



FROM AROUND THE GLOBE. XIOR A WORLD CLASS FAMILY



WE STRIVE FOR EXCELLENCE

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG




21

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

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



INHOUD

01	GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS PER 30 JUNI 2021	6
02	TUSSENTIJD'S BEHEERSVERSLAG	10
2.1	Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste halfjaar van 2021	12
2.1.1	Geconsolideerde balans	14
2.1.2	Samenstelling van de schulden	15
2.2	Gegevens overeenkomstig het EPRA referentiesysteem	17
2.2.1	EPRA Key Performance Indicatoren	17
2.3	Transacties en verwezenlijkingen	21
2.3.1	Transacties en verwezenlijkingen tijdens de eerste jaarhelft van 2021	21
2.3.2	Transacties en verwezenlijkingen na de eerste jaarhelft van 2021	26
2.3.3	Update COVID-19 ("Coronacrisis")	29
2.4	Vooruitzichten voor de tweede jaarhelft van 2021	31
2.4.1	Groeivoorzichten voor de tweede jaarhelft van het boekjaar 2021	31
2.4.2	Vooruitzichten	31
2.5	Het aandeel Xior	32
2.5.1	Het aandeel op Euronext Brussels	32
2.5.2	Aandeelhouderschap	33
03	RISICO'S VOOR DE RESTERENDE MAANDEN VAN 2021	34
04	VASTGOEDVERSLAG	38
4.1	Vastgoedmarkt	40
4.1.1	De markt waar Xior actief is	40
4.2	Vastgoedportefeuille	42
4.2.1	Samenvatting van de portefeuille	42
4.2.2	Beschrijving en spreiding van de vastgoedportefeuille	43
4.2.3	Verslag van de Vastgoeddeskundigen Stadim, Cushman & Wakefield en CBRE per 30 juni 2021	48
05	GECONSOLIDEERDE VERKORTE FINANCIËLE STATEN OVER HET EERSTE HALFJAAR VAN 2021	50
5.1	Geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening	52
5.2	Overzicht van het totaalresultaat	54
5.3	Verkorte geconsolideerde balans	55
5.4	Geconsolideerd mutatie-overzicht van het eigen vermogen	58
5.5	Geconsolideerd verkort kasstroomoverzicht	62
5.6	Toelichtingen	64
5.6.1	Grondslagen voor financiële verslaggeving - Algemeen	64
5.6.2	Consolidatie	64
5.7	Segmentinformatie	65
5.8	Alternatieve prestatie indicatoren (APM's)	67
5.9	Overige toelichtingen	74
5.9.1	Vastgoedresultaat	74
5.9.2	Resultaat op de portefeuille	76
5.9.3	Financieel resultaat	76
5.9.4	Vastgoedbeleggingen	77
5.9.5	Kapitaal	78
5.9.6	Resultaat per aandeel	80
5.9.7	Andere langlopende financiële verplichtingen	81
5.9.8	Financiële schulden	82
5.9.9	Financiële activa en verplichtingen	84
5.9.10	Transacties met verbonden partijen	85
5.9.11	Gebeurtenissen na balansdatum	85
5.9.12	Consolidatieperimeter	86
5.9.13	Schuldgraad	87
5.9.14	Rechten en verplichtingen buiten balans	88
5.9.15	Verslag van de Commissaris	89
5.9.16	Verklaring bij het halfjaarlijks financieel verslag	90
5.9.17	Toekomstgerichte verklaringen	91
06	IDENTITEITSKAART	92



“ De residenties van Xior bieden een comfortabele, veilige omgeving en zijn volledig ingericht volgens de eisen en verwachtingen van de hedendaagse student. ”

Roxi Alma
BRUSSEL



01 GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS PER 30 JUNI 2021

ROXI ALMA
BRUSSEL

Het eerste halfjaar van 2021 heeft betrekking op de periode van 1 januari 2021 tot 30 juni 2021.


De resultaten van het eerste halfjaar zijn als volgt:

- EPRA winst¹ van 0,74 EUR per aandeel¹ – 0,81 EUR per aandeel na correctie voor IFRIC 21
- EPRA winst¹ – deel van de groep van 0,73 EUR per aandeel¹ – 0,79 EUR per aandeel na correctie voor IFRIC 21
- EPRA winst¹ van 17.510 KEUR – 19.067 KEUR na correctie voor IFRIC 21
- EPRA winst¹ – deel van de groep van 17.208 KEUR – 18.765 KEUR na correctie voor IFRIC 21
- EPRA NAV¹ per aandeel – deel van de groep van 34,79 EUR t.o.v. 34 EUR per 31 december 2020

- EPRA NTA¹ per aandeel van 34,79 EUR t.o.v. 33,99 EUR per 31 december 2020
- Nettohuurresultaat van 35.153 KEUR over H1 2021
- Nettoresultaat (IFRS) over H1 2021 van 21.132 KEUR
- Schuldgraad van 45,76% t.o.v. 54,18% per 31 december 2020
- Bezettingsgraad van 97,80% t.o.v. 98,04% voor H1 2020
- Vastgoedportefeuille stijgt tot 1.602 MEUR, d.i. een stijging van 3% t.o.v. 31 december 2020. Indien alle acquisities en herontwikkelingen in de gecommitteerde pipeline gerealiseerd worden, stijgt de portefeuille naar ca. 2.200 MEUR, met ca. 18.000 verhuurbare studentenunits.

Geconsolideerde resultatenrekening (in duizenden EUR)	30/06/2021	30/06/2020
Nettohuurresultaat	35.153	27.293
Vastgoedresultaat	33.907	26.834
Operationeel resultaat op de portefeuille	23.224	18.945
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	-4.412	-4.018
EPRA winst ¹	17.510	14.258
EPRA winst na correctie IFRIC 21 ¹	19.067	15.401
EPRA winst – deel van de groep ¹	17.208	13.995
EPRA winst – deel van de groep – na correctie IFRIC 21 ¹	18.765	15.138
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) ¹	-2.676	-14.635
Herwaardering financiële instrumenten (niet-effectieve rente-indekkingen)	6.664	-8.477
Aandeel in het resultaat van joint ventures	174	-479
Uitgestelde belastingen	-539	261
Nettoresultaat (IFRS)	21.132	-9.079

	30/06/2021	30/06/2020
Aantal verhuurbare studentenunits	11.466	8.991

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

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


Geconsolideerde balans (in duizenden EUR)	30/06/2021	31/12/2020
Eigen vermogen	828.228	659.503
Eigen vermogen – deel van de groep	809.654	641.194
Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen ²	1.602.282	1.555.779
Schuldgraad (GVV-Wet) ³	45,76%	54,18%

Kerncijfers per aandeel (in EUR)	30/06/2021	30/06/2020
Aantal aandelen	25.255.729	19.295.291
Gewogen gemiddelde aantal aandelen ⁴	23.683.028	19.295.291
EPRA winst per aandeel (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen) ¹	0,74	0,74
EPRA winst – na correctie IFRIC 21 ¹	0,81	0,80
EPRA winst per aandeel – deel van de groep ¹	0,73	0,73
EPRA winst per aandeel – deel van de groep – na correctie IFRIC 21 ¹	0,79	0,78
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen) ¹	-0,11	-0,74
Herwaardering financiële activa en passiva (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen)	0,28	-0,44
Nettoresultaat per aandeel (IFRS) (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen)	0,89	-0,47
Slotkoers van het aandeel	50,80	47,65
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) (op basis van het aantal uitstaande aandelen)	32,79	31,47
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) (op basis van het aantal uitstaande aandelen) – deel van de groep	32,06	30,54

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.

⁴ Aandelen worden meegerekend vanaf het moment van uitgifte.



“ Xior heeft op 11 december 2015 haar beursintrodactie op Euronext Brussels succesvol afgerond. Xior is hiermee de eerste Belgische openbare GVV die zich specialiseert in studentenhuysvesting. ”

Prince
ANTWERPEN



02 TUSSENTIJD'S BEHEERSVERSLAG

2.1 TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATEN OVER HET EERSTE HALFJAAR VAN 2021

Het nettohuurresultaat bedraagt 35.153 KEUR in het eerste halfjaar van 2021 t.o.v. 27.293 KEUR in het eerste halfjaar van 2020. Dit is een stijging van 29%. Dit nettohuurresultaat zal in de loop van 2021 nog toenemen, vermits enkele panden in aanbouw of verbouwing zijn die pas vanaf september 2021 of oktober 2021 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:

- Prince, Antwerpen: gebouw werd opgeleverd in de loop van Q2, huurinkomsten zullen gradueel toenemen in de loop van Q3 en Q4 2021.
- Arc, Luik: gebouw werd opgeleverd in de loop van Q2, huurinkomsten zullen gradueel toenemen in de loop van Q3 en Q4 2021.
- Eendrachtskade, Groningen: het pand werd opgeleverd en zal huurinkomsten opleveren vanaf augustus 2021.
- Project Teatinos, Malaga: het pand werd opgeleverd in juli 2021 en levert vanaf oplevering huurinkomsten op.
- Breda Studio Park: dit gebouw zal in de loop van Q3 2021 verworven worden en levert vanaf acquisitie huurinkomsten op.
- SPS/HUBR: het betreft de acquisitie van 3 gebouwen in Madrid, Malaga en Sevilla: deze gebouwen zullen in de loop van Q3 verworven worden en leveren vanaf acquisitie huurinkomsten op.

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 97,80% over het eerste halfjaar van 2021 t.o.v. 98,04% over het eerste halfjaar van 2020.

Het vastgoedresultaat bedraagt 33.907 KEUR per 30 juni 2021 (26.834 KEUR per 30 juni 2020) en het operationeel vastgoedresultaat bedraagt 26.618 KEUR (22.076 KEUR per 30 juni 2020). De vastgoedkosten (7.290 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 2021 een voorziening opgenomen voor het volledige jaar 2021 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 2021, 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 2021 verhogen ten belope van een bedrag van 1.557 KEUR. In die hypothese zou de EPRA winst  19.067 KEUR bedragen.

De algemene kosten bedragen 3.478 KEUR t.o.v. 3.155 KEUR per 30 juni 2020. De toename is voornamelijk toe te schrijven aan een verhoging van de "abonnementstaks" ten gevolge van de kapitaalverhoging van 2020, een toename in de personeelskosten door aanwerving van extra personeel op HQ en een toename in adviseurskosten (juristen, taks adviseurs, compliance) in de verschillende landen.

Het portefeuilleresultaat voor het eerste halfjaar bedraagt -2.676 KEUR (-14.635 KEUR per 30/06/2020). Gedurende het eerste halfjaar van 2021 werd er nieuw vastgoed verworven door middel van aandelenovernames. Anderzijds werd er m.b.t. bepaalde historische acquisities een finale koopprijsafrekening gedaan, de impact hiervan werd eveneens in overig portefeuilleresultaat geboekt.

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

- Voor het vastgoed dat verworven werd via vastgoedovernames (koop-verkoop) wordt het verschil tussen

de Reële Waarde en de conventionele waarde van het vastgoed verwerkt in de resultatenrekening als "*variëties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen*".

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

De variatie in de Reële Waarde tussen 1 januari 2021 en 30 juni 2021 werd geboekt onder negatieve of positieve variatie op vastgoedbeleggingen. Netto was er een positieve variatie op vastgoedbeleggingen (2.562 KEUR).

Het financieel resultaat bedraagt 2.252 KEUR (-12.495 KEUR per 30 juni 2020). Dit resultaat bevat voornamelijk de interesten op de leningen (2.145 KEUR), kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten (1.599 KEUR), bankkosten en andere commissies (747 KEUR). Als resultaat van de toename van de vastgoedportefeuille is er een toename in de netto interestkosten. Deze kosten bevatten ook de marktwaarde van de indekkingsinstrumenten (+6.664 KEUR). De marktwaarde van deze indekkingsinstrumenten

wordt rechtstreeks in de resultatenrekening geboekt en werd minder negatief in het eerste halfjaar van 2021. De gemiddelde financieringskost bedraagt 1,89% voor het eerste halfjaar van 2021 (1,99% per 30/06/2020).

Het resultaat voor belastingen bedraagt 22.974 KEUR. Vennootschapsbelastingen bedragen 1.303 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 tegen geboekt ten belope van 810 KEUR en was er een positieve regularisatie van betaalde exit taks (+270 KEUR).

Het nettoresultaat bedraagt 21.132 KEUR (-9.079 KEUR per 30 juni 2020), en bevat – naast EPRA winst – ook de positieve impact van de variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille voor een bedrag van 2.562 KEUR, het resultaat van het eerste consolidatieverschil op de acquisities van H1 (-5.238 KEUR), de positieve impact van de reële waarde van financiële activa en passiva voor 6.664 KEUR, het aandeel in het resultaat van de joint ventures (174 KEUR), de positieve impact van de regularisatie van betaalde exit taks (270 KEUR) en de negatieve impact van de uitgestelde belastingen m.b.t. IAS correcties voor 810 KEUR per 30 juni 2021.

De EPRA winst bedraagt 17.510 KEUR (14.258 KEUR per 30/06/2020). Voor de berekening van de EPRA winst per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen (in functie van de respectievelijke dividendgerechtigdheid) per 30 juni 2021, zijnde 23.683.028.

In duizenden EUR	30/06/2021	Per aandeel	30/06/2020
EPRA winst	17.510	0,74	14.258
EPRA winst – na correctie voor IFRIC 21	19.067	0,81	15.401
EPRA winst – deel van de groep	17.208	0,73	13.995
EPRA winst – na correctie voor IFRIC 21 – deel van de groep	18.765	0,79	15.138

2.1.1 GECONSOLIDEERDE BALANS

Op 30 juni 2021 bestaat de portefeuille uit 11.466 verhuurbare studentenunits. Dit resulteert in een waardering van de vastgoedportefeuille ten belope van 1.602.282 KEUR per 30 juni 2021, wat een stijging van 3% of 46.503 KEUR vertegenwoordigt t.o.v. 31 december 2020 (1.555.779 KEUR). Deze stijging vloeit voornamelijk voort uit de acquisitie van Roosevelt te Antwerpen, de verdere verbouwing van het pand gelegen aan de Eendrachtskade te Groningen, het gebouw gelegen aan Boschdijk Veste te Eindhoven, Prince te Antwerpen, Arc te Luik en Project Connect U te Enschede.

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

Indien alle acquisities en projecten die momenteel in de geïmplementeerde pipeline zitten gerealiseerd worden, zet deze stijging zich verder naar een vastgoedportefeuille van ca. 2.200 MEUR, met ca. 18.000 verhuurbare studentenunits.

Per 30 juni 2021 bestaat de portefeuille uit 122 panden (incl. committed pipeline) met 16.816 studentenkoten, waarvan 5.401 units, of 32%, nog in aanbouw waren of nog moeten worden gereconverteerd naar studentenkoten. De panden die dienen gereconverteerd te worden naar studentenunits zullen vanaf 2022/2024 volledig bijdragen in het huurresultaat. Momenteel genereren bepaalde van deze panden huurinkomsten uit de verhuur van kantoren.

De vlottende activa bedragen 59.628 KEUR en zijn gestegen met 4.696 KEUR t.o.v. 31 december 2020. Deze stijging is voornamelijk te wijten aan een toename van de aandeelhoudersleningen verstrekt aan de joint ventures.

Ze betreffen voornamelijk:

- Nog te innen handelsvorderingen (2.003 KEUR): voornamelijk nog te ontvangen huurgelden;
- Andere vorderingen: dit betreft voornamelijk de aandeelhouderslening Promgranjo (8.765 KEUR), aandeelhouderslening Marivaux (12.629 KEUR) een voorschot op een acquisitie (6.000 KEUR) en een

vooruitbetaling aan een leverancier;

- Vorderingen m.b.t. belastingen (3.989 KEUR): dit betreft vnl. voorafbetalingen voor Nederlandse vennootschapsbelastingen en terug te vorderen BTW;
- Saldo op de bankrekeningen (5.775 KEUR).

Overlopende rekeningen voor 11.583 KEUR betreffen voornamelijk over te dragen kosten m.b.t. het vastgoed (5.073 KEUR), verkregen huuropbrengsten (2.719 KEUR) en over te dragen algemene kosten (755 KEUR).

Het eigen vermogen – deel van de groep – bedraagt 809.654 KEUR per 30 juni 2021 (641.194 KEUR per 31 december 2020).

De nettoactiefwaarde per aandeel (EPRA NAV) nam toe met 2 % op 30 juni 2021 tot 35,53 EUR t.o.v. 34,87 EUR per 31 december 2020.

De lange termijn verplichtingen zijn afgenomen met 168.482 KEUR t.o.v. 31 december 2020. Als resultaat van de kapitaalverhoging van maart 2021 werden bepaalde leningen tijdelijk terugbetaald. Anderzijds werd er Commercial Paper uitgegeven op korte termijn. De schuldgraad daalt van 54,18% per 31 december 2020 naar 45,76% per 30 juni 2021.

Andere langlopende verplichtingen betreffen voornamelijk de put optie op de resterende 20% van de aandelen van Mosquera Directorship (19 MEUR). 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 t.o.v. de minderheidsbelangen.

