

'20



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, Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen).

Alternatieve prestatie maatstaven en de term “EPRA winst”

Alternatieve prestatie maatstaven (APM's) zijn maatstaven die Xior Student Housing NV hanteert om haar operationele performantie te meten en op te volgen. De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn sinds 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatie maatstaven. De begrippen die Xior beschouwt als APM's zijn opgenomen in **hoofdstuk 5.8 van dit Haljaarverslag**. 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.



ROXI ALMA
BRUSSEL

Inhoud

1	GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS PER 30 JUNI 2020	8
2	TUSSENTIJD BEHEERVERSLAG	14
2.1	Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste halfjaar van 2020	15
2.1.1	Geconsolideerde balans	17
2.1.2	Samenstelling van de schulden	18
2.2	Gegevens overeenkomstig het EPRA referentiesysteem	20
2.2.1	EPRA Key Performance Indicatoren	20
2.3	Transacties en verwezenlijkingen	23
2.3.1	Transacties en verwezenlijkingen tijdens de eerste jaarhelft van 2020	23
2.3.2	Transacties en verwezenlijkingen na de eerste jaarhelft van 2020.....	29
2.3.3	Update COVID-19 ("Coronacrisis")	29
2.4	Vooruitzichten voor de tweede jaarhelft van 2020	32
2.4.1	Groeivoorzichten voor de tweede jaarhelft van het boekjaar 2020	32
2.4.2	Vooruitzichten	32
2.5	Het aandeel Xior	35
2.5.1	Het aandeel op Euronext Brussels	35
2.5.2	Aandeelhouderschap	36
3	RISICO'S VOOR DE RESTERENDE MAANDEN VAN 2020	38
4	VASTGOEDVERSLAG	42
4.1	Vastgoedmarkt	43
4.1.1	De markt waar Xior actief is.....	43
4.2	Vastgoedportefeuille	45
4.2.1	Samenvatting van de portefeuille	45

4.2.2	Beschrijving en spreiding van de vastgoedportefeuille	46
4.2.3	Verslag van de Vastgoeddeskundigen Stadim, Cushman & Wakefield en CBRE per 30 juni 2020 ...	50
5	GECONSOLIDEERDE VERKORTE FINANCIËLE STATEN OVER HET EERSTE HALFJAAR VAN 2020	52
5.1	Geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening	53
5.2	Overzicht van het totaalresultaat	55
5.3	Verkorte geconsolideerde balans	56
5.4	Geconsolideerd mutatie-overzicht van het eigen vermogen	59
5.5	Geconsolideerd verkort kasstroomoverzicht	65
5.6	Toelichtingen	67
5.6.1	Grondslagen voor financiële verslaggeving - Algemeen	67
5.6.2	Consolidatie	67
5.7	Segmentinformatie	67
5.8	Alternatieve prestatie indicatoren (APM's)	70
5.9	Overige toelichtingen	76
5.9.1	Vastgoedresultaat	76
5.9.2	Resultaat op de portefeuille	78
5.9.3	Financieel resultaat	79
5.9.4	Vastgoedbeleggingen	80
5.9.5	Kapitaal	81
5.9.6	Resultaat per aandeel	83
5.9.7	Andere langlopende financiële verplichtingen	84
5.9.8	Financiële schulden	85
5.9.9	Financiële activa en verplichtingen	87
5.9.10	Transacties met verbonden partijen	88
5.9.11	Gebeurtenissen na balansdatum	88
5.9.12	Consolidatieperimeter	89
5.9.13	Schuldgraad	90
5.9.14	Rechten en verplichtingen buiten balans	92
5.9.15	Verslag van de Commissaris	92
5.9.16	Verklaring bij het halfjaarlijks financieel verslag	93
5.9.17	Toekomstgerichte verklaringen	93
6	IDENTITEITSKAART	96





01

Geconsolideerde kerncijfers per 30 juni 2020






Het eerste halfjaar van 2020 heeft betrekking op de periode van 1 januari 2020 tot 30 juni 2020.

De resultaten van het eerste halfjaar zijn als volgt:

- EPRA winst  van 0,74 EUR per aandeel¹ - 0,80 EUR per aandeel na correctie voor IFRIC 21
EPRA winst  - deel van de groep - van 0,73 EUR per aandeel¹ - 0,78 EUR per aandeel na correctie voor IFRIC 21
- EPRA winst  van 14.258 KEUR - 15.401 KEUR na correctie voor IFRIC 21
EPRA winst  - deel van de groep - van 13.995 KEUR - 15.138 KEUR na correctie voor IFRIC 21
- EPRA NAV  per aandeel van 35,52 EUR t.o.v. 35,96 EUR per 31 december 2019
IFRS NAV  per aandeel van 31,47 EUR t.o.v. 32,71 EUR per 31 december 2019
IFRS NAV  - deel van de groep - per aandeel van 30,54 EUR t.o.v. 31,90 EUR per 31 december 2019
- Nettohuurresultaat van 27.293 KEUR over H1 2020
- Nettoresultaat (IFRS) over H1 2020 van -9.079 KEUR
- Schuldgraad van 53,12% t.o.v. 45,67% per 31 december 2019
- Bezettingsgraad van 98,04% t.o.v. 98,08% voor H1 2019
- Vastgoedportefeuille stijgt tot 1.367 miljoen EUR, d.i. een stijging van 15% t.o.v. 31 december 2019. Indien alle acquisities en herontwikkelingen in de gecommitteerde pipeline gerealiseerd worden, stijgt de portefeuille naar ca. 1.800 miljoen EUR, met bijna 15.000 verhuurbare studentenunits.

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

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Geconsolideerde resultatenrekening	30/06/2020	30/06/2019
Nettohuurresultaat	27.293	20.896
Vastgoedresultaat	26.834	20.441
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	18.945	15.135
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	-4.018	-3.087
EPRA winst 	14.258	10.530
EPRA winst na correctie IFRIC 21 	15.401	11.380
EPRA winst – deel van de groep 	13.995	10.530
EPRA winst – deel van de groep – na correctie IFRIC 21 	15.138	11.380
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 	-14.375	3.025
Herwaardering financiële instrumenten (niet-effectieve rente-indekkingen)	-8.477	-10.744
Aandeel in het resultaat van joint ventures	-479	101
Uitgestelde belastingen	261	-611
Nettoresultaat (IFRS)	-9.079	2.301

Aantal verhuurbare studentenunits	30/06/2020	30/06/2019
Studentenunits	8.991	5.795



Cijfers zijn in duizenden EUR.


Geconsolideerde balans	30/06/2020	31/12/2019
Eigen vermogen	607.201	625.808
Eigen vermogen – deel van de groep	589.201	610.428
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen ²	1.367.082	1.190.791
Schuldgraad (GVV-Wet) ³	53,12%	45,67%

² Reële waarde of "Fair value" van de vastgoedbeleggingen is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, waarvan de transactiekosten (cfr. Persbericht van de BE-REIT Association van 10 november 2016) zijn afgetrokken. De reële waarde stemt overeen met de boekwaarde onder IFRS.

³ Berekend volgens het K.B. van 13 juli 2014 in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

Cijfers zijn in EUR.

Kerncijfers per aandeel	30/06/2020	30/06/2019
Aantal aandelen	19.295.291	14.349.847
Gewogen gemiddelde aantal aandelen ⁴	19.295.291	13.961.809
EPRA winst per aandeel (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen) 	0,74	0,75
EPRA winst – na correctie IFRIC 21	0,80	0,82
EPRA winst per aandeel – deel van de groep	0,73	0,75
EPRA winst per aandeel – deel van de groep – na correctie IFRIC 21	0,78	0,82
Resultaat op de portefeuille per aandeel (IAS 40) (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen) 	-0,74	0,22
Herwaardering financiële activa en passiva per aandeel (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen)	-0,44	-0,77
Nettoresultaat per aandeel (IFRS) (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen)	-0,47	0,16
Slotkoers van het aandeel	47,65	45,80
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) (op basis van het aantal uitstaande aandelen)	31,47	29,44
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) (op basis van het aantal uitstaande aandelen) – deel van de groep	30,54	29,44

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 .

⁴ Aandelen worden meegerekend vanaf het moment van uitgifte.



Oudergemlaan
BRUSSEL



KSV II
BRUSSEL



02

Tussentijds beheerverslag

2.1

TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATEN OVER HET EERSTE HALFJAAR VAN 2020

Het nettohuurresultaat bedraagt 27.293 KEUR in het eerste halfjaar van 2020 t.o.v. 20.896 KEUR in het eerste halfjaar van 2019. Dit is een stijging van 31%. Dit nettohuurresultaat zal in de loop van 2020 nog toenemen, vermits enkele panden in aanbouw of verbouwing zijn die pas vanaf september 2020 of oktober 2020 huurinkomsten zullen opleveren of net zijn aangekocht en dus pas volledig tot het resultaat zullen bijdragen in de tweede jaarhelft.

Dit betreft voornamelijk volgende panden:

- Lutherse Burgwal, Den Haag: verbouwingen zijn bijna afgerond, huurinkomsten zullen gradueel toenemen in de loop van Q3 en Q4 2020;
- Katzensprung, Vaals: het gebouw werd midden juni 2020 verworven door Xior, huurinkomsten vanaf 19 juni 2020;
- Amro Granada, Granada: het gebouw werd opgeleverd midden juni, huurinkomsten vanaf 18 juni 2020;
- U.Hub Benfica: het gebouw wordt over de zomer opgeleverd en zal vanaf september huurinkomsten opleveren;
- U.Hub Saõ João: het gebouw wordt over de zomer opgeleverd en zal vanaf september huurinkomsten opleveren.

Verder is er ook nog het hostel te Gent, die momenteel omgevormd wordt tot Roxi Gent en die in de loop van Q4 wordt opgeleverd en opnieuw huur zal genereren.

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 98,04% over het eerste halfjaar van 2020 t.o.v. 98,08% over het eerste halfjaar van 2019.

Het vastgoedresultaat bedraagt 26.834 KEUR per 30 juni 2020 (20.441 KEUR per 30 juni 2019) en het operationeel vastgoedresultaat bedraagt 22.076 KEUR (16.843 KEUR per 30 juni 2019). De vastgoedkosten (4.758 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 onroerende voorheffing en taksen op het Nederlands vastgoed.

Ten gevolge van de toepassing van de boekhoudkundige regel 'IFRIC 21 Heffingen' (die werd ingevoerd sinds boekjaar 2015) werd in de cijfers per 30 juni 2020 een voorziening opgenomen voor het volledige jaar 2020 voor wat betreft onroerende voorheffing, Nederlandse taksen op vastgoed, taksen op tweede verblijven en de zogenaamde 'abonnementstaks'. Dit heeft een grotere negatieve impact op het resultaat van het eerste halfjaar van 2020, vermits deze kosten niet gespreid worden over de verschillende kwartalen maar volledig ten laste worden genomen in het eerste kwartaal. Deze boekhoudkundige verwerking wordt uitgevlakt over het volledige boekjaar. 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 van het eerste halfjaar van 2020 verhogen ten belope van een bedrag van 1.143 KEUR. In die hypothese zou de EPRA winst  15.401 KEUR bedragen.

De algemene kosten bedragen 3.155 KEUR t.o.v. 1.733 KEUR per 30 juni 2019. De toename is voornamelijk toe te schrijven aan een verhoging van de "abonnementstaks" ten gevolge van de kapitaalverhoging van 2019, een toename in de personeelskosten door aanwerving van extra personeel op HQ en adviseurskosten (juristen, taks adviseurs, compliance) in de verschillende landen.

Met toepassing van artikel 6 van de GVV-wet verleent Stubis, een 100% dochter van Xior Student Housing NV, beperkte vastgoeddiensten aan derden. De ontvangen vergoeding voor beheer aan derden bedraagt 24 KEUR.

Het portefeuilleresultaat voor het eerste halfjaar bedraagt -14.375 KEUR (3.025 KEUR per 30/06/2019). Gedurende het eerste halfjaar van 2020 werd er nieuw vastgoed verworven door middel van aandelenovernames. Anderzijds werd er mbt bepaalde historische acquisities een finale kooprijfsafrekening gedaan, de impact hiervan werd eveneens in overig portefeuilleresultaat geboekt.

Het vastgoed werd verworven aan een conventionele waarde (de aanschaffingswaarde overeengekomen tussen partijen), die verschillend was van de reële waarde.

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

De variatie in de reële waarde tussen 1 januari 2020 en 30 juni 2020 werd geboekt onder negatieve of positieve variatie op vastgoedbeleggingen. Netto was er een negatieve variatie op vastgoedbeleggingen (2.362 KEUR).

Het financieel resultaat bedraagt -12.495 KEUR (-13.832 KEUR per 30/06/2019). Dit resultaat bevat voornamelijk de interesten op de leningen (2.107 KEUR), kosten van IRS (1.293 KEUR), bankkosten en andere commissies (575 KEUR). Als resultaat van de toename van de vastgoedportefeuille is er een toename in de netto interestkosten. Deze kosten bevatten ook de negatieve marktwaarde van de indekkingsinstrumenten (-8.477 KEUR). De marktwaarde van deze indekkingsinstrumenten wordt rechtstreeks in de resultatenrekening geboekt. De gemiddelde financieringskost bedraagt 1,99% voor het eerste halfjaar van 2020 (1,97% per 30/06/2019).

Het resultaat voor belastingen bedraagt -8.664 KEUR. Vennootschapsbelastingen bedragen 669 KEUR. Dit betreft voornamelijk de belastingen op het resultaat van de vaste inrichting in Nederland, de Nederlandse dochtervennootschappen en de belastingen op de Spaanse dochtervennootschappen. Anderzijds werden er provisies voor uitgestelde belastingen tegengeboekt ten belope van 261 KEUR.

Het nettoresultaat bedraagt -9.079 KEUR (2.301 KEUR per 30/06/2019), en bevat – naast EPRA winst – ook de negatieve impact van de variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille voor een bedrag van 2.362 KEUR, het resultaat van het eerste consolidatieverschil op de acquisities van H1 (-12.273 KEUR), de negatieve impact van de reële waarde van financiële activa en passiva voor 8.477 KEUR, het aandeel in het resultaat van de joint ventures (-479 KEUR) en de positieve impact van de uitgestelde belastingen m.b.t. IAS correcties voor 261 KEUR per 30 juni 2020.

De EPRA winst bedraagt 14.258 KEUR (10.530 KEUR per 30/06/2019). Voor de berekening van de EPRA winst per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen (in functie van de respectievelijke dividendgerechtigheid) per 30 juni 2020, zijnde 19.295.291.

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2020	Per aandeel	30/06/2019
EPRA winst	14.258	0,74	10.530
EPRA winst – na correctie voor IFRIC 21	15.401	0,80	11.388
EPRA winst – deel van de groep	13.995	0,73	10.530
EPRA winst – na correctie voor IFRIC 21 – deel van de groep	15.138	0,78	11.388

2.1.1 GECONSOLIDEERDE BALANS

Op 30 juni 2020 bestaat de portefeuille uit 8.991 verhuurbare studentenunits. Dit resulteert in een waardering van de vastgoedportefeuille ten belope van 1.367.082 KEUR per 30 juni 2020, wat een stijging van 15% of 176.291 KEUR vertegenwoordigt t.o.v. 31 december 2019 (1.190.791 KEUR). Deze stijging vloeit voornamelijk voort uit de acquisitie van Boschdijk Veste te Eindhoven, Project PXL te Hasselt, Amro Granada te Granada en de acquisitie van XL Fund met zijn dochtervennootschappen. Voor het overige werd er verder verbouwd aan de Lutherse Burgwal gelegen te Den Haag en wordt het hostel te Gent verbouwd tot Roxi Gent.

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

Indien alle acquisities en projecten die momenteel in de gecommitteerde pipeline zitten gerealiseerd worden, zet deze stijging zich verder naar een vastgoedportefeuille van ca. 1.800 miljoen euro, met bijna 15.000 verhuurbare studentenunits.

Per 30 juni 2020 bestaat de portefeuille uit 112 panden (incl. committed pipeline) met 14.896 studentenkoten, waarvan 6.069 units, of 40%, nog in aanbouw waren of nog moeten worden gereconverteerd naar studentenkoten. De panden die dienen gereconverteerd te worden naar studentenunits zullen vanaf 2020/2023 volledig bijdragen in het huurresultaat. Momenteel genereren bepaalde van deze panden huurinkomsten uit de verhuur van kantoren.

De vlottende activa bedragen 41.991 KEUR en zijn gestegen met 21.046 KEUR t.o.v. 31 december 2019. Deze stijging is voornamelijk te wijten aan een tijdelijke toename van de cash positie (18.335 KEUR).

Ze betreffen voornamelijk:

- Nog te innen handelsvorderingen (1.392 KEUR): voornamelijk nog te ontvangen huurgelden. Dit bedrag bevat een vordering op een van onze retail-huurders (non-core). Deze huurder heeft WCO aangevraagd. Per 30 juni 2020 werd er nog geen provisie opgenomen voor deze vordering, daar we momenteel nog in onderhandeling zijn met de huurder omtrent de betaling van de vordering;
- Andere vorderingen: dit betreft voornamelijk de aandeelhouderstening Promgranjo (4.295 KEUR), een voorschot op een acquisitie (6.000 KEUR) en een vooruitbetaling aan een leverancier;
- Vorderingen m.b.t. belastingen (2.226 KEUR): dit betreft vnl. voorafbetalingen voor Nederlandse vennootschapsbelastingen en terug te vorderen BTW;
- Saldo op de bankrekeningen (18.335 KEUR).

Overlopende rekeningen voor 3.562 KEUR betreffen voornamelijk over te dragen kosten m.b.t. het vastgoed (1.000 KEUR), verkregen huuropbrengsten (475 KEUR) en over te dragen algemene kosten (370 KEUR).

Het eigen vermogen – deel van de groep – bedraagt 589.201 KEUR per 30 juni 2020 (610.428 KEUR per 31/12/2019).

De nettoactiefwaarde per aandeel (EPRA NAV) nam af met 1,2 % op 30 juni 2020 tot 35,52 EUR t.o.v. 35,96 EUR per 31 december 2019.

De lange termijn verplichtingen zijn toegenomen met 212.184 KEUR t.o.v. 31 december 2019. Als resultaat van de acquisities van de eerste jaarhelft werd getrokken op bestaande en nieuwe kredietlijnen en steeg de schuldgraad van 45,67% per 31 december 2019 naar 53,12% per 30 juni 2020.

