ten opzichte van de nettowaarde per aandeel per 30 juni 2023 (cfr. GVV-KB), die 40,78 EUR per aandeel bedroeg. De marktkapitalisatie van Xior op Euronext Brussels daalde in de eerste jaarhalf van 2023 tot ca. 971 MEUR.

Koersevolutie aandeel Xior (in EUR)



| GEGEVENS PER AANDEEL                                            | 30/06/2023  | 31/12/2022    | 31/12/2021    |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|---------------|---------------|
| Aantal uitgegeven aandelen                                      | 35.618.161  | 34.752.543    | 27.781.301    |
| Gewogen gemiddelde aantal aandelen <sup>1</sup>                 | 35.072.965  | 30.005.985    | 24.644.517    |
| Marktkapitalisatie (in EUR)                                     | 970.594.887 | 1.004.348.492 | 1.362.672.814 |
| Free float <sup>2</sup>                                         | 78,72%      | 72,15%        | 76,61%        |
| Beurskoers (slotkoers) over betrokken periode (in EUR)          |             |               |               |
| Hoogste                                                         | 32,95       | 52,40         | 56,90         |
| Laagste                                                         | 26,00       | 26,25         | 44,65         |
| Gemiddelde                                                      | 29,64       | 41,40         | 49,87         |
| Bij afsluiting boekjaar                                         | 27,25       | 28,90         | 49,05         |
| Volume (in aantal aandelen)                                     |             |               |               |
| Verhandeld aantal aandelen                                      | 6.263.525   | 11.426.394    | 5.750.438     |
| Gemiddeld dagvolume                                             | 49.319      | 44.461        | 22.375        |
| Velociteit                                                      | 17,86%      | 38,08%        | 23,33%        |
| NAV (IFRS) (in EUR)                                             | 40,78       | 42,77         | 36,13         |
| EPRA NAV 🏠 (in EUR) <sup>4</sup>                                | 40,93       | 43,01         | 38,63         |
| Uitkeringspercentage                                            | 80,00%      | 80,00%        | 80,00%        |
| EPRA winst 🏠 /aandeel <sup>3</sup> (in EUR)                     | 0,92        | 2,08          | 1,82          |
| EPRA winst 🏠 /aandeel <sup>3</sup> (in EUR) – deel van de groep | 0,92        | 2,07          | 1,80          |

<sup>1</sup> Gewogen gemiddelde aantal aandelen rekening houdend met de dividendgerechtigheid van de betrokken aandelen.  
<sup>2</sup> 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))  
<sup>3</sup> Berekend o.b.v. gewogen gemiddelde genoteerde aantal aandelen, hetgeen niet noodzakelijk overeenstemt met gewogen gemiddelde dividendgerechtigde aandelen.  
<sup>4</sup> Berekend o.b.v. totaal aantal uitstaande 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 2023 bedroeg het maatschappelijk kapitaal van Xior Student Housing NV 641.126.898 EUR vertegenwoordigd door 35.618.161 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 | 5.031.870  | 14,13% <sup>1</sup> |
| STH <sup>2</sup>                                 | 1.515.573  | 4,26% <sup>3</sup>  |
| E2H <sup>4</sup>                                 | 1.029.428  | 2,89% <sup>5</sup>  |

<sup>1</sup> Op basis van de transparantiekennisgeving per 21 september 2022 en publiek bekende informatie (met inbegrip van de noemer per 25 april 2023 (35.618.161)).  
<sup>2</sup> ST Holdings Sarl, een vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar het recht van het Groothertogdom Luxemburg en volledige dochter van ESHF I.  
<sup>3</sup> Op basis van de transparantiekennisgeving ontvangen op 3 juli 2023 (met inbegrip van de noemer per 25 april 2023 (35.618.161)).  
<sup>4</sup> ESHF2 Holdings Sarl, een vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar het rescht van Groothertogdom Luxemburg en volledige dochtervennootschap van ESHF II.  
<sup>5</sup> Op basis van de transparantiekennisgeving ontvangen op 3 juli 2023 (met inbegrip van de noemer per 25 april 2023 (35.618.161)).



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 2023, wordt verwezen naar de beschrijving van deze risico's en onzekerheden op *pagina 14 t.e.m. 27 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2022* (beschikbaar op de website van de Vennootschap, [www.xior.be](http://www.xior.be)), dat ook voor de resterende jaarhelft van 2023 relevant blijft.





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.

België

De investeringsmarkt in België is beperkt en voornamelijk in handen van particuliere investeerders (grote internationale spelers zijn hier nog niet actief). Zoals in veel Europese landen is de institutionele markt voor studentenhuisvesting en PBSA (Purpose Built Student Accomodation) grotendeels onderontwikkeld. Deze markt professionaliseert in België echter steeds meer. De Belgische studentenmarkt is een zeer stabiele markt die gekenmerkt wordt door een grote vraag naar kamers van de lokale student die in eigen land blijft studeren dankzij het bestaande kwalitatief onderwijsaanbod in België. Maar ook internationale studenten vinden hun weg naar België: door de toename van internationale studenten zal de vraag naar nieuwe hoogwaardige studentenkamers blijven stijgen, waardoor de druk op de markt om het oude aanbod te vervangen toeneemt. Recente trends suggereren dat de studentenhuisvestingsmarkt in België, net als in andere Europese steden, meer operator-gedreven zal worden, met een focus op studentenhuisvesting van hoge kwaliteit en hoge service, waarbij het “community” aspect steeds een grotere rol gaat spelen.

Nederland

Nederland heeft de afgelopen jaren een sterke ontwikkelingsgolf van nieuwe grote studentencomplexen gekend, wat de markt richting volwassenheid heeft doen bewegen. Ondanks deze professionalisering en ontwikkelingen is er nog steeds een groot tekort aan studentenkamers aanwezig. De studentenpopulatie blijft groeien, voornamelijk door de instroom van internationale studenten. De verwachte groei van het aantal studenten zet de toch al zeer krappe huurmarkt voor studentenkamers verder onder druk. Het tekort is in bijna alle studentensteden zeer groot en de verwachting is dat dit tekort de komende jaren verder zal toenemen. Nederland blijft een aantrekkelijke plek om te studeren, in het bijzonder voor de buitenlandse student. De combinatie van de betaalbaarheid van het onderwijs, mogelijke huurtoeslagen en Engelstalige programma's zorgt ervoor dat de vraag naar

kwalitatieve studentenkamers alleen maar zal blijven stijgen. De overkoepelende organisatie voor studentenhuisvesters heeft becijferd dat er momenteel een tekort van 27.000 studentenwoningen is en dit zal verder groeien tot 60.000 in de komende acht jaar.

De grootste spelers in Nederland zijn voornamelijk de verenigingen, coöperaties en sociale instellingen, maar dat aanbod is nog deels verouderd. Op veel plaatsen is er een kwalitatieve mismatch tussen de voorraad en de woonwensen van studenten. De private markt heeft hele grote stappen gezet om de kwaliteit te bieden die een hedendaagse student zoekt.

Spanje en Portugal

Het hoger onderwijs in Spanje en Portugal heeft de laatste jaren een aanzienlijke groei, modernisering en internationalisering door-gemaakt. Beide landen kennen een bijzonder grote studentenpopulatie bestaande uit zowel internationale als nationale studenten. Het huidig aanbod aan studentenverblijven is grotendeels ontoereikend, gelet op de aantallen internationale en nationale studenten die buiten de eigen regio studeren en is bovendien grotendeels verouderd.

Beide landen worden gekenmerkt door een immature en gefragmen-teerde studentenhuisvestingsmarkt, die nog maar aan het begin van de cyclus staat. Deze markt biedt nog enorm veel potentieel waardoor internationale spelers afgelopen jaren hun weg gevonden hebben naar deze markt en deze volop in beweging hebben gezet. Hoewel de investeringen in studentenhuisvesting in Spanje en Portugal de laatste tijd sterk zijn toegenomen, wordt verwacht dat de vraag het aanbod de komende jaren zal blijven overtreffen.

Dit draagt bij tot de groeiende vraag naar purpose built studentenwoningen van hoge kwaliteit. Spanje en Portugal zijn belangrijke bestemmingen voor internationale studenten, zo zien bijvoorbeeld ook Latijns-Amerikaanse studenten Spanje en Portugal als zeer aantrekkelijke studiebestemmingen. Betaalbaar levensonderhoud, een mild klimaat en een rijke cultuur en geschiedenis, gekoppeld aan een sterk onderwijsaanbod, dragen bij tot de aantrekkelijkheid van deze landen. Spanje is bovendien één van de topbestemmingen in Europa voor studenten binnen het Erasmus-programma.

Denemarken

Het aantal jongeren (18-29 jaar) is in Denemarken sterk toegenomen, vooral in de grotere steden. In Kopenhagen steeg deze leeftijdsgroep sinds 2008 met 35%, in heel Denemarken nam dit toe met 21%. De twee grootste universiteitssteden in Denemarken zijn Kopenhagen en Aarhus.

Hoewel het aantal studentenwoningen in de gemeente Kopenhagen de afgelopen 10 jaar met ongeveer 50% is toegenomen, is er nog steeds een grote vraag. In 2019 waren er 12.233 studentenunits in Kopenhagen centrum en in de volledige regio Kopenhagen 25.477 units. Als we het totale aantal studentenwoningen vergelijken met het aantal inwonende studenten, heeft Kopenhagen momenteel een marge van 17% en de regio Kopenhagen een marge van 23%.

Met andere woorden, het huidige aanbod dekt slechts 1 op de 5 studenten. De gegevens wijzen op een zeer grote behoefte aan studentenhuisvesting in Kopenhagen. In 2018 woonde ca. 40% van de studenten in private huurwoningen.

Polen

Polen heeft een zeer hoge studentenpopulatie. Het aantal internationale studenten groeit van jaar tot jaar. Er zijn tal van academische centra in Polen. In veel steden vertegenwoordigt de studentenpopulatie meer dan 15% van de totale bevolking.

De internationale erkenning van Poolse universiteiten, zowel via overzeese marketingstrategieën als via internationale ranglijsten, heeft een centrale rol gespeeld bij het aantrekken van een toenemend aantal buitenlandse studenten. Opmerkelijk is ook dat veel universiteiten Engelse onderwijsprogramma's (ETP's) aanbieden. Uit de laatste gegevens van Statistics Poland (hoofdbureau voor de statistiek van de regering) blijkt dat er in het academisch jaar 2021/22 in Polen 1,22 miljoen studenten aan het hoger onderwijs zijn ingeschreven, waarvan 89.420 (8%) internationale studenten zijn. Polen is ook een populaire bestemming voor Erasmus-studenten: de 17.921 inkomende studenten en stagiairs maken het de 6e meest populaire bestemming in 2019/20.

Momenteel zijn er bijna 7.000 bedden in operationele PBSA en nog eens bijna 8.000 in de pijplijn. De publieke sector is de dominante aanbieder van bedden; naar schatting een totaal van 127.000 PBSA-bedden, waarvan de publieke sector 95% voor zijn rekening neemt en de particuliere sector de rest. Dit geeft een verhouding van 9,6 studenten per bed op landelijke basis, en 6,3 als we kijken naar degenen die voltijds zijn ingeschreven. PBSA-projecten in Polen zijn niet enkel gericht op Warschau, ze zijn aanwezig in bijna alle markten met grote studentenpopulaties. Ze vormen een uitstekend alternatief voor studentenhuisvesting vanwege de lage kwaliteit en het geringe aantal universitaire residenties. Investeerders/exploitanten die momenteel actief zijn op de markt zijn onder meer Basecamp, Griffin Real Estate (Student Depot) en Golub GetHouse.

Duitsland

Momenteel wonen er 83,2 miljoen mensen in Duitsland. De bevolkingsgroei zal tot 2030 grotendeels stabiel blijven - ook al zijn er regionale verschillen. Vooral in de grootstedelijke regio's en in universiteits- en studentensteden blijft de bevolking aan

een bovengemiddeld tempo groeien. Naast de internationale migratie is de interne migratie binnen Duitsland hierbij van doorslaggevend belang. Uit een nadere analyse blijkt: dat vooral jonge onderwijsmigranten (18 tot 24 jaar) en jonge professionals (25 tot 29 jaar) een sterk positief migratiesaldo vertonen naar de top-7 steden en de zelfstandige metropole gebieden. Bovendien verhuizen mensen onder de 30 jaar steeds vaker van het platteland en dunbevolkte gebieden naar stedelijke gebieden. Dit komt ook door de goede onderwijs- en arbeidsmogelijkheden in de grote steden.

Het aantal jongeren in grote Duitse steden als Berlin, Hamburg en München zal tot 2030 naar verwachting toenemen met respectievelijk 9%, 5,6% en 18,3%. Dit is te danken aan de aantrekkelijke studiemogelijkheden met relatief lage college-gelden en het stijgende aantal internationale studenten, die de dalende aantallen compenseren. Bovendien zullen de vestiging van startende ondernemingen en de vestiging van innovatieve bedrijven jongere, zeer mobiele volwassenen ertoe aanzetten zich in de grote steden te vestigen.

Veel private beheerders bieden een gemengd model van studentenhuisvesting en appartementen voor jonge professionals. Daardoor is het aantal studentenappartementen vaak moeilijk afzonderlijk vast te stellen. Er worden momenteel ongeveer 50.000 studenten en zakenappartementen aangeboden door private beheerders in Duitsland, de meeste daarvan in de top-7 steden.

Tot 2025 zullen in Duitsland ongeveer 500 extra ontwikkelingen met in totaal 50.000 appartementen worden gerealiseerd. De meeste woonprojecten zullen worden gerealiseerd in de top-7 steden en universiteitssteden, omdat daar de vraag van studenten en jonge professionals het grootst is. Sommige van deze projecten worden al gerealiseerd door gevestigde particuliere exploitanten en ontwikkelaars. In sommige gevallen betreden echter ook nieuwkomers de markt. De vraag naar micro-appartementen met kwalitatief geschikte beheersconcepten zal blijven toenemen.

Zweden

Zweden heeft meer dan 50 universiteiten waarvan de meeste in handen zijn van de overheid. Ongeacht het eigenaarschap worden ze allemaal door de overheid gefinancierd en zijn ze vrij van collegegeld voor alle EU-studenten. In totaal zijn er iets meer dan 450.000 studenten, waarvan 9% internationale studenten. De grootste universiteiten zijn die van Stockholm, Göteborg, Uppsala en Lund. Allemaal met elk meer dan 40.000 studenten en meer dan 10 verschillende universiteiten. Stockholm is de grootste studentenstad met meer dan 100.000 studenten. De Zweedse overheid heeft de afgelopen 5 jaar de financiering en het aantal studenten verhoogd. Sommige extra initiatieven tijdens de pandemie zorgden daarbij voor recordhoge studentenaantallen.