De kortlopende verplichtingen bedragen 177.288 KEUR. Dit is een stijging van 50.670 KEUR t.o.v. 31 december 2020. Dit is door de uitgifte van Commercial Paper, per 30 juni 2021 was er voor 135 MEUR aan Commercial Paper uitgegeven.

De kortlopende verplichtingen bestaan voornamelijk uit

korte termijn leningen (138.511 KEUR), de openstaande leveranciersschulden (9.103 KEUR), voorschotten ontvangen van huurders (3.199 KEUR), BTW-, belasting- en sociale schulden (4.140 KEUR), waarborgen ontvangen van huurders (8.840 KEUR), nog te betalen prijs m.b.t. de

2.1.2 SAMENSTELLING VAN DE SCHULDEN

Per 30 juni 2021 had de Vennootschap financieringsovereenkomsten afgesloten met 13 kredietverstrekkers voor een bedrag van 920 MEUR. Per 30 juni 2021 had de Vennootschap voor 570 MEUR van deze financieringen opgenomen.

In de loop van Q2 2021 heeft de Vennootschap een Green Commercial Paper Program opgezet voor een oorspronkelijk bedrag van 100 MEUR en met een looptijd van maximaal 12 jaar. Dit bedrag werd in de loop van juni 2021 verhoogd naar 200 MEUR. Hiervan werd reeds 135 MEUR uitgegeven per 30 juni 2021. Dit schuld papier heeft een looptijd van minder dan 1 jaar.

De vennootschap tracht de looptijd van de leningen te spreiden, waarbij de gemiddelde looptijd 4,50 jaar bedraagt per 30 juni 2021, excl. CP notes die allen korte termijn zijn.

In de loop van 2021 kwamen er 2 leningen bij ING voor in totaal 25 MEUR, 1 lening bij Belfius voor 25 MEUR, alsook 3 leningen bij KBC voor in totaal 45 MEUR op verval dag. Onderhandelingen werden gevoerd met de 3 banken, ING, Belfius en KBC, en een akkoord werd bekomen om de leningen te herfinancieren tot 31/03/2025, 30/09/2026 voor wat ING respectievelijk Belfius betreft en tot 30/09/2024 enerzijds (25 MEUR) en 30/09/2026 anderzijds (20 MEUR) wat KBC betreft. Op 5 februari 2021 werd de lening (25 MEUR) die I Love Vols had bij Belfius vervroegd terug betaald en op 31 maart 2021 werden de leningen (24 MEUR) die 6 en 30 en Val Benoit bij KBC hadden vervroegd terugbetaald. Op 20 januari 2021 heeft de Vennootschap een additionele lening afgesloten met BNPPF voor een bedrag van 25 MEUR en met een looptijd van 4 jaar (tot 30/03/2025).

Xior heeft een aantal groene leningen, een obligatielening en Green CP afgesloten voor een totaal bedrag van 305 MEUR.


resterende aandelen van de joint ventures (2.682 KEUR) en overlopende rekeningen voor 6.040 KEUR. De overlopende rekeningen betreffen voornamelijk over te dragen huuropbrengsten (1.422 KEUR), toe te rekenen interesten (1.719 KEUR) en toe te rekenen kosten (2.899 KEUR).

Deze leningen moeten aangewend worden voor 'groene assets'. Er zijn in totaal 446 MEUR aan 'eligible assets' die kunnen gefinancierd worden met groene leningen.

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

We verwijzen eveneens naar *Hoofdstuk 9.6.1 Groene assets en Green Finance Framework van het 2020 Jaarverslag*.

Verder heeft de vennootschap per 30 juni 2021 IRS-contracten voor een bedrag van 455 MEUR. De opgenomen financieringen (708 MEUR) waren per 30 juni 2021 voor 88% ingedekt hetzij via Interest Rate Swap overeenkomsten, hetzij via vastrentende interestvoeten.

De gemiddelde financieringskost  over H1 2021 bedraagt 1,89% (2020: 1,99%).

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

De Schuldgraad per 30 juni 2021 bedraagt 45,76%. De Schuldgraad wordt als volgt berekend: verplichtingen

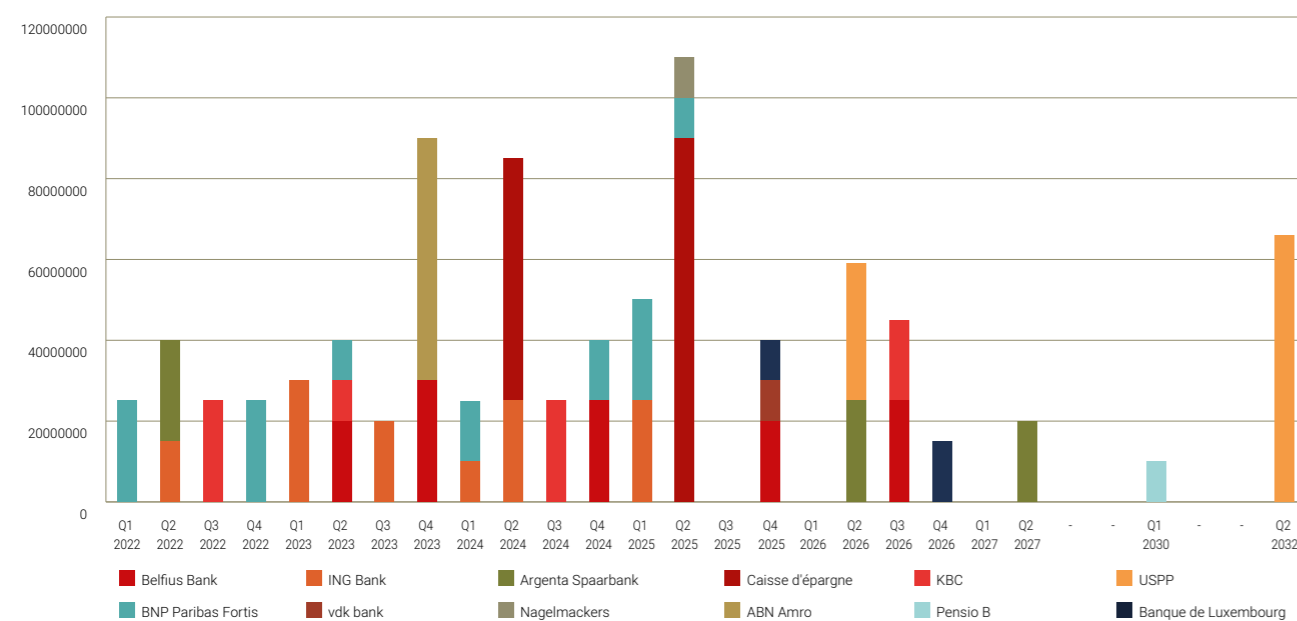
(exclusief voorzieningen, overlopende rekeningen, rente-indekkingsinstrumenten en uitgestelde belastingen), gedeeld door het totaal der activa (excl. rente-indekkingsinstrumenten). De Schuldgraad is lager dan de Schuldgraad per einde 2020. Dit is het resultaat van de kapitaalverhoging van maart 2021 waardoor leningen tijdelijk konden worden terugbetaald.

Per 30 juni 2021 bedroeg de gemiddelde looptijd van de uitstaande lange termijn leningen 4,50 jaar. De vennootschap sloot steeds financieringscontracten af

met een minimum looptijd van 3 jaar, uitgezonderd het Commercial Paper Programma, wat een kortere looptijd heeft. Er wordt verwezen naar *Hoofdstuk 5.9.8 van dit Halfjaarverslag* voor een opdeling van de schulden volgens maturiteit.

De totale marktwaarde van de indekkingen was negatief voor een bedrag van 19.866 KEUR, hetgeen een stijging betekent van 6.664 KEUR t.o.v. de marktwaarde per 31 december 2020. Deze waardestijging heeft een positieve invloed op het nettoresultaat per 30 juni 2021 (6.664 KEUR).

Vervaldagen van de leningen



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

2.2 GEGEVENS OVEREENKOMSTIG HET EPRA REFERENTIESYSTEEM⁵

2.2.1 EPRA KEY PERFORMANCE INDICATOREN

Deze gegevens worden niet vereist door de GVV-regelgeving. De commissaris is nagegaan of de ratio's "EPRA winst", "EPRA NAW" en "EPRA NNNAW" werden berekend volgens de definities hernoemen 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.

EPRA metrics	Definitie	30/06/2021	
		in KEUR	EUR per aandeel
EPRA winst	Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.	17.510	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.	897.269	35,53
EPRA NNNAW	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de (i) reële waarde van de financiële instrumenten, (ii) de reële waarde van schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.	828.228	32,79
			%
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten.		30,90 ⁶
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten.		29,90 ⁷
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	Veronderstelt dat entiteiten nooit vastgoed verkopen en beoogt de waarde te vertegenwoordigen die nodig is om het vastgoed te herbouwen.	975.549	38,63
EPRA Net Tangible Asset (NTA)	Veronderstelt dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van onvermijdelijke uitgestelde belasting zich kristaliseren.	878.611	34,79
EPRA Net Disposal Value (NDV)	Vertegenwoordigt de aandeelhouderswaarde in een 'uitverkoop scenario', waarbij uitgestelde belasting, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen zijn berekend naar de volledige omvang, na aftrek van de daaruit voortvloeiende belasting.	810.444	32,09

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 26,5%.

⁷ EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten) na correctie voor IFRIC 21 bedraagt 25,5%.

EPRA winst per aandeel	30/06/2021	30/06/2020
Nettoresultaat	21.132	-9.079
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-2.562	2.362
Ander portefeuilleresultaat	5.238	12.273
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-6.838	8.956
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties	540	-254
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	23.683.028	19.295.291
EPRA winst per aandeel	0,74	0,74
EPRA winst per aandeel – deel van de groep	0,73	0,73
Impact IFRIC 21	1.557	1.143
EPRA winst per aandeel na correctie IFRIC 21	0,81	0,80
EPRA winst per aandeel na correctie IFRIC 21 – deel van de groep	0,79	0,78

EPRA kost ratio	30/06/2021	30/06/2020
Algemene kosten	3.478	3.155
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	126	205
Vastgoedkosten	7.290	4.758
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)	10.894	8.118
Leegstandskosten	343	347
EPRA kosten (excl. leegstandskosten)	10.551	7.771
Bruto huurinkomsten	35.279	27.499
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	30,9%	29,5%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	29,9%	28,3%
Impact IFRIC 21	1.557	1.143
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten) na correctie IFRIC 21	26,5%	25,4%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten) na correctie IFRIC 21	25,5%	24,1%

Per 30/06/2021	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAW	EPRA NNAW
IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen	809.654	809.654	809.654	809.654	809.654
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	18.574	18.574
IN MINDERING					
Uitgestelde belastingen in relatie tot FV winsten op IP	49.175	49.175	XXXXXXXXXX	49.175	XXXXXXXXXX
FV van financiële activa	19.866	19.866	XXXXXXXXXX	19.866	XXXXXXXXXX
Immateriële vaste Activa per IFRS BS	XXXXXXXXXX	84	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
TOEVOEGEN					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	790	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Belastingen op overdracht van onroerende goederen	96.854	nvt	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
NAV	975.549	878.611	810.444	897.269	828.228
Volledig verwaterd aantal aandelen	25.255.729	25.255.729	25.255.729	25.255.729	25.255.729
NAV per aandeel	38,63	34,79	32,09	35,53	32,79
NAV per aandeel – deel van de groep	38,63	34,79	32,09	34,79	32,06

Aanvullende uitgestelde belasting toelichting indien gekozen wordt voor optie (i) of (ii)	Fair Value	% van totale portefeuille	% excl. uitgestelde belasting
Portefeuille die onderworpen is aan uitgestelde belastingen en die bedoeld is om aan te houden en niet te verkopen op de lange termijn	1.602.282	100	100
Portefeuille die onderworpen is aan een gedeeltelijke uitgestelde belasting en aan fiscale structurering	0	0	0

Per 31/12/2020	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAW	EPRA NNAW
IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen	641.194	641.194	641.194	641.194	641.194
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	18.309	18.309
IN MINDERING					
Uitgestelde belastingen in relatie tot FV winsten op IP	47.815	47.815	XXXXXXXXXX	47.815	XXXXXXXXXX
FV van de financiële instrumenten	26.530	26.530	XXXXXXXXXX	26.530	XXXXXXXXXX
Immateriële vaste Activa per IFRS BS	XXXXXXXXXX	145	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
TOEVOEGEN					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	-7.027	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Belastingen op overdracht van onroerende goederen	95.508	nvt	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
NAV	811.047	715.394	648.221	733.848	659.503
Volledig verwaterd aantal aandelen	21.046.441	21.046.441	21.046.441	21.046.441	21.046.441
NAV per aandeel	38,54	33,99	30,80	34,87	31,34
NAV per aandeel – deel van de groep	38,54	33,99	30,80	34,00	30,47

	Fair Value	% tov totale portfolio	% excl. uitgestelde belastingen
Portefeuille die onderworpen is aan uitgestelde belastingen en die bedoeld is om aan te houden en niet te verkopen op de lange termijn	1.555.779	100	100
Portefeuille die onderworpen is aan een gedeeltelijke uitgestelde belasting en aan fiscale structurering	0	0	0

2.3 TRANSACTIES EN VERWEZENLIJINGEN

2.3.1 TRANSACTIES EN VERWEZENLIJINGEN TIJDENS DE EERSTE JAARHELFT VAN 2021

2.3.1.1 Algemeen

Xior heeft na de gerealiseerde groei in 2020, ook in de eerste jaarhelft van 2021 verder gebouwd aan de verdere groei van de vastgoedportefeuille, waarbij de meeste zaken zich pas in Q3 zullen realiseren. 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 maart 2021 alweer een kapitaalverhoging kunnen realiseren. Indien alle acquisities en herontwikkelingen in de gecommiteerde pipeline zouden worden gerealiseerd, stijgt de portefeuille naar ca. 2.200 MEUR, met ca. 18.000 units.

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

2.3.1.2 Acquisities in eerste jaarhelft⁸

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

- **Verwerving van up and running residentie in Breda**

Xior versterkt haar positie in Breda met de acquisitie van 'Study Studio Park', een bijzonder populaire, operationele en volledig verhuurde studentencampus, gelegen op een zeer gunstige locatie aan de rand van het centrum van Breda. Dit gebouw bevindt zich op een afgesloten terrein en beschikt over 224 zelfstandige studio's, allen gebouwd rondom een gesloten gezellige binnentuin. Naast de studentenkamers beschikt het gebouw ook over 31 parkeerplaatsen en verschillende gemeenschappelijke ruimtes zoals een fitness, studieruimtes, een wasserette, camerabewaking, een fietsenberging en een sportveld. Om de interactie tussen de studenten en de levendigheid op de campus te bevorderen hebben alle woonruimtes zicht op de binnentuin.

Deze residentie past volledig in de duurzame toekomstvisie van Xior waarbij steeds gestreefd wordt om de portefeuille verder te doen groeien met duurzame en energie efficiënte gebouwen. Zo beschikt het gebouw onder andere over warmtepompen die de warmtestroom en temperatuur in het gebouw regelen. De residentie heeft een energielabel



Study Studio Park - Breda

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

De acquisitie, onder opschortende voorwaarde van het bekomen van de goedkeuring van de gemeente Breda, zal plaatsvinden via de verwerving van een erfpachtrecht (tot 2 december 2041 met de mogelijkheid om te verlengen met 25 jaar) gekoppeld aan een opstalrecht. De totale investeringswaarde bedraagt ca. 24 MEUR met een verwacht bruto rendement van ca. 6% (na huuroptimalisatie). De gehele residentie is operationeel en volledig verhuurd en zal onmiddellijk bijdragen aan het huurresultaat van Xior zodra de hierboven vermelde opschortende voorwaarde zich realiseert én de levering van het complex aan Xior plaatsvindt. Die levering aan Xior zal plaatsvinden in de loop van Q3 2021. Deze acquisitie tilt het totaal aantal operationele kamers in Breda van 226 naar 450, verspreid over vier verschillende locaties, waardoor er extra schaalvoordelen gecreëerd worden.

- **Verwerving van Antwerp Inn Hotel aan de Rooseveltplaats te Antwerpen**

In Antwerpen breidt Xior haar portefeuille verder uit via de acquisitie van het te herontwikkelen 'Antwerp Inn Hotel' (omvattende 51 hotelkamers) aan de Franklin Rooseveltplaats 9 (samen met de ernaast gelegen opbrengsteigendom aan de Franklin Rooseveltplaats 7), pal in het centrum van Antwerpen. Dit onroerend goed zal worden omgevormd, mits het voorafgaand bekomen van de nodige vergunningen, tot de moderne studentenresidentie 'Roosevelt'. Het project is heel vlot bereikbaar met het openbaar vervoer en op wandel- en fietsafstand van de Universiteit van Antwerpen. Daarnaast is het ook op slechts een steenworp verwijderd van de residentie Kipdorp waar ook het verhuurkantoor van Antwerpen gevestigd is en vormt het een perfecte aanvulling op de bestaande portefeuille van Xior in Antwerpen, die uit reeds meer dan 1.000 kamers bestaat (inclusief pipeline).