Andere langlopende verplichtingen betreffen voornamelijk de put optie op de resterende 20% van de aandelen van Mosquera Directorship (EUR 19 miljoen). Deze verplichting werd geboekt in 2019 t.o.v. het eigen vermogen (in mindering van het eigen vermogen – IFRS verplichting), hetgeen een negatieve impact heeft op de NAV per aandeel. Bij de uitoefening van de optie zal dit negatief bedrag in eigen vermogen tegen geboekt worden tov de minderheidsbelangen.

De kortlopende verplichtingen bedragen 76.152 KEUR. Dit is een stijging van 7.467 KEUR t.o.v. 31 december 2019. Dit is voornamelijk te wijten aan een toename in de handelsschulden. Dit betreft facturen van lopende bouwwerkzaamheden die per 30 juni 2020 nog niet opeisbaar waren. De vennootschap zorgt voor een strikte opvolging van de openstaande schulden teneinde de schuldgraad van de vennootschap onder controle te houden.

De kortlopende verplichtingen bestaan voornamelijk uit korte termijn leningen (deel van de lening van Stratos KVK NV – 424 KEUR en de lening van I Love Vols BV – 688 KEUR), de openstaande leveranciersschulden (8.194 KEUR), voorschotten ontvangen van huurders (2.253 KEUR), BTW-, belasting- en sociale schulden (2.912 KEUR), waarborgen ontvangen van huurders (5.344 KEUR), nog te betalen overdrachtsbelastingen en opstalvergoedingen (1.760 KEUR), nog te betalen prijs m.b.t. de resterende aandelen van de joint ventures (46.807 KEUR) en overlopende rekeningen voor 4.791 KEUR. De overlopende rekeningen betreffen voornamelijk over te dragen huuropbrengsten (819 KEUR), toe te rekenen kosten vastgoed (1.434 KEUR), toe te rekenen interesten (1.781 KEUR) en toe te rekenen algemene kosten (605 KEUR).

2.1.2 SAMENSTELLING VAN DE SCHULDEN

Xior groep had voor 690.432 KEUR lange termijn schulden opgenomen per 30 juni 2020. Dit bedrag is samengesteld uit kredietlijnen bij ING België NV (136 MEUR), Belfius Bank NV (146 MEUR), KBC Bank NV (80 MEUR), BNP Paribas Fortis (100 MEUR), Argenta Spaarbank NV (70 MEUR), Caisse d'Epargne/Natixis (150 MEUR), ABN Amro (35 MEUR), Banque de Luxembourg (25 MEUR), vdk bank (10 MEUR), Bank Nagelmackers (10 MEUR), Pensio B green loan (10 MEUR) en USPP Green Bond obligatielening (100 MEUR). Het niet opgenomen gedeelte van de kredietlijnen bedroeg 178.000 KEUR. Er zijn geen kredieten die binnen een periode van 12 maanden op vervaldag komen. Ten gevolge van de overname van de vennootschap Stratos KVK NV heeft de groep een krediet waarop periodieke aflossingen rusten. In de komende 12 maanden moet 850 KEUR aan kapitaal terugbetaald worden. Ten gevolge van de acquisitie van XL Fund met dochtervennootschappen werden er lange termijnleningen voor een bedrag van 38.261 KEUR mee overgenomen. In de komende 6 maanden moet 688 KEUR aan kapitaal terugbetaald worden. Per 30 juni 2020 beschikte Xior over 871 MEUR kredietlijnen.

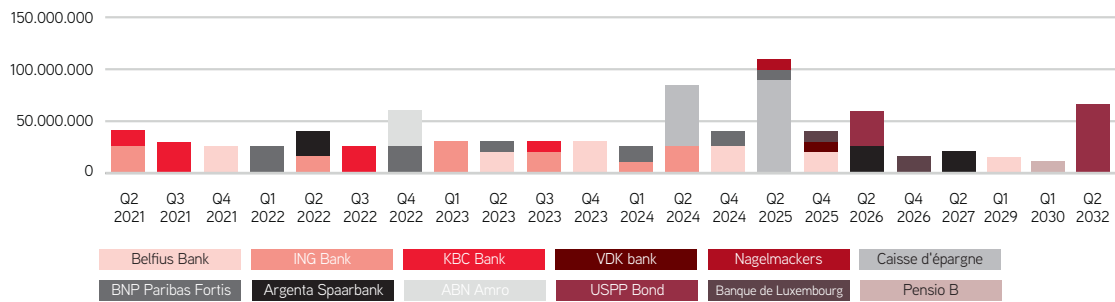
De belangrijkste convenanten die de vennootschap in het kader van deze financieringsovereenkomsten moet respecteren, betreffen het naleven van een schuldratio (berekening volgens het GVV-KB) die steeds kleiner moet zijn dan 60%, een interest coverage ratio die groter moet zijn dan 2,5 en een indekking van minimum 70% van de financieringsschulden. De ICR bedroeg 3,45 voor H1 2020.

Op 30 juni 2020 waren de opgenomen kredietlijnen ingedekt via Interest Rate Swaps voor 66% en waren er nog eens 22% aan vastrentende leningen. De gemiddelde looptijd van de IRS'en en vastrentende leningen bedroeg 7,39 jaar per 30 juni 2020.

De totale marktwaarde van de indekkingen was negatief voor een bedrag van 25.953 KEUR, hetgeen een daling betekent van 10.486 KEUR t.o.v. de marktwaarde per 31 december 2019. Deze waardedaling heeft een negatieve invloed op het nettoresultaat per 30 juni 2020 (-8.477 KEUR). Bij de acquisitie van XL Fund is er een IRS mee overgenomen, de waarde van deze IRS is negatief en is mee opgenomen in de balans-positie, echter de impact is niet via het resultaat geboekt, maar is deel van de openingsbalans die werd opgenomen.

Per 30 juni 2020 bedroeg de gemiddelde looptijd van de gecommiteerde leningen 4,45 jaar (4,08 jaar per 31 december 2019). De vennootschap sloot steeds financieringscontracten af met een minimum looptijd van 3 jaar. Er wordt verwezen naar **Hoofdstuk 5.9.8 van dit Haljaarverslag** voor een opdeling van de schulden volgens maturiteit.

Vervaldagen van de leningen (juni 2020)



De lening die werd mee overgenomen bij de acquisitie van Stratos KVK NV houdt een kwartaalaflossing in van ca. 220 KEUR t.e.m. Q2 2031. De lening die werd mee overgenomen van I Love Vols B.V. houdt een semestriële aflossing in van ca. 688 KEUR tem Q1 2029 en een bullet aflossing voor het restant van de lening in Q1 2029. Deze werden niet opgenomen in de grafiek hierboven, daar deze dan niet meer leesbaar zou zijn.

2.2

GEGEVENS OVEREENKOMSTIG HET EPRA REFERENTIE-SYSTEEM⁵

2.2.1 EPRA KEY PERFORMANCE INDICATOREN

Deze gegevens worden niet vereist door de GVV-regelgeving. De commissaris is nagegaan of de ratio's "EPRA winst", "EPRA NAW" en "EPRA NNAW" werden berekend volgens de definities hernomen in de "EPRA Best Practice Recommendations" en of de financiële gegevens die gebruikt werden in de berekening van deze ratio's overeenstemmen met de boekhoudkundige gegevens die in de geconsolideerde financiële staten zijn opgenomen.

	Definitie	in KEUR	EUR per aandeel
EPRA winst	Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.	14.258	0,74
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.	685.376	35,52
EPRA NNAW	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de (i) reële waarde van de financiële instrumenten, (ii) de reële waarde van schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.	607.201	31,47
			%
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten.		29,5% ⁶
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten.		28,3% ⁷

⁵ Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practice Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association).
Zie ook www.epra.com.

⁶ EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten) na correctie voor IFRIC 21 bedraagt 25,4%.

⁷ EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten) na correctie voor IFRIC 21 bedraagt 24,1%.

EPRA winst per aandeel	30/06/2020	30/06/2019
Nettoresultaat	-9.079	2.301
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	2.362	-4.462
Ander portefeuilleresultaat	12.273	1.437
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	8.956	10.644
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties	-254	611
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	19.295.291	13.961.809
EPRA winst per aandeel	0,74	0,75
EPRA winst per aandeel – deel van de groep	0,73	0,75
Impact IFRIC 21	1.143	858
EPRA winst per aandeel na correctie IFRIC 21	0,80	0,82
EPRA winst per aandeel na correctie IFRIC 21-deel van de groep	0,78	0,82

EPRA NAW	30/06/2020	31/12/2019
Nettoactiefwaarde volgens de jaarrekening	607.201	625.808
Uit te sluiten:		
Reële waarde van de financiële instrumenten	25.953	15.467
Uitgestelde belastingen	52.222	46.813
EPRA NAW	685.376	688.088
EPRA NAW – deel van de groep	667.376	672.707
EPRA NAW (EUR/aandeel)	35,52	35,96
EPRA NAW – deel van de groep (EUR/aandeel)	34,59	35,16

EPRA NNAW	30/06/2020	31/12/2019
EPRA NAW	685.376	688.088
Toe te voegen:		
Reële waarde van de financiële instrumenten	-25.953	-15.467
Uitgestelde belastingen	-52.222	-46.813
EPRA NNAW	607.201	625.808
EPRA NNAW (EUR/aandeel)	31,47	32,71
EPRA NNAW – deel van de groep	589.201	610.427
EPRA NNAW – deel van de groep (EUR/aandeel)	30,54	31,90

EPRA kost ratio	30/06/2019	30/06/2018
Algemene kosten	3.155	1.733
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	205	14
Vastgoedkosten	4.758	3.598
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)	8.118	5.345
Leegstandskosten	347	199
EPRA kosten (excl. leegstandskosten)	7.771	5.146
Bruto huurinkomsten	27.499	20.910
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	29,5%	25,6%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	28,3%	24,6%
Impact IFRIC 21	1.143	858
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten) na correctie IFRIC 21	25,4%	21,5%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten) na correctie IFRIC 21	24,1%	20,5%

2.3

TRANSACTIES EN VERWEZENLIJKINGEN

2.3.1 TRANSACTIES EN VERWEZENLIJKINGEN TIJDENS DE EERSTE JAARHELFT VAN 2020

2.3.1.1 Algemeen

Xior heeft na de gerealiseerde groei in 2019, ook in de eerste jaarhalf van 2020 volop gebouwd aan de verdere groei van de vastgoedportefeuille. Xior streeft bij de implementatie van haar groeistrategie naar een evenwichtige groei van zowel het eigen als vreemd vermogen met een gezonde combinatie van verschillende financieringsbronnen waarbij de schuldgraad onder controle wordt gehouden en ook een winstgroei op het aandeel wordt vooropgesteld. Zo heeft Xior in juni 2020 alweer een inbreng in natura kunnen realiseren. Indien alle acquisities en herontwikkelingen in de gecommitteerde pipeline zouden worden gerealiseerd, stijgt de portefeuille naar ca. 1.800 miljoen EUR, met bijna 15.000 units.

Ook het operationele en financiële beheer verdienen zoals steeds de continue aandacht van de Raad van Bestuur en het management.

2.3.1.2 Acquisities in eerste jaarhalf⁸

Gedurende de eerste jaarhalf heeft Xior verschillende acquisities voltooid waarvan de belangrijkste aspecten zoals destijds aangekondigd hieronder worden hernomen.

Lancering 'XL fund': een samenwerking tussen Xior (90%) en Life (10%)

Op 18 juni 2020 heeft Xior de lancering aangekondigd van 'XL Fund': een samenwerking tussen Xior en vastgoedontwikkelaar LIFE (met een verdeling 90% Xior – 10% LIFE). Het XL Fund zal van bij het startschot een aanzienlijke portefeuille omvatten bestaande uit 6 verschillende studentenresidenties en –projecten op diverse locaties in België en Nederland. Deze projecten werden allen door LIFE ontwikkeld of zijn nog in ontwikkeling, voor een totaal verwachte investeringswaarde van ca. EUR 155 miljoen met een gemiddeld verwacht bruto rendement van 5,83%. Xior realiseert hiermee in één klap een belangrijke stap in de verdere uitrol van haar groeiplan en verstevigt haar positie fors in haar historische thuismarkt. Het XL Fund vormt daarnaast ook een platform voor verdere potentiële samenwerking tussen beide partijen om de portefeuille in België en Nederland verder uit te breiden.

Xior heeft een optie op de resterende 10% van de aandelen van XL Fund (2.481 KEUR).

Katzensprung – Vaals (Nederland)

Deze bestaande en reeds operationele studentenresidentie bevindt zich vlakbij het drielandenpunt van Nederland, België en Duitsland en groeide uit de vraag van de universiteit van Aken naar meer studentenhuysvesting en de wens van de stad Vaals om een antwoord te bieden aan de bestaande schaarste. Deze locatie, gericht op studenten aan de Duitse universiteit van Aken, maar gelegen nét over de grens in Nederland, biedt de studenten het voordeel gebruik te kunnen maken van het Nederlandse huursubsidiesysteem, wat de populariteit van deze



⁸ De investeringswaarde ligt in lijn met de schattingen bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige.

bestemming verklaart. Deze moderne residentie (opgeleverd in 2017) beschikt over 461 studentenkamers en is gelegen aan de Sneeuwberglaan in Vaals, Nederland. Het is de ideale plek voor studenten om te wonen op een groene site, met alle voordelen van een dichtbij gelegen stad. De residentie biedt de studenten diverse faciliteiten waaronder studeer- en ontspanningsruimtes, een wasbar en parkeergelegenheid.

Dit project wordt in volle eigendom aangehouden door de projectvennootschap die wordt overgenomen (waarmee ook het lokale operationele team overkomt). De verwachte investeringswaarde bedraagt EUR 38.500.000, met een verwacht bruto rendement van 6,17%. Deze residentie kent sinds de opening een zeer hoge bezettingsgraad, verder ondersteund door een huurgarantie door LIFE gedurende 18 maanden vanaf de overdracht berekend op een bezettingsgraad van 98%.

Prince – Antwerpen (België)

Het tweede project dat wordt ingebracht in het XL Fund betreft de herontwikkeling van de oude studentenhome Ten Prinsenhove Antwerpen. Het project zal opgeleverd worden eind 2020 - begin 2021, op basis van een erfpacht van 50 jaar, waardoor het nog deels voor het volgende academiejaar verhuurd kan worden. Het Prince project bevindt zich in het hartje van de studentenbuurt in Antwerpen en torent met zijn 12 verdiepingen ver boven alle omliggende panden uit. De residentie telt 156 units en zal over alle moderne faciliteiten beschikken waaronder een 360° skybar, fitness, wasbar, leefkamer, gemeenschappelijke keukens, yogaruimte, meeting- en studieruimte en een dakterras. Zowel studenten, als gastprofessoren, zomerschoolstudenten, doctoraatstudenten en anderen zullen hier de komende jaren welkom zijn. De herontwikkeling van deze Antwerpse landmark, centraal op de stadscampus UAntwerpen kan aanzien worden als één van de laatste mogelijkheden om nieuwe studentenhuisvesting te realiseren in het centrum van Antwerpen. Naast het feit dat haar hoofdkwartier in Antwerpen is gevestigd, is Xior reeds jarenlang actief op de Antwerpse studentenverhuurmarkt, met andere residenties en een geoliede lokale verhuur- en beheerorganisatie, waardoor onmiddellijke schaalvoordelen gerealiseerd kunnen worden.



De verwachte investeringswaarde bedraagt EUR 18.750.000, met een verwacht bruto rendement van 5,24%. LIFE heeft een huurgarantie gegeven vanaf september 2021 voor een periode van 5 jaar, gebaseerd op een gemiddelde bezettingsgraad van 98%.

ARC – Luik (België)

De voormalige universiteitssite waar ARC onderdeel van uitmaakt, gelegen tussen het centrum van Luik en de campus Sart-Tilman van de Universiteit van Luik, is momenteel in volle transitie tot een dynamische site waar wonen, onderwijs en ontspanning elkaar vinden. Deze ontwikkeling betreft 232 loft-style units gericht op studenten en young professionals, aangevuld met maar liefst 2.000 m² aan gemeenschappelijke ruimtes waaronder een living, lees -en studieruimte, game -en cinemaruimte, fitness -en yogaruimte, wellness met stoombad, wasruimte en een skylounge met dakterras. De zonnepanelen, warmtepompen, gebalanceerd ventilatiesysteem en smart building technologie maken van deze residentie een voorbeeld van een volledig duurzaam gebouw.



Dit project wordt in volle eigendom aangehouden door de projectvennootschap die wordt overgenomen. De verwachte investeringswaarde bedraagt EUR 29.950.000, met een verwacht bruto rendement van 5,47%. Verwachte oplevering van het totale project is voorzien voor eind 2020, begin 2021. LIFE zal een gedeeltelijke huurgarantie voorzien tijdens de "ramp-up" periode van 2 jaar startend vanaf april 2021, waarbij LIFE het XL Fund zal ondersteunen met de opstart van de commercialisatie.

Dit topproject in de 'vurige' studentenstad Luik bevestigt opnieuw de wil van Xior om uit te breiden in Wallonië en zal het eerder aangekondigde project te Namen zelfs de loef afsteken als eerste operationele Xior pand ten zuiden van de taalgrens.

Felix – Antwerpen (België)

Momenteel doet deze site, omgeven door de parken van Wilrijk in een groene oase tussen Campus Groenenborger en Middelheimpark, dienst als campus Theologie en telt ze zo'n 120 sociale studentenkamers. De bestaande gebouwen van de hand van brutalist Paul Felix zijn beschermd en zullen grondig gerenoveerd worden. Daarnaast zal er bijkomende studentenhuisvesting gecreëerd worden wat het totaal aantal kamers op 203 zal brengen. Bovendien zal er geïnvesteerd worden in een grote gemeenschappelijke buitenruimte en centrale ontmoetingsplaats teneinde het gewenste campusgevoel te realiseren en een geïntegreerde community te creëren. Deze unieke site zal een naadloze aansluiting maken met de Campus Groenenborger van de UAntwerpen en een antwoord bieden op de steeds groeiende vraag naar studentenhuisvesting in Wilrijk.

Deze ontwikkeling zal gebeuren op basis van een erfpacht van 50 jaar. De verwachte investeringswaarde bedraagt EUR 17.440.000, met een verwacht bruto rendement van 5,81% en een bijkomende earn-out indien extra units zouden kunnen worden gerealiseerd op deze site. LIFE zal de bestaande sociale studentenunits gedurende een periode van 12 maanden op triple net basis huren van XL Fund. Verwachte oplevering van het totale project is voorzien voor 2022.



