



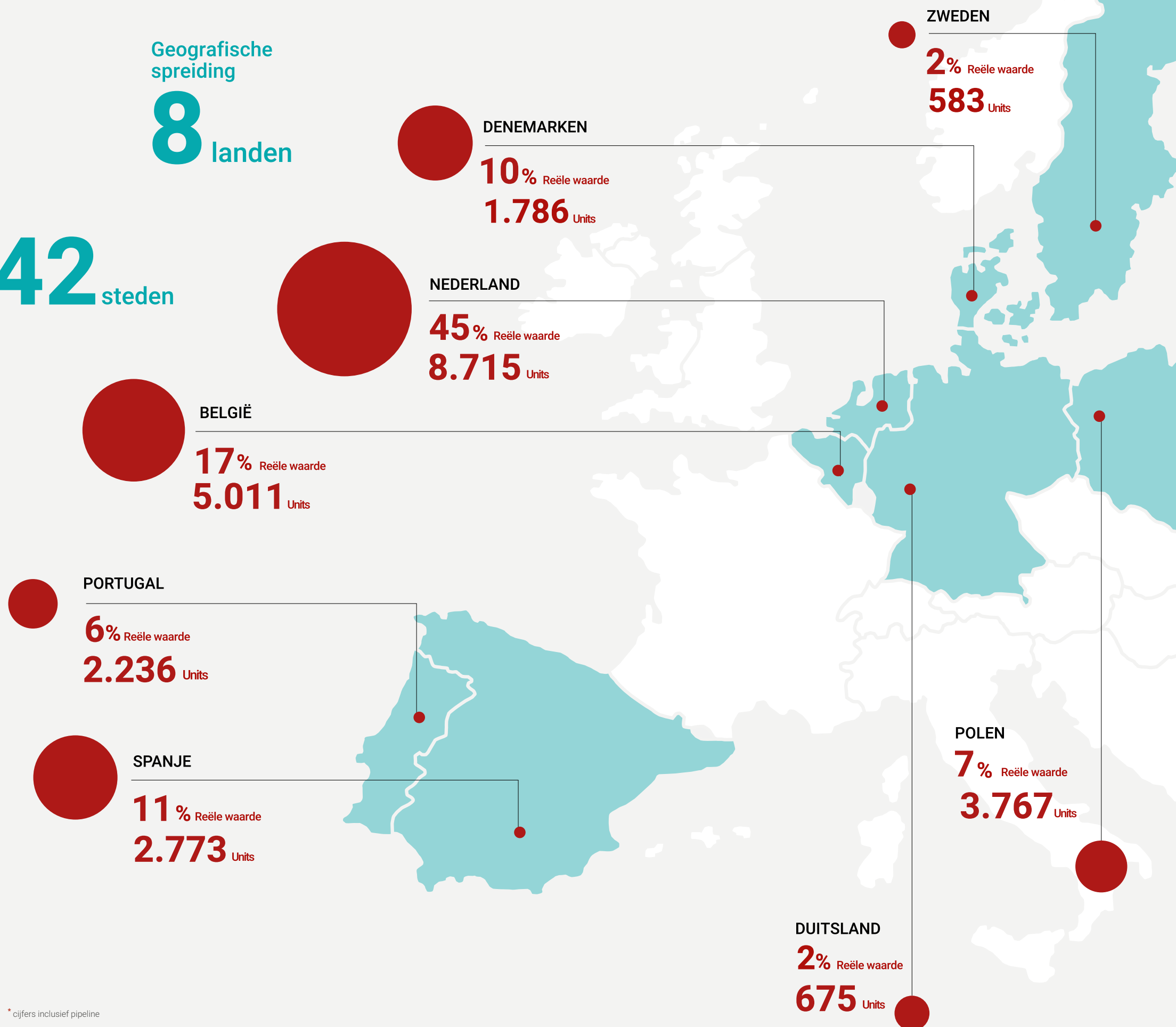
HALFJAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG

2025

Geografische
spreiding

8 landen

42 steden



ALTERNATIEVE PRESTATIE- MAATSTAVEN EN DE TERM “EPRA WINST”

Alternatieve prestatiemaatstaven (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 prestatiemaatstaven. De begrippen die Xior beschouwt als APM's zijn opgenomen in *Hoofdstuk 5.8 van dit Halfjaarverslag*. De APM's zijn gemarkeerd met  en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie zoals vereist volgens de ESMA richtlijn.

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



INHOUDSTAFEL



1.	GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS PER 30 JUNI 2025	9
2.	TUSSENTIJD BEHEERVERSLAG	13
3	RISICO'S VOOR DE RESTERENDE MAANDEN VAN 2025	29
4.	VASTGOEDVERSLAG	30
5.	GECONSOLIDEERDE VERKORTE FINANCIELE STATEN OVER HET EERSTE HALFJAAR VAN 2025	45
6.	IDENTITEITSKAART	85

This half year financial report is also available in English.

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

1	GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS PER 30 JUNI 2025	9
2	TUSSENTIJD BEHEERVERSLAG	13
2.1	Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste halfjaar van 2025	14
2.1.1	Geconsolideerde balans	16
2.1.2	Samenstelling van de schulden	17
2.2	Gegevens overeenkomstig het EPRA referentiesysteem	20
2.2.1	EPRA Key Performance Indicatoren	20
2.3	Transacties en verwezenlijkingen	21
2.3.1	Transacties en verwezenlijkingen tijdens de eerste jaarhelft van 2025	21
2.3.2	Transacties en verwezenlijkingen na de eerste jaarhelft van 2025	22
2.4	Operationele & corporate update	23
2.4.1	Update verhuurseizoen	23
2.4.2	Winnen van tender: militaire school Wroclaw	23
2.4.3	Update My Xior: geïntegreerd IT-platform & app	23
2.4.4	Succesvolle integratie van IT & Marketing en één uniforme huisstijl	24
2.5	Portfolio & pipeline	24
2.5.1	Update pipeline	24
2.5.2	Update desinvesteringen	25
2.6	Vooruitzichten voor de tweede jaarhelft van 2025	25
2.6.1	Vooruitzichten voor de tweede jaarhelft van het boekjaar 2025	25
2.7	Het aandeel XIOR	26
2.7.1	Het aandeel op Euronext Brussels	26
2.7.2	Aandeelhouderschap	27
3	RISICO'S VOOR DE RESTERENDE MAANDEN VAN 2025	29
4	VASTGOEDVERSLAG	30
4.1	Vastgoedmarkt	30
4.1.1	De markt waar Xior operationeel is	30
4.1.2	Evolutie studentenhuisvesting	34
4.2	Vastgoedportefeuille	35
4.2.1	Samenvatting van de portefeuille	35
4.2.2	Beschrijving en spreiding van de vastgoedportefeuille	36
4.2.3	Fair value van Belgische gebouwen	40
4.2.4	Verslag van de Vastgoeddeskundigen Stadim, Cushman & Wakefield en CBRE per 30 juni 2025	42

5	GECONSOLIDEERDE VERKORTE FINANCIËLE STATEN OVER HET EERSTE HALFJAAR VAN 2025	45
5.1	Geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening	46
5.2	Overzicht van het totaalresultaat	47
5.3	Verkorte geconsolideerde balans	48
5.4	Geconsolideerd mutatie-overzicht van het eigen vermogen	50
5.5	Geconsolideerd verkort kasstroomoverzicht	54
5.6	Toelichtingen	55
5.6.1	Grondslagen voor financiële verslaggeving – algemeen	55
5.6.2	Consolidatie	55
5.7	Segmentinformatie	56
5.8	Alternatieve prestatie indicatoren (APM's)	60
5.8.1	Lexicon van de Alternatieve Prestatie-Indicatoren (Alternative Performance Measures – APM) die worden gehanteerd door Xior Student Housing	60
5.9	Overige toelichtingen	69
5.9.1	Vastgoedresultaat	69
5.9.2	Resultaat op de portefeuille	71
5.9.3	Financieel resultaat	72
5.9.4	Vastgoedbeleggingen	73
5.9.5	Financiële vaste activa en andere langlopende financiële verplichtingen – Toegelaten afdekkingsinstrumenten	74
5.9.6	Kapitaal	75
5.9.7	Resultaat per aandeel	76
5.9.8	Financiële schulden	77
5.9.9	Financiële activa en verplichtingen	78
5.9.10	Transacties met verbonden partijen	79
5.9.11	Gebeurtenissen na balansdatum	79
5.9.12	Consolidatieperimeter	80
5.9.13	Schuldgraad	81
5.9.14	Rechten en verplichtingen buiten balans	81
5.9.15	Verslag van de Commissaris	82
5.9.16	Verklaring bij het halfjaarlijks financieel verslag	83
5.9.17	Toekomstgerichte verklaringen	83
6	IDENTITEITSKAART	85



1

GECONSO- LIDEERDE KERN- CIJFERS PER 30 JUNI 2025

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

Het eerste halfjaar van 2025 heeft betrekking op de periode van 1 januari 2025 tot 30 juni 2025.

De resultaten van het eerste halfjaar zijn als volgt:

- EPRA-winst📈 van 1,02 EUR per aandeel¹ – 1,11 EUR per aandeel na correctie IFRIC 21
- EPRA-winst📈 – deel van de groep van 1,01 EUR per aandeel¹ – 1,10 EUR per aandeel na correctie IFRIC 21
- EPRA-winst📈 van 46.626 KEUR – 50.889 KEUR na correctie IFRIC 21
- EPRA-winst📈 – deel van de groep van 46.191 KEUR – 50.454 KEUR na correctie IFRIC 21
- EPRA NAV📈 per aandeel – deel van de groep van 38,86 EUR t.o.v. 40,02 EUR per 31 december 2024
- EPRA NTA📈 per aandeel van 38,74 EUR t.o.v. 39,91 EUR per 31 december 2024
- Nettohuurresultaat van 86.643 KEUR over H1 2025
- LfL huurgroei op recordniveau van 5,36% j-o-j, berekend op 68% van de huurinkomsten
- Nettoresultaat (IFRS) over H1 2025 van 65.671 KEUR

Geconsolideerde resultatenrekening

In duizenden EUR	30/06/2025	30/06/2024
Nettohuurresultaat	86.643	83.273
Vastgoedresultaat	92.922	85.646
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	65.951	61.872
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	-17.009	-18.518
EPRA-winst 📈	46.626	41.447
EPRA-winst na correctie IFRIC 21 📈	50.889	44.702
EPRA-winst – deel van de groep 📈	46.191	41.341
EPRA-winst – deel van de groep – na correctie IFRIC 21 📈	50.454	44.596
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 📈	27.171	21.048
Herwaardering financiële instrumenten (niet-effectieve rente-indekkingen)	-4.140	12.793
Uitgestelde belastingen	-3.986	-3.802
Nettoresultaat (IFRS)	65.671	71.486

	30/06/2025	30/06/2024
Aantal verhuurbare studentenunits	21.571	19.573
Aantal verhuurbare studentenbedden	22.123	

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

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

² Zonder rekening te houden met de lopende desinvesteringen tot deze volledig gerealiseerd zijn.

- LTV van 49,84% t.o.v. 50,99% per 31 december 2024
- Schuldgraad van 49,63% t.o.v. 50,64% per 31 december 2024
- Bezettingsgraad van 98% t.o.v. 98% voor H1 2024
- Vastgoedportefeuille stijgt tot 3.473 MEUR, d.i. een stijging van 4,8% t.o.v. 31 december 2024. Indien alle acquisities en herontwikkelingen in de pipeline (*active en future*) gerealiseerd worden, stijgt de portefeuille naar ca. 3.8 miljard EUR, met meer dan 25.500 verhuurbare studenten-units.²

Geconsolideerde balans

In duizenden EUR	30/06/2025	31/12/2024
Eigen vermogen	1.747.233	1.634.504
Eigen vermogen – deel van de groep	1.745.847	1.633.544
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen ³	3.473.456	3.314.053
Loan-to-Value	49,84%	50,99%
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁴	49,63%	50,64%

Kerncijfers per aandeel

in EUR	30/06/2025	30/06/2024
Aantal aandelen	46.695.094	41.127.830
Gewogen gemiddelde aantal aandelen ⁵	45.856.803	39.390.997
EPRA-winst per aandeel 📈 (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen)	1,02	1,05
EPRA-winst per aandeel 📈 – na correctie IFRIC 21	1,11	1,13
EPRA-winst per aandeel 📈 – deel van de groep	1,01	1,05
EPRA-winst per aandeel 📈 – deel van de groep – na correctie IFRIC 21	1,10	1,13
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen) 📈	0,59	0,53
Herwaardering financiële activa en passiva (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen)	0,09	0,32
Nettoresultaat per aandeel (IFRS) (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen)	1,43	1,81
Slotkoers van het aandeel	30,75	29,95
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) (op basis van het aantal uitstaande aandelen)	37,42	39,02
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) (op basis van het aantal uitstaande aandelen) – deel van de groep	37,39	38,99

Waarderingsrendementen*

	30/06/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Bruto rendement België	5,41%	5,41%	5,29%	5,07%	5,11%
Bruto rendement Nederland	5,89%	5,67%	5,62%	5,35%	5,87%
NOI rendement Spanje	5,32%	5,46%	5,62%	5,40%	5,39%
NOI rendement Portugal	6,02%	5,92%	6,13%	5,84%	6,50%
Bruto rendement Polen	8,79%	8,34%	8,36%	7,92%	Nvt
Bruto rendement Duitsland	6,66%	6,66%	6,62%	5,96%	Nvt
Bruto rendement Denemarken	5,23%	5,28%	5,35%	5,04%	Nvt
Bruto rendement Zweden	6,36%	6,31%	6,13%	Nvt	Nvt
Rendement gehele portefeuille	5,89%	5,73%	5,73%	5,40%	5,51%

³ 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 – update Persbericht van de BE-REIT Association van 30 juni 2025) zijn afgetrokken. De Reële Waarde stemt overeen met de boekwaarde onder IFRS.

⁴ Berekend volgens het K.B. van 13 juli 2014 in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

⁵ Aandelen worden meegerekend vanaf het moment van uitgifte.

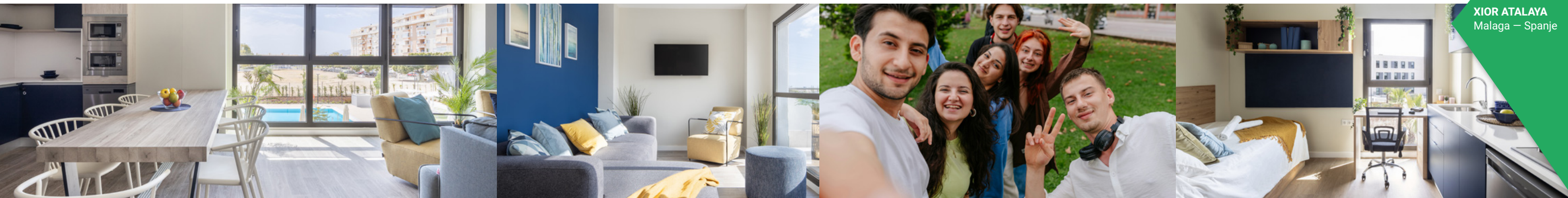
* Berekend als geschatte huur op jaarbasis gedeeld door de Reële Waarde en exclusief ontwikkelingsprojecten. Voor de panden in Iberia wordt dit berekend als de geschatte EBITDA op jaarbasis gedeeld door de Reële Waarde en exclusief de ontwikkelingsprojecten.

BASECAMP BY XIOR
Malmö – Zweden

2

TUSSENTIJD'S BEHEERSVER- SLAG

ONS COMMUNITY-CONCEPT MAAKT
ONZE RESIDENTIES UNIEK: ENTHOUSIASTE
LOKALE STUDENTENAMBASSADEURS
BIEDEN ONDERSTEUNING BIJ NOOD-
GEVALLEN, ORGANISEREN EVENTS EN
HELPEN STUDENTEN ZICH SNEL THUIS TE
VOELEN.



XIOR ATALAYA
Malaga — Spanje

2.1 TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATEN OVER HET EERSTE HALFJAAR VAN 2025

Het nettohuurresultaat bedraagt 86.643 KEUR in het eerste halfjaar van 2025 t.o.v. 83.273 KEUR in het eerste halfjaar van 2024. Dit is een stijging van 4%. Dit nettohuurresultaat zal in de loop van 2025 nog toenemen aangezien er enerzijds bepaalde panden in aanbouw of verbouwing zijn die pas vanaf september 2025 of oktober 2025 huurinkomsten zullen opleveren of anderzijds net zijn aangekocht en dus pas volledig tot het resultaat zullen bijdragen in de tweede jaar-helft.

Het gaat om de volgende gebouwen:

- Collegno, Warschau, Polen (Wenedow): dit pand wordt opgeleverd over de zomer om de eerste studenten in september te kunnen verwelkomen;
- Wolska, Warschau, Polen: dit pand werd verworven op 24 maart 2025 en genereerde vanaf dan huurinkomsten;
- Wrocław, Polen: dit pand werd verworven op 16 april 2025 en genereerde vanaf dan huurinkomsten.

Er zijn ook twee panden verkocht in 2025, waardoor het nettohuurresultaat beperkt zal dalen. Impact van de in H1 2025 verkochte gebouwen op het nettohuurresultaat bedraagt 324 KEUR op geannualiseerde basis.

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 98% over het eerste halfjaar van 2025 t.o.v. 98% over het eerste halfjaar van 2024.

Per 30 juni 2025 heeft Xior voor 68% van de huurinkomsten like-for-like kunnen berekenen. Voor deze huurinkomsten heeft de onderneming een jaar op jaar groei van 5,36% gerealiseerd t.o.v. 30 juni 2024.

De lijn *'Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven'* werd positief beïnvloed door onder andere een verkregen premie (772 KEUR), een niet uitgevoerde aankoopoptie (2,5 MEUR), een aanbrengcommissie m.b.t. een gebouw (540 KEUR) en een verkregen immobilisatievergoeding (300 KEUR). Hierin werden ook andere opbrengsten opgenomen (1.740 KEUR).

Het vastgoedresultaat bedraagt 92.922 KEUR per 30 juni 2025 (85.646 KEUR per 30 juni 2024) en het operationeel vastgoedresultaat bedraagt 73.609 KEUR (68.550 KEUR per 30 juni 2024). De vastgoedkosten (19.313 KEUR) omvatten voornamelijk kosten m.b.t. onderhoud en herstellingen, verzekeringen, beheerskosten van het vastgoed, kosten van de schatters en andere vastgoedkosten, d.i. de niet aan de huurders doorrekenbare taksen op het vastgoed.

De andere operationele opbrengsten bevatten de gefactureerde beheersvergoedingen voor het beheer van panden voor derden. Deze opbrengsten zijn beperkt en enkel gerelateerd aan 1 gebouw in Denemarken. Dit gebouw werd ondertussen overgedragen aan een nieuwe eigenaar en het beheer wordt overgedragen aan de nieuwe eigenaar.

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 2025 een provisie opgenomen voor het volledige jaar 2025 wat betreft taksen op vastgoed, taksen op tweede verblijven en de zogenaamde "abonementstaks". Dit heeft een grotere negatieve impact op het resultaat van het eerste halfjaar van 2025, 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 2025 verhogen ten belope van een bedrag van 4.263 KEUR. In die hypothese zou de EPRA-winst  – deel van de groep 50.454 KEUR bedragen.