De langetermijntrend is om het hoger onderwijs en onderzoek te blijven versterken. De grootste universiteiten zijn ook op

internationaal vlak onder de best gerangschikte universiteiten ter wereld. Het Karolinska Instituut (medische universiteit in Stockholm), de universiteit van Lund en de universiteit van Uppsala staan vaak bovenaan de internationale ranglijsten.

De Zweedse studentenmarkt heeft een groot tekort aan kamers. Van de 290 gemeenten zeggen er 200 een tekort aan woningen te hebben. De Zweedse Nationale Huisvestingsraad stelt dat er tussen 2022 en 2030 570.000 nieuwe studentenkamers nodig zijn om aan de huidige en toekomstige vraag te voldoen. Een toevoeging van 63.000 per jaar.

De markt voor studentenhuisvesting in Zweden bestaat voor het grootste deel uit publieke huisvesters en non profit aanbieders. De laatste jaren is het aandeel van particuliere bedrijven gestegen tot ongeveer 25%. Universiteiten mogen geen vastgoed bezitten, inclusief huisvesting. De grootste universiteiten huren daarom kamers van verschillende aanbieders tegen marktvoorwaarden. Ze richten zich vooral op uitwisselingsstudenten, waarbij ze verplicht zijn om voor huisvesting te zorgen in overeenstemming met de overeenkomst met de partneruniversiteit. Sinds 2023 mogen de universiteiten geen kamers meer verhuren aan Zweedse studenten. De studentencontracten zijn meestal voor onbepaalde tijd.

4.1.2 EVOLUTIE STUDENTENHUISVESTING

Door het toenemende belang van het vastgoedsegment studentenhuisvesting ontstaan er binnen dit segment verdere evoluties en doen nieuwe operationele modellen en concepten hun intrede. Co-living, compact living en co-working zitten al langer in de lift en leiden tot hybride en flexibele concepten waarin wonen, leven, studeren en/of werken moeiteloos in elkaar vloeien en waarbij long én short stay gecombineerd worden.

Internationale en Erasmusstudenten hebben vaak andere behoeften in tegenstelling tot de binnenlandse studenten op vlak van zelfstandige en gemeubileerde units, flexibiliteit en verblijfsduur. Studenten studeren ook alsmaar langer en blijven na hun studies vaak ook langer hangen op een studentenflat tijdens de eerste jaren dat ze werken, doctoreren of zich specialiseren. Ook Xior speelt hierop in door in de residenties waar mogelijk een klein percentage van de kamers toe te wijzen aan de short stay activiteit, en als zodanig te equiperen. Xior blijft de markt ook analyseren waarbij ze inspeelt op trends in de markt. Zo lanceerde Xior haar "Roxi" concept in 2019 in Brussel, waarvan ook een tweede vestiging opende in Gent begin 2021. Ook werd in Luik de residentie "ARC" geopend, een co-living concept met ruime kamers dat zich voornamelijk richt op young professionals en masterstudenten en hen extra diensten aanbiedt als een wellness met sauna, een cinema, een skybar, een bibliotheek, etc.

Het vastgoedsegment van de studentenhuisvesting wordt voorts ook gekenmerkt door een groeiende consolidatie en professionalisering. De recente toevloed aan grote nieuwe studentencplexen is tevens een bewuste strategie van steden en onderwijsinstellingen, in samenwerking met grote ontwikkelaars en institutionele investeerders. Een trend die zich ook de komende jaren nog verder zal bestendigen.

Onderwijsinstellingen zijn eveneens vragende partij naar een kwalitatief aanbod van studentenkamers, een beter beheer, onderhoud en betaalbare huurprijzen. Ze gaan meer en meer over tot publiek-private samenwerkingsovereenkomsten met de professionele vastgoedsector om het aanbod in hun stad te verhogen en te verbeteren. De toekomst is aan de goed uitgeruste en betaalbare studentenkamers, onder goed beheer. Grote professionele spelers als Xior profiteren hiervan en universiteiten nemen actief contact met het bedrijf op om hun academisch aanbod te complementeren met het juiste huisvestingsaanbod.

Het aantal studenten zal in de 8 landen waar Xior actief is naar verwachting de volgende jaren blijven stijgen. Dit voornamelijk door de verdere internationalisering, vaak ook onder impuls van gecoördineerde Europese of internationale uitwisselingsprogramma's. Maar ook de aantrekkelijkheid van deze landen is een ondersteunende factor: relatief lage onderwijskosten, kwaliteitsvolle universiteiten, Engelstalige opleidingen, de algemene levenskwaliteit en een competitieve arbeidsmarkt versterken de aantrek van internationale studenten. Het zijn voornamelijk de grote studentensteden en de meest populaire universiteiten die internationale studenten aantrekken, waarbij de beschikbaarheid van kwaliteitsvolle en betrouwbare studentenhuysvesting een cruciale en bepalende factor is bij het aantrekken van buitenlandse studenten.

4.2 VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

4.2.1

SAMENVATTING VAN DE PORTEFEUILLE

| Land                         | Huurinkomsten per 30.06.2023 in EUR | Eenheden kamers | Eenheden overige | Reële Waarde  |
|------------------------------|-------------------------------------|-----------------|------------------|---------------|
| België                       | 15.290.325                          | 5.047           | 118              | 621.725.832   |
| Denemarken                   | 8.132.131                           | 1.136           | 1                | 290.277.143   |
| Duitsland                    | 2.391.137                           | 648             |                  | 73.120.000    |
| Nederland                    | 22.894.359                          | 6.260           | 90               | 934.471.587   |
| Polen                        | 4.508.218                           | 1.851           | 10               | 108.077.592   |
| Portugal                     | 2.585.010                           | 1.105           |                  | 93.621.000    |
| Spanje                       | 9.143.276                           | 2.127           | 2                | 323.925.000   |
| In aanbouw – Denemarken      |                                     |                 |                  | 122.814.674   |
| In aanbouw – Nederland       | 1.550.000                           |                 | 1                | 132.357.539   |
| In aanbouw – Portugal        |                                     |                 |                  | 59.493.000    |
| In aanbouw – Spanje          |                                     |                 |                  | 29.570.000    |
| In aanbouw – Zweden          |                                     |                 |                  | 82.577.403    |
| In verbouwing – België       |                                     |                 |                  | 63.882.410    |
| In verbouwing – Nederland    | 1.320.979                           |                 |                  | 94.901.740    |
| Te ontwikkelen – België      |                                     |                 |                  | 3.763.750     |
| Te ontwikkelen – Nederland   |                                     |                 |                  | 14.360.377    |
| Te ontwikkelen – Polen       |                                     |                 |                  | 35.680.000    |
| Te ontwikkelen – Spanje      |                                     |                 |                  | 15.595.000    |
| Te reconverteren – België    | 696.673                             | 51              |                  | 22.128.656    |
| Te reconverteren – Nederland | 832.241                             |                 |                  | 137.427.753   |
| Totaal                       | 69.344.348                          | 18.225          | 222              | 3.259.770.456 |

(1) Het vermelde aantal eenheden kamers betreft het beoogd aantal studentenunits 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 waarderingsdeskundige bedroeg per 30 juni 2023 3.259.770 KEUR. In de geconsolideerde balans werden vastgoedbeleggingen opgenomen voor een bedrag van 3.132.453 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 (95.173 KEUR); b) een aantal panden zijn nog in aanbouw/verbouwing per 30.06.2023, voor de bepaling van het bedrag opgenomen in de geconsolideerde balans werd rekening gehouden met nog te verwachten bouwkosten (27.917 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 (4.227 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 2023 uit 157 panden. Hiervan zijn 79 panden gelegen in België, 49 panden in Nederland, 11 panden in Spanje, 7 in Portugal, 4 in Polen, 4 in Denemarken, 1 in Zweden en 2 in Duitsland. Deze panden voorzien in het aanbod van in totaal 18.225 verhuurbare studentenkamers. De vastgoedportefeuille omvat verder twee panden die uitsluitend bestemd zijn voor shortstay activiteit, “Roxi” Gent met 50 units en “Roxi” Zaventem met 99 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 2023 een totale bezettingsgraad van 98%.

De totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille per 30 juni 2023 bedroeg 3.132.453 KEUR<sup>12</sup>. Het betreft een strategisch gediversifieerde vastgoedportefeuille met ook binnen het studentenvastgoed, wat de kernactiviteit uitmaakt van de Vennootschap als pure player in studentenhuisvesting, een mix, zowel wat betreft de geografische spreiding als wat het type studentenvastgoed betreft (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.

4.2.2.2 Opsplitsing in deelportefeuilles

In het hiernaast staande overzicht is de vastgoedportefeuille opgelijst 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 2022<sup>13</sup>.



<sup>12</sup> Dit is de Reële Waarde zoals opgenomen op de balans per 30 juni 2023. Voor de reconciliatie tussen de waarde opgenomen op de balans en de waardering van de Waarderingsdeskundige wordt verwezen naar *Hoofdstuk 4.2.1*.

<sup>13</sup> Voor panden die in de loop van 2023 werden verworven, werden de gecontracteerde huurinkomsten per 30 juni 2023 opgenomen.

| Land       | Stad           | Reële Waarde  | Gecontracteerde huur per 31.12.2022 | Verzekerde waarde | Aanschaffingswaarde excl. Kosten |
|------------|----------------|---------------|-------------------------------------|-------------------|----------------------------------|
| België     | Antwerpen      | 174.765.382   | 4.836.843                           | 73.872.706        | 136.362.409                      |
|            | Brussel        | 195.997.730   | 10.370.988                          | 120.947.870       | 172.407.278                      |
|            | Gent           | 135.581.417   | 6.360.528                           | 59.496.249        | 123.320.617                      |
|            | Hasselt, Luik  | 70.387.673    | 3.442.296                           | 44.812.398        | 70.521.214                       |
|            | Leuven         | 109.528.295   | 5.260.562                           | 40.513.082        | 99.586.618                       |
|            | Mechelen       | 1.757.743     | 84.192                              | 1.453.638         | 1.906.054                        |
|            | Namen          | 23.482.409    | 1.262.100                           | 13.100.000        | 20.869.000                       |
| Denemarken | Aarhus         | 122.814.674   | 0                                   | 63.201.775        | 149.950.000                      |
|            | Kongens Lyngby | 218.282.890   | 10.329.684                          | 120.086.600       | 229.350.000                      |
|            | Kopenhagen     | 71.994.253    | 3.837.246                           | 37.114.234        | 75.900.000                       |
| Duitsland  | Leipzig        | 44.270.000    | 2.684.150                           | 20.000.000        | 42.420.000                       |
|            | Potsdam        | 28.850.000    | 2.008.302                           | 20.000.000        | 28.300.000                       |
| Nederland  | Amstelveen     | 98.192.638    | 0                                   | 46.001.419        | 110.876.896                      |
|            | Amsterdam      | 224.725.569   | 5.958.988                           | 68.095.610        | 220.337.543                      |
|            | Breda          | 52.679.591    | 2.978.434                           | 27.495.741        | 43.259.505                       |
|            | Delft          | 56.079.591    | 2.544.268                           | 20.979.214        | 40.556.779                       |
|            | Den Haag       | 59.403.711    | 2.666.593                           | 29.055.039        | 46.120.682                       |
|            | Eindhoven      | 50.547.928    | 679.392                             | 16.617.455        | 29.670.589                       |
|            | Enschede       | 73.016.421    | 1.964.859                           | 29.091.568        | 65.981.990                       |
|            | Groningen      | 204.700.746   | 9.997.187                           | 81.403.379        | 128.830.916                      |
|            | Leeuwarden     | 34.603.168    | 646.701                             | 10.837.514        | 29.386.767                       |
|            | Leiden         | 17.326.138    | 795.574                             | 14.169.768        | 13.100.382                       |
|            | Maastricht     | 166.293.964   | 8.163.480                           | 121.839.011       | 137.056.888                      |
|            | Rotterdam      | 128.170.759   | 2.091.721                           | 66.926.988        | 84.177.274                       |
|            | Tilburg        | 6.911.250     | 415.027                             | 4.718.749         | 5.555.326                        |
|            | Utrecht        | 60.588.399    | 2.942.315                           | 29.686.772        | 48.752.243                       |
|            | Vaals          | 41.892.755    | 2.652.734                           | 21.793.963        | 38.511.893                       |
|            | Venlo          | 23.609.244    | 1.315.590                           | 14.269.792        | 19.124.020                       |
|            | Wageningen     | 14.777.123    | 843.669                             | 11.255.286        | 14.234.938                       |
| Polen      | Katowice       | 34.618.251    | 3.110.166                           | 42.983.249        | 40.750.000                       |
|            | Łódź           | 73.459.341    | 5.537.418                           | 73.088.607        | 68.180.000                       |
|            | Warschau       | 35.680.000    | 0                                   | 0                 | 0                                |
| Portugal   | Lissabon       | 100.828.000   | 2.971.722                           | 16.758.750        | 33.159.473                       |
|            | Porto          | 52.286.000    | 3.401.129                           | 26.310.000        | 47.048.124                       |
| Spanje     | Barcelona      | 76.108.000    | 5.354.341                           | 26.934.289        | 66.786.622                       |
|            | Granada        | 37.479.000    | 2.590.825                           | 27.482.000        | 37.000.000                       |
|            | Madrid         | 154.633.000   | 10.806.490                          | 63.922.777        | 107.692.946                      |
|            | Malaga         | 43.700.000    | 3.512.167                           | 25.425.299        | 44.333.040                       |
|            | Sevilla        | 27.600.000    | 2.458.273                           | 8.456.000         | 27.079.971                       |
|            | Zaragoza       | 29.570.000    | 0                                   | 0                 | 23.536.248                       |
| Zweden     | Malmö          | 82.577.403    | 0                                   | 68.488.949        | 113.750.000                      |
| Totaal     |                | 3.259.770.456 | 136.875.954                         | 1.608.685.739     | 2.835.744.242                    |

De vastgoedportefeuille van Xior Student Housing wordt verzekerd voor een totale heropbouwwaarde van 1.609 MEUR, exclusief de terreinen waarop de panden zich bevinden, tegenover een Reële Waarde van 3.260 MEUR (inclusief terreinen) per 30 juni 2023, i.e. 49% van de Reële Waarde. Over de eerste 6 maanden werd er 613 KEUR betaald aan verzekeringspremies.

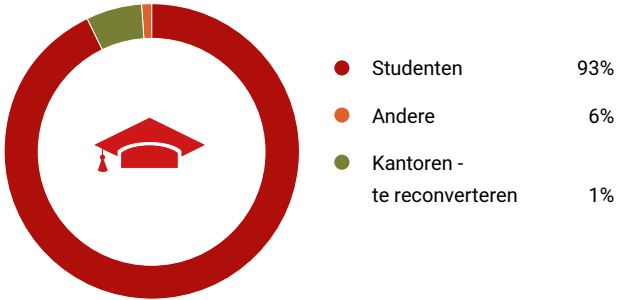
De verzekerde waarde houdt geen rekening met verzekeringen “alle bouwplaatsrisico’s” voor projecten die in ontwikkeling zijn. Vanaf dat het project gefinaliseerd is en klaar is voor verhuur wordt er een brandverzekering afgesloten voor de totale heropbouwwaarde van het pand.

