



2022

HALFJAARLIJKS  
FINANCIËEL VERSLAG



*This half year financial report is also available in English.*

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

#### Alternatieve prestatimaatstaven en de term "EPRA winst"

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

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



# INHOUD

<b>01</b>	<b>GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS PER 30 JUNI 2022</b>	<b>5</b>	<b>05</b>	<b>GECONSOLIDEERDE VERKORTE FINANCIELE STATEN OVER HET EERSTE HALFJAAR VAN 2022</b>	<b>43</b>
<b>02</b>	<b>TUSSENTIJD'S BEHEERSVERSLAG</b>	<b>9</b>	5.1	Geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening	44
2.1	Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste halfjaar van 2022	10	5.2	Overzicht van het totaalresultaat	46
2.1.1	Geconsolideerde balans	11	5.3	Verkorte geconsolideerde balans	47
2.1.2	Samenstelling van de schulden	12	5.4	Geconsolideerd mutatie-overzicht van het eigen vermogen	50
2.2	Gegevens overeenkomstig het EPRA referentiesysteem	14	5.5	Geconsolideerd verkort kasstroomoverzicht	54
2.2.1	EPRA Key Performance Indicatoren	14	5.6	Toelichtingen	55
2.3	Transacties en verwezenlijkingen	18	5.6.1	Grondslagen voor financiële verslaggeving - Algemeen	55
2.3.1	Transacties en verwezenlijkingen tijdens de eerste jaarhelft van 2022	18	5.6.2	Consolidatie	55
2.3.2	Transacties en verwezenlijkingen na de eerste jaarhelft van 2022	21	5.7	Segmentinformatie	56
2.4	Vooruitzichten voor de tweede jaarhelft van 2022	22	5.8	Alternatieve prestatie indicatoren (APM's)	58
2.4.1	Groeivoorzichten voor de tweede jaarhelft van het boekjaar 2022	22	5.9	Overige toelichtingen	64
2.5	Het aandeel Xior	23	5.9.1	Vastgoedresultaat	64
2.5.1	Het aandeel op Euronext Brussels	23	5.9.2	Resultaat op de portefeuille	66
2.5.2	Aandeelhouderschap	25	5.9.3	Financieel resultaat	67
<b>03</b>	<b>RISICO'S VOOR DE RESTERENDE MAANDEN VAN 2022</b>	<b>27</b>	5.9.4	Vastgoedbeleggingen	68
<b>04</b>	<b>VASTGOEDVERSLAG</b>	<b>31</b>	5.9.5	Kapitaal	69
4.1	Vastgoedmarkt	32	5.9.6	Resultaat per aandeel	70
4.1.1	De markt waar Xior operationeel actief is	32	5.9.7	Financiële schulden	71
4.2	Vastgoedportefeuille	34	5.9.8	Andere langlopende financiële verplichtingen	73
4.2.1	Samenvatting van de portefeuille	34	5.9.9	Financiële activa en verplichtingen	74
4.2.2	Beschrijving en spreiding van de vastgoedportefeuille	34	5.9.10	Transacties met verbonden partijen	75
4.2.3	Verslag van de Vastgoeddeskundigen Stadim, Cushman & Wakefield en CBRE per 30 juni 2022	40	5.9.11	Gebeurtenissen na balansdatum	75
			5.9.12	Consolidatieperimeter	76
			5.9.13	Schuldgraad	77
			5.9.14	Rechten en verplichtingen buiten balans	77
			5.9.15	Verslag van de Commissaris	78
			5.9.16	Verklaring bij het halfjaarlijks financieel verslag	79
			5.9.17	Toekomstgerichte verklaringen	79
			<b>06</b>	<b>IDENTITEITSKAART</b>	<b>81</b>



“Net zoals vorig jaar, was er het afgelopen half jaar een massale zoektocht naar kamers in alle vier landen waar Xior actief is. De verhuurteams ontvingen begin maart, opnieuw vroeger dan gewoonlijk, al enorm veel aanvragen en verschillende steden waren binnen een recordtijd uitverhuurd en ook hogere retentiegraden werden wederom waargenomen (tot 80%).”



Prince  
ANTWERPEN



# 01

## GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS PER 30 JUNI 2022



Het eerste halfjaar van 2022 heeft betrekking op de periode van 1 januari 2022 tot 30 juni 2022.



De resultaten van het eerste halfjaar zijn als volgt:

- EPRA winst  van 0,90 EUR per aandeel<sup>1</sup> – 0,98 EUR per aandeel na correctie voor IFRIC 21
- EPRA winst  – deel van de groep van 0,88 EUR per aandeel<sup>1</sup> – 0,95 EUR per aandeel na correctie voor IFRIC 21
- EPRA winst  25.324 KEUR – 27.380 KEUR na correctie voor IFRIC 21
- EPRA winst  – deel van de groep van 24.680 KEUR – 26.736 KEUR na correctie voor IFRIC 21
- EPRA NAV  per aandeel – deel van de groep van 43,49 EUR t.o.v. 38,63 EUR per 31 december 2021


- EPRA NTA  per aandeel van 42,72 EUR t.o.v. 37,92 EUR per 31 december 2021
- Nettohuurresultaat van 49.782 KEUR over H1 2022
- Nettoresultaat (IFRS) over H1 2022 van 203.218 KEUR
- Schuldgraad van 47,95% t.o.v. 47,58% per 31 december 2021
- Bezettingsgraad van 98% t.o.v. 97,80% voor H1 2021
- Vastgoedportefeuille stijgt tot 2.215 MEUR, d.i. een stijging van 12,61% t.o.v. 31 december 2021. Indien alle acquisities en herontwikkelingen in de gecommiteerde pipeline gerealiseerd worden, stijgt de portefeuille naar ca. 3.800 MEUR, met ca. 27.000 verhuurbare studentenunits.

#### Geconsolideerde resultatenrekening

(in duizenden EUR)

	30/06/2022	30/06/2021
Nettohuurresultaat	49.782	35.153
Vastgoedresultaat	46.878	33.907
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	31.978	23.224
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	-5.259	-4.412
EPRA winst 	25.324	17.510
EPRA winst na correctie IFRIC 21 	27.380	19.067
EPRA winst  – deel van de groep	24.680	17.208
EPRA winst – deel van de groep – na correctie IFRIC 21 	26.736	18.765
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 	145.683	-2.676
Herwaardering financiële instrumenten (niet-effectieve rente-indekkingen)	47.178	6.664
Aandeel in het resultaat van joint ventures	263	174
Uitgestelde belastingen	-15.230	-539
Nettoresultaat (IFRS)	203.218	21.132

Aantal verhuurbare studentenunits	13.992	11.466
-----------------------------------	--------	--------

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 .

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

#### Geconsolideerde balans

(in duizenden EUR)

	30/06/2022	31/12/2021
Eigen vermogen	1.182.444	1.003.852
Eigen vermogen – deel van de groep	1.161.548	984.436
Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen <sup>2</sup>	2.215.197	1.967.056
Schuldgraad (GVV-Wet) <sup>3</sup>	47,95%	47,58%

#### Kerncijfers per aandeel

(in EUR)

	30/06/2022	30/06/2021
Aantal aandelen	28.011.322	25.255.729
Gewogen gemiddelde aantal aandelen <sup>4</sup>	28.011.322	23.683.028
EPRA winst per aandeel (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen) 	0,90	0,74
EPRA winst – na correctie IFRIC 21 	0,98	0,81
EPRA winst per aandeel – deel van de groep 	0,88	0,73
EPRA winst per aandeel – deel van de groep – na correctie IFRIC 21 	0,95	0,79
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen) 	5,20	-0,11
Herwaardering financiële activa en passiva (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen)	1,69	0,28
Nettoresultaat per aandeel (IFRS) (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen)	7,25	0,89
Slotkoers van het aandeel	41,55	50,80
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) (op basis van het aantal uitstaande aandelen)	42,21	32,79
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) (op basis van het aantal uitstaande aandelen) – deel van de groep	41,47	32,06

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

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

<sup>4</sup> Aandelen worden meegerekend vanaf het moment van uitgifte.



“Xior maakte in mei 2022 een aanzienlijke sprong voorwaarts in haar internationale expansieplan door de ondertekening van een overeenkomst met Basecamp. Hiermee breidt Xior haar geografische diversificatie verder uit naar Duitsland, Denemarken en Zweden.”



Sneeuwberglaan  
VAALS



## 02

### TUSSENTIJD BEHEERVERSLAG



## 2.1 TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATEN OVER HET EERSTE HALFJAAR VAN 2022

Het nettohuurresultaat bedraagt 49.782 KEUR in het eerste halfjaar van 2022 t.o.v. 35.153 KEUR in het eerste halfjaar van 2021. Dit is een stijging van 42%. Dit nettohuurresultaat zal in de loop van 2022 nog toenemen, vermits enkele panden in aanbouw of verbouwing zijn die pas vanaf september 2022 of oktober 2022 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:

- Sint-Pietersstraat 17-27, Brussel: dit pand wordt opgeleverd in Q3 en zal huurinkomsten genereren vanaf Q4 2022;
- Voskenslaan 203-207, Gent: dit pand wordt opgeleverd in de loop van Q3 en zal huurinkomsten leveren vanaf Q4 2022;
- Project Mélot, Namen: dit pand wordt opgeleverd in de loop van Q3 en zal huurinkomsten genereren vanaf Q4 2022;
- Project Rua Antonio Granjo 142, Porto: dit project wordt opgeleverd in de loop van Q3 en zal huurinkomsten genereren vanaf Q4 2022

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 98% over het eerste halfjaar van 2022 t.o.v. 97,80% over het eerste halfjaar van 2021.