De algemene kosten bedragen 8.018 KEUR t.o.v. 7.334 KEUR per 30 juni 2024. De toename is voornamelijk toe te schrijven aan een toename in de personeelskosten, IT kosten, wettelijke kosten (ICB-taksen) en compliance kosten in Portugal.

Het vastgoed werd verworven aan een conventionele waarde (de aanschaffingswaarde overeengekomen tussen partijen), die in lijn lag met (maar niet noodzakelijk gelijk is

aan) de Reële Waarde zoals gewaardeerd door de Waarderingsdeskundigen.

- Voor het vastgoed dat verworven werd via vastgoedovernames (koop-verkoop) wordt het verschil tussen de Reële Waarde en de conventionele waarde van het vastgoed verwerkt in de resultatenrekening als *"variëaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen"*.
- Voor het vastgoed dat verworven werd door middel van aandelenovernames wordt het verschil tussen de boekwaarde en de conventionele waarde van het vastgoed, alsook andere bronnen van verschil tussen de Reële Waarde en de conventionele waarde van de aandelen, verwerkt in de resultatenrekening als *"ander portefeuilleresultaat"*. Dit *"ander portefeuilleresultaat"* betreft bedragen die voortvloeien uit de toepassing van consolidatieprincipes en fusieverbodingen en bestaat uit verschillen tussen de betaalde prijs voor vastgoedvennootschappen en de reële waarde van de overgenomen netto activa. Dit *"ander portefeuilleresultaat"* omvat tevens de direct toe te rekenen transactiekosten. Het verschil tussen de conventionele waarde en de Reële Waarde werd verwerkt in de resultatenrekening als *"variëaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen"*. Er werd tijdens de eerste jaarhelft van 2025 geen vastgoed verworven door middel van aandelenovernames.

De variatie in de Reële Waarde tussen 1 januari 2025 en 30 juni 2025 werd geboekt

onder negatieve of positieve variatie op vastgoedbeleggingen. Netto was er een positieve variatie op vastgoedbeleggingen (55.806 KEUR).

De positieve variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen is voornamelijk te verklaren door een wijziging van de vastgoedmarkt, er zijn terug meer vastgoedtransacties voor grote volumes, wat een impact heeft op de markt en de waardering, waarbij voor sommige panden de yields licht gedaald zijn. Daarnaast zijn ook de huurinkomsten over een groot deel van de portfolio gestegen ten gevolge van onze pricing power. Deze wijzigingen hebben tot gevolg dat de Reële Waarde van de portefeuille gestegen is.

Er werd ook een beperkt resultaat gerealiseerd op verkopen van vastgoedbeleggingen. De boekwaarde van de verkochte onroerende goederen bedroeg 5.859 KEUR en de netto verkoopprijs van de onroerende goederen (verkoopprijs – transactiekosten) bedroeg 5.629 KEUR. Netto werd er een verlies van 230 KEUR gerealiseerd op de verkoop van onroerende goederen.

Het financieel resultaat (excl. IAS 39 impacten) bedraagt -17.009 KEUR (-18.518 KEUR per 30 juni 2024). Dit resultaat bevat voornamelijk geïnde interesten op uitgegeven leningen (2.297 KEUR), de interestkosten op de leningen (-21.427 KEUR), opbrengsten van toegelaten afdekkingsinstrumenten (4.104 KEUR), bankkosten en andere commissies (-1.595 KEUR). Als resultaat van de afname

van de gemiddelde financieringskost is er een afname in de netto interestkosten. Het financieel resultaat bevat naast bovenstaande elementen ook de fluctuaties in de marktwaarde van de indekkingsinstrumenten (-4.140 KEUR). De fluctuaties in de marktwaarde van deze indekkingsinstrumenten wordt rechtstreeks in de resultatenrekening geboekt. De gemiddelde financieringskost bedraagt 3,03% voor het eerste halfjaar van 2025 (3,14% per 30/06/2024).

Het resultaat voor belastingen bedraagt 71.972 KEUR. Belastingen bedragen 6.302 KEUR. Dit betreft voornamelijk de belastingen op het resultaat van de vaste inrichting in Nederland, de Nederlandse dochtervennootschappen en de belastingen op sommige Poolse dochtervennootschappen. Anderzijds werden er provisies voor uitgestelde belastingen geboekt ten belope van 3.986 KEUR.

Het nettoresultaat bedraagt 65.671 KEUR (71.486 KEUR per 30 juni 2024), en bevat – naast EPRA-winst – ook de positieve impact van de variatie in de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille voor een bedrag van 55.806 KEUR, het resultaat van het eerste consolidatieverschil op de acquisities van H1 (-28.405 KEUR), de negatieve impact van de reële waarde van financiële activa en passiva voor -4.140 KEUR en de negatieve impact van de uitgestelde belastingen m.b.t. IAS correcties voor 3.986 KEUR per 30 juni 2025.

De EPRA-winst bedraagt 46.626 KEUR (41.447 KEUR per 30/06/2024). 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 2025, zijnde 45.856.803.

In duizenden EUR	30/06/2025	Per aandeel	30/06/2024	Per aandeel
EPRA-winst 🏠	46.626	1,02	41.447	1,05
EPRA-winst 🏠 – na correctie IFRIC 21	50.889	1,11	44.702	1,13
EPRA-winst 🏠 – deel van de groep 🏠	46.191	1,01	41.341	1,05
EPRA-winst 🏠 – deel van de groep – na correctie IFRIC 21	50.454	1,10	44.596	1,13

2.1.1 GECONSOLIDEERDE BALANS

Op 30 juni 2025 bestaat de portefeuille uit 21.571 verhuurbare studentenunits (22.123 bedden). Dit resulteert in een waardering van de vastgoedportefeuille ten belope van 3.473.456 KEUR per 30 juni 2025, wat een stijging van 5% of 159.403 KEUR vertegenwoordigt t.o.v. 31 december 2024 (3.314.053 KEUR). Deze stijging vloeit deels voort uit de ontwikkeling van het pand gelegen te Seraing, de acquisitie van een up en running studentenresidentie te Wroclaw (Polen) en een up en running residentie in Warschau (Wolska) (Polen) en de netto positieve herwaardering van de vastgoedportefeuille.

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 pipeline (active en future) zitten gerealiseerd worden, zet deze stijging zich verder naar een vastgoedportefeuille van ca. 3,8 miljard EUR, met 25.546 verhuurbare studentenunits. ⁶

Per 30 juni 2025 bestaat de portefeuille uit 120 panden (incl. committed pipeline) met 25.546 studentenkamers (26.110 bedden), waarvan 3.975 units, of 16%, nog in aanbouw zijn of nog moeten worden gereconverteerd naar studentenkamers. De panden die in de actieve pipeline zitten, zullen vanaf 2026/2027 volledig bijdragen aan het huurresultaat.

De financiële vaste activa bedragen 12.323 KEUR per 30 juni 2025 t.o.v. 7.690 KEUR per 31 december 2024 en zijn vooral gerelateerd aan de marktwaarde per 30 juni 2025 van de toegelaten afdekkingsinstrumenten.

De lange termijn vorderingen (40.917 KEUR) zijn gestegen met 6.142 KEUR t.o.v. 31 december 2024 en hebben voornamelijk betrekking op de aandeelhouderslening verstrekt aan de joint venture Collegno (34.642 KEUR) en een vordering ontstaan uit een uitgestelde betaling in het kader van de verkoop van een pand (6.140 KEUR).

De deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie (15.374 KEUR) zijn gestegen met 7.606 KEUR t.o.v. 31 december 2024. De

stijging heeft voornamelijk betrekking op de verdere instap in de Joint Venture Boavista.

De uitgestelde belastingen langs actiefzijde bedragen 20.527 KEUR en zijn gestegen met 2.047 KEUR t.o.v. 31 december 2024. Dit bevat uitsluitend de uitgestelde belastingen op buitenlands vastgoed. De stijging heeft voornamelijk betrekking op het Nederlands, Deens en Zweeds vastgoed.

De vlottende activa bedragen 117.947 KEUR en zijn gedaald met 3.560 KEUR t.o.v. 31 december 2024. Deze daling is voornamelijk te wijten aan een afname van de over te dragen vastgoedkosten (toewijzing van de earn-out) en de settlement van verkregen vastgoedopbrengsten.

De vlottende activa betreffen voornamelijk:

- Nog te innen handelsvorderingen (2.168 KEUR): voornamelijk nog te ontvangen huurgelden, deze bevatten per 30 juni 2025 een vooruitfacturatie van ca. 1 MEUR;
- Belastingvorderingen en andere vorderingen (68.142 KEUR): dit betreft voornamelijk voorafbetalingen voor Nederlandse vennootschapsbelastingen en terug te

vorderen BTW (23.996 KEUR), vooruitbetalingen m.b.t. projectontwikkelingen en meubilair en een te ontvangen creditnota. De terug te vorderen BTW heeft voornamelijk betrekking op de acquisities van de 2 Poolse assets (Wroclaw en Warschau – Wolska) welke beiden via een asset deal onder BTW werden verworven. De BTW op deze transacties wordt in de loop van Q3 2025 terugverwacht;

- Kas en kasequivalenten aangehouden door de verschillende entiteiten (6.296 KEUR);
- Overlopende rekeningen (41.340 KEUR) met voornamelijk over te dragen kosten vastgoed (6.711 KEUR), verkregen opbrengsten vastgoed en huurgaranties (20.972 KEUR), verkregen interesten (3.602 KEUR) en vooruitbetaalde kosten.

Het eigen vermogen – deel van de groep – bedraagt 1.745.847 KEUR per 30 juni 2025 (1.633.544 KEUR per 31 december 2024). Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 30 juni 2025 829.758 KEUR, wat een toename is van 75.974 KEUR t.o.v. 31 december 2024. De uitgiftepremies bedragen 821.273 KEUR per 30 juni 2025, wat een toename is van 41.415 KEUR t.o.v. 31 december 2024. Deze toename van het maatschappelijk kapitaal en van de uitgiftepremies is het gevolg van de uitgifte van nieuwe aandelen in het kader van de betaling van earn-out fase II, het keuzedividend en de ABB van januari 2025.

De nettoactiefwaarde per aandeel (EPRA NAV) nam af met 2,88% op 30 juni 2025 tot 38,89 EUR t.o.v. 40,04 EUR per 31 december

2024. De daling is voornamelijk het gevolg van de uitbetaling van het dividend over boekjaar 2024 in juni 2025.

De lange termijn verplichtingen zijn toegenomen met 64.890 KEUR t.o.v. 31 december 2024. De stijging vloeit voornamelijk voort uit de herfinanciering op lange termijn van leningen die in 2025 en de eerste twee kwartalen van 2026 hun vervaldag kenden.

De kortlopende verplichtingen bedragen 213.814 KEUR. Dit is een daling van 1.386 KEUR t.o.v. 31 december 2024.

De kortlopende verplichtingen bestaan voornamelijk uit korte termijn leningen (107.188 KEUR), de openstaande leveranciersschulden (12.371 KEUR), voorschotten ontvangen van huurders (4.357 KEUR), BTW-, belasting- en sociale schulden (19.379 KEUR), te betalen roerende voorheffing op het dividend (21.136 KEUR), waarborgen ontvangen van huurders (25.479 KEUR) en overlopende rekeningen voor 20.346 KEUR. De overlopende rekeningen passief betreffen voornamelijk vooruitgefactureerde huur-opbrengsten (5.182 KEUR), toe te rekenen interestkosten (1.791 KEUR), provisies (algemene) kosten (1.778 KEUR), toe te rekenen kosten (5.903 KEUR) en provisies voor vastgoedbelastingen (2.980 KEUR).

2.1.2 SAMENSTELLING VAN DE SCHULDEN

Per 30 juni 2025 had de Vennootschap financieringsovereenkomsten afgesloten met 22 kredietverstrekkers voor een bedrag

van 1.769 MEUR. Per 30 juni 2025 had de Vennootschap voor 1.675 MEUR aan financieringen opgenomen. Van het niet opgenomen deel wordt 58,6 MEUR als backup gehouden voor het opgenomen bedrag aan CP.

De vennootschap tracht de looptijd van de leningen te spreiden, waarbij de gemiddelde looptijd 4,60 jaar bedraagt per 30 juni 2025.

Xior heeft een aantal duurzame leningen en obligatieleningen afgesloten voor een totaal bedrag van ca. 1.099 MEUR, waarvan ca. 907 MEUR is opgenomen per 30 juni 2025.

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

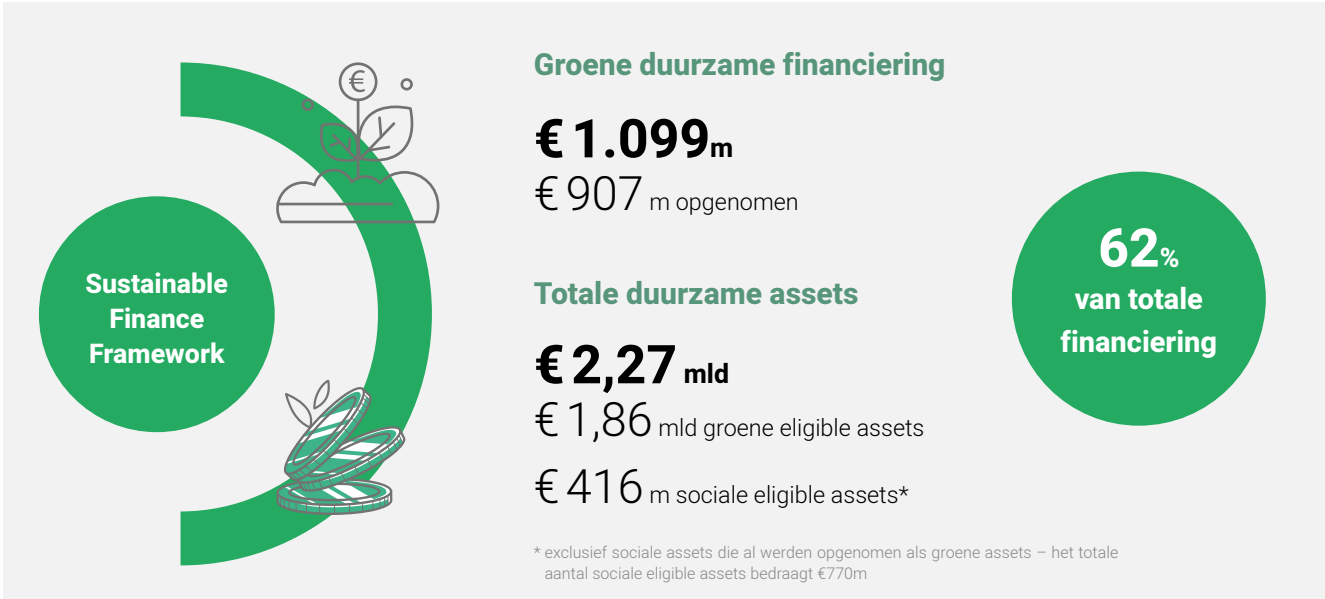
Op basis van de criteria vermeld in het Sustainable Finance Framework werd uit de totale vastgoedportefeuille een selectie gemaakt van de meest ecologische en meest sociale gebouwen die de 'Duurzame Assets Portefeuille' vormen. Er zijn in totaal ca. 1,86 miljard EUR aan 'groene eligible assets' en ca. 416 MEUR aan 'sociale eligible assets' (goed voor een totaal van ca. 2,27 miljard EUR) die kunnen gefinancierd worden met duurzame leningen per 30 juni 2025.

⁶ Zonder rekening te houden met de lopende desinvesteringen tot deze volledig gerealiseerd zijn.

PRINCE
Antwerpen - België



DUURZAME ASSETS & SUSTAINABLE FINANCE FRAMEWORK



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 9.3.2.5 Duurzame gebouwen in duurzame gemeenschappen - Duurzame assets en Sustainable Finance Framework van het Jaarlijks Financieel Verslag 2024**.

Verder is Xior in belangrijke mate beschermd tegen een stijgend renteklimaat door de lange termijn indexering van haar bestaande schuldpositie, waarbij per 30 juni 2025 92% van de opgenomen financieringen (1.732 MEUR) zijn ingedeekt voor een looptijd van 5,2 jaar hetzij via *Interest Rate Swap* overeenkomsten (1.162 MEUR), hetzij via vastrentende interestvoeten (430 MEUR). Vermits deze indexeringen niet op het niveau van de individuele financieringen gebeuren maar voor een langere looptijd dan de onderliggende leningen, heeft het op vervalddag komen van individuele financieringen geen bijkomend interestrisico tot gevolg.

De gemiddelde financieringskost over H1 2025 bedraagt 3,03% (H1 2024: 3,14%).

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 indexering van minimum 70% van de financieringsschulden.

De Schuldgraad per 30 juni 2025 bedraagt 49,63%. De Schuldgraad wordt als volgt berekend: verplichtingen (exclusief voorzieningen, overlopende rekeningen, rente-indexeringsinstrumenten en uitgestelde

belastingen), gedeeld door het totaal der activa (excl. rente-indexingsinstrumenten).

De loan-to-value ratio (LTV) per 30 juni 2025 bedraagt 49,84%. De LTV ratio wordt als volgt berekend: het totaal aan financieringen, gedeeld door het totaal der vastgoedbeleggingen.

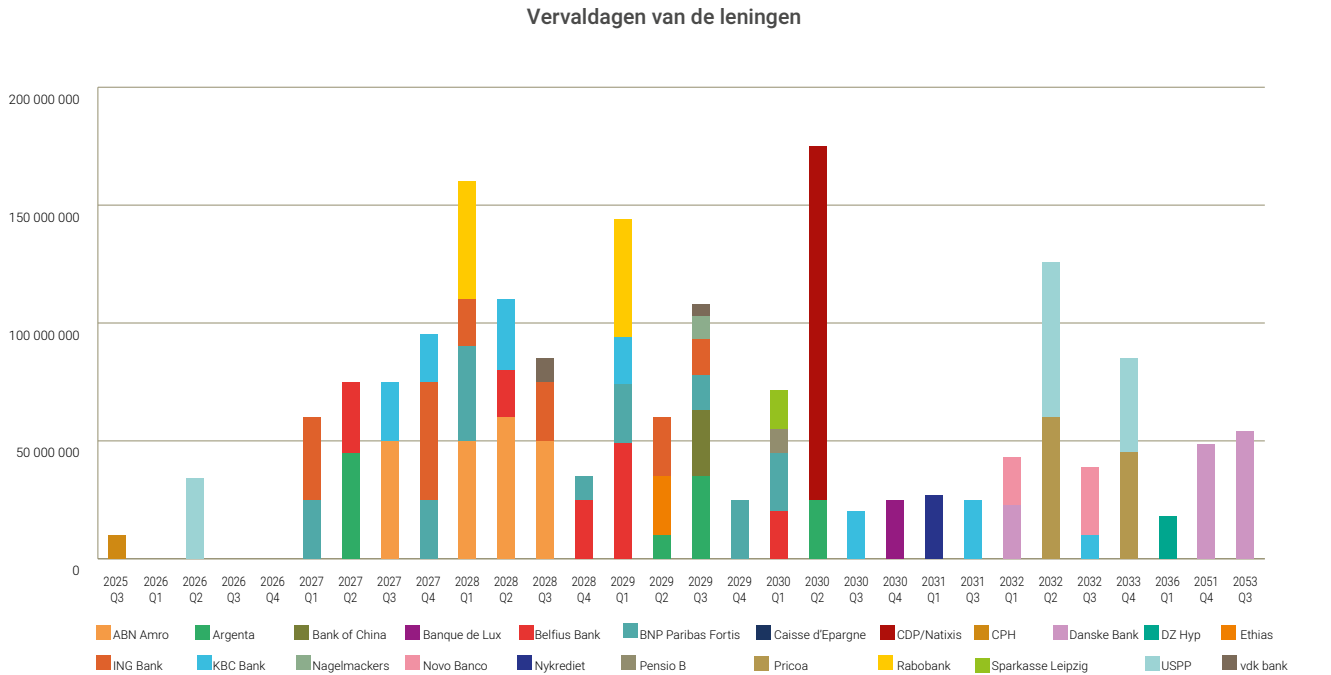
De interest cover ratio bedraagt 2,92 per 30 juni 2025.