De verzekeringen omvatten eveneens bijkomende waarborgen voor de onbruikbaarheid van de onroerende goederen door huurdering. De gederfde 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 2023 van de respectievelijke panden in de vastgoedportefeuille.

Totale Huur – Spreiding per type

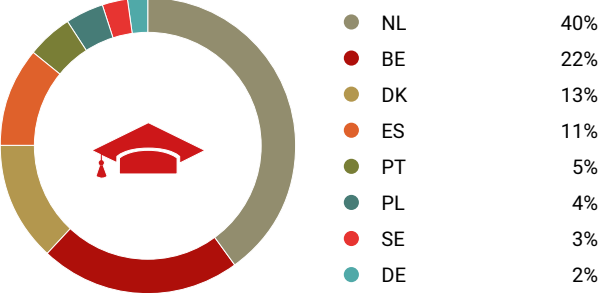


De sterke focus op het studentenvastgoed, met een aandeel van 93% van de huurinkomsten blijkt uit bovenstaand overzicht. Tijdelijk zijn er, in afwachting van reconversie, ook huurinkomsten van kantoren (1%). Het segment “Andere” (6% van de Totale huur) bevat naast de retail ruimtes ook huur afkomstig van overige activiteiten waaronder “Roxi” Gent en “Roxi” Brussel.

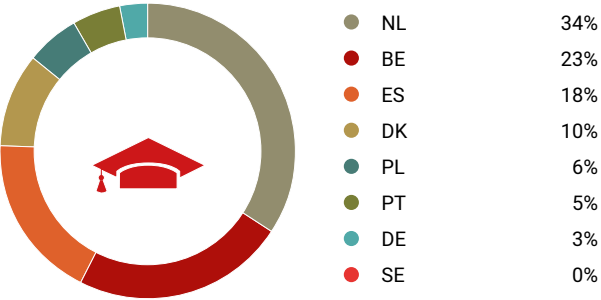
4.2.2.4 Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille

De onderstaande grafieken geven de spreiding van de vastgoedportefeuille weer per land op basis van de Reële Waarde. In Nederland telt de portefeuille 49 panden, goed voor een totale Reële Waarde van 1.314 MEUR, hetgeen 40% van de vastgoedportefeuille vertegenwoordigt, in België telt de portefeuille 79 panden, goed voor een totale Reële Waarde van 712 MEUR, hetgeen 22% van de vastgoedportefeuille vertegenwoordigt, in Spanje en Portugal telt de portefeuille 18 panden, goed voor een totale Reële Waarde van 522 MEUR, hetgeen 16% van de vastgoedportefeuille vertegenwoordigt. De overige 22% situeert zich in Denemarken, Duitsland, Polen en Zweden met een totaal van 11 panden en een Reële Waarde van 713 MEUR. Op basis van Totale Huur vertegenwoordigt België met een bedrag van 32 MEUR, 23% van de vastgoedportefeuille, Nederland vertegenwoordigt 46,7 MEUR, wat overeenstemt met 34% van de Totale Huur, Spanje en Portugal vertegenwoordigen 31 MEUR, wat overeenstemt met 23%. De overige 20% situeert zich in Denemarken, Duitsland en Polen met een Totale Huur van 27,5 MEUR.

Reële waarde – Spreiding per land



Huurinkomsten – Spreiding per land



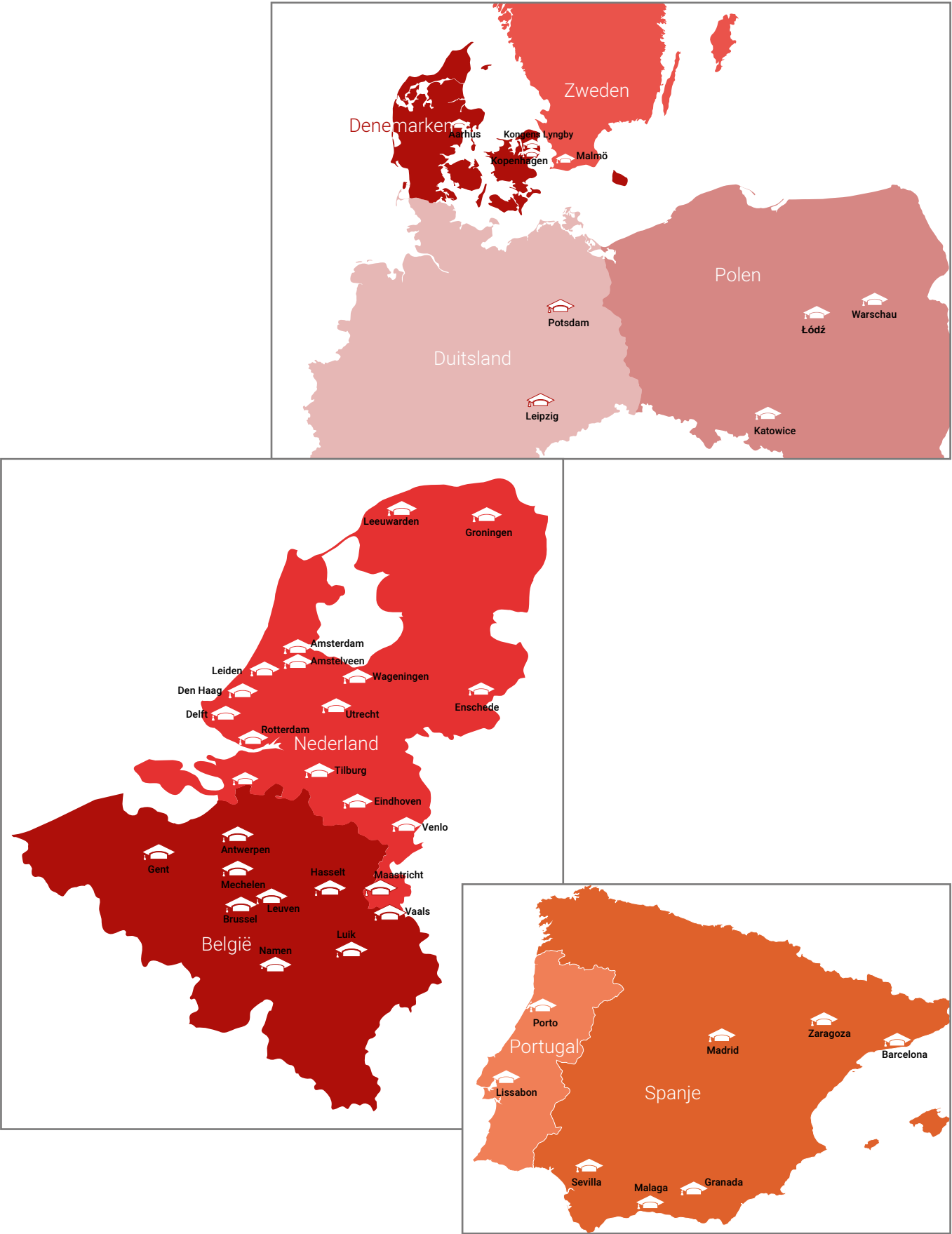
De gediversifieerde vastgoedportefeuille van de GVV is met 157 panden verspreid over 8 steden in België, 17 steden in Nederland, 6 steden in Spanje, 2 steden in Portugal, 3 steden in Polen, 3 steden in Denemarken, 1 stad in Zweden en 2 steden in Duitsland. De panden zijn gelegen in de belangrijkste studentensteden van Vlaanderen, m.n. Leuven, Gent, Antwerpen, Brussel, Mechelen, Hasselt, Namen en Luik evenals de belangrijkste studentensteden in Nederland, m.n. Amsterdam, Amstelveen, Breda, Den Haag, Tilburg, Maastricht, Eindhoven, Delft, Rotterdam, Utrecht, Venlo, Leiden, Groningen, Leeuwarden, Enschede en Wageningen, de belangrijkste studentensteden in Spanje, m.n. Barcelona, Madrid, Malaga, Sevilla, Zaragoza en Granada, de belangrijkste

studentensteden in Portugal, m.n. Porto en Lissabon, de belangrijkste studentensteden in Polen, m.n. Warschau, Łódź en Katowice, de belangrijkste studentensteden in Denemarken, m.n. Aarhus, Kopenhagen, Kongens Lyngby, één van de belangrijkste studentensteden in Zweden, m.n. Malmö en enkele van de belangrijkste studentensteden in Duitsland, m.n. Leipzig en Potsdam. Nieuwe locaties sinds begin 2023 betreft het pand in Namen. 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 op de volgende pagina weergegeven:



Vertegenwoordiging in de Reële Waarde en de Totale huur

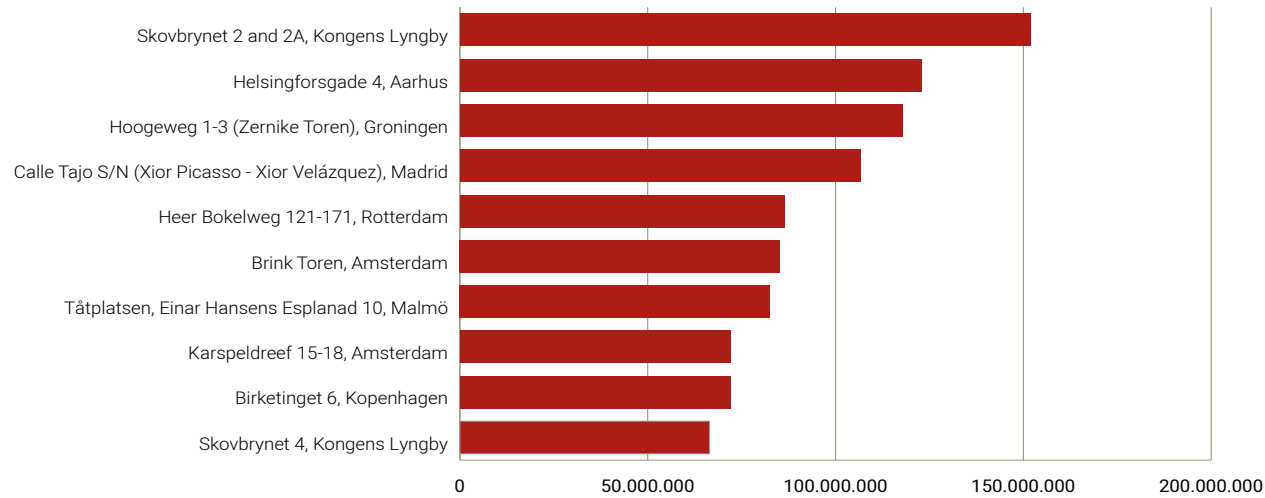
| Stad           |  | Reële waarde | Huur           |       |
|----------------|--|--------------|----------------|-------|
| Aarhus         |  | 3,77%        | Aarhus         | 0,00% |
| Amstelveen     |  | 3,01%        | Amstelveen     | 0,00% |
| Amsterdam      |  | 6,89%        | Amsterdam      | 4,35% |
| Antwerpen      |  | 5,36%        | Antwerpen      | 3,53% |
| Barcelona      |  | 2,33%        | Barcelona      | 3,91% |
| Breda          |  | 1,62%        | Breda          | 2,18% |
| Brussel        |  | 6,01%        | Brussel        | 7,58% |
| Delft          |  | 1,72%        | Delft          | 1,86% |
| Den Haag       |  | 1,82%        | Den Haag       | 1,95% |
| Eindhoven      |  | 1,55%        | Eindhoven      | 0,50% |
| Enschede       |  | 2,24%        | Enschede       | 1,44% |
| Gent           |  | 4,16%        | Gent           | 4,65% |
| Granada        |  | 1,15%        | Granada        | 1,89% |
| Groningen      |  | 6,28%        | Groningen      | 7,30% |
| Hasselt        |  | 0,60%        | Hasselt        | 0,76% |
| Katowice       |  | 1,06%        | Katowice       | 2,27% |
| Kongens Lyngby |  | 6,70%        | Kongens Lyngby | 7,55% |
| Kopenhagen     |  | 2,21%        | Kopenhagen     | 2,80% |
| Leeuwarden     |  | 1,06%        | Leeuwarden     | 0,47% |
| Leiden         |  | 0,53%        | Leiden         | 0,58% |
| Leipzig        |  | 1,36%        | Leipzig        | 1,96% |
| Leuven         |  | 3,36%        | Leuven         | 3,84% |
| Lissabon       |  | 3,09%        | Lissabon       | 2,17% |
| Łódź           |  | 2,25%        | Łódź           | 4,05% |
| Luik           |  | 1,56%        | Luik           | 1,76% |
| Maastricht     |  | 5,10%        | Maastricht     | 5,96% |
| Madrid         |  | 4,74%        | Madrid         | 7,90% |
| Malaga         |  | 1,34%        | Malaga         | 2,57% |
| Malmö          |  | 2,53%        | Malmö          | 0,00% |
| Mechelen       |  | 0,05%        | Mechelen       | 0,06% |
| Namen          |  | 0,72%        | Namen          | 0,92% |
| Porto          |  | 1,60%        | Porto          | 2,48% |
| Potsdam        |  | 0,89%        | Potsdam        | 1,47% |
| Rotterdam      |  | 3,93%        | Rotterdam      | 1,53% |
| Sevilla        |  | 0,85%        | Sevilla        | 1,80% |
| Tilburg        |  | 0,21%        | Tilburg        | 0,30% |
| Utrecht        |  | 1,86%        | Utrecht        | 2,15% |
| Vaals          |  | 1,29%        | Vaals          | 1,94% |
| Venlo          |  | 0,72%        | Venlo          | 0,96% |
| Wageningen     |  | 0,45%        | Wageningen     | 0,62% |
| Warschau       |  | 1,09%        | Warschau       | 0,00% |
| Zaragoza       |  | 0,91%        | Zaragoza       | 0,00% |



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 Reële Waarde



De site te Skovbrynet 2-2A te Kongens Lyngby heeft met een totaal bedrag van 151.816.741 EUR de hoogste Reële Waarde van de vastgoedportefeuille. Het vertegenwoordigt 4,66% van de totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille. De panden Helsingforsgade te Aarhus en Hogeweg 1-3 (Zernike Toren) te Groningen vervulden de top 3 van grootste panden

van de vastgoedportefeuille in termen van Reële Waarde. Zij vertegenwoordigen respectievelijk 3,77% en 3,61% van de totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille. De overige 154 panden vertegenwoordigen 87,96% van de vastgoedportefeuille in termen van Reële Waarde.