Campus 3 Eiken (Wilrijk)

Dit betreft een aankoopoptie voor een project gelegen te Campus 3 Eiken in Wilrijk. Van zodra de vergunning en administratieve afhandeling afgerond zijn, zal het project overgenomen worden en start de ontwikkeling van deze gloednieuwe residentie. Het project bevindt zich op een ideale locatie, volledig in lijn met de strategie van Xior en zal na oplevering onderdak bieden aan 387 studenten.

De verwachte investeringswaarde bedraagt EUR 33.805.000, met een verwacht bruto rendement van 5,70% en een bijkomende earn-out indien extra units zouden kunnen worden gerealiseerd op deze site. Verwachte oplevering van het totale project is voorzien voor 2022.

Met de drie nieuwe Antwerpse projecten, Prince, Felix en 3 Eiken bereikt het totale aantal studentenunits dat onder de Xior-vlag wordt uitgebaat in Antwerpen de kaap van 1.000 units.

Ariënsplein – Enschede (Nederland)

Connect-U/Ariënsplein te Enschede (Nederland) is voor Xior een uitstekende locatie vlakbij het stadscentrum en het openbaar vervoer. De aanwezigheid van de onderwijsinstelling Saxion (die deze site als strategisch beschouwt) maakt bovendien van de site een ideale uitvalsbasis voor studenten en de huisvesting ervan.

Op 12 maart 2018 sloot Xior reeds een akkoord over de verwerving van een studentencomplex bestaande uit 271 studentenkamers (en twee onderwijsruimtes die werden verhuurd aan Saxion Hogeschool), in het voormalige ziekenhuis gelegen aan het Ariënsplein⁹. Dit studentencomplex vormde een deel van een oude ziekenhuissite die door LIFE in verschillende fases wordt herontwikkeld tot een nieuwe stadscampus. Na deze aankoop van de eerste fase verwerft XL Fund nu de overige bouwdelen van dit ontwikkelingsproject en wordt de site van 55.000 m² in zijn geheel in één hand in volle eigendom herenigd wat het ontwikkelingstraject aanzienlijk kan vergemakkelijken. Deze overgebleven delen omvatten een herontwikkeling van onderwijsruimtes, bijkomende woonunits (young professionals), incubatoren, kantoren, co-working en ondersteunende functies. Samen met LIFE zal in de komende maanden het voor XL Fund strategisch deel (studentenhuisvesting, onderwijsruimtes en starterswoningen,...) binnen deze volledige site afgebakend worden en zullen niet-strategische delen klaargemaakt worden voor herontwikkeling en verkoop.

De acquisitie van het "strategische deel" zal, na afronding van de verkoop van de niet-strategische delen een verwacht aanvangsrendement hebben van ca. 6,28% voor een verwachte investeringswaarde van ca. EUR 16.000.000. De gerealiseerde marge op de verkoop van de niet-strategische delen zal 50/50 worden gedeeld tussen XL Fund en LIFE. De opleveringsdata en concrete invulling van de herontwikkeling dienen nog te worden bepaald.



⁹ Zie Persbericht van 12 maart 2018.

Kapitaalverhoging en uitgifte van nieuwe aandelen

Een deel van de vordering van LIFE op Xior die tot stand kwam naar aanleiding van de transactie, werd ingebracht in ruil voor 162.162 nieuwe aandelen Xior voor een totaal bedrag van EUR 7.499.992,50.

Acquisitie van ontwikkelingsproject in Hasselt

Op 18 mei 2020 heeft Xior op een toplocatie te Hasselt een ontwikkelingsproject met in totaal minimaal 157 units (definitief aantal te bepalen na beëindiging van het lopende vergunningstraject) verworven. Deze nieuw te bouwen studententoren van minimaal 10 verdiepingen is zeer strategisch gelegen te Hasselt, nl. op de campus van de Hogeschool PXL. Deze transactie zal, na de voorgenomen ontwikkeling en vergunning, een totale investeringswaarde hebben van ca. 17 miljoen euro en een verwacht aanvangsrendement van ca. 6,0%. De oplevering en ingebruikname is voorzien voor medio november 2020 waarmee een volledig nieuw en duurzaam complex toegevoegd wordt aan de portefeuille van Xior op een uitzonderlijke locatie in een bruisende studentenstad.

Acquisitie van een studentencomplex in Granada

Op 28 februari 2020 heeft Xior een akkoord gesloten, onder opschortende voorwaarden, over de verwerving van een nieuwe studentenresidentie gelegen te Granada (Andalusie). De voormalige 'colegio mayor', voorheen gekend als Loyola en gelegen op een strategische locatie op campus Cartuja van de Universiteit van Granada werd herontwikkeld en uitgebreid tot een residentie van 347 units (354 bedden). De oplevering en ingebruikname vond plaats in juni 2020, waarmee een gloednieuw complex werd toegevoegd aan de portefeuille van Xior in een van de belangrijkste studentensteden van Spanje. De operationele vennootschap van de verkoper en ontwikkelaar van het project, Amro Estudiantes, zal instaan voor de uitbating van de residentie gedurende de eerste 2 academiejaren op basis van een *triple net* huurcontract. Na deze periode van 2 jaar zal de uitbating overgenomen worden door Xior. De totale verwachte investeringswaarde voor Xior bedraagt 37 miljoen euro met een verwacht gestabiliseerd bruto rendement van ca. 7%. Deze acquisitie draagt bij aan de resultaten van Xior vanaf 18 juni 2020, de datum waarop de acquisitie effectief werd afgerond.

Acquisitie Eindhoven - 250 units

Op 30 januari 2020 heeft Xior een herontwikkelingsproject te Eindhoven verworven met naar verwachting 250 zelfstandige studentenunits. Deze transactie heeft een verwachte investeringswaarde van ca. EUR 32 miljoen en een verwacht aanvangsrendement van ca. 6,0%. De oplevering en ingebruikname is voorzien voor H2 2022, waarmee een volledig gerenoveerd complex toegevoegd wordt aan de portefeuille van Xior. Dit kantoorgebouw, bekend als Boschdijk Veste, zal worden getransformeerd tot een studentenresidentie voorzien van alle hedendaags comfort, bestaande uit naar verwachting 250 zelfstandige studentenkamers, diverse gemeenschappelijke ruimtes, een binnentuin, fietsparking, etc. Momenteel wordt dit gebouw als kantoor verhuurd en zal het nog inkomsten genereren gedurende de verwachte duur van het vergunningstraject. De vergunning zal worden aangevraagd en opgevolgd door de verkopers waarbij Xior over een terugkoopgarantie beschikt indien het vergunningstraject niet met succes kan worden afgesloten.

Afsluiting van bijkomende financieringscontracten

Uitgifte van een US green bond private placement van 100 miljoen euro

Op 9 april 2020 heeft Xior met succes haar eerste schuldkapitaalmarkttransactie afgerond door de ondertekening van de contractuele documentatie voor een uitgifte van 100 miljoen EUR aan Green Bonds via een US *private placement*. De obligaties werden geplaatst via een US *private placement* bij drie institutionele beleggers die behoren tot een grote internationale verzekeringsgroep. De obligaties vertegenwoordigen een nominaal bedrag van 100 miljoen EUR, verdeeld over een tranche van 34 miljoen EUR met een looptijd van 6 jaar en een tranche van 66 miljoen EUR met een looptijd van 12 jaar, met een coupon van 1,92% (voor de obligaties op 6 jaar) en 2,32% (voor de obligaties op 12 jaar). De obligaties werden uitgegeven onder het nieuwe *Green Finance Framework* van Xior, d.d. 13 maart 2020, waarop Xior een positieve Second Party Opinion verkreeg van Sustainalytics.

In de loop van Q1 2020 werd eveneens een nieuwe financieringsovereenkomst (Green Loan) afgesloten met Pensio B voor een bedrag van 10 MEUR en met een looptijd van 10 jaar.

Verlenging bestaande leningen

Eind december 2020 kwamen er 2 leningen voor in totaal 30 miljoen EUR op vervalddag. Onderhandelingen werden gevoerd met de 2 banken, ING en Belfius, en een akkoord werd bekomen om de leningen te herfinancieren tot 30/06/2024 en 31/12/2025 respectievelijk.

2.3.1.3 Jaarvergadering

Op 22 mei 2020 vond de jaarlijkse algemene vergadering van Xior Student Housing NV plaats, waarop onder meer de Jaarrekeningen over 2019 werden goedgekeurd. De Algemene Vergadering gaf onder meer haar goedkeuring aan de uitkering van een dividend van 1,30 EUR bruto of 0,91 EUR netto¹⁰ per aandeel.

2.3.1.4 Operationele werking

De operationele werking van Xior in de verschillende landen stond vanaf de tweede helft van het afgelopen halfjaar, vanzelfsprekend, volledig in het teken van het beheersen van en aanpassen aan de COVID-19 crisis, en dit op twee fronten.

In de eerste plaats ging de aandacht uit naar het nemen van de nodige maatregelen binnen onze residenties om de veiligheid, het comfort en het welzijn te verzekeren van onze gehele #xiorfamily, zowel onze medewerkers als onze huurders. Voor de medewerkers werd onmiddellijk (en naadloos) overgeschakeld op thuiswerk voor de overgrote meerderheid van de medewerkers in het toppunt van de crisis, waardoor de continuïteit van de operaties werd gewaarborgd en de diensten richting onze studenten bleven doorlopen terwijl de gezondheid van onze medewerkers werd gewaarborgd. Daarnaast werden in de verschillende landen alle operaties (van voedselvoorziening over schoonmaak tot herstellingen) aangepast aan de omstandigheden en zo ingericht dat zij doorlopend en in alle veiligheid konden worden aangeboden. Op die manier konden onze studenten in alle veiligheid in hun Xiorkot blijven. Bij de versoepeling van de maatregelen in de verschillende landen werd uiteraard alles zo ingericht (door middel van mondklappers, handgels, aangepaste communicatie en dergelijke) dat zij die de crisis thuis hadden doorgebracht, in alle veiligheid en rust konden terugkeren om hun examens af te leggen.

Aan de andere kant werden ook de verhuuractiviteiten voor het komende academiejaar, die typisch gezien in het tweede kwartaal gefaseerd op gang komen, eerst in de verschillende studentensteden in België en daarna in de andere landen, waar Xior actief is, ook aangepast aan de situatie. In eerste instantie werden de fysieke bezoeken (die vooral in België nog steeds een groot deel van het verhuurproces uitmaken) vervangen door "virtual tours" die door onze verhuurteams met inachtneming van de nodige veiligheidsmaatregelen werden gemaakt en online geplaatst, en virtuele "openkotdagen". Eens de maatregelen versoepeld werden, werd ook voor de huurders die op deze wijze een kot voor het komende academiejaar hadden gevonden, met inachtneming van de nodige veiligheidsmaatregelen een plaatsbezoek ingepland en uitgevoerd, om ervoor te zorgen dat iedereen tevreden was met zijn geboekte Xior-kamer. In de overige landen, waar de verhuur sowieso meer online gebeurt, werd volop deze kaart getrokken, en liep, net zoals in België, ook de herverhuur aan reeds bestaande Xior-studenten ver voor op een "normaal" verhuurseizoen.

Dit onuitgegeven verhuurseizoen heeft ons nogmaals overtuigd van de enorme kracht van onze stevig uitgebouwde, professionele organisatie, die door haar schaal, kennis van de lokale markt en enthousiaste medewerkers, snel en efficiënt heeft kunnen reageren en aanpassen aan de steeds wijzigende omstandigheden. Het sterkt ons ook in de overtuiging van het nut van ook in het nieuwe normaal meer dan ooit in te zetten op "ESG" waarden als veilige, *sustainable* en moderne gebouwen, het steeds blijven trainen in nieuwe technieken van onze medewerkers, en het steeds aanpassen en optimaliseren van onze organisatiestructuur teneinde alle evoluties op de voet te kunnen volgen en er steeds een passend antwoord op te kunnen bieden.

¹⁰ Rekening houdende met een bevrijdende roerende voorheffing van 30%.

2.3.1.5 Renteindekkingen

De Vennootschap hanteert een beleid waarbij het renterisico op haar lange termijn financieringen grotendeels wordt ingedekt ten belope van minstens 70%, hetzij via een vaste rentevoet die afgesloten wordt voor de ganse periode dat de overeenkomst loopt, hetzij via indekkingsinstrumenten van het type interest rate swap en forward rate agreement. Per 30 juni 2020 zijn 66% van de uitstaande leningen (met vlottende interestvoet – 90% rekening houdend met vastrentende leningscontracten) ingedekt via interest rate swap contracten. De indekkingspolitiek van de Vennootschap zal regelmatig geëvalueerd en desgevallend bijgestuurd worden (bijvoorbeeld met betrekking tot het type van instrumenten, de periode van dekking, enz.).

We verwijzen eveneens naar *Hoofdstuk 5.9.7 van dit halfjaarverslag*, voor wat betreft de waardering van deze afdekkingsinstrumenten per 30 juni 2020.

2.3.2 TRANSACTIES EN VERWEZENLIJKINGEN NA DE EERSTE JAARHELFT VAN 2020

2.3.2.1 Xior wint 'BrinkToren tender' op toplocatie te Amsterdam

Xior verwerft, na het winnen van een tender samen met DubbeLL en Mecanoo, een optie op een nieuw ontwikkelingsproject in Nederland, gelegen op een strategische locatie aan de noordzijde van het IJ in Amsterdam. De gemeente Amsterdam heeft de tender voor de allerlaatste hoogbouwkavel op Overhoeks gegund aan het team van Xior, bestaande, naast Xior zelf, uit DubbeLL-buurtontwikkelaars, Mecanoo Architecten, Merosch, Dakdokters, Pim Evers, WeDriveSolar, Van Rossum en Nelissen Ingenieurs, met hun inzending "BrinkToren". De BrinkToren wordt een echte eyecatcher met 28 verdiepingen (ca. 90 meter hoog) en zal na oplevering (uiterlijk verwacht in 2026) plaats bieden aan ca. 400 nieuwe bewoners. De totale netto investeringswaarde van deze ontwikkeling bedraagt voor Xior circa EUR 61 miljoen, met een verwacht marktconform aanvangsrendement.

2.3.3 UPDATE COVID-19 ("CORONACRISIS")

De versnelde verspreiding van Covid-19 ("coronavirus"), heeft de overheden aangezet tot maatregelen om de gezondheid van de burgers te beschermen en de verspreiding van het virus te vertragen. Ook bij Xior gaat de laatste maanden de aandacht in eerste instantie uit naar de gezondheid van haar studenten, haar teams en al haar stakeholders. De commerciële medewerkers proberen via alle technologische kanalen (virtuele tours, e-mails, "virtuele opendeurdagen") contact te houden met de huurders en de verhuuroperaties voort te zetten. Op dit moment schat Xior de risico's en haar positie dienaangaande als volgt in:

- **Financiering:** Per 30 juni 2020 bedraagt de schuldgraad 53,12%, wat ruimte laat voor financiering van de capex met vreemd vermogen. Bovendien heeft Xior voldoende gecommiteerde kredietlijnen om aan de capex verplichtingen te voldoen tot mid 2021, dit mede dankzij de uitgifte van een US Green bond voor een bedrag van EUR 100 miljoen (zie supra). Verder werd een akkoord bereikt de 2 leningen die eind december 2020 op vervalddag komen voor een totaal bedrag van 30 miljoen EUR te verlengen tot 30/6/2024, respectievelijk 31/12/2025. De eerstvolgende vervalddag is dus nu Q2 2021. Xior behoudt goede relaties met haar bestaande kredietverstrekkers; het akkoord over de herfinanciering en verlenging van de leningen, met vervalddag einde 2020, is hier een mooi voorbeeld van. Bovendien behoudt zij ook het vertrouwen van de bredere kredietmarkt, hetgeen werd onderstreept door de uitgifte van de bond in april 2020.
- **Huurresultaten en kosten:** in de verschillende landen waar zij actief is heeft Xior een beperkte commerciële tegemoetkoming gegeven aan de studenten, al naargelang het geval in de vorm van een korting op de huur of een korting op de (service-) kosten. Xior tracht het verlies aan inkomsten door deze maatregelen te compenseren door

middel van besparingen en te realiseren kostenefficiënties. Enkele weken geleden keurde het Vlaams Parlement een resolutie goed met een pakket steunmaatregelen voor studenten, waarop op 29 juni 2020 een besluit van de Vlaamse Regering werd gepubliceerd die verhuurders opdraagt niet gemaakte kosten voor water en energie kwijt te schelden voor studenten die tijdens de maanden april en mei door de coronamaatregelen in het geheel niet op hun kot verbleven. Deze maatregel zal echter rekening houden met de reeds toegekende kortingen. De tegemoetkomingen die Xior reeds bij het begin van de crisis toekende aan haar huurders gaan echter merkkelijk verder (zowel qua totaal bedrag als wat betreft het feit dat alle studenten, ook zij die op hun kot zijn gebleven ervoor in aanmerking komen). Zodoende wordt geen substantieel extra negatief effect op het huurresultaat verwacht. In Vlaanderen, Spanje en Portugal hebben de contracten een vaste duur en kunnen ze niet worden opgezegd door de Coronacrisis. In Nederland kunnen een deel van de huurcontracten (naargelang het type contract en de reeds verlopen looptijd) worden opgezegd mits betaling van een opzegvergoeding of naleven van een opzegtermijn. Door de grote schaarste in Nederland heeft dit echter geen significante invloed op de leegstand. De weggevallen huur doordat enkele (voornamelijk buitenlandse huurders) van deze mogelijkheid gebruik maakten om hun contract op te zeggen, heeft Xior deels kunnen compenseren met inkomsten van de universiteiten waarmee zij overeenkomsten heeft of door nieuwe huurcontracten. De grote kamernood in Nederland zorgde ervoor dat deze studio's en kamers die anders bestemd zijn voor buitenlandse studenten, vlot opnieuw verhuurd werden aan Nederlandse studenten.