Net debt/EBITDA (adjusted)
De Net debt/EBITDA (adjusted) per H1 2025 bedraagt 11,69. Voor de volledige berekening zie **Hoofdstuk 5.8 (Alternatieve Prestatie Indicatoren (APM's))**. De Net debt/EBITDA is geen convenant.

Per 30 juni 2025 bedroeg de gemiddelde looptijd van de uitstaande leningen 4,60 jaar. De vennootschap sloot steeds financieringscontracten af met een minimum looptijd van 3 jaar. Er wordt eveneens

verwezen naar **Hoofdstuk 5.9.8 van dit Halfjaarverslag** voor een verdere opdeling van de schulden volgens maturiteit.

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



In bovenstaande grafiek zijn de leningen met kwartaalaflossingen en CP notes niet opgenomen, vermits de grafiek dan niet meer leesbaar zou zijn.

OVERWALE
Gent - België



2.2 GEGEVENS OVEREENKOMSTIG HET EPRA REFERENTIESYSTEEM⁷

2.2.1 EPRA KEY PERFORMANCE INDICATOREN

Deze gegevens worden niet vereist door de GVV-regelgeving. Voor de gedetailleerde berekeningen wordt verwezen naar *Hoofdstuk 5.8 Alternatieve prestatie indicatoren (APM's)*.

EPRA metrics	Definitie	30/06/2025	
		in KEUR	EUR per aandeel
EPRA-winst 🏠	Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.	46.626	1,02
EPRA NAW 🏠	Nettoactiefwaarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.	1.815.983	38,89
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.	1.747.233	37,42
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.	2.014.932	43,15
EPRA Net Tangible Asset (NTA) 🏠	Veronderstelt dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van onvermijdelijke uitgestelde belasting zich kristaliseren.	1.809.117	38,74
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.	1.814.002	38,85

⁷ Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practice Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook www.epra.com.

2.3 TRANSACTIES EN VERWEZENLIJINGEN

2.3.1 TRANSACTIES EN VERWEZENLIJINGEN TIJDENS DE EERSTE JAARHELFT VAN 2025

ABB van ca. 80 MEUR

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

Uitbreiding in Polen met 2 nieuwe studentenresidenties

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

Buitengewone Algemene Vergadering van 4 april 2025

Op 4 april vond een Buitengewone Algemene Vergadering van Xior Student Housing NV plaats. Hierop werd de hernieuwing van de machtiging van het toegestane kapitaal goedgekeurd door de aandeelhouders van

de Vennootschap. De notariële akte alsook de gecoördineerde statuten zijn beschikbaar op de website.

Tweede en laatste earn-out Basecamp overname

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

Publicatie Jaarlijks Financieel Verslag (inclusief Duurzaamheidsverslag) 2024

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

Succesvolle closing van twee residenties in Wrocław en Warschau

Xior kondigt de succesvolle voltooiing aan van de overname van twee eerste klas studentenresidenties in Polen, gelegen in Wrocław en Warschau. De residentie in Warschau werd op 24 maart 2025 afgerond, terwijl de overname van de residentie in Wrocław op

16 april 2025 succesvol werd voltooid, volledig binnen het verwachte tijdsbestek.

Jaarlijkse algemene vergadering

Op 15 mei 2025 vond de jaarlijkse algemene vergadering van Xior Student Housing NV plaats, waarop onder meer de jaarrekeningen over 2024 werden goedgekeurd. De Algemene Vergadering gaf onder meer haar goedkeuring aan de uitkering van een dividend van 1,768 EUR bruto of 1,2376 EUR netto⁸ per aandeel (verdeeld over coupons nr. 25 en nr. 26).

Keuzedividend

Op 15 mei 2025 kondigde Xior de modaliteiten van een keuzedividend aan. Op 5 juni werd bekend dat aandeelhouders van Xior opteerden voor ca. 46,6% van hun dividendgerechtigdheid voor een inbreng van netto-dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Dit resultaat leidde tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) voor Xior van ca. 23,7 MEUR door middel van de creatie van 877.695 nieuwe aandelen.

⁸ Rekening houdende met een bevrijdende roerende voorheffing van 30%.



BASECAMP BY XIOR
Wrocław - Polen

BASECAMP BY XIOR
Warschau - Polen

2.3.2 TRANSACTIES EN VERWEZENLIJKINGEN NA DE EERSTE JAARHEFT VAN 2025

Nieuwe lening

Na balansdatum werd een nieuwe krediet-faciliteit van 100 MEUR toegekend door Rabobank, een nieuwe financieringspartner voor de groep. De toetreding van Rabobank als nieuwe kredietverstrekker bevestigt het blijvende vertrouwen in Xior's businessmodel en strategie.

De financiering bestaat uit twee tranches:

- 50 MEUR met looptijd tot Q1 2030 (2,5 jaar +1 +1)
- 50 MEUR met looptijd tot Q1 2031 (3,5 jaar +1 +1)

2.4 OPERATIONELE & CORPORATE UPDATE

2.4.1 UPDATE VERHUURSEIZOEN

De vraag naar kwalitatieve studentenhuysvesting blijft in heel Europa onverminderd groot. Dit jaar verloopt het verhuurseizoen opnieuw bijzonder vlot. De aanhoudende schaarste aan hoogwaardige studentenkamers en de groeiende studentenpopulatie spelen daarbij een belangrijke rol. Daarnaast versterkt de verminderde ontwikkelingsactiviteit dit tekort nog verder. Door deze combinatie van beperkte beschikbaarheid en sterke vraag, kunnen de huurprijzen vlot in lijn met de inflatie aangepast worden, zonder dat dit de vraag vermindert. Bovendien maken de kortlopende huurcontracten het mogelijk om de inflatiestijgingen sneller op te vangen.

In Xior's traditionele kernmarkten verloopt de verhuuractiviteit volledig in lijn met het sterke niveau van voorgaande jaren. Dankzij een vroege start van het verhuurseizoen, hoge retentie en aanhoudende vraag, zijn veel steden nagenoeg volledig verhuurd. In alle markten blijft het verhuurmomentum aanhouden richting een piekbezetting bij de start van het academiejaar.

In de nieuwe markten (Duitsland, Polen, en Nordics) verloopt de verhuur eveneens vlot, met boekingsgraden die in lijn of zelfs hoger zijn dan vorig jaar. Op basis van deze huidige boekingsgraden komt ook in deze markten een volledige bezetting bij de start van het academiejaar in zicht.

In Polen, waar het verhuurseizoen traditioneel iets later piekt, liggen de boekingspercentages hoger dan vorig jaar en blijven dag

na dag toenemen. De verhuur van de nieuwste residentie Wenedów in Warschau – die in september wordt opgeleverd – is goed opgestart en zit in een sterke opbouwfase. Aangezien het academiejaar in Polen pas eind september/begin oktober aanvangt, wordt de echte verhuurpiek pas in de komende weken verwacht, wat de bezettingsgraad de komende weken verder zal opkrikken.

Deze sterke verhuurniveaus in heel Europa bevestigen dat stijgingen van de huurprijs ter compensatie van de inflatie geen negatieve impact hebben op de vraag naar studentenkamers. Xior blijft inzetten op een gezond aanbod met verschillende prijsklassen om de betaalbaarheid voor studenten te waarborgen, terwijl de huuropbrengsten geoptimaliseerd worden.

2.4.2 WINNEN VAN TENDER: MILITAIRE SCHOOL WROCLAW

Xior is trots om aan te kondigen dat het opnieuw de openbare tender van de Wroclaw Military School heeft gewonnen. De samenwerking met de school werd bevestigd voor een 2-jaar durend contract dat ingaat op 30 september 2025 en afloopt op 30 september 2027. De school zal 416 bedden, ofwel 240 units, van de Xior residentie in Wroclaw afnemen. De residentie telt in totaal 775 units. Via deze samenwerking kan de school een veilige en comfortabele studentenhuysvesting aanbieden aan heel wat van haar studenten. Het winnen van deze tender zal voor Xior een totale opbrengst van 4,4 MEUR over de duurtijd van het contract opleveren.

2.4.3 UPDATE MY XIOR: GEÏNTEGREERD IT-PLATFORM & APP

Sinds 2021 werkt Xior aan de uitrol van een volledig digitale customer journey via een nieuw IT-platform en bijhorende app, **My Xior**. Dit nieuwe digitale platform centraliseert alle front- en back-end data en verenigt operationele en financiële processen zoals de in- en uitcheck, betalingen, facturen en herstellingen. Het resultaat is een schaalbaar plug-and-play platform dat klaar is voor toekomstige uitrol in nieuwe residenties en acquisities.

De implementatie verloopt vlot en on track met vooropgestelde tijdlijn. Momenteel is het platform live in twee derde van de Nederlandse residenties, met als doel een volledige dekking van de Nederlandse portefeuille tegen het einde van 2025. De volgende landen op de planning voor verdere uitrol zijn Spanje en Portugal. Om deze overgang vlot te laten verlopen, worden de operationele teams intern opgeleid over het nieuwe platform en de app.

Klik hieronder voor een korte animatievideo over de voordelen van het platform.

Ontdek 'My Xior'

2.4.4 SUCCESVOLLE INTEGRATIE VAN IT & MARKETING EN ÉÉN UNIFORME HUISSTIJL

Met de overname van Basecamp groeide niet alleen Xior's vastgoedportfolio, maar ook het personeelsbestand. Belangrijke departementen zoals Marketing en IT moesten

geïntegreerd worden in de structuur van Xior op dat moment. Deze integratie is intussen succesvol afgerond.

Er werd een **internationaal Marketing team** samengesteld, verspreid over verschillende Xior-landen, dat flexibel samenwerkt en zo sterke voeling heeft met de lokale operationele teams. Daarnaast werd het team versterkt met extra profielen, waardoor meer taken – zoals grafisch werk – in-house kunnen gebeuren. Dat zorgt niet enkel voor meer kostenefficiëntie, maar ook voor een betere afstemming op de noden van Xior.

Ook het **IT-team** beheert nu de volledige werking van zowel de Xior als de voormalige Basecamp processen. Externe IT-contracten werden stopgezet en de processen worden nu centraal en intern beheerd, wat zorgt voor snellere respons, meer betrouwbaarheid en betere ondersteuning.

Tot slot kreeg de **Xior-huisstijl** een update. Met deze vernieuwde huisstijl, die de kracht van Xior combineert met vertrouwde elementen van Basecamp, kreeg de volledige interne en externe communicatie een nieuwe uitstraling. Met deze stijlvernieuwing zetten we een volgende stap in het versterken van onze merkidentiteit.

2.4.5 ESG UPDATE

In H1 2025 zette Xior verdere stappen binnen haar klimaatstrategie en ESG-investeringen. Op basis van de in 2024 uitgevoerde energie-audits werd een prioriteitenlijst opgesteld met gebouwen waar de CO₂-impact het grootst is en de EPC-labels het meest kunnen worden verbeterd. De eerste investeringen binnen het ESG CAPEX-plan zijn in-

middels opgestart en omvatten onder meer, de vervanging van verouderde verwarmingsinstallaties door energie-efficiëntere alternatieven in combinatie met de installatie van zonnepanelen op bestaande residenties.

Daarnaast werd een volledige herberekening van Xior's CO₂-uitstoot uitgevoerd, inclusief een analyse van de embedded carbon in de nieuwe ontwikkelingen. Hierbij werd 2024 als nieuw referentiejaar vastgelegd, aangezien de portefeuille door verschillende overnames en uitbreidingen fundamenteel gewijzigd is ten opzichte van het eerdere basisjaar 2020. De oorspronkelijke berekeningen waren hierdoor niet langer representatief. Nieuwe langetermijn-commitments binnen het kader van Xior's Net Zero Plan worden momenteel gefinaliseerd en zullen later dit jaar ter validatie aan het SBTi (Science Based Targets initiative) worden voorgelegd.

Ook voor nieuwe ontwikkelingen zal ingezet worden op hogere energieprestaties en circulaire principes. De overname van de voormalige duurzame Basecamp-residenties wordt benut om bouw – en operationele energie standaarden te harmoniseren met Xior's klimaatambities.

Met deze acties bevestigt Xior haar engagement om tegen 2050 een koolstofarme portefeuille te realiseren, in lijn met de Europese klimaatdoelstellingen.

BASECAMP BY XIOR
Wroclaw - Polen

PROJECT
TRANSENSTER
Luik - België



2.5 PORTFOLIO & PIPELINE

2.5.1 UPDATE PIPELINE

De actieve pijplijn vertegenwoordigt een totaal investeringsvolume van ca. 214 MEUR, waarvan het merendeel reeds werd geïnvesteerd. Het resterende investeringsbedrag bedraagt slechts 24 MEUR en wordt volledig gefinancierd vanuit de eigen autofinancieringscapaciteit – zonder nood aan bijkomende schuld of kapitaal, en met behoud van schuldgraad onder 50%.

De actieve pijplijn is goed voor meer dan 1.500 extra units die gedeeltelijk in 2025 en 2026 wordt opgeleverd en loopt volledig volgens plan. In juni vonden twee belangrijke mijlpalen plaats: de eerste steenlegging van Project Trasenster in Seraing (Luik) en de meiboomviering van Project Boavista in Porto. Beide projecten zijn op schema voor oplevering tegen de start van het academiejaar 2026. Ook de realisatie van Brinktoren in Amsterdam vordert zoals gepland, met oplevering voorzien in 2026. Project Wenedów in Warschau bevindt zich in de laatste fase van de werken en zal al in de loop van volgende maand worden opgeleverd.

Na volledige realisatie stijgt de portefeuille naar 23.000 units, een stijging van 11% t.o.v. 20.700 units per eind 2024. Bovendien zullen deze projecten na oplevering jaarlijks

ongeveer 13 MEUR aan extra huuropbrengsten genereren (6% yield-on-cost), wat zorgt voor een significante toename van de toplijn, zonder externe financiering.

Eerste steenlegging project Trasenster – Luik, België

Op 19 juni 2025 vond de eerste steenlegging plaats van Project Trasenster in Seraing, nabij Luik. Dit grootschalig project omvat niet alleen de bouw van ongeveer 302 studentenkamers (bedoeld voor zowel studenten als young professionals), maar ook de renovatie van het Kasteel van Trasenster. De oplevering staat gepland voor de start van het academiejaar in 2026. Deze eerste steenlegging markeert de start van een uitzonderlijk project in de regio.

Met Project Trasenster wil Xior, naast Vlaanderen en Brussel, haar aanwezigheid en positie in Wallonië verder versterken. Het is daarnaast een mooie aanvulling op de residenties die Xior reeds in haar portfolio heeft in Namen en Luik. Bovendien bestaat er op de Belgische studentenmarkt een bijzonder grote vraag naar studenthuisvesting, wat doorgaans resulteert in een snelle en volledige bezetting. De nieuwe residentie in Seraing zal daarop geen uitzondering zijn.

Meiboomviering project Boavista – Porto, Portugal

Ook in Porto werd een belangrijke mijlpaal gevierd in de bouw van Project Boavista. Op

donderdag 26 juni 2025 werd de *topping out* van het gebouw gevierd, waarbij nu officieel het hoogste punt van de bouwwerken is bereikt. Met deze mijlpaal is de structurele fase van de werken afgerond en kan nu overgegaan worden naar de verdere afwerking. Zo komt Xior een stap dichterbij de oplevering van dit project dat ongeveer 530 studenten zal kunnen huisvesten. De oplevering van dit project staat gepland voor de start van het academiejaar in 2026.

2.5.2 UPDATE DESINVESTERINGEN

Xior blijft een opportunistische benadering hanteren inzake desinvesteringen, met als doel de kwaliteit van de portefeuille verder te optimaliseren en aandeelhouderswaarde te creëren via gerichte assetrotatie naar nieuwere en rendabelere gebouwen.

In het eerste kwartaal van 2025 werd de verkoop afgerond van twee kleinere gebouwen (in totaal 43 units) voor een bedrag van 5,5 MEUR. Ook in het tweede kwartaal werden verdere desinvesteringsinitiatieven opgestart, gericht op enkele niet-strategische residenties en ontwikkelprojecten. Deze transacties hebben inmiddels reeds geleid tot een gerealiseerde verkoopwaarde van 19 MEUR voor drie kleinere residenties in Gent, Antwerpen en Leuven en het ontwikkelingsproject Place Neujean.

2.6 VOORUITZICHTEN VOOR DE TWEEDE JAARHEFT VAN 2025

2.6.1 VOORUITZICHTEN VOOR DE TWEEDE JAARHEFT VAN HET BOEKJAAR 2025

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

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

Dankzij de toename van het resultaat als gevolg van de 2 recente overnames, de oplevering van ca. 400 nieuwe studentenkamers in 2025 en de verwachte like-for-like huurgroei van min. 5% die het prijszettingsvermogen van studentenhuisvesting bevestigt, herbevestigt Xior haar winstverwachting van

minimaal 2,21 EUR per aandeel & bruto dividendverwachting van 1,768 EUR per aandeel voor boekjaar 2025. Dit rekening houdend met de impact op EPS van de gecommitteerde verkopen tot op vandaag en de nieuwe aandelen.

Xior verwacht over 2025 een bezettingsgraad die in lijn ligt met de huidige bezettingsgraad.



PROJECT BOAVISTA
Porto - Portugal

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 gereglementeerde 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 opgeno-

men 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 2025 bedroeg de slotkoers 30,75 EUR, wat een discount ver-

tegenwoordigt van 18% ten opzichte van de nettowaarde per aandeel per 30 juni 2025 (cfr. GVV-KB), die EUR 37,42 per aandeel bedroeg. De marktkapitalisatie van Xior op Euronext Brussels steeg in de eerste jaarhelft van 2025 tot ca. 1.436 MEUR.

