



# Resultaten H1 2024 Xior Student Housing

Tussentijdse resultaten per 30.06.2024  
Publicatie Halfjaarlijks Financieel Verslag 2024

8 augustus 2024

Halfjaarverslag  
Klik [hier](#)

**XIOR**  
STUDENT HOUSING

Sterke operationele resultaten met maximale bezetting en 6,62% LfL huurgroei  
Nieuw verhuurseizoen op topsnelheid met wederom hoge boekingspercentages

Herbevestiging EPS guidance op 2,21 EUR

Versterking met nieuwe bijkomende referentieaandeelhouder



### Solide H1 2024 resultaten dankzij sterk vastgoedsegment en pricing power

- ◆ **Winst- en dividend vooruitzichten 2024 herbevestigd** op 2,21 EUR EPS en 1,768 EUR DPS op basis van sterk eerste halfjaar met EPRA winst op 1,13 EUR/aandeel na correctie IFRIC 21
- ◆ Netto **huurinkomsten +20%** YoY dankzij **6,62% LfL huurgroei**, **98% bezettingsgraad** en nieuwe opleveringen
- ◆ **Opwaartse herwaardering** van de portefeuille (**+1,4% YtD**) door o.a. stijgende huurinkomsten alsook daling van de gemiddelde waarderingsyield
- ◆ **Schuldgraad en LTV in dalende trend** na uitvoering desinvesteringen en inbrengen in natura, pro forma op resp. 50,43% en 51,35%. Verdere verlaging tot onder 50% blijft prioriteit
- ◆ Voor het volledige halfjaarverslag [klik hier](#)

### Operationele outperformance dankzij ijzersterk Europees platform

- ◆ **Hoge retentiegraden** in combinatie met **toenemende tekorten** door o.a. verminderde ontwikkelingsactiviteit resulteert in **razendsnelle verhuur** voor nieuw academiejaar
- ◆ **Vooruitzichten voor bezettingsgraad en LfL huurgroei blijven hoog** op resp. 98% en minimaal 5,5% zonder de betaalbaarheid uit het oog te verliezen
- ◆ Efficiënter operationeel model zorgt voor vlekkeloze integratie van nieuwe acquisities en nieuwe opleveringen (**>1.700 extra units via plug & play naadloos geïntegreerd**)

### Versterking aandeelhoudersstructuur

- ◆ Katoen Natie Group (via dochter Car Logistics Brussels) is **nieuwe bijkomende referentie aandeelhouder**
- ◆ Zuiver financiële belegging gericht op langetermijngroei zonder vertegenwoordiging in de raad van bestuur
- ◆ Bevestiging van vertrouwen in studentenvastgoed, management en strategie

### Desinvesteringen en herfinancieringen op schema

- ◆ Resterende **20 MEUR van aangekondigde desinvesteringen** nog te realiseren tegen september 2024
- ◆ Verkopen betreffen geen prime assets maar minder efficiënte, non-core en niet-duurzame assets
- ◆ **Bridge loan volledig afgelost in september** (43 MEUR resterend op heden) via saldo desinvesteringen, operationele cash flow en nieuwe financiering en **met positieve impact op cost of debt**
- ◆ **Herfinancieringen op schema:** overige vervaldagen t.e.m. Q2 2025 volledig ingedekt. Onderhandelingen lopende voor Q3 & Q4 2025



**Xior analyst & investor call**  
**Donderdag 8 augustus 2024 van 11:30 CET tot 12:30 CET**


**Dial-in details Microsoft Teams:**

**Klik hier**

## Highlights H1 2024

**3,2 miljard**  
EUR  
Reële Waarde



**98%** bezettingsgraad   
in **8** verschillende landen

**EPS 2,21** EUR  
Herbevestiging  
guidance 2024



**51,69%**

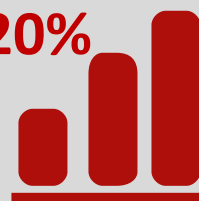
LTV



**83.273** KEUR

**+20%**

netto  
huurresultaat



**+1,4%**

Herwaardering  
portefeuille YtD



**19.573**  
verhuurbare  
units

**+6,62%**  
YoY LfL



Xior verwelkomt  
Katoen Natie  
als  
nieuwe referentie  
aandeelhouder  
(via dochter CLB)