- Inning huurgelden: Sinds het uitbreken van de pandemie hebben de commerciële teams extra aandacht besteed aan het innen van de huurgelden en blijven dit, gelet op de omstandigheden, van zeer nabij opvolgen. Wanbetalers worden allen gecontacteerd teneinde de dialoog met de huurders open te houden en constructieve oplossingen te zoeken, rekening houdend met de situatie van de individuele huurder. Ook het opgericht Xior-Covid fonds, gefinancierd met vrijwillige bijdragen vanwege de CEO, de bestuurders en het uitvoerend management, kan gebruikt worden ter ondersteuning van kwetsbare studenten-huurders in elk van de landen waar Xior actief is. De huurgelden voor de maand april/mei/juni (waar per maand wordt betaald), en voor Q2 (waar per kwartaal wordt betaald) werden voor het overgrote deel ontvangen en ligt volledig in lijn met dezelfde periode vorig jaar. Uit voorzichtigheid werden reeds enkele provisies voor dubieuze debiteuren opgezet.
- Operations: Tijdens de lockdown zijn onze residenties steeds open en toegankelijk gebleven, mits naleving van de social distancing regels. Op vele locaties was de 'reële' bezetting lager omdat vele studenten terug naar huis keerden. Bij het versoepelen van de Covid-19 maatregelen en doordat vele universiteiten de beslissing hebben genomen om toch zoveel mogelijk examens fysiek af te nemen op de eigen campus of op andere toegewezen locaties, keerden vele jongeren terug naar hun studentenkamer en steeg de bezetting in vele residenties aanzienlijk. De nodige veiligheidsmaatregelen, zoals desinfecterende gelddispensers, mondklappers, duidelijke signalisatie en instructies, aangepaste doorgangroutes en extra schoonmaak werden ingevoerd om te zorgen dat de studenten in alle veiligheid konden terugkeren.

Tijdens de coronapiek met de daarbij horende strikte voorzorgsmaatregelen waren fysieke bezichtigingen niet toegelaten en werd overgeschakeld op virtual tours. Zeker in België waar de markt typisch gekenmerkt wordt door fysieke bezichtigingen, was er een positieve respons en bleken deze digitale rondleidingen een groot succes. Momenteel kunnen de bezichtigingen terug fysiek worden opgestart, mits naleving van de nog geldende voorzorgsmaatregelen van de overheid. In de vier landen waar Xior actief is, loopt de verhuur voor het aankomend academiejaar volgens planning en in sommige steden zelfs beter. Opvallend genoeg startte het verhuur seizoen in diverse steden dit jaar ook vroeger op en werden hogere retentiegraden dan gebruikelijk waargenomen. Ook de vraag van buitenlandse studenten blijft groot. Voor Erasmusstudenten, die eerder voor een korte periode huren, lopen de wachtlijsten op daar Xior in eerste instantie de voorkeur geeft aan jaarcontracten voor binnen –en buitenlandse studenten.

De grote onzekerheid die heerste of de internationale mobiliteit zou standhouden en de toestroom van buitenlandse studenten terug op gang zou komen, kan Xior proefondervindelijk ontkrachten. De verhuur van de residentie Woudestein te Rotterdam verliep immers razendsnel, op een luttele 3 uur werden alle 259 kamers verhuurd aan internationale eerstejaars studenten. Tijdens deze korte reserveringsperiode werd zelfs een piek van 2.700 geïnteresseerden geregistreerd. Diezelfde trend werd ook waargenomen in de residentie Willem Dreeslaan te Utrecht, waar de 84 kamers die online werden geplaatst allen op dezelfde dag weer werden verhuurd. De grote schaarste en kamernood in Nederland blijft ervoor zorgen dat studio's en kamers vlot opnieuw verhuurd worden aan buitenlanders en ook aan Nederlandse studenten.

Uiteraard kan op dit ogenblik nog niet volledig worden ingeschat in welke mate de coronacrisis of een mogelijke tweede golf een impact zal hebben op het aankomend academiejaar, maar diverse universiteiten hebben reeds officieel gecommuniceerd dat zij het onderwijs op campus willen maximaliseren in combinatie met digitale lessen en pleiten zelf ook om de student zijn campusleven terug te geven. De mix tussen online onderwijs en on-campus leeractiviteiten werd ook herbevestigd tijdens het overleg tussen Xior's Country Managers en diverse onderwijsinstellingen. De basislijn is dat niet alleen practica, werkcolleges en interactieve lesvormen maar ook de gewone lessen zoveel mogelijk op campus zullen plaatsvinden met naleving van de veiligheidsrichtlijnen en zo nodig extra locaties zullen gezocht worden. Ook studenten kiezen massaal voor deze optie, wat ook aan het succes van het verhuur seizoen te zien is.

- Projecten in uitvoering: momenteel is de reconversie van het project aan de Lutherse Burgwal lopende; U.hub Benfica en U.hub São João en PXL (Hasselt) worden op dit ogenblik afgewerkt om tijdig te worden opgeleverd voor het volgende academiejaar. Voor het overige lopen alle constructieprojecten en vergunningstrajecten in Portugal, Spanje, Nederland en België op dit ogenblik door, en is er geen impact op de algemene tijdslijnen van deze projecten te melden.
- Waardering: de waarderingen per 30 juni 2020 vermelden geen significante wijzigingen in de reële waarde van de portefeuille tov de waardering per 31 maart 2020. Het is voornamelijk in de waardering van de Spaanse en Portugese projecten waar er een beperkte (negatieve) impact is waar te nemen. C&W Nederland, C&W Portugal en CBRE vermelden in hun waarderingsverslag per 30.06.2020 dat er een *material valuation uncertainty* bestaat ten gevolge van Covid-19.

Hoewel het op dit moment nog veel te vroeg is om enig inzicht te krijgen in de impact die deze crisis op de samenleving, de Europese economieën en onderwijssystemen zal hebben, zijn wij ervan overtuigd dat Xior door de samenstelling van haar vastgoedportefeuille (gefocust op kwalitatieve panden op triple-A locaties), haar solide financiële positie en haar specialisatie als pure player in de niche van vastgoed voor studentenhuising (die ook in 2008 crisisbestendig is gebleken) nog steeds met vertrouwen naar de toekomst kan kijken. Wat de implicaties zijn op de uitvoering van het businessplan 2020 - 2022, is vandaag nog niet in te schatten.

Oprichting Xior-COVID 19 fonds

In het licht van de grote impact van deze crisis op de studenten en hun families, heeft Xior bij haar tussentijdse verklaring van 31 maart 2020 bovendien de oprichting van een intern solidariteitsfonds aangekondigd, ter ondersteuning van de meest kwetsbare huurders die de studentenjobs en gewone arbeidsinkomsten waar zij van afhangen om hun studies en huisvesting te kunnen betalen, zien wegvallen. Dit fonds wordt in de eerste plaats gefinancierd door vrijwillige bijdragen vanwege de CEO, de bestuurders en het uitvoerend management van Xior.

De uitvoerende bestuurders (CEO en CFO) en de niet-uitvoerende bestuurders hebben elk toegezegd 15% van hun totale jaarlijkse vergoeding vanaf april tot het einde van dit jaar af te staan ten voordele van dit fonds. Bovendien hebben de overige leden van het management aangegeven een bijdrage te doen.

De bedragen die op deze manier worden bijeengebracht, zullen worden gebruikt ter ondersteuning van individuele dossiers van kwetsbare studenten-huurders in elk van de landen waar Xior actief is. Voor deze studenten is de investering in hoger onderwijs van essentieel belang, als motor van sociale mobiliteit. In normale tijden is de kost van een dergelijke opleiding en de daarbij horende huisvesting echter reeds een belangrijke hap uit het budget, wat vaak wordt opgelost door studentenarbeid of andere inkomsten. De corona-crisis treft dat soort inkomsten het hardst, terwijl dergelijke studenten ook vaak het meest nood hebben aan dergelijke huisvesting, zelfs tijdens de crisis. Het oogmerk van het nieuw opgerichte fonds is dergelijke studenten, op individuele basis, een financiële steun te bieden om de kost van studentenhuising te verlichten. De individuele dossiers zullen worden aangebracht vanuit de operationele organisatie en de verdeling van de gelden zal worden bepaald door een comité onder leiding van leden van het kader van Xior, teneinde de hulp zo efficiënt mogelijk te laten zijn. Momenteel zijn we bezig om de dossiers, die in aanmerking komen voor hulp uit dit fonds, toe te wijzen.

2.4

VOORUITZICHTEN VOOR DE TWEEDE JAARHELFT VAN 2020

2.4.1 GROEIVOORUITZICHTEN VOOR DE TWEEDE JAARHELFT VAN HET BOEKJAAR 2020

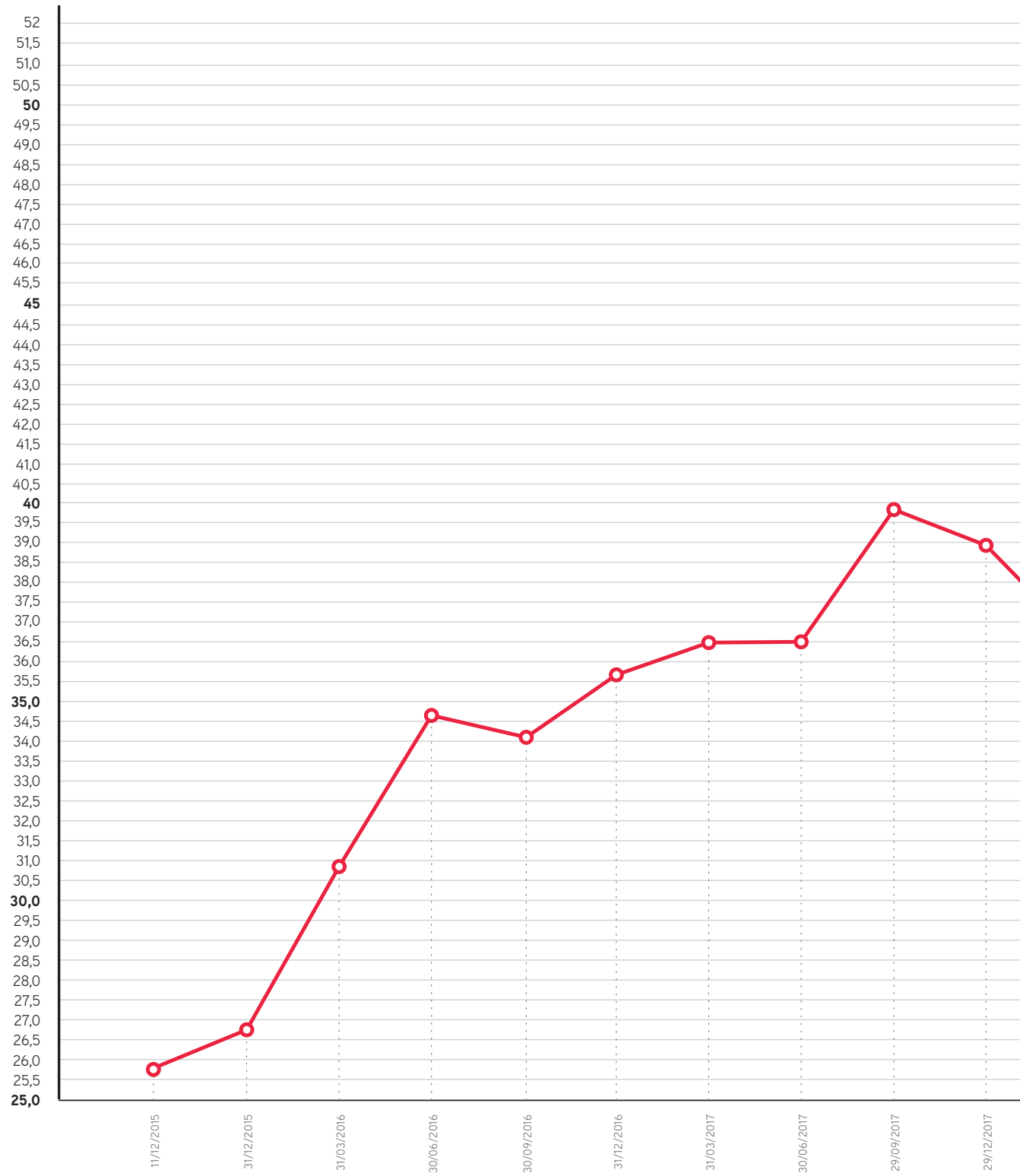
Xior beoogt ook in 2020 haar groeistrategie voort te zetten, door de uitbreiding van haar vastgoedportefeuille met de acquisitie van kwalitatieve studentenpanden en door de verdere realisatie van de projectontwikkelingspipeline. Ook al heerst er momenteel nog steeds onzekerheid op de markt, blijft Xior ervan overtuigd dat zowel in België, Nederland als het Iberisch schiereiland verschillende attractieve groeimogelijkheden beschikbaar blijven en dat er zich in de tweede jaarhelft nog interessante investeringsopportuniteiten zullen aandienen voor Xior.

2.4.2 VOORUITZICHTEN

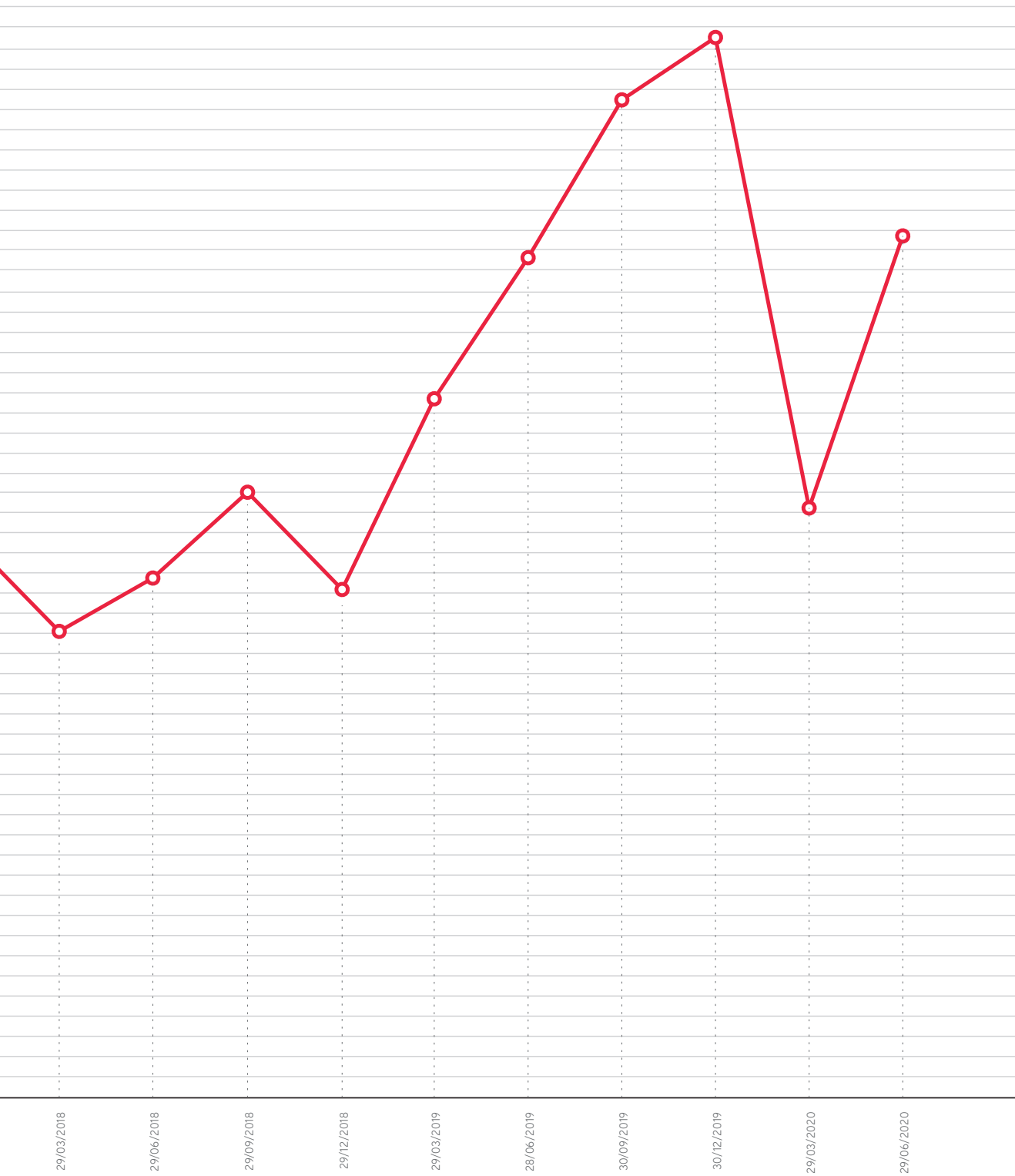
Op basis van de informatie die vandaag beschikbaar is, verwacht Xior geen significante wijziging in de vooropgestelde EPRA winst voor 2020. De Vennootschap handhaaft voor boekjaar 2020 een EPRA-winst per aandeel van EUR 1,70, wat een stijging van 6,25% vertegenwoordigt ten opzichte van 2019, waarbij voor het dividend per aandeel een doelstelling wordt vooropgesteld van EUR 1,36 bruto per aandeel met minimale payout van 80% (een stijging met 4,6% ten opzichte van 2019). Xior verwacht daarmee opnieuw een stijging in haar resultaten per aandeel t.o.v. het vorige jaar, niettegenstaande het feit dat het aantal aandelen in de loop van 2019 toenam met 39% als gevolg van de succesvolle kapitaalverhoging van oktober 2019 en de inbreng in natura van juni 2019. Mede dankzij deze kapitaalverhoging wist Xior zich te verzekeren van een sterke projectontwikkelingspijplijn, die in de loop van 2020 en 2021 volop zal kunnen bijdragen tot het rendement en de beoogde verdere groei van de portefeuille, de EPRA winst en het dividend. In dit verband wordt verwezen naar de hogergenoemde transacties en verwezenlijkingen in de eerste jaarhelft van 2020 (zie boven onder punt 2.3).

Xior verwacht per einde 2020 een schuldgraad die tussen 50% - 55% ligt ten gevolge van de verdere uitvoering van de groeistrategie.

Xior verwacht over 2020 een bezettingsgraad die in lijn ligt met de huidige bezettingsgraad.



Koersevolutie aandeel XIOR (in EUR)



2.5

HET AANDEEL XIOR

2.5.1 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 opgenomen in deze index.

Per einde van het halfjaar 2020 bedroeg de slotkoers EUR 47,65, wat een premie vertegenwoordigt van 51% ten opzichte van de nettowaarde per aandeel per 30 juni 2020 (cfr. GVV-KB), die EUR 31,47 per aandeel bedroeg. De marktkapitalisatie van Xior op Euronext Brussels steeg in de eerste jaarhelft van 2020 tot ca. 920 miljoen EUR.