Het vastgoedresultaat bedraagt 46.878 KEUR per 30 juni 2022 (33.907 KEUR per 30 juni 2021) en het operationeel vastgoedresultaat bedraagt 37.453 KEUR (26.618 KEUR per 30 juni 2021). De vastgoedkosten (9.424 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 2022 een voorziening opgenomen voor het volledige jaar 2022 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 2022, 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 2022 verhogen ten belope van een bedrag van 2.056 KEUR. In die hypothese zou de EPRA winst  27.380 KEUR bedragen.

- De algemene kosten bedragen 5.487 KEUR t.o.v. 3.478 KEUR

per 30 juni 2021. De toename is voornamelijk toe te schrijven aan een verhoging van de "abonnementstaks" ten gevolge van de kapitaalverhogingen van 2021, 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 145.683 KEUR (-2.676 KEUR per 30/06/2021). Dit is het resultaat van stijgende huurinkomsten als gevolg van doorgerekende inflatie en verbetering van marktyields en anderzijds het gevolg van het matuurer en meer liquide worden van de nieuwe markten waarin Xior de afgelopen jaren heeft geïnvesteerd.

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

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

De variatie in de Reële Waarde tussen 1 januari 2022 en 30 juni 2022 werd geboekt onder negatieve of positieve variatie op vastgoedbeleggingen. Netto was er een positieve variatie op vastgoedbeleggingen (146.472 KEUR).

Het financieel resultaat bedraagt 41.919 KEUR (2.252 KEUR per 30 juni 2021). Dit resultaat bevat voornamelijk de interesten op de leningen (2.950 KEUR), kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten (1.677 KEUR), bankkosten en andere commissies (1.104 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 (+47.178 KEUR). De marktwaarde van deze indekkingsinstrumenten wordt rechtstreeks in de resultatenrekening geboekt en werd positief in het eerste halfjaar van 2022. De gemiddelde financieringskost bedraagt 1,69% voor het eerste halfjaar van 2022 (1,89% per 30/06/2021).

Het resultaat voor belastingen bedraagt 219.843 KEUR. Vennootschapsbelastingen bedragen 1.396 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 geboekt ten belope van 15.230 KEUR.

Het nettoresultaat bedraagt 203.218 KEUR (21.132 KEUR per

30 juni 2021), en bevat – naast EPRA winst – ook de positieve impact van de variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille voor een bedrag van 146.472 KEUR, het resultaat van het eerste consolidatieverschil op de acquisities van H1 (-789 KEUR), de positieve impact van de reële waarde van financiële activa en passiva voor 47.178 KEUR, het aandeel in het resultaat van de joint ventures (263 KEUR), en de negatieve impact van de uitgestelde belastingen m.b.t. IAS correcties voor 15.230 KEUR per 30 juni 2022.

De EPRA winst bedraagt 25.324 KEUR (17.510 KEUR per 30/06/2021). 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 2022, zijnde 28.011.322.

In duizenden EUR	30/06/2022	Per aandeel	30/06/2021	Per aandeel
EPRA winst	25.324	0,90	17.510	0,74
EPRA winst – na correctie voor IFRIC 21	27.380	0,98	19.067	0,81
EPRA winst – deel van de groep	24.680	0,88	17.208	0,73
EPRA winst – na correctie voor IFRIC 21 – deel van de groep	26.736	0,95	18.765	0,79

### 2.1.1

#### GECONSOLIDEERDE BALANS

Op 30 juni 2022 bestaat de portefeuille uit 13.992 verhuurbare studentenunits. Dit resulteert in een waardering van de vastgoedportefeuille ten belope van 2.215.197 KEUR per 30 juni 2022, wat een stijging van 13% of 248.141 KEUR vertegenwoordigt t.o.v. 31 december 2021 (1.967.056 KEUR). Deze stijging vloeit deels voort uit de verdere afwerking/ontwikkeling van het pand gelegen aan de Boschdijk Veste te Eindhoven, Project Connect U te Enschede, Project Pontoneros te Zaragoza, de acquisitie en ontwikkeling van Tweebaksmarkt te Leeuwarden, de acquisitie van Place Neujean te Luik. Anderzijds is de stijging het gevolg van de update van de waarderingsparameters.

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

Indien alle acquisities en projecten die momenteel in de gecommiteerde pipeline zitten gerealiseerd worden, zet deze stijging zich verder naar een vastgoedportefeuille van ca. 3.800 MEUR, met ca. 27.000 verhuurbare studentenunits.

Per 30 juni 2022 bestaat de portefeuille uit 176 panden (incl. committed pipeline) met 26.826 studentenkamers, waarvan 9.241 units, of 34%, nog in aanbouw waren of nog moeten

worden gereconverteerd naar studentenkamers. De panden die dienen gereconverteerd te worden naar studentenunits zullen vanaf 2022/2026 volledig bijdragen in het huurresultaat. Momenteel genereren bepaalde van deze panden huurinkomsten uit de verhuur van kantoren. De vlottende activa bedragen 108.076 KEUR en zijn gestegen met 18.638 KEUR t.o.v. 31 december 2021. Deze stijging is voornamelijk te wijten aan een toename van de aandeelhoudersleningen verstrekt aan de joint ventures.

Ze betreffen voornamelijk:

- Nog te innen handelsvorderingen (3.064 KEUR): voornamelijk nog te ontvangen huurgelden;
- Andere vorderingen: dit betreft voornamelijk de aandeelhouderslening Promgranjo (14.794 KEUR), aandeelhouderslening Marivaux (17.921 KEUR), aandeelhouderslening Lamas (4.519 KEUR), aandeelhouderslening Lumiar (7.905 KEUR) en een vooruitbetaling aan een leverancier;
- Vorderingen m.b.t. belastingen (2.244 KEUR): dit betreft vnl. voorafbetalingen voor Nederlandse vennootschapsbelastingen en terug te vorderen BTW;
- Saldo op de bankrekeningen (11.224 KEUR).

Overlopende rekeningen voor 16.415 KEUR betreffen voornamelijk over te dragen kosten m.b.t. het vastgoed (9.165 KEUR), verkregen

huuropbrengsten (2.077 KEUR) en over te dragen algemene kosten (5.173 KEUR).

Het eigen vermogen – deel van de groep – bedraagt 1.161.548 KEUR per 30 juni 2022 (984.436 KEUR per 31 december 2021).

De nettoactiefwaarde per aandeel (EPRA NAV) nam toe met 12,58 % op 30 juni 2022 tot 43,49 EUR t.o.v. 38,63 EUR per 31 december 2021.

De lange termijn verplichtingen zijn toegenomen met 203.031 KEUR t.o.v. 31 december 2021. De schuldgraad stijgt van 47,58% per 31 december 2021 naar 47,95% per 30 juni 2022.

Andere langlopende verplichtingen betreffen voornamelijk de put optie op de resterende 20% van de aandelen van Mosquera Directorship (20 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 162.570 KEUR. Dit is een daling van 55.661 KEUR t.o.v. 31 december 2021. Op jaareinde waren er een aantal leningen die op vervaldag kwamen in de loop van 2022, begin 2022 werd een akkoord bekomen om deze leningen te verlengen, dus deze staan terug geklassificeerd onder de langlopende verplichtingen.

De kortlopende verplichtingen bestaan voornamelijk uit korte termijn leningen (104.252 KEUR), de openstaande leveranciersschulden (15.987 KEUR), voorschotten ontvangen van huurders (4.893 KEUR), BTW-, belasting- en sociale schulden (2.494 KEUR), waarborgen ontvangen van huurders (12.927 KEUR), nog te betalen prijs m.b.t. de resterende aandelen van de joint ventures (8.158 KEUR), een te betalen erfpachvergoeding (4.000 KEUR) en overlopende rekeningen voor 6.410 KEUR. De overlopende rekeningen betreffen voornamelijk over te dragen huuropbrengsten (1.685 KEUR), toe te rekenen interesten (1.801 KEUR) en toe te rekenen kosten (2.924 KEUR).

**2.1.2**

**SAMENSTELLING VAN DE SCHULDEN**

Per 30 juni 2022 had de Vennootschap financieringsovereenkomsten afgesloten met 14 kredietverstrekkers voor een bedrag van 1.467 MEUR, inclusief 200 MEUR Commercial Paper. Per 30 juni 2022 had de Vennootschap voor 1.044 MEUR aan financieringen opgenomen.

De vennootschap tracht de looptijd van de leningen te spreiden, waarbij de gemiddelde looptijd 4,24 jaar bedraagt per 30 juni 2022.

Xior heeft een aantal groene leningen en obligatieleningen afgesloten voor een totaal bedrag van 635 MEUR, waarvan 531 MEUR opgenomen was per jaareinde.

Deze leningen moeten aangewend worden voor 'groene of eligible assets'. Er zijn in totaal 682 MEUR aan 'eligible assets' die kunnen gefinancierd worden met groene leningen per 30 juni 2022.

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 9.3.4 Duurzame gebouwen in duurzame gemeenschappen - Groene assets en Green Finance Framework van het Jaarlijks Financieel Verslag 2021*.

Verder is Xior in belangrijke mate beschermd tegen een stijgend renteklimaat door de langetermijn dekking van haar bestaande schuldpositie, waarbij per 30 juni 2022 87% van de opgenomen financieringen (1.044 MEUR) zijn ingedekt voor een looptijd van 5,7 jaar hetzij via *Interest Rate Swap* overeenkomsten (479MEUR), hetzij via vastrentende interestvoeten (435 MEUR). Vermits deze dekkingen niet op het niveau van de individuele financieringen gebeuren maar voor een langere looptijd dan de onderliggende leningen, heeft het op vervaldag komen van individuele financieringen geen bijkomend intrestrisico tot gevolg.