De acquisitie van dit herontwikkelingsproject heeft plaatsgevonden via de verwerving, door een nieuw opgerichte vastgoedvennootschap (waarin Xior een belang van 75% heeft verworven), van 100% van de aandelen in Roosevelt NV, volle eigenares van het bestaande 'Antwerp Inn Hotel' en van de ernaast gelegen opbrengsteigendom. De herontwikkeling, via de voormelde nieuw opgerichte vastgoedvennootschap, zal gebeuren via een joint venture met een private investeerder, waarmee Xior ook eerder al de handen in elkaar

sloeg. De benodigde vergunningen voor deze herontwikkeling worden verwacht in de loop van 2022 en het project zal, naar verwachting, worden opgeleverd in Q3 2023. De totale investeringswaarde bedraagt ca. 18 MEUR met een verwacht initieel brutorendement van ca. 5.75%.

- **Lancering Green CP/MTM programma**

Als eerste in België lanceert Xior een Green CP/MTN programma (Commercial Paper/Medium Term Note) voor de financiering van groene activa voor een oorspronkelijk bedrag van 100 MEUR en met een looptijd van maximaal 12 jaar. Dit bedrag werd in de loop van juni 2021 verhoogd naar 200 MEUR. Voor Xior is dit tevens een nieuwe financieringsvorm waarbij Xior niet enkel haar financieringsmogelijkheden verder diversifieert maar ook haar ESG doelstellingen herbevestigt.

Investeren in studentenhuysvesting is investeren in de toekomst. Momenteel heeft Xior 11.466 studenten onder haar vleugels, die allen ook veel bewuster omgaan met het milieu, hun gezondheid en hun omgeving. Xior vindt het belangrijk om haar studenten hier ook in te ondersteunen en zet daarom ook verder in op duurzaam ondernemen, waarbij gelukkige studenten in energie-efficiënte gebouwen



Antwerp Inn Hotel - Antwerpen

centraal staan. De organisatie heeft de voorbije twee jaar haar duurzaamheidsstrategie opgesteld en verder verankerd binnen de onderneming. De volledige strategie en visie kan geraadpleegd worden in het recent gepubliceerde MVO-verslag (*Hoofdstuk 9 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2020*) In het kader van haar duurzaamheidsambities en met als doel om specifieke financiering aan te trekken, voor het (her)financieren van groene projecten en gebouwen, heeft Xior een Green Finance Framework ontwikkeld, dat voldoet aan de Green Bond en Green Loan Principles zoals ook gevalideerd door een second-party opinion van Sustainalytics. Beide kunnen online geraadpleegd worden op de Xior website. In het Green Finance Framework worden duidelijke richtlijnen opgenomen voor wat als een groen gebouw of groen project wordt gedefinieerd. Met het CP Programma zet Xior de volgende stap in haar duurzaamheidsstrategie waarbij de organisatie als eerste in België een green commercial paper uitgeeft in het kader van een nieuw opgesteld CP/MTN programma in samenwerking met Belfius (als Arranger, verantwoordelijk voor de algemene opzet van het programma) en KBC Bank (als Green Structuring Agent, verantwoordelijk voor de opzet van het groene karakter van het programma), dat volledig kadert binnen het reeds opgestelde Green Finance Framework.



Teatinos - Malaga

- **Verwerving project Teatinos Malaga**

Xior heeft een overeenkomst gesloten met Amro Real Estate Partners, ontwikkelaar gespecialiseerd in studentenhuysvesting, voor de aankoop van een gloednieuwe studentenresidentie met 229 studentenkamers en 231 bedden in Malaga. Naast de kamers beschikt de residentie over een zwembad, verschillende groene tuinen en een externe parking met 60 parkeerplaatsen. De oppervlakte van het gebouw is verdeeld over ongeveer 6.000 m² bovengronds en 1.100 m² ondergronds. Met deze overeenkomst zet Xior verder in op haar groeistrategie in Spanje.

Met de toevoeging van deze residentie in Malaga, voegt Xior een vierde stad toe aan haar Spaanse portefeuille. Het project is gelegen in het noordwesten van de stad, in de wijk Teatinos, vlak naast de universiteitscampus van Malaga die ca. 35.000 studenten telt, die ook kunnen rekenen op een uitstekende verbinding met het openbaar vervoer en de uitvalswegen. Vlak voor de deur van de residentie bevindt zich een bushalte die rechtstreeks toegang biedt tot het bruisende stadscentrum met talrijke restaurants, supermarkten en sportfaciliteiten. Het project heeft in begin 2020 alle vereiste bouwvergunningen gekregen en werd opgeleverd in juli 2021.

De totale investeringswaarde bedraagt ongeveer 23,2 MEUR met een verwacht gestabiliseerd bruto rendement van ongeveer 7,1%. De aankoop, is verlopen via een aandelentransactie op 29 juli 2021. Na afronding van de overeenkomst heeft Xior een huurovereenkomst gesloten, waarbij Amro's operationeel platform, Amro Estudiantes, de exploitatie van de residentie gedurende de eerste twee jaar op zich zal nemen, op basis van een triple net lease en gegarandeerde vaste inkomsten van circa 1,3 MEUR in het eerste jaar en 1,4 MEUR in jaar 2.

- **Verwerving project City Lofts Leeuwarden**

Dit project betreft de herontwikkeling van een deel van het voormalig KPN-gebouw tot een gloednieuwe studentenresidentie met 183 studentenkamers op de Tweebaksmarkt in Leeuwarden. Naast de studentenkamers beschikt de residentie ook over een groene binnentuin van ca. 700 m² en een ruime ondergrondse verdieping van ca. 1.900m² (samengesteld uit 190 fietsparkeerplaatsen, een wasruimte, een technische ruimte en 1.280m² nog vrij in te vullen ruimte, waarvoor Xior een huurgarantie krijgt van de verkoper).

De residentie geniet van een uitstekende locatie, pal in het bruisende centrum van Leeuwarden op wandelafstand van winkels, openbaar vervoer en op slechts 5 minuten fietsen van de Stenden Hogeschool, de belangrijkste hogeschool in Leeuwarden. De stad biedt een ruim aanbod aan verschillende opleidingen voor ca. 24.000 studenten, waarvan – naar inschatting - ongeveer de helft op kamer verblijft en waarbij er een grote vraag is naar kwalitatieve studentenhuysvesting. Xior is reeds actief in Leeuwarden met haar residentie in de Tesselschadestraat. Met deze nieuwe residentie erbij bereikt de portefeuille van Xior in Leeuwarden 265 units. Ook deze nieuwe residentie zal mee onder de vleugels genomen worden van het huidige operationele Xior team. Het project bevindt zich momenteel in vergunningsfase. De vergunning zal naar verwachting worden verkregen in juli 2021, waarna de herontwikkeling kan starten met een verwachte oplevering begin 2023. Met een te verwachten energie index onder 1,4 sluit deze residentie ook mooi aan op de duurzaamheidsstrategie van Xior.

De totale investeringswaarde bedraagt circa 18,5 MEUR

met een verwacht gestabiliseerd bruto rendement van circa 6,2%. De aankoop, actueel onder de opschortende voorwaarden van het bekomen van een definitieve en onherroepelijke vergunning van herontwikkeling tot een studentenresidentie én van een nog te ondertekenen turn-key ontwikkelovereenkomst – eveneens onder opschortende voorwaarde van het bekomen van voormelde vergunning – waarbij een door de verkoper aangestelde aannemer op eigen risico en verantwoordelijkheid zal instaan voor de realisatie en ontwikkeling van dit project, zal plaatsvinden via een asset deal.

- **Kapitaalverhoging**

Xior lanceerde op 24 februari 2021 een kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht voor een brutobedrag van maximaal ca. 178,9 MEUR, via de uitgifte van maximaal 4.209.288 nieuwe aandelen aan een uitgifteprijs van 42,50 EUR per aandeel. Deze kapitaalverhoging werd volledig onderschreven en de nieuwe aandelen werden uitgegeven op 9 maart 2021.



City Lofts - Leeuwarden

2.3.1.3 Jaarvergadering

Op 22 mei 2021 vond de jaarlijkse algemene vergadering van Xior Student Housing NV plaats, waarop onder meer de Jaarrekeningen over 2020 werden goedgekeurd. De

Algemene Vergadering gaf onder meer haar goedkeuring aan de uitkering van een dividend van 1,36 EUR bruto of 0,91 EUR netto⁹ per aandeel.

2.3.1.4 Operationele werking

Voor een stand van zaken over de operations, zie *hoofdstuk 2.3.3 van dit Halfjaarsverslag*.

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 2021 zijn 64% van de uitstaande leningen (met vlottende interestvoet – 88% rekening houdend met vastrentende leningscontracten) ingedekt via interest

rate swap contracten. De indekkingspolitiek van de Vennootschap zal regelmatig geëvalueerd en desgevallend bijgesteld worden (bijvoorbeeld met betrekking tot het type van instrumenten, de periode van dekking, enz.).

We verwijzen eveneens naar *Hoofdstuk 5.9.7 van dit Halfjaarsverslag*, voor wat betreft de waardering van deze afdekkingsinstrumenten per 30 juni 2021.

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

2.3.2 TRANSACTIES EN VERWEZENLIJKINGEN NA DE EERSTE JAARHELF VAN 2021

SPS/HUBR

Op 12 juli 2021 heeft Xior de lancering aangekondigd van een vrijwillig openbaar overnamebod om een meerderheidsbelang te verwerven in de Spaanse studentenhuysvester Student Properties Spain SOCIMI, S.A. ("SPS").

SPS is een vastgoedbeleggingsvehikel dat zich specialiseert in studentenhuysvesting, gestructureerd onder het SOCIMI regime en is genoteerd op de Spaanse BME Growth markt. SPS bezit momenteel een portefeuille bestaande uit drie state-of-the-art residenties gelegen op toplocaties in Madrid, Malaga en Sevilla (deze laatste wordt opgeleverd in Q3 2021), dewelke alle drie behoren tot de meest populaire studentensteden in Spanje. Samen vertegenwoordigen deze residenties meer dan 725 bedden die worden uitgebaat onder de merknaam HUBR. Deze portefeuille is een unieke kans in de huidige PBSA-markt, bestaande uit toplocaties in de meest relevante studentensteden in Spanje.

Belangrijke details van het overnamebod:

- De biedprijs bedraagt tot 2,3417 EUR in cash per aandeel (2,1042 EUR te betalen bij de settlement van het overnamebod en tot 0,2375 EUR in te houden door Xior als garantie om bepaalde contingenties te dekken)
- Waarde van het eigen vermogen: ca. 58,5 MEUR
- Meer dan 95% van de uitstaande aandelen heeft onherroepelijk toegezegd het overnamebod te aanvaarden
- Overnamebod positief aanbevolen door het management van SPS
- Aanvaardingsdrempel van 95%
- Aanvaardingsperiode overnamebod van 15 dagen vanaf de datum die overeenkomstig de voorwaarden van het overnamebod is vastgesteld
- Indien het overnamebod wordt aanvaard, zal Xior de hoofdaandeelhouder van SPS worden
- SPS blijft genoteerd op de BME en behoudt haar Socimi status

SPS-activa en operationeel platform HUBR

SPS is een vastgoedbeleggingsvehikel dat zich richt op investeringen in studentenhuysvesting, gestructureerd onder het speciale belastingregime van de "Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario" (SOCIMI) en is genoteerd aan de Spaanse BME Growth markt. SPS bezit momenteel een portefeuille bestaande uit drie ultramoderne residenties gelegen op toplocaties in Madrid, Malaga en Sevilla (deze laatste wordt opgeleverd in Q3 2021), dewelke alle drie behoren tot de meest populaire studentensteden van Spanje. Samen tellen deze residenties ca. 725 bedden en worden uitgebaat onder de merknaam HUBR. Deze portefeuille is een unieke kans in de huidige PBSA-markt, bestaande uit unieke locaties in de meest aantrekkelijke studentensteden in Spanje. De totale investeringswaarde van deze portefeuille, inclusief het merk en het operationele platform HUBR, bedraagt ca. 88 MEUR, met verwachte bruto rendementen van ca. 7%. Als onderdeel van de transactie werden met de verkopers netto inkomstengaranties overeengekomen voor de residenties in Malaga en Sevilla, voor de periodes van respectievelijk 12 maanden en 24 maanden vanaf de datum van closing. Bovendien voldoen alle drie residenties aan de duurzaamheidscriteria en hebben ze een energielabel A. Voor meer informatie over SPS, zie de SPS website. Xior zal deze drie residenties voorlopig onder het merk HUBR blijven exploiteren, waarna het merk zal worden geïntegreerd in de marketingstrategie van Xior Spanje.

Madrid

Deze residentie, gelegen aan Don Ramón de la Cruz 37, werd voltooid in 2018 en telt 146 kamers (103 éénpersoonskamers en 43 tweepersoonskamers), elk met een eigen badkamer en 11 met een eigen terras. De residentie biedt onder andere een indrukwekkend dakterras waar studenten kunnen ontspannen in ligstoelen terwijl ze genieten van een fantastisch panoramisch uitzicht op het stadscentrum. Verder beschikt de residentie over een volledig uitgeruste eetzaal met een toonaangevende catering service door DoEat met veel ruimte voor studenten om te eten en te ontspannen. Gemeenschappelijke ruimtes zoals lounges, conferentie- en studieruimtes,

een fitnessruimte en een game room bieden de perfecte gelegenheid om het Xior familiegevoel aan te moedigen. Tot de aangeboden diensten behoren ook een 24-uurs receptie, bewakingscamera's en een wekelijkse schoonmaak- en linnendienst, om de studenten in alle comfort te laten genieten van hun verblijf. Deze residentie ligt in het centrum van Madrid, in het hart van de wijk Salamanca, naast de zogenaamde "golden mile", een levendige straat vol winkels, restaurants en recreatiegebieden, die wordt beschouwd als één van de meest exclusieve en veiligste wijken van Madrid. Deze centraal gelegen urban residentie is de perfecte aanvulling op het huidige aanbod van Xior aan de UEM-campus net buiten Madrid (residenties PicassoVelázquez).

Malaga

Deze gloednieuwe residentie, gelegen aan Boulevard Louis Pasteur 23 in Malaga, beschikt over 221 studio's (214 éénpersoons en 7 tweepersoons), allemaal uitgerust met eigen badkamer en kitchenette. De residentie, voltooid begin 2021, biedt een mix van gemeenschappelijke faciliteiten, zoals een dakterras met panoramisch uitzicht over de stad en de zee, een fantastisch restaurant, high speed Wi-Fi en kabel in alle kamers, wekelijkse schoonmaak/linnen service, 24-uurs receptie, en beveiligingscamera's. De residentie ligt in de wijk Teatinos, op een steenworp afstand van de Campus van de Universiteit van Malaga, hetzelfde topgebied waar Xior al heeft geïnvesteerd in een ontwikkelingsproject dat in februari 2021 werd aangekondigd en dat voor het aankomende academisch jaar operationeel zal zijn.



Madrid

Sevilla

Deze gloednieuwe residentie ligt pal in het midden van de Avenida de La Palmera 17, in één van de meest exclusieve wijken van Sevilla, de grootste studentenstad van Andalusië. Deze residentie zal in september 2021 haar deuren openen en ligt recht tegenover de Universiteit van Sevilla Campus Reina Mercedes. Bovendien is er een goede verbinding met het openbaar vervoer naar het centrum van de stad en andere universiteiten (UPO, Loyola, EUSA, CEADE, ESIC, ...). Studenten kunnen ook buiten sporten in het nabijgelegen Parque de María Luisa. De residentie zal 309 volledig uitgeruste studio's bieden met een eigen badkamer en keuken. Gemeenschappelijke faciliteiten en diensten omvatten een gemeenschappelijke tuin, een zwembad, een fitnessruimte, studieruimtes, 24-uurs receptie, bewakingscamera's, wekelijkse schoonmaak- en linnenservice, high speed Wi-Fi en kabel in elke kamer.

Andalusië is de op twee na belangrijkste studentenregio van Spanje. Het volgt direct na Madrid en Catalonië en telt in totaal ca. 250.000 studenten. Xior is reeds actief in Andalusië met haar residenties in Malaga en Granada. Met een aanwezigheid in Sevilla, Granada en Malaga, zal Xior de top 3 belangrijkste studentensteden in Andalusië bestrijken, waardoor een operationeel efficiënt platform voor het lokale team zou ontstaan.



Malaga

Operationeel platform HUBR

De operationele kennis van het huidige HUBR team zal een vlotte overgang garanderen, niet enkel voor de studenten maar ook voor Xior. Zij hebben met succes sinds 2018 de residentie in Madrid en sinds 2021 de residentie in Malaga vlot geopend en gerund. Wanneer het overnamebod wordt aanvaard, zal de bundeling van de operationele expertise van Xior en HUBR zorgen voor een succesvolle opening van Sevilla. De merken Xior en HUBR in Spanje zijn erg complementair en delen veel kwaliteiten, waaronder toplocaties, hoge kwaliteits- en veiligheidsstandaarden, een vriendelijke en ondersteunende omgeving om academische en persoonlijke ambities na te streven, een voedzame catering-service van de hoogste kwaliteit, Kortom, beide brands streven ernaar om de studenten een moderne, veilige en gezonde omgeving te bieden. Zie voor meer informatie de website van HUBR.