Koersevolutie aandeel Xior (in EUR)



GEGEVENS PER AANDEEL	30/06/25	31/12/24	31/12/23	31/12/22
Aantal uitgegeven aandelen ¹	46.695.094	42.344.283	38.227.797	34.752.543
Gewogen gemiddelde aantal aandelen ²	45.856.803	41.118.335	37.142.375	30.005.985
Marktkapitalisatie (in EUR)	1.435.874.140,50	1.255.507.991	1.135.365.571	1.004.348.493
Free float ³	82,78%	81,02%	86,68%	72,15%
Beurskoers (slotkoers) over betrokken periode (in EUR)				
Hoogste	31,75	35,50	32,95	52,40
Laagste	25,30	24,45	25,20	26,25
Gemiddelde	28,86	29,72	28,90	41,40
Bij afsluiting boekjaar	30,75	29,65	29,70	28,90
Volume (in aantal aandelen)				
Verhandeld aantal aandelen	8.370.308	11.163.729	11.435.588	11.426.394
Gemiddeld dagvolume	66.962	43.608	44.670	44.461
Velociteit	18,25%	27,15%	30,79%	38,08%
NAV (IFRS) (in EUR)	37,42	38,60	39,70	42,77
EPRA NAV: 🏠 (in EUR) ⁴	38,89	40,04	40,65	43,01
Uitkeringspercentage	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
EPRA winst: 🏠 /aandeel ⁵ (in EUR)	1,02	2,22	2,22	2,08
EPRA winst: 🏠 /aandeel ⁵ (in EUR) – deel van de groep	1,01	2,21	2,21	2,07

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

² In functie van de respectievelijke dividendgerechtigdheid.

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

⁴ Op basis van het totaal aantal uitstaande aandelen. - Voor de definities, het gebruik en de reconciliatietabellen van de APM's wordt verwezen naar **Hoofdstuk 5.8 van dit halfjaarverslag**. Alle APM's worden aangeduid met een 🏠.

⁵ Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

XIOR

LISTED

EURONEXT

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 2025 bedroeg het maatschappelijk kapitaal van Xior Student Housing NV 840.511.692 EUR vertegenwoordigd door 46.695.094 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 (afgerond)
Aloxe NV - Dhr. C. Teunissen & Dhr. F. Snauwaert	5.094.009	10,91% ¹
Car Logistics Brussels NV (subsidiary of Katoen Natie Group SA)	2.945.826	6,31% ²

¹ Op basis van de transparantiekennisgevingen per 4 & 5 juli 2024 (met inbegrip van de noemer per 5 juni 2025 (46.695.094)).

² Op basis van de transparantiekennisgevingen per 10 juli 2024 (met inbegrip van de noemer per 5 juni 2025 (46.695.094)).

STUDENTENUNITS VORMEN

DE OVERGROTE MEERDERHEID VAN DE

VASTGOEDPORTEFEUILLE VAN DE

VENNOOTSCHAP

94%

(o.b.v. Reële Waarde)



3

RISICO'S VOOR DE RESTERENDE MAANDEN VAN 2025

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 2025, wordt verwezen naar de beschrijving van deze risico's en onzekerheden op ***pagina 15 t.e.m. 28 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2024*** (beschikbaar op de website van de Vennootschap, www.xior.be), dat ook voor de resterende jaarhelft van 2025 relevant blijft.



4

VASTGOED-
VERSLAG

4.1 VASTGOEDMARKT

4.1.1 DE MARKT WAAR XIOR OPERATIONEEL IS

Xior Student Housing is actief op de studentenhuysvestingsmarkt in continentaal Europa, een sector die structureel gekenmerkt wordt door een tekort aan kwalitatieve, betaalbare en professioneel beheerde studentenhuysvesting. De groeiende internationale studentenpopulatie, in combinatie met demografische trends, de uitbreiding van Engelstalige opleidingen en de verlenging van studietrajecten, stuwt de vraag structureel omhoog. De markt professionaliseert snel en blijft groeien, wat tal van kansen biedt voor private investeerders en ontwikkelaars.

ZERNIKE TOREN
Groningen — Nederland

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

België

België telt ruim 525.000 studenten en kan zich de komende jaren voorbereiden op een tekort aan studentenhuysvesting. Dit resulteert uit de groeiende kloof tussen vraag en aanbod, gevoed door de constante toename van internationale studenten (16,8%).

De PBSA-markt (Purpose-Built Student Accommodation) blijft onderontwikkeld met een totaal provisiepercentage van 8,2% en een privaat aandeel van 8,1%. Vooral in steden als Brussel en Gent is het aanbod ontoereikend. De bezettingsgraad ligt rond de 98%, met wachtrijen en stijgende huurprijzen tot gevolg (bv. gemiddeld 800 EUR in Brussel). De markt wordt grotendeels beheerst door private spelers zoals Xior en Upkot.

Door duidelijke interesse van internationale studenten in studentenhuysvesting van hoge kwaliteit, begint de Belgische PBSA-markt sterk toe te nemen. De toename van zowel het totaal aantal studenten en internationale studenten wijst op het potentieel van een hogere investeringscapaciteit.

Nederland

Met bijna 800.000 studenten (waarvan 16% internationaal) is Nederland een van de meest competitieve markten, met een structureel tekort aan PBSA-bedden. Het totale

provisiepercentage bedraagt 20,2%, waarvan slechts 10,2% privaat is. Traditioneel gedomineerd door woningcorporaties als DUWO, SSH, ... is het grootste deel van de PBSA-voorraad in Nederland niet-privaat. Echter, in de afgelopen 10 jaar zijn zowel internationale als lokale merken zoals Xior Student Housing, The Social Hub en Student Experience de Nederlandse studentenhuysvestingsmarkt beginnen infiltreren en uitbreiden.

In steden als Amsterdam, Utrecht en Rotterdam loopt de druk hoog op, wat resulteert in wachtrijen die oplopen tot wel drie jaar. Door de grote tekorten worden studenten soms gedwongen in alternatieve woonvormen te verblijven. De overheid heeft het Nationaal Actieplan Studenthuysvesting gelanceerd dat voor 60.000 extra bedden moet zorgen tegen 2030.

Spanje

Spanje is één van de meest dynamische groeiemarkten met een studentenpopulatie van 1,9 miljoen, waarvan ruim 200.000 internationaal. De mogelijkheid om een opleiding van hoge kwaliteit te volgen en tegelijkertijd een bruisende culturele levensstijl te ervaren spreekt duidelijk aan.

De PBSA-markt is sterk in beweging, met een totaal provisiepercentage van 8,3% en

een privaat aandeel van 10,2%. De bezettingsgraad bedraagt 99% en huurprijzen zijn met 8,4% gestegen in 2024. De gemiddelde huurprijs voor een studio ligt boven de 1.200 EUR in Madrid en Barcelona, waar de schaarste het grootst is.

Private partijen beheren 89% van de nieuwe projecten, met Xior als één van de top-5 exploitanten. De investeringsactiviteit nam sterk toe, inclusief de overname van grote portefeuilles door internationale fondsen.

Portugal

Met een van de laagste provisiepercentages (6,1%) en toch een van de hoogste jaarlijkse groeipercenages onder internationale studenten, vertegenwoordigt Portugal een van de minst verzadigde PBSA-markten in Europa met een bezettingsgraad van 98% onder 448.000 studenten en 17,3% internationale studenten.

Private exploitanten en internationale investeerders hebben in de afgelopen jaren geholpen de groeiende PBSA-markt in Portugal te transformeren door de toevoeging van moderne studentenwoningen met uitgeruste kamers. Xior breidde in 2024 haar Portugese portefeuille uit met aankoop van Campo Pequeno in Lissabon. De overheid investeert via EU-fondsen in 20.000 extra bedden tegen 2026.

Polen

Polen groeit snel als internationale onderwijsbestemming met 1,2 miljoen studenten, maar heeft een provisiegraad van slechts 9,8%, met een zeer laag privaat aandeel van 2,3% waardoor de markt een van de minst toegankelijke is voor inkomende studenten. Amper 1 op de 40 inkomende studenten heeft toegang tot private PBSA's.

Nu ontwikkelaars en investeerders een omvangrijke portefeuille proberen op te bouwen in meerdere steden in Europa, kan Polen profiteren van zijn omvang en het aantal academische steden, vergelijkbaar met Spanje, Frankrijk, Duitsland en Italië. Basecamp by Xior en Student Depot zijn voorlopers in deze jonge markt, waar de huurprijzen tussen 2022 en 2024 met gemiddeld 6,75% per jaar stegen.

Duitsland

Met bijna 3 miljoen studenten, waarvan 16,4% internationaal, is Duitsland een van de grootste studentenmarkten in Europa. Het totale provisiepercentage bedraagt 12,7%, met 7,8% in de private sector. De markt wordt nog gedomineerd door publieke spelers, maar private aanbieders vertegenwoordigen inmiddels 55% van de pijplijn.

Duitsland wordt beschouwd als een van de meer volwassen PBSA-markten in Europa,

dat voornamelijk gedreven wordt door de groei aan internationale studenten, een gunstig overheidsbeleid voor PBSA's dat de kwaliteit en betaalbaarheid van studentenhuysvesting ondersteunt en een stijgend besteedbaar inkomen van gezinnen.

Denemarken

Denemarken heeft met 32,1% het hoogste provisiepercentage van Europa, maar dat betekent dat slechts één op de drie studenten toegang heeft tot PBSA. In Kopenhagen en Aarhus ligt het aandeel hoog, maar de bezettingsgraad is vrijwel 99%. De markt blijft sterk gereguleerd, met toenemende interesse van internationale investeerders.

Sinds kort werden de beperkingen op Engelstalige opleidingen opgeheven, wat de stroom van internationale studenten opnieuw op gang brengt. De sterke vraag onder jonge bevolking, evenals de verwachte toename van het aantal Engelstalige programma's, zou de kloof tussen vraag en aanbod de komende jaren moeten vergroten, waardoor nieuwe kansen ontstaan voor potentiële investeerders.

Zweden

Zweden beschikt over een sterk publiek systeem voor studentenhuysvesting, waarin lokale en niet-private instellingen historisch een centrale rol hebben gespeeld. Toch

blijkt het huidige aanbod van c. 100.000 PBSA-bedden voor een studentenpopulatie van ruim 400.000 onvoldoende om aan de stijgende vraag te voldoen. Dit leidt tot wachtlijsten die kunnen oplopen van enkele maanden tot zelfs jaren.

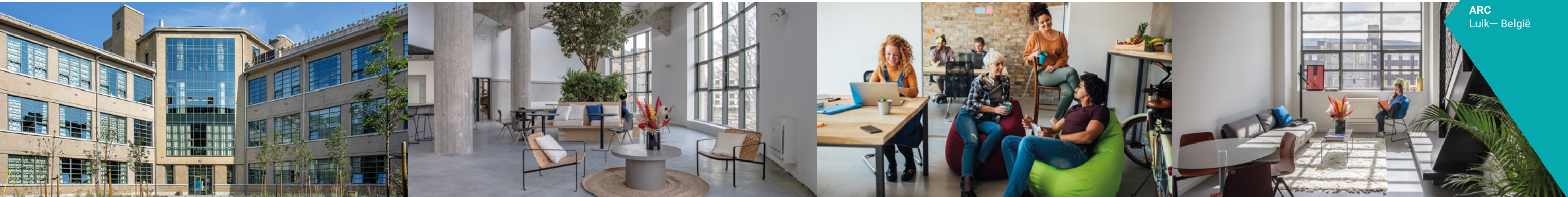
De kloof tussen vraag en aanbod wordt verder versterkt door maatschappelijke en culturele factoren. Zo verlaten Zweedse jongeren het ouderlijk huis gemiddeld al op 21,4-jarige leeftijd (wat vijf jaar eerder is dan het Europese gemiddelde) waardoor de behoefte aan zelfstandige studentenhuysvesting sneller ontstaat.

Hoewel de markt tot nu toe grotendeels gedomineerd werd door binnenlandse investeerders, begint de internationale interesse toe te nemen. De combinatie van sterk stijgende vastgoedprijzen, een geregleerde huurmarkt en een groeiend tekort aan betaalbare woonruimte maakt huren steeds vaker de norm. Deze ontwikkelingen creëren een vruchtbare voedingsbodem voor professionele, private spelers zoals Xior, die met hun kwalitatief aanbod perfect kunnen inspelen op de evoluerende woonbehoeften van de Zweedse student.

Bron: Jaarlijks Financieel Verslag 2024 Xior, BONARD, 2025



ATALAYA
Malaga— Spanje



ARC
Luik – België

4.1.2 EVOLUTIE STUDENTENHUISVESTING

De studentenhuisvestingsmarkt is volop in beweging. Nieuwe woonmodellen zoals *co-living*, *compact living* en *hybrid living* spelen steeds nadrukkelijker in op de veranderende leefgewoonten van studenten. Deze concepten creëren flexibele leefomgevingen waarin wonen, studeren, werken en ontspannen naadloos samengaan. Op deze manier kunnen *long* en *short stay* bijgevolg vlot samenvloeien, waardoor studentewoningen steeds multifunctioneler worden ingezet.

Bij Xior staat de veranderende studentpopulatie centraal. Internationale- en Erasmusstudenten hebben andere verwachtingen dan lokale studenten: ze zoeken vaak zelfstandige, instapklare en gemeubileerde units, met flexibele verblijfsduur en minimale administratieve rompslomp. Ook jonge professionals blijven na hun studies langer in studentenresidenties wonen, bijvoorbeeld tijdens hun eerste werkjaren of tijdens een doctoraat. Om op deze trends in te spelen, wijst Xior bewust een beperkt deel van haar kamers toe aan short stay verhuur en rust ze deze uit met de nodige faciliteiten.

De residenties Roxi (Brussel) en ARC (Luik) illustreren dit vernieuwde aanbod. Deze co-livingconcepten richten zich specifiek op masterstudenten en young professionals en bieden, naast ruime kamers, ook gedeelde luxefaciliteiten aan zoals wellness, bioscoop, skybar en bibliotheek. Met dit soort initiatieven verbreedt Xior haar publiek en speelt het bedrijf flexibel in op de noden van de markt.

Daarnaast zet de hele sector in op professionalisering en schaalvergroting. Onderwijsinstellingen zoeken actief naar partners om kwalitatieve, betaalbare en professioneel beheerde studentenkamers te realiseren. Dat resulteert in een toenemend aantal publiek-private samenwerkingen, waarbij grote spelers zoals Xior een sleutelrol spelen in het huisvestingsbeleid van universiteiten en steden.

De komende jaren zal de vraag naar studentenhuisvesting in de acht landen waar Xior actief is blijven toenemen. Deze groei wordt onder meer gevoed door de internationalisering van het hoger onderwijs, de verdere uitbouw van Engelstalige opleidingen en de aantrekkingskracht van de levenskwaliteit in West- en Zuid-Europa. Studenten kiezen hun universiteit steeds vaker op basis van het totaalplaatje: onderwijskwaliteit, kosten, werkvooruitzichten én beschikbaarheid van betrouwbare huisvesting. Professioneel beheerde studentenresidenties zoals die van Xior zijn in dat kader vaak een doorslaggevende factor.

STUDENTEN HUISVESTEN BETEKENT DE TOEKOMST HUISVESTEN, DE GENERATIES HUISVESTEN DIE WORDEN GECONFRONTEERD MET DE GEVOLGEN VAN KEUZES EN ACTIES VAN DE MAATSCHAPPIJ VANDAAG. DAAROM VINDEN WE HET ESSENTIEEL OM DE WAARDEN TE VOLGEN DIE DEZE STUDENTEN ZELF HEBBEN VASTGELEGD, DOOR DUURZAAM TE ONDERNEMEN EN HEN TEGELIJKERTIJD TE LEREN HUN LEEFOMGEVING EN DE PLANEET GOED TE BEHANDELEN, ZODAT WE SAMEN EEN IMPACT KUNNEN MAKEN. ZO KUNNEN WE BOUWEN AAN EEN MOOIE TOEKOMST VOOR ONZE STUDENTEN EN ONZE PLANEET.

4.2 VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

4.2.1 SAMENVATTING VAN DE PORTEFEUILLE

	Huurinkomsten per 30 juni 2025	Eenheden kamers	Eenheden bedden	Eenheden overige	Reële Waarde
België	15.307.117	4.459	4.459	119	582.741.556
Duitsland & Polen	9.541.587	4.038	4.227	14	301.052.268
Iberia	16.126.600	4.177	4.540	2	569.371.000
Nederland	29.969.085	6.528	6.528	91	1.123.779.335
Nordics	13.829.428	2.369	2.369	1	469.224.810
In aanbouw - België	0	0	0	0	15.094.900
In aanbouw - Duitsland & Polen	0	0	0	0	37.600.000
In aanbouw - Iberia	0	0	0	0	44.300.000
In aanbouw - Nederland	0	0	0		93.844.569
Te ontwikkelen - België	0	0	0	0	10.185.390
Te ontwikkelen - Iberia	0	0	0	0	21.845.000
Te ontwikkelen - Nederland	0	0	0	0	39.309.872
Te reconverteren - België	0	0	0	0	22.169.805
Te reconverteren - Nederland	2.002.170	0	0	1	142.950.812
Totaal	86.775.988	21.571	22.123	228	3.473.469.316

(1) Het vermelde aantal eenheden kamers en bedden betreft het huidige aantal verhuurbare kamers en bedden zonder rekening te houden met de pipeline. 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 2025 3.473.469 KEUR. In de geconsolideerde balans werden vastgoedbeleggingen opgenomen voor een bedrag van 3.473.456 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 (81.900 KEUR); b) een aantal panden is in aanbouw / renovatie, voor de bepaling van het bedrag opgenomen in de geconsolideerde balans werd rekening gehouden met nog te verwachten bouwkosten en eventuele development marge (cost to come en eventuele development marge werden afgetrokken van de Fair Value) (12.772 KEUR); c) bij een aantal panden in portefeuille zullen bepaalde structurele werkzaamheden worden uitgevoerd (vernieuwing van lift, update van installaties, energie-investeringen, etc.), ook hiervoor werd voor de bepaling van het bedrag opgenomen in de geconsolideerde balans rekening gehouden met nog te verwachten kosten (2.396 KEUR); en d) voor een aantal projecten werden reeds kosten gemaakt en geactiveerd, waarvoor op vandaag het project nog preliminair is en er nog geen accurate inschatting kan gemaakt worden van de toekomstige projectwaarde. We zijn van mening dat de waarde ten minste overeenstemt met de gemaakte kosten (97.054 KEUR).

4.2.2 BESCHRIJVING EN SPREIDING VAN DE FASTGOEDPORTEFEUILLE

4.2.2.1 Algemene beschrijving van de vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap bestaat per 30 juni 2025 uit 120 panden. Hiervan zijn 47 panden gelegen in België, 42 panden in Nederland, 11 panden in Spanje, 6 in Portugal, 7 in Polen, 4 in Denemarken, 1 in Zweden en 2 in Duitsland. Deze panden voorzien in het aanbod van in totaal 21.571 verhuurbare studentenkamers (en 22.123 verhuurbare bedden). De vastgoedportefeuille omvat verder twee panden die uitsluitend bestemd zijn voor shortstay activiteit, Roxi Zaventem

met 99 units en de onderbouw van de Zernike toren in Groningen met 231 units. De vastgoedportefeuille, exclusief de panden die in verbouwing/aanbouw zijn heeft op datum van 30 juni 2025 een totale bezettingsgraad van 98%.

De totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille per 30 juni 2025 bedroeg 3.473.456 KEUR⁹. Het betreft een strategisch gediversifieerde vastgoedportefeuille, met ook binnen

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

4.2.2.2 Opsplitsing in deelportefeuilles

In onderstaand overzicht is de vastgoedportefeuille opgesteld per deelportefeuille. 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 2024¹⁰.