## 1. Kerncijfers H1 2024 – sterke resultaten gedreven door huurgroei en hoge bezetting

- ◆ Herbevestiging EPS- en DPS-verwachtingen voor 2024: EPS van 2,21 EUR en DPS van 1,768 EUR
- ◆ EPRA winst/aandeel – deel van de groep stijgt tot 1,13 EUR/aandeel<sup>1</sup> na correctie IFRIC 21 (+14% YoY)
- ◆ EPRA winst – deel van de groep stijgt tot 44.596 KEUR na correctie IFRIC 21 (+28% YoY)
- ◆ Het netto huurresultaat stijgt met 20% tot 83.273 KEUR t.o.v. H1 2023 dankzij:
  - De oplevering van **nieuwe projecten**
  - De **LfL-huurgroei** die zich wederom voortzet op **recordniveau** van **6,62%** YoY
  - **Hoge en stabiele bezettingsgraad** op 98% voor H1 2024
- ◆ **Opwaartse herwaardering portefeuille** met +46 MEUR of **1,4%** YtD (-8 MEUR in Q1 '24) door stijgende huurinkomsten alsook daling van de gemiddelde waarderingsyield, een belangrijk kantelpunt na 15 maanden licht negatieve herwaarderingen
- ◆ **Schuldgraad daalt** naar 51,32% en bedraagt pro forma 50,43% inclusief de kapitaalverhoging op 5 juli 2024 en inclusief de positieve impact van de earn-out<sup>2</sup> betaling in maart 2025 (vs. 52,88% eind 2023).
- ◆ **LTV daalt** naar 51,69%, inclusief de kapitaalverhoging op 5 juli 2024 daalt de pro forma verder naar 51.35% (vs. 52,40% eind 2023). Verdere verlaging tot onder 50% blijft topprioriteit
- ◆ **EPRA NAV/aandeel**<sup>3</sup> – deel van de groep op 39,66 EUR t.o.v. 40,63 EUR op 31/12/2023
- ◆ **EPRA NTA/aandeel**<sup>3</sup> op 39,56 EUR t.o.v. 40,55 EUR op 31/12/2023, -2.4% voornamelijk als gevolg van de uitbetaling van het dividend
- ◆ **Reële Waarde** vastgoedportefeuille **neemt toe tot 3.235 MEUR**, met **19.573 verhuurbare studentenunits**. Als de volledige gecommiteerde pijplijn wordt gerealiseerd, zal de portefeuille stijgen tot ca. 3,7 miljard EUR, met meer dan 24.800 verhuurbare studentenunits<sup>4</sup>

## 2. Operationele update: outperformance dankzij ijzersterk Europees platform

### Update verhuurseizoen

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

Een vroege start van het verhuurseizoen, gecombineerd met hoge retentie en toenemende vraag, heeft geleid tot razendsnelle verhuur, vergelijkbaar met vorig jaar, wat resulteerde in volledige bezetting in veel steden. In de traditionele markten van Xior liggen de boekingspercentages in lijn met het voorgaande jaar: ca. 92% in België, > 99% in Nederland, > 99% in Portugal (wat Portugal tot één van de best presterende markten van Xior maakt) en ca. 93% in Spanje.

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

<sup>2</sup> Onder IFRS werd de earn-out verplichting geboekt als schuld totdat deze in aandelen wordt betaald en omgezet wordt in aandelen. De earn-out betaling zal plaatsvinden op of rond 31 maart 2025 en is dus nog niet verwerkt in de schuldgraad per 30 juni 2024 met een positieve impact van -0.53% op de schuldgraad.

<sup>3</sup> Gebaseerd op het aantal uitstaande aandelen.

<sup>4</sup> Zonder rekening te houden met de lopende desinvesteringen tot deze volledig gerealiseerd zijn.

In Xior's nieuwe markten is de verhuur ook in volle gang en liggen de verhuurcijfers ook in lijn met het voorgaande jaar. Aangezien de piek van het verhuur seizoen in Polen en de Nordics nog maar net van start is gegaan, is het gebruikelijk dat deze huurniveaus nu pas op volle snelheid komen (70 nieuwe reserveringen vorige week). Huidige verhuurgraden voor Xior's nieuwe markten bedragen: meer dan 84% in de Nordics (met Aarhus & Malmö nog in ramp-up), ca. 85% in Duitsland en ca. 68% in Polen.