Nieuwe lening met ABN Amro

Op 8 juli 2021 heeft de Vennootschap een additionele lening afgesloten met ABN Amro voor 60 MEUR. De lening bestaat uit een tranche A van 20 MEUR met een vervaldag op 1/10/2024 en een tranche B van 40 MEUR beschikbaar vanaf 1/10/2021 en met vervaldag 31/3/2026.

Instap in Uhub Lumiar

Op 6 juli 2021 heeft de Vennootschap 25% verworven van Uhub Lumiar. Dit is onderdeel van het akkoord dat reeds in 2019 was gesloten met Uhub. Vermits de voorwaarden voor instap waren voldaan, heeft Xior een belang van 25% verworven. De bouwwerkzaamheden zijn ondertussen bezig en verwachting is dat het pand in 2022 wordt opgeleverd, waarna Xior de resterende 75% van de aandelen zal verwerven.

“ Op 12 juli 2021 heeft Xior de lancering aangekondigd van een vrijwillig openbaar overnamebod om een meerderheidsbelang te verwerven in de Spaanse studentenhuysvester Student Properties Spain SOCIMI, S.A. («SPS»). ”



Sevilla

2.3.3 UPDATE COVID-19 (“CORONACRISIS”)

Operations: Hoewel de start van het verhuur seizoen in elk land verschilt en in Spanje en Portugal de verhuur nu nog volop aan de gang is, kon Xior in alle landen dezelfde trend waarnemen: overal startte de verhuur aanzienlijk vroeger op en werden hogere retentiegraden waargenomen. Kortom de verhuur liep overal voor op schema tegenover de voorgaande jaren. Ook de vraag van internationale studenten blijft nog steeds hoog, ongeacht de onzekerheid rond het virus.

Corona of niet, studenten willen nog steeds massaal op kot. Nog niet alle steden hebben volledige duidelijkheid gegeven over de invulling van het aankomende academiejaar, maar alles lijkt erop te wijzen dat het onderwijs toch volop zal inzetten op zoveel mogelijk fysieke lessen. Dit ook in het belang om studenten perspectief en normalisatie te bieden.

- **België:** Het verhuur seizoen van het nieuwe academiejaar start steeds als eerste in België. Normaal begint de verhuur hier rond eind maart, maar nu gingen studenten en ouders begin maart, bijna een maand op voorhand, al massaal op zoektocht naar een studentenkamer. Ook de retentiegraden waren nog hoger dan vorig jaar. In tussentijd zijn de steden Gent en Leuven volledig uitverhuurd en zijn er nog maar enkele kamers beschikbaar in Antwerpen, Brussel en Hasselt. Voor de totale Belgische portefeuille bedraagt de verhuurgraad momenteel reeds 93%. Nu de laatste jaren hun resultaten kennen en binnenkort de resultaten van toelatingsexamens gekend zijn, volgt traditioneel de tweede verhuurgolf en zullen ook deze laatste beschikbare kamers snel verhuurd worden. Ook in de nieuw opgeleverde residenties Prince in Antwerpen en ARC in Luik loopt de verhuur bijzonder vlot, Prince is zelfs al volledig uitverhuurd. In Vlaanderen is intussen ook beslist dat het hoger onderwijs zal starten in kleurcode groen..

- **Nederland:** Ook in Nederland startte het verhuur seizoen iets vroeger op dan normaal en is er een verhoogde vraag naar kamers, waarbij in diverse steden de wachtlijsten intussen al oplopen. In Rotterdam was residentie Woudestein in een mum van tijd uitverhuurd: na een luttel 4 uur hadden 259 internationale eerstejaarsstudenten één van deze zeer gewilde kamers gescoord. Tijdens deze

korte periode had de boekingwebsite een piek van Xior bijna 5.000 geïnteresseerden die tegelijkertijd een kamer wilden reserveren. Maastricht, een stad die voornamelijk populair is bij internationale studenten, is volledig volzet, waarbij intussen ook een wachtlijst is van enkele honderden studenten. Momenteel zijn bijna alle steden in Nederland volledig uitverhuurd en bedraagt de totale verhuurgraad 99,5%. Ook kamers die terug vrijkomen zijn al snel weer verhuurd.

Volgens marktstudies zien universiteiten hun aanvragen voor inschrijvingen stijgen met pieken tot 70% hoger dan vorig jaar, waarbij de Brexit als voornaamste reden wordt aangehaald. Xior verwacht dat deze verhoogde inschrijvingen de vraag naar kamers nog verder zal doen stijgen, en dit in een markt waar er al een groot tekort aan kwaliteitsvolle studentenkamers bestaat. Dit wordt ook aangetoond door de bijzonder snelle verhuur van nieuwe residenties zoals Eendrachtskade in Groningen. Deze was al voor haar officiële opening op 1 juli 2021 volledig verhuurd.

- **Spanje & Portugal:** Spanje en Portugal starten traditioneel later op naar aanleiding van specifieke toewijzing –en inschrijvingsprocedures waardoor het hoogtepunt van de verhuur (juli en augustus) nu volop aan de gang is. Maar ook hier loopt de verhuur erg vlot en voor op schema en ziet Xior in al haar Iberische steden reeds hoge boekingspercentages, namelijk 82% in Spanje en 76% in Portugal en dat terwijl de piek van de verhuur in Iberia nog lang niet voorbij is. Ook in de nieuwe residentie AMRO Malaga lopen de reservaties van eerste bewoners vlot binnen.

Nog steeds blijft Xior waakzaam over de veiligheid van haar studenten en de operationele teams (huismeesters, student coaches) waken erover dat bewoners zich aan de afspraken houden en grijpen waar nodig (kotfeestjes, onaangepaste bezetting van gemeenschappelijke ruimtes) snel en kordaat in. Ook bij vastgestelde COVID-19 besmettingen in de residentie worden de nodige maatregelen genomen om een quarantaine in te voeren, de student in kwestie te bevoorraden en de huis/gang-genoten te informeren en aan te sporen beschermende maatregelen (mondkapjes, handhygiëne) te nemen. In de praktijk stellen wij vast

dat de overgrote meerderheid van onze studenten hier zeer verantwoordelijk mee omgaat. Vooralsnog kan Xior gelukkig melden dat er bij haar studenten slechts individuele gevallen van besmetting zijn opgetreden zonder algemenere verspreiding binnen een residentie. De heropening van horeca en verdere versoepelingen in alle 4 landen hebben het mentale welzijn van de studenten terug een boost gegeven.

Deze onuitgegeven crisis 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.

Inning huurgelden: In de 4 landen waar Xior actief is, blijven de commerciële teams extra aandacht besteden aan het innen van de huurgelden en blijven ze dit van zeer nabij opvolgen. De huurgelden voor H1 2021 werden voor het overgrote deel ontvangen en de inningsgraad bedraagt 93% tov 93% per H1 2020. De lokale teams blijven extra aandacht besteden aan het innen van de resterende huurgelden.

Uiteraard kan op dit ogenblik nog niet volledig worden ingeschat hoe het virus verder zal evolueren en wat de invloed zal zijn op academiejaar 2021-2022. De huidige verhuurniveaus wijzen er alvast op dat de meerderheid van de studenten, ouders en onderwijsinstellingen maar al te graag het on-campusleven terug willen laten herleven. Bij het ondertekenen van hun huurcontract, zijn studenten zich weliswaar bewust dat het virus nog niet volledig uit de wereld is en dat er steeds nieuwe beperkingen of maatregelen kunnen worden opgelegd.

2.4 VOORUITZICHTEN VOOR DE TWEEDE JAARHELFT VAN 2021

2.4.1 GROEIVooruitzichten voor de tweede jaarhelft van het boekjaar 2021

Xior beoogt ook in 2021 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 2021. De Venootschap handhaaft voor boekjaar 2021 een EPRA winst per aandeel van 1,80 EUR, wat een stijging van 6% vertegenwoordigt ten opzichte van 2020, waarbij voor het dividend per aandeel een doelstelling wordt vooropgesteld van 1,44 EUR bruto per aandeel met minimale payout van 80% (een stijging met 6% ten opzichte van 2020). 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 2020 en 2021 toenam met 32% o.a. als gevolg van de succesvolle kapitaalverhoging van maart 2021. Mede dankzij deze kapitaalverhoging wist Xior zich te verzekeren van een sterke projectontwikkelingspijplijn, die in de loop van 2021 en 2022 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 2021 (zie boven onder punt 2.3).

Xior verwacht per einde 2021 een schuldgraad die tussen 50% - 55% ligt ten gevolge van de verdere uitvoering van de groeistrategie.

Xior verwacht over 2021 een bezettingsgraad die in lijn ligt met de huidige bezettingsgraad.

“ Xior beoogt ook in 2021 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. ”

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 gereguleerde markt van Euronext Brussels. Xior is opgenomen in de Bel Mid index, en in de EPRA Index, waarmee Xior de eerste fully dedicated student housing REIT is in continentaal Europa die werd opgenomen in deze index.

Per einde van het halfjaar 2021 bedroeg de slotkoers 50,80 EUR, wat een premie vertegenwoordigt van 55% ten opzichte van de nettowaarde per aandeel per 30 juni 2021 (cfr. GVV-KB), die EUR 32,79 per aandeel bedroeg. De marktkapitalisatie van Xior op Euronext Brussels steeg in de eerste jaarthelft van 2021 tot ca. 1.283 MEUR.

Koersevolutie aandeel XIOR (in EUR)



GEGEVENS PER AANDEEL	30/06/2021	31/12/2020	31/12/2019
Aantal uitgegeven aandelen	25.255.729	21.046.441	19.133.129
Gewogen gemiddelde aantal aandelen ¹	23.683.028	19.560.351	14.996.135
Marktkapitalisatie (in EUR)	1.282.991.033	1.033.380.253	966.223.014
Free float ²	75,98%	74,60%	74,43%
Beurskoers (slotkoers) over betrokken periode (in EUR)			
Hoogste	51,5	61,30	53,30
Laagste	44,65	36,70	38
Gemiddelde	48,2	49,29	45,60
Bij afsluiting boekjaar	50,8	49,10	50,50
Volume (in aantal aandelen)			
Verhandeld aantal aandelen	3.092.227	7.812.361	3.579.057
Gemiddeld dagvolume	24.541	30.398	14.307
Velociteit	13,06%	39,94%	23,87%
NAV (IFRS) (in EUR)	32,79	31,34	32,71
EPRA NAW (in EUR)	35,53	34,87	35,96
Dividend pay out ratio	NVT	80,00%	81,25%
EPRA winst per aandeel (in EUR)	0,74	1,74	1,61
EPRA winst per aandeel (in EUR) – deel van de groep	0,73	1,70	1,60

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
	Symbol:	XIOR
	ISIN code:	BE0974288202
	Notering:	continu
	Index:	BEL Mid & EPRA Index
	Liquidity provider:	Van Lanschot Kempen Wealth Management NV

2.5.2 AANDEELHOUDERSCHAP

Op 30 juni 2021 bedroeg het maatschappelijk kapitaal van Xior Student Housing NV 454.603.122 EUR vertegenwoordigd door 25.255.729 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.

Aandehouder	# aandelen	% aandelen (afgerond)
Aloxe NV - Dhr. C. Teunissen & Dhr. F. Snauwaert	4.322.449	17,11% ¹
AXA Investment Managers SA ²	1.743.019	9,11% ³

¹ Op basis van de transparantiekennisgeving per 12 december 2018 en publiek bekende informatie (met inbegrip van de noemer per 9 maart 2021 (25.255.729)).

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.



Oudergemlaan
BRUSSEL

“ Naast het *covid-proofen* van de residenties en de kantoren, werd ook in het bijzonder extra aandacht besteed aan het mentale welzijn van zowel de studenten als de collega's. ”



03 RISICO'S VOOR DE RESTERENDE MAANDEN VAN 2021



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 2021, wordt verwezen

naar de beschrijving van deze risico's en onzekerheden op *pagina 12 t.e.m. 27 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2020* (beschikbaar op de website van de Vennootschap, www.xior.be), dat ook voor de resterende jaarthelft van 2021 relevant blijft. Verder wordt de evolutie van Covid-19 verder opgevolgd, hiervoor wordt verwezen naar *Hoofdstuk 2.3.3 van dit halfjaarverslag*.



Verhuurkantoor
LEUVEN

“ De vastgoedportefeuille stijgt tot 1,60 miljard, een stijging van 3% ten opzichte van december 2020. Indien de gecommitteerde pipeline gerealiseerd wordt, zal de portefeuille verder stijgen naar ca. 2,20 miljard, met ca. 18.000 verhuurbare studentenunits. ”



04 VASTGOEDVERSLAG

4.1 VASTGOEDMARKT

4.1.1 DE MARKT WAAR XIOR ACTIEF IS

Xior richt zich op de markt van studentenhuysvesting in Continentaal Europa, een markt die gekenmerkt wordt door een stijgende vraag naar kwalitatieve studentenkamers van zowel lokale als internationale studenten. De studentenhuysvestingsmarkt is een markt die de voorbije jaren een enorme professionalisering heeft gekend, onder andere door een continu groeiende studentenpopulatie waarvan de verwachtingen en kwaliteitseisen ook steeds toenemen. De verwachtingen zijn dat deze markt de komende jaren nog verder zal blijven groeien, door onder andere demografische evoluties, de Brexit, internationale mobiliteit, de democratisering van het hoger onderwijs en een toename van de gemiddelde lengte van studietrajecten.

Een vraag die Xior zelfs in tijden van deze covidcrisis niet heeft zien terugvallen. De studentenhuysvestingssector heeft nogmaals bewezen dat het een zeer crisisresistente sector is. De impact van het virus heeft geen significante invloed gehad op de vraag naar studentenkamers, in tegendeel, Xior ziet dit jaar zelfs een verhoogde vraag naar studentenkamers over de vier landen heen. Enkel de flow van internationale studenten werd deels beïnvloed door covid, vooral door wijzigende reisrestricties en beperkte mobiliteit, maar ook hier ziet Xior de vraag inmiddels weer oppikken. Ook onderwijsinstellingen blijven anticyclisch en investeren in internationale mobiliteit en studieprogramma's in het buitenland. Erasmusbudgetten zijn over de afgelopen zeven jaar verdubbeld, wat de vraag van internationale studenten verder zal aanwakken.

BELGIË

De investeringsmarkt in België is beperkt en voornamelijk in handen van particuliere investeerders (grote internationale spelers zijn hier nog niet actief), maar net zoals in andere Europese steden zal de vraag hier ook steeds meer gedreven worden door een hoge kwaliteit en hoge service. België is een zeer stabiele markt die gekenmerkt wordt door een grote vraag naar kamers van de lokale student die in eigen land blijft studeren dankzij het bestaande kwalitatief onderwijsaanbod in België. Over het algemeen is vraag en aanbod in evenwicht, maar ook in België blijft

de studentenhuysvestingsmarkt licht groeien, voornamelijk door een stijging van het aantal internationale studenten, die steeds hogere eisen en verwachtingen stellen voor hun verblijf. Hierdoor maken steeds meer traditionele studentenhuisen plaats voor moderne studentenresidenties met een ruim aanbod aan extra diensten en voorzieningen, waarbij het "*community aspect*" een steeds grotere rol gaat spelen.

NEDERLAND

Nederland heeft de afgelopen jaren een sterke ontwikkelingsgolf van nieuwe grote studentencomplexen gekend, wat de markt richting volwassenheid heeft doen bewegen. Ondanks deze professionalisering en ontwikkelingen is er nog steeds een groot tekort aan studentenhuysvesting in het land. Nederland blijft een aantrekkelijke plek om te studeren, in het bijzonder voor de buitenlandse student. De combinatie van de betaalbaarheid van het onderwijs, mogelijke huurtoeslagen, Engelstalige programma's, en het effect van de Brexit zorgt ervoor dat de vraag naar kwalitatieve studentenkamers alleen maar zal blijven stijgen.

De grootste spelers zijn, voornamelijk in Nederland, de verenigingen, coöperaties en sociale instellingen, maar dat aanbod is nog deels verouderd. De private markt heeft hele grote stappen gezet om de kwaliteit te bieden die een hedendaagse student zoekt.

Zowel in België als in Nederland is studentenhuysvesting niet meer weg te denken en Xior is als private marktleider in staat om een "tweede thuis" te bieden waar studenten in een veilige, gezonde omgeving kunnen studeren, ontspannen en genieten van hun studententijd.

SPANJE EN PORTUGAL

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

buiten de eigen regio studeren en is bovendien grotendeels verouderd.

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

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

EVOLUTIE STUDENTENHUISVESTING

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

Internationale en Erasmusstudenten hebben vaak andere behoeften in tegenstelling tot de binnenlandse studenten op vlak van zelfstandige en gemeubileerde units, flexibiliteit en verblijfsduur. Studenten studeren ook alsnog langer en blijven na hun studies vaak ook langer hangen op een studentenflat tijdens de eerste jaren dat ze werken, doctoreren of zich specialiseren. Ook Xior speelt hierop in door in de residenties waar mogelijk een klein percentage van de kamers toe te wijzen aan de *short stay* activiteit, en als zodanig te equiperen. Xior blijft de markt ook analyseren

waarbij ze inspeelt op trends in de markt. Zo lanceerde Xior haar "Roxi" concept in 2019 in Brussel, waarvan nu ook een tweede vestiging opende in Gent begin 2021. Ook werd in Luik de residentie "ARC" geopend, een co-living concept met ruime kamers dat zich voornamelijk richt op young professionals en masterstudenten en hen extra diensten aanbiedt als een wellness met sauna, een cinema, een skybar, een bibliotheek, etc.