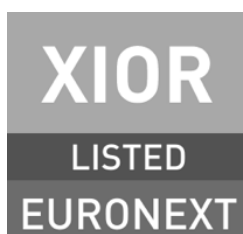
	30/06/2020	31/12/2019	31/12/2018
Aantal uitgegeven aandelen	19.295.291	19.133.129	13.768.815
Gewogen gemiddelde aantal aandelen¹	19.295.291	14.996.135	11.109.319
Marktkapitalisatie (in euro)	919.420.616	966.223.014	523.214.970
Free float	72,99% ²	74,43%	71,22% ²
Beurskoers (slotkoers) over betrokken periode (in EUR)			
Hoogste	61,30	53,30	41,00
Laagste	36,70	38	33,20
Gemiddelde	47,50	45,60	37,71
Bij afsluiting boekjaar	47,65	50,50	38,00
Volume (in aantal aandelen)			
Verhandeld aantal aandelen	3.439.089	3.579.057	2.589.031
Gemiddeld dagvolume	27.294	14.307	10.193
Velociteit	17,82% ³	23,87% ³	18,80% ³

NAV (IFRS) (in euro)	31,47	32,71	29,78
EPRA NAW (in euro) ¹	35,52	35,96	31,45
Dividend pay out ratio	NVT	81,25%	85,6%
EPRA winst per aandeel (in euro) ²	0,74	1,61	1,46
EPRA winst per aandeel (in euro) – deel van de Groep ³	0,73	1,60	1,46

¹ Gewogen gemiddelde aantal aandelen rekening houdend met de dividendgerechtigheid van de betrokken aandelen.

² 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))

³ Berekend o.b.v. gewogen gemiddelde genoteerde aantal aandelen, hetgeen niet noodzakelijk overeenstemt met gewogen gemiddelde dividendgerechtigde aandelen.



Markt: Euronext Brussels
 Symbool: XIOR
 ISIN code: BE0974288202
 Notering: continu
 Index: BEL Mid & EPRA Index
 Liquidity provider: Degroof Petercam

2.5.2 AANDEELHOUDERSCHAP

Op 30 juni 2020 bedroeg het maatschappelijk kapitaal van Xior Student Housing NV EUR 347.315.238,00 vertegenwoordigd door 19.295.291 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.

	# aandelen	% aandelen
Aloxe NV - Dhr. C. Teunissen & Dhr. F. Snauwaert	3.469.340	17,98% ¹
AXA Investment Managers S.A. ²	1.743.019	9,11% ³

¹ Op basis van de transparantiekennisgeving per 12 december en publiek bekende informatie (met inbegrip van de noemer 18 juni 2020 (19.295.291)).

² AXA Investment Managers S.A. doet de transparantiekennisgeving als controlerende persoon voor AXA Investment Managers Paris S.A., AXA REAL ESTATE Investment Managers S.A. en AXA REAL ESTATE Investment Managers SGP.

³ Op basis van de transparantiekennisgeving per 3 april 2020.



Phoenixstraat
DELFT



03

Risico's voor de resterende maanden van 2020

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 2020, wordt verwezen naar de beschrijving van deze risico's en onzekerheden op pagina 12 t.e.m. 30 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2019 (beschikbaar op de website van de Vennootschap, www.xior.be), dat ook voor de resterende jaarhelft van 2020 relevant blijft. Verder wordt de evolutie van Covid-19 verder opgevolgd, hiervoor wordt verwezen naar **hoofdstuk 2.3.3 van dit haljaarverslag**.



Overwale
GENT



Brusselsepoortstraat
GENT



04

Vastgoedverslag

4.1

VASTGOEDMARKT

4.1.1 DE MARKT WAAR XIOR ACTIEF IS

Xior verwacht dat de markt voor studentenhuysvesting in Europa de komende jaren nog verder zal blijven groeien als gevolg van een wereldwijd groeiende studentenpopulatie, een stijgende internationale studentenmobiliteit en een verdere professionalisering en consolidatie van de markt. Door de impact van COVID-19 valt er op korte termijn een reductie te verwachten op de studentenmobiliteit tussen continenten, en in mindere mate tussen de Europese landen, maar deze zal van korte duur zijn. Het hoger onderwijs blijft anticyclisch en de vraag naar ons product is stabiel. Studentenhuysvesting als niche sector binnen het vastgoed heeft zich de afgelopen maanden bewezen als veerkrachtig, maar natuurlijk niet onkwetsbaar.

België en Nederland

In onze thuismarkten Nederland en België heeft een sterke ontwikkelingsgolf van nieuwe grote studentencomplexen de markt richting volwassenheid doen bewegen. Deze landen hebben het voordeel van meertaligheid en zullen voor internationale studenten een zeer aantrekkelijke plek blijven om te komen studeren. De grootste spelers zijn, voornamelijk in Nederland, de verenigingen, coöperaties en sociale instellingen, maar dat aanbod is grotendeels verouderd. De private markt heeft hele grote stappen gezet en biedt de kwaliteit die een hedendaagse student zoekt. In beide landen is studentenhuysvesting niet meer weg te denken en Xior is als private marktleider in staat om een “*home away from home*” te bieden dat garant staat voor kwaliteit, veiligheid en samenwerking met de universiteiten.

Spanje en Portugal

In Spanje en Portugal staan we nog maar aan de start van deze cyclus. De ontwikkelingsgolf zet door, maar COVID-19 heeft een duidelijke pauze ingelast voor speculatieve ontwikkelingen. De bestaande markt van studentenhuysvesting in Spanje en Portugal wordt gekenmerkt als onvolwassen, gefragmenteerd en volop in beweging. Het huidige aanbod aan studentenverblijven is grotendeels ontoereikend (gelet op de aantallen internationale studenten en nationale studenten die buiten de eigen regio studeren), en is bovendien grotendeels verouderd.

Evolutie studentenhuysvesting

Het vastgoedsegment van de studentenhuysvesting wordt voorts ook gekenmerkt door een groeiende consolidatie en professionalisering. De recente toevloed aan grote nieuwe studentencomplexen is tevens een bewuste strategie van de steden en onderwijsinstellingen, in samenwerking met grote ontwikkelaars en institutionele investeerders.

Door het toenemende belang van dit ‘alternatieve’ vastgoedsegment ontstaan ook binnen dit segment verdere evoluties en doen nieuwe operationele modellen en concepten hun intrede. Internationale en Erasmusstudenten hebben vaak andere behoeften in tegenstelling tot de binnenlandse studenten op vlak van zelfstandige en gemeubileerde units, flexibiliteit en verblijfsduur. Studenten studeren ook alsnar langer en blijven na hun studies vaak ook langer hangen op een studentenflat tijdens de eerste jaren dat ze werken, doctoreren of zich specialiseren. *Co-living*, *compact living* en *co-working* zitten al langer in de lift en leiden tot hybride en flexibele concepten waarin wonen, leven, studeren en/of werken moeiteloos in elkaar vloeien en waarbij *long én short stay* gecombineerd worden. Xior speelt hier op in door in de residenties waar mogelijk een klein percentage van de kamers toe te wijzen aan de *short stay* activiteit, en als zodanig te equiperen.

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

Het aantal studenten zal in België, Nederland, Spanje en Portugal naar verwachting de volgende jaren blijven stijgen, ondanks een eventuele impact op de korte termijn. Dit voornamelijk door de verdere internationalisering, vaak ook onder impuls van gecoördineerde Europese of internationale uitwisselingsprogramma's maar ook de aantrekkelijkheid van deze landen is een ondersteunende factor: relatief lage onderwijskosten, kwaliteitsvolle universiteiten, Engelstalige opleidingen (in het bijzonder in Nederland, dat op dit vlak koploper is in Europa), de algemene levenskwaliteit en een competitieve arbeidsmarkt versterken de aantrek van internationale studenten. Het zijn voornamelijk de grote studentensteden en de meest populaire universiteiten die internationale studenten aantrekken waarbij de beschikbaarheid van kwaliteitsvolle en betrouwbare studenten huisvesting een cruciale en bepalende factor is bij het aantrekken van buitenlandse studenten.

Covid-19

COVID-19 heeft natuurlijk een impact op de markt als geheel. Hoe dat precies uitvalt hangt af van de locatie van een residentie en de kwaliteit van de operaties. Niet alle residenties zullen direct dezelfde bezettingsgraad hebben als normaal zou vallen te verwachten. Zo kan men er van uit gaan dat de markt dit jaar de prioriteit zal geven aan nationale studenten, om afmeldingen zo veel mogelijk te voorkomen. Xior biedt wat een student nodig heeft om "het nieuwe normaal" voor een student te ondersteunen. Nieuw, schoon, veilig, snel internet, en het gevoel van thuis zijn. Want studeren aan een universiteit is niet enkel het consumeren van theorie vanuit een verre locatie via Zoom, MS Teams of Skype; studeren is de periode waarin een adolescent tot volwassenheid komt door zijn talenten te ontwikkelen, de intellectuele nieuwsgierigheid te bevredigen, vrienden voor het leven te maken, te leren debatteren, communiceren en vooral, om op zichzelf te staan. Studentenhuisvesting is daarbij het product dat de ruimte biedt om een jongvolwassene deze stappen te laten zetten, in een veilige en kwalitatief hoogstaande omgeving. Xior ziet de vooruitzichten op de lange termijn dan ook als positief.

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 30/6/2020 (in KEUR)	Eenheden kamers ¹	Eenheden overige ¹	Reële waarde ²
België	6.881	2.522	156	300.623
Nederland	15.072	4.942	54	638.263
Portugal	-	98	0	6.540
Spanje	3.493	1.080	1	162.145
In aanbouw - België	-	798	0	81.942
In aanbouw - Portugal	-	1.009	16	71.311
Te ontwikkelen - Spanje	-	0	0	10.011
Te reconverteren - België	72	17	50	10.475
Te reconverteren - Nederland	1.981	1.364	5	194.821
Totaal	27.499	11.830	282	1.476.131

¹Het vermelde aantal eenheden kamers betreft het beoogd aantal studentenunits na vergunning en reconversie. Het vermelde aantal eenheden overige betreft het aantal parkings dat op vandaag aanwezig is.

²De totale reële waarde zoals geschat door de waarderingdeskundige bedroeg per 30 juni 2020 KEUR 1.476.131. In de geconsolideerde balans werden vastgoedbeleggingen opgenomen voor een bedrag van KEUR 1.367.082. Het verschil is te wijten aan a) het vastgoed m.b.t. de joint venture, de 100% waarde van het vastgoed is opgenomen in bovenstaande tabel, maar wordt niet geboekt onder de lijn vastgoedbeleggingen (KEUR 77.851); b) een aantal panden zijn nog in aanbouw/verbouwing per 30.06.2020, voor de bepaling van het bedrag opgenomen in de geconsolideerde balans werd rekening gehouden met nog te verwachten bouwkosten (KEUR 27.912); c) bij een aantal panden in portefeuille zullen bepaalde structurele werkzaamheden worden uitgevoerd (vernieuwing lift, update van installaties, gevelwerken, etc.), ook hiervoor werd voor de bepaling van het bedrag opgenomen in de geconsolideerde balans rekening gehouden met nog te verwachten kosten (KEUR 3.286).

4.2.2 BESCHRIJVING EN SPREIDING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

4.2.2.1 Algemene beschrijving van de vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap bestaat per 30 juni 2020 uit 107¹¹ panden. Hiervan zijn 53 panden gelegen in België, 44 panden in Nederland, 5 panden in Spanje en 5 in Portugal. Deze panden voorzien in het aanbod van in totaal 8.991 verhuurbare studentenkamers, waarbij er in veertien van deze gebouwen eveneens winkelactiviteiten op het gelijkvloers zijn. De vastgoedportefeuille omvat verder twee panden die uitsluitend bestemd zijn voor winkelactiviteit, een hostel in Gent met 50 units, "Roxi" in Zaventem met 99 units en een parking te Antwerpen. De vastgoedportefeuille, exclusief de panden die in verbouwing/aanbouw zijn heeft op datum van 30 juni 2020 een totale bezettingsgraad van 98,04%.

De totale reële waarde van de vastgoedportefeuille per 30 juni 2020 bedroeg KEUR 1.367.082¹². Het betreft een strategisch gediversifieerde vastgoedportefeuille met ook binnen het studentenvastgoed, wat de kernactiviteit uitmaakt van de Vennootschap als *pure player* in studentenhuisvesting, een mix, zowel wat betreft de geografische spreiding als wat het type studentenvastgoed betreft (cf. verschillende types van studentenkamers). Gelet op het grote aantal verschillende huurders enerzijds, en de diverse types van kamers anderzijds (waardoor met andere woorden niet één type van student of huurder wordt aangetrokken), is er ook aan spreiding per type huurder voldaan.

4.2.2.2 Opsplitsing in deelportefeuilles

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

De huurinkomsten betreffen de huur op jaarbasis op basis van het tenancy schedule per 31 december 2019¹³.

Cijfers zijn in duizenden EUR.

		Reële waarde	Gecontracteerde huurinkomsten per 31/12/2019 ¹³	Verzekerde waarde	Aanschaffings- waarde
BE	Antwerpen	79.172	2.277	44.071	70.645
	Brussel	82.968	4.450	39.028	75.042
	Gent	72.101	3.066	44.982	55.982
	Hasselt	18.017	0	13.600	18.017
	Leuven	108.878	5.360	34.324	100.046
	Luik	29.952	0	26.440	29.950
	Mechelen	1.953	71	1.409	1.894

¹¹ Rekening houdend met genomen commitments, bedraagt het aantal panden 112 per 30 juni 2020.

¹² Dit is de reële waarde zoals opgenomen op de balans per 30 juni 2020. Voor de reconciliatie tussen de waarde opgenomen op de balans en de waardering van de Waarderingsdeskundige wordt verwezen naar Hoofdstuk 4.2.1.

¹³ Voor panden die in de loop van 2020 werden verworven, werden de gecontracteerde huurinkomsten per 30 juni 2020 opgenomen.

ESP	Barcelona	41.391	2.095	20.340	43.515
	Granada	35.509	1.700	25.724	37.000
	Madrid	95.256	4.172	26.000	73.400
NL	Amstelveen	65.365	700	42.295	62.924
	Amsterdam	128.350	5.922	50.748	113.880
	Breda	24.444	1.514	15.167	20.624
	Delft	45.903	2.511	19.289	39.131
	Den Haag	53.085	1.507	31.612	42.252
	Eindhoven	33.810	1.081	14.699	42.400
	Enschede	42.117	1.933	22.722	39.183
	Groningen	55.796	3.147	33.589	50.275
	Leeuwarden	11.350	650	11.308	10.821
	Leiden	14.638	864	13.028	12.747
	Maastricht	143.659	7.533	114.033	136.519
	Rotterdam	73.627	2.777	27.203	69.463
	Tilburg	6.630	436	4.339	5.442
	Utrecht	57.431	2.623	26.596	48.348
	Vaals	40.788	2.261	25.447	38.500
	Venlo	21.521	1.256	13.120	18.825
	Wageningen	14.570	808	10.254	13.560
PT	Lissabon	31.817	538		32.500
	Porto	46.034	0		45.641
TOTAAL		1.476.131	61.252	751.363	1.340.976

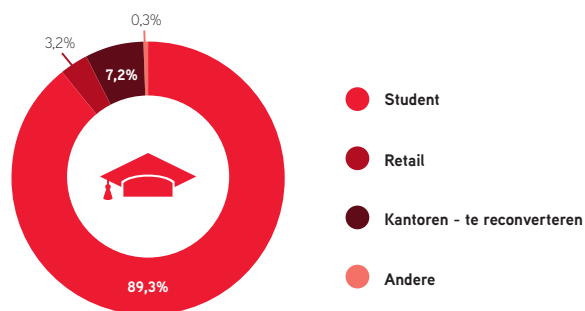
De vastgoedportefeuille van Xior Student Housing wordt verzekerd voor een totale heropbouwwaarde van 751 miljoen euro, exclusief de terreinen waarop de panden zich bevinden, tegenover een reële waarde van 1.367 miljoen euro (inclusief terreinen) per 30 juni 2020, i.e. 55% van de reële waarde.

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

4.2.2.3 Aard van de vastgoedportefeuille

Onderstaande grafiek geeft de spreiding van de huurinkomsten per type pand weer, op basis van de gerealiseerde huurinkomsten per 30 juni 2020 van de respectievelijke panden in de vastgoedportefeuille.

Huurinkomsten - Spreiding per type

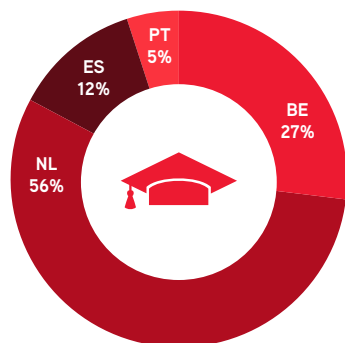


De sterke focus op het studentenvastgoed, met een aandeel van 89,3% van de huurinkomsten blijkt uit bovenstaand overzicht. Tijdelijk zijn er, in afwachting van reconversie, ook huurinkomsten van kantoren (7,2%). Verder is de portefeuille opgebouwd uit een beperkt aantal winkelvastgoedruimtes (3,2 % van de huurinkomsten) dewelke in belangrijke mate gevestigd zijn op het gelijkvloers van panden die het studentenvastgoed als primaire functie kennen. Twee panden zijn exclusief bestemd als winkelvastgoed. Het betreft, gezien de typisch uitstekende binnenstedelijke locatie van de panden, veelal binnenstadwinkels of horecazaken in een geconcentreerde handelskern. Het segment "Andere" (0,3% van de portefeuille) omvat huurinkomsten afkomstig van overige activiteiten waaronder het hostel te Gent en de parking te Antwerpen.

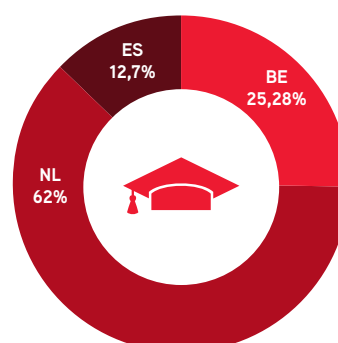
4.2.2.4 Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille

De onderstaande grafieken geven de spreiding van de vastgoedportefeuille weer per land op basis van de reële waarde. In Nederland telt de portefeuille 44 panden, goed voor een totale reële waarde van EUR 833 miljoen, hetgeen 56% van de vastgoedportefeuille vertegenwoordigt. In België telt de portefeuille 53 panden met een reële waarde van EUR 392 miljoen en 27%. De overige 17% situeert zich in Spanje en Portugal, met een totaal van 10 panden en een reële waarde van EUR 250. Op basis van de huurinkomsten vertegenwoordigt België met een bedrag van EUR 6,9 miljoen 25,28% van de vastgoedportefeuille. Nederland vertegenwoordigt EUR 17,1 miljoen of 62%. Spanje vertegenwoordigt EUR 3,5 miljoen van de huurinkomsten wat overeenstemt met 12,7%.