De gemiddelde financieringskost over H1 2022 bedraagt 1,69% (2021: 1,86%).

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, een *adjusted Debt Yield ratio* van 6% en een dekking van minimum 70% van de financieringsschulden.

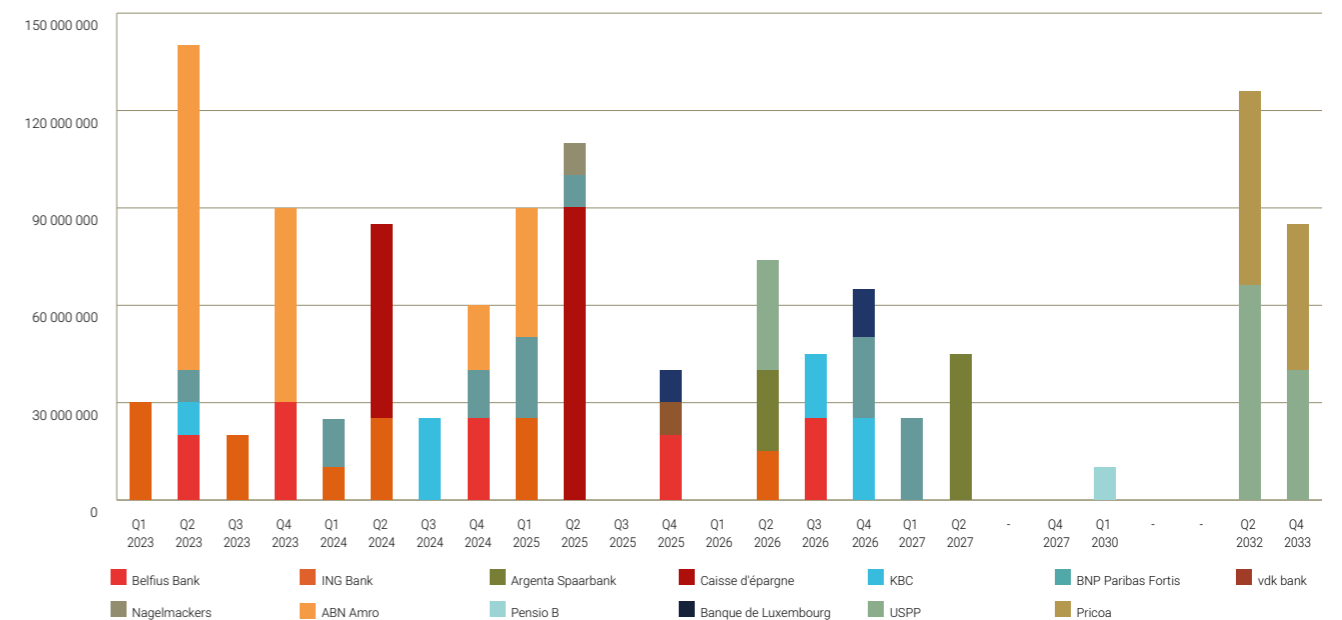
De Schuldgraad per 30 juni 2022 bedraagt 47,95%. De Schuldgraad wordt als volgt berekend: verplichtingen (exclusief voorzieningen, overlopende rekeningen, rente-indekkingsinstrumenten en

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

Per 30 juni 2022 bedroeg de gemiddelde looptijd van de uitstaande leningen 4,24 jaar. De vennootschap sloot steeds financieringscontracten af met een minimum looptijd van 3 jaar. Er wordt eveneens verwezen naar Hoofdstuk 5.9.8 van dit Halfjaarverslag voor een verdere opdeling van de schulden volgens maturiteit.

Onderstaande grafiek geeft een overzicht van de vervaldagen van de leningen.

**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 REFERENTIESYSTEEM<sup>5</sup>

### 2.2.1

#### EPRA KEY PERFORMANCE INDICATOREN

Deze gegevens worden niet vereist door de GVV-regelgeving. De commissaris is nagegaan of de ratio's "EPRA winst", "EPRA NAW" en "EPRA NNNAW" werden berekend volgens de definities 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	30/06/2022	
		in KEUR	EUR per aandeel
EPRA winst	Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.	25.324	0,90
EPRA NAW	Nettoactiefwaarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.	1.218.216	43,49
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.	1.182.445	42,21
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	Veronderstelt dat entiteiten nooit vastgoed verkopen en beoogt de waarde te vertegenwoordigen die nodig is om het vastgoed te herbouwen.	1.329.943	47,48
EPRA Net Tangible Asset (NTA)	Veronderstelt dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van onvermijdelijke uitgestelde belasting zich kristaliseren.	1.196.700	42,72
EPRA Net Disposal Value (NDV)	Vertegenwoordigt de aandeelhouderswaarde in een 'uitverkoop scenario', waarbij uitgestelde belasting, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen zijn berekend naar de volledige omvang, na aftrek van de daaruit voortvloeiende belasting.	1.185.550	42,32
		%	
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten.		30,60% <sup>6</sup>
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten.		30% <sup>7</sup>

<sup>5</sup> Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practice Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>6</sup> EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten) na correctie voor IFRIC 21 bedraagt 26,5%.

<sup>7</sup> EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten) na correctie voor IFRIC 21 bedraagt 25,9%.

EPRA winst per aandeel	30/06/2022	30/06/2021
Nettoresultaat	203.218	21.132
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-146.472	-2.562
Ander portefeuilleresultaat	789	5.238
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-47.441	-6.838
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties	15.230	540
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	28.011.322	23.683.028
<b>EPRA winst per aandeel</b>	<b>0,90</b>	<b>0,74</b>
<b>EPRA winst per aandeel – deel van de groep</b>	<b>0,88</b>	<b>0,73</b>
Impact IFRIC 21	2.056	1.557
<b>EPRA winst per aandeel na correctie IFRIC 21</b>	<b>0,98</b>	<b>0,81</b>
<b>EPRA winst per aandeel na correctie IFRIC 21 – deel van de groep</b>	<b>0,95</b>	<b>0,79</b>

EPRA kost ratio	30/06/2022	30/06/2021
Algemene kosten	5.487	3.478
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	450	126
Vastgoedkosten	9.424	7.290
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)	15.361	10.894
Leegstandskosten	306	343
EPRA kosten (excl. leegstandskosten)	15.055	10.551
Bruto huurinkomsten	50.232	35.279
<b>EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)</b>	<b>30,6%</b>	<b>30,9%</b>
<b>EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)</b>	<b>30%</b>	<b>29,9%</b>
Impact IFRIC 21	2.056	1.557
<b>EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten) na correctie IFRIC 21</b>	<b>26,5%</b>	<b>26,5%</b>
<b>EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten) na correctie IFRIC 21</b>	<b>25,9%</b>	<b>25,5%</b>

Per 30/06/2022	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAW	EPRA NNAW
IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen	1.161.548	1.161.548	1.161.548	1.161.548	1.161.548
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	20.897	20.897
<b>IN MINDERING</b>					
Uitgestelde belastingen in relatie tot FV winsten op IP	71.317	71.317	XXXXXXXXXX	71.317	XXXXXXXXXX
FV van financiële activa	-35.546	-35.546	XXXXXXXXXX	-35.546	XXXXXXXXXX
Immateriële vaste activa per IFRS BS	XXXXXXXXXX	619	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<b>TOEVOEGEN</b>					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	24.002	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Belastingen op overdracht van onroerende goederen	132.624	nvt	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<b>NAV</b>	<b>1.329.943</b>	<b>1.196.700</b>	<b>1.185.550</b>	<b>1.218.216</b>	<b>1.182.445</b>
Volledig verwaterd aantal aandelen	28.011.322	28.011.322	28.011.322	28.011.322	28.011.322
<b>NAV per aandeel</b>	<b>47,48</b>	<b>42,72</b>	<b>42,32</b>	<b>43,49</b>	<b>42,21</b>
<b>NAV per aandeel – deel van de groep</b>	<b>47,48</b>	<b>42,72</b>	<b>42,32</b>	<b>42,74</b>	<b>41,47</b>

	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	2.215.197	100	100
Portefeuille die onderworpen is aan een gedeeltelijke uitgestelde belasting en aan fiscale structurering	0	0	0

Per 31/12/2021	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAW	EPRA NNAW
IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen	984.436	984.436	984.436	984.436	984.436
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	19.416	19.416
<b>IN MINDERING</b>					
Uitgestelde belastingen in relatie tot FV winsten op IP	56.186	56.186	XXXXXXXXXX	56.186	XXXXXXXXXX
FV van financiële activa	13.023	13.023	XXXXXXXXXX	13.023	XXXXXXXXXX
Immateriële vaste activa per IFRS BS	XXXXXXXXXX	297	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<b>TOEVOEGEN</b>					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	-7.584	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Belastingen op overdracht van onroerende goederen	112.273	nvt	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<b>NAV</b>	<b>1.165.918</b>	<b>1.053.348</b>	<b>976.852</b>	<b>1.073.061</b>	<b>1.003.852</b>
Volledig verwaterd aantal aandelen	27.781.301	27.781.301	27.781.301	27.781.301	27.781.301
<b>NAV per aandeel</b>	<b>41,97</b>	<b>37,92</b>	<b>35,16</b>	<b>38,63</b>	<b>36,13</b>
<b>NAV per aandeel – deel van de groep</b>	<b>41,97</b>	<b>37,92</b>	<b>35,16</b>	<b>37,93</b>	<b>35,44</b>

	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	1.967.056	100	100
Portefeuille die onderworpen is aan een gedeeltelijke uitgestelde belasting en aan fiscale structurering	0	0	0



## 2.3 TRANSACTIES EN VERWEZENLIJKINGEN

### 2.3.1

#### TRANSACTIES EN VERWEZENLIJKINGEN TIJDENS DE EERSTE JAARHELF VAN 2022

##### 2.3.1.1 Algemeen

Xior heeft na de gerealiseerde groei in 2021, ook in de eerste jaarhelft van 2022 verder gebouwd aan de verdere groei van de vastgoedportefeuille, waarbij de meeste zaken zich pas in Q4 zullen realiseren. Xior streeft bij de implementatie van haar groeiestrategie 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. Indien alle acquisities en herontwikkelingen in de gecommiteerde pipeline zouden worden gerealiseerd, stijgt de portefeuille naar ca. 3.800 MEUR, met ca. 27.000 units.