Het vastgoedsegment van de 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. Een trend die zich ook de komende jaren nog verder zal bestendigen.

Onderwijsinstellingen zijn eveneens vragende partij naar een kwalitatief aanbod van studentenkamers, een beter beheer, 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 huysvestingsaanbod.

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

4.2 VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

4.2.1 SAMENVATTING VAN DE PORTEFEUILLE

Land	Huurinkomsten per 30.06.2021 in KEUR	Eenheden kamers ¹	Eenheden overige ¹	Reële waarde ²
België	8.708.093	3.531	207	408.896.226
Nederland	18.863.617	5.776	59	720.788.133
Spanje	3.761.767	1.094	1	164.124.000
Portugal	1.657.102	894		58.743.000
In aanbouw - België	158.120	120		66.135.043
in aanbouw - Portugal			16	17.406.000
Te ontwikkelen - Nederland			1	630.000
Te ontwikkelen - Spanje				10.032.000
Te reconverteren - België		51		18.168.209
Te reconverteren - Nederland	2.130.486		1	243.128.758
Totaal	35.279.185	11.466	285	1.708.051.369

⁽¹⁾ Het 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.

⁽²⁾ De Totale Reële Waarde zoals geschat door de waarderingdeskundige bedroeg per 30 juni 2021 1.708.051 KEUR. In de geconsolideerde balans werden vastgoedbeleggingen opgenomen voor een bedrag van 1.602.282 KEUR. 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 (37.770 KEUR); b) een aantal panden zijn nog in aanbouw/verbouwing per 30.06.2021, voor de bepaling van het bedrag opgenomen in de geconsolideerde balans werd rekening gehouden met nog te verwachten bouwkosten (63.288 KEUR); c) bij een aantal panden in portefeuille zullen bepaalde structurele werkzaamheden worden uitgevoerd (vernieuwing lift, update van installaties, gevelwerken, etc.), ook hiervoor werd voor de bepaling van het bedrag opgenomen in de geconsolideerde balans rekening gehouden met nog te verwachten kosten (4.712 KEUR).

4.2.2 BESCHRIJVING EN SPREIDING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

4.2.2.1 Algemene beschrijving van de vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap bestaat per 30 juni 2021 uit 115¹⁰ panden. Hiervan zijn 58 panden gelegen in België, 47 panden in Nederland, 5 panden in Spanje en 5 in Portugal. Deze panden voorzien in het aanbod van in totaal 11.466 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, "Roxi" Gent met 50 units, "Roxi" Zaventem met 99 units en een parking te Antwerpen. De Vennootschap heeft een aantal panden die momenteel als kantoor worden verhuurd, in afwachting van de reconversie naar studentenkamers. De vastgoedportefeuille, exclusief de panden die in verbouwing/aanbouw zijn heeft op datum van 30 juni 2021

een totale bezettingsgraad van 97,80%.

De totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille per 30 juni 2021 bedroeg 1.602.282 KEUR¹¹. 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 2020¹².

	Reële Waarde	Gecontracteerde huurinkomsten per 31.12.2020 ¹²	Verzekerde waarde	Aanschaffingswaarde
BE				
Antwerpen	101.579.079	1.733.321	51.773.275	80.193.415
Brussel	141.390.176	5.438.967	58.105.944	130.045.291
Gent	90.657.707	3.147.387	43.657.479	75.496.991
Leuven	108.908.033	5.736.358	34.323.518	101.339.029
Mechelen	1.952.788	85.052	1.408.700	1.894.000
Hasselt & Luik	48.711.695	836.771	16.527.617	56.574.925
NL				
Amstelveen	69.597.729		42.294.903	67.149.434
Amsterdam	123.350.000	5.989.435	50.747.775	113.991.982
Breda	22.733.229	1.465.493	15.166.614	21.236.431
Delft	43.499.629	2.360.817	19.288.836	39.899.224

¹⁰ Rekening houdend met genomen commitments t.e.m. 30 juni 2021, bestaat de portefeuille uit 122 panden.

¹¹ Dit is de Reële Waarde zoals opgenomen op de balans per 30 juni 2021. Voor de reconciliatie tussen de waarde opgenomen op de balans en de waardering van de Waarderingsdeskundige wordt verwezen naar Hoofdstuk 4.2.1.

¹² Voor panden die in de loop van 2021 werden verworven, werden de gecontracteerde huurinkomsten per 30 juni 2021 opgenomen.

Den Haag	49.296.929	2.562.811	31.612.061	42.447.455
Eindhoven	33.871.968	679.199	14.698.648	42.556.995
Enschede	44.044.871	2.071.394	26.747.525	44.046.091
Groningen	164.907.404	6.871.470	56.466.004	105.424.037
Leeuwarden	10.800.000	681.852	11.307.841	10.883.605
Leiden	13.734.638	860.449	13.028.054	12.890.741
Maastricht	138.177.773	7.639.014	114.032.695	128.628.921
Rotterdam	118.088.158	1.972.522	27.203.413	75.697.815
Tilburg	6.170.000	390.603	4.338.542	5.441.826
Utrecht	53.546.750	2.588.560	26.596.146	48.356.179
Vaals	38.532.761	2.260.742	21.315.000	38.500.000
Venlo	20.565.053	1.214.459	13.120.019	18.835.267
Wageningen	13.630.000	813.653	10.253.741	13.560.000
PT				
Lissabon	31.130.000	2.228.000	16.350.000	33.140.488
Porto	45.019.000	1.775.000	16.400.000	46.338.062
ES				
Barcelona	42.743.000	1.672.464	20.339.725	43.594.408
Granada	35.722.000	1.700.000	26.000.000	73.400.000
Madrid	95.691.000	3.713.052	26.000.000	73.597.762
Totaal	1.708.051.369	68.488.845	809.104.075	1.545.160.374

De vastgoedportefeuille van Xior Student Housing wordt verzekerd voor een totale heropbouwwaarde van 809 MEUR, exclusief de terreinen waarop de panden zich bevinden, tegenover een Reële Waarde van 1.602 MEUR (inclusief terreinen) per 30 juni 2021, i.e. 50% van de Reële Waarde.

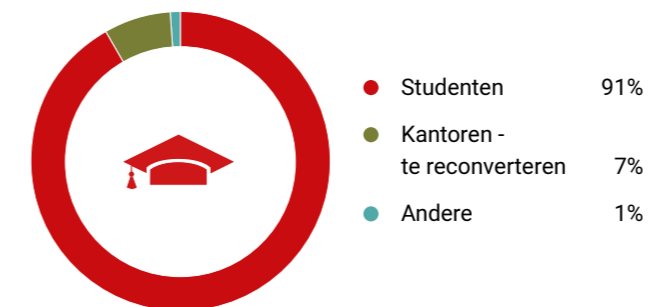
De verzekeringen omvatten eveneens bijkomende waarborgen voor de onbruikbaarheid van de onroerende goederen door huurderving. De gederfde huur wordt vergoed zolang het gebouw niet heropgebouwd is. Xior Student Housing beschikt tevens over een burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering.

4.2.2.3 Aard van de vastgoedportefeuille

Onderstaande grafiek geeft de spreiding van de huurinkomsten per type pand weer, op basis van de

gerealiseerde huurinkomsten per 30 juni 2021 van de respectievelijke panden in de vastgoedportefeuille.

Huurinkomsten – spreiding per type



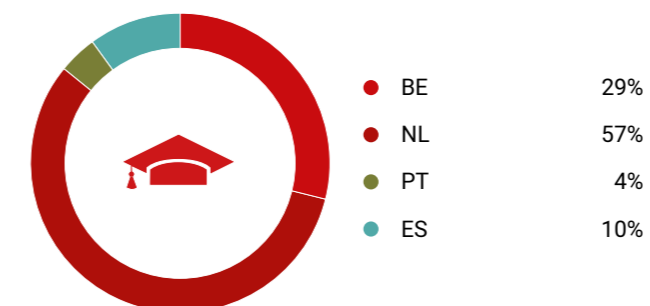
De sterke focus op het studentenvastgoed, met een aandeel van 91% van de huurinkomsten blijkt uit bovenstaand overzicht. Tijdelijk zijn er, in afwachting van reconversie, ook huurinkomsten van kantoren (7%). Het segment "Andere" (1% van de portefeuille) omvat huurinkomsten afkomstig van overige activiteiten waaronder de parking te Antwerpen.

4.2.2.4 Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille

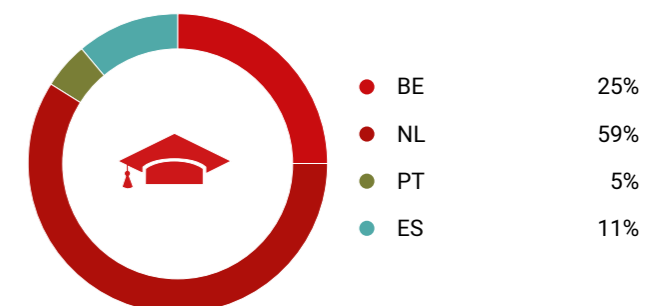
De onderstaande grafieken geven de spreiding van de vastgoedportefeuille weer per land op basis van de Reële Waarde. In Nederland telt de portefeuille 47 panden, goed voor een totale Reële Waarde van 965 MEUR, hetgeen 57% van de vastgoedportefeuille vertegenwoordigt. In België telt de portefeuille 58 panden met een Reële Waarde van 493 MEUR en 29%. De overige 14% situeert zich in Spanje en Portugal, met een totaal van 10 panden en een Reële

Waarde van 250 MEUR. Op basis van de huurinkomsten vertegenwoordigt België met een bedrag van 8,8 MEUR 25% van de vastgoedportefeuille. Nederland vertegenwoordigt 21 MEUR of 59%. Spanje en Portugal vertegenwoordigen 5,4 MEUR van de huurinkomsten wat overeenstemt met 16%.

Reële waarde – spreiding per land

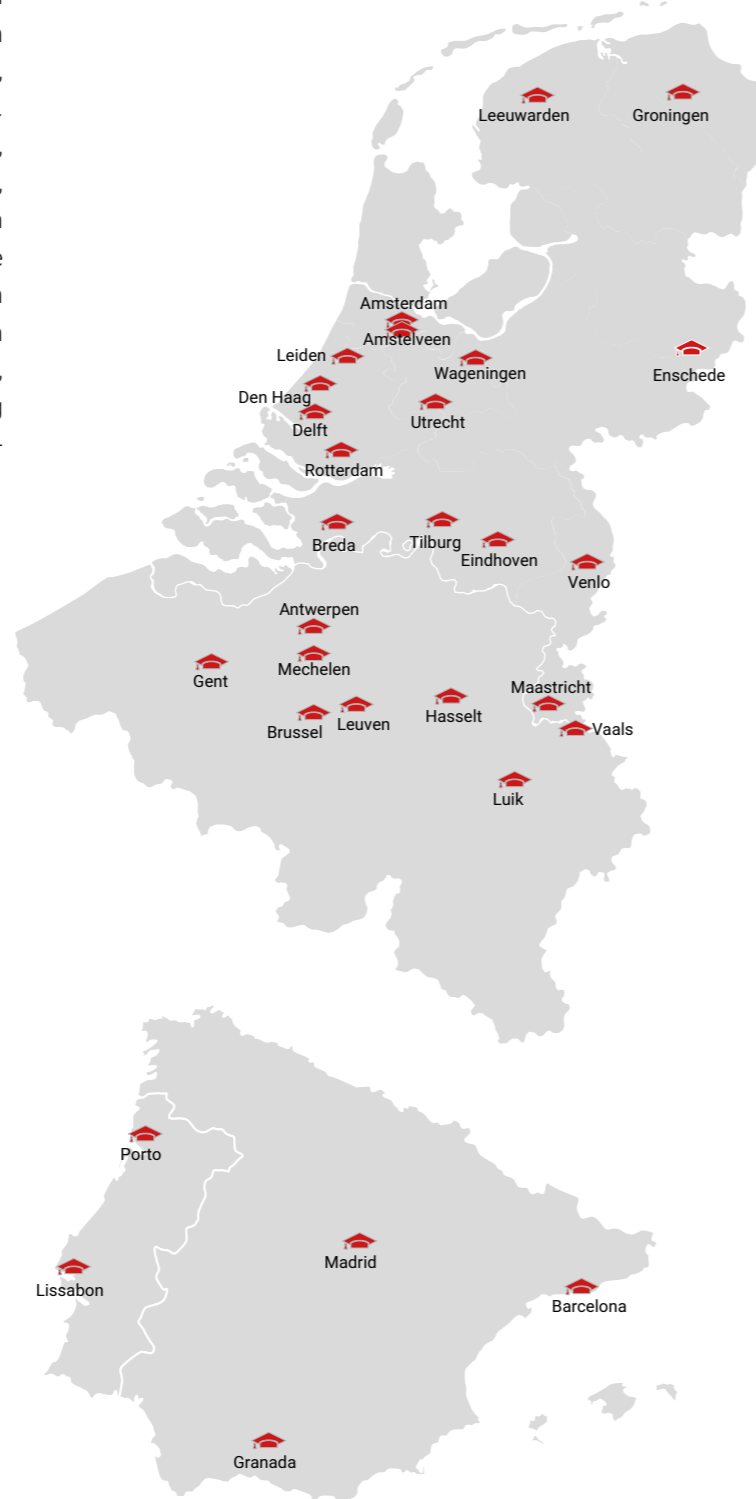


Huurinkomsten – spreiding per land



De vastgoedportefeuille van de GVV is met 115 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:

Vertegenwoordiging in de Reële Waarde en de Huurinkomsten

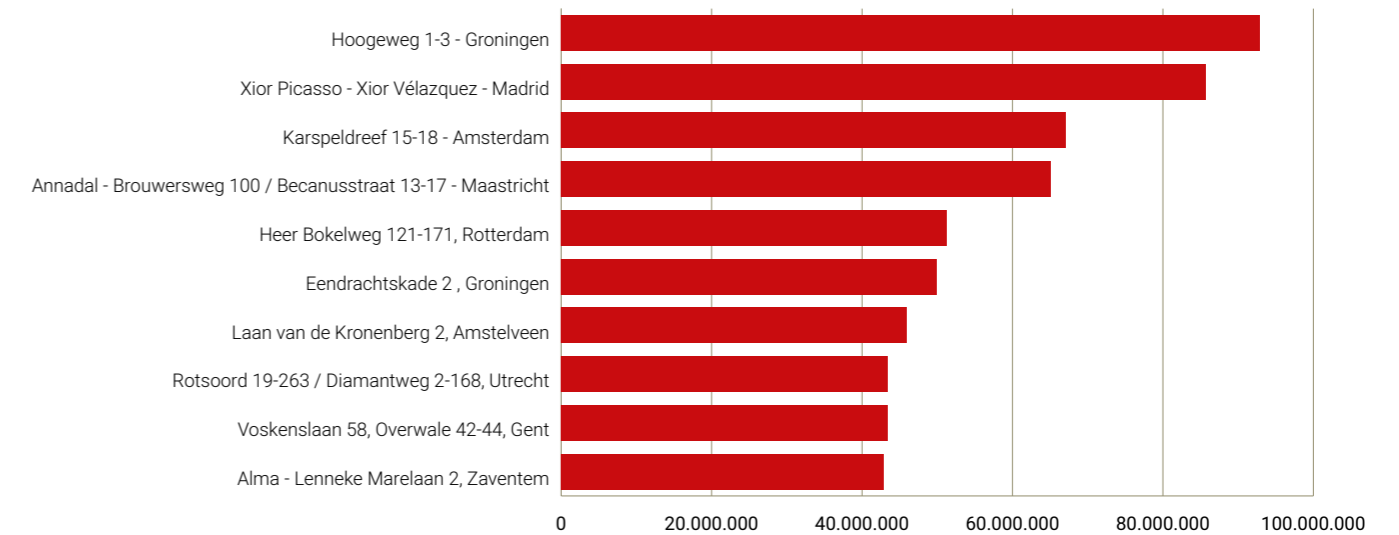


Stad	Reële waarde	Huurinkomsten
Amstelveen	4%	1%
Amsterdam	7%	7%
Antwerpen/Mechelen	6%	3%
Barcelona	3%	2%
Breda	1%	2%
Brussel	8%	8%
Delft	3%	3%
Den Haag	3%	4%
Eindhoven	2%	2%
Enschede	3%	3%
Gent	5%	5%
Granada	2%	2%
Groningen	10%	10%
Leeuwarden	1%	1%
Leiden	1%	1%
Leuven	6%	7%
Lissabon	2%	4%
Maastricht	8%	11%
Madrid	6%	7%
Porto	3%	1%
Rotterdam	7%	4%
Tilburg	0%	1%
Utrecht	3%	4%
Vaals	2%	3%
Venlo	1%	2%
Wageningen	1%	1%
Hasselt & Luik	3%	2%

4.2.2.5 Spreiding in functie van Reële Waarde

Onderstaande grafiek geeft de Top 10 weer van de vastgoedportefeuille in functie van reële waarde.