Regio	Reële Waarde per 30.06.2025	Totale huur(i)	Verzekerde waarde 2025	Aanschaffingswaarde excl. kosten Q2 2025
België	630.191.650	29.442.748	375.137.490	562.849.932
Duitsland & Polen	338.652.268	24.179.927	307.583.422	276.535.361
Iberia	635.516.000	45.796.527	279.980.985	467.084.962
Nederland	1.399.884.588	60.948.528	701.865.525	1.202.175.275
Nordics	469.224.810	25.568.413	462.426.628	569.211.598
Eindtotaal	3.473.469.316	185.936.142	2.126.994.050	3.077.857.129

⁽⁹⁾ De Spaanse en Portugese panden hebben een all-in prijs, voor opname in deze tabel werden de huren inclusief de vergoedingen voor kosten zoals F&B, linnen, schoonmaak, elektriciteit, gas, water en internet opgenomen, waar de huren in de resultatenrekening exclusief deze vergoedingen worden opgenomen.

De vastgoedportefeuille van Xior Student Housing wordt verzekerd voor een totale heropbouwwaarde van 2.127 MEUR, exclusief de terreinen waarop de panden zich bevinden, tegenover een Reële Waarde van 3.473 MEUR (inclusief terreinen) per 30 juni 2025, i.e. 61% van de Reële Waarde. Over de eerste 6 maanden werd er 680 KEUR betaald aan verzekeringspremies.

afgesloten voor de totale heropbouwwaarde van het pand.

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

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

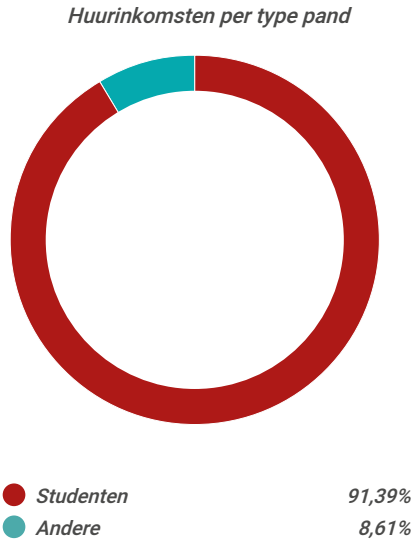
⁹ Dit is de Reële Waarde zoals opgenomen op de balans per 30 juni 2025. Voor de reconciliatie tussen de waarde opgenomen op de balans en de waardering van de Waarderingsdeskundige wordt verwezen naar **Hoofdstuk 4.2.1**.

¹⁰ Voor panden die in de loop van 2025 werden verworven, werden de gecontracteerde huurinkomsten per 30 juni 2025 opgenomen.

MET JARENLANGE ERVARING IN STUDENTEN-HUISVESTING IS XIOR EXPERT GEWORDEN IN STUDENTENHUISVESTING EN HEEFT HET STERKE PARTNERSHIPS UITGEBOUWD MET ONTWIKKELAARS, ONDERWIJSINSTELLINGEN, LOKALE GEMEENSCHAPPEN EN BUURTEN.

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 2025 van de respectievelijke panden in de vastgoedportefeuille.



De sterke focus op het studentenvastgoed, met een aandeel van 91% van de huurinkomsten blijkt uit bovenstaand overzicht. Het segment “Andere” (9%) bevat naast de retail ruimtes ook huur afkomstig van overige activiteiten waaronder Roxi Brussel en het gebouw Skovbrynet 4 gelegen te Kongens Lyngby dat verhuurd wordt aan residentiële huurders.

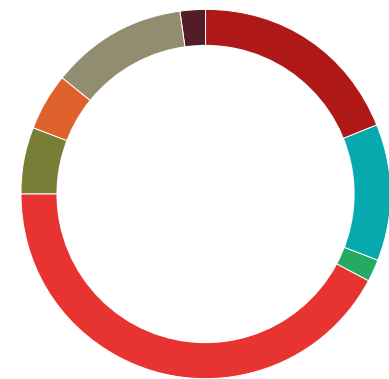
4.2.2.4 Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille

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

Overzicht spreiding panden, Totale Reële Waarde en Totale Huur

Land	Aantal panden	Totale Reële Waarde in MEUR	% van de vastgoed portefeuille	Totale Huur in MEUR	% van Totale Huur
Nederland	42	1.400	40	60,9	33
België	47	630	18	29,4	16
Spanje & Portugal	17	636	18	45,8	25
Denemarken, Duitsland, Polen en Zweden	14	808	23	49,7	27

Reële waarde – spreiding per land



België	18%
Denemarken	11%
Duitsland	2%
Nederland	40%
Polen	7%
Portugal	7%
Spanje	12%
Zweden	2%

Totale Huur – spreiding per land



België	16%
Denemarken	12%
Duitsland	3%
Nederland	33%
Polen	10%
Portugal	7%
Spanje	17%
Zweden	2%

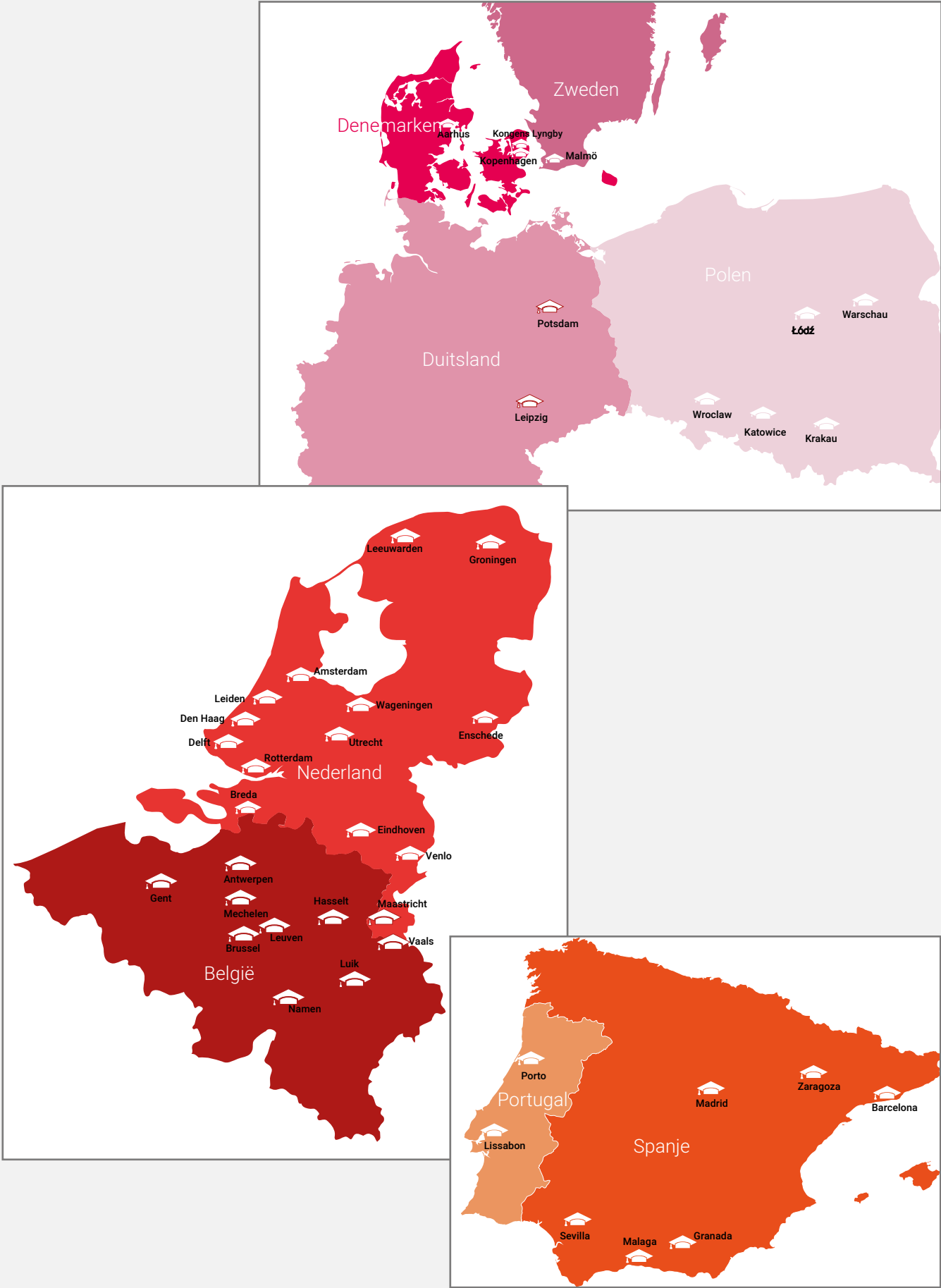
De gediversifieerde vastgoedportefeuille van de GVV is met 120 panden verspreid over 42 steden in 8 Europese landen. De locaties van de verschillende panden in België, Nederland, Spanje, Portugal, Polen, Denemarken, Zweden en Duitsland en hun vertegenwoordiging in de Reële Waarde en de Totale Huur van de vastgoedportefeuille worden hieronder weergegeven:

Reële Waarde en totale huur – spreiding per stad

Stad	Reële Waarde		Totale Huur	
Aarhus		3%	Aarhus	3%
Amsterdam		10%	Amsterdam	6%
Antwerpen & Mechelen		4%	Antwerpen & Mechelen	3%
Barcelona		2%	Barcelona	3%
Breda		2%	Breda	2%
Brussel		5%	Brussel	5%
Delft		2%	Delft	2%
Den Haag		1%	Den Haag	1%
Eindhoven		2%	Eindhoven	2%
Enschede		3%	Enschede	2%
Gent		3%	Gent	2%
Granada		1%	Granada	2%
Groningen		6%	Groningen	6%
Hasselt		1%	Hasselt	1%
Katowice		1%	Katowice	2%
Kongens Lyngby		6%	Kongens Lyngby	6%
Kopenhagen		2%	Kopenhagen	2%
Krakow		1%	Krakow	2%
Leeuwarden		1%	Leeuwarden	1%
Leiden		1%	Leiden	1%
Leipzig		1%	Leipzig	2%
Leuven		3%	Leuven	2%
Lissabon		4%	Lissabon	6%
Lodz		2%	Lodz	3%
Luik & Namen		3%	Luik & Namen	2%
Maastricht		4%	Maastricht	4%
Madrid		5%	Madrid	6%
Malaga		1%	Malaga	3%
Malmö		2%	Malmö	2%
Porto		1%	Porto	2%
Potsdam		1%	Potsdam	1%
Rotterdam		4%	Rotterdam	1%
Sevilla		1%	Sevilla	2%
Utrecht		2%	Utrecht	2%
Vaals		1%	Vaals	2%
Venlo		1%	Venlo	1%
Wageningen		1%	Wageningen	1%
Warschau		1%	Warschau	1%
Wroclaw		2%	Wroclaw	3%
Zaragoza		1%	Zaragoza	2%

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

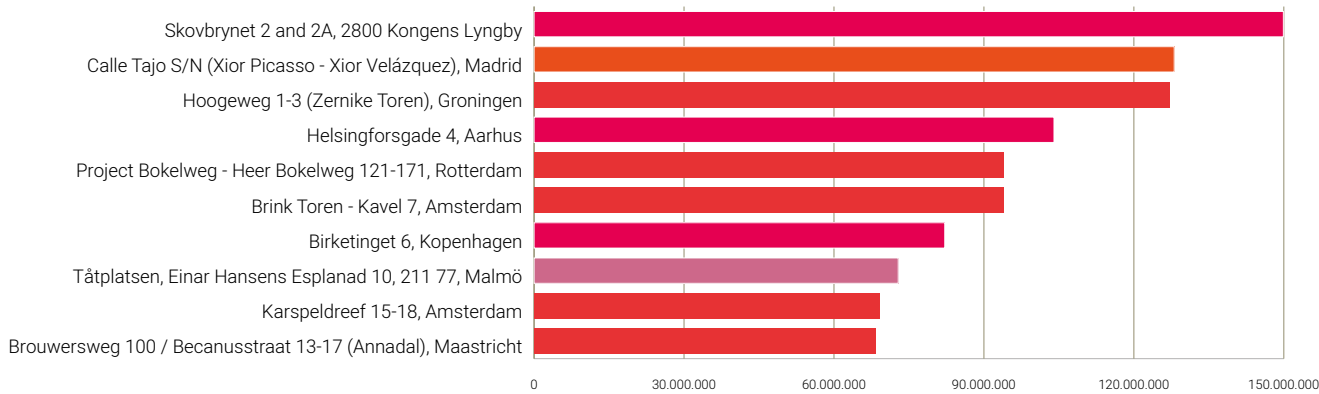
"DOOR EEN SIGNIFICANT ONEVENWICHT TUSSEN VRAAG EN AANBOD EN EEN GROEIENDE INTERNATIONALE STUDENTENPOPULATIE, BLIJFT ER EEN AANZIENLIJK TEKORT AAN STUDENTEN-HUISVESTING BESTAAN."



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 per Q2 2025



De site te Skovbrynet 2-2A te Kongens Lyngby heeft met een totaal bedrag van 150 MEUR de hoogste Reële Waarde van de vastgoedportefeuille. Het vertegenwoordigt 4,32% van de totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille. De panden Calle

Tajo S/N (Xior Picasso - Xior Velázquez) te Madrid en Hoogeweg 1-3 (Zernike Toren) te Groningen vervolledigen de top 3 van grootste panden van de vastgoedportefeuille in termen van Reële Waarde. Zij vertegenwoordigen respectievelijk 3,69%

en 3,66% van de totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille. De overige 117 panden vertegenwoordigen 88,34% van de vastgoedportefeuille in termen van Reële Waarde.

4.2.3 FAIR VALUE VAN BELGISCHE GEBOUWEN

Reële waarde (zoals bepaald door IFRS 13) wordt gedefinieerd als de prijs die zou worden ontvangen voor de verkoop van een actief of betaald voor de overdracht van een verplichting in een ordelijke transactie tussen marktdeelnemers op de waarderingsdatum, op de belangrijkste markt voor het actief of de verplichting. Vanuit het perspectief van de verkoper is dit de waarde van de vastgoedbelegging na aftrek van overdrachtsbelastingen. In België hangt het effectieve bedrag van deze belasting af van de overdrachtswijze, de status van de koper en de geografische ligging van het actief. De eerste twee elementen, en dus ook het volledige bedrag van de verschuldigde belastingen, zijn daarom pas bekend wanneer de eigendomsoverdracht is voltooid.

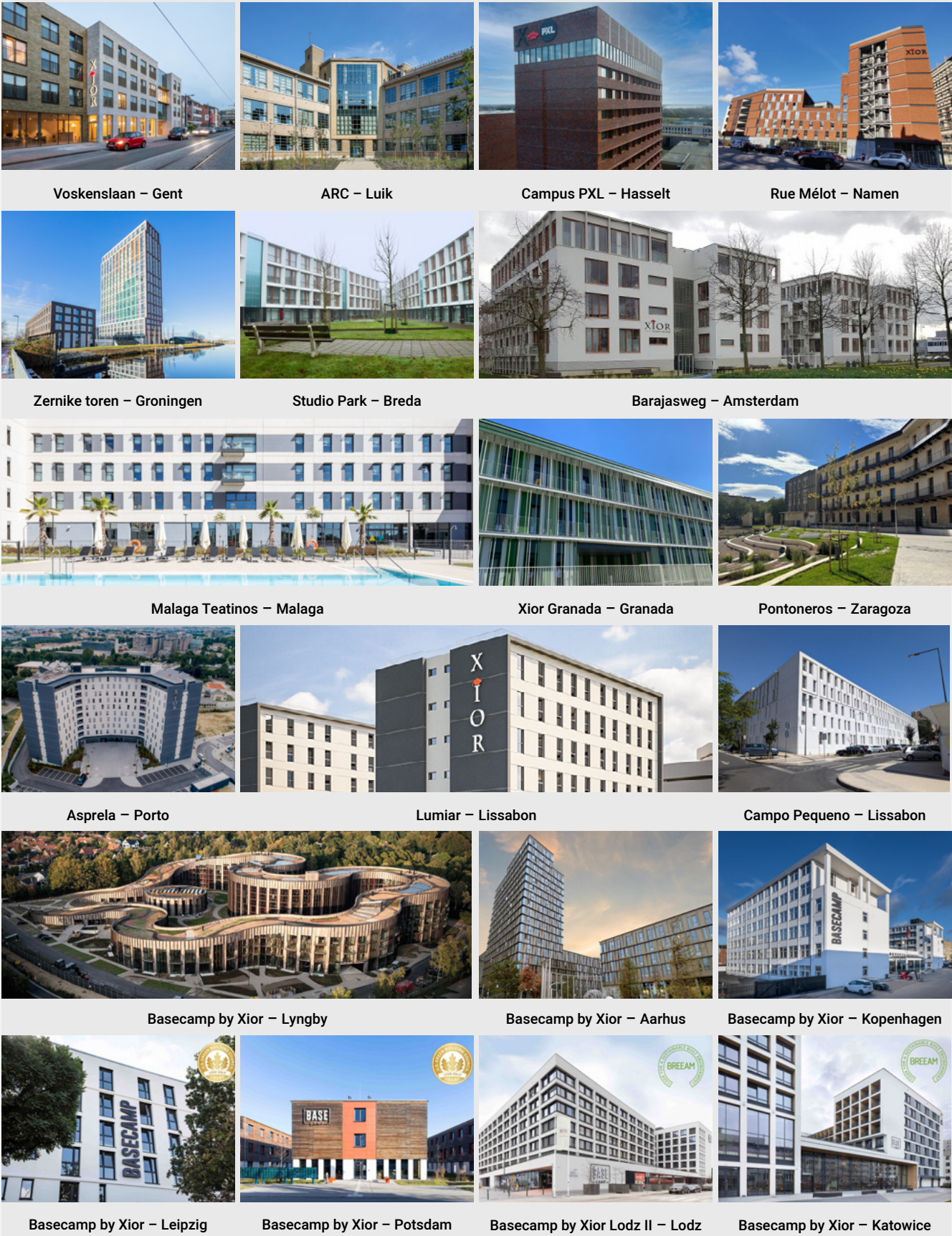
Als gevolg hiervan varieert het werkelijke percentage van de overdrachtsbelasting van 0% tot 12,50%. In 2006 analyseerde een panel van onafhankelijke vastgoeddeskundigen een representatief aantal transacties om

de gemiddelde impact van overdrachtsbelastingen op de Belgische markt te bepalen. Het panel heeft de gemiddelde impact van overdrachtsrechten vastgesteld op 2,5%. In 2016 en 2025 werd deze berekening geüpdatet volgens dezelfde methodologie, wat de eerder vastgestelde percentages bevestigde.

Het panel van onafhankelijke vastgoeddeskundigen concludeerde dat een algemene aanpak over alle subsectoren heen logisch en consistent is, en dat het tarief van 2,5% kan worden gehandhaafd voor vastgoed met een waarde van meer dan 2,5 MEUR. Onder deze drempel werd vastgesteld dat het standaardtarief voor registratierechten werd toegepast. Het tarief zal om de vijf jaar worden herzien of wanneer de fiscale context aanzienlijk verandert. Het tarief zal alleen worden aangepast als de drempel van 0,5% wordt overschreden.