Reële waarde - spreiding per land



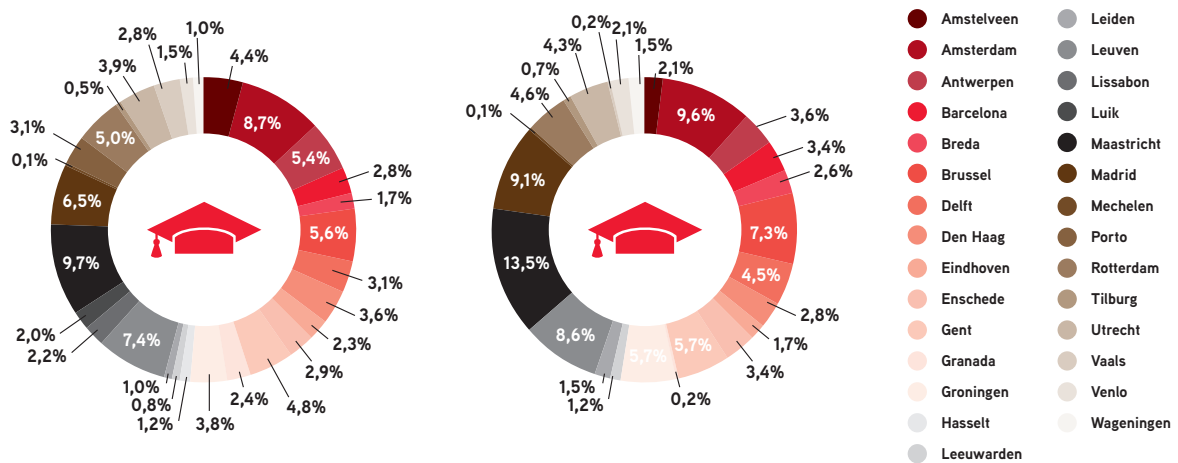
Huurinkomsten - spreiding per land



De vastgoedportefeuille van de GVV is met 107 panden verspreid over 7 steden in België, 17 steden in Nederland, 3 steden in Spanje en 2 steden in Portugal. De panden zijn gelegen in Brussel en in de belangrijkste studentensteden van Vlaanderen, waaronder Leuven, Gent en Antwerpen, evenals belangrijke studentensteden in Nederland, m.n. Amsterdam, Amstelveen, Breda, Den Haag, Tilburg, Maastricht, Eindhoven, Delft, Rotterdam, Utrecht, Venlo, Leiden, Groningen, Leeuwarden, Enschede, Wageningen en Vaals. In Spanje liggen de panden in de belangrijkste studentensteden m.n. Barcelona, Madrid en Granada en de belangrijkste studentensteden in Portugal m.n. Porto en Lissabon. De locaties van de verschillende panden in België, Nederland, Spanje en Portugal en hun vertegenwoordiging in de reële waarde en de huurinkomsten van de vastgoedportefeuille worden hieronder weergegeven:

Reële waarde - spreiding per stad

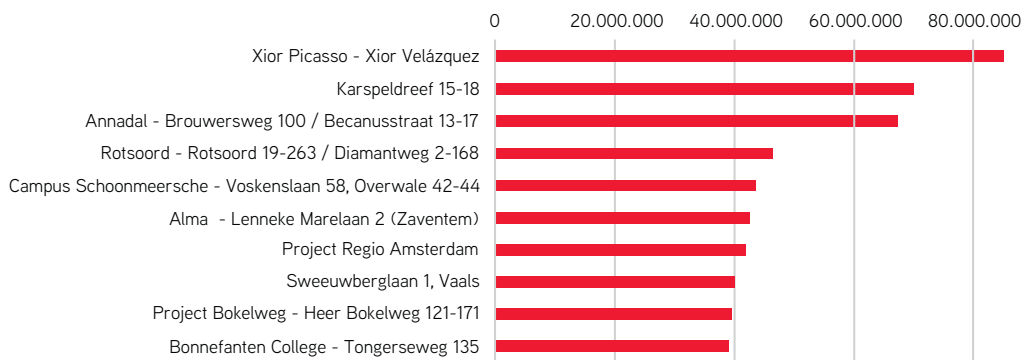
Huurinkomsten - spreiding per stad



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.

Tabel: Top 10 reële waarde



De site gelegen te Madrid, Xior Picasso en Xior Velázquez, is met een totaalbedrag van EUR 85.245.000 de site met de hoogste reële waarde van de vastgoedportefeuille. Het vertegenwoordigt 6,46% van de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille. De panden gelegen aan de Karspeldreef, Amsterdam en Brouwersweg te Maastricht vervulden de top 3 van grootste panden van de vastgoedportefeuille in termen van reële waarde. Zij vertegenwoordigen respectievelijk 4,78% en 4,61% van de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille.

4.2.3 VERSLAG VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN STADIM, CUSHMAN & WAKEFIELD EN CBRE PER 30 JUNI 2020

"Geachte,

We hebben het genoegen u onze schatting van de waarde van de vastgoedportefeuille van Xior Student Housing NV (gedeelte - 46 panden in België en 21 panden in Nederland, voor wat Stadim betreft, resp. 20 panden in Nederland voor wat Cushman & Wakefield Nederland betreft, 5 voor wat Cushman & Wakefield Portugal betreft en 5 panden voor wat CBRE betreft) van Xior Student Housing NV op datum van 30 juni 2020 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 (46 panden in België en 21 in Nederland) van Xior op 30 juni 2020 EUR 942.730.966 (negenhonderd tweeënveertig miljoen zeventienhonderd dertig duizend negenhonderd zesenzestig euro) bedraagt.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het door Cushman & Wakefield Nederland geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (15 panden in Nederland) van Xior op 30 juni 2020 afgerond EUR 282.580.000 (tweehonderd tweeëntachtig miljoen vijfhonderdtachtig duizend euro) bedraagt.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het door Cushman & Wakefield Portugal geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (5 panden in Portugal) van Xior op 30 juni 2020 afgerond EUR 77.851.000 (zevenenzeventig miljoen achthonderdeenenvijftig duizend euro) bedraagt.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het door CBRE geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (5 panden in Spanje) van Xior op 30 juni 2020 EUR 172.155.977 (honderdtweeënveertig miljoen honderd vijfenvijftig duizend negenhonderd zeventenzeventig euro) bedraagt.

Met de meeste hoogachting, Stadim, Cushman & Wakefield Nederland, CBRE, Cushman & Wakefield Portugal"



Woudestein
ROTTERDAM



05

Geconsolideerde
verkorte financiële
staten over het eerste
halfjaar van 2020

5.1

GECONSOLIDEERDE VERKORTE WINST- EN VERLIESREKENING

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Resultatenrekening		30/06/2020	30/06/2019
I.	(+) Huurinkomsten	27.499	20.910
	(+) Huurinkomsten	27.601	18.185
	(+/-) Gegarandeerde inkomsten	458	2.816
	(+/-) Huurkortingen	-561	-91
III.	(+/-) Met verhuur verbonden kosten	-205	-14
	Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-205	-14
	Nettohuurresultaat	27.293	20.896
V.	(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	5.962	3.756
	Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	5.891	3.682
	Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	71	74
VII.	(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-6.637	-4.328
	Huurlasten gedragen door de eigenaar	-6.454	-4.254
	Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-183	-74
VIII.	(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	216	117
	Vastgoedresultaat	26.834	20.441
IX.	(-) Technische kosten	-1.077	-594
	Recurrente technische kosten	-1.111	-593
	(-) Herstellingen	-885	-399
	(-) Verzekeringspremies	-226	-192
	Niet recurrente technische kosten	34	-1
	(-) Schadegevallen	34	-1
X.	(-) Commerciële kosten	-139	-133
	(-) Publiciteit	-110	-106
	(-) Juridische kosten	-29	-27
XI.	(-) Kosten en taken van niet verhuurde gebouwen	-347	-199
XII.	(-) Beheerskosten van het vastgoed	-1.254	-1.156
	(-) Externe beheervergoedingen	0	-349
	(-) Interne beheerskosten van het patrimonium	-1.254	-806
XIII.	(-) Andere vastgoedkosten	-1.941	-1.518
	(-) Honoraria architecten	0	-4

(-)	Honoraria schatters	-255	-177
(-)	Andere	-1.686	-1.337
(+/-)	Vastgoedkosten	-4.758	-3.598
	Operationeel vastgoedresultaat	22.076	16.843
XIV. (-)	Algemene kosten van de vennootschap	-3.155	-1.733
XV. (+/-)	Andere operationele opbrengsten en kosten	25	25
	Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	18.945	15.135
XVI. (+/-)	Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
(+)	Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	0	0
(-)	Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	0	0
XVIII. (+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.362	4.462
(+)	Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.368	5.211
(-)	Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.730	-749
XIX. (+)	Ander portefeuilleresultaat	-12.273	-1.437
	Operationeel resultaat	4.310	18.159
XX. (+)	Financiële opbrengsten	113	118
(+)	Geïnde interesten en dividenden	113	118
XXI. (-)	Netto interestkosten	-3.557	-3.102
(-)	Nominale interestlasten op leningen	-2.107	-1.745
(-)	Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-155	-88
(-)	Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-1.293	-1.268
	Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-1.293	-1.268
(-)	Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten		
(-)	Andere interestkosten	0	-1
XXII. (-)	Andere financiële kosten	-575	-104
	Bankkosten en andere commissies	-507	-90
	Andere	-68	-13
XXIII. (+/-)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-8.477	-10.744
	Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-8.477	-10.744
	Andere		
(+/-)	Financieel resultaat	-12.495	-13.832
XXV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-479	-101
	Resultaat voor belastingen	-8.664	4.428
XXV. (+/-)	Vennootschapsbelasting	-408	-2.031
XXVI. (+/-)	Exit tax	-7	-96
(+/-)	Belastingen	-415	-2.127
	Netto resultaat	-9.079	2.301

5.2

OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2020	30/06/2019
Nettoresultaat	-9.079	2.301
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	-9.079	2.301
Toerenkenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	69	0
Aandeelhouders van de groep	-9.010	2.301

5.3

VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Activa	30/06/2020	31/12/2019
Vaste Activa	1.435.581	1.255.584
A Goodwill	0	0
B Immateriële vaste activa	86	52
C Vastgoedbeleggingen	1.367.082	1.190.791
a Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.215.694	1.111.685
b Projectontwikkelingen	151.389	79.106
D Andere materiële vaste activa	981	851
a Materiële vaste activa voor eigen gebruik	981	851
Andere		
E Financiële vaste activa	4.101	25
Activa aangehouden tot einde looptijd	4.000	
Andere	101	25
F Vorderingen financiële leasing		
G Handelsvorderingen en andere vaste activa	135	135
H Uitgestelde belastingen - activa	12	96
I Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures - vermogensmutatie	63.183	63.635
Vlottende Activa	41.991	20.945
D Handelsvorderingen	1.392	1.163
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	18.703	13.410
a Belastingen	2.226	714
Bezoldigingen en sociale lasten		
c Andere	16.477	12.695
F Kas en kasequivalenten	18.335	4.269
G Overlopende rekeningen	3.562	2.103
Voorafbetaalde vastgoedkosten	1.000	1.247
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	475	36
Andere	2.087	820
Totaal Activa	1.477.571	1.276.529

Passiva	30/06/2020	31/12/2019
Eigen Vermogen	607.201	625.808
I Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	589.201	610.428
A Kapitaal	345.026	342.125
a Geplaatst kapitaal	347.315	344.396
b Kosten kapitaalverhoging (-)	-2.289	-2.271
B Uitgiftepremies	281.022	276.441
C Reserves	-27.837	-16.108
Wettelijke reserve		
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	43.861	29.530
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-25.293	-22.072
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	-15.467	-8.184
Onbeschikbare reserve: reserve voor voorzienbare verliezen		
Andere reserves	-19.447	-19.447
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	-11.593	4.066
D Nettoresultaat van het boekjaar	-9.010	7.969
II Minderheidsbelangen	18.000	15.381
Verplichtingen	870.371	650.720
I Langlopende verplichtingen	794.219	582.035
A Voorzieningen	0	0
Pensioenen		
Andere		
B Langlopende financiële schulden	690.432	500.425
a Kredietinstellingen	581.134	500.425
b Financiële leasing		
c Andere	109.298	0
C Andere langlopende financiële verplichtingen	25.953	15.467
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	25.953	15.467
Andere		
E Andere langlopende verplichtingen	23.028	19.329
F Uitgestelde belastingen - verplichtingen	54.806	46.813
a Exit tax	2.585	0
b Andere	52.222	46.813

I	Kortlopende verplichtingen	76.152	68.685
B	Kortlopende financiële schulden	1.111	1.706
a	Kredietinstellingen	1.111	1.706
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	13.368	10.806
	Exit taks	2	206
	Andere	13.366	10.600
	Leveranciers	8.194	5.657
	Huurders	2.253	686
	Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	2.918	4.257
E	Andere kortlopende verplichtingen	56.882	50.906
	Andere	56.882	50.906
F	Overlopende rekeningen	4.791	5.266
	Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	819	1.176
	Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	3.357	2.083
	Andere	615	2.007
	Totaal eigen vermogen en verplichtingen	1.477.571	1.276.529

5.4

GECONSOLIDEERD MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Netto- resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen
Balans op 1 januari 2019	245.672	147.239	1.003	16.105	410.019
Netto resultaatverwerking 2018					
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves			7.190	-7.190	-
Overboeking operationeel resultaat naar reserves			2.289	-2.289	-
Resultaat van de periode				2.301	2.301
Andere elementen erkend in het globaal resultaat					
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij					
De hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			-7.259	7.259	-
Uitgifte van nieuwe aandelen	6.081				6.081
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	17.997				17.997
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalverhoging	-39				-39
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen					-
Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies	-13.619	13.619			-
Dividenden				-13.887	-13.887
Balans per 30 juni 2019	256.091	160.859	3.222	2.301	422.472

	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Nettore- sultaat van het boekjaar	Minder- heids- belangen	Eigen vermogen
Balans op 1 januari 2020	342.125	276.440	-16.108	7.968	15.381	625.808
Netto resultaatverwerking 2019						
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves			-11.110	11.110		-
Overboeking operationeel resultaat naar reserves			-7.903	7.903		-
Resultaat van de periode				-9.079	69	-9.010
Andere elementen erkend in het globaal resultaat						
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij						
De hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen						
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			7.284	-7.284		-
Uitgifte van nieuwe aandelen						-
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	7.500					7.500
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalverhoging	-18					-18
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen						-
Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies	-4.581	4.581				-
Put optie minderheidsbelangen						
Dividenden				-19.495		-19.495
Overige Reserves				-133		-133
Intrede in kapitaal XL Fund - minderheidsbelangen				2.550	2.550	2.550
Balans per 30 juni 2020	345.026	281.021	-27.837	-9.010	18.000	607.201

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Detail van reserves	Wettelijke reserve	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
Balans op 1 januari 2019		19.333	-19.064
Netto resultaatverwerking			
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves		10.197	-3.007
Overboeking operationeel resultaat naar reserves			
Andere elementen erkend in het globaal resultaat			
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			
Uitgifte van nieuwe aandelen			
Kapitaalverhoging door inbreng in natura			
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalverhoging			
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen			
Uitgestelde belastingen m.b.t. NL vastgoed			
Dividenden			
Andere			
Balans op 30 juni 2019	-	29.530	-22.071

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	Beschikbare reserve: reserve voor voorzienbare verliezen	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal van de reserves
-924	0	0	1.658	1.003
			16.105	16.105
			-7.190	-
				-
				-
				-
				-
-7.259			7.259	-
				-
				-
				-
				-
				-
			-13.887	-13.887
				-
-8.183	-	-	3.945	3.221

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Detail van reserves	Wettelijke reserve	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
Balans op 1 januari 2020	-	29.530	-22.071
Netto resultaatverwerking			
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves		14.331	-3.221
Overboeking operationeel resultaat naar reserves			
Andere elementen erkend in het globaal resultaat			
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			
Uitgifte van nieuwe aandelen			
Kapitaalverhoging door inbreng in natura			
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalverhoging			
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen			
Uitgestelde belastingen m.b.t. NL vastgoed			
Dividenden			
Andere			
Balans op 30 juni 2020		43.861	-25.292

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	Beschikbare reserve: reserve voor voorzienbare verliezen	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal van de reserves
-8.183	-	-	-15.384	-16.108
			7.659	7.659
			-11.110	-
-7.284			7.284	-
			-19.495	-19.495
			107	107
-15.467	-	-	-30.939	-27.837

5.5

GECONSOLIDEERD VERKORT KASSTROOMOVERZICHT

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2020	30/06/2019
Kas en kasequivalenten begin periode	4.269	1.677
1 Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	11.457	-6.014
Kasstroom mbt de exploitatie	-1.656	16.316
Operationeel resultaat	4.309	18.159
Betaalde intresten	-3.818	-2.288
Ontvangen intresten	0	0
Andere	0	0
Betaalde vennootschapsbelastingen	-2.147	455
Niet-kas elementen die worden toegevoegd/afgetrokken van het resultaat	9.405	-2.065
Afschrijvingen en waardeverminderingen	94	69
Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële & immatriële activa		
Andere niet-kas elementen	9.311	-2.134
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	1.393	
Andere niet-kas elementen	7.918	-2.134
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	3.708	-20.264
Beweging van activa	-7.027	2.407
Beweging van verplichtingen	10.735	-22.671
2 Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-170.283	-103.706
Aanschaffing van Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-119.519	-31.122
Verkoop Vastgoedbeleggingen		0
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen	-50.505	-72.407
Verkoop aandelen vastgoedvennootschappen		0
Aanschaffing van Andere materiële activa	-259	-170
Aanschaffing van langlopende financiële vaste activa		-6
Ontvangsten uit Handelsvorderingen en andere langlopende activa		0
Activa bestemd voor verkoop		0

3	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	172.518	109.961
	Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden		
	Toename van de financiële schulden	189.412	177.806
	Afname van andere verplichtingen		-60.000
	Terugbetaling van aandeelhoudersleningen		
	Verandering in andere verplichtingen		
	Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen		
	Toename (+) / Afname (-) in andere schulden		
	Toename minderheidsbelangen	2.619	
	Verandering in eigen vermogen		
	Toename (+) / Afname (-) in kapitaal/uitgiftepremies		
	Andere		
	Kosten voor uitgifte van aandelen	-18	-39
	Dividend		
	Dividend van het vorige boekjaar (-)	-19.495	-7.806
	Toename cash nav fusie/acquisities	374	592
	Kas en kasequivalenten einde periode	18.335	2.510

5.6

TOELICHTINGEN

5.6.1 GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING - ALGEMEEN

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

Deze tussentijdse financiële informatie betreffende de periode eindigend op 30 juni 2020 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 2019. Xior heeft tijdens het eerste halfjaar 2020 geen nieuwe IFRS standaarden of interpretaties, met uitzondering van IFRS 16, 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 2019.