De eerste verhuur (*ramp-up*) van nieuw opgeleverde gebouwen overtreft ook de verwachtingen met o.a. Boschdijk Veste reeds op 100%, Zaragoza op 91% voor het eerste gebouw en reeds 73% voor het net opgeleverde tweede gebouw.

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

### Nieuwe opleveringen 2024

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



Drie Eiken (Antwerpen), BE

Felix (Antwerpen), BE

Pontoneros (Zaragoza), ES

Boschdijk Veste (Eindhoven), NL

### Nieuw geïntegreerd operationeel platform: vlotte integratie van nieuwe acquisities in twee topmarkten

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

Deze strategische aanpak faciliteert een plug & play-aanpak en bewijst nogmaals de sterkte van Xior's uitgebreide operationeel platform, wat zal bijdragen aan de verdere groei en versterking van haar positie in de markt.

### Basecamp by Xior brand

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



### Soft launch nieuwe website/Yardi platform

Xior's digitale transformatie naar een schaalbaar platform begint werkelijkheid te worden met de soft-go live van de eerste twee panden in Nederland. Sinds 1 juli maken in [Groningen](#) en [Maastricht](#) twee residenties gebruik van verschillende YARDI software tools. Hierin zit onder andere een nieuwe studentenwebsite met online booking journey en volledig geautomatiseerde aanvraagprocedure, check-in en check-out procedures

en onderhouds- & reparatiediensten. Studenten gebruiken nu een bewonersapp voor administratieve ondersteuning tijdens hun verblijf in de residentie. Het platform optimaliseert ook het vastgoedbeheer en de financiële boekhouding en zal ook zorgen voor verdere efficiëntie bij onderhoud, inspecties en tijdsbesparing bij check-ins en check-outs in bulk, evenals financiële boekhouding en rapportage.

Op basis van de feedback en evaluatie zullen een aanzienlijk aantal andere panden live gaan in Q4 2024, gevolgd door de resterende panden in Nederland begin 2025. Xior blijft werken aan het gebruiksgemak voor haar studenten door middel van digitale diensten en tools die ons kernproduct ondersteunen.

#### **CSRD**

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

#### **Nieuwe zonnepanelen**

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

Voor de volledige update, zie Hoofdstuk 2.5 van het Halfjaarlijks Financieel Verslag.

### **3. Versterking met nieuwe referentieaandeelhouder**

Op 27 juni en 5 juli 2024 verwierf Xior de twee hierboven vermelde operationele residenties in Polen (Krakau) en Portugal (Lissabon) met in totaal 670 units (1.053 bedden) en een bruto rendement van 8,41%. De acquisitie van beide residenties werd gefinancierd via een (indirecte) inbreng met uitgifte van nieuwe aandelen Xior.

Beide kapitaalverhogingen werden volledig onderschreven door Katoen Natie Group (via dochter Car Logistics Brussels NV). Xior verwelkomt deze bijkomende cornerstone aandeelhouder in haar kapitaal en ziet dit als een teken van vertrouwen in haar vastgoedsegment, management en strategie. Op basis van de transparantiekennisgeving per 10 juli 2024 en op basis van de laatst gepubliceerde noemer per 5 juli 2024 bezit Car Logistics Brussels NV **6,96%** van het kapitaal van Xior. Het betreft een louter financiële investeerder die geen actieve rol zal spelen in het management of bestuur van de vennootschap.

Deze uitgiftes van nieuwe aandelen heeft een positieve impact van 1,1% op de schuldgraad en gezien het hoge investeringsrendement ook winst bevorderend. Aangezien de tweede acquisitie (Polen) pas volledig afgerond werd op 5 juli 2024, na afsluiting van het tweede kwartaal, is deze overname en hiermee verbonden kapitaalverhoging nog niet verwerkt in de H1 2024 cijfers. Over Q3 2024 volgt aldus nog een verdere verbetering van de schuldgraad alsook een verdere stijging van de huurinkomsten en Reële Waarde van de portefeuille.