Xior Student Housing heeft slechts een beperkt aantal activa in haar Belgische

portefeuille met een individuele waarde van minder dan 2,5 MEUR. Sommige van deze panden, gelegen in Leuven, liggen naast elkaar en werden daardoor in het verleden door de schatter als een cluster beschouwd. Bijgevolg wordt de reële waarde voor deze clusterpanden bepaald door 2,5% af te trekken van de waarde van de panden (in overeenstemming met de waardering tegen "reële waarde" van haar waarderingsdeskundigen). In lijn met haar strategie heeft Xior Student Housing in principe niet de intentie om individuele panden binnen deze clusters met een investeringswaarde van minder dan 2,5 MEUR te verkopen. Xior Student Housing volgt de waardering van de onafhankelijke schatters in overeenstemming met de GVV-wetgeving.



4.2.4 VERSLAG VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN STADIM, CUSHMAN & WAKEFIELD EN CBRE PER 30 JUNI 2025

“Geachte,

We hebben het genoegen u onze schatting van de waarde van de vastgoedportefeuille van Xior Student Housing NV (47 panden in België en 42 panden in Nederland, voor wat Stadim betreft, resp. 6 voor wat Cushman & Wakefield Portugal betreft, 4 voor wat Cushman & Wakefield Spanje betreft, 7 voor wat CBRE Spanje betreft, 7 voor wat CBRE Limited betreft en 7 voor wat CBRE Polen betreft) van Xior Student Housing NV op datum van 30 juni 2025 voor te leggen.

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

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

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

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

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

Bij de schatting van de eigendommen werd rekening gehouden met zowel de lopende huurovereenkomsten als met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomsten. Elk eigendom werd afzonderlijk geschat. De schattingen houden geen rekening met een potentiële meerwaarde die verwezenlijkt zou kunnen worden door de

portefeuille in zijn geheel op de markt aan te bieden. Onze schattingen houden geen rekening met marketingkosten eigen aan een transactie, zoals makelaarslonen of publiciteitskosten. Naast een jaarlijkse inspectie van de betreffende onroerende goederen zijn onze schattingen ook gebaseerd op de inlichtingen geleverd door Xior met betrekking tot de huursituatie, de oppervlaktes, de schetsen of plannen, de huurlasten en de belastingen in verband met het betrokken eigendom, de conformiteit en de milieuvervuiling. De verstrekte gegevens werden juist en volledig geacht. Onze schattingen gaan ervan uit dat niet-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 (47 panden in België en 42 in Nederland) van Xior op 30 juni 2025 EUR 2.030.076.238 (twee miljard dertig miljoen zesenzeventigduizend tweehonderdachtendertig 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 (6 panden in Portugal) van Xior op 30 juni 2025 afgerond EUR 226.871.000 (tweehonderdzesentwintig miljoen achthonderdeenzeventigduizend 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 2025 afgerond EUR 110.650.000 (honderdtien 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 2025 afgerond EUR 297.995.000 (tweehonderdzevenennegentig miljoen negenhonderdvijfennegentigduizend 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 (2 panden in Duitsland, 4 panden in Denemarken en 1 pand in Zweden) van Xior op 30 juni 2025 afgerond EUR 549.814.810 (vijfhonderdnegenenveertig miljoen achthonderdveertigduizend achthonderdtien euro) bedraagt.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het door CBRE Polen geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (7 panden in Polen) van Xior op 30 juni 2025 afgerond EUR 258.062.268 (tweehonderdachtenvijftig miljoen tweënzestigduizend tweehonderdachtenzestig euro) bedraagt.

Met de meeste hoogachting,
Stadim
Cushman & Wakefield Portugal
Cushman & Wakefield Spanje
CBRE Spanje
CBRE Limited
CBRE Polen.”

BASECAMP BY XIOR
Leipzig - Duitsland



5

GECONSO- LIDEERDE VERKORTE FINANCIËLE STATEN OVER HET EERSTE HALFJAAR VAN 2025

BASECAMP BY XIOR
Katowice — Polen

5.1 GECONSOLIDEERDE VERKORTE WINST- EN VERLIESREKENING

in duizenden EUR			Note	30/06/25	30/06/24
I	(+)	Huurinkomsten		86.776	83.472
	(+)	Huurinkomsten		79.470	74.504
	(+)	Huurgaranties		7.414	9.371
	(+/-)	Huurkortingen		-108	-403
III	(+/-)	Met verhuur verbonden kosten		-133	-199
		Waardeverminderingen op handelsvorderingen		-133	-199
		NETTO HUURRESULTAAT	5.9.1	86.643	83.273
V	(+)	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		15.240	15.570
		Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar		14.866	15.400
		Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen		374	169
VII	(-)	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		-17.414	-16.935
		Huurlasten gedragen door de eigenaar		-17.056	-16.653
		Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen		-358	-283
VIII	(+/-)	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		8.453	3.739
		VASTGOEDRESULTAAT	5.9.1	92.922	85.646
IX	(-)	Technische kosten		-3.976	-3.323
	(-)	Recurrente technische kosten		-3.990	-3.392
	(-)	Herstellingen		-3.310	-2.713
	(-)	Verzekeringspremies		-680	-679
	(-)	Niet-recurrente technische kosten		14	70
	(-)	Schadegevallen		14	70
X	(-)	Commerciële kosten		-601	-642
	(-)	Publiciteit		-368	-455
	(-)	Honoraria advocaat, juridische kosten		-233	-187
XI	(-)	Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen		0	-72
XII	(-)	Beheerskosten van het vastgoed		-6.865	-6.919
	(-)	Externe beheervergoedingen		0	0
	(-)	Interne beheerskosten van het patrimonium		-6.865	-6.919
XIII	(-)	Andere vastgoedkosten		-7.871	-6.140
	(-)	Honoraria architecten		0	-5
	(-)	Honoraria schatters		-336	-313
	(-)	Andere		-7.535	-5.822
		VASTGOEDKOSTEN		-19.313	-17.096
		OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		73.609	68.550
XIV	(-)	Algemene kosten van de vennootschap		-8.017	-7.334
XV	(+/-)	Andere operationele opbrengsten en kosten		360	656

in duizenden EUR (vervolg)			Note	30/06/25	30/06/24
		OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		65.951	61.872
XVI	(+/-)	Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	5.9.2	-230	-23.722
	(+)	Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)		5.629	122.087
	(-)	Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen		-5.859	-145.809
XVIII	(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.9.2	55.806	45.575
	(+)	Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		89.656	85.687
	(-)	Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-33.850	-40.113
XIX	(+/-)	Ander portefeuilleresultaat	5.9.2	-28.405	-805
		OPERATIONEEL RESULTAAT		93.121	82.919
XX	(+)	Financiële opbrengsten		2.297	1.339
	(+)	Geinde intresten en dividenden		2.297	1.339
XXI	(-)	Netto interestkosten		-17.711	-18.697
	(-)	Nominale intrestlasten op leningen		-21.427	-29.453
	(-)	Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden		-388	-298
	(-)	Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten		4.104	11.054
XXII	(-)	Andere financiële kosten		-1.595	-1.160
	(-)	Bankkosten en andere commissies		-429	-110
	(-)	Andere		-1.167	-1.050
XXIII	(+/-)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-4.140	12.793
		FINANCIËEL RESULTAAT	5.9.3	-21.149	-5.726
XXIV		Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		0	0
		RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		71.972	77.194
XXV	(+/-)	Vennootschapsbelasting		-2.316	-1.906
XXVI	(+/-)	Exit taks		734	0
XXVII	(+/-)	Uitgestelde belastingen		-4.719	-3.802
		BELASTINGEN		-6.302	-5.708
		NETTO RESULTAAT		65.671	71.486

5.2 OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT

in duizenden EUR		30/06/25	30/06/24
	Nettoresultaat	65.671	71.486
	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	65.671	71.486
	Toerekenbaar aan:		
	Minderheidsbelangen	435	106
	Aandeelhouders van de groep	65.236	71.380

5.3 VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA in duizenden EUR		Note	30/06/25	31/12/24
I	Vaste Activa		3.578.731	3.398.938
B	Immateriële vaste activa		5.480	4.863
C	Vastgoedbeleggingen	5.9.4	3.473.456	3.314.053
	Vastgoed beschikbaar voor verhuur		3.055.091	2.905.287
	Projectontwikkelingen		418.365	408.766
D	Andere materiële vaste activa		10.654	11.309
	Materiële vaste activa voor eigen gebruik		10.654	11.309
E	Financiële vaste activa	5.9.5	12.323	7.690
	Toegelaten afdekkingsinstrumenten		10.392	5.045
	Andere		1.932	2.645
G	Handelsvorderingen en andere vaste activa		40.917	34.775
H	Uitgestelde belastingen – activa		20.527	18.480
I	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie		15.374	7.768
II	Vlottende Activa		117.947	121.507
D	Handelsvorderingen		2.168	3.015
E	Belastingvorderingen en andere vlottende activa		68.142	37.603
	Belastingen		23.996	7.329
	Andere		44.147	30.274
F	Kas en kasequivalenten		6.296	9.462
G	Overlopende rekeningen		41.340	71.426
	Voorafbetaalde vastgoedkosten		6.711	28.318
	Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten		20.972	37.109
	Andere		13.657	5.999
TOTAAL ACTIVA			3.696.678	3.520.445

PASSIVA in duizenden EUR		Note	30/06/25	31/12/24
EIGEN VERMOGEN			1 747 233	1 634 504
I	Eigen Vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	5.4	1.745.847	1.633.544
A	Kapitaal	5.9.6	829.758	753.784
	Geplaatst kapitaal		840.512	762.197
	Kosten kapitaalverhoging		-10.754	-8.413
B	Uitgiftepremies	5.9.6	821.273	779.858
C	Reserves	5.4	29.592	33.955
	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		32.122	34.399
	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-41.868	-34.896
	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		7.324	24.637
	Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de equity methode		-7.774	-7.774
	Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit		9.313	4.998
	Andere reserves		102	102
	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren		30.374	12.488
D	Nettoresultaat van het boekjaar		65.224	65.947
II	Minderheidsbelangen		1.386	960
VERPLICHTINGEN			1.949.445	1.885.941
I	Langlopende verplichtingen		1.735.631	1.670.740
B	Langlopende financiële schulden	5.9.8	1.635.961	1.584.104
	a. Kredietinstellingen		1.404.594	1.325.163
	b. Financiële leasing		11.920	5.557
	c. Andere		219.447	253.384
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	5.9.5	9.493	0
	Toegelaten afdekkingsinstrumenten		9.493	0
E	Andere langlopende verplichtingen		0	46
F	Uitgestelde belastingen – verplichtingen		90.176	86.590
	a. Exit taks		6	1.962
	b. Andere		90.170	84.629
II	Kortlopende verplichtingen		213.814	215.201
B	Kortlopende financiële schulden		107.188	111.388
	a. Kredietinstellingen		73.188	111.388
	c. Andere		34.000	0
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden		57.243	31.979
	a. Exit taks		0	0
	b. Andere		57.243	31.979
	Leveranciers		12.371	10.556
	Huurders		4.357	1.026
	Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		19.379	20.387
	Te betalen RV op het dividend		21.136	0
E	Andere kortlopende verplichtingen		29.037	52.748
	Andere		29.037	52.748
F	Overlopende rekeningen		20.346	19.086
	a. Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten		4.945	4.153
	b. Gelopen, niet vervallen intresten en andere kosten		1.791	1.577
	c. Andere		13.610	13.356
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			3.696.678	3.520.445

5.4 GECONSOLIDEERD MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

Cijfers in duizenden EUR	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Minderheidsbelangen	Eigen vermogen
Balans per 31 december 2023	681.298	737.356	108.134	-9.897	777	1.517.667
Netto resultaatverwerking 2023						0
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves			-32.131	32.131		0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves			19.765	-19.765		0
Resultaat van de periode				66.141	368	66.509
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			-35.486	35.486		0
Uitgifte van nieuwe aandelen	18.913					18.913
Kapitaalsverhoging door inbreng in natura of in cash	97.685					97.685
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging	-1.610					-1.610
Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies	-42.502	42.502				0
Dividenden				-65.667		-65.667
Acquisitie minderheidsaandeel						0
Omrekening buitenlandse activiteiten			275			275
Overige Reserves			-26.602	27.518	-185	731
Balans per 31 december 2024	753.784	779.858	33.955	65.947	960	1.634.503
Netto resultaatverwerking 2024						0
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves			-9.249	9.249		0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves			33.240	-33.240		0
Resultaat van de periode				65.236	435	65.671
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			-17.313	17.313		0
Uitgifte van nieuwe aandelen	23.716					23.716
Kapitaalsverhoging door inbreng in natura of in cash	96.014					96.014
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging	-2.341					-2.341
Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies	-41.415	41.415				0
Dividenden				-72.697		-72.697
Acquisitie minderheidsaandeel						0
Omrekening buitenlandse activiteiten			4.315			4.315
Overige Reserves			-15.355	13.416	-9	-1.948
Balans per 30 juni 2025	829.758	821.273	29.593	65.224	1.386	1.747.233

Detail van reserves In duizenden EUR

	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde ondernemingen en JV's die administratief verwerkt worden volgens de equity methode	Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal van de reserves
Balans per 31 december 2023	62.055	-30.421	60.123	-7.774	4.723	102	19.325	108.134
Netto resultaatverwerking							17.816	17.816
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves	-27.656	-4.475		0			32.131	0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves								0
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			-35.486				35.486	0
Uitgifte van nieuwe aandelen								0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura								0
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging								0
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen								
Dividenden							-65 667	-65 667
Omrekeningsverschillen					275			275
Andere							-26 602	-26 602
Balans per 31 december 2024	34.399	-34.896	24.637	-7.774	4.998	102	12.488	33.955
Netto resultaatverwerking							79.376	79.376
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves	-2.277	-6.972		0			9.249	0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves								0
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			-17.313				17.313	0
Uitgifte van nieuwe aandelen								0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura								0
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging								0
Dividenden							-72.697	-72.697
Omrekeningsverschillen					4.315			4.315
Andere							-15.355	-15.355
Balans per 30 juni 2025	32.122	-41.868	7.324	-7.774	9.313	102	30.373	29.593

5.5 GECONSOLIDEERD VERKORT KASSTROOMOVERZICHT

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (In duizenden EUR)	30/06/25	31/12/24
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	9.462	13.768
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	22.504	56.544
Kasstroom m.b.t. de exploitatie:	25.900	56.120
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	53.543	116.204
Betaalde interesten	-24.541	-53.815
Ontvangen interesten	0	0
Betaalde vennootschapsbelastingen	-1.507	-3.914
Andere	-1.595	-2.355
Niet-kas elementen die worden toegevoegd/afgetrokken van het resultaat	211	400
* Afschrijvingen en waardeverminderingen		
Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële & immateriële activa	211	400
* Andere niet-kas elementen	0	0
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	0	0
Andere niet-kaselementen	0	0
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal ¹	-3.607	24
* Beweging van activa:	-7.178	15.528
Handelsvorderingen en overige vorderingen	847	1.295
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	-14.783	6.175
Overlopende rekeningen	6.758	8.058
* Beweging van verplichtingen:	3.571	-15.504
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.206	-12.752
Andere kortlopende verplichtingen	1.399	3.694
Overlopende rekeningen	966	-6.446
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-116.484	-13.560
Aanschaffing van Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-107.762	-137.743
Verkoop Vastgoedbeleggingen	5.629	148.118
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen ²	0	-2.500
Aanschaffing van Andere materiële activa	-173	-1.917
Wijziging in langlopende financiële vast activa	-7.100	-7.391
Ontvangsten uit Handelsvorderingen en andere langlopende activa	-7.078	-12.127
Activa bestemd voor verkoop	0	0
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	90.814	-48.185
* Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden		
- Toename van de financiële schulden	46.112	234.931
- Afname van de financiële schulden	-5.206	-235.000
- Terugbetaling van aandeelhoudersleningen	0	0
- Verandering in andere verplichtingen	95	-47
- Toename minderheidsbelangen	0	0
* Verandering in eigen vermogen		
- Toename (+) / Afname (-) in kapitaal/uitgiftepremies	80.000	0
- Kosten voor uitgifte van aandelen	-2.341	-1.611
Dividend van het vorige boekjaar	-27.846	-46.458
Toename cash n.a.v. fusie	0	895
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR	6.296	9.462

¹ De beweging in het werkkapitaal kan niet aangesloten worden met de beweging op de balans, want hierin is een correctie gedaan voor de impact van de acquisities van het jaar.
² Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen: Dit betreft de betaalde prijs voor de aandelen van de verschillende vastgoedvennootschappen die verworven werden. Deze prijs stemt niet overeen met de prijs van het vastgoed vermits de vennootschappen deels gefinancierd waren met schulden.

5.6 TOELICHTINGEN

5.6.1 GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE
VERSLAGGEVING – ALGEMEEN

Xior Student Housing NV is een openbare GVV (Openbare Geregulemateerde 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 2025 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 2024. Xior heeft tijdens het eerste halfjaar 2025 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 2024.

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

Per 30 juni 2025 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.

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

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

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

	Per 30/06/2025											
	België		Nederland		Iberia		Nordics		Duitsland + Polen		Niet toe-gewezen bedragen	Totaal
	Studenten	Andere	Studenten	Andere	Studenten	Andere	Studenten	Andere	Studenten	Andere		
In duizenden EUR												
Netto huurresultaat	13.988	1.547	28.482	3.349	16.205	0	11.851	1.678	8.672	888		86.643
Vastgoedresultaat											92.922	92.922
Vastgoedkosten											-19.313	-19.313
Operationeel vastgoedresultaat												73.609
Algemene kosten											-8.017	-8.017
Andere operationele kosten en opbrengsten											360	360
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille												65.951
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-209	0	0	0	0	-21	0	0	0	0		-230
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.392	-6	20.790	-8.025	30.698	0	3.664	535	1.759	0		55.806
Ander portefeuilleresultaat	-1.040	0	0	0	-1.705	0	-1.093	282	-24.660	0	-188	-28.403
Operationeel resultaat												93.121
Financieel resultaat											-21.149	-21.149
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures											0	0
Resultaat voor belastingen												71.972
Belastingen											-6.302	-6.302
Netto resultaat												65.670
EPRA winst											46.626	46.626
Resultaat van de portefeuille	5.143	-6	20.790	-8.025	28.993	-21	2.571	817	-22.901	0	-188	27.173
Totaal Activa	623.134	728	1.330.682	155.722	593.901	0	408.799	60.294	300.195	0	223.222	3.696.678
Vastgoedbeleggingen	623.134	728	1.330.682	155.722	593.901	0	408.799	60.294	300.195	0		3.473.456
Andere activa											223.222	223.222
Totaal passiva en eigen vermogen											3.696.678	3.696.678
Eigen vermogen											1.747.233	1.747.233
Verplichtingen											1.949.445	1.949.445

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

	Per 31/12/2024											
Totaal Activa	607.573	735	1.312.933	143.629	562.598	391	402.681	59.785	223.727	0	206.392	3.520.445
Vastgoedbeleggingen	607.573	735	1.312.933	143.629	562.598	391	402.681	59.785	223.727	0		3.314.053
Andere activa											206.392	206.392
Totaal passiva en eigen vermogen											3.520.445	3.520.445
Eigen vermogen											1.634.504	1.634.504
Verplichtingen											1.885.941	1.885.941

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

APM benaming	Definitie	Gebruik
EPRA NNNAW	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de (i) reële waarde van de financiële instrumenten, (ii) de reële waarde van de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	Veronderstelt dat entiteiten nooit vastgoed verkopen en beoogt de waarde te vertegenwoordigen die nodig is om het vastgoed te herbouwen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen aan de NAV per IFRS-jaarrekening om de belanghebbenden de meest relevante informatie over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap, onder verschillende scenario's te verstrekken.
EPRA Net Tangible Asset (NTA)	Veronderstelt dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van onvermijdelijke uitgestelde belasting zich kristalliseren.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen aan de NAV per IFRS-jaarrekening om de belanghebbenden de meest relevante informatie over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap, onder verschillende scenario's te verstrekken.
EPRA Net Disposal Value (NDV)	Vertegenwoordigt de aandeelhouderswaarde in een 'uitverkoop scenario', waarbij uitgestelde belasting, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen zijn berekend naar de volledige omvang, na aftrek van de daaruit voortvloeiende belasting.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen aan de NAV per IFRS-jaarrekening om de belanghebbenden de meest relevante informatie over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap, onder verschillende scenario's te verstrekken.
EPRA Loan-to-Value (LTV)	Een belangrijke maatstaf die weergeeft in welke mate activiteiten worden gefinancierd met vreemd vermogen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA Kost Ratio (incl. leegstandskosten)	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA Kost Ratio (excl. leegstandskosten)	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.