Skovbrynet 2-2A – Kongens Lyngby



Helsingforsgade – Aarhus



Zernike Toren – Groningen

4.2.3

VERSLAG VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN STADIM, CUSHMAN & WAKEFIELD EN CBRE PER 30 JUNI 2023

Geachte,

We hebben het genoeg u onze schatting van de waarde van de vastgoedportefeuille van Xior Student Housing NV (gedeelte - 79 panden in België en 49 panden in Nederland, voor wat Stadim betreft, 7 voor wat Cushman & Wakefield Portugal betreft, 4 voor wat Cushman & Wakefield Spanje betreft, 7 voor wat CBRE Spanje betreft en 11 panden voor wat CBRE Limited betreft) van Xior Student Housing NV op datum van 30 juni 2023 voor te leggen.

Xior heeft ons aangesteld om als onafhankelijke vastgoed-deskundigen 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-meegedeelde 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 (79 panden in België en 49 in Nederland) van Xior op 30 juni 2023 2.025.019.644 EUR (twee miljard vijftientig miljoen negentienduizend zeshonderdvierenveertig 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 (7 panden in Portugal) van Xior op 30 juni 2023 afgerond 153.114.000 EUR (honderddrieënvijftig miljoen honderdveertienduizend 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

2023 afgerond 103.650.000 EUR (honderdendrie miljoen zeshonderdvijftigduizend 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 2023 afgerond 265.440.000 EUR (tweehonderdvijfenzestig miljoen vierhonderdveertigduizend 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 2023 afgerond 712.546.812 EUR (zevenhonderdentwaalf miljoen vijfhonderdzesenvetigduizend achthonderdentwaalf euro) bedraagt.

Met de meeste hoogachting,

**Stadim**  
**Cushman & Wakefield Portugal**  
**Cushman & Wakefield Spanje**  
**CBRE Spanje**  
**CBRE Limited**





5.1 GECONSOLIDEERDE VERKORTE WINST- EN VERLIESREKENING

| In KEUR                        |       |                                                                                                   | Note  | 30/06/2023 | 30/06/2022 |
|--------------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------|------------|
| I                              | (+)   | Huurinkomsten                                                                                     |       | 69.344     | 50.232     |
|                                | (+)   | Huurinkomsten                                                                                     |       | 62.857     | 48.211     |
|                                | (+)   | Huurgaranties                                                                                     |       | 6.646      | 2.198      |
|                                | (+/-) | Huurskortingen                                                                                    |       | -159       | -177       |
|                                | (+/-) | Met verhuur verbonden kosten                                                                      |       | -35        | -450       |
|                                |       | Waardeverminderingen op handelsvorderingen                                                        |       | -35        | -450       |
| NETTO HUURRESULTAAT            |       |                                                                                                   | 5.9.1 | 69.310     | 49.782     |
| V                              | (+)   | Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen |       | 12.381     | 10.632     |
|                                |       | Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar                                             |       | 12.312     | 10.595     |
|                                |       | Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen                               |       | 70         | 38         |
| VII                            | (-)   | Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen                 |       | -14.507    | -13.654    |
|                                |       | Huurlasten gedragen door de eigenaar                                                              |       | -14.371    | -13.606    |
|                                |       | Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen                                                |       | -137       | -48        |
| VIII                           | (+/-) | Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven                                                |       | 1.393      | 118        |
| VASTGOEDRESULTAAT              |       |                                                                                                   | 5.9.1 | 68.578     | 46.878     |
| IX                             | (-)   | Technische kosten                                                                                 |       | -3.584     | -2.376     |
|                                |       | Recurrente technische kosten                                                                      |       | -3.601     | -2.408     |
|                                | (-)   | Herstellingen                                                                                     |       | -2.988     | 2.032      |
|                                | (-)   | Verzekeringspremies                                                                               |       | -613       | -376       |
|                                |       | Niet-recurrente technische kosten                                                                 |       | 17         | 31         |
|                                | (-)   | Schadegevallen                                                                                    |       | 17         | 31         |
| X                              | (-)   | Commerciële kosten                                                                                |       | -442       | -287       |
|                                | (-)   | Publiciteit                                                                                       |       | -340       | -224       |
|                                | (-)   | Honoraria advocaat, juridische kosten                                                             |       | -102       | -63        |
| XI                             | (-)   | Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen                                                      |       | -345       | -306       |
| XII                            | (-)   | Beheerskosten van het vastgoed                                                                    |       | -5.641     | -3.059     |
|                                | (-)   | Externe beheervergoedingen                                                                        |       | 0          | 0          |
|                                | (-)   | Interne beheerskosten van het patrimonium                                                         |       | -5.641     | -3.059     |
| XIII                           | (-)   | Andere vastgoedkosten                                                                             |       | -5.145     | -3.396     |
|                                | (-)   | Honoraria architecten                                                                             |       | -13        | -1         |
|                                | (-)   | Honoraria schatters                                                                               |       | -315       | -246       |
|                                | (-)   | Andere                                                                                            |       | -4.817     | -3.149     |
| VASTGOEDKOSTEN                 |       |                                                                                                   |       | -15.158    | -9.424     |
| OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT |       |                                                                                                   |       | 53.420     | 37.453     |
| XIV                            | (-)   | Algemene kosten van de vennootschap                                                               |       | -9.891     | -5.487     |
| XV                             | (+/-) | Andere operationele opbrengsten en kosten                                                         |       | 948        | 11         |

| OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE |       |                                                                              | 44.477 | 31.978  |         |
|--------------------------------------------------------------|-------|------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|---------|
| XVI                                                          | (+/-) | Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen                                | 0      | 0       |         |
| XVII                                                         | (+/-) | Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)  | 0      | 0       |         |
|                                                              |       | Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen                              | 0      | 0       |         |
| XVIII                                                        | (+/-) | Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                         | 5.9.2  | -20.577 | 146.472 |
|                                                              | (+)   | Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen               |        | 38.017  | 149.000 |
|                                                              | (-)   | Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen               |        | -58.593 | -2.528  |
| XIX                                                          | (+)   | Ander portefeuilleresultaat                                                  | 5.9.2  | -1.951  | -789    |
| OPERATIONEEL RESULTAAT                                       |       |                                                                              | 21.949 | 177.661 |         |
| XX                                                           | (+)   | Financiële opbrengsten                                                       |        | 528     | 676     |
|                                                              | (+)   | Geïnde intresten en dividenden                                               |        | 528     | 676     |
| XXI                                                          | (-)   | Netto intrestkosten                                                          |        | -10.114 | -4.831  |
|                                                              | (-)   | Nominale intrestlasten op leningen                                           |        | -14.934 | -2.950  |
|                                                              | (-)   | Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden           |        | -201    | -202    |
|                                                              | (-)   | Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten                                 |        | 5.021   | -1.677  |
|                                                              |       |                                                                              |        |         |         |
| XXII                                                         | (-)   | Andere financiële kosten                                                     |        | -706    | -1.104  |
|                                                              | (-)   | Bankkosten en andere commissies                                              |        | -271    | -917    |
|                                                              | (-)   | Andere                                                                       |        | -435    | -187    |
| XXIII                                                        | (+/-) | Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva                |        | -5.003  | 47.178  |
| FINANCIEEL RESULTAAT                                         |       |                                                                              | 5.9.3  | -15.295 | 41.919  |
| XXIV                                                         |       | Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures |        | 138     | 263     |
| RESULTAAT VOOR BELASTINGEN                                   |       |                                                                              | 6.792  | 219.843 |         |
| XXV                                                          | (+/-) | Vennootschapsbelastingen                                                     |        | -1.758  | -1.396  |
| XXVI                                                         | (+/-) | Exit taks                                                                    |        | 810     | 0       |
| XXVII                                                        |       | Uitgestelde belastingen                                                      |        | 3.064   | -15.230 |
|                                                              | (+/-) | BELASTINGEN                                                                  |        | 2.116   | -16.625 |
| NETTO RESULTAAT                                              |       |                                                                              |        | 8.909   | 203.218 |

5.2 OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT

| In KEUR                                                                                                                           | 30/06/2023 | 30/06/2022 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Nettoresultaat                                                                                                                    | 8.909      | 203.218    |
| 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                                                                                                                 | 8.909      | 203.218    |
| Toerekenbaar aan:                                                                                                                 |            |            |
| Minderheidsbelangen                                                                                                               | 226        | 1.755      |
| Aandeelhouders van de groep                                                                                                       | 8.683      | 201.463    |

5.3 VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

| ACTIVA | In KEUR                                                                          | Note  | 30/06/2023 | 31/12/2022 |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------|-------|------------|------------|
| I      | VASTE ACTIVA                                                                     |       | 3.251.918  | 3.144.761  |
| B      | Immateriële vaste activa                                                         |       | 2.464      | 1.506      |
| C      | Vastgoedbeleggingen                                                              | 5.9.4 | 3.132.453  | 3.026.885  |
|        | Vastgoed beschikbaar voor verhuur                                                |       | 2.576.545  | 2.517.237  |
|        | Projectontwikkelingen                                                            |       | 555.908    | 509.647    |
| D      | Andere materiële vaste activa                                                    |       | 11.995     | 11.105     |
|        | Materiële vaste activa voor eigen gebruik                                        |       | 11.995     | 11.105     |
| E      | Financiële vaste activa                                                          | 5.9.5 | 61.109     | 66.052     |
|        | Toegelaten afdekkingsinstrumenten                                                |       | 59.344     | 64.347     |
|        | Andere                                                                           |       | 1.765      | 1.705      |
| G      | Handelsvorderingen en andere vaste activa                                        |       | 18.707     | 20.101     |
| H      | Uitgestelde belastingen – activa                                                 |       | 9.379      | 3.478      |
| I      | Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie |       | 15.811     | 15.635     |
| II     | VLOTTENDE ACTIVA                                                                 |       | 124.054    | 71.137     |
| D      | Handelsvorderingen                                                               |       | 3.025      | 3.732      |
| E      | Belastingvorderingen en andere vlottende activa                                  |       | 48.810     | 44.491     |
|        | Belastingen                                                                      |       | 10.474     | 11.327     |
|        | Andere                                                                           |       | 38.336     | 33.164     |
| F      | Kas en kasequivalenten                                                           |       | 9.916      | 7.824      |
| G      | Overlopende rekeningen                                                           |       | 62.303     | 15.091     |
|        | Voorafbetaalde vastgoedkosten                                                    |       | 45.926     | 3.711      |
|        | Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten                                      |       | 10.568     | 3.821      |
|        | Andere                                                                           |       | 5.809      | 7.559      |
|        | TOTAAL ACTIVA                                                                    |       | 3.375.971  | 3.215.899  |

| PASSIVA        | In KEUR                                                                                                                                                                                                                        | Note  | 30/06/2023 | 31/12/2022 |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------|------------|
| EIGEN VERMOGEN |                                                                                                                                                                                                                                |       | 1.452.544  | 1.486.461  |
| I              | Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap                                                                                                                                                    | 5.4   | 1.452.035  | 1.486.268  |
| A              | Kapitaal                                                                                                                                                                                                                       | 5.9.6 | 635.643    | 620.103    |
|                | a. Geplaatst kapitaal                                                                                                                                                                                                          |       | 641.127    | 625.546    |
|                | b. Kosten kapitaalverhoging (-)                                                                                                                                                                                                |       | -5.484     | -5.443     |
| B              | Uitgiftepremies                                                                                                                                                                                                                | 5.9.6 | 708.650    | 686.144    |
| C              | Reserves                                                                                                                                                                                                                       | 5.4   | 99.059     | -6.164     |
|                | Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed                                                                                                                                                        |       | 62.055     | 24.298     |
|                | Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen                                                                                       |       | -30.421    | -34.736    |
|                | Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS                                            |       | 60.123     | -12.838    |
|                | 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     | -7.405     |
|                | Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit                                                                                                                      |       | -2.470     | -2.755     |
|                | Andere reserves                                                                                                                                                                                                                |       | 102        | 29.602     |
|                | Overgedragen resultaten van vorige boekjaren                                                                                                                                                                                   |       | 17.445     | -2.330     |
| D              | Nettoresultaat van het boekjaar                                                                                                                                                                                                |       | 8.683      | 186.186    |
| II             | Minderheidsbelangen                                                                                                                                                                                                            |       | 509        | 193        |
| VERPLICHTINGEN |                                                                                                                                                                                                                                |       | 1.923.427  | 1.729.437  |
| I              | Langlopende verplichtingen                                                                                                                                                                                                     |       | 1.647.680  | 1.472.890  |
| B              | Langlopende financiële schulden                                                                                                                                                                                                | 5.9.8 | 1.554.292  | 1.397.028  |
|                | a Kredietinstellingen                                                                                                                                                                                                          |       | 1.296.023  | 1.138.689  |
|                | b Financiële leasing                                                                                                                                                                                                           |       | 4.941      | 5.018      |
|                | c Andere                                                                                                                                                                                                                       |       | 253.329    | 253.322    |
| C              | Andere langlopende financiële verplichtingen                                                                                                                                                                                   |       | 0          | 0          |
|                | a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten                                                                                                                                                                                           |       | 0          | 0          |
| E              | Andere langlopende verplichtingen                                                                                                                                                                                              |       | 17.749     | 2.038      |
| F              | Uitgestelde belastingen - verplichtingen                                                                                                                                                                                       |       | 75.639     | 73.824     |
|                | a Exit taks                                                                                                                                                                                                                    |       | 1.437      | 1.252      |
|                | b Andere                                                                                                                                                                                                                       |       | 74.201     | 72.572     |

| PASSIVA                                 | In KEUR                                            | Note | 30/06/2023 | 31/12/2022 |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------|------|------------|------------|
| II                                      | Kortlopende verplichtingen                         |      | 275.747    | 256.548    |
| B                                       | Kortlopende financiële schulden                    |      | 155.787    | 163.592    |
|                                         | a. Kredietinstelling                               |      | 155.787    | 163.592    |
| D                                       | Handelsschulden en andere kortlopende schulden     |      | 57.963     | 47.573     |
|                                         | a. Exit taks                                       |      | 0          | 0          |
|                                         | b. Andere                                          |      | 57.963     | 47.573     |
|                                         | Leveranciers                                       |      | 30.197     | 22.291     |
|                                         | Huurders                                           |      | 3.846      | 1.351      |
|                                         | Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten       |      | 23.921     | 23.932     |
| E                                       | Andere kortlopende verplichtingen                  |      | 48.733     | 29.335     |
|                                         | Andere                                             |      | 48.733     | 29.335     |
| F                                       | Overlopende rekeningen                             |      | 13.264     | 16.048     |
|                                         | Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten               |      | 2.818      | 3.702      |
|                                         | Gelopen, niet vervallen intresten en andere kosten |      | 2.049      | 3.343      |
|                                         | Andere                                             |      | 8.397      | 9.003      |
| TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN |                                                    |      | 3.375.971  | 3.215.899  |