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

Per 30 juni 2020 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 de geografische locatie: België, Nederland en Iberia (Spanje en Portugal). Voor Spanje en Portugal waren er per 30 juni 2019 nog geen huurresultaten gerealiseerd. 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-huurresultaat en het portefeuille-resultaat opgesplitst per segment.

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Per 30/06/2020	België		Nederland		Iberia		Niet toe- gewezen bedragen	Totaal
	Studenten	Andere	Studenten	Andere	Studenten	Andere		
Nettohuurresultaat	6.236	650	14.582	2.404	3.403	18		27.293
Vastgoedresultaat							-459	26.834
Vastgoedkosten							-4.758	-4.758
Operationeel vastgoedresultaat								22.076
Algemene kosten							-3.155	-3.155
Andere operationele kosten en opbrengsten							25	25
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille								18.945
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen								0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-888	2	819	-20	-2.275	0		-2.362
Ander portefeuilleresultaat	-2.831	0	-3.983	0	-5.394	-65		-12.273
Operationeel resultaat								4.310
Financieel resultaat							-12.495	-12.495
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	0	-479	0		-479
Resultaat voor belastingen								-8.664
Belastingen							-415	-415
Netto resultaat								-9.079
EPRA winst							14.258	14.258
Resultaat van de portefeuille	-3.719	2	-3.164	-20	-7.669	-65	0	-14.635

Per 30/06/2020	België		Nederland		Iberia	Niet toe- gewezen bedragen	Totaal
	Studenten	Andere	Studenten	Andere	Studenten		
Totaal Activa	336.659	26.695	713.676	118.226	171.826	110.489	1.477.571
Vastgoedbeleggingen	336.659	26.695	713.676	118.226	171.826		1.367.082
Andere activa						110.489	110.489
Totaal Passiva en eigen vermogen						1.477.571	1.477.571
Eigen vermogen						607.201	607.201
Verplichtingen						870.371	870.371

Per 30/06/2019	België		Nederland		Niet toe- gewezen bedragen	Totaal
	Studenten	Andere	Studenten	Andere		
Nettohuurresultaat	4.723	677	13.497	1.999		20.896
Vastgoedresultaat					-455	20.441
Vastgoedkosten					-3.598	-3.598
Operationeel vastgoedresultaat						16.843
Algemene kosten					-1.733	-1.733
Andere operationele kosten en opbrengsten					25	25
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille						15.135
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen						0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-364	-20	4.906	-60		4.462
Ander portefeuilleresultaat	1.508		562	-842	-2.665	-1.437
Operationeel resultaat						18.159
Financieel resultaat					-13.731	-13.731
Resultaat voor belastingen						4.428
Belastingen					-2.127	-2.127
Nettoresultaat						2.301
EPRA winst						10.530
Resultaat van de portefeuille	1.144	-20	5.468	-902	-2.665	3.025

Per 31/12/2019	België		Nederland		Iberia	Niet toe- gewezen bedragen	Totaal
	Studenten	Andere	Studenten	Andere	Studenten		
Totaal Activa	282.935	27.082	632.985	109.290	138.499	85.738	1.276.529
Vastgoedbeleggingen	282.935	27.082	632.985	109.290	138.499		1.190.791
Andere activa						85.738	85.738
Totaal Passiva en eigen vermogen						1.276.528	1.276.528
Eigen vermogen						625.808	625.808
Verplichtingen						650.720	650.720

5.8

ALTERNATIEVE PRESTATIE INDICATOREN (APM'S)**I. 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.	Metten 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 voor 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.	Metten 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.	Metten 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	Metten 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.	Metten 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	Nettoresultaat +/- 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	Nettoresultaat +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- overig portefeuilleresultaat +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties +/- correctie voor IFRIC 21 gedeeld door het gemiddelde aantal aandelen	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA NAW	Dit is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA NNAW	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 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

EPRA winst	30/06/2020	30/06/2019
Nettoresultaat	-9.079	2.301
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	2.362	-4.462
Ander portefeuilleresultaat	12.273	1.437
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	8.956	10.644
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties	-254	611
EPRA winst	14.258	10.530
EPRA winst - deel van de groep	13.995	10.530

EPRA winst na correctie IFRIC 21	30/06/2020	30/06/2019
Nettoresultaat	-9.079	2.301
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	2.362	-4.462
Ander portefeuilleresultaat	12.273	1.437
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	8.956	10.644
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties	-254	611
EPRA winst	14.258	10.530
Impact IFRIC 21	1.143	858
EPRA winst na correctie IFRIC 21	15.401	11.388
EPRA winst na correctie IFRIC 21 - deel van de groep	15.138	11.388

Resultaat van de portefeuille	30/06/2020	30/06/2019
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-2.362	4.462
Ander portefeuilleresultaat	-12.273	-1.437
Resultaat van de portefeuille	-14.635	3.025

Gemiddelde interestvoet	30/06/2020	30/06/2019
Nominale interestlasten op leningen	2.107	1.626
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1.293	1.268
Geactiveerde interesten	1.469	1.170
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	563.993	431.934
Gemiddelde interestvoet	1,73%	1,88%
Gemiddelde interestvoet excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1,27%	1,29%

Gemiddelde financieringskost	30/06/2020	30/06/2019
Nominale interestlasten op leningen	2.107	1.626
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1.293	1.268
Geactiveerde interesten	1.469	1.170
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	155	88
Bankkosten en andere commissies	575	104
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	563.993	431.934
Gemiddelde financieringskost	1,99%	1,97%
Gemiddelde financieringskost excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1,53%	1,38%

EPRA winst per aandeel	30/06/2020	30/06/2019
Nettoresultaat	-9.079	2.301
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	2.362	-4.462
Ander portefeuilleresultaat	12.273	1.437
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	8.956	10.644
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties	-254	611
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	19.295.291	13.961.809
EPRA winst per aandeel	0,74	0,75
Impact IFRIC 21	1.143	858
EPRA winst per aandeel na correctie IFRIC 21	0,80	0,82
EPRA winst per aandeel na correctie IFRIC 21 - deel van de groep	0,78	0,82

EPRA NAW	30/06/2020	31/12/2019
Nettoactiefwaarde volgens de jaarrekening	607.201	625.808
Uit te sluiten:		
Reële waarde van de financiële instrumenten	25.953	15.467
Uitgestelde belastingen	52.222	46.813
EPRA NAW	685.376	688.088
EPRA NAW (EUR/aandeel)	35,52	35,96
EPRA NAW (EUR/aandeel) - deel van de groep	34,59	35,16

EPRA NNAW	30/06/2020	31/12/2019
EPRA NAW	685.376	688.088
Toe te voegen:		
Reële waarde van de financiële instrumenten	-25.953	-15.467
Uitgestelde belastingen	-52.222	-46.813
EPRA NNAW	607.201	625.808
EPRA NNAW (EUR/aandeel)	31,47	32,71
EPRA NNAW (EUR/aandeel) - deel van de groep	30,54	31,90

EPRA kost ratio	30/06/2020	30/06/2019
Algemene kosten	3.155	1.733
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	205	14
Vastgoedkosten	4.758	3.598
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)	8.118	5.345
Leegstandskosten	347	199
EPRA kosten (excl. leegstandskosten)	7.771	5.146
Bruto huurinkomsten	27.499	20.910
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	29,5%	25,6%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	28,3%	24,6%
Impact IFRIC 21	1.143	858
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten) na correctie IFRIC 21	25,4%	21,5%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten) na correctie IFRIC 21	24,1%	20,5%

5.9

OVERIGE TOELICHTINGEN

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

5.9.1 VASTGOEDRESULTAAT

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2020	30/06/2019
(+) Huurinkomsten	27.498	20.910
Huur	27.601	18.185
Huurgaranties	458	2.816
Huurkortingen	-561	-91
(+) Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	-205	-14
Netto huurresultaat	27.293	20.896
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	5.962	3.756
(-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-6.637	-4.328
(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	216	-105
Vastgoedresultaat	26.834	20.219

De met verhuur verbonden kosten bevatten geboekte waardeverminderingen op huurvorderingen.

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2020	30/06/2019
(+/-) Overzicht van de toekomstig potentieel te vervallen huurinkomsten		
Binnen één jaar	24.465	17.887
Tussen één en vijf jaar	1.462	1.213
Meer dan vijf jaar	1.675	1.810
Totaal	27.601	20.910

Bovenstaande tabel geeft weer hoeveel van de huurinkomsten die in het eerste halfjaar van 2020 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 oplistijng van de voornaamste huur- en garantiecontracten die Xior heeft afgesloten met universiteiten of hogescholen:

Universiteit	Plaats	Einddatum contract
Huurcontracten		
Saxion Hogescholen	Enschede	31/07/2026
Saxion Hogescholen	Enschede	31/08/2027
Saxion Hogescholen	Enschede	28/02/2029
Saxion Hogescholen	Enschede	30/04/2021
Saxion Hogescholen	Enschede	31/08/2027
Universiteit Maastricht	Maastricht	
Universiteit Maastricht	Maastricht	2021/2031
Stichting Studenten Huisvesting (SSH)	Maastricht	2037
Stichting Veste	Maastricht	31/07/2029
Hogeschool Gent	Gent	01/09/2041
Amro Estudiantes	Granada	17/06/2022
Garantiecontracten		
Vrije Universiteit (VU)	Amsterdam	31/08/2021

Hogeschool Zuyd	Maastricht	31/07/2021
Hogeschool Zuyd	Maastricht	31/07/2021
Rotterdam School of Management (RSM)	Rotterdam	31/12/2021
Hogeschool Utrecht	Utrecht	31/03/2023
Navitas	Enschede	31/05/2024

Daarnaast heeft Xior Student Housing enkele andere type huurovereenkomsten, die eveneens voor lange termijn zijn afgesloten. Dit betreft voornamelijk de huurcontracten van de commerciële panden, deze zijn typisch voor een langere termijn dan 1 jaar. De duurtijd van deze contracten varieert in de regel tussen de 3 jaar en de 10 jaar. In de loop van 2017 heeft Xior een aantal te reconverteren kantoorpanden verworven. Een aantal van deze panden worden, in afwachting van de reconversie tot studentenkamers, tijdelijk verhuurd als kantoren. De looptijd van deze contracten varieert tussen de 1 jaar en de 5 jaar.

De huurprijzen worden maandelijks vooruitbetaald. Bepaalde vastgoed-gerelateerde kosten, zoals verbruikskosten, bepaalde belastingen en taksen en de gemeenschappelijke kosten worden ook doorgerekend aan de huurder. Hiervoor dienen ze maandelijks een vast voorschot te betalen waarbij de afrekening eenmaal per jaar wordt opgemaakt of er wordt een forfaitair bedrag op jaarbasis aangerekend ter dekking van deze kosten. Om de naleving van de verplichtingen door de huurder te garanderen, wordt er een huurwaarborg van minimaal 1 maand en in de meeste gevallen van 2 maanden aangerekend. Deze wordt meestal in cash betaald en staat op de balans uitgedrukt onder de overige korte termijn verplichtingen.

5.9.2 RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2020	30/06/2019
(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
(+/-) Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.362	4.462
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.368	5.211
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.730	-749
Positieve variaties van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
Negatieve variaties van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
(+/-) Andere portefeuilleresultaat	-12.273	-1.437
Resultaat op de portefeuille	-14.635	3.025

Gedurende de eerste helft van 2020 werd er vastgoed verworven door middel van aandelenovernames. Anderzijds werd er mbt bepaalde historische acquisities een finale kooprijfsafrekening gedaan, de impact hiervan werd eveneens in overig portefeuilleresultaat geboekt.

Het vastgoed werd verworven aan een conventionele waarde (de aanschaffingswaarde overeengekomen tussen partijen), die verschillend was van de reële waarde.

- Voor het vastgoed dat verworven werd door middel van aandelenovernames en overnamefusies wordt het verschil tussen de reële waarde en de conventionele waarde van het vastgoed, alsook andere bronnen van verschil tussen de reële waarde en de conventionele waarde van de aandelen, verwerkt in de resultatenrekening als “ander portefeuilleresultaat”. Dit “ander portefeuilleresultaat” betreft bedragen die voortvloeien uit de toepassing van consolidatieprincipes en fusieverrichtingen en bestaat uit verschillen tussen de betaalde prijs voor vastgoedvennootschappen en de reële waarde van de overgenomen netto activa. Dit “ander portefeuilleresultaat” omvat tevens de direct toe te rekenen transactiekosten.
- De variatie in de reële waarde tussen 1 januari 2020 en 30 juni 2020 werd geboekt onder negatieve of positieve variatie op vastgoedbeleggingen.

5.9.3 FINANCIËEL RESULTAAT

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2020	30/06/2019
(+) Financiële opbrengsten	113	118
(-) Netto interestkosten	-3.557	-3.102
Nominale intrestlasten op leningen	-2.107	-1.745
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-155	-88
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-1.293	-1.268
(-) Andere interestkosten	0	-1
(-) Andere financiële kosten	-575	-104
Bankkosten en andere commissies	-507	-90
Andere	-68	-13
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		
Marktwaaarde Interest Rate Swaps	-8.477	-10.744
Aandeel in het resultaat van joint ventures	-479	101
Financieel resultaat	-12.975	-13.731

De gemiddelde interestvoet ¹³ bedraagt 1,73% (1,27% zonder afdekkingsinstrumenten) per 30 juni 2020 en bedroeg 1,88% per 30 juni 2019. De gemiddelde financieringskost ¹³ bedraagt 1,99% per 30 juni 2020 t.o.v. 1,97% per 30 juni 2019.

¹³ Voor de berekening van de APM's wordt er verwezen naar Hoofdstuk 5.8 van dit Halfjaarverslag.

De Venootschap is onderhevig aan schommelingen in de interestvoeten, vermits het merendeel van de lange termijnverplichtingen werden aangegaan aan variabele interestvoeten. Een stijging van de interestvoet kan dus een stijging van de interestlasten veroorzaken. Per 30 juni 2020 is 90% van de opgenomen leningen ingedekt via een IRS contract of afgesloten aan een vaste rentevoet.

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

5.9.4 VASTGOEDBELEGGINGEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Investeringstabel	Vastgoed- beleggingen in exploitatie	Project- ontwikkelingen	Totaal
Saldo per 1 januari 2019	735.927	78.981	814.908
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvenootschappen	283.444	30.028	313.472
Verdere investering in capex	5.159	27.377	32.536
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	11.719	0	11.719
Verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Geactiveerde interestlasten	689	1.559	2.248
Variatie in de reële waarde	24.863	-6.881	17.982
Transfer van/naar	49.884	-49.884	0
Saldo per 31 december 2019	1.111.685	79.106	1.190.791
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvenootschappen	98.588	50.963	149.551
Verdere investering in capex	5.500	22.133	27.633
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	0	-	0
Verkoop van vastgoedbeleggingen	0	-	0
Geactiveerde interestlasten	772	697	1.469
Variatie in de reële waarde	-2.097	-265	-2.362
Transfer van/naar	1.245	-1.245	0
Saldo per 30 juni 2020	1.215.693	151.389	1.367.082

Wat betreft de opgenomen waarderingsonzekerheid door de schatters verwijzen we naar *paragraaf 2.3.3* hierboven.

5.9.5 KAPITAAL

Cijfers zijn in EUR.

Evolutie kapitaal

Datum	Verrichting
10/03/2014	Oprichting vennootschap
23/09/2015	Kapitaalverhoging
23/11/2015	Aandelensplitsing
11/12/2015	Zusterfusies
11/12/2015	Kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in natura ingevolge de Aandeleninbreng
11/12/2015	Overnamefusies
11/12/2015	Kapitaalverhoging beneden fractiewaarde bij wijze van inbreng in geld voor de uitgifte van nieuwe aandelen
11/12/2015	Kapitaalvermindering tot het aanleggen van een reserve tot dekking van voorzienbare verliezen
1/03/2016	Fusie met Devimmo
1/08/2016	Fusie met CPG
11/10/2016	Inbreng in natura Woonfront Tramsingel BV
17/01/2017	Inbreng in natura Project KVS
22/06/2017	Kapitaalverhoging
26/03/2018	Inbreng in natura Project Enschede
12/06/2018	Kapitaalverhoging
12/12/2018	Inbreng in natura All-In Annadal B.V.
4/06/2019	Keuzedividend
13/6/2019	Inbreng in natura Stratos KvK N.V.
27/10/2019	Kapitaalverhoging
18/06/2020	Kapitaalverhoging

	Vroeger kapitaal (EUR)	Kapitaal- verhoging (EUR)	Nieuw kapitaal (EUR)	Vroeger aantal aandelen	Nieuw aantal aandelen	Fractiewaarde (EUR)
		20.000,00	20.000,00		200	100,00
	20.000,00	1.230.000,00	1.250.000,00	200	12.500	100,00
	1.250.000,00		1.250.000,00	12.500	42.500	29,41
	1.250.000,00	23.328.937,02	24.578.937,02	42.500	975.653	25,19
	24.578.937,02	3.256.783,01	27.835.720,03	975.653	1.105.923	25,17
	27.835.720,03	3.696.060,08	31.531.780,11	1.105.923	1.253.764	25,15
	31.531.780,11	58.710.898,28	90.242.678,39	1.253.764	4.626.780	19,50
	90.242.678,39	-6.960.638,39	83.282.040,00	4.626.780	4.626.780	18,00
	83.282.040,00	4.151.826,00	87.433.866,00	4.626.780	4.857.437	18,00
	87.433.866,00	1.320.948,00	88.754.814,00	4.857.437	4.930.823	18,00
	88.754.814,00	6.114.204,00	94.869.018,00	4.930.823	5.270.501	18,00
	94.869.018,00	2.669.976,00	97.538.994,00	5.270.501	5.418.833	18,00
	97.538.994,00	48.769.488,00	146.308.482,00	5.418.833	8.128.249	18,00
	146.308.482,00	9.317.304,00	155.625.786,00	8.128.249	8.645.877	18,00
	155.625.786,00	77.812.884,00	233.438.670,00	8.645.877	12.968.815	18,00
	233.438.670,00	14.400.000,00	247.838.670,00	12.968.815	13.768.815	18,00
	247.838.670,00	2.702.574,00	250.541.244,00	13.768.815	13.918.958	18,00
	250.541.244,00	7.756.002,00	258.297.246,00	13.918.958	14.349.847	18,00
	258.297.246,00	86.099.076,00	344.396.322,00	14.349.847	19.133.129	18,00
	344.396.322,00	2.918.916,00	347.315.238,00	19.133.129	19.295.291	18,00

Evolutie uitgiftepremies

In KEUR

Datum	Verrichting	Uitgiftepremies
31/12/2015		25.615
1/03/2016	Fusie Devimmo	1.615
1/08/2016	Fusie CPG	514
11/10/2016	Inbreng in natura Woonfront	4.517
17/01/2017	Inbreng in natura Project KVS	2.394
22/06/2017	Kapitaalverhoging	35.222
28/03/2018	Inbreng in natura project Enschede	8.800
12/06/2018	Kapitaalverhoging	53.332
12/12/2018	Inbreng in natura All-in Annadal B.V.	15.230
4/6/2019	Keuzedividend	3.378
13/06/2019	Inbreng in natura Stratos KvK N.V.	10.241
27/10/2019	Kapitaalverhoging	115.582
18/06/2020	Kapitaalverhoging	4.581
Totaal uitgiftepremies per 30/06/2020		281.021
Onbeschikbare uitgiftepremies		276.400
Beschikbare uitgiftepremies		4.621

5.9.6 RESULTAAT PER AANDEEL

	30/06/2020	30/06/2019
Aantal gewone aandelen in omloop	19.295.291	14.349.847
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	19.295.291	13.961.809
Nettowinst per gewoon aandeel (in EUR)	-0,47	0,16
Verwaterde nettowinst per gewoon aandeel (in EUR)	-0,47	0,16
EPRA winst per aandeel (in EUR)	0,74	0,75
EPRA winst per aandeel (in EUR) na correctie voor IFRIC 21	0,80	0,82
EPRA winst per aandeel (in EUR) - deel van de groep	0,73	0,75
EPRA winst per aandeel (in EUR) na correctie voor IFRIC 21 - deel van de groep	0,78	0,82

5.9.7 ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

De andere langlopende financiële verplichtingen bedragen 25.953 KEUR per 30 juni 2020 en hebben betrekking op de marktwaarde per 30 juni 2020 van de uitstaande interest rate swap (IRS) overeenkomsten.