### **4. Update desinvesteringen, financieringen en waarderingsyields**

#### **Update desinvesteringen**

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

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

Geen enkele van Xior's prime assets werd verkocht, maar wel in totaal ca. 50 minder duurzame, veel kleinere en minder efficiënte gebouwen, wat resulteert in een aanzienlijke verbetering van de kwaliteit van de Xior portefeuille. Zoals eerder gecommuniceerd werd het geheel van de verkopen gerealiseerd aan een gemiddelde discount van ca. 10%, waarvan een groot deel van de panden rond boekwaarde en enkele panden met een discount om zeer pand-specifieke redenen. Bijvoorbeeld werd voor een pand in Leuven een grotere discount gegeven aangezien het een residentie betrof met, volgens de wooncode, te kleine kamers en er dus een substantiële investering nodig zou zijn om dit pand conform te maken. Deze noodzakelijke investering werd bij verkoop verrekend in de verkoopprijs wat tot een grotere discount leidde. Alsook voor Carré werd een grotere discount gegeven gezien dit pand een groot deel retail omvatte en dit non-core voor Xior is. Deze pand-specifieke redenen hebben dan ook geen enkele impact op de waardering van de rest van de portefeuille.

### Update waarderingsyields

Op 30 juni 2024 werd de portefeuille van Xior gewaardeerd op 3,2 miljard EUR (t.o.v. 3,2 miljard EUR in Q4 2023). Ondanks 146 MEUR aan desinvesteringen in het eerste halfjaar bleef de portefeuille stabiel dankzij nieuwe opleveringen, acquisities en een positieve herwaardering van de portefeuille als gevolg van een gemiddeld dalend waarderingsrendement en stijgende huurprijzen. Deze positieve herwaardering van 1,4% YtD is een belangrijk kantelpunt na 15 maanden licht negatieve herwaarderingen. Het gemiddelde bruto rendement voor de gehele portefeuille kende een lichte daling en bedraagt momenteel 5,69% (vs. 5,73% per 31/12/2023), voornamelijk dankzij de yield-compressie in Portugal, Spanje en Denemarken. De sterke huurgroei en de aanhoudend gunstige vooruitzichten voor vraag en aanbod zullen de vastgoedwaarderingen blijven ondersteunen.

<b>Bruto waarderingsrendement</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>Bruto rendement België</b>	5,31%	5,29%	5,07%	5,11%	5,15%
<b>Bruto rendement Nederland</b>	5,69%	5,62%	5,35%	5,87%	5,89%
<b>Bruto rendement Spanje*</b>	5,44%	5,62%	5,40%	5,39%	5,83%
<b>Bruto rendement Portugal*</b>	5,98%	6,13%	5,84%	6,50%	7,01%
<b>Bruto rendement Polen</b>	8,39%	8,36%	7,92%	Nvt	Nvt
<b>Bruto rendement Duitsland</b>	6,66%	6,62%	5,96%	Nvt	Nvt
<b>Bruto rendement Denemarken</b>	5,27%	5,35%	5,04%	Nvt	Nvt
<b>Bruto rendement Zweden</b>	6,18%	6,13**%	Nvt	Nvt	Nvt
<b>Bruto rendement gehele portefeuille</b>	<b>5,69%</b>	<b>5,73%</b>	<b>5,40%</b>	<b>5,51%</b>	<b>5,73%</b>

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

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

### Update financieringen

In Q1 2024 schakelde Xior een versnelling hoger omtrent de te herfinancieren kredieten in 2024 en Q1 2025. Ook dit kwartaal werden de kredieten die vervallen in Q2 2025, ruim een jaar op voorhand, reeds geherfinancierd. Voor de vervaldagen in Q3 & Q4 2025 zijn onderhandelingen reeds opgestart.

De bridge loan werd voor het grootste deel terugbetaald via de opbrengsten van het desinvesteringsprogramma. Het openstaand saldo bedraagt op heden nog 43 MEUR, aangezien ca. 20 MEUR van de verkopen nog gerealiseerd en ontvangen zal worden in de komende weken en omdat 25 MEUR van de lening met Natixis werd terugbetaald (dit betreft een deel van een veel grotere clubdeal). Ook werd bij de overname van Campo Pequeño een lening terugbetaald van ca. 12 MEUR. Volledige aflossing van de bridge loan zal plaatsvinden in september 2024. Dit zal gebeuren met de opbrengsten van de gecommitteerde verkopen, de operationele cashflow en deels met nieuwe financiering, met een positieve impact op de cost of debt.