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

EPRA winst	Q2 2025	Q2 2024
Nettoresultaat	65.671	71.486
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-55.806	-45.575
Ander portefeuilleresultaat	28.405	805
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	230	23.722
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	4.140	-12.793
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	3.986	3.802
EPRA winst	46.626	41.447
EPRA winst – deel van de groep	46.191	41.341

EPRA winst na correctie IFRIC 21	Q2 2025	Q2 2024
Nettoresultaat	65.671	71.486
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-55.806	-45.575
Ander portefeuilleresultaat	28.405	805
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	230	23.722
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	4.140	-12.793
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	3.986	3.802
EPRA winst	46.626	41.447
Impact IFRIC 21	4.263	3.255
EPRA winst na correctie IFRIC 21	50.889	44.702
EPRA winst na correctie IFRIC 21 – deel van de groep	50.454	44.596

Resultaat van de portefeuille	Q2 2025	Q2 2024
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-230	-23.722
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	55.806	45.575
Ander portefeuilleresultaat	-28.405	-805
Resultaat van de portefeuille	27.171	21.048

Gemiddelde interestvoet	Q2 2025	Q2 2024
Nominale interestlasten op leningen	21.427	29.453
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-4.104	-11.054
Geactiveerde interesten	7.232	8.257
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	1.677.475	1.723.356
Gemiddelde interestvoet	2,93%	3,09%
Gemiddelde interestvoet excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	3,42%	4,38%

Gemiddelde financieringskost	Q2 2025	Q2 2024
Nominale interestlasten op leningen	21.427	29.453
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-4.104	-11.054
Geactiveerde interesten	7.232	8.257
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	388	298
Bankkosten en andere commissies	429	110
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	1.677.475	1.723.356
Gemiddelde financieringskost	3,03%	3,14%
Gemiddelde financieringskost excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	3,51%	4,42%

EPRA winst per aandeel	Q2 2025	Q2 2024
Nettoresultaat	65.671	71.486
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-55.806	-45.575
Ander portefeuilleresultaat	28.405	805
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	230	23.722
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	4.140	-12.793
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	3.986	3.802
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	45.856.803	39.390.997
EPRA winst per aandeel	1,02	1,05
Impact IFRIC 21	4.263	3.255
EPRA winst per aandeel na correctie IFRIC 21	1,11	1,13
EPRA winst per aandeel na correctie IFRIC 21 – deel van de groep	1,10	1,13

EPRA kost ratio	Q2 2025	Q2 2024
Algemene kosten	8.018	7.334
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	133	199
Vastgoedkosten	19.313	17.096
Verlies op de servicekosten	2.174	1.365
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)	29.638	25.994
Leegstandskosten	0	72
EPRA kosten (excl. leegstandskosten)	29.638	25.922
Bruto huurinkomsten	86.776	83.472
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	34,2%	31,1%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	34,2%	31,1%
Impact IFRIC 21	4.263	3.255
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten) na correctie IFRIC 21	29,2%	27,2%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten) na correctie IFRIC 21	29,2%	27,2%

Per 30/06/2025	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAW	EPRA NNNAW
IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen	1.745.847	1.745.847	1.745.847	1.745.847	1.745.847
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	1.386	1.386
IN MINDERING					
DT in relation to FV gains of IP	69.649	69.649	XXXXXXXXXX	69.649	XXXXXXXXXX
FV van financiële activa	-899	-899	XXXXXXXXXX	-899	XXXXXXXXXX
Immateriële vaste Activa per IFRS BS	XXXXXXXXXX	5.480	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
TOEVOEGEN					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	68.155	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Belastingen op overdracht van onroerende goederen	200.335	nvt	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
NAV	2.014.932	1.809.117	1.814.002	1.815.983	1.747.233
Volledig verwaterd aantal aandelen	46.695.094	46.695.094	46.695.094	46.695.094	46.695.094
NAV per aandeel	43,15	38,74	38,85	38,89	37,42
NAV per aandeel — deel van de groep	43,15	38,74	38,85	38,86	37,39

Aanvullende uitgestelde belasting toelichting indien gekozen wordt voor optie (i) of (ii)	Reële Waarde	% tov. totale portfolio	% excl. uitgestelde belastingen
Portefeuille die onderworpen is aan uitgestelde belastingen en die bedoeld is om aan te houden en niet te verkopen op de lange termijn	3.473.456	100	100
Portefeuille die onderworpen is aan een gedeeltelijke uitgestelde belasting en aan fiscale structurering	0	0	0

Per 31/12/2024	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAW	EPRA NNNAW
IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen	1.633.544	1.633.544	1.633.544	1.633.544	1.633.544
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	960	960
IN MINDERING					
DT in relation to FV gains of IP	66.149	66.149	XXXXXXXXXX	66.149	XXXXXXXXXX
FV van financiële activa	-5.045	-5.045	XXXXXXXXXX	-5.045	XXXXXXXXXX
Immateriële vaste Activa per IFRS BS	XXXXXXXXXX	4.863	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
TOEVOEGEN					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	63.186	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Belastingen op overdracht van onroerende goederen	194.096	nvt	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
NAV	1.888.744	1.689.785	1.696.730	1.695.608	1.634.504
Volledig verwaterd aantal aandelen	42.344.283	42.344.283	42.344.283	42.344.283	42.344.283
NAV per aandeel	44,60	39,91	40,07	40,04	38,60
NAV per aandeel — deel van de groep	44,60	39,91	40,07	40,02	38,58

Aanvullende uitgestelde belasting toelichting indien gekozen wordt voor optie (i) of (ii)	Reële Waarde	% tov. totale portfolio	% excl. uitgestelde belastingen
Portefeuille die onderworpen is aan uitgestelde belastingen en die bedoeld is om aan te houden en niet te verkopen op de lange termijn	3.314.053	100	100
Portefeuille die onderworpen is aan een gedeeltelijke uitgestelde belasting en aan fiscale structurering	0	0	0

30/06/2025	Proportionele consolidatie		
EPRA Loan-To-Value ratio	Groep	aandeel in JV's	Gecombineerd
Toevoegen:			
Kredietinstellingen	1.443.681	1.088	1.444.769
Commercial paper	68.101		68.101
Obligatieleningen	219.447		219.447
<i>Lange termijn handelsvorderingen</i>	8.207		8.207
<i>Handelsvorderingen</i>	2.168		2.168
<i>Belastingsvorderingen en andere vlottende activa</i>	68.142	569	68.711
<i>Andere langlopende verplichtingen</i>	0		0
<i>Handelsschulden en andere kortlopende schulden</i>	57.243	1.601	58.844
<i>Andere kortlopende verplichtingen</i>	29.037		29.037
Netto te betalen	7.763	1.032	8.795
Uitsluiten:			
Cash	6.296	560	6.856
Netto-schuld (a)	1.732.696	1.559	1.734.255
Toevoegen:			
Vastgoed voor eigen gebruik*	10.654		10.654
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	3.055.091		3.055.091
Projectontwikkelingen	418.365	12.043	430.408
Activa of groepen van activa aangehouden voor verkoop	0		0
Immateriële vaste activa	5.480		5.480
Vordering op deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en jv's	34.642	-9.007	25.635
Totale eigendomswaarde (b)	3.524.232	3.036	3.527.268
Real estate transfer taks	200.335		200.335
Totale eigendomswaarde incl RETTs (c)	3.724.567	3.036	3.727.603
Loan-To-Value (a/b)	49,17%		49,17%
Loan-To-Value (incl RETTs) (a/c)	46,52%		46,52%

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

31/12/24	Proportionele consolidatie		
EPRA Loan-To-Value ratio	Groep	aandeel in JV's	Gecombineerd
Toevoegen:			
Kredietinstellingen	1.364.001	1.323	1.365.324
Commercial paper	72.550		72.550
Obligatieleningen	253.384		253.384
<i>(-) Lange termijn handelsvorderingen</i>	9.268		9.268
<i>(-) Handelsvorderingen</i>	3.015		3.015
<i>(-) Belastingsvorderingen en andere vlottende activa</i>	37.603	797	38.400
<i>(+) Andere langlopende verplichtingen</i>	46		46
<i>(+) Handelsschulden en andere kortlopende schulden</i>	31.979	1.096	33.075
<i>(+) Andere kortlopende verplichtingen</i>	52.748		52.748
Netto te betalen	34.887	299	35.186
Uitsluiten:			
Cash	9.462	530	9.992
Netto-schuld (a)	1.715.360	1.092	1.716.452
Toevoegen:			
Vastgoed voor eigen gebruik*	11.309		11.309
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2.905.287		2.905.287
Projectontwikkelingen	408.766	7.639	416.405
Activa of groepen van activa aangehouden voor verkoop	0		0
Immateriële vaste activa	4.863		4.863
Vordering op deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en joint ventures	28.152	-7.320	20.832
Totale eigendomswaarde (b)	3.358.377	319	3.358.696
Real estate transfer taks	194.096		194.096
Totale eigendomswaarde incl RETTs (c)	3.552.473	319	3.552.792
EPRA LTV (a/b)	51,08%	.	51,10%
EPRA LTV (incl RETTs) (a/c)	48,29%	.	48,31%

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

Net Debt/EBITDA (adjusted)

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

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

In duizenden EUR		30/06/25	31/12/24
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		1.731.229	1.689.935
-Kas en kasequivalenten (IFRS)		-6.296	-9.462
Net Debt (IFRS)	A	1.724.933	1.680.473
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) 12M rolling	B	134.261	130.183
+Aandeel in het operationeel resultaat van joint ventures		0	0
EBITDA (IFRS)	C	134.261	130.183
Net debt/EBITDA	A/C	12,85	12,91

In duizenden EUR		30/06/25	31/12/24
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		1.731.229	1.689.935
-Kas en kasequivalenten (IFRS)		-6.296	-9.462
Net Debt (IFRS)	A	1.724.933	1.680.473
-Projecten in uitvoering x LTV		-208.513	-208.430
-Financiering aan Joint ventures x LTV		-17.851	-14.355
Net debt (adjusted)	B	1.498.569	1.457.688
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) 12M rolling	C	134.261	130.183
+Aandeel in het operationeel resultaat van joint ventures		0	0
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) 12M rolling	D	134.261	130.183
Brug naar genormaliseerde EBITDA		-6.044	-6.976
EBITDA (adjusted)	E	128.217	123.207
Net debt/EBITDA	B/E	11,69	11,83

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

5.9 OVERIGE TOELICHTINGEN

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

5.9.1 VASTGOEDRESULTAAT

In duizenden EUR	30/06/25	30/06/24
(+) Huurinkomsten	86.776	83.472
Huur	79.470	74.504
Huurgaranties	7.414	9.371
Huurkortingen	-108	-403
(+) Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	-133	-199
Netto huurresultaat	86.643	83.273
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	15.240	15.570
(-) 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	-17.414	-16.935
(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	8.453	3.739

Vastgoedresultaat	92.922	85.646
-------------------	--------	--------

De met verhuur verbonden kosten bevatten geboekte waardeverminderingen op huurvorderingen.

Gegarandeerde inkomsten per 30/06/2025 bevatten de huurgaranties gegeven door de verkopers bij acquisities in 2022-2025.

In duizenden EUR	30/06/25	30/06/24
Overzicht van de toekomstig potentieel te vervallen huurinkomsten		
Binnen één jaar	73.656	68.945
Tussen één en vijf jaar	2.352	1.855
Meer dan vijf jaar	3.462	3.704
Totaal	79.470	74.504

Bovenstaande tabel geeft weer hoeveel van de huurinkomsten die in het eerste halfjaar van 2025 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 oplistng van de voornaamste huur-en garantiecontracten die Xior heeft afgesloten met universiteiten of hogescholen:

Universiteit	Plaats	Eind datum
Huurcontract		
Universiteit Antwerpen	Antwerpen	31/08/26
James Madison University	Antwerpen	30/06/33
Campus Epidemiologie	Antwerpen	31/08/26
Brik	Brussel	15/09/31
Brik	Brussel	15/09/31
Université ST Louis	Brussel	14/09/26
EPHEC	Brussel	31/08/26
The American University Brussels	Brussel	31/07/26
ISEP	Brussel	16/08/26
Hogeschool PXL	Hasselt	31/08/26
Hogeschool PXL	Hasselt	31/08/26
Hogeschool PXL	Hasselt	28/02/30
HoGent	Gent	31/08/36
HoGent	Gent	31/08/36
KUL	Leuven	14/10/44
Saxion Hogescholen	Enschede	31/07/26
Saxion Hogescholen	Enschede	31/08/27
Saxion Hogescholen	Enschede	28/02/29
Saxion Hogescholen	Enschede	28/02/26
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	31/08/31
Universiteit Maastricht	Maastricht	31/01/31
Universiteit Maastricht	Maastricht	31/01/31
Universiteit Maastricht	Maastricht	31/01/31
Universiteit Maastricht	Maastricht	31/01/31
Stichting Veste	Maastricht	31/07/29
Garantieovereenkomst		
Navitas	Enschede	30/05/26
Tu/e	Eindhoven	30/05/26
Hogeschool Zuyd	Maastricht	31/07/26
Hogeschool Zuyd	Maastricht	31/07/26
Hogeschool Utrecht	Utrecht	31/03/26
Rotterdam School of Management	Rotterdam	31/12/25

Daarnaast heeft Xior Student Housing enkele andere types huur-overeenkomsten, 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 vast-goed-gerelateerde kosten, zoals verbruikskosten, bepaalde belastingen en taksen en de gemeenschappelijke kosten worden ook

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

5.9.2 RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

In duizenden EUR	30/06/25	30/06/24
(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-230	-23.722
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten) (+)	5.629	122.087
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen (-)	-5.859	-145.809
(+/-) Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbelegginen	55.806	45.575
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	89.656	85.687
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-33.850	-40.113
(+/-) Andere portefeuilleresultaat	-28.405	-805
Resultaat op de portefeuille	27.171	21.048

Gedurende de eerste helft van 2025 werd er vastgoed verworven door middel van vastgoedovernames, alsook vastgoed verkocht via vast-goedovernames.

- 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 vastgoed-beleggingen*”.
- 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.
- Voor het vastgoed dat verkocht werd door middel van vastgoed- of aandelenovernames wordt het verschil tussen de boekwaarde en de netto verkoopprijs verwerkt in de resultatenrekening als “resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen”. Dit “*resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen*” vloeit voort uit enerzijds de boekwaarde van het pand die uitgeboekt wordt tegenover “Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen” en de netto verkoopprijs die geboekt wordt tegenover “Netto verkopen van de onroerende goederen (*verkoopprijs – transactiekosten*)”.
- De variatie in de Reële Waarde tussen 1 januari 2025 en 30 juni 2025 werd geboekt onder negatieve of positieve variatie op vastgoedbeleggingen.

5.9.3 FINANCIËEL RESULTAAT

In duizenden EUR		30/06/25	30/06/24
(+)	Financiële opbrengsten	2.297	1.339
(-)	Netto interestkosten	-17.712	-18.697
	Nominale intrestlasten op leningen	-21.427	-29.453
	Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-388	-298
	Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	4.104	11.054
(-)	Andere financiële kosten	-1.595	-1.160
	Bankkosten en andere commissies	-429	-110
	Andere	-1.167	-1.050
(+/-)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		
	Marktwaaarde Interest Rate Swaps	-4.140	12.793
Financieel resultaat		-21.150	-5.726

De gemiddelde interestvoet⁴ bedraagt 2,93% (3,42% zonder afdek-kingsinstrumenten) per 30 juni 2025 t.o.v. 3,09% per 30 juni 2024. De gemiddelde financieringskost⁴ bedraagt 3,03% per 30 juni 2025 t.o.v. 3,14% per 30 juni 2024.

De Vennootschap is onderhevig aan schommelingen in de interest-voeten, 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 lange termijn indekking van haar bestaande schuldpositie, waarbij per 30 juni 2025 92% van de opgenomen financieringen zijn ingedekt voor een looptijd van 5,2 jaar. Vermits deze indekkingen niet op het niveau van de individuele financieringen gebeuren maar voor een langere looptijd dan de onderliggende le-ningen, heeft het op vervaldag komen van individuele financieringen geen bijkomend intrestrisico tot gevolg.

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

⁴ Voor de berekening van de APM's wordt er verwezen naar **Hoofdstuk 5.8 van dit Halfjaarverslag**.

5.9.4 VASTGOEDBELEGGINGEN

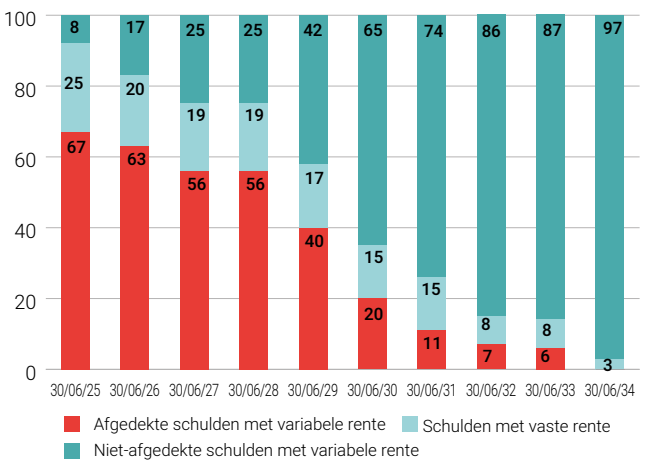
Investeringstabel In duizenden EUR	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Project- ontwikkelingen	Totaal
Saldo per 31/12/2023	2.710.234	502.621	3.212.855
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	90.450	0	90.450
Verdere investering in capex	28.146	90.701	118.847
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Verkoop van vastgoedbeleggingen	-182.210	0	-182.210
Geactiveerde interestlasten	3.353	12.654	16.007
Variatie in de reële waarde	84.476	-26.372	58.104
Transfer van/naar	170.838	-170.838	0
Ingebruikname pand voor eigen gebruik	0	0	0
Saldo per 31/12/2024	2.905.286	408.766	3.314.052
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	0	0	0
Verdere investering in capex	19.192	10.672*	29.864
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	71.952	0	71.952
Verkoop van vastgoedbeleggingen	-5.450	0	-5.450
Geactiveerde interestlasten	767	6.465	7.232
Variatie in de reële waarde	62.399	-6.593	55.806
Transfer van/naar	944	-944	0
Ingebruikname pand voor eigen gebruik	0	0	0
Saldo per 30/06/2025	3.055.091	418.365	3.473.456

* De capex op projectontwikkelingen werd tijdens de eerste jaarhelft van 2025 positief beïnvloed door een credit nota van 15 MEUR.