Classificatie volgens IFRS	Niveau (IFRS)	Notioneel bedrag	Vervalt per	Fair value verplichtingen (in KEUR)
Interest Rate Swap	2	52.000.000	29/12/2023	-1.736
Interest Rate Swap	2	48.000.000	9/11/2027	-2.855
Interest Rate Swap	2	45.000.000	30/12/2027	-2.996
Interest Rate Swap	2	32.500.000	24/06/2025	-493
Interest Rate Swap	2	32.500.000	24/06/2025	-493
Interest Rate Swap	2	30.000.000	9/08/2029	-2.001
Interest Rate Swap	2	26.126.000	7/02/2029	-2.009
Interest Rate Swap	2	25.000.000	6/06/2026	-854
Interest Rate Swap	2	25.000.000	1/04/2025	-1.372
Interest Rate Swap	2	25.000.000	30/06/2027	-2.225
Interest Rate Swap	2	25.000.000	31/12/2029	-3.124
Interest Rate Swap	2	25.000.000	31/12/2030	-3.639
Interest Rate Swap	2	22.000.000	30/06/2028	-2.381
Interest Rate Swap	2	18.000.000	30/12/2024	-863
Interest Rate Swap	2	12.500.000	30/09/2026	-351
Interest Rate Swap	2	12.500.000	28/09/2029	-451
FLOOR	2	25.000.000	31/12/2021	183
FLOOR	2	25.000.000	31/12/2021	183
FLOOR	2	20.000.000	30/09/2023	339
FLOOR	2	20.000.000	31/03/2023	283
FLOOR	2	15.000.000	30/04/2024	309
FLOOR	2	15.000.000	5/05/2022	138
FLOOR	2	15.000.000	5/05/2021	59
FLOOR	2	10.000.000	31/03/2024	198
FLOOR	2	10.000.000	31/01/2023	136

FLOOR	2	10.000.000	31/05/2021	43
FLOOR	2	10.000.000	11/12/2020	21
Totaal				-25.953

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

5.9.8 FINANCIËLE SCHULDEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2020	31/12/2019
Langlopende financiële schulden		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rentevoet	692.049	501.475
Kosten opname leningen	-1.617	-1.050
Totaal	690.432	500.425

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2020	31/12/2019
Langlopende financiële schulden (excl. interesten) - Opdeling volgens de maturiteit		
Tussen één en twee jaar	38.539	80.854
Tussen twee en vijf jaar	409.396	380.517
Meer dan vijf jaar	244.114	40.104
Totaal	692.049	501.475

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2020	31/12/2019
Niet opgenomen kredieten		
Vervallende binnen het jaar	5.497	0
Vervallende na één jaar	172.327	208.000
Totaal	177.824	208.000

Het merendeel van de financiële schulden zijn zonder onderliggende zekerheden afgesloten. Uitzonderingen hierop zijn de leningen van Stratos KVK NV, 6 en 30 NV, Val Benoit NV en I Love Vols BV. Deze leningen werden mee overgenomen bij de acquisitie en zijn deels belast met zekerheden.

Het merendeel van de financiële schulden hebben een variabele rentevoet. In totaal is er voor 456.000 KEUR aan financieringen ingedekt via IRS contracten. Dit betekent dat 66% van alle uitstaande financieringen zijn ingedekt via IRS contracten. Anderzijds zijn er ook leningen met een vaste rentevoet voor 165.000 KEUR. In totaal zijn 90% van alle uitstaande financiering ingedekt hetzij via IRS contracten, hetzij via een vaste rentevoet.

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2020	31/12/2019
Inschatting toekomstige interestlasten		
Binnen één jaar	9.894	6.622
Tussen één en vijf jaar	30.153	22.142
Meer dan vijf jaar	15.215	5.740
Totaal	55.261	34.504

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2020	31/12/2019
Liquiditeitsverplichting op vervaldagen verbonden aan de indekkingsinstrumenten		
Binnen één jaar	2.509	2.304
Tussen één en vijf jaar	9.364	9.214
Meer dan vijf jaar	6.365	8.596
Totaal	18.238	20.114

Bij de inschatting van de interestlasten is rekening gehouden met de schuldpositie per 30 juni 2020.

5.9.9 FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Overzicht van financiële activa en verplichtingen	30/06/2020	30/06/2020	31/12/2019	31/12/2019	Niveau
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde	
Activa					
Financiële vaste activa	67.431	67.431	63.891	63.891	
Financiële vaste activa	4.101	4.101	25	25	niveau 2
Handelsvorderingen en andere vaste activa	135	135	135	135	niveau 2
Uitgestelde belastingen - activa	12	12	96	96	niveau 2
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	63.183	63.183	63.635	63.635	niveau 2
Financiële vlottende activa	38.430	38.430	18.842	18.842	
Handelsvorderingen	1.392	1.392	1.163	1.163	niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	18.703	18.703	13.410	13.410	niveau 2
Kas en kasequivalenten	18.335	18.335	4.269	4.269	niveau 1
Totaal financiële activa	105.861	105.861	82.733	82.733	
Verplichtingen					
Langlopende financiële verplichtingen	739.413	741.884	535.221	535.617	
Langlopende financiële verplichtingen	690.432	692.903	500.425	500.821	niveau 2
Financiële derivaten	25.953	25.953	15.467	15.467	niveau 2
Andere langlopende verplichtingen	23.028	23.028	19.329	19.329	niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen	71.361	71.361	63.419	63.419	
Kortlopende financiële verplichtingen	1.111	1.111	1.706	1.706	niveau 2
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	13.368	13.368	10.807	10.807	niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	56.882	56.882	50.906	50.906	niveau 2
Totaal financiële verplichtingen	810.774	813.245	598.640	599.036	

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

5.9.10 TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2020	30/06/2019
Transacties met verbonden partijen		
Vergoeding management	330	360
Vergoeding onafhankelijke bestuurders	64	21
Totaal	394	381

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2020	31/12/2019
Vordering op Aloxe	2.076	1.720

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".

Per 30 juni 2020 heeft Xior Student Housing NV een vordering op Aloxe, voor een bedrag van 2.076 KEUR. Deze vordering is voornamelijk ontstaan uit de gegeven huurgaranties op bepaalde projecten bij IPO.

Verder hebben er zich gedurende het eerste halfjaar van 2020 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 *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 2020:

Naam	Land	Aandeel in het kapitaal	
Ondernemingen integraal opgenomen in de consolidatie			
Stubis BVBA	België	100%	
Stratos KVK N.V.	België	100%	
Xior Campus Hasselt NV.	België	100%	
XL Fund BV	België	90%	
6 en 30 NV	België	90%	*
Val Benoit NV	België	90%	*
Savelkoul NV	België	90%	*
Woonfront - Rotsoord B.V.	Nederland	100%	
Xior Student Housing NL B.V.	Nederland	100%	
Xior Student Housing NL 2 B.V.	Nederland	100%	
Project Stu - Naritaweg B.V.	Nederland	100%	
Stubis NL B.V.	Nederland	100%	
Leeuwarden Tesselschadestraat B.V.	Nederland	100%	
All-In Annadal B.V.	Nederland	100%	
Xior-Karspeldreef Amsterdam BV	Nederland	100%	
Xior Groningen B.V.	Nederland	100%	
Amstelveen Laan van Kronenburg 2 B.V.	Nederland	100%	
Borgondo Facilities B.V.	Nederland	100%	
I love Vols B.V.	Nederland	90%	*
XL NL Cooperatie 1 U.A.	Nederland	90%	*
XL NL Cooperatie 2 U.A.	Nederland	90%	*
XSHPT Portugal	Portugal	100%	
Minerva Student Housing S.L.	Spanje	100%	
Xior Quality Student Housing S.L.	Spanje	100%	
I Love Barcelona Campus Besos S.L.	Spanje	100%	
Mosquera Directorship S.L.	Spanje	80%	
Xior Student Housing S.L.U.	Spanje	100%	
Terra Directorship S.L.	Spanje	100%	

Joint Venture		
Promgranjo S.L.	Portugal	50%
Uhub Benfica S.L.	Portugal	40%
Uhub Sao João S.L.	Portugal	25%

* Ondernemingen voor 100% aangehouden door XL Fund BV (90% deelneming van Xior Student Housing NV)

5.9.13 SCHULDGRAAD

Cijfers in duizenden EUR

Geconsolideerde schuldgraad (max 65%)	30/06/2020	31/12/2019
Totaal verplichtingen	870.371	650.720
Aanpassingen	-85.552	-67.752
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-25.953	-15.467
Uitgestelde belastingen – verplichtingen	-54.808	-47.019
Overlopende rekeningen	-4.791	-5.266
Totale schulden volgens het KB van 13 juli 2014	784.819	582.968
Totaal activa	1.477.571	1.276.528
Aanpassingen	0	0
Totale activa volgens het KB van 13 juli 2014	1.477.571	1.276.528
Schuldgraad (in %)	53,12%	45,67%

Verdere toelichting bij de evolutie van de schuldgraad

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

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

Evolutie schuldgraad

Op 30 juni 2020 bedraagt de geconsolideerde schuldgraad van Xior Student Housing NV 53,12% t.o.v. 47,34% per 31 maart 2020. Hierdoor wordt de drempel van 50% overschreden. De Vennootschap streeft naar een verantwoorde schuldenstructuur en beoogt op de lange termijn een schuldgraad van maximaal 55% (zie eveneens de Financieringsstrategie van de Vennootschap in o.m. het IPO-Prospectus, het Jaarverslag 2019 en de Verrichtingsnota van oktober 2019).

Op basis van de schuldgraad van 53,12% per 30 juni 2020 heeft Xior Student Housing nog een bijkomend investeringspotentieel van circa 500 MEUR, zonder hierbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden. Met een huidige gecommiteerde pipeline (2020) ter waarde van ca. 56 MEUR en ca. 56 MEUR (H1 2021) ligt dit met andere woorden significant onder de wettelijke grens van 65%. De ruimte voor nieuwe investeringen bedraagt circa 250 MEUR alvorens de 60%-drempel te overschrijden.

De waardering van de vastgoedportefeuille heeft eveneens een impact op de schuldgraad. Rekening houdend met de kapitaalbasis per 30 juni 2020, zou de maximale schuldgraad van 65% pas overschreden worden bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedportefeuille van ongeveer 265 MEUR of 19% t.o.v. de vastgoedportefeuille van 1.367 MEUR op 30 juni 2020.

Xior Student Housing NV is van oordeel dat de huidige schuldgraad zich op een aanvaardbaar niveau bevindt en dat er nog voldoende marge is om eventuele waardedalingen van het vastgoed op te vangen.

Voorziene evolutie van de schuldgraad

Op basis van het huidig opgesteld financieel plan en rekening houdende met de acquisities die in de loop van 2020/2021 zullen worden afgerond, verwacht Xior Student Housing NV, behoudens onvoorziene omstandigheden, een schuldgraad die rond de 56% ligt, dit ten opzichte van 53,12% per 30 juni 2020.

Bij deze inschatting is rekening gehouden met de volgende elementen:

- De uitvoering van de acquisitiepipeline
- De winstreservering rekening houdende met de voorziene winstverwachting voor 2020/2021 en de dividenduitkering over het boekjaar 2020;
- Een stabiele waardering van de vastgoedportefeuille van de GVV.

Deze verwachting kan echter beïnvloed worden door het zich voordoen van onvoorziene gebeurtenissen. In dit opzicht wordt specifiek verwezen naar het hoofdstuk "Risicobeheer" in het Jaarverslag 2019.

Besluit

De Raad van Bestuur van Xior Student Housing NV is van oordeel dat de schuldgraad niet boven de 65% zal uitstijgen en dat er momenteel, in functie van de heersende economische en vastgoedtrends, de geplande investeringen en de verwachte evolutie van het eigen vermogen van de openbare GVV, geen bijkomende maatregelen dienen genomen te worden.

Het doel is om de schuldgraad te behouden op een niveau dat om en bij de 55% ligt, en om te blijven streven naar een evenwichtige groei van zowel eigen als vreemd vermogen.

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

5.9.14 RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS

In de loop van 2016, 2017, 2018, 2019 en 2020 werden een aantal panden verworven van derde partijen. Voor een aantal van deze panden werd een huurgarantie verstrekt door de verkopende partij. De duurtijd van deze huurgarantie varieert tussen de 3 en de 24 maanden vanaf overdrachtsdatum. Momenteel loopt er enkel nog een huurgarantie mbt de site Annadal in Maastricht, Alma Student en Roxi in Zaventem en Campus Besòs in Barcelona.

De Vennootschap heeft enkele lopende projectontwikkelingen, waarvoor contracten met aannemers werden afgesloten m.b.t. de constructie van deze gebouwen.

5.9.15 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OMTRENT DE BEOORDELING VAN DE GECONSOLIDEERDE VERKORTE FINANCIËLE STATEN VOOR DE PERIODE AFGESLOTEN OP 30 JUNI 2020

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de in bijlage opgenomen Geconsolideerde Verkorte Financiële Staten van Xior Student Housing NV en haar dochtervennootschappen op 30 juni 2020 bestaande uit de verkorte geconsolideerde balans, de geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening, het overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerd mutatie-overzicht van het eigen vermogen, het geconsolideerd verkort kasstroomoverzicht en het detail van reserves over de periode van 6 maanden afgesloten op die datum, evenals de toelichtingen. De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en presenteren van deze Geconsolideerde Verkorte Financiële Staten in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid om een besluit te formuleren over deze Geconsolideerde Verkorte Financiële Staten op basis van onze beoordeling.

Omvang van het beperkt nazicht

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 er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgaande Geconsolideerde Verkorte Financiële Staten, per 30 juni 2020 niet, in alle van materieel belang zijnde opzichten opgesteld zou zijn in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese.

Benadrukking van een bepaalde aangelegenheid – Toelichting Covid-19

Wat betreft de COVID-19 pandemie, vestigen wij de aandacht op pagina 29 van het halfjaarverslag ("Update Covid-19 (Coronacrisis)") en toelichting 5.9.4 van de geconsolideerde verkorte financiële staten ("Vastgoedbeleggingen"). Daarin licht de raad van bestuur enerzijds de huidige stand van zaken met betrekking tot het coronavirus toe en anderzijds dat er als gevolg van deze pandemie een materiële waarderingsonzekerheid werd opgenomen door sommige van de schatters in hun schattingsverslagen van de vastgoedbeleggingen per 30 juni 2020. Dit betekent dat er een hogere mate van onzekerheid is in de waarderings dan gewoonlijk gezien de toekomstige onbekende impact die Covid-19 kan hebben op de vastgoedmarkt.

Wij brengen geen voorbehoud in onze beoordeling tot uitdrukking met betrekking tot deze aangelegenheid.

Sint-Stevens-Woluwe, 3 augustus 2020

De commissaris,
PwC Bedrijfsrevisoren bv,
Vertegenwoordigd door Damien Walgrave, Bedrijfsrevisor

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 NV¹⁴, 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.

¹⁴ De Raad van Bestuur is samengesteld uit Leen Van den Neste, Joost Uwents, Wilfried Neven, Wouter De Maeseineire, Christian Teunissen en Frederik Snauwaert.




Campus Schoonmeersche
GENT





06

Identiteitskaart

Naam	Xior Student Housing NV
	
Statuut	Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap ('OGVV') naar Belgisch recht ('BE-REIT')
Maatschappelijke zetel	Mechelsesteenweg 34 bus 108, 2018 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 jaarafsluiter	31 december
Algemene vergadering	Derde donderdag van de maand mei (10u00)
Notering	Euronext Brussels – continumarkt
ISIN code	BE0974288202 (XIOR)
Commissaris	PwC Bedrijfsrevisoren BCVBA - Woluwegarden-Woluwedal 18 te 1932 Brussel - vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave
Financiële dienstverlening	ING België
Waarderingsdeskundigen:	Stadim CVBA, Cushman & Wakefield & CBRE



INTERNATIONAAL STUDENT BOARD

Xior Student Housing NV
Openbare GVV naar Belgisch recht (BE-REIT),
Mechelsesteenweg 34 bus 108, 2018 Antwerpen

Ondernemingsnummer 0547.972.794
RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen

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

**DOWNLOAD
DE XIOR APP
EN ONTDEK AL
ONZE KOTEN**



XIOR
STUDENT HOUSING