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

##### 2.3.1.2 Acquisities in eerste jaarhelft<sup>8</sup>

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

###### • Verwerving Place Neujean Luik

Op 13 april 2022 verwierf Xior 100% van de aandelen in City'zen BV dat eigenaar is van twee aanpalende gebouwen in het centrum van Luik (Place Xavier Neujean). Het betreft een leegstaand pand en een pand dat momenteel wordt uitgebaat als een rusthuis. Het is de bedoeling van Xior om de panden te converteren in een studentenresidentie met ongeveer 80 kamers. Het project is nog niet vergund en de ontwikkelingsmogelijkheden worden onderzocht.

###### • Extra opname op de bestaande Green USPP shelf overeenkomst

Op 28 juni 2022 heeft Xior haar financiële schuldpositie versterkt met een extra opname op de bestaande USPP shelf overeenkomst die vorig jaar op 28 oktober 2021 werd afgesloten met Pricoa Private Capital voor een totaal bedrag van ca. 105 MEUR met een maximale looptijd van 12 jaar en 6 maanden. Xior nam de resterende tranche van 60 MEUR op aan een scherpe coupon van 2.84% voor een periode van 10 jaar.

###### • Fiscaal gunstige ruling voor het aanvragen van het SOCIMI statuut in Spanje

Xior Student Housing heeft een gunstige beslissing van de Spaanse belastingdienst verkregen waarin wordt gesteld dat het als Belgische GVV/SIR gelijkwaardig is aan een Spaanse

SOCIMI (d.w.z. een Spaanse REIT). Dit neemt voor de Spaanse dochterondernemingen van Xior het belangrijkste obstakel weg om het SOCIMI-statuuat aan te vragen. Indien dergelijke aanvragen vóór eind september 2022 worden ingediend en op voorwaarde dat bepaalde beperkte wijzigingen worden aangebracht aan de juridische vennootschapsstructuur van Xior in Spanje, zullen deze dochterondernemingen vanaf 1 januari 2022 de SOCIMI-status genieten. Een SOCIMI heeft een fiscaal gunstig regime vergelijkbaar met andere buitenlandse REIT regimes. Van zodra het SOCIMI-statuuat verkregen is, zal door de overgang van een normaal belast regime naar een fiscaal gunstig regime in Spanje het rendement op de huidige Spaanse Xior portefeuille in de toekomst stijgen. Hierdoor zal ook de EPRA winst per aandeel toenemen. Bovendien zal dit ook zorgen voor een level playing field met lokale Spaanse REITS.

###### • Kapitaalverhoging via keuzedividend

De aandeelhouders van Xior opteerden voor ongeveer 44,54% van hun dividendgerechtigdheid voor een inbreng van netto-dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Dit resultaat leidde tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) voor Xior van ca. 10,97 MEUR door middel van de creatie van 230.021 nieuwe aandelen, waardoor het totaal aantal aandelen Xior 28.011.322 bedraagt.

###### • Acquisitie van een internationale portefeuille ontwikkeld en uitgebaat door Basecamp<sup>9</sup>

Xior Student Housing maakt een aanzienlijke sprong voorwaarts in haar internationale expansieplan door de ondertekening van een overeenkomst op 30 mei 2022 met Basecamp Group ("Basecamp"), European Student Housing Fund I ("ESHF I") en European Student Housing Fund II ("ESHF II") voor de overname van een 939 MEUR portefeuille van attractieve, hoge kwaliteit, PBSA assets uitgebaat door Basecamp.



Basecamp – Lyngby Denemarken

Deze unieke portefeuille bestaat uit 5.341 units verdeeld over 11 gloednieuwe, state-of-the-art residenties (8 operationeel en 3 projecten in ontwikkeling (waarvan 1 onder een intentieovereenkomst in een latere fase turn key (onder voorwaarden) zal worden afgenomen). Alle residenties zijn gelegen in top-tier studentensteden in Duitsland, Polen, Denemarken en Zweden. Basecamp is een gespecialiseerde ontwikkelaar en beheerder van studentenhuysvesting met als doel het creëren van slimme studentenruimtes op toplocaties in de buurt van universiteiten.

###### Deze acquisitie zal (indien volledig uitgevoerd) leiden tot:

- Een stijging van de totale reële waarde van de portefeuille tot 3,7 miljard EUR (+32%), door de toevoeging van 5.341 units in 9 vooraanstaande universiteitssteden
- Verdere uitbouw van Xior als het nummer één platform voor studentenhuysvesting in continentaal Europa met een portefeuille van 26.526 kamers en een aanwezigheid in 43 top universiteitssteden verspreid over 8 landen, die een doelgroep van 8,5 miljoen studenten bereikt
- Uitbreiding van Xior's geografische diversificatie door onmiddellijk operationeel te zijn op de Duitse en Scandinavische studentenhuysvestingsmarkten en verdere ondersteuning van de ambitie om de positie in Polen te versterken
- Het schakelen naar een versnelling hoger op gebied van ESG door het toevoegen van residenties die voldoen aan BREEAM Very Good of gelijkwaardige standaarden
- Een mijlpaaltransactie die waarde zal creëren voor alle aandeelhouders van de pro forma groep en reeds vanaf het eerste jaar winstgevend zal zijn (incl. de kapitaalverhoging van ca. 287 MEUR)
  - › EPRA winstverwachting voor 2022 stijgt van 2,00 naar 2,07 EUR/aandeel, wat resulteert in een EPS-groei van 15% voor 2021-2022
  - › EPRA winstverwachting voor 2023 stijgt van 2,20 naar 2,38 EUR/aandeel, wat resulteert in een EPS groei van 15% voor 2022-2023
  - › LTV na transactie zal naar verwachting onder 50% blijven.



Collblanc – Barcelona

###### • Xior breidt verder uit in Hasselt met nieuw herontwikkelingsproject op toplocatie

Xior heeft een akkoord gesloten omtrent de verwerving van een studentencomplex bestaande uit 155 tot 161 studentenkamers, gelegen te Hasselt, Armand Hertzstraat. Het betreft de herontwikkeling van een voormalig schoolgebouw/internaat naar een modern studentencomplex. Het project is gelegen op een toplocatie in Hasselt, vlak aan het nieuw uitgebate commercieel centrum 'Quartier Bleu', een echte hotspot in Hasselt vlak aan de Hasseltse jachthaven met een mix van woningen en retail, leuke restaurants en bars. De eerste werken aan de residentie zijn reeds opgestart, gezien het project reeds een definitieve en onherroepelijke omgevingsvergunning verkregen heeft voor de ontwikkeling van 155 studentenkamers. Een aanvraag tot wijzigende omgevingsvergunning voor 161 kamers werd intussen ingediend door de verkoper. De oplevering van het complex is voorzien voor de zomer van 2023.

De totale investeringswaarde van het project bedraagt ca. 17,5 MEUR (op basis van een complex met 161 studentenkamers) met een verwacht aanvangsrendement in lijn met de huidige marktrendementen. De transactie is wel nog onderhevig aan de uitvoering van een due diligence en een aantal gebruikelijke opschortende voorwaarden. Indien geen definitieve en onherroepelijke wijzigende omgevingsvergunning voor 161 studentenkamers wordt bekomen, koopt Xior sowieso 100% van de aandelen van de projectvennootschap, na oplevering, op basis van het reeds definitief vergunde project voor 155 studentenkamers (en mits positieve uitkomst van de due diligence en mits realisatie van de gebruikelijke opschortende voorwaarden). De verkopers voorzien ook een huurgarantie van 1 jaar vanaf ingebruikname van het project. De verkoopprijs zal pas betaald worden door Xior na oplevering van het project.

Bijkomend wordt met dit project tevens ten volle ingezet op duurzaamheid: in aanvulling op het respecteren van alle wettelijke EPB-eisen, wordt tevens een zonnepaneelinstallatie van 16 kWp voorzien en wordt een groene tuin binnen het project aangelegd.

###### • Afname Collblanc Student Housing

In 2019 werd een akkoord gesloten voor de acquisitie van een te ontwikkelen studentenpand in Barcelona, Collblanc. Na ontwikkeling zou dit gebouw door Xior aangekocht worden. Het gebouw werd ondertussen opgeleverd en op 28 februari 2022 werd dan ook overgegaan tot de overdracht van de aandelen van de vennootschap Collblanc Student Housing.

<sup>8</sup> De investeringswaarde ligt in lijn met de schattingen bepaald door de onafhankelijke vastgoedgeskundige.

<sup>9</sup> Er wordt verwezen naar het persbericht van 30 mei 2022 en 5 augustus 2022..