5.4 GECONSOLIDEERD MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

| Cijfers in KEUR                                                                                                             | Kapitaal | Uitgiftepremies | Reserves | Netto resultaat van<br>het boekjaar | Minderheidsbelangen | Eigen vermogen |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------|----------|-------------------------------------|---------------------|----------------|
| Balans op 1 januari 2022                                                                                                    | 494.772  | 508.008         | -99.519  | 81.175                              | 19.416              | 1.003.852      |
| Netto resultaatverwerking 2021                                                                                              |          |                 |          |                                     |                     | 0              |
| Overboeking resultaat portefeuille naar reserves                                                                            |          |                 | 26.019   | -26.019                             |                     | 0              |
| Overboeking operationeel resultaat naar reserves                                                                            |          |                 |          |                                     |                     | 0              |
| Resultaat van de periode                                                                                                    |          |                 |          | 186.186                             | 341                 | 186.527        |
| Andere elementen erkend in het globaal resultaat                                                                            |          |                 |          |                                     |                     | 0              |
| Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen |          |                 |          |                                     |                     | 0              |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva                                                               |          |                 | 11.671   | -11.671                             |                     | 0              |
| Uitgifte van nieuwe aandelen                                                                                                | 10.965   |                 |          |                                     |                     | 10.965         |
| Kapitaalverhoging door inbreng in natura                                                                                    | 296.614  |                 |          |                                     |                     | 296.614        |
| Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging                                                               | -152     | -3.961          |          |                                     |                     | -4.113         |
| Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies                                                               | -182.097 | 182.097         |          |                                     |                     | 0              |
| Dividenden                                                                                                                  |          |                 |          | -35.488                             | -97                 | -35.585        |
| Acquisitie minderheidsaandeel                                                                                               |          |                 | 19.572   |                                     | -19.572             | 0              |
| Overige reserves                                                                                                            |          |                 | 29.500   |                                     |                     | 29.500         |
| Omrekening buitenlandse activiteiten                                                                                        |          |                 | -2.755   |                                     |                     | -2.755         |
| Overige reserves                                                                                                            |          |                 | 9.348    | -7.997                              | 105                 | 1.456          |
| Balans per 31 december 2022                                                                                                 | 620.102  | 686.144         | -6.164   | 186.186                             | 193                 | 1.486.461      |
| Netto resultaatverwerking 2022                                                                                              |          |                 |          |                                     |                     | 0              |
| Overboeking resultaat portefeuille naar reserves                                                                            |          |                 | 41.703   | -41.703                             |                     | 0              |
| Overboeking operationeel resultaat naar reserves                                                                            |          |                 | 6 438    | -6 438                              |                     | 0              |
| Resultaat van de periode                                                                                                    |          |                 |          | 8.683                               | 226                 | 8.909          |
| Andere elementen erkend in het globaal resultaat                                                                            |          |                 |          |                                     |                     | 0              |
| Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen |          |                 |          |                                     |                     | 0              |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva                                                               |          |                 | 72.961   | -72.961                             |                     | 0              |
| Uitgifte van nieuwe aandelen                                                                                                |          |                 |          |                                     |                     | 0              |
| Kapitaalverhoging door inbreng in natura                                                                                    | 38.087   |                 |          |                                     |                     | 38.087         |
| Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging                                                               | -40      |                 |          |                                     |                     | -40            |
| Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies                                                               | -22.506  | 22.506          |          |                                     |                     | 0              |
| Dividenden                                                                                                                  |          |                 |          | -49.690                             |                     | -49.690        |
| Acquisitie minderheidsaandeel                                                                                               |          |                 |          |                                     |                     | 0              |
| Overige reserves                                                                                                            |          |                 | -29.500  |                                     |                     | -29.500        |
| Omrekening buitenlandse activiteiten                                                                                        |          |                 | 285      |                                     |                     | 285            |
| Overige reserves                                                                                                            |          |                 | 13 336   | -15 394                             | 90                  | -1.968         |
| Balans per 30 juni 2023                                                                                                     | 635.643  | 708.650         | 99.059   | 8.683                               | 509                 | 1.452.544      |

Cijfers in KEUR

| 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 | Reserves voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de equity methode | Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten | Andere reserves | Overgedragen resultaten van vorige boekjaren | Totaal van de reserves |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------|------------------------|
| Balans per 31 december 2021                                                                                                 | -2.018                                                                  | -34.439                                                                                                                                  | -24.509                                                                                                                                                                             | -5.456                                                                                                                                                                                                                          |                                                       | 102             | -33.199                                      | -99.519                |
| Netto resultaatverwerking                                                                                                   |                                                                         |                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       | ,               | 78.068                                       | 78.068                 |
| Overboeking resultaat portefeuille naar reserves                                                                            | 26.316                                                                  | -297                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                     | -1.949                                                                                                                                                                                                                          |                                                       |                 | -24.070                                      | 0                      |
| Overboeking operationeel resultaat naar reserves                                                                            |                                                                         |                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |                 |                                              |                        |
| Andere elementen erkend in het globaal resultaat                                                                            |                                                                         |                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |                 |                                              |                        |
| Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen |                                                                         |                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |                 |                                              |                        |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva                                                               |                                                                         |                                                                                                                                          | 11.671                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |                 | -11.671                                      | 0                      |
| Uitgifte van nieuwe aandelen                                                                                                |                                                                         |                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |                 |                                              |                        |
| Kapitaalverhoging door inbreng in natura                                                                                    |                                                                         |                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |                 |                                              |                        |
| Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging                                                               |                                                                         |                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |                 |                                              |                        |
| Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen                           |                                                                         |                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |                 |                                              |                        |
| Acquisitie minderheidsaandeel                                                                                               |                                                                         |                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |                 | 19.572                                       | 19.572                 |
| Dividenden                                                                                                                  |                                                                         |                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |                 | -35.585                                      | -35.585                |
| Omrekeningsverschillen                                                                                                      |                                                                         |                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                 | -2.755                                                |                 |                                              | -2.755                 |
| Andere                                                                                                                      |                                                                         |                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       | 29.500          | 4.554                                        | 34.054                 |
| 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                |
| Overboeking resultaat portefeuille naar reserves                                                                            | 37.757                                                                  | 4.315                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                     | -369                                                                                                                                                                                                                            |                                                       |                 | -41.703                                      | 0                      |
| Overboeking operationeel resultaat naar reserves                                                                            |                                                                         |                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |                 |                                              |                        |
| Andere elementen erkend in het globaal resultaat                                                                            |                                                                         |                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |                 |                                              |                        |
| Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen |                                                                         |                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |                 |                                              |                        |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva                                                               |                                                                         |                                                                                                                                          | 72.961                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |                 | -72.961                                      | 0                      |
| Uitgifte van nieuwe aandelen                                                                                                |                                                                         |                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |                 |                                              |                        |
| Kapitaalverhoging door inbreng in natura                                                                                    |                                                                         |                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |                 |                                              |                        |
| Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging                                                               |                                                                         |                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |                 |                                              |                        |
| Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen                           |                                                                         |                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |                 |                                              |                        |
| Acquisitie minderheidsaandeel                                                                                               |                                                                         |                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |                 |                                              |                        |
| Dividenden                                                                                                                  |                                                                         |                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |                 | -49.690                                      | -49.690                |
| Omrekeningsverschillen                                                                                                      |                                                                         |                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                 | 285                                                   |                 |                                              | 285                    |
| Andere                                                                                                                      |                                                                         |                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       | -29.500         | 13.337                                       | -16.163                |
| Balans per 30 juni 2023                                                                                                     | 62.055                                                                  | -30.421                                                                                                                                  | 60.123                                                                                                                                                                              | -7.774                                                                                                                                                                                                                          | -2.470                                                | 102             | 17.445                                       | 99.059                 |

5.5 GECONSOLIDEERD VERKORT KASSTROOMOVERZICHT

| In KEUR                                                                               | 30/06/2023 | 30/06/2022 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN PERIODE                                                  | 7.824      | 10.849     |
| 1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten                                                 | -267       | -41.890    |
| Kasstroom m.b.t. de exploitatie                                                       | 21.032     | 21.977     |
| Operationeel resultaat                                                                | 44.476     | 31.978     |
| Betaalde intresten                                                                    | -22.047    | -8.348     |
| Ontvangen intresten                                                                   | 0          | 0          |
| Andere                                                                                | 0          | 0          |
| Betaalde vennootschapsbelastingen                                                     | -1.397     | -1.652     |
| Niet-kas elementen die worden toegevoegd/afgetrokken van het resultaat                | -11.468    | -33.451    |
| * Afschrijvingen en waardeverminderingen                                              | 285        | 196        |
| Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële & immateriële activa | 285        | 196        |
| * Andere niet-kas elementen                                                           | -11.753    | -33.647    |
| Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen                               | 0          | 0          |
| Andere niet-kas elementen                                                             | -11.753    | -33.647    |
| Variaties in de behoefte van het werkkapitaal                                         | -9.831     | -30.416    |
| * Beweging van activa:                                                                | -12.209    | -17.578    |
| * Beweging van verplichtingen:                                                        | 2.378      | -12.838    |
| 2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten                                             | -97.376    | -105.151   |
| Aanschaffing van Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen                         | -95.639    | -102.172   |
| Verkoop Vastgoedbeleggingen                                                           | 0          | 0          |
| Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen                                              | 0          | -1.078     |
| Verkoop aandelen vastgoedvennootschappen                                              | 0          | 0          |
| Aanschaffing van andere immateriële activa                                            | -1.803     | -1.634     |
| Aanschaffing van langlopende financiële vast activa                                   | -1.328     | -267       |
| Ontvangsten uit Handelsvorderingen en andere langlopende activa                       | 1.394      | 0          |
| Activa bestemd voor verkoop                                                           | 0          | 0          |
| 3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten                                            | 99.729     | 147.415    |
| * Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden                     |            |            |
| Toename van de financiële schulden                                                    | 159.537    | 141.675    |
| Afname van de financiële schulden                                                     | -10.000    | -4.500     |
| Terugbetaling van aandeelhoudersleningen                                              | 0          | 0          |
| * Verandering in andere verplichtingen                                                |            |            |
| Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen                                     | -77        | 33.500     |
| Toename (+) / Afname (-) in andere schulden                                           | 0          | 0          |
| Toename minderheidsbelangen                                                           | 0          | 1.481      |
| * Verandering in eigen vermogen                                                       |            |            |
| Toename (+) / Afname (-) in kapitaal/uitgiftepremies                                  | 0          | 0          |
| Andere                                                                                | 0          | 0          |
| Kosten voor uitgifte van aandelen                                                     | -41        | -122       |
| * Dividend                                                                            |            |            |
| Dividend van het vorige boekjaar (-)                                                  | -49.690    | -24.619    |
| Toename cash n.a.v. fusie                                                             | 6          | 0          |
| KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE                                                  | 9.916      | 11.224     |

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 2023 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 2022. Xior heeft tijdens het eerste halfjaar 2023 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 2022.

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

Per 30 juni 2023 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 30/06/2023                                                               |           |        |           |        |           |        |           |        |                   |        |                          |         |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|-------------------|--------|--------------------------|---------|
| Cijfers in KEUR                                                              | 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      | 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                                    |           |        |           |        |           |        |           |        |                   |        | 948                      | 948     |
| Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille                 |           |        |           |        |           |        |           |        |                   |        |                          | 44.477  |
| Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen                                 |           |        |           |        |           |        |           |        |                   |        | 0                        | 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 30/06/2023                   |           |        |           |         |           |        |           |        |                   |        |                          |           |
|----------------------------------|-----------|--------|-----------|---------|-----------|--------|-----------|--------|-------------------|--------|--------------------------|-----------|
| Cijfers in KEUR                  | België    |        | Nederland |         | Iberia    |        | Nordics   |        | Duitsland + Polen |        | Niet toegewezen bedragen | Totaal    |
|                                  | Studenten | Andere | Studenten | Andere  | Studenten | Andere | Studenten | Andere | Studenten         | Andere |                          |           |
| Totaal activa                    | 685.450   | 10.432 | 1.211.979 | 103.539 | 458.971   | 0      | 414.954   | 66.466 | 180.663           | 0      | 243.518                  | 3.375.971 |
| Vastgoedbeleggingen              | 685.450   | 10.432 | 1.211.979 | 103.539 | 458.971   | 0      | 414.954   | 66.466 | 180.663           | 0      |                          | 3.132.453 |
| Andere activa                    |           |        |           |         |           |        |           |        |                   |        | 243.518                  | 243.518   |
| Totaal passiva en eigen vermogen |           |        |           |         |           |        |           |        |                   |        | 3.375.971                | 3.375.971 |
| Eigen vermogen                   |           |        |           |         |           |        |           |        |                   |        | 1.452.544                | 1.452.544 |
| Verplichtingen                   |           |        |           |         |           |        |           |        |                   |        | 1.923.427                | 1.923.427 |

| Per 30/06/2022                                                               |           |        |           |        |           |        |           |        |                   |        |                          |         |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|-------------------|--------|--------------------------|---------|
| Cijfers in KEUR                                                              | België    |        | Nederland |        | Iberia    |        | Nordics   |        | Duitsland + Polen |        | Niet toegewezen bedragen | Totaal  |
|                                                                              | Studenten | Andere | Studenten | Andere | Studenten | Andere | Studenten | Andere | Studenten         | Andere |                          |         |
| Netto huurresultaat                                                          | 12.191    | 2.109  | 20.967    | 2.234  | 12.281    | 0      | 0         | 0      | 0                 | 0      |                          | 49.782  |
| Vastgoedresultaat                                                            |           |        |           |        |           |        |           |        |                   |        | 46.878                   | 46.878  |
| Vastgoedkosten                                                               |           |        |           |        |           |        |           |        |                   |        | -9.424                   | -9.424  |
| Operationeel vastgoedresultaat                                               |           |        |           |        |           |        |           |        |                   |        |                          | 37.454  |
| Algemene kosten                                                              |           |        |           |        |           |        |           |        |                   |        | -5.487                   | -5.487  |
| Andere operationele kosten en opbrengsten                                    |           |        |           |        |           |        |           |        |                   |        | 11                       | 11      |
| Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille                 |           |        |           |        |           |        |           |        |                   |        |                          | 31.978  |
| Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen                                 |           |        |           |        |           |        |           |        |                   |        | 0                        | 0       |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                         | 19.596    | 225    | 105.479   | -10    | 21.182    | 0      | 0         | 0      | 0                 | 0      |                          | 146.472 |
| Ander portefeuilleresultaat                                                  | -378      | 0      | 0         | 0      | -411      | 0      | 0         | 0      | 0                 | 0      |                          | -789    |
| Operationeel resultaat                                                       |           |        |           |        |           |        |           |        |                   |        |                          | 177.661 |
| Financieel resultaat                                                         |           |        |           |        |           |        |           |        |                   |        | 41.919                   | 41.919  |
| Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures |           |        |           |        |           |        |           |        |                   |        | 263                      | 263     |
| Resultaat voor belastingen                                                   |           |        |           |        |           |        |           |        |                   |        |                          | 219.843 |
| Belastingen                                                                  |           |        |           |        |           |        |           |        |                   |        | -16.625                  | -16.625 |
| Netto resultaat                                                              |           |        |           |        |           |        |           |        |                   |        |                          | 203.218 |
| EPRA winst                                                                   |           |        |           |        |           |        |           |        |                   |        | 25.324                   | 25.324  |
| Resultaat van de portefeuille                                                | 19.218    | 225    | 105.479   | -10    | 20.771    | 0      | 0         | 0      | 0                 | 0      | 0                        | 145.683 |

| Per 31/12/2022                   |           |        |           |        |           |        |           |        |                   |        |                          |           |
|----------------------------------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|-------------------|--------|--------------------------|-----------|
| Cijfers in KEUR                  | België    |        | Nederland |        | Iberia    |        | Nordics   |        | Duitsland + Polen |        | Niet toegewezen bedragen | Totaal    |
|                                  | Studenten | Andere | Studenten | Andere | Studenten | Andere | Studenten | Andere | Studenten         | Andere |                          |           |
| Totaal activa                    | 642.942   | 10.433 | 1.181.953 | 84.044 | 436.277   | 0      | 416.877   | 69.522 | 184.837           | 0      | 189.014                  | 3.215.899 |
| Vastgoedbeleggingen              | 642.942   | 10.433 | 1.181.953 | 84.044 | 436.277   | 0      | 416.877   | 69.522 | 184.837           | 0      |                          | 3.026.885 |
| Andere activa                    |           |        |           |        |           |        |           |        |                   |        | 189.014                  | 189.014   |
| Totaal passiva en eigen vermogen |           |        |           |        |           |        |           |        |                   |        | 3.215.899                | 3.215.899 |
| Eigen vermogen                   |           |        |           |        |           |        |           |        |                   |        | 1.486.461                | 1.486.461 |
| Verplichtingen                   |           |        |           |        |           |        |           |        |                   |        | 1.729.438                | 1.729.438 |