Top 10 Reële Waarde



De site gelegen te Groningen, Hoogeweg 1-3, is met een totaalbedrag van 92.933.138 EUR de site met de hoogste Reële Waarde van de vastgoedportefeuille. Het vertegenwoordigt 5,44% van de totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille. De panden Xior Velázquez & Xior Picasso te Madrid en Karspeldreef te Amsterdam vervolledigen de top 3 van grootste panden van de vastgoedportefeuille in termen van Reële Waarde. Zij vertegenwoordigen respectievelijk 5,02% en 3,93% van de totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille.



4.2.3 VERSLAG VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN STADIM, CUSHMAN & WAKEFIELD EN CBRE PER 30 JUNI 2021

"Geachte,

We hebben het genoegen u onze schatting van de waarde van de vastgoedportefeuille van Xior Student Housing NV (gedeelte - 58 panden in België en 25 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 2021 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 MEUR 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 MEUR 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 (58 panden in België en 25 in Nederland) van Xior op 30 juni 2021 1.183.086.300 EUR (één miljard honderd drieëntachtig miljoen zesentachtig duizend driehonderd) 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 (20 panden in Nederland) van Xior op 30 juni 2021 afgerond 274.660.000 EUR (tweehonderd vierenzeventig miljoen zeshonderdzestig 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 2021 afgerond 76.149.000 EUR (zesenzeventig miljoen honderdneegenenveertig 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 2021 174.156.000 EUR (honderd vierenzeventig miljoen honderd zesenvijftig duizend euro) bedraagt.

Met de meeste hoogachting,

Stadim
Cushman & Wakefield Nederland
CBRE
Cushman & Wakefield Portugal"



“ Dankzij de snelle reactie van onze best in class medewerkers en de crisisbestendigheid van onderwijs en studentenhuysvesting, heeft Xior haar winstverwachtingen kunnen aanhouden, bevestigen en ook effectief realiseren. ”

Costerweg
WAGENINGEN



05 GECONSOLIDEERDE VERKORTE FINANCIËLE STATEN OVER HET EERSTE HALFJAAR VAN 2021

5.1 GECONSOLIDEERDE VERKORTE WINST- EN VERLIESREKENING

In duizenden EUR			30/06/2021	30/06/2020
I	(+)	Huurinkomsten	35.279	27.499
	(+)	Huurinkomsten	33.834	27.601
	(+)	Gegarandeerde inkomsten	1.684	458
	(+/-)	Huurkortingen	-239	-561
III	(+/-)	Met verhuur verbonden kosten	-126	-205
		<i>Waardeverminderingen op handelsvorderingen</i>	-126	-205
NETTO HUURRESULTAAT			35.153	27.293
V	(+)	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	6.770	5.962
		<i>Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar</i>	6.699	5.891
		<i>Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen</i>	71	71
VII	(-)	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-7.995	-6.637
		<i>Huurlasten gedragen door de eigenaar</i>	-7.905	-6.454
		<i>Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen</i>	-90	-183
VIII	(+/-)	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-21	216
VASTGOEDRESULTAAT			33.907	26.834
IX	(-)	Technische kosten	-1.605	-1.077
		<i>Recurrente technische kosten</i>	-1.636	-1.111
	(-)	Herstellingen	-1.338	-885
	(-)	Verzekeringspremies	-297	-226
		<i>Niet-recurrente technische kosten</i>	30	34
	(-)	Schadegevallen	30	34
X	(-)	Commerciële kosten	-346	-139
	(-)	Publiciteit	-262	-110
	(-)	Juridische kosten	-84	-29
XI	(-)	Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-343	-347
XII	(-)	Beheerskosten van het vastgoed	-2.385	-1.254
	(-)	Externe beheervergoedingen	-85	0
	(-)	Interne beheerskosten van het patrimonium	-2.300	-1.254
XIII	(-)	Andere vastgoedkosten	-2.610	-1.941
	(-)	Honoraria architecten	-3	0
	(-)	Honoraria schatters	-143	-255
	(-)	Andere	-2.465	-1.686
VASTGOEDKOSTEN			-7.290	-4.758

OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT			26.618	22.076
XIV	(-)	Algemene kosten van de vennootschap	-3.478	-3.155
XV	(+/-)	Andere operationele opbrengsten en kosten	84	25
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE			23.224	18.945
XVI	(+/-)	Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		
	(+)	<i>Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)</i>		
	(-)	<i>Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen</i>		
XVIII	(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.562	-2.362
	(+)	<i>Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	4.916	1.368
	(-)	<i>Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	-2.354	-3.730
XIX	(+/-)	Ander portefeuilleresultaat	-5.238	-12.273
OPERATIONEEL RESULTAAT			20.548	4.310
XX	(+)	Financiële opbrengsten	296	113
	(+)	<i>Geïnde intresten en dividenden</i>	296	113
XXI	(-)	Netto intrestkosten	-3.960	-3.557
	(-)	<i>Nominale intrestlasten op leningen</i>	-2.145	-2.107
	(-)	<i>Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden</i>	-216	-155
	(-)	<i>Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	-1.599	-1.293
		<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-1.599	-1.293
XXII	(-)	Andere financiële kosten	-747	-575
	(-)	<i>Bankkosten en andere commissies</i>	-595	-507
	(-)	<i>Andere</i>	-153	-68
XXIII	(+/-)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	6.664	-8.477
		<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	6.664	-8.477
		<i>Andere</i>		
FINANCIEEL RESULTAAT			2.252	-12.495
XXIV		Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	174	-479
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN			22.974	-8.664
XXV	(+/-)	Vennootschapsbelasting	-2.113	-408
XXVI	(+/-)	Exit taks	270	-7
BELASTINGEN			-1.842	-415
NETTO RESULTAAT			21.132	-9.079

5.2 OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT

Cijfers in duizenden EUR	30/06/2021	30/06/2020
Nettoresultaat	21.132	-9.079
Andere componenten van het globaalresultaat		
(+/-) 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	21.132	-9.079
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	466	69
Aandeelhouders van de groep	20.666	-9.010

5.3 VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

Activa	Cijfers in duizenden EUR	30/06/2021	31/12/2020
I Vaste Activa		1.611.602	1.565.384
A Goodwill			
B Immateriële vaste activa		84	145
C Vastgoedbeleggingen		1.602.282	1.555.779
<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuur</i>		1.484.487	1.410.782
<i>Projectontwikkelingen</i>		117.795	144.998
D Andere materiële vaste activa		940	971
<i>Materiële vaste activa voor eigen gebruik</i>		940	971
<i>Andere</i>			
E Financiële vaste activa		4.101	4.166
<i>Activa aangehouden tot einde looptijd</i>		4.000	4.000
<i>Andere</i>		101	166
F Vorderingen financiële leasing			
G Handelsvorderingen en andere vaste activa		135	135
H Uitgestelde belastingen - activa		1.126	1.013
I Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie		2.934	3.175
II Vlottende Activa		59.628	54.932
D Handelsvorderingen		2.003	4.887
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa		40.267	34.394
<i>Belastingen</i>		3.989	2.912
<i>Andere</i>		36.278	31.482
F Kas en kasequivalenten		5.775	9.911
G Overlopende rekeningen		11.583	5.741
<i>Voorafbetaalde vastgoedkosten</i>		5.073	1.845
<i>Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten</i>		2.719	259
<i>Andere</i>		3.791	3.638
Totaal Activa		1.671.230	1.620.316

Passiva		Cijfers in duizenden EUR	
		30/06/2021	31/12/2020
Eigen Vermogen		828.228	659.503
I Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		809.654	641.194
A	Kapitaal	451.209	375.441
	<i>Geplaatst kapitaal</i>	454.603	378.836
	<i>Kosten kapitaalverhoging</i>	-3.394	-3.395
B	Uitgiftepremies	437.292	338.065
C	Reserves	-99.513	-30.310
	<i>Wettelijke reserve</i>		
	<i>Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed</i>	-2.018	43.861
	<i>Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	-34.439	-25.292
	<i>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</i>	-24.509	-15.467
	<i>Reserves voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de equity methode</i>	-3.494	-1.962
	<i>Onbeschikbare reserve: reserve voor voorzienbare verliezen</i>		
	<i>Andere reserves</i>	0	0
	<i>Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>	-35.052	-31.449
D	Nettoresultaat van het boekjaar	20.666	-42.001
II Minderheidsbelangen		18.574	18.309
Verplichtingen		843.002	960.813
I Langlopende verplichtingen		665.714	834.196
A	Voorzieningen		
	<i>Pensioenen</i>		
	<i>Andere</i>		
B	Langlopende financiële schulden	569.885	733.182
	a Kredietinstellingen	458.123	621.392
	b Financiële leasing	2.513	2.513
	c Andere	109.249	109.277
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	19.866	26.530
	Toegelaten afdekkingsinstrumenten	19.866	26.530
E	Andere langlopende verplichtingen	23.628	23.333
F	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	52.335	51.150
	a Exit taks	3.160	3.335
	b Andere	49.175	47.815

II Kortlopende verplichtingen		177.288	126.618
B	Kortlopende financiële schulden	138.511	90.309
	a. Kredietinstelling	138.511	90.309
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	16.599	15.186
	Exit taks	0	-108
	Andere	16.599	15.294
	<i>Leveranciers</i>	9.103	10.594
	<i>Huurders</i>	3.199	663
	<i>Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	4.297	4.036
E	Andere kortlopende verplichtingen	16.139	15.846
	<i>Andere</i>	16.139	15.846
F	Overlopende rekeningen	6.040	5.277
	<i>Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten</i>	1.422	490
	<i>Gelopen, niet vervallen intresten en andere kosten</i>	1.719	1.794
	<i>Andere</i>	2.899	2.993
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		1.671.230	1.620.316

5.4 GECONSOLIDEERD MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

Cijfers in duizenden EUR

	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Minderheidsbelangen	Eigen vermogen
Balans 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 (keuzedividend)						-
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	7.500					7.500
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging	-18					-18
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
Balans per 30 juni 2020	345.026	281.021	-27.837	-9.010	18.000	607.201
Balans op 1 januari 2021	375.441	338.064	-30.310	-42.001	18.309	659.503
Netto resultaatverwerking 2020						0
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves			-56.557	56.557		0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves			-3.005	3.005		0
Resultaat van de periode				20.666	466	21.131
Andere elementen erkend in het globaal resultaat						0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen						0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			-9.042	9.042		0
Uitgifte van nieuwe aandelen	178.896					178.896
Kapitaalverhoging door inbreng in natura						0
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging	-3.900					-3.900
Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies	-99.228	99.228				0
Dividenden				-26.602	-155	-26.757
Aanpassing openingsreserves Uhub Entiteiten			-598			-598
Overige reserves				0	-47	-47
Balans per 30 juni 2021	451.209	437.292	-99.513	20.666	18.574	828.228

Cijfers in duizenden EUR

Detail van reserves	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van niet toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserves voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de equity methode	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal van de reserves
Balans op 1 januari 2020	29.530	-22.071	-8.183	-	-	-15.384	-16.108
Netto resultaatverwerking						7.659	7.659
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves	14.331	-3.221				-11.110	-
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			-7.284			7.284	-
Uitgifte van nieuwe aandelen							
Kapitaalverhoging door inbreng in natura							
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging							
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen							
Uitgestelde belastingen m.b.t. NL vastgoed							
Dividenden						-19.495	-19.495
Andere						107	107
Balans per 30 juni 2020	43.861	-25.292	-15.467	-	-	-30.939	-27.837
Balans op 1 januari 2021	43.861	-25.292	-15.467	-1.962		-31.449	-30.309
Netto resultaatverwerking						-41.773	-41.773
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves	-45.879	-9.147		-1.532		56.558	0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves							
Andere elementen erkend in het globaal resultaat							
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen							
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			-9.042			9.042	0
Uitgifte van nieuwe aandelen							
Kapitaalverhoging door inbreng in natura							
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging							
Dividenden						-26.757	-26.757
Andere						-673	-673
Balans per 30 juni 2021	-2.018	-34.439	-24.509	-3.494	0	-35.052	-99.512

5.5 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

in duizenden EUR	30/06/2021	30/06/2020
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN PERIODE	9.911	4.269
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	4.305	11.457
Kasstroom m.b.t. de exploitatie	15.184	-1.656
Operationeel resultaat	23.224	4.309
Betaalde interesten	-7.322	-3.818
Ontvangen interesten	0	0
Andere	0	0
Betaalde vennootschapsbelastingen	-718	-2.147
Niet-kas elementen die worden toegevoegd/afgetrokken van het resultaat	2.605	9.405
* Afschrijvingen en waardeverminderingen	99	94
Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële & immateriële activa		
* Andere niet-kas elementen	2.506	9.311
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		1.393
Andere niet-kas elementen	2.506	7.918
Variaties in de behoefte van het werkkapitaal	-13.484	3.708
* Beweging van activa:	-8.536	-7.027
* Beweging van verplichtingen:	-4.948	10.735
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-39.726	-170.283
Aanschaffing van Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-35.748	-119.519
Verkoop Vastgoedbeleggingen		
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen	-4.277	-50.505
Verkoop aandelen vastgoedvennootschappen		
Aanschaffing van Andere materiële activa	-7	-259
Aanschaffing van langlopende financiële vast activa		
Ontvangsten uit Handelsvorderingen en andere langlopende activa	306	
Activa bestemd voor verkoop		

3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	31.255	172.518
* Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden		
Toename van de financiële schulden	162.752	189.412
Afname van de financiële schulden	-280.000	
Terugbetaling van aandeelhoudersleningen		
* Verandering in andere verplichtingen		
Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen		
Toename (+) / Afname (-) in andere schulden		
Toename minderheidsbelangen	265	2.619
* Verandering in eigen vermogen		
Toename (+) / Afname (-) in kapitaal/uitgiftepremies		
Andere	174.994	
Kosten voor uitgifte van aandelen		-18
* Dividend		
Dividend van het vorige boekjaar (-)	-26.757	-19.495
Toename cash n.a.v. fusie/acquisities	30	374
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE	5.774	18.335

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 2021 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 2020. Xior heeft tijdens het eerste halfjaar 2021 geen nieuwe IFRS-standaarden

of interpretaties opgenomen in haar grondslagen en de waarderingsregels toegepast voor de opmaak van de tussentijdse financiële informatie zijn identiek aan deze toegepast voor het boekjaar eindigend per 31 december 2020.

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

Per 30 juni 2021 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). 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.

	30/06/2021							Totaal
	België		Nederland		Iberia		Niet toe- gegeven bedragen	
Cijfers in duizenden EUR	Studenten	Andere	Studenten	Andere	Studenten	Andere		
Netto huurresultaat	7.870	1.010	17.892	3.085	5.257	39		35.153
Vastgoedresultaat							-1.246	33.907
Vastgoedkosten							-7.290	-7.290
Operationeel vastgoedresultaat								26.618
Algemene kosten							-3.478	-3.478
Andere operationele kosten en opbrengsten							84	84
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille								23.224
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen								0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-305	-10	1.875	-50	1.052	0		2.562
Ander portefeuilleresultaat	-4.984	0	-477	0	223	0		-5.238
Operationeel resultaat								20.548
Financieel resultaat							2.252	2.252
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures								174
Resultaat voor belastingen								22.974
Belastingen							-1.842	-1.842
Netto resultaat								21.132
EPRA winst							17.510	17.510
Resultaat van de portefeuille	-5.289	-10	1.398	-50	1.275	0	0	-2.676
Totaal Activa	421.284	18.023	811.544	119.837	231.595	0	68.948	1.671.230
Vastgoedbeleggingen	421.284	18.023	811.544	119.837	231.595	0		1.602.282
Andere activa							68.948	68.948
Totaal passiva en eigen vermogen							1.671.230	1.671.230
Eigen vermogen							828.228	828.228
Verplichtingen							843.002	843.002

Cijfers in duizenden EUR	30/6/2020							Niet toe- gewezen bedragen	Totaal
	België		Nederland		Iberia				
	Studenten	Andere	Studenten	Andere	Studenten	Andere			
Netto huurresultaat	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						-479		-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	

Cijfers in duizenden EUR	Per 31/12/2020							Niet toe- gewezen bedragen	Totaal
	België		Nederland		Iberia				
	Studenten	Andere	Studenten	Andere	Studenten	Andere			
Totaal Activa	405.666	18.159	793.133	108.166	230.656	0	64.536	1.620.316	
Vastgoedbeleggingen	405.666	18.159	793.133	108.166	230.656	0		1.555.780	
Andere activa							64.536	64.536	
Totaal passiva en eigen vermogen							1.620.316	1.620.316	
Eigen vermogen							659.503	659.503	
Verplichtingen							960.813	960.813	

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.	Meten van het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, ander portefeuilleresultaat, resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en de uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40. Dit geeft aan in welke mate dividendbetalingen ondersteund worden door de winst.
EPRA winst na correctie 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.	Meten van het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, ander portefeuilleresultaat, resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 en gecorrigeerd voor de impact van IFRIC 21. Dit geeft aan in welke mate dividendbetalingen ondersteund worden door de winst.
Resultaat van de portefeuille	Resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen +/- ander portefeuilleresultaat.	Meten van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst/verlies op de vastgoedbeleggingen.
Gemiddelde interestvoet	Interestkosten inclusief IRS interestkosten gedeeld door de gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode.	Meten van de gemiddelde interestkost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren.
Gemiddelde interestvoet excl. IRS interestkosten	Interestkosten exclusief IRS interestkosten gedeeld door de gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode.	Meten van de gemiddelde interestkost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren.
Gemiddelde financieringskost	Interestkosten inclusief IRS interestkosten + arrangement fees en commitment fees gedeeld door gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode.	Meten van de gemiddelde financieringskost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren.
Gemiddelde financieringskost excl. IRS interestkosten	Interestkosten exclusief IRS interestkosten + arrangement fees en commitment fees gedeeld door gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode.	Meten van de gemiddelde financieringskost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren.
EPRA winst per aandeel	Netto resultaat +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- overig portefeuilleresultaat +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties gedeeld door het gemiddelde aantal aandelen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.