- **Xior zet internationale expansie verder met intrede in Polen**

Xior zet als continentale vastgoedspeler gespecialiseerd in studentenvastgoed haar internationale expansiestrategie verder door een 5<sup>de</sup> land toe te voegen aan haar portefeuille. Na België, Nederland, Spanje en Portugal wordt Polen een additionele drijfkracht voor het verder realiseren van Xior's internationale groeiplannen. Met een eerste investeringsproject in Warschau met meer dan 500 kamers zet Xior meteen een substantiële eerste stap in deze nieuwe markt. De totale investeringswaarde bedraagt ca. 32 MEUR met een bruto investeringsrendement van ca. 9%. De volledige investering zal plaatsvinden in EUR, om zo het wisselrisico te vermijden. Oplevering wordt verwacht in 2024.

- **Verdere uitbreiding in Granada: nieuw ontwikkelingsproject op toplocatie**

Xior tekende de intentiebrief voor de ontwikkeling van een gloednieuwe residentie in Granada, waarmee Xior een tweede locatie toevoegt aan haar portefeuille in deze Andalusische studentenstad. Dit ontwikkelingsproject bestaat uit ca. 310 kamers (allemaal uitgerust met individuele badkamer) alsook diverse gemeenschappelijke ruimtes. Deze ontwikkeling zal voldoen aan hoge duurzaamheidsvereisten en zal opgeleverd worden in Q3 2025 en zal gedurende 12 jaar uitgebaat worden door Odalys, met wie Xior reeds drie andere projecten lopende heeft. Ook voor deze residentie zal met Odalys een triple net huurovereenkomst afgesloten worden en dit voor een looptijd van 12 jaar tegen een vaste huurprijs.

- **Update over studentenhuisvesting in Vaals**

Zoals door Xior aangekondigd op 25 februari 2022, heeft Xior in januari 2022 samen met het college van de gemeente Vaals geconcludeerd dat een groot aantal studentenwoningen op de door Xior op 24 augustus 2021 aangekondigde locatie aan de Selzerbeeklaan onmogelijk te realiseren is. In navolging van deze conclusie heeft Xior beroep gedaan op de realisatie van de ontbindende voorwaarde inzake de door Xior op 24 augustus 2021 aangekondigde koopovereenkomst.

De gemeente Vaals zal thans samen met Xior de komende maanden onderzoeken, mede aan de hand van aanwijzingen ontvangen naar aanleiding van de gesprekken met omwonenden en met het college, of er andere mogelijkheden zijn voor deze door Xior en door het gemeentebestuur gewenste ontwikkeling in Vaals. Er zal hierbij bijkomend gekeken worden naar de mogelijkheid tot creatie van een samenhangend geheel van (nieuwe) woonfuncties in het gebied.

- **Verwerving renovatieproject met de stad Seraing**

De stad Seraing is eigenaar van een prachtig park van 4 hectare, beplant met opmerkelijke bomen en met een te renoveren erfgoed. Voor de planning van deze herontwikkeling, werd begin maart 2022 een multidisciplinair team aangesteld, met als opdracht het ontwerpen, realiseren, financieren en beheren van een wooncomplex met diensten voor studenten en young professionals. Het kasteel van Trassenster, dat in het hart van het park is gebouwd, zal eveneens worden gerestaureerd en getransformeerd om een dienstverlenende functie te ontwikkelen, geïntegreerd in het project.

**Programma:**

- Bouw van ca. 300 woningen met diverse gemeenschappelijke ruimten en winkels
- Eigentijds, functioneel en tijdloos interieurdesign
- Ontwikkeling van een openbaar plein als verbinding tussen de wijk en de residentie. Het plein is het einde van de "Ateliers Centraux" loopbrug en biedt een ruimte voor wonen en ontmoeten
- Openstelling en renovatie van het kasteel van Trassenster om diensten aan te bieden open voor het publiek: restaurants en terrassen, of gereserveerd voor studenten: bibliotheek, studiezalen, leesruimtes en ontspanningsruimtes
- Ontwikkeling van het park en publiek toegankelijke patio's
- Parkings voor bewoners en gedeelde mobiliteit



Project Warschau – Polen



Project Trassenster – Seraing

Transactie: Xior Student Housing wordt volledig eigenaar van de studentenresidentie en krijgt een erfpacht van 50 jaar op het Kasteel van Trassenster (onder voorbehoud van het verkrijgen van de nodige vergunningen). De geschatte investeringswaarde bedraagt 26 MEUR (indicatief) met een verwacht aanvangsrendement in lijn met de huidige markttrendementen voor studentenhuisvesting. De oplevering is verwacht in 2024.

### 2.3.1.3 Jaarvergadering

Op 19 mei 2022 vond de jaarlijkse algemene vergadering van Xior Student Housing NV plaats, waarop onder meer de Jaarrekeningen over 2021 werden goedgekeurd. De Algemene Vergadering gaf onder meer haar goedkeuring aan de uitkering van een dividend van 1,44 EUR bruto of 1,008 EUR netto<sup>10</sup> per aandeel.

### 2.3.1.4 Operationele update

**Toenemende vraag leidt tot razendsnelle verhuur met vrijwel volledige bezetting:**

Net zoals vorig jaar, was er het afgelopen half jaar een massale zoektocht naar kamers in alle vier landen waar Xior actief is. De verhuurteams ontvingen begin maart, opnieuw vroeger dan gewoonlijk, al enorm veel aanvragen en verschillende steden waren binnen een recordtijd uitgehuurd en ook hogere retentiegraden werden wederom waargenomen (tot 80%). De stijgende studentenpopulatie en bestaande schaarste zorgen voor een toenemende rush naar kamers en hebben een positieve impact op de prijskracht van Xior. Dankzij het korte termijnkarakter van studentencontracten kan de stijgende inflatie sneller opgevangen worden.

In alle steden ligt de actuele verhuurgraad hoger dan op hetzelfde tijdstip vorig jaar: c.99% in Nederland (t.o.v. 99% in 2021), c.95% in België (t.o.v. 93% in 2021), c.87% in Spanje (t.o.v. 82% in 2021) en c.100% in Portugal (t.o.v. 76% in 2021). Vele steden zijn dus reeds volledig uitgehuurd en ook de laatste kamers worden momenteel vlot verhuurd.

Deze cijfers tonen aan dat de doorgevoerde huurprijsstijgingen naar aanleiding van een stijgende inflatie geen effect hebben op de vraag naar studentenkamers. Daarbovenop zijn ook de kosten voor nutsvoorzieningen tegen inflatie ingedekt. Huurinkomsten worden gemaximaliseerd zonder de betaalbaarheid uit het oog te verliezen. Xior streeft steeds voor een gezonde mix van kamers in verschillende prijscategorieën.

### 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 2022 zijn 46% van de uitstaande leningen (met vlottende interestvoet van 87% rekening houdend met vastrentende leningscontracten) ingedekt via interest rate swap contracten. De indekkingspolitiek van de Vennootschap zal regelmatig geëvalueerd en desgevallend bijgestuurd worden (bijvoorbeeld met betrekking tot het type van instrumenten, de periode van dekking, enz.).

Deze interest rate swap contracten zijn niet één op één gelinkt aan een specifieke lening (geen perfecte hedging). Xior doet aan macro-hedging. De gemiddelde looptijd van deze IRS'en bedraagt 5,73 jaar per 30 juni 2022. Dit wil dus zeggen dat Xior maar beperkt blootgesteld is aan potentiële rentestijgingen. Per 30 juni 2022 heeft de vennootschap IRS-contracten voor een bedrag van 479 MEUR. De opgenomen financieringen (1.044 MEUR) waren per 30 juni 2022 voor 87% ingedekt hetzij via *Interest Rate Swap* overeenkomsten, hetzij via vastrentende interestvoeten (435 MEUR).

We verwijzen eveneens naar *Hoofdstuk 5.9.8 van dit Halfjaarsverslag*, voor wat betreft de waardering van deze afdekkingsinstrumenten per 30 juni 2022.

## 2.3.2

### TRANSACTIES EN VERWEZENLIJKINGEN NA DE EERSTE JAARHELF VAN 2022

Xior heeft op 29 juli 2022 vanwege de aandeelhouder van een 10% minderheidsbelang in XL Fund een kennisgeving ontvangen van uitoefening van de putoptie van deze aandelen. De procedure tot bepaling van de koopprijs van deze aandelen is lopende, waarna Xior eigenaar zal worden van 100% van de aandelen van XL fund, waardoor de opbrengsten uit de betrokken portefeuille volledig aan haar zullen toekomen.

Daarnaast heeft Xior vanwege de houder van het 20% minderheidsbelang dat de Xior Picasso en Xior Velazquez residenties op de campussen van de UEM te Madrid aanhoudt, eveneens de uitoefening van de putoptie met betrekking tot dit minderheidsbelang ontvangen. Beide putopties werden reeds in de schuldgraad verwerkt. De verwerving van deze minderheidsbelangen zal dus slechts een beperkte impact hebben op de schuldgraad. In ruil verwerft Xior de volledige controle over de betrokken vastgoedvennootschappen.

<sup>10</sup> Rekening houdende met een bevrijdende roerende voorheffing van 30%.