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, +/- ander portefeuille- resultaat, +/- 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, +/- ander portefeuilleresultaat, +/- 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 portefeuille- resultaat                                                                                                                                                                                      | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

| APM benaming                                 | Definitie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Gebruik                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 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 kristaliseren.                                                                                                                                                                                                               | 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                                                    | 30/06/2023 | 30/06/2022 |
|---------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Nettoresultaat                                                | 8.909      | 203.218    |
| Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen       | 20.577     | -146.472   |
| Ander portefeuilleresultaat                                   | 1.951      | 789        |
| Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen                 | 0          | 0          |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva | 5.003      | -47.178    |
| Aandeel in het resultaat van join ventures                    | -138       | -263       |
| Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40                         | -3.874     | 15.230     |
| EPRA winst                                                    | 32.428     | 25.324     |
| EPRA winst – deel van de groep                                | 32.202     | 24.680     |

| EPRA winst na correctie IFRIC 21                              | 30/06/2023 | 30/06/2022 |
|---------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Nettoresultaat                                                | 8.909      | 203.218    |
| Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen       | 20.577     | -146.472   |
| Ander portefeuilleresultaat                                   | 1.951      | 789        |
| Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen                 | 0          | 0          |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva | 5.003      | -47.178    |
| Aandeel in het resultaat van join ventures                    | -138       | -263       |
| Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40                         | -3.874     | 15.230     |
| EPRA winst per aandeel                                        | 32.428     | 25.324     |
| Impact IFRIC 21                                               | 2.727      | 2.056      |
| EPRA winst na correctie IFRIC 21                              | 35.155     | 27.380     |
| EPRA winst na correctie IFRIC 21 – deel van de groep          | 34.929     | 26.736     |

| Resultaat van de portefeuille                           | 30/06/2023 | 30/06/2022 |
|---------------------------------------------------------|------------|------------|
| Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen           | 0          | 0          |
| Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen | -20.577    | 146.472    |
| Ander portefeuilleresultaat                             | -1.951     | -789       |
| Resultaat van de portefeuille                           | -22.528    | 145.683    |

| Gemiddelde interestvoet                                                    | 30/06/2023 | 30/06/2022 |
|----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Nominale interestlasten op leningen                                        | 14.934     | 2.950      |
| Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten                               | -5.021     | 1.677      |
| Geactiveerde interesten                                                    | 9.835      | 2.667      |
| Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode                           | 1.677.182  | 1.015.467  |
| Gemiddelde interestvoet                                                    | 2,35%      | 1,44%      |
| Gemiddelde interestvoet excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten | 2,95%      | 1,11%      |

| Gemiddelde financieringskost                                                    | 30/06/2023 | 30/06/2022 |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Nominale interestlasten op leningen                                             | 14.934     | 2.950      |
| Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten                                    | -5.021     | 1.677      |
| Geactiveerde interesten                                                         | 9.835      | 2.667      |
| Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden              | 201        | 202        |
| Bankkosten en andere commissies                                                 | 271        | 1.104      |
| Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode                                | 1.677.182  | 1.015.467  |
| Gemiddelde financieringskost                                                    | 2,4%       | 1,69%      |
| Gemiddelde financieringskost excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten | 3,0%       | 1,36%      |

| EPRA winst per aandeel                                           | 30/06/2023 | 30/06/2022 |
|------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Nettoresultaat                                                   | 8.909      | 203.218    |
| Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen          | 20.577     | -146.472   |
| Ander portefeuilleresultaat                                      | 1.951      | 789        |
| Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen                    | 0          | 0          |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva    | 5.003      | -47.178    |
| Aandeel in het resultaat van join ventures                       | -138       | -263       |
| Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40                            | -3.874     | 15.230     |
| Gewogen gemiddelde aantal aandelen                               | 35.072.965 | 28.011.322 |
| EPRA winst per aandeel                                           | 0,92       | 0,90       |
| Impact IFRIC 21                                                  | 2.727      | 2.056      |
| EPRA winst per aandeel na correctie IFRIC 21                     | 1,00       | 0,98       |
| EPRA winst per aandeel na correctie IFRIC 21 – deel van de groep | 1,00       | 0,95       |

| EPRA kost ratio                                                | 30/06/2023 | 30/06/2022 |
|----------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Algemene kosten                                                | 9.891      | 5.487      |
| Waardeverminderingen op handelsvorderingen                     | 35         | 450        |
| Vastgoedkosten                                                 | 15.158     | 9.424      |
| EPRA kosten (incl. leegstandskosten)                           | 25.084     | 15.361     |
| Leegstandskosten                                               | 345        | 306        |
| EPRA kosten (excl.leegstandskosten)                            | 24.739     | 15.055     |
| Bruto huurinkomsten                                            | 69.344     | 50.232     |
| EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)                       | 36,2%      | 30,6%      |
| EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)                       | 35,7%      | 30%        |
| Impact IFRIC 21                                                | 2.727      | 2.056      |
| EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten) na correctie IFRIC 21 | 32,2%      | 26,5%      |
| EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten) na correctie IFRIC 21 | 31,7%      | 25,9%      |

EPRA NAW

| Per 30/06/2023                                                                      | EPRA NRV   | EPRA NTA   | EPRA NDV   | EPRA NAW   | EPRA NNAW  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen | 1.452.035  | 1.452.035  | 1.452.035  | 1.452.035  | 1.452.035  |
| Minderheidsbelangen                                                                 | XXXXXXXXXX | XXXXXXXXXX | XXXXXXXXXX | 509        | 509        |
|                                                                                     |            |            |            |            |            |
| IN MINDERING                                                                        |            |            |            |            |            |
| DT in relation to FV gains of IP                                                    | 64.822     | 64.822     | XXXXXXXXXX | 64.822     | XXXXXXXXXX |
| FV van financiële activa                                                            | -59.344    | -59.344    | XXXXXXXXXX | -59.344    | XXXXXXXXXX |
| Immateriële vaste Activa per IFRS BS                                                | XXXXXXXXXX | 2.464      | XXXXXXXXXX | XXXXXXXXXX | XXXXXXXXXX |
|                                                                                     |            |            |            |            |            |
| TOEVOEGEN                                                                           |            |            |            |            |            |
| FV van vastrentende schulden                                                        | XXXXXXXXXX | XXXXXXXXXX | 82.521     | XXXXXXXXXX | XXXXXXXXXX |
| Belastingen op overdracht van onroerende goederen                                   | 179.842    | nvt        | XXXXXXXXXX | XXXXXXXXXX | XXXXXXXXXX |
|                                                                                     |            |            |            |            |            |
| NAV                                                                                 | 1.637.355  | 1.455.049  | 1.534.556  | 1.458.022  | 1.452.544  |
|                                                                                     |            |            |            |            |            |
| Volledig verwaterd aantal aandelen                                                  | 35.618.161 | 35.618.161 | 35.618.161 | 35.618.161 | 35.618.161 |
|                                                                                     |            |            |            |            |            |
| NAV per aandeel                                                                     | 45,97      | 40,85      | 43,08      | 40,93      | 40,78      |
| NAV per aandeel – deel van de groep                                                 | 45,97      | 40,85      | 43,08      | 40,92      | 40,77      |

Aanvullende uitgestelde belasting toelichting indien gekozen wordt voor optie (i) of (ii)

|                                                                                                                                         | Fair Value | % t.o.v. totale portefeuille | % excl. uitgestelde belastingen |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------|---------------------------------|
| Portefeuille die onderworpen is aan uitgestelde belastingen en die bedoeld is om aan te houden en niet te verkopen op de lange termijn. | 3.132.453  | 100                          | 100                             |
| Portefeuille die onderworpen is aan een gedeeltelijke uitgestelde belasting en aan fiscale structurering                                | 0          | 0                            | 0                               |

EPRA NAW

| Per 31/12/2022                                                                      | EPRA NRV   | EPRA NTA   | EPRA NDV   | EPRA NAW   | EPRA NNAW  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen | 1.486.268  | 1.486.268  | 1.486.268  | 1.486.268  | 1.486.268  |
| Minderheidsbelangen                                                                 | XXXXXXXXXX | XXXXXXXXXX | XXXXXXXXXX | 193        | 193        |
|                                                                                     |            |            |            |            |            |
| IN MINDERING                                                                        |            |            |            |            |            |
| DT in relation to FV gains of IP                                                    | 72.572     | 72.572     | XXXXXXXXXX | 72.572     | XXXXXXXXXX |
| FV van financiële activa                                                            | -64.347    | -64.347    | XXXXXXXXXX | -64.347    | XXXXXXXXXX |
| Immateriële vaste Activa per IFRS BS                                                | XXXXXXXXXX | 1.506      | XXXXXXXXXX | XXXXXXXXXX | XXXXXXXXXX |
|                                                                                     |            |            |            |            |            |
| TOEVOEGEN                                                                           |            |            |            |            |            |
| FV van vastrentende schulden                                                        | XXXXXXXXXX | XXXXXXXXXX | 85.939     | XXXXXXXXXX | XXXXXXXXXX |
| Belastingen op overdracht van onroerende goederen                                   | 143.285    | nvt        | XXXXXXXXXX | XXXXXXXXXX | XXXXXXXXXX |
|                                                                                     |            |            |            |            |            |
| NAV                                                                                 | 1.637.778  | 1.492.987  | 1.572.207  | 1.494.686  | 1.486.461  |
|                                                                                     |            |            |            |            |            |
| Volledig verwaterd aantal aandelen                                                  | 34.752.543 | 34.752.543 | 34.752.543 | 34.752.543 | 34.752.543 |
|                                                                                     |            |            |            |            |            |
| NAV per aandeel                                                                     | 47,13      | 42,96      | 45,24      | 43,01      | 42,77      |
| NAV per aandeel – deel van de groep                                                 | 47,13      | 42,96      | 45,24      | 43,00      | 42,77      |

Aanvullende uitgestelde belasting toelichting indien gekozen wordt voor optie (i) of (ii)

|                                                                                                                                         | Fair Value | % t.o.v. totale portefeuille | % excl. uitgestelde belastingen |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------|---------------------------------|
| Portefeuille die onderworpen is aan uitgestelde belastingen en die bedoeld is om aan te houden en niet te verkopen op de lange termijn. | 3.026.885  | 100                          | 100                             |
| Portefeuille die onderworpen is aan een gedeeltelijke uitgestelde belasting en aan fiscale structurering                                | 0          | 0                            | 0                               |

## 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

| Cijfers in KEUR                                                                                                        | 30/06/23 | 30/06/22 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| (+) Huurinkomsten                                                                                                      | 69.344   | 50.232   |
| - Huur                                                                                                                 | 62.857   | 48.211   |
| - Gegarandeerde inkomsten                                                                                              | 6.646    | 2.198    |
| - Huurkortingen                                                                                                        | -159     | -177     |
| (+) Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren                                                                | 0        | 0        |
| (+/-) Met verhuur verbonden kosten                                                                                     | -35      | -450     |
| Netto huurresultaat                                                                                                    | 69.310   | 49.782   |
| (+) Recuperatie van vastgoedkosten                                                                                     | 0        | 0        |
| (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen                  | 12.381   | 10.632   |
| (-) 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                                  | -14.507  | -13.654  |
| (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven                                                               | 1.394    | 118      |
| Vastgoedresultaat                                                                                                      | 68.578   | 46.878   |

De met verhuur verbonden kosten bevatten geboekte waardeverminderingen op huurvorderingen.

2023. Deze huurgaranties hebben een looptijd van 1 à 2 jaar en dekken de leegstaande units.

Gegarandeerde inkomsten per 30/06/2023 bevatten de huurgaranties gegeven door de verkopers bij acquisities in 2022 en

| Cijfers in KEUR                                                   | 30/06/23 | 30/06/22 |
|-------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| Overzicht van de toekomstig potentieel te vervallen huurinkomsten |          |          |
| Binnen één jaar                                                   | 58.946   | 44.919   |
| Tussen één en vijf jaar                                           | 1.305    | 778      |
| Meer dan vijf jaar                                                | 2.606    | 2.514    |
| Totaal                                                            | 62.857   | 48.211   |

Bovenstaande tabel geeft weer hoeveel van de huurinkomsten die in het eerste halfjaar van 2023 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 oplijsting 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  | 31/08/24        |
| 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   | 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        |
| Gestion Logement Namur                             | Namen      | 30/09/25        |
| Odalys Portugal                                    | Porto      | 12/09/34        |
| Garantieovereenkomst                               |            |                 |
| Navitas                                            | Enschede   | 31/05/24        |
| Hogeschool Zuyd                                    | Maastricht | 31/07/24        |
| Hogeschool Zuyd                                    | Maastricht | 31/07/24        |
| Hogeschool Zuyd                                    | Maastricht | 31/07/24        |
| Hogeschool Utrecht                                 | Utrecht    | 31/03/24        |
| 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

| Cijfers in KEUR                                                                                                         | 30/06/23 | 30/06/22 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| (+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen                                                                     | 0        | 0        |
| (+/-) Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa                                                           | 0        | 0        |
| (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                                                              | -20.577  | 146.472  |
| - Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                                                        | 38.017   | 149.000  |
| - Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                                                        | -58.593  | -2.528   |
| - Positieve variaties van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen | 0        | 0        |
| - Negatieve variaties van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen | 0        | 0        |
| (+/-) Andere portefeuilleresultaat                                                                                      | -1.951   | -789     |
| Resultaat op de portefeuille                                                                                            | -22.528  | 145.683  |

Gedurende de eerste helft van 2023 werd er vastgoed verworven door middel van 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 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.
- De variatie in de Reële Waarde tussen 1 januari 2023 en 30 juni 2023 werd geboekt onder negatieve of positieve variatie op vastgoedbeleggingen.