APM benaming	Definitie	Gebruik
EPRA winst per aandeel na correctie IFRIC 21	Netto resultaat +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- overig portefeuilleresultaat +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties +/- correctie voor IFRIC 21 gedeeld door het gemiddelde aantal aandelen	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA NAW	Dit is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA 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 Net Reinstatement Value (NRV)	Veronderstelt dat entiteiten nooit vastgoed verkopen en beoogt de waarde te vertegenwoordigen die nodig is om het vastgoed te herbouwen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen aan de NAV per IFRS-jaarrekening om de belanghebbenden de meest relevante informatie over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap, onder verschillende scenario's te verstrekken.
EPRA Net Tangible Asset (NTA)	Veronderstelt dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van onvermijdelijke uitgestelde belasting zich kristaliseren.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen aan de NAV per IFRS-jaarrekening om de belanghebbenden de meest relevante informatie over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap, onder verschillende scenario's te verstrekken.
EPRA Net Disposal Value (NDV)	Vertegenwoordigt de aandeelhouderswaarde in een 'uitverkoop scenario', waarbij uitgestelde belasting, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen zijn berekend naar de volledige omvang, na aftrek van de daaruit voortvloeiende belasting.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen aan de NAV per IFRS-jaarrekening om de belanghebbenden de meest relevante informatie over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap, onder verschillende scenario's te verstrekken.
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren op afsluitdatum, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (Aangepast NIR)	Deze maatstaf integreert een aanpassing van de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes of andere niet-vervallen huurincentives.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.

APM benaming	Definitie	Gebruik
EPRA huurleegstand	Geschatte huurwaarde van leegstaande units gedeeld door de geschatte huurwaarde van de totale portefeuille.	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
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	Financieel resultaat gecorrigeerd voor de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.

Alternatieve Prestatie Indicatoren (APM's): reconciliatietabellen

Cijfers in duizenden EUR

EPRA winst	30/06/2021	30/06/2020
Nettoresultaat	21.132	-9.079
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-2.562	2.362
Ander portefeuilleresultaat	5.238	12.273
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-6.838	8.956
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	540	-254
EPRA winst	17.510	14.258
EPRA winst - deel van de groep	17.208	13.995
EPRA winst na correctie IFRIC 21	30/06/2021	30/06/2020
Nettoresultaat	21.132	-9.079
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-2.562	2.362
Ander portefeuilleresultaat	5.238	12.273
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-6.838	8.956
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	540	-254
EPRA winst	17.510	14.258
Impact IFRIC 21	1.557	1.143
EPRA winst na correctie IFRIC 21	19.067	15.401
EPRA winst na correctie IFRIC 21 - deel van de groep	18.765	15.138
Resultaat van de portefeuille	30/06/2021	30/06/2020
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	2.562	-2.362
Ander portefeuilleresultaat	-5.238	-12.273
Resultaat van de portefeuille	-2.676	-14.635
Gemiddelde interestvoet	30/06/2021	31/06/2020
Nominale interestlasten op leningen	2.144	2.107
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1.599	1.293
Geactiveerde interesten	2.541	1.469
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	767.353	563.993
Gemiddelde interestvoet	1,64%	1,73%
Gemiddelde interestvoet excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1,22%	1,27%

Gemiddelde financieringskost	30/06/2021	30/06/2020
Nominale interestlasten op leningen	2.144	2.107
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1.599	1.293
Geactiveerde interesten	2.541	1.469
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	216	155
Bankkosten en andere commissies	747	575
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	767.353	563.993
Gemiddelde financieringskost	1,89%	1,99%
Gemiddelde financieringskost excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1,47%	1,53%
EPRA winst per aandeel	30/06/2021	30/06/2020
Nettoresultaat	21.132	-9.079
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-2.562	2.362
Ander portefeuilleresultaat	5.238	12.273
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-6.838	8.956
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	540	-254
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	23.683.028	19.295.291
EPRA winst per aandeel	0,74	0,74
Impact IFRIC 21	1.557	1.143
EPRA winst per aandeel na correctie IFRIC 21	0,81	0,80
EPRA winst per aandeel na correctie IFRIC 21 - deel van de groep	0,79	0,78
EPRA kost ratio	30/06/2021	31/06/2020
Algemene kosten	3.478	3.155
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	126	205
Vastgoedkosten	7.290	4.758
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)	10.894	8.118
Leegstandskosten	343	347
EPRA kosten (excl. leegstandskosten)	10.551	7.771
Bruto huurinkomsten	35.279	27.499
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	30,9%	29,5%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	29,9%	28,3%
Impact IFRIC 21	1.557	1.143
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten) na correctie IFRIC 21	26,5%	25,4%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten) na correctie IFRIC 21	25,5%	24,1%

EPRA NAW					
Per 30/06/2021	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAW	EPRA NNNAW
IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen	809.654	809.654	809.654	809.654	809.654
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	18.574	18.574
IN MINDERING					
Uitgestelde belastingen in relatie tot FV winsten op IP	49.175	49.175	XXXXXXXXXX	49.175	XXXXXXXXXX
FV van de financiële instrumenten	19.866	19.866	XXXXXXXXXX	19.866	XXXXXXXXXX
Immateriële vaste Activa per IFRS BS	XXXXXXXXXX	84	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
TOEVOEGEN					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	790	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Belastingen op overdracht van onroerende goederen	96.854	nvt	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
NAV	975.549	878.611	810.444	897.269	828.228
Volledig verwaterd aantal aandelen	25.255.729	25.255.729	25.255.729	25.255.729	25.255.729
NAV per aandeel	38,63	34,79	32,09	35,53	32,79
NAV per aandeel - deel van de groep	38,63	34,79	32,09	34,79	32,06

	Fair Value	% tov totale portefeuille	% excl. uitgestelde belastingen
Portefeuille die onderworpen is aan uitgestelde belastingen en die bedoeld is om aan te houden en niet te verkopen op de lange termijn.	1.602.282	100	100
Portefeuille die onderworpen is aan een gedeeltelijke uitgestelde belasting en aan fiscale structurering	0	0	0

Per 31/12/2020	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAW	EPRA NNNAW
IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen	641.194	641.194	641.194	641.194	641.194
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	18.309	18.309
IN MINDERING					
Uitgestelde belastingen in relatie tot FV winsten op IP	47.815	47.815	XXXXXXXXXX	47.815	XXXXXXXXXX
FV van de financiële instrumenten	26.530	26.530	XXXXXXXXXX	26.530	XXXXXXXXXX
Immateriële vaste Activa per IFRS BS	XXXXXXXXXX	145	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
TOEVOEGEN					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	-7.027	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Belastingen op overdracht van onroerende goederen	95.508	nvt	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
NAV	811.047	715.394	648.221	733.848	659.503
Volledig verwaterd aantal aandelen	21.046.441	21.046.441	21.046.441	21.046.441	21.046.441
NAV per aandeel	38,54	33,99	30,80	34,87	31,34
NAV per aandeel – deel van de groep	38,54	33,99	30,80	34,00	30,47

	Fair Value	% tov totale portefeuille	% excl. uitgestelde belastingen
Portefeuille die onderworpen is aan uitgestelde belastingen en die bedoeld is om aan te houden en niet te verkopen op de lange termijn.	1.555.779	100	100
Portefeuille die onderworpen is aan een gedeeltelijke uitgestelde belasting en aan fiscale structurering	0	0	0

5.9 OVERIGE TOELICHTINGEN

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

5.9.1 VASTGOEDRESULTAAT

Cijfers in duizenden EUR	30/06/2021	30/06/2020
(+) Huurinkomsten	35.279	27.498
- Huur	33.834	27.601
- Gegarandeerde inkomsten	1.684	458
- Huurkortingen	-239	-561
(+) Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	-126	-205
Netto huurresultaat	35.153	27.293
(+) Recuperatie van vastgoedkosten		
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	6.770	5.962
(-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-7.995	-6.637
(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-21	216
Vastgoedresultaat	33.907	26.834

De met verhuur verbonden kosten bevatten geboekte waardeverminderingen op huurvorderingen.

Cijfers in duizenden EUR	30/06/2021	30/06/2020
Overzicht van de toekomstig potentieel te vervallen huurinkomsten		
Binnen één jaar	30.737	24.465
Tussen één en vijf jaar	1.549	1.462
Meer dan vijf jaar	1.548	1.675
Totaal	33.834	27.601

Bovenstaande tabel geeft weer hoeveel van de huurinkomsten die in het eerste halfjaar van 2021 werden gerealiseerd, theoretisch kunnen vervallen in de toekomst indien de huidige huurders de huurovereenkomst op de

eerstvolgende contractueel toegestane datum zouden opzeggen en er geen nieuwe huurder zou gevonden worden.

De meeste huurovereenkomsten van Xior Student Housing betreffen korte termijn contracten voor de verhuur van studentenunits. Deze contracten worden typisch afgesloten voor een termijn van één jaar, waarbij ze nadien kunnen verlengd worden. Anderzijds tracht Xior

lange termijn contracten af te sluiten met hogescholen of universiteiten voor een deel van de kamers in portefeuille. Hieronder volgt een oplijsting van de voornaamste huur- en garantiecontracten die Xior heeft afgesloten met universiteiten of hogescholen:

Universiteit	Stad	Einddatum
HUURCONTRACT		
Saxion Hogescholen	Enschede	31/07/2026
Saxion Hogescholen	Enschede	31/08/2027
Saxion Hogescholen	Enschede	28/02/2029
Saxion Hogescholen	Enschede	30/04/2022
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
Stichting Regionaal Opleidingen Centrum van Twente	Enschede	31/03/2030
Stichting Regionaal Opleidingen Centrum van Twente	Enschede	31/07/2030
Saxion Hogescholen	Enschede	30/04/2029
Hogeschool Gent	Gent	1/09/2041
Amro Estudiantes	Granada	17/06/2022
GARANTIECONTRACT		
Vrije Universiteit (VU)	Amsterdam	31/08/2022
Hogeschool Zuyd	Maastricht	31/07/2022
Hogeschool Zuyd	Maastricht	31/07/2022
Rotterdam School of Management (RSM)	Rotterdam	31/12/2021
Hogeschool Utrecht	Utrecht	31/03/2023
Navitas	Enschede	31/05/2024
Universiteit Twente	Enschede	27/07/2022

Daarnaast heeft Xior Student Housing enkele andere types 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

vastgoedgerelateerde 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 in duizenden EUR	30/06/2021	30/06/2020
(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
(+/-) Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.562	-2.362
- Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.916	1.368
- Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.354	-3.730
- 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	-5.238	-12.273
Resultaat op de portefeuille	-2.676	-14.635

Gedurende de eerste helft van 2021 werd er vastgoed verworven door middel van aandelenovernames. Anderzijds werd er m.b.t bepaalde historische acquisities een finale kooprijfsafrekening gedaan, de impact hiervan werd eveneens in overig portefeuilleresultaat geboekt.

- Voor al het verworven vastgoed wordt het verschil tussen de Reële Waarde en de conventionele waarde van het vastgoed verwerkt in de resultatenrekening als "variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen".
- Voor het vastgoed dat verworven werd door middel van aandelenovernames wordt het verschil tussen de boekwaarde en de conventionele waarde van het vastgoed,

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

- De variatie in de Reële Waarde tussen 1 januari 2021 en 30 juni 2021 werd geboekt onder negatieve of positieve variatie op vastgoedbeleggingen.

5.9.3 FINANCIËEL RESULTAAT

Cijfers in duizenden EUR	30/06/2021	30/06/2020
(+) Financiële opbrengsten	296	113
(-) Netto interestkosten	-3.960	-3.557
- Nominale interestlasten op leningen	-2.144	-2.107
- Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-216	-155
- Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-1.599	-1.293
(-) Andere financiële kosten	-747	-575
- Bankkosten en andere commissies	-595	-507
- Andere	-152	-68
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		
- Marktwaaarde Interest Rate Swaps	6.664	-8.477
- Aandeel in het resultaat van joint ventures	174	-479
Financieel resultaat	2.427	-12.975

De gemiddelde interestvoet¹³ bedraagt 1,64% (1,22% zonder afdekkingsinstrumenten) per 30 juni 2021 en bedroeg 1,73% per 30 juni 2020. De gemiddelde financieringskost¹³ bedraagt 1,89% per 30 juni 2021 t.o.v. 1,99% per 30 juni 2020.

De Vennootschap is onderhevig aan schommelingen in de interestvoeten, vermits het merendeel van de lange termijnverplichtingen werden aangegaan aan variabele

interestvoeten. Een stijging van de interestvoet kan dus een stijging van de interestlasten veroorzaken. Per 30 juni 2021 is 88% 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 in duizenden EUR

Investeringsstabel	vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	Totaal
Saldo per 01/01/2020	1.111.685	79.106	1.190.791
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	287.157	59.173	336.185
Verdere investering in capex	23.691	51.776	75.467
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen			
Verkoop van vastgoedbeleggingen			
Geactiveerde interestlasten	1.947	1.838	3.785
Variatie in de reële waarde	-44.446	-6.002	-50.448
Transfer van/naar	40.893	-40.893	0
Saldo per 31/12/2020	1.410.782	144.998	1.555.780
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	0	5.400	5.400
Verdere investering in capex	19.675	16.324	35.999
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen			
Verkoop van vastgoedbeleggingen			
Geactiveerde interestlasten	1.239	1.302	2.541
Variatie in de reële waarde	2.976	-414	2.562
Transfer van/naar	49.815	-49.815	0
Saldo per 30/06/2021	1.484.487	117.795	1.602.282

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

5.9.5 KAPITAAL

Cijfers in EUR

Evolutie kapitaal		Vroeger kapitaal (EUR)	Kapitaalverhoging (EUR)	Nieuw kapitaal (EUR)	Vroeger aantal aandelen	Nieuw aantal aandelen	Fractiewaarde (EUR)
Datum	Verrichting						
10/03/2014	Oprichting vennootschap		20.000,00	20.000,00		200,00	100,00
23/09/2015	Kapitaalverhoging	20.000,00	1.230.000,00	1.250.000,00	200,00	12.500,00	100,00
23/11/2015	Aandelensplitsing	1.250.000,00		1.250.000,00	12.500,00	42.500,00	29,41
11/12/2015	Zusterfusies	1.250.000,00	23.328.937,02	24.578.937,02	42.500,00	975.653,00	25,19
11/12/2015	Kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in natura ingevolge de Aandeleninbreng	24.578.937,02	3.256.783,01	27.835.720,03	975.653,00	1.105.923,00	25,17
11/12/2015	Overnamefusies	27.835.720,03	3.696.060,08	31.531.780,11	1.105.923,00	1.253.764,00	25,15
11/12/2015	Kapitaalverhoging beneden fractiewaarde bij wijze van inbreng in geld voor de uitgifte van nieuwe aandelen	31.531.780,11	58.710.898,28	90.242.678,39	1.253.764,00	4.626.780,00	19,50
11/12/2015	Kapitaalvermindering tot het aanleggen van een reserve tot dekking van voorzienbare verliezen	90.242.678,39	-6.960.638,39	83.282.040,00	4.626.780,00	4.626.780,00	18,00
1/03/2016	Fusie met Devimmo	83.282.040,00	4.151.826,00	87.433.866,00	4.626.780,00	4.857.437,00	18,00
1/08/2016	Fusie met CPG	87.433.866,00	1.320.948,00	88.754.814,00	4.857.437,00	4.930.823,00	18,00
11/10/2016	Inbreng in natura Woonfront Tramsingel BV	88.754.814,00	6.114.204,00	94.869.018,00	4.930.823,00	5.270.501,00	18,00
17/01/2017	Inbreng in natura Project KVS	94.869.018,00	2.669.976,00	97.538.994,00	5.270.501,00	5.418.833,00	18,00
22/06/2017	Kapitaalverhoging	97.538.994,00	48.769.488,00	146.308.482,00	5.418.833,00	8.128.249,00	18,00
26/03/2018	Inbreng in natura Project Enschede	146.308.482,00	9.317.304,00	155.625.786,00	8.128.249,00	8.645.877,00	18,00
12/06/2018	Kapitaalverhoging	155.625.786,00	77.812.884,00	233.438.670,00	8.645.877,00	12.968.815,00	18,00
12/12/2018	Inbreng in natura All-In Annadal BV	233.438.670,00	14.400.000,00	247.838.670,00	12.968.815,00	13.768.815,00	18,00
4/06/2019	Keuzedividend	247.838.670,00	2.702.574,00	250.541.244,00	13.768.815,00	13.918.958,00	18,00
13/06/2019	Inbreng in natura Stratos KvK NV	250.541.244,00	7.756.002,00	258.297.246,00	13.918.958,00	14.349.847,00	18,00
27/10/2019	Kapitaalverhoging	258.297.246,00	86.099.076,00	344.396.322,00	14.349.847,00	19.133.129,00	18,00
18/06/2020	Kapitaalverhoging door inbreng in natura	344.396.322,00	2.918.916,00	347.315.238,00	19.133.129,00	19.295.291,00	18,00
7/10/2020	Inbreng in natura Patrimmonia Couronne - Franck NV	347.315.238,00	11.835.702,00	359.150.940,00	19.295.291,00	19.952.830,00	18,00
25/11/2020	Kapitaalverhoging	359.150.940,00	19.684.998,00	378.835.938,00	19.952.830,00	21.046.441,00	18,00
9/03/2021	Kapitaalverhoging	378.835.938,00	75.767.184,00	454.603.122,00	21.046.441,00	25.255.729,00	18,00