## 2.4 VOORUITZICHTEN VOOR DE TWEEDE JAARHELF VAN 2022

### 2.4.1

#### GROEIVORUITZICHTEN VOOR DE TWEEDE JAARHELF VAN HET BOEKJAAR 2022

Xior beoogt ook in de tweede jaarhalf van 2022 haar groeistrategie met overtuiging voort te zetten, door de uitbreiding van haar vastgoedportefeuille met de uitvoering van de Basecamp transactie en door de verdere realisatie van de projectontwikkelingspipeline. Xior is ervan overtuigd dat zowel in België, Nederland, het Iberisch schiereiland alsook in haar nieuwe markten verschillende attractieve groeimogelijkheden beschikbaar blijven. Verwacht wordt dat het structureel onevenwicht tussen vraag en aanbod zal leiden tot verdere huurstijgingen (groei "like for like"). Daarbovenop zijn ook de kosten voor nutsvoorzieningen tegen inflatie beschermd.

De Vennootschap stelt voor boekjaar 2022 indien de Basecamp deal wordt afgerond een EPRA winst van 2,07 EUR/aandeel, wat resulteert in een EPS-groei van 15% voor 2021-2022, waarbij voor het dividend per aandeel een doelstelling wordt vooropgesteld van 1,66 EUR bruto per aandeel met minimale payout van 80% (een stijging met 15% ten opzichte van 2021). EPRA winstverwachting voor 2023 stijgt van 2,20 naar 2,38 EUR/aandeel, wat resulteert in een EPS groei van 15% voor 2022-2023.

Xior verwacht de de schuldgraad onder 50% te behouden bij het verder uitvoeren van het groeiplan. De verwachte schuldgraad na afronding van de Basecamp transactie zal eveneens onder 50% blijven.

Xior verwacht over 2022 een bezettingsgraad die in lijn ligt met de huidige bezettingsgraad.



## 2.5 HET AANDEEL XIOR

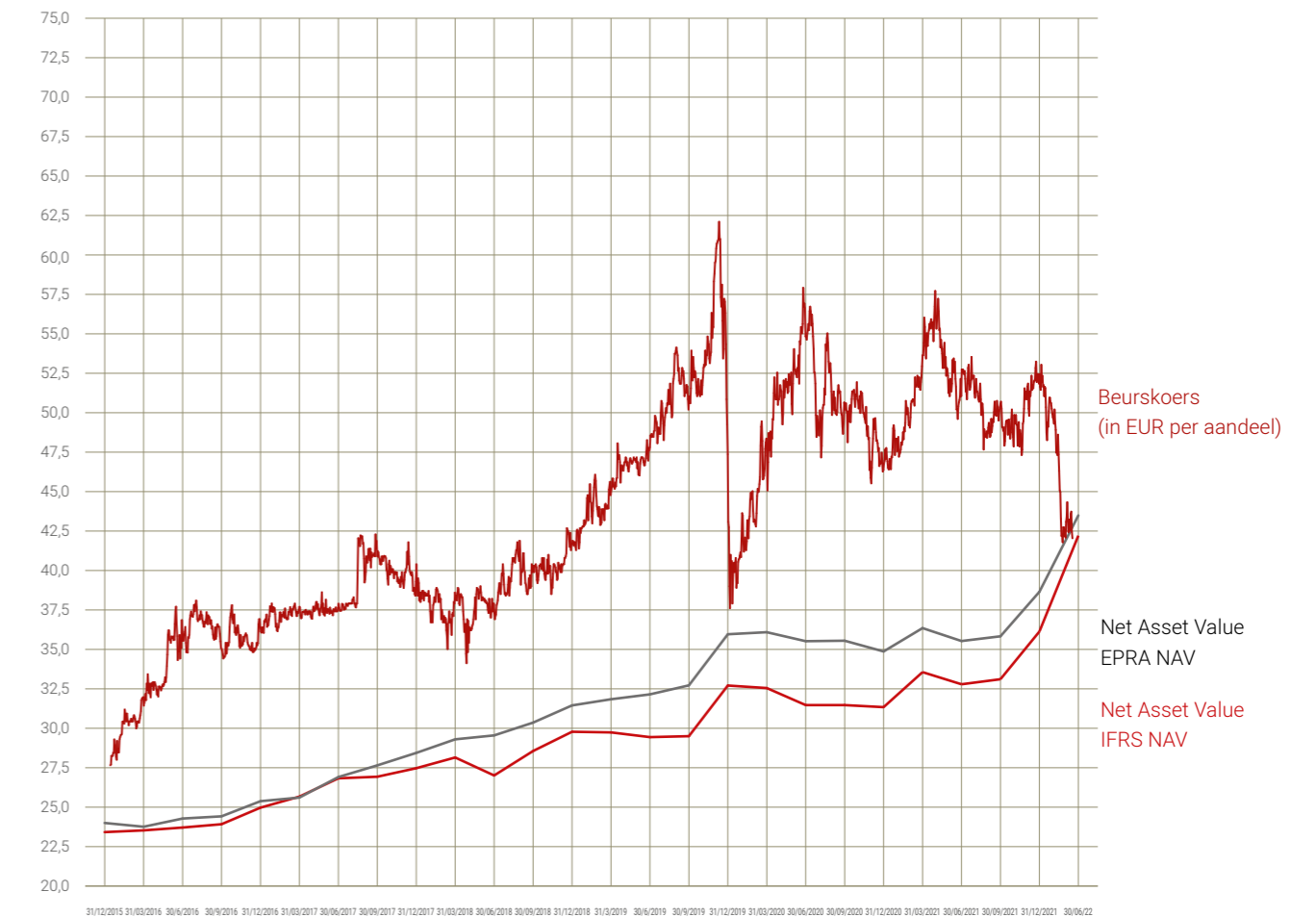
### 2.5.1




#### 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 2022 bedroeg de slotkoers 41,55 EUR, wat een discount vertegenwoordigt van -1,56% ten opzichte van de nettowaarde per aandeel per 30 juni 2022 (cfr. GVV-KB), die EUR 42,21 per aandeel bedroeg. De marktkapitalisatie van Xior op Euronext Brussels daalde in de eerste jaarhalf van 2022 tot ca. 1.164 MEUR.

#### Koersevolutie vs. intrinsieke waarde

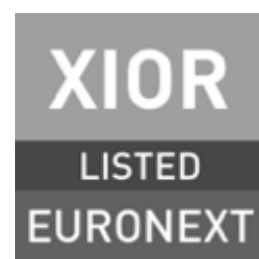


Gegevens per aandeel	30/06/2022	31/12/2021	31/12/2020
Aantal uitgegeven aandelen	28.011.322	27.781.301	21.046.441
Gewogen gemiddelde aantal aandelen <sup>1</sup>	28.011.322	24.644.517	19.560.351
Marktkapitalisatie (in EUR)	1.163.870.429	1.362.672.814	1.033.380.253
Free float <sup>2</sup>	76,49%	76,61%	74,60%
Beurskoers (slotkoers) over betrokken periode (in EUR)			
Hoogste	52,40	56,90	61,30
Laagste	40,90	44,65	36,70
Gemiddelde	47,98	49,87	49,29
Bij afsluiting boekjaar	41,55	49,05	49,10
Volume (in aantal aandelen)			
Verhandeld aantal aandelen	3.566.974	5.750.438	7.812.361
Gemiddeld dagvolume	26.619	22.375	30.398
Velociteit	12,73%	23,33%	39,94%
NAV (IFRS) (in EUR)	42,21	36,13	31,34
EPRA NAV  (in EUR) <sup>3</sup>	43,49	38,65	34,87
Uitkeringspercentage	80,00%	80,00%	80,00%
EPRA winst  /aandeel <sup>3</sup> (in EUR)	0,90	1,82	1,74
EPRA winst  /aandeel <sup>3</sup> (in EUR) – deel van de groep <sup>3</sup>	0,88	1,80	1,70

<sup>1</sup> Gewogen gemiddelde aantal aandelen rekening houdend met de dividendgerechtigheid van de betrokken aandelen.

<sup>2</sup> Inschatting bij benadering, rekening houdend met de bekende percentages van de aandeelhouders die een transparantiekennisgeving hebben verricht (aan de hand van het op dat ogenblik geldende totaal aantal aandelen (noemer))

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



**Markt:** Euronext Brussels  
**Symbol:** XIOR  
**ISIN code:** BE0974288202  
**Notering:** continu  
**Index:** BEL Mid, EPRA Index & MSCI Global Small Cap Index  
**Liquidity provider:** Van Lanschot Kempen Wealth Management NV

## 2.5.2

### AANDEELHOUDERSCHAP

Op 30 juni 2022 bedroeg het maatschappelijk kapitaal van Xior Student Housing NV 504.203.796 EUR vertegenwoordigd door 28.011.322 volledig volgestorte aandelen.

De tabel hieronder geeft de aandeelhoudersstructuur van Xior weer, gebaseerd op de informatie ontvangen van de aandeelhouders (cf. de transparantiekennisgevingen), c.q. publiek bekende informatie voor wat Aloxe NV betreft.

Aandeelhouder	# aandelen	% aandelen
Aloxe NV - Dhr. C. Teunissen & Dhr. F. Snauwaert	4.842.503	17,29% <sup>1</sup>
AXA Investment Managers SA <sup>2</sup>	1.743.019	6,22% <sup>3</sup>

<sup>1</sup> Op basis van de transparantiekennisgeving per 12 december 2018 en publiek bekende informatie (met inbegrip van de noemer per 7 juni 2022 (28.011.322)).

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Op basis van de transparantiekennisgeving per 3 april 2020 en publiek bekende informatie (met inbegrip van de noemer per 7 juni 2022 (28.011.322)).