5.9.3

FINANCIEEL RESULTAAT

| Cijfers in KEUR                                                      | 30/06/23 | 30/06/22 |
|----------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| (+) Financiële opbrengsten                                           | 528      | 676      |
| (-) Netto interestkosten                                             | -10.114  | -4.831   |
| - Nominale intrestlasten op leningen                                 | -14.934  | -2.950   |
| - Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden | -201     | -202     |
| - Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten                       | 5.021    | -1.677   |
| (-) Andere financiële kosten                                         | -706     | -1.104   |
| - Bankkosten en andere commissies                                    | -271     | -917     |
| - Andere                                                             | -435     | -187     |
| (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva  |          |          |
| - Marktwaaarde Interest Rate Swaps                                   | -5.003   | 47.178   |
| - Andere                                                             | 0        | 0        |
| Financieel resultaat                                                 | -15.295  | 41.919   |

De gemiddelde interestvoet<sup>14</sup> bedraagt 2,35% (2,95% zonder afdekkingsinstrumenten) per 30 juni 2023 en bedroeg 1,44% per 30 juni 2022. De gemiddelde financieringskost<sup>14</sup> bedraagt 2,4% per 30 juni 2023 t.o.v. 1,69% per 30 juni 2022.

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 2023 81% 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.

<sup>14</sup> Voor de berekening van de APM's wordt er verwezen naar Hoofdstuk 5.8 van dit Halfjaarverslag.

5.9.4

VASTGOEDBELEGGINGEN

|                                                                |                                    |                        |           |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------|-----------|
| Cijfers in KEUR                                                |                                    |                        |           |
| Investeringstabel                                              | vastgoedbeleggingen in exploitatie | Project-ontwikkelingen | Totaal    |
| Saldo per 01/01/2022                                           | 1.817.597                          | 149.459                | 1.967.056 |
| Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen | 554.731                            | 214.388                | 769.119   |
| Verdere investering in capex                                   | 30.890                             | 165.231                | 196.121   |
| Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen                     | 466                                | 5.492                  | 5.958     |
| Verkoop van vastgoedbeleggingen                                | -8.030                             | 0                      | -8.030    |
| Geactiveerde interestlasten                                    | 2.375                              | 6.843                  | 9.218     |
| Variatie in de reële waarde                                    | 119.198                            | -22.577                | 96.621    |
| Transfer van/naar                                              | 9.189                              | -9.189                 | 0         |
| Ingebruikname pand voor eigen gebruik                          | -9.179                             | 0                      | -9.179    |
| Saldo per 31/12/2022                                           | 2.517.237                          | 509.647                | 3.026.885 |
| Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen | 23.449                             | 0                      | 23.449    |
| Verdere investering in capex                                   | 35.628                             | 61.898                 | 97.155    |
| Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen                     | 0                                  | 0                      | 0         |
| Verkoop van vastgoedbeleggingen                                | -4.665                             | 0                      | -4.665    |
| Geactiveerde interestlasten                                    | 1.237                              | 8.598                  | 9.835     |
| Variatie in de reële waarde                                    | 3.659                              | -24.235                | -20.576   |
| Transfer van/naar                                              | 0                                  | 0                      | 0         |
| Ingebruikname pand voor eigen gebruik                          | 0                                  | 0                      | 0         |
| Saldo per 30/06/2023                                           | 2.576.545                          | 555.908                | 3.132.453 |

5.9.5

FINANCIËLE VASTE ACTIVA – TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN

De andere langlopende financiële activa bedragen 59.344 KEUR per 30 juni 2023 en hebben betrekking op de marktwaarde per 30 juni 2023 van de uitstaande interest rate swap (IRS) overeenkomsten.

|                            |               |                  |                  |             |            |
|----------------------------|---------------|------------------|------------------|-------------|------------|
| Classificatie volgens IFRS | Niveau (IFRS) | Notioneel bedrag | Rentevoet (in %) | Vervalt per | Fair Value |
| Interest Rate Swap         | 2             | 60.000.000       | 2,98             | 28/09/2029  | -139.902   |
| Interest Rate Swap         | 2             | 60.000.000       | 2,72             | 30/06/2026  | -1.255.640 |
| Interest Rate Swap         | 2             | 12.500.000       | 0,09             | 30/09/2026  | 1.402.894  |
| Interest Rate Swap         | 2             | 672.000          | 0,074            | 30/09/2026  | 73.609     |
| Interest Rate Swap         | 2             | 6.480.000        | 0,074            | 30/09/2026  | 709.806    |
| Interest Rate Swap         | 2             | 6.936.000        | 0,074            | 30/09/2026  | 759.755    |
| Interest Rate Swap         | 2             | 6.960.000        | 0,074            | 30/09/2026  | 762.384    |
| Interest Rate Swap         | 2             | 3.816.000        | 0,074            | 30/09/2026  | 417.997    |
| Interest Rate Swap         | 2             | 22.000.000       | 0,785            | 7/02/2029   | 2.441.472  |
| Interest Rate Swap         | 2             | 12.500.000       | 0,14             | 28/09/2029  | 2.193.773  |
| Interest Rate Swap         | 2             | 18.000.000       | 0,59             | 30/12/2024  | 853.694    |
| Interest Rate Swap         | 2             | 25.000.000       | 0,7              | 1/04/2025   | 1.479.275  |
| Interest Rate Swap         | 2             | 43.000.000*      | 0,391            | 31/12/2029  | 4.276.097  |
| Interest Rate Swap         | 2             | 52.000.000       | 0,397            | 31/12/2030  | 9.237.713  |
| Interest Rate Swap         | 2             | 50.000.000       | 2,73             | 30/09/2029  | 824.830    |
| Interest Rate Swap         | 2             | 25.000.000       | 1,85             | 31/12/2029  | 1.706.882  |
| Interest Rate Swap         | 2             | 25.000.000       | 1,95             | 31/12/2030  | 1.698.895  |
| Interest Rate Swap         | 2             | 28.000.000       | 4,04             | 9/09/2029   | 426.823    |
| Interest Rate Swap         | 2             | 18.000.000       | 1,193            | 27/02/2026  | 1.469.862  |
| Interest Rate Swap         | 2             | 48.000.000       | 1,3466           | 9/11/2027   | 3.757.378  |
| Interest Rate Swap         | 2             | 22.000.000       | 0,9765           | 30/06/2028  | 2.196.770  |
| Interest Rate Swap         | 2             | 25.000.000       | 0,185            | 11/12/2028  | 3.493.224  |
| Interest Rate Swap         | 2             | 30.000.000       | 0,413            | 9/08/2029   | 4.515.856  |
| Interest Rate Swap         | 2             | 55.000.000       | 1,5              | 31/12/2025  | 2.740.789  |
| Interest Rate Swap         | 2             | 45.000.000       | 1,401            | 30/12/2027  | 3.423.208  |
| Interest Rate Swap         | 2             | 35.000.000       | 1,5              | 30/12/2026  | 2.171.971  |
| Interest Rate Swap         | 2             | 32.500.000       | 0,195            | 24/06/2025  | 2.191.915  |
| Interest Rate Swap         | 2             | 32.500.000       | 0,195            | 24/06/2025  | 2.191.915  |
| Interest Rate Swap         | 2             | 25.000.000       | 0,895            | 30/06/2027  | 2.025.328  |
| Interest Rate Swap         | 2             | 50.000.000       | 2,5135           | 30/09/2025  | 1.209.991  |
| Interest Rate Swap         | 2             | 50.000.000       | 2,9521           | 27/06/2030  | 84.978     |
| TOTAAL                     |               |                  |                  |             | 59.343.879 |

\* Dit betreft een uitgestelde IRS die aanvang op 31/12/2024 en die bovenstaande twee Interest Rate Swaps vervangt.

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

5.9.6

KAPITAAL

| Evolutie kapitaal |                                                                                                            | Vroeger        | Kapitaal-       | Nieuw          | Vroeger aantal | Nieuw aantal | Fractiewaarde |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|--------------|---------------|
| Cijfers in EUR    |                                                                                                            | kapitaal (EUR) | verhoging (EUR) | kapitaal (EUR) | aandelen       | aandelen     | (EUR)         |
| Datum             | Verrichting                                                                                                |                |                 |                |                |              |               |
| 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              | 90.242.678     | -6.960.638      | 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         |

Evolutie uitgiftepremies

| Datum                                 | Verrichting (in KEUR)                             | Uitgiftepremies |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------|
| 31/12/15                              |                                                   | 25.615          |
| 1/03/16                               | Fusie Devimmo                                     | 1.615           |
| 1/08/16                               | Fusie CPG                                         | 514             |
| 11/10/16                              | Inbreng in natura Woonfront                       | 4.517           |
| 17/01/17                              | Inbreng in natura Project KVS                     | 2.394           |
| 22/06/17                              | Kapitaalverhoging                                 | 35.222          |
| 26/03/18                              | Inbreng in natura project Enschede                | 8.800           |
| 12/06/18                              | Kapitaalverhoging                                 | 53.332          |
| 12/12/18                              | Inbreng in natura All-In Annadal                  | 15.230          |
| 4/06/19                               | Keuzedividend                                     | 3.378           |
| 13/06/19                              | Inbreng in natura Stratos KvK N.V.                | 10.241          |
| 27/10/19                              | Kapitaalverhoging                                 | 115.582         |
| 18/06/20                              | Kapitaalverhoging door inbreng in natura          | 4.581           |
| 7/10/20                               | Inbreng in natura Patrimonne Couronne - Franck NV | 22.047          |
| 25/11/20                              | Kapitaalverhoging                                 | 34.996          |
| 18/03/21                              | Kapitaalverhoging                                 | 99.228          |
| 14/12/21                              | Kapitaalverhoging                                 | 70.716          |
| 7/06/22                               | Keuzedividend                                     | 6.825           |
| 15/09/22                              | Inbreng in natura Basecamp (fase 1)               | 171.311         |
| 25/04/23                              | Inbreng in natura Basecamp (fase 2)               | 22.506          |
| Totaal uitgiftepremies per 30/06/2023 |                                                   | 708.650         |
| Onbeschikbare uitgiftepremies         |                                                   | 480.544         |
| Beschikbare uitgiftepremies           |                                                   | 228.106         |

5.9.7

RESULTAAT PER AANDEEL

|                                                                           | 30/06/2023 | 30/06/2022 |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Aantal gewone aandelen in omloop                                          | 35.618.161 | 28.011.322 |
| Gewogen gemiddelde aantal aandelen                                        | 35.072.965 | 28.011.322 |
| Nettowinst per gewoon aandeel (in EUR)                                    | 0,25       | 7,25       |
| Verwaterde nettowinst per gewoon aandeel (in EUR)                         | 0,25       | 7,25       |
| EPRA winst per aandeel (in EUR)                                           | 0,92       | 0,90       |
| EPRA winst per aandeel (in EUR) na correctie voor IFRIC 21                | 1,00       | 0,98       |
| EPRA winst per aandeel (in EUR) deel van de groep                         | 0,92       | 0,88       |
| EPRA winst per aandeel (in EUR) na correctie IFRIC 21 – deel van de groep | 1,00       | 0,95       |

5.9.8

FINANCIËLE SCHULDEN

| Cijfers in KEUR                                    | 30/06/2023             | 31/12/2022 |
|----------------------------------------------------|------------------------|------------|
| Langlopende financiële schulden                    |                        |            |
| Bilaterale leningen - variabele of vaste rentevoet | 1.547.404              | 1.393.973  |
| Kosten opname leningen                             | -1.948                 | -1.963     |
| Totaal                                             | 1.549.352 <sup>1</sup> | 1.392.010  |

<sup>1</sup>Deze bedragen zijn exclusie de financiële leaseverplichtingen (30/06/2023: 4.941 KEUR en 31/12/2022: 5.018 KEUR)

| Cijfers in KEUR                                    | 30/06/2023 | 31/12/2022 |
|----------------------------------------------------|------------|------------|
| Langlopende financiële schulden (excl. interesten) |            |            |
| Opdeling volgens de maturiteit                     |            |            |
| Binnen het jaar                                    |            |            |
| Tussen één en twee jaar                            | 449.870    | 437.631    |
| Tussen twee en vijf jaar                           | 768.484    | 611.384    |
| Meer dan vijf jaar                                 | 329.049    | 344.958    |
| Totaal                                             | 1.547.404  | 1.393.973  |

| Cijfers in KEUR             | 30/06/2023 | 31/12/2022 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Niet opgenomen kredieten    |            |            |
| Vervallende binnen het jaar | 35.000     | 0          |
| Vervallende na één jaar     | 35.000     | 162.500    |
| Totaal                      | 70.000     | 162.500    |

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 Uhuh Benfica, lening van Uhuh São João, de lening van ST Potsdam S.à r.l., de lening van Studentenwohnheim Prager Strasse GmbH en de lening van ESHF 2 Birketinget ApS. Deze werden mee

overgenomen bij overname van 100% van de aandelen. Deze leningen zijn deels gedekt door zekerheden.

Het merendeel van de financiële schulden hebben een variabele rentevoet. In totaal is er voor 883 MEUR aan financieringen ingedekt via IRS-contracten. Dit betekent dat 52% van alle uitstaande financieringen zijn ingedekt via IRS-contracten. Deze

IRS contracten zijn niet 1 op 1 gelinkt aan een specifieke lening (geen perfecte hedging). Xior doet aan macro-hedging. De gemiddelde looptijd van deze IRS'en bedraagt 5,9 jaar per 30 juni 2023. Anderzijds zijn er ook leningen met een vaste rentevoet

voor 500 MEUR. In totaal zijn 81% 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.

| Cijfers in KEUR                        | 30/06/2023 | 31/12/2022 |
|----------------------------------------|------------|------------|
| Inschatting toekomstige interestlasten |            |            |
| Binnen één jaar                        | 19.999     | 22.780     |
| Tussen één en vijf jaar                | 47.915     | 54.907     |
| Meer dan vijf jaar                     | 36.766     | 46.027     |
| Totaal                                 | 104.680    | 123.714    |

| Cijfers in KEUR                                                                 | 30/06/2023 | 31/12/2022 |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Liquiditeitsverplichting op vervaldagen verbonden aan de indekkingsinstrumenten |            |            |
| Binnen één jaar                                                                 | 13.883     | 10.781     |
| Tussen één en vijf jaar                                                         | 43.038     | 36.850     |
| Meer dan vijf jaar                                                              | 10.942     | 11.313     |
| Totaal                                                                          | 67.863     | 58.944     |

Bij de inschatting van de interestlasten is rekening gehouden met de schuldpositie per 30 juni 2023.