Vervaldag	Bank	Bedrag (€m)	Herfinanciering
Q2 2025	BNP	10	Akkoord om te verlengen tot Q4 2028
	Natixis	25	Terugbetaald
Q3 2025	Nagelmackers	10	Onderhandelingen lopende
	Argenta	35	Verlengd tot Q2 2029
	BNP	15	Akkoord om te verlengen tot Q3 2029
Q4 2025	VDK	10	Principieel akkoord om te verlengen tot 2030
	Banque de Lux	10	Verlengingsaanvraag opgestart
	Belfius	20	Akkoord om te verlengen tot Q2 2028

### Financieringskost en hedge ratio

Na de piek van de financieringskost in Q1 2024 is de daling ingezet, momenteel op 3,14% (vs. 3,18% per Q1 2024). De gemiddelde financieringskost zal nog verder dalen, aangezien de terugbetaling van de bridge loan nog niet volledig verwerkt werd in de cijfers per 30 juni 2024. De gemiddelde looptijd van de uitstaande leningen is gestegen tot 4,60 jaar. De hedge ratio per H1 2024 bedraagt 91% en loopt over een periode van 5,9 jaar. Er wordt eveneens verwezen naar Hoofdstuk 5.9.8 van het Halfjaarverslag 2024 voor een verdere opdeling van de schulden volgens maturiteit.

### Interest cover ratio (ICR)

ICR is verbeterd tot 2,54 per 30 juni 2024 (vs. 2,52 per Q1 2024) als gevolg van het gerealiseerde desinvesteringprogramma en daaraan gekoppelde schuldafbouw. Ook de inbrengen in natura en daaraan gekoppelde kapitaalverhogingen zullen de ICR verder verbeteren.

### Net debt/EBITDA (adjusted)

De Net debt/EBITDA (adjusted) per H1 2024 bedraagt 12,65. Voor de volledige berekening zie Hoofdstuk 5.8 in het Halfjaarverslag 2024 (Alternatieve Prestatie Indicatoren (APM's)). De Net debt/EBITDA is geen convenant.

## 5. Publicatie halfjaarlijks financieel verslag

Voor het volledige verslag, inclusief een volledige operationele & corporate update, verwijzen we naar het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2024 dat vandaag is gepubliceerd en beschikbaar is op de website van Xior ([Nederlands](#) & [Engels](#)).

### Kerncijfers H1 2024

Geconsolideerde winst- en verliesrekening (In KEUR)	30.06.2024	30.06.2023
Nettohuurresultaat	83.273	69.310
Vastgoedresultaat	85.646	68.578
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	61.872	44.477
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	-18.518	-10.291
EPRA winst <sup>5</sup> – deel van de groep	41.341	32.202
EPRA winst – deel van de groep <sup>5</sup> na correctie IFRIC 21	44.596	34.929
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) <sup>5</sup>	21.048	-22.528






<sup>5</sup> Xior Student Housing NV gebruikt alternatieve prestatie maatstaven (APM's) om haar operationele prestaties te meten en te monitoren. De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die vanaf 3 juli 2016 van toepassing zijn voor het gebruik en de uitleg van alternatieve prestatie maatstaven. In Hoofdstuk 5.8 van het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2024 zijn de concepten opgenomen die Xior als APM's beschouwt. De APM's zijn gemarkeerd met<sup>5</sup> en gaan vergezeld van een definitie, een doelstelling en een reconciliatie, zoals vereist door de ESMA-richtlijn.



Herwaardering van financiële instrumenten (niet-effectieve renteaftrekkingen)	12.793	-5.003
Aandeel in het resultaat van joint ventures	0	138
Uitgestelde belastingen	-3.802	3.874
Nettoresultaat (IFRS)	71.486	8.909

Portefeuille-update	30.06.2024	31.12.2023
Aantal verhuurbare studentenunits	19.573	19.673
Aantal landen	8	8

Geconsolideerde balans (In KEUR)	30.06.2024	31.12.2023
Eigen vermogen	1.604.896	1.517.667
Eigen vermogen – deel van de groep	1.603.766	1.516.890
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen <sup>6</sup>	3.234.548	3.212.855
Loan-to-value	51,69%	52,40%
Loan-to-value incl. inbreng LivinnX	51,35%	
Schuld ratio (Wet gereguleerde vastgoedondernemingen) <sup>7</sup>	51,32%	52,88%
Schuld ratio incl. inbreng LivinnX	50,96%	
Schuld ratio met earn-out in eigen vermogen (incl. impact LivinnX)	50,43%	51,87%