Evolutie uitgiftepremies

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 Tramsingel BV	4.517
17/01/2017	Inbreng in natura Project KVS	2.394
22/06/2017	Kapitaalverhoging	35.222
26/03/2018	Inbreng in natura project Enschede	8.800
12/06/2018	Kapitaalverhoging	53.332
12/12/2018	Inbreng in natura All-In Annadal	15.230
4/06/2019	Keuzedividend	3.378
13/06/2019	Inbreng in natura Stratos KvK NV	10.241
27/10/2019	Kapitaalverhoging	115.582
18/06/2020	Kapitaalverhoging door inbreng in natura	4.581
7/10/2020	Inbreng in natura Patrimmonia Couronne - Franck NV	22.047
25/11/2020	Kapitaalverhoging	34.996
9/03/2021	Kapitaalverhoging	99.227
Totaal uitgiftepremies per 30/06/2021		437.291
Onbeschikbare uitgiftepremies		298.447
Beschikbare uitgiftepremies		138.844

5.9.6 RESULTAAT PER AANDEEL

	30/06/2021	30/06/2020
Aantal gewone aandelen in omloop	25.255.729	19.295.291
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	23.683.028	19.295.291
Nettowinst per gewoon aandeel (in EUR)	0,89	-0,47
Verwaterde nettowinst per gewoon aandeel (in EUR)	0,89	-0,47
EPRA winst per aandeel (in EUR)	0,74	0,74
EPRA winst per aandeel (in EUR) na correctie voor IFRIC 21	0,81	0,80
EPRA winst per aandeel (in EUR) deel van de groep	0,73	0,73
EPRA winst per aandeel (in EUR) na correctie voor IFRIC 21 - deel van de groep	0,79	0,78

5.9.7 ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

De andere langlopende financiële verplichtingen bedragen 19.866 KEUR per 30 juni 2021 en hebben betrekking op de marktwaarde per 30 juni 2021 van de uitstaande interest rate swap (IRS) overeenkomsten.

Classificatie volgens IFRS	Niveau (IFRS)	Notioneel bedrag	Rentevoet (in %)	Vervalt per	Fair value verplichtingen
Interest Rate Swap	2	45.000.000	0,65	30/12/2027	-2.190.275,91
Interest Rate Swap	2	52.000.000	0,397	31/12/2030	-1.698.060,00
Interest Rate Swap	2	18.000.000	0,59	30/12/2024	-636.821,00
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,7	1/04/2025	-1.077.378,00
Interest Rate Swap	2	12.500.000	0,09	30/09/2026	-239.216,00
Interest Rate Swap	2	12.500.000	0,14	28/09/2029	-192.238,00
Interest Rate Swap	2	43.000.000	0,391	31/12/2029	-356.107,00
Interest Rate Swap	2	24.750.000	0,785	7/02/2029	-1.488.560,00
Interest Rate Swap	2	30.000.000	0,413	9/08/2029	-1.251.829,38
Interest Rate Swap	2	48.000.000	0,416	9/11/2027	-1.985.111,56
Interest Rate Swap	2	22.000.000	0,9765	30/06/2028	-1.783.679,26
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,185	11/12/2028	-882.402,50
Interest Rate Swap	2	25.000.000	1,01	31/12/2029	-2.292.111,03
Interest Rate Swap	2	25.000.000	1,1225	31/12/2030	-2.664.726,05
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,895	30/06/2027	-1.837.851,57
Interest Rate Swap	2	32.500.000	0,195	24/06/2025	-372.484,01
Interest Rate Swap	2	32.500.000	0,195	24/06/2025	-372.484,01
Floor	2	15.000.000		5/05/2023	155.236,95
Floor	2	10.000.000		31/03/2024	135.277,71
Floor	2	20.000.000		30/09/2023	227.150,06
Floor	2	10.000.000		31/01/2023	92.008,75
Floor	2	15.000.000		5/05/2022	75.376,93
Floor	2	20.000.000		31/03/2023	181.410,18
Floor	2	10.000.000		11/12/2023	125.361,66
Floor	2	10.000.000		31/05/2023	103.038,63
Floor	2	15.000.000		30/04/2024	222.264,78
Floor	2	25.000.000		31/12/2021	69.123,13
Floor	2	25.000.000		31/12/2021	69.123,13

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

5.9.8 FINANCIËLE SCHULDEN

Cijfers in duizenden EUR	30/06/2021	31/12/2020
Langlopende financiële schulden		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rentevoet	569.011	732.231
Kosten opname leningen	-874	-1.562
Totaal	569.885	730.669

Cijfers in duizenden EUR	30/06/2021	31/12/2020
Langlopende financiële schulden (excl. interesten)		
Opdeling volgens de maturiteit		
Tussen één en twee jaar	1.618	150.044
Tussen twee en vijf jaar	403.914	362.800
Meer dan vijf jaar	163.478	219.388
Totaal	569.011	732.231

Cijfers in duizenden EUR	30/06/2021	31/12/2020
Niet opgenomen kredieten		
Vervallende binnen het jaar	25.000	9.514
Vervallende na één jaar	325.000	91.000
Totaal	350.000	100.514

Het merendeel van de financiële schulden zijn zonder onderliggende zekerheden afgesloten. Uitzonderingen hierop zijn de leningen van Stratos KVK NV, Uhub Benfica en Uhub São João. 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 454.750 KEUR aan financieringen ingedekt via IRS-contracten. Dit betekent dat 64% 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 88% van alle uitstaande financiering ingedekt hetzij via IRS-contracten, hetzij via een vaste rentevoet.

Cijfers in duizenden EUR	30/06/2021	31/12/2020
Inschatting toekomstige interestlasten		
Binnen één jaar	8.829	11.545
Tussen één en vijf jaar	26.087	31.779
Meer dan vijf jaar	15.514	17.819
Totaal	50.429	61.143

Cijfers in duizenden EUR	30/06/2021	31/12/2020
Liquideitsverplichting op vervaldagen verbonden aan de indekkingsinstrumenten		
Binnen één jaar	2.471	2.512
Tussen één en vijf jaar	8.390	9.257
Meer dan vijf jaar	6.839	5.509
Totaal	17.701	17.279

Bij de inschatting van de interestlasten is rekening gehouden met de schuldpositie per 30 juni 2021.

5.9.9 FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Cijfers in duizenden EUR	30/06/2021		31/12/2020		Niveau
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde	
Overzicht van financiële activa en verplichtingen					
Activa					
Financiële vaste activa	8.296	8.296	8.489	8.489	
Financiële vaste activa	4.101	4.101	4.166	4.166	niveau 2
Handelsvorderingen en andere vaste activa	135	135	135	135	niveau 2
Uitgestelde belastingen activa	1.126	1.126	1.013	1.013	niveau 2
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	2.934	2.934	3.175	3.175	niveau 2
Financiële vlottende activa	48.045	48.045	49.192	49.192	
Handelsvorderingen	2.003	2.003	4.887	4.887	niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	40.267	40.267	34.394	34.394	niveau 2
Kas en kasequivalenten	5.775	5.775	9.911	9.911	niveau 1
Totaal financiële activa	56.341	56.341	57.681	57.681	
Verplichtingen					
Langlopende financiële verplichtingen	613.379	612.589	783.045	790.072	
Langlopende financiële verplichtingen	569.885	569.095	733.182	740.209	niveau 2
Financiële derivaten	19.866	19.866	26.530	26.530	niveau 2
Andere langlopende verplichtingen	23.628	23.628	23.333	23.333	niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen	171.249	171.249	121.341	121.341	
Kortlopende financiële verplichtingen	138.511	138.511	90.309	90.309	niveau 2
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	16.599	16.599	15.186	15.186	niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	16.139	16.139	15.846	15.846	niveau 2
Totaal financiële verplichtingen	784.628	783.838	904.386	911.413	

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 in duizenden EUR	30/06/2021	30/06/2020
Transacties met verbonden partijen		
Vergoeding management	304	330
Vergoeding onafhankelijke bestuurders	122	64
Totaal	427	394
Vordering Aloxe NV	1.795	2.076

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 2021 heeft Xior Student Housing NV een vordering op Aloxe, voor een bedrag van 1.795 KEUR. Deze vordering is voornamelijk ontstaan uit de gegeven huurgaranties op bepaalde projecten bij IPO.

Verder hebben er zich gedurende het eerste halfjaar van 2021 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 Halfjaarsverslag*.

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 2021:

Naam	Land	Aandeel in het kapitaal
Stubis BV	België	100
Stratos KVK NV	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*
Oaks of Life NV	België	90*
Patrimmonia Couronne - Franck NV	België	100
Voskenslaan BV	België	100
Docks Gent BV	België	100
Roosevelt BV	België	75**
Xior LBW BV	België	100
Xior Carre BV	België	100
Xior Bonnefanten BV	België	100
Xior Enschede I BV	België	100
Xior Wageningen BV	België	100
Xior Delft BV	België	100
Xior Breda BV	België	100
Xior Studio Park Breda BV	Nederland	100
Stubeant BV	Nederland	75
Xior Rotsoord BV	Nederland	100
Xior Student Housing NL BV	Nederland	100
Xior Student Housing NL 2 BV	Nederland	100
Xior Naritaweg BV	Nederland	100
Stubis NL BV	Nederland	100
STUBISNL IV BV	Nederland	100
Leeuwarden Tesselschadestraat BV	Nederland	100
All-In Annadal BV	Nederland	100
Xior-Karspeldreef Amsterdam BV	Nederland	100
Xior Groningen BV	Nederland	100
Amstelveen Laan van Kronenburg 2 BV	Nederland	100
Borgondo Facilities B.V	Nederland	100
XL NL Cooperatie 1 UA	Nederland	90*

XL NL Cooperatie 2 UA	Nederland	90*
Xior Zernike Coöperatie UA	Nederland	100
XSHPT Portugal S.A.	Portugal	100
Uhub Investments Benfica SL	Portugal	100
Uhub Investments São João SL	Portugal	100
Uhub Operations SL	Portugal	85
Minerva Student Housing SL	Spanje	100
Xior Quality Student Housing SL	Spanje	100
I Love Barcelona Campus Besos SL	Spanje	100
Mosquera Directorship SL	Spanje	80
Xior Student Housing SL	Spanje	100
Terra Directorship SL	Spanje	100

Joint Ventures

Promgranjo SL	Portugal	50
Invest Drève St Pierre NV	België	50

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

** Onderneming voor 100% aangehouden door Stubeant BV (75% dochter van Xior Student Housing NV)

5.9.13 SCHULDGRAAD

Cijfers in duizenden EUR	30/06/2021	31/12/2020
Geconsolideerde schuldgraad (max 65%)		
Totaal verplichtingen	843.002	960.813
Aanpassingen	-78.241	-82.849
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-19.866	-26.530
Uitgestelde belastingen – verplichtingen	-52.335	-51.042
Overlopende rekeningen	-6.040	-5.277
Totale schulden volgens het KB van 13 juli 2014	764.761	877.964
Totaal activa	1.671.230	1.620.316
Aanpassingen	0	0
Totale activa volgens het KB van 13 juli 2014	1.671.230	1.620.316
Schuldgraad (in %)	45,76%	54,18%

5.9.14 RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS

In de loop van 2016 - 2021 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 Roxi in Zaventem, Campus Besòs in Barcelona, 365 Rooms in Brussel, 6 en 30 in Antwerpen, Val Benoit in Luik, Katzensprung in Vaals, Savelkoul in Antwerpen, Uhub São João in Porto, Uhub Benfica in Lissabon en Roosevelt in Antwerpen.

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 2021

INLEIDING

Wij hebben een beoordeling uitgevoerd van de in bijlage opgenomen tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten, bestaande uit de verkorte geconsolideerde balans, de geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening, het overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerd mutatie-overzicht van het eigen vermogen, het geconsolideerd verkort kasstroomoverzicht en het detail van reserves over de periode van 6 maanden afgesloten op die datum, evenals de toelichtingen van Xior Student Housing NV en haar dochtervennootschappen (samen "de groep") op 30 juni 2021. De raad van bestuur is verantwoordelijk dat deze verkorte tussentijdse geconsolideerde financiële staten zijn opgesteld en gepresenteerd in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid om een besluit te formuleren over deze verkorte tussentijdse geconsolideerde financiële staten op basis van onze beoordeling.

OMVANG VAN 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 doet aannemen dat de bijgaande verkorte tussentijdse geconsolideerde financiële staten, in alle van materieel belang zijnde opzichten niet opgesteld zou zijn in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie

Sint-Stevens-Woluwe, 4 augustus 2021

De commissaris

PwC Bedrijfsrevisoren BV
Vertegenwoordigd door

Jeroen Bockaert

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 (alsook alle wijzigingen ten opzichte van het meest recente jaarverslag) die in de eerste zes maanden van het lopende boekjaar hebben plaatsgevonden, en hun eventuele uitwerking op de verkorte financiële overzichten indien deze transacties materiële gevolgen hebben gehad voor de financiële positie of resultaten van Xior Student Housing NV.

5.9.17 TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN

Dit halfjaarverslag bevat vooruitziende informatie, voorspellingen, overtuigingen, opinies en ramingen gemaakt door Xior, met betrekking tot de verwachte toekomstige prestatie van Xior en van de markt waarin zij actief is ('vooruitziende verklaringen'). Door hun aard impliceren vooruitziende verklaringen inherente risico's, onzekerheden en veronderstellingen, zowel algemeen als specifiek, die gegrond leken op het moment dat ze werden gemaakt, maar die uiteindelijk wel of niet accuraat kunnen blijken en het risico bestaat dat de vooruitziende verklaringen niet zullen worden bereikt. Sommige gebeurtenissen zijn moeilijk te voorspellen en kunnen afhangen van factoren waarop Xior geen vat heeft. Bovendien gelden de vooruitziende verklaringen enkel op de datum van dit Halfjaarverslag. Verklaringen in dit persbericht die gaan over voorbije trends of activiteiten, mogen niet worden beschouwd

als een voorstelling dat dergelijke trends of activiteiten in de toekomst zullen blijven duren. Noch Xior, noch diens vertegenwoordigers, functionarissen of adviseurs, garanderen dat de parameters waarop de vooruitziende verklaringen zijn gebaseerd, vrij zijn van fouten, en niemand van hen kan voorstellen, garanderen of voorspellen dat de resultaten die door een dergelijke vooruitziende verklaring worden verwacht, daadwerkelijk worden bereikt. De werkelijke winsten, de financiële situatie, de prestatie of de resultaten van Xior kunnen bijgevolg aanzienlijk verschillen van de informatie vooropgesteld in of geïmpliceerd door vooruitziende verklaringen. Xior wijst nadrukkelijk elke verplichting of waarborg af om vooruitziende verklaringen publiekelijk te actualiseren of te herzien, tenzij wettelijk vereist.

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



“ In 2020 stonden
7 Portugese universiteiten
in de top 1000 van de beste
universiteiten volgens de
QS World University Rankings
by Subject. ”

6 IDENTITEITSKAART



Naam:	Xior Student Housing NV 
Statuut:	Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap ('OGVV') naar Belgisch recht
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 jaarafsluiting:	31 december
Algemene vergadering:	Derde donderdag van de maand mei (10u00)
Notering:	Euronext Brussels – continuummarkt
ISIN code:	BE0974288202 (XIOR)
Commissaris:	PwC Bedrijfsrevisoren BCBVA - Woluwegarden-Woluwedal 18 te 1932 Brussel - vertegenwoordigd door de heer Jeroen Bockaert
Financiële dienstverlening:	ING België
Waarderingsdeskundigen:	Stadim, Cushman & Wakefield en CBRE



Xior Student Housing NV

Openbare GVV naar Belgisch recht (BE-REIT)

Mechelsesteenweg 34, bus 108,

2018 Antwerpen

BE 0547.972.794

(RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen)

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



www.xior.be



Volg ons op LinkedIn



Volg ons op Facebook



Volg ons op Twitter



Volg ons op Instagram