5.9.9

FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

|                                                                 | 30/06/2023 | 30/06/2023   | 31/12/2022 | 31/12/2022   |          |
|-----------------------------------------------------------------|------------|--------------|------------|--------------|----------|
| Cijfers in KEUR                                                 | Boekwaarde | Reële waarde | Boekwaarde | Reële waarde | Niveau   |
| Overzicht van financiële activa en verplichtingen               |            |              |            |              |          |
| Activa                                                          |            |              |            |              |          |
| Financiële vaste activa                                         | 105.006    | 105.006      | 105.265    | 105.265      |          |
| Financiële vaste activa                                         | 1.765      | 1.765        | 1.704      | 1.704        | niveau 2 |
| Handelsvorderingen en andere vaste activa                       | 18.707     | 18.707       | 20.101     | 20.101       | niveau 2 |
| Uitgestelde belastingen activa                                  | 9.379      | 9.379        | 3.478      | 3.478        | niveau 2 |
| Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures | 15.811     | 15.811       | 15.635     | 15.635       | niveau 2 |
| Financiële derivaten                                            | 59.344     | 59.344       | 64.347     | 64.347       | niveau 2 |
| Financiële vlottende activa                                     | 61.751     | 61.751       | 56.047     | 56.047       |          |
| Handelsvorderingen                                              | 3.025      | 3.025        | 3.732      | 3.732        | niveau 2 |
| Belastingvorderingen en andere vlottende activa                 | 48.810     | 48.810       | 44.491     | 44.491       | niveau 2 |
| Kas en kasequivalenten                                          | 9.916      | 9.916        | 7.824      | 7.824        | niveau 1 |
| Totaal financiële activa                                        | 166.757    | 166.757      | 161.312    | 161.312      |          |
| Verplichtingen                                                  |            |              |            |              |          |
| Langlopende financiële verplichtingen                           | 1.572.041  | 1.489.520    | 1.399.065  | 1.313.127    |          |
| Langlopende financiële verplichtingen                           | 1.554.292  | 1.471.771    | 1.397.027  | 1.311.089    | niveau 2 |
| Financiële derivaten                                            | 0          | 0            | 0          | 0            | niveau 2 |
| Andere langlopende verplichtingen                               | 17.749     | 17.749       | 2.038      | 2.038        | niveau 2 |
| Kortlopende financiële verplichtingen                           | 262.483    | 262.483      | 240.500    | 240.500      |          |
| Kortlopende financiële verplichtingen                           | 155.787    | 155.787      | 163.592    | 163.592      | niveau 2 |
| Handelsschulden en andere kortlopende schulden                  | 57.963     | 57.963       | 47.573     | 47.573       | niveau 2 |
| Andere kortlopende verplichtingen                               | 48.733     | 48.733       | 29.335     | 29.335       | niveau 2 |
| Totaal financiële verplichtingen                                | 1.834.524  | 1.752.003    | 1.639.565  | 1.553.627    |          |

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 2023 500 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 VERBONDEN PARTIJEN

| Cijfers in KEUR                       | 30/06/2023 | 30/06/2022 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Transacties met verbonden partijen    |            |            |
| Vergoeding management                 | 386        | 321        |
| Vergoeding onafhankelijke bestuurders | 155        | 138        |
| Totaal                                | 541        | 459        |

De verbonden 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 2023 geen transacties voorgedaan met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij de venootschap 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 2023:

| 30 juni 2023                             |           |                         |
|------------------------------------------|-----------|-------------------------|
| Naam                                     | Land      | Aandeel in het kapitaal |
| Stubis BVBA                              | België    | 100                     |
| Stratos KVK N.V.                         | België    | 100                     |
| XL Fund N.V.                             | België    | 100                     |
| Invest Drève St Pierre N.V. <sup>1</sup> | België    | 100                     |
| Roosevelt B.V.                           | België    | 100                     |
| Xior Ommegang N.V.                       | België    | 100                     |
| Xior Ruhl N.V.                           | België    | 100                     |
| Tri-Bis B.V.                             | België    | 100                     |
| Xior Octopus B.V.                        | België    | 100                     |
| City'zen B.V.                            | België    | 100                     |
| Xior OAM N.V.                            | België    | 100                     |
| Xior Namen B.V.                          | België    | 100                     |
| 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                     |
| Xior Rotsoord B.V.                       | Nederland | 100                     |
| Xior Karspeldreef Amsterdam B.V.         | 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                     |
| XL NL Cooperatie 2 U.A.                  | Nederland | 100                     |
| Xior Zernike Coöperatie U.A.             | Nederland | 100                     |
| Xior LBW N.V.                            | Nederland | 100                     |
| Xior Carré N.V.                          | Nederland | 100                     |
| Xior Bonnefanten N.V.                    | Nederland | 100                     |
| Xior Enschede I N.V.                     | Nederland | 100                     |
| Xior Wageningen N.V.                     | Nederland | 100                     |
| Xior Delft N.V.                          | Nederland | 100                     |

 Ondernemingen voor 100% aangehouden door holding XL Fund BV (100% dochter van Xior Student Housing NV)

<sup>1</sup> Onderneming die in 2023 gefuseerd is met Xior Student Housing NV

| 30 juni 2023 (vervolg)                  |            |                         |
|-----------------------------------------|------------|-------------------------|
| Naam                                    | Land       | Aandeel in het kapitaal |
| Xior Breda N.V.                         | Nederland  | 100                     |
| Stubeant B.V.                           | Nederland  | 100                     |
| Studio Park Breda N.V.                  | Nederland  | 100                     |
| Xior Tweebaksmarkt 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                     |
| Uhub Investments São João S.L.          | Portugal   | 100                     |
| Uhub Operations S.L.                    | Portugal   | 85                      |
| Porto Granjo Student Residences S.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                     |
| Mosquera Directorship Socimi 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                     |
| Hubr Sevilla Socimi S.A.U.              | Spanje     | 100                     |
| Collblanc Student Housing Socimi S.L.U. | Spanje     | 100                     |
| ST Łódź Rewolucji 1905 Sp. z o.o.       | Polen      | 100                     |
| ST Katowice Krasinskiego Sp. z o.o.     | Polen      | 100                     |
| ST Łódź Rembielinskiego Sp. z o.o.      | Polen      | 100                     |
| BaseCamp Student Real Estate ApS        | Denemarken | 100                     |
| BaseCamp Student Operations ApS         | Denemarken | 100                     |
| BC Skovbrynet Residential ApS           | Denemarken | 100                     |
| ST Skovbrynet Student ApS               | Denemarken | 100                     |
| ESHF 2 Birketinget ApS                  | Denemarken | 100                     |
| ESHF 2 Aarhus Student ApS               | Denemarken | 100                     |
| ESHF 2 Aarhus Residential 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                               |          |    |
|---------------------------------------------|----------|----|
| Unidorm - Residencias para Estudiantes S.A. | Portugal | 50 |
| Uhub Investments Lumiar S.L.                | Portugal | 25 |
| Collegno SP z.o.o.                          | Polen    | 26 |

5.9.13

SCHULDGRAAD

| Cijfers in KEUR                                 | 30/06/2023 | 31/12/2022 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Geconsolideerde schuldgraad (max 65%)           |            |            |
| Totaal verplichtingen                           | 1.923.427  | 1.729.437  |
| Aanpassingen                                    | -88.903    | -89.872    |
| Totale schulden volgens het KB van 13 juli 2014 | 1.834.524  | 1.639.565  |
| Totaal activa                                   | 3.375.971  | 3.215.889  |
| Aanpassingen                                    | -59.344    | -64.347    |
| Totale activa volgens het KB van 13 juli 2014   | 3.316.627  | 3.151.542  |
| Schuldgraad (in %)                              | 55,31%     | 52,02%     |

| Loan to value       | 30/06/2023 | 31/12/2022 |
|---------------------|------------|------------|
| Vastgoedbeleggingen | 3.132.453  | 3.026.885  |
| Financieringen      | 1.705.139  | 1.555.602  |
| Loan to value ratio | 54,43%     | 51,39 %    |

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 2023 bedraagt de geconsolideerde schuldgraad van Xior Student Housing NV 55,31% t.o.v. 52,02% per 31 december 2022. 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 de Financieringsstrategie 4.4 van de Vennootschap in het Jaarverslag 2022).

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 55,31% per 30 juni 2023 heeft Xior Student Housing nog een bijkomend investeringspotentieel van ca. 917 MEUR, zonder hierbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden. Met een huidige gecommiteerde pipeline ter waarde van ca. 65 MEUR voor 2023, ligt dit met andere woorden significant onder de wettelijke grens van 65%. De ruimte voor nieuwe investeringen bedraagt ca. 388 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 2023, zou de maximale schuldgraad van 65% pas overschreden worden bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedportefeuille van ongeveer 494 MEUR of 16% t.o.v. de vastgoedportefeuille van 3.132 MEUR op 30 juni 2023.

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, maar hiervan zal het effect pas met vertraging zichtbaar worden. Xior onderzoekt in dat verband ook verdere strategische opties, waaronder strategische desinvesteringen, partnerschappen of joint ventures. Xior kondigde een desinvesteringsproject aan van haar minst efficiënte, minst duurzame of niet-kernactiva om haar portefeuille te optimaliseren en haar leverage onder controle te houden. De focus van dit programma ligt op het verkopen van onder presterende activa uit de portfolio, gebaseerd op hun operationele efficiëntie en Xior's duurzaamheidsdoelstellingen. De eerste fase van dit desinvesteringsprogramma met een totaal aan 60 MEUR 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 het jaareinde. Xior heeft een tweede, meer substantiële fase met ca. 170 MEUR aan bijkomende geïdentificeerde desinvesteringen aangekondigd. De volledige afronding van beide fases van het desinvesteringsprogramma wordt verwacht voor het einde van 2023. Bovendien heeft de lopende strategische evaluatie van de pijplijn al geleid tot de verwijdering van twee projecten en een verlaging van de cost to come met 62 MEUR (Odaly's Sevilla en Brouck'R). Xior zal haar desinvesteringsprogramma verder opvoeren door zich toe te spitsen op de opportunistische verkoop van de minst efficiënte, minst duurzame of non-core assets.

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) en naar de kapitaalverhoging van juni 2018, oktober 2019, november 2020, maart 2021 en december 2021. 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, gecommitteerde acquisities, enz.

5.9.13.4    **Voorziene evolutie van de schuldgraad**

Op basis van het huidig opgesteld financieel plan en rekening houdende met de acquisities die in de loop van 2023 zullen worden afgerond en met de geplande desinvesteringen, verwacht Xior Student Housing NV, behoudens onvoorziene omstandigheden, een schuldgraad die rond de 50% ligt, dit ten opzichte van 55,31% per 30 juni 2023.

Bij deze inschatting is rekening gehouden met de volgende elementen:

- De uitvoering van de acquisitiepipeline en capex programma
- De rationalisatie van de vastgoedportefeuille waarbij bepaalde assets verkocht worden
- De winstreservering rekening houdende met de voorziene winstverwachting voor 2023 en 2024 en de dividenduitkering over het boekjaar 2023;
- 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 2022.

5.9.13.5

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, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 en 2022 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. Meer bepaald heeft de vennootschap een huur- of rendementsgarantie gekregen voor het pand aan de Tongerseweg te Maastricht (geëindigd sinds september 2017), Kronehoefstraat te Eindhoven (geëindigd sinds september 2018), Tramsingel 27 te Breda (geëindigd sinds oktober 2017), Willem Dreeslaan in Utrecht, Spoorstraat in Venlo, Kwietheuvel in Venlo, Antonia Veerstraat in Delft (geëindigd sinds september 2018), Waldorpstraat in Den Haag (geëindigd in september 2018), Campus Verbeekstraat in Leiden (geëindigd sinds december 2018), Ariënsplein in Enschede (geëindigd sinds september 2019), Naritaweg in Amsterdam (geëindigd sinds april 2019, Rotsoord in Utrecht (geëindigd sinds augustus 2019, Oudergemaal in Etterbeek (geëindigd sinds oktober 2018, Tesselschadestraat in Leeuwarden (geëindigd sinds december 2018), Annadal in Maastricht (geëindigd sinds december 2020) , Duivendaal in Wageningen (geëindigd sinds 2019), Alma Student (geëindigd sinds oktober 2020), Roxi in Zaventem, Campus Bésos in Barcelona, 365 Rooms in Brussel, 6 en 30 in Antwerpen, Val Benoit in Luik, Katzensprung in Vaals, Uhub São João in Porto (geëindigd in 2021), Uhub Benfica in Lissabon (geëindigd in 2021), Amro Malaga, Hubr Sevilla, Hubr Malaga (geëindigd in 2022). 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 2023

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 mutatie-overzicht 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 2023. De raad van bestuur is verantwoordelijk dat deze verkorte tussentijdse geconsolideerde financiële staten zijn 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 tussentijdse geconsolideerde financiële staten 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 tussentijdse geconsolideerde financiële staten, in alle van materieel belang zijnde opzichten niet opgesteld zou zijn in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Diegem, 3 augustus 2023

De commissaris

PwC Bedrijfsrevisoren BV

Vertegenwoordigd door

Jeroen Bockaert

Bedrijfsrevisor

5.9.16

VERKLARING BIJ HET HALFJAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG

Overeenkomstig artikel 13 §2, 3° van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007, verklaart de Raad van Bestuur van Xior Student Housing NV<sup>15</sup>, 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.

<sup>15</sup> De Raad van Bestuur is samengesteld uit Wilfried Neven, Marieke Bax, Joost Uwents, Wouter De Maeseneire, Colette Dierick, Conny Vandendriessche, Christian Teunissen en Frederik Snauwaert.



|                             |                                                                                                              |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Naam:                       | Xior Student Housing NV<br> |
| Statuut:                    | Openbare geregementeerde 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 – continuummarkt                                                                           |
| ISIN code:                  | BE0974288202 (XIOR)                                                                                          |
| Commissaris:                | PwC Bedrijfsrevisoren BV – Culliganlaan 5, 1831 Machelen –<br>vertegenwoordigd door de heer Jeroen Bockaert  |
| Financiële dienstverlening: | ING België                                                                                                   |
| Waarderingsdeskundigen:     | Stadim, Cushman & Wakefield en CBRE                                                                          |



**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](http://www.xior.be) | [info@xior.be](mailto:info@xior.be) | T +32 3 257 04 89



[www.xior.be](http://www.xior.be)



Volg ons op LinkedIn



Volg ons op Facebook



Volg ons op Twitter



Volg ons op Instagram