Kerncijfers per aandeel (In €)	30.06.2023	30.06.2023
Aantal aandelen	41.127.830	35.618.161
Gewogen gemiddelde aantal aandelen <sup>8</sup>	39.390.997	35.072.965
EPRA winst <sup>9</sup> per aandeel 	1,05	0,92
EPRA winst <sup>9</sup> per aandeel  – deel van de groep	1,05	0,92
EPRA winst <sup>9</sup> per aandeel  na correctie IFRIC 21	1,13	1,00
EPRA winst <sup>9</sup> per aandeel  – deel van de groep na correctie IFRIC 21	1,13	1,00
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 	0,53	-0,64
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten	0,32	-0,14

<sup>6</sup> De reële waarde van de vastgoedbeleggingen is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, exclusief de transactiekosten (zie persbericht van BE-REIT Association van 10 november 2016). De reële waarde komt overeen met de boekwaarde onder IFRS.

<sup>7</sup> Berekend in overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 tot uitvoering van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

<sup>8</sup> Aandelen worden geteld vanaf het moment van uitgifte.

<sup>9</sup> Berekend op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

Nettoresultaat per aandeel (IFRS) <sup>9</sup>	1,81	0,25
Slotkoers aandeel	29,95	27,25
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) – deel van de groep	38,99	40,77

**Voor meer informatie kan u contact opnemen met:**

**Xior Student Housing NV**  
Frankrijklei 64-68  
2000 Antwerpen  
www.xior.be

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

**Xior Investor Relations**  
**Sandra Aznar**  
IR & ESG Director  
ir@xior.be  
T +32 3 257 04 89



## Over Xior Student Housing

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

Xior Student Housing is sedert 24 november 2015 vergund als openbare GVV naar Belgisch recht. De aandelen van Xior Student Housing zijn sedert 11 december 2015 genoteerd op Euronext Brussels (XIOR). Op datum van 30 juni 2024, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van ca. 3,2 miljard EUR. Meer informatie is beschikbaar op [www.xior.be](http://www.xior.be).

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

## Disclaimer

Dit persbericht bevat vooruitziende informatie, voorspellingen, overtuigingen, opinies en ramingen gemaakt door Xior, met betrekking tot de verwachte toekomstige prestatie van Xior en van de markt waarin zij actief is ('vooruitziende verklaringen'). Door hun aard impliceren vooruitziende verklaringen inherente risico's, onzekerheden en veronderstellingen, zowel algemeen als

specifiek, die gegrond leken op het moment dat ze werden gemaakt, maar die uiteindelijk wel of niet accuraat kunnen blijken en het risico bestaat dat de vooruitziende verklaringen niet zullen worden bereikt. Sommige gebeurtenissen zijn moeilijk te voorspellen en kunnen afhangen van factoren waarop Xior geen vat heeft. Bovendien gelden de vooruitziende verklaringen enkel op de datum van dit persbericht. Verklaringen in dit persbericht die gaan over voorbije trends of activiteiten, mogen niet worden beschouwd als een voorstelling dat dergelijke trends of activiteiten in de toekomst zullen blijven duren. Noch Xior, noch diens vertegenwoordigers, functionarissen of adviseurs, garanderen dat de parameters waarop de vooruitziende verklaringen zijn gebaseerd, vrij zijn van fouten, en niemand van hen kan voorstellen, garanderen of voorspellen dat de resultaten die door een dergelijke vooruitziende verklaring worden verwacht, daadwerkelijk worden bereikt. De werkelijke winsten, de financiële situatie, de prestatie of de resultaten van Xior kunnen bijgevolg aanzienlijk verschillen van de informatie vooropgesteld in of geïmpliceerd door vooruitziende verklaringen. Xior wijst nadrukkelijk elke verplichting of waarborg af om vooruitziende verklaringen publiekelijk te actualiseren of te herzien, tenzij wettelijk vereist. Dit persbericht werd opgesteld in het Nederlands en vertaald naar het Engels en Frans. In het geval van tegenstrijdigheden zal de Nederlandse versie primeren.