5.9.5 **FINANCIËLE VASTE ACTIVA EN ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN – TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN**

De andere langlopende financiële activa bedragen 12.323 KEUR per 30 juni 2025 en hebben voornamelijk betrekking op de positieve marktwaarde per 30 juni 2025 van de uitstaande interest rate swap (IRS) overeenkomsten. De andere langlopende financiële verplichtingen bedragen 9.493 KEUR per 30 juni 2025 en hebben betrekking op de negatieve marktwaarde per 30 juni 2025 van de uitstaande interest rate swap (IRS) overeenkomsten.

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



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

Alle financiering is grotendeels (92%) afgedekt tegen rentestijgingen gedurende 5,2 jaar door middel van vastrentende contracten en macro-hedges die zowel bestaande schuld als de toekomstige herfinanciering van aflopende schuld dekken. Macro hedging houdt in dat deze hedges niet gekoppeld zijn aan een individuele lening, maar de onderliggende leningen voor een langere looptijd overkoepelen.

Op deze manier wordt de herfinanciering van een aflopende lening automatisch afgedekt door de bestaande macro-hedge, waardoor extra renterisico wordt beperkt.

5.9.6 **KAPITAAL**

Cijfers in EUR

Datum	Verrichting	Vroeger kapitaal (EUR)	Kapitaal-verhoging (EUR)	Nieuw kapitaal (EUR)	Vroeger aantal aandelen	Nieuw aantal aandelen	Fractie-waarde (EUR)
Evolutie kapitaal							
10/03/14	Oprichting vennootschap		20.000	20.000		200	100,00
23/09/15	Kapitaalverhoging	20.000	1.230.000	1.250.000	200	12.500	100,00
23/11/15	Aandelensplitsing	1.250.000		1.250.000	12.500	42.500	29,41
11/12/15	Zusterfusies	1.250.000	23.328.937	24.578.937	42.500	975.653	25,19
11/12/15	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
11/12/15	Overnamefusies	27.835.720	3.696.060	31.531.780	1.105.923	1.253.764	25,15
11/12/15	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
11/12/15	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
1/03/16	Fusie met Devimmo	83.282.040	4.151.826	87.433.866	4.626.780	4.857.437	18,00
1/08/16	Fusie met CPG	87.433.866	1.320.948	88.754.814	4.857.437	4.930.823	18,00
11/10/16	Inbreng in natura Woonfront Tramsingel BV	88.754.814	6.114.204	94.869.018	4.930.823	5.270.501	18,00
17/01/17	Inbreng in natura Project KVS	94.869.018	2.669.976	97.538.994	5.270.501	5.418.833	18,00
22/06/17	Kapitaalverhoging	97.538.994	48.769.488	146.308.482	5.418.833	8.128.249	18,00
26/03/18	Inbreng in natura Project Enschede	146.308.482	9.317.304	155.625.786	8.128.249	8.645.877	18,00
12/06/18	Kapitaalverhoging	155.625.786	77.812.884	233.438.670	8.645.877	12.968.815	18,00
12/12/18	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
4/06/19	Keuzedividend	247.838.670	2.702.574	250.541.244	13.768.815	13.918.958	18,00
13/06/19	Inbreng in natura Stratos KvK N.V.	250.541.244	7.756.002	258.297.246	13.918.958	14.349.847	18,00
27/10/19	Kapitaalverhoging	258.297.246	86.099.076	344.396.322	14.349.847	19.133.129	18,00
18/06/20	Kapitaalverhoging door inbreng in natura	344.396.322	2.918.916	347.315.238	19.133.129	19.295.291	18,00
7/10/20	Inbreng in natura Patrimonne Couronne - Franck NV	347.315.238	11.835.702	359.150.940	19.295.291	19.952.830	18,00
25/11/20	Kapitaalverhoging	359.150.940	19.684.998	378.835.938	19.952.830	21.046.441	18,00
18/03/21	Kapitaalverhoging	378.835.938	75.767.184	454.603.122	21.046.441	25.255.729	18,00
14/12/21	Kapitaalverhoging	454.603.122	45.460.296	500.063.418	25.255.729	27.781.301	18,00
7/06/22	Keuzedividend	500.063.418	4.140.378	504.203.796	27.781.301	28.011.322	18,00
15/09/22	Inbreng in natura Basecamp (fase 1)	504.203.796	121.341.978	625.545.774	28.011.322	34.752.543	18,00
25/04/23	Inbreng in natura Basecamp (fase 2)	625.545.774	15.581.124	641.126.898	34.752.543	35.618.161	18,00
15/12/23	Kapitaalverhoging	641.126.898	46.973.448	688.100.346	35.618.161	38.227.797	18,00
18/04/24	Kapitaalverhoging - Earn out I	688.100.346	12.183.786	700.284.132	38.227.797	38.904.674	18,00
2/06/24	Keuzedividend	700.284.132	12.067.776	712.351.908	38.904.674	39.575.106	18,00
27/06/24	Inbreng in natura Campo Pequeno	712.351.908	27.949.032	740.300.940	39.575.106	41.127.830	18,00
5/07/24	Inbreng in natura Krakow	740.300.940	21.896.154	762.197.094	41.127.830	42.344.283	18,00
21/01/25	Kapitaalverhoging	762.197.094	51.798.564	813.995.658	42.344.283	45.221.981	18,00
14/04/25	Kapitaalverhoging - Earn out II	813.995.658	10.717.524	824.713.182	45.221.981	45.817.399	18,00
5/06/25	Keuzedividend	824.713.182	15.798.510	840.511.692	45.817.399	46.695.094	18,00

Evolutie uitgiftepremies

In duizenden EUR		
Datum	Verrichting	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
15/12/23	Kapitaalverhoging	28.706
18/04/24	Kapitaalverhoging - Earn out I	5.142
2/06/24	Keuzedividend	6.845
27/06/24	Inbreng in natura Campo Pequeno	17.110
5/07/24	Inbreng in natura Krakow	13.405
21/01/25	Kapitaalverhoging	28.201
14/04/25	Kapitaalverhoging - Earn out II	5.297
5/06/25	Keuzedividend	7.917
Totaal uitgiftepremies per 30/06/2025		821.273
Onbeschikbare uitgiftepremies		305.273
Beschikbare uitgiftepremies		516.000

5.9.7 RESULTAAT PER AANDEEL

Resultaat per aandeel	30/06/25	30/06/24
Aantal gewone aandelen in omloop	46.695.094	41.127.830
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	45.856.803	39.390.997
Nettowinst per gewoon aandeel (in EUR)	1,43	1,81
Verwaterde nettowinst per gewoon aandeel (in EUR)	1,43	1,81
EPRA winst per aandeel (in EUR)	1,02	1,05
EPRA winst per aandeel (in EUR) na correctie voor IFRIC 21	1,11	1,13
EPRA winst per aandeel (in EUR) deel van de groep	1,01	1,05
EPRA winst per aandeel (in EUR) na correctie voor IFRIC 21 – deel van de groep	1,10	1,13

5.9.8 FINANCIËLE SCHULDEN

In duizenden EUR	30/06/25	31/12/24
Langlopende financiële schulden		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rentevoet	1.628.967	1.583.411
Kosten opname leningen	-4.566	-4.864
Totaal	1.624.401	1.578.547

In duizenden EUR	30/06/25	31/12/24
Langlopende financiële schulden (excl. interesten)		
Opdeling volgens de maturiteit		
Binnen het jaar		
Tussen één en twee jaar	210.442	314.589
Tussen twee en vijf jaar	924.447	789.815
Meer dan vijf jaar	494.078	479.007
Totaal	1.628.967	1.583.411

In duizenden EUR	30/06/25	31/12/24
Niet opgenomen kredieten		
Vervallende binnen het jaar	0	0
Vervallende na één jaar	93.500	68.000
Totaal	93.500	68.000

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 XSH Benfica SA, lening van XSH São João SA, de lening van Xior Potsdam Golm S.à.r.l, de lening van Xior Leipzig Pragerstrasse GmbH, de lening van Xior Copenhagen South ApS, de lening van Xior Lyngby Student ApS, de lening van Xior Lyngby Residential ApS, de lening van Uhub Investments Lumiar SA, de lening van Xior Malmö Västra Hamnen AB en de lening van Campopre Investments – SIC imobiliária fechada, s.a.. Sommige van 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 1.162 MEUR aan financieringen ingedekt via IRS-contracten. Dit betekent dat 67% van alle uitstaande financieringen zijn ingedekt via IRS-contracten. Deze IRS contracten zijn niet 1 op 1 gelinkt aan een specifieke lening. Xior doet aan macro-hedging. Anderzijds zijn er ook leningen met een vaste rentevoet voor 430 MEUR. In totaal zijn 92% van alle uitstaande financiering ingedekt hetzij via IRS-contracten, hetzij via een vaste rentevoet. Hierdoor is Xior in belangrijke mate beschermd tegen een stijgend renteklimaat. De gemiddelde looptijd van deze indekkingen bedraagt 5,2 jaar per 30 juni 2025.

In duizenden EUR	30/06/25	31/12/24
Inschatting toekomstige interestlasten		
Binnen één jaar	52.500	58.784
Tussen één en vijf jaar	132.975	141.036
Meer dan vijf jaar	70.283	86.904
Totaal	255.758	286.724

In duizenden EUR	30/06/25	31/12/24
Liquiditeitsverplichting op vervaldagen verbonden aan de indekkingsinstrumenten		
Binnen één jaar	417	-10.938
Tussen één en vijf jaar	-3.624	-29.286
Meer dan vijf jaar	-1.593	-5.216
Totaal	-4.800	-45.440*

Bij de inschatting van de interestlasten is rekening gehouden met de schuldpositie per 30 juni 2025.

* In het jaarverslag van 2024 werd er geen rekening gehouden met EURIBOR bij de berekening van de liquiditeitsverplichting verbonden aan de indekkingsinstrumenten. Dit werd hier gecorrigeerd om meer in lijn te zijn met de realiteit.

5.9.9 FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

In duizenden EUR	30/06/25	30/06/25	31/12/24	31/12/24	Niveau
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde	
Overzicht van financiële activa en verplichtingen					
Activa					
Financiële vaste activa	68.615	68.615	50.233	50.233	
Financiële vaste activa	1.932	1.932	2.645	2.645	niveau 2
Financiële derivaten	10.392	10.392	5.045	5.045	niveau 2
Handelsvorderingen en andere vaste activa	40.917	40.917	34.775	34.775	niveau 2
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	15.374	15.374	7.768	7.768	niveau 2
Financiële vlottende activa	76.606	76.606	50.080	50.080	
Handelsvorderingen	2.168	2.168	3.015	3.015	niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	68.142	68.142	37.603	37.603	niveau 2
Kas en kasequivalenten	6.296	6.296	9.462	9.462	niveau 1
Totaal financiële activa	145.221	145.221	100.313	100.313	
Verplichtingen					
Langlopende financiële verplichtingen	1.645.454	1.577.299	1.584.150	1.520.964	
Langlopende financiële verplichtingen	1.635.961	1.567.806	1.584.104	1.520.918	niveau 2
Financiële derivaten	9.493	9.493	0	0	niveau 2
Andere langlopende verplichtingen	0	0	46	46	niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen	193.468	193.468	196.115	196.115	
Kortlopende financiële verplichtingen	107.188	107.188	111.388	111.388	niveau 2
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	57.243	57.243	31.979	31.979	niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	29.037	29.037	52.748	52.748	niveau 2
Totaal financiële verplichtingen	1.838.922	1.770.767	1.780.265	1.717.079	

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 2025 430 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

In duizenden EUR	30/06/25	30/06/24
Transacties met verbonden partijen		
Vergoeding management	876	674
Vergoeding onafhankelijke bestuurders	150	156
Totaal	1.026	830

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 2025 geen transacties voorgedaan met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij de vennootschap worden beschouwd.

5.9.11 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

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

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

5.9.12 CONSOLIDATIEPERIMETER

Volgende dochterondernemingen maken deel uit van de consolidatieperimeter van Xior Student Housing NV per 30 juni 2025:

30 juni 2025		
Naam	Land	Aandeel in het kapitaal
Stubis BVBA	België	100
Stratos KVK N.V.	België	100
XL Fund N.V.	België	100
Roosevelt BV	België	100*
Tri-Bis B.V.	België	100
Xior OAM N.V.	België	100
Xior Seraing N.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 BV	Nederland	100
Xior Groningen B.V.	Nederland	100
Leeuwarden Tesselschadestraat B.V.	Nederland	100
STUBISNL IV B.V.	Nederland	100
Borgondo Facilities B.V.	Nederland	100
XL NL Cooperatie 1 U.A.	Nederland	100**
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
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

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

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

*** Onderneming voor 100% aangehouden door Stubis NL BV (100% dochter van Xior Student Housing NV)

30 juni 2025 (vervolg)		
Naam	Land	Aandeel in het kapitaal
XSHPT Portugal S.A.	Portugal	100
XSH Benfica S.A.	Portugal	100 ****
XSH Sao Joao S.A.	Portugal	100 ****
XSH OPERATIONS PORTUGAL Lda	Portugal	100 ****
Uhuh Investments Lumiar S.A.	Portugal	100 ****
Campopre Investments – SIC Imobiliária Fechada, 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
Xior Student Housing Spain S.L.U.	Spanje	100
Managua Directorship S.L.U.	Spanje	100
Student Properties Spain Socimi S.A.	Spanje	100
Hubr Student Housing S.L.	Spanje	25%+1
Collblanc Student Housing Socimi S.L.U.	Spanje	100
Xior Łódź Rewolucji sp. z o.o.	Polen	100
Xior Katowice Paderewskiego sp. z o.o.	Polen	100
Xior Łódź Rembielinskiego sp. z o.o.	Polen	100
Xior Student Operations Poland sp. z o.o.	Polen	100
Xior Student Housing Krakau sp. z o.o.	Polen	100
Xior Wroclaw Sienkiewicza sp. z o.o.	Polen	100
Xior Warszawa Wolska sp. z o.o.	Polen	100
Xior Student Operations Nordic ApS	Denemarken	100
Xior Lyngby Residential ApS	Denemarken	100 *****
Xior Lyngby Skovbrynet ApS	Denemarken	100
Xior Copenhagen South ApS	Denemarken	100
Xior Aarhus Katrinehoj ApS	Denemarken	100
Xior Leipzig Pragerstrasse GmbH	Duitsland	100
Xior Potsdam Golm S.à.r.l	Duitsland	100
Xior Malmö Västra Hamnen AB	Zweden	100

Joint Venture	Land	Aandeel in het kapitaal
Collegno SP Z.O.O.	Polen	25%+1
Uhuh Boavista II S.A.	Portugal	25%+1

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

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

5.9.13 SCHULDGRAAD

In duizenden EUR	30/06/25	31/12/24
Geconsolideerde schuldgraad (max 65%)		
Totaal verplichtingen	1.949.445	1.885.941
Aanpassingen	-120.015	-105.676
Totale schulden volgens het KB van 13 juli 2014	1.829.430	1.780.265
Totaal activa	3.696.678	3.520.445
Aanpassingen	-10.392	-5.045
Totale activa volgens het KB van 13 juli 2014	3.686.286	3.515.400
Schuldgraad (in %)	49,63%	50,64%

Loan to value	30/06/25	31/12/24
Vastgoedbeleggingen	3.473.456	3.314.053
Financieringen	1.731.229	1.689.935
Loan to value ratio	49,84%	50,99%

5.9.14 RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS

In de loop van 2016-2025 werden een aantal panden verworven van derde partijen. Voor een aantal van deze panden werd een (gedeeltelijke) huurgarantie verstrekt door de verkopende partij. De duurtijd van deze huurgarantie varieert tussen de 12 en de 36 maanden vanaf overdrachtsdatum. Bij de Basecamp transactie werd een NOI-garantie verstrekt door de verkoper voor een periode van 12 tot 24 maanden.

5.9.15 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OMTRENT DE BEOORDELING VAN DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE INFORMATIE VOOR DE PERIODE AFGESLOTEN OP 30 JUNI 2025

Inleiding

Wij hebben een beoordeling uitgevoerd van de in bijlage opgenomen verkorte geconsolideerde financiële staten van Xior Student Housing NV en haar dochtervennootschappen (samen “de groep”) op 30 Juni 2025, bestaande uit de verkorte geconsolideerde balans, de geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening, het overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen, het detail van de reserves en het geconsolideerd verkort kasstroomoverzicht over de periode van 6 maanden afgesloten op die datum, evenals de toelichtingen (de “verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie”).

De verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie vertoont een totaal van verkorte geconsolideerde balans van EUR (000) 3.696.678 en de geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening over een periode van 6 maand sluit af met een nettoresultaat van EUR (000) 65.671.

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk dat deze verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie is opgesteld en gepresenteerd in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Het is onze verantwoordelijkheid om een besluit te formuleren over deze verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie op basis van onze beoordeling.

Omvang van de beoordeling

Wij hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig de “International Standard on Review Engagements 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor

of the Entity”. Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen aan hoofdzakelijk financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het toepassen van analytische en andere procedures van beoordeling. De reikwijdte van een beoordeling is substantieel kleiner dan een controle uitgevoerd volgens “International Standards on Auditing” en laat ons bijgevolg niet toe om met zekerheid te stellen dat we kennis hebben van alle belangrijke gegevens die zouden geïdentificeerd zijn indien we een volkomen controle zouden hebben uitgevoerd. Wij brengen dan ook geen controleoordeel tot uitdrukking.

Besluit

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

Diegem, 6 augustus 2025

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren BV
Vertegenwoordigd door

Jeroen Bockaert*
Bedrijfsrevisor

* Handelend in naam van Jeroen Bockaert BV

5.9.16 VERKLARING BIJ HET HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

Overeenkomstig artikel 13 §2, 3° van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007, verklaart de Raad van Bestuur van Xior Student Housing NV⁵, 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 (alook 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.

⁵ De Raad van Bestuur is samengesteld uit Wilfried Neven, Joost Uwents, Wouter De Maeseneire, Colette Dierick, Conny Vandendriessche, Christian Teunissen en Frederik Snauwaert.



IDENTITEITS- KAART



Naam:	Xior Student Housing NV
Statuut:	Openbare gereguleerde vastgoed- vennootschap ('OGVV') naar Belgisch recht ('BE-REIT')
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 – ver- tegenwoordigd door de heer Jeroen Bockaert
Financiële dienstverlening:	ING België
Waarderingsdeskundigen:	Stadim CVBA, Cushman & Wakefield & 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 | info@xior.be | T +32 3 257 04 89



www.xior.be



Volg ons op Instagram



Volg ons op LinkedIn



Volg ons op Facebook