“ Als bedrijf groeien, intern en extern, kan enkel op een duurzame manier als er voldoende draagkracht gecreëerd wordt doorheen de hele bedrijfscultuur: vanuit de raad van bestuur, het management tot aan alle werknemers, service providers, externe consultants en overige business partners. ”

Oudergemlaan  
BRUSSEL

# 03

## RISICO'S VOOR DE RESTERENDE MAANDEN VAN 2022



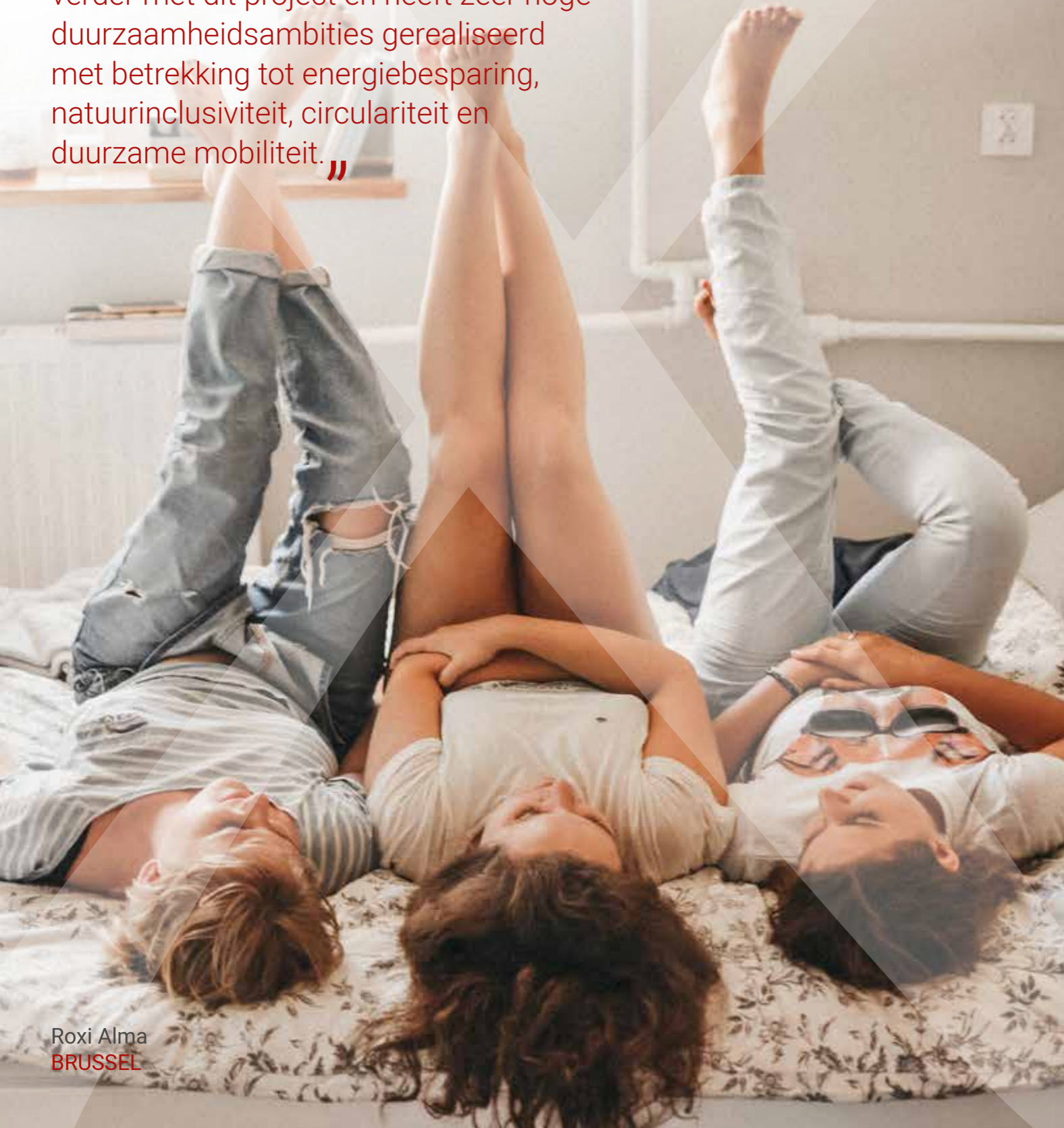
De Raad van Bestuur en het management van Xior zijn zich bewust van de specifieke risico's die verbonden zijn aan de terbeschikkingstelling en het beheer van een vastgoedportefeuille, en trachten deze optimaal te beheren en zoveel mogelijk te temperen of uit te schakelen.

Voor de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar 2022, wordt verwezen naar de beschrijving van deze risico's en onzekerheden op *pagina 13 t.e.m. 25 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2021* (beschikbaar op de website van de Vennootschap, [www.xior.be](http://www.xior.be)), dat ook voor de resterende jaarhelft van 2022 relevant blijft.





“De BrinkToren in Amsterdam zal het eerste Xior pand zijn met een negatieve EPC score van -0,010. Maar Xior gaat nog verder met dit project en heeft zeer hoge duurzaamheidsambities gerealiseerd met betrekking tot energiebesparing, natuurinclusiviteit, circulariteit en duurzame mobiliteit.”



Roxi Alma  
BRUSSEL



## 04

### VASTGOEDVERSLAG



## 4.1 VASTGOEDMARKT

### 4.1.1

#### DE MARKT WAAR XIOR OPERATIONEEL ACTIEF IS

Xior Student Housing 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 voortdurend groeiende studentenpopulatie waarvan de verwachtingen en kwaliteitseisen ook steeds toenemen. Naar verwachting zal deze markt de komende jaren nog verder blijven groeien, onder andere door demografische evoluties, de Brexit, internationale mobiliteit, de democratisering van het hoger onderwijs en een toename van de gemiddelde lengte van studietrajecten.

#### België

De investeringsmarkt in België is beperkt en voornamelijk in handen van particuliere investeerders (grote internationale spelers zijn hier nog niet actief), 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. Er is een groeiend tekort aan studentenhuysvesting, al zijn er lokale verschillen. Door de stijging van het aantal internationale studenten wordt verwacht dat in de toekomst de vraag naar voornamelijk nieuwe kwalitatieve studentenkamers zal toenemen, gezien zij steeds hogere eisen en verwachtingen stellen voor hun verblijf. Recente trends geven aan dat, net als in andere Europese steden, studentenhuysvesting in België meer zal worden gestuurd door beheerders met kwalitatieve studentenhuysvesting en een hoogstaande dienstverlening. Hierdoor maken steeds meer traditionele studentenhuizen 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. De studentenpopulatie blijft groeien, voornamelijk door de instroom van internationale studenten. Het tekort aan studenteneenheden is in vrijwel alle studentensteden groot en de verwachting is dat dit tekort in de komende jaren verder zal oplopen. 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 verwachte groei van het aantal studenten zorgt voor verdere druk op de toch al zeer krappe huurmarkt voor studentenkamers. De overkoepelende organisatie voor studentenhuysvesters heeft becijferd dat er momenteel een tekort van 26.500 studentenwoningen is en dit zal verder groeien tot 57.000 in de komende acht jaar.

De grootste spelers in Nederland zijn voornamelijk de verenigingen, coöperaties en sociale instellingen, maar dat aanbod is nog deels verouderd. 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. 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, zo zien bijvoorbeeld ook Latijns-Amerikaanse studenten Spanje en Portugal als zeer aantrekkelijke studiebestemmingen. Betaalbaar levensonderhoud, een mild klimaat en een rijke cultuur en geschiedenis, gekoppeld aan een sterk onderwijsaanbod, dragen bij tot de aantrekkelijkheid van deze landen. Spanje is bovendien

één van de topbestemmingen in Europa voor studenten binnen het Erasmus-programma.

#### Evolutie studentenhuysvesting

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 steden en onderwijsinstellingen, in samenwerking met grote ontwikkelaars en institutionele investeerders. Een trend die zich ook de komende jaren nog verder zal bestendigen.

Onderwijsinstellingen zijn eveneens vragende partij naar een kwalitatief aanbod van studentenkamers, een beter beheer, onderhoud en betaalbare huurprijzen. Ze gaan meer en meer over tot publiek-private samenwerkingsovereenkomsten met de professionele vastgoedsector om het aanbod in hun stad te verhogen en te verbeteren. De toekomst is aan de goed uitgeruste en betaalbare studentenkamers, onder goed beheer. Grote professionele spelers als Xior profiteren hiervan en universiteiten nemen actief contact met het bedrijf op om hun academisch aanbod te complementeren met het juiste 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 30.06.2022 in EUR	Eenheden kamers	Eenheden overige	Reële Waarde
België	14.041.479	4.637	167	573.336.405
Nederland	22.366.298	6.283	90	924.559.930
Portugal	2.047.611	894	0	73.158.000
Spanje	10.214.289	2.127	1	317.112.500
In aanbouw – België	20.750	0	0	49.356.584
In aanbouw – Nederland	0	0	1	88.530.000
In aanbouw – Portugal	0	0	16	76.789.000
Te ontwikkelen – Nederland	0	0	0	32.701.471
Te ontwikkelen – Spanje	0	0	0	41.277.205
Te reconverteren – België	391.615	51	0	66.764.927
Te reconverteren – Nederland	1.149.581	0	1	230.425.232
<b>Totaal</b>	<b>50.231.623</b>	<b>13.992</b>	<b>276</b>	<b>2.474.011.254</b>

(1) Het vermelde aantal eenheden kamers betreft het beoogd aantal studenteneenheden 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 2022 2.474.011 KEUR. In de geconsolideerde balans werden vastgoedbeleggingen opgenomen voor een bedrag van 2.215.197 KEUR. Het verschil is te wijten aan a) het vastgoed m.b.t. de joint ventures, de 100% waarde van het vastgoed is opgenomen in bovenstaande tabel, maar wordt niet geboekt onder de lijn vastgoedbeleggingen (99.194 KEUR); b) een aantal panden zijn nog in aanbouw/verbouwing per 30.06.2022, voor de bepaling van het bedrag opgenomen in de geconsolideerde balans werd rekening gehouden met nog te verwachten bouwkosten (150.168 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 (9.452 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 2022 uit 158<sup>11</sup> panden. Hiervan zijn 89 panden gelegen in België, 50 panden in Nederland, 11 panden in Spanje en 8 in Portugal. Deze panden voorzien in het aanbod van in totaal 13.992 verhuurbare studentenkamers, waarbij er in veertien van deze gebouwen eveneens winkellactiviteiten op het gelijkvloers zijn. De vastgoedportefeuille omvat verder twee panden die uitsluitend bestemd zijn voor winkellactiviteit, "Roxi" Gent met 50 units en "Roxi" Zaventem met 99 units. De Vennootschap heeft een aantal panden die momenteel als kantoor worden verhuurd, in afwachting van de reconversie naar studentenkamers. De vastgoedportefeuille,

exclusief de panden die in verbouwing/aanbouw zijn heeft op datum van 30 juni 2022 een totale bezettingsgraad van 98%.

De totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille per 30 juni 2022 bedroeg 2.215.197 KEUR<sup>12</sup>. Het betreft een strategisch gediversifieerde vastgoedportefeuille met ook binnen het studentenvastgoed, wat de kernactiviteit uitmaakt van de Vennootschap als pure player in studentenhuisvesting, een mix, zowel wat betreft de geografische spreiding als wat het type studentenvastgoed betreft (cf. verschillende types van studentenkamers). Gelet op het grote aantal verschillende huurders enerzijds, en de diverse types van kamers anderzijds (waardoor met andere woorden niet één type van student of huurder wordt aangetrokken), is er ook aan spreiding per type huurder voldaan.

<sup>11</sup> Rekening houdend met genomen commitments t.e.m. 30 juni 2022, bestaat de portefeuille uit 176 panden.

<sup>12</sup> Dit is de Reële Waarde zoals opgenomen op de balans per 30 juni 2022. Voor de reconciliatie tussen de waarde opgenomen op de balans en de waardering van de Waarderingsdeskundige wordt verwezen naar Hoofdstuk 4.2.1.

##### 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 2021<sup>13</sup>.

Land	Stad	Reële Waarde per 30.06.2022	Gecontracteerde huur per 31.12.2021	Verzekerde waarde <sup>14</sup>	Aanschaffingswaarde excl. Kosten
België	Antwerpen	148.662.977	4.749.087	80.512.067	108.147.968
	Brussel	217.051.905	8.079.848	103.729.514	186.752.815
	Gent	137.237.385	4.844.395	58.389.282	120.949.669
	Hasselt & Luik	68.726.792	3.167.851	27.271.801	59.158.616
	Leuven	116.022.625	5.393.130	35.748.767	105.286.386
	Mechelen	1.756.232	77.016	1.408.700	1.906.054
Nederland	Amstelveen	86.146.998	0	43.564.258	71.645.181
	Amsterdam	218.480.000	6.091.337	51.370.457	114.420.752
	Breda	51.964.858	2.847.770	15.570.959	43.259.505
	Delft	56.498.834	2.453.401	19.781.229	40.556.779
	Den Haag	57.267.920	2.845.613	31.911.876	46.120.682
	Eindhoven	44.728.868	695.840	15.424.776	25.133.816
	Enschede	60.745.251	1.964.859	27.550.293	47.507.190
	Groningen	205.842.886	9.608.981	44.572.677	128.830.916
	Leeuwarden	34.134.537	646.236	10.240.645	10.339.254
	Leiden	17.417.365	896.400	13.380.931	13.100.382
	Maastricht	168.091.056	8.071.554	115.383.776	135.030.143
	Rotterdam	127.166.262	2.083.908	27.577.671	81.338.059
	Tilburg	6.770.000	400.008	4.468.750	5.555.326
	Utrecht	60.706.155	2.740.494	28.683.085	48.752.243
Vaals	41.804.372	2.303.500	21.315.000	38.511.893	
Portugal	Venlo	23.381.273	1.267.613	13.467.832	19.124.020
	Wageningen	15.070.000	820.776	10.605.686	14.234.938
Portugal	Lissabon	98.022.000	2.228.000	16.350.000	33.159.473
	Porto	51.925.000	1.775.000	16.400.000	28.597.416
Spanje	Barcelona	70.527.000	2.773.071	24.625.125	66.658.000
	Granada	37.601.500	1.850.000	26.000.000	37.000.000
	Madrid	140.126.205	6.600.386	60.037.027	104.857.762
	Malaga	49.020.000	2.626.978	24.054.209	44.333.040
	Sevilla	30.590.000	2.326.320	8.000.000	27.079.971
	Zaragoza	30.525.000	0	0	0 <sup>15</sup>
<b>Totaal</b>		<b>2.474.011.254</b>	<b>92.229.371</b>	<b>977.396.393</b>	<b>1.807.348.245</b>

<sup>13</sup> Voor panden die in de loop van 2022 werden verworven, werden de gecontracteerde huurinkomsten per 30 juni 2022 opgenomen.

<sup>14</sup> De verzekerde waarde houdt geen rekening met verzekering alle bouwplaatsrisico's voor projecten die in ontwikkeling zijn

<sup>15</sup> Dit project werd gewonnen via een openbare aanbesteding waarbij een opstalrecht voor 75 jaar werd gegeven aan Xior.

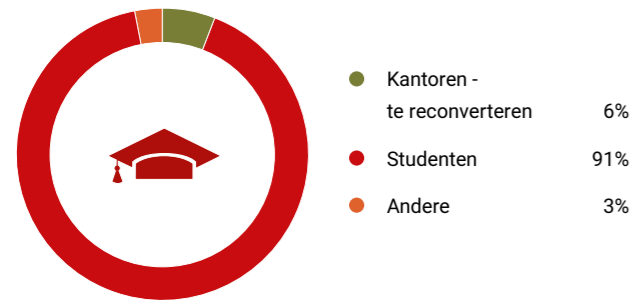
De vastgoedportefeuille van Xior Student Housing wordt verzekerd voor een totale heropbouwwaarde van 977 MEUR, exclusief de terreinen waarop de panden zich bevinden, tegenover een Reële Waarde van 2.474 MEUR (inclusief terreinen) per 30 juni 2022, i.e. 40% van de Reële Waarde. De verzekerde waarde houdt geen rekening met verzekeringen "alle bouwplaatsrisico's" voor projecten die in ontwikkeling zijn. Vanaf dat het project gefinaliseerd is en klaar is voor verhuur wordt er een brandverzekering afgesloten voor de totale heropbouwwaarde van het pand.

De verzekeringen omvatten eveneens bijkomende waarborgen voor de onbruikbaarheid van de onroerende goederen door huurdering. De gedeelde 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 2022 van de respectievelijke panden in de vastgoedportefeuille.

**Totale huur – Spreiding per type**

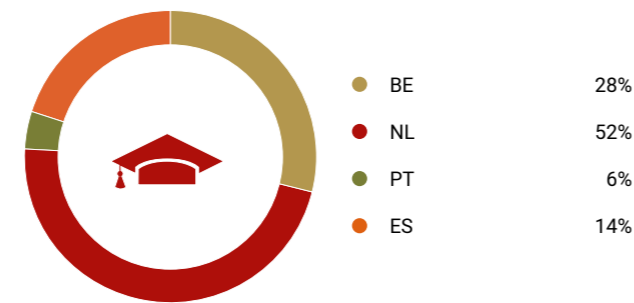


De sterke focus op het studentenvastgoed, met een aandeel van 91% van de huurinkomsten blijkt uit bovenstaand overzicht. Tijdelijk zijn er, in afwachting van reconversie, ook huurinkomsten van kantoren (6%). Het segment "Andere" (3% van de Totale huur) bevat naast de retail ruimtes ook huur afkomstig van overige activiteiten waaronder "Roxi" Gent en "Roxi" Brussel.

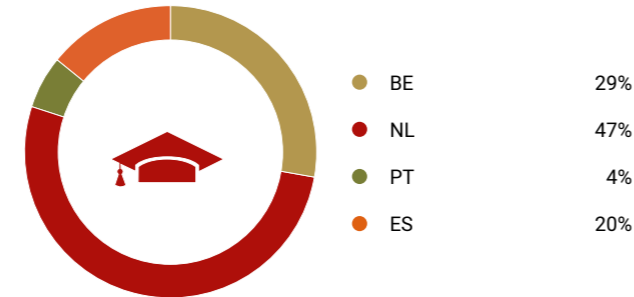
**4.2.2.4 Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille**

De onderstaande grafieken geven de spreiding van de vastgoedportefeuille weer per land op basis van de Reële Waarde. In Nederland telt de portefeuille 50 panden, goed voor een totale Reële Waarde van 1.276 MEUR, hetgeen 52% van de vastgoedportefeuille vertegenwoordigt. In België telt de portefeuille 89 panden met een Reële Waarde van 689 MEUR, hetgeen 28% van de vastgoedportefeuille vertegenwoordigt. In Spanje telt de portefeuille 11 panden, goed voor een totale Reële Waarde van 358 MEUR, hetgeen 14% van de vastgoedportefeuille vertegenwoordigt.

**Reële Waarde – Spreiding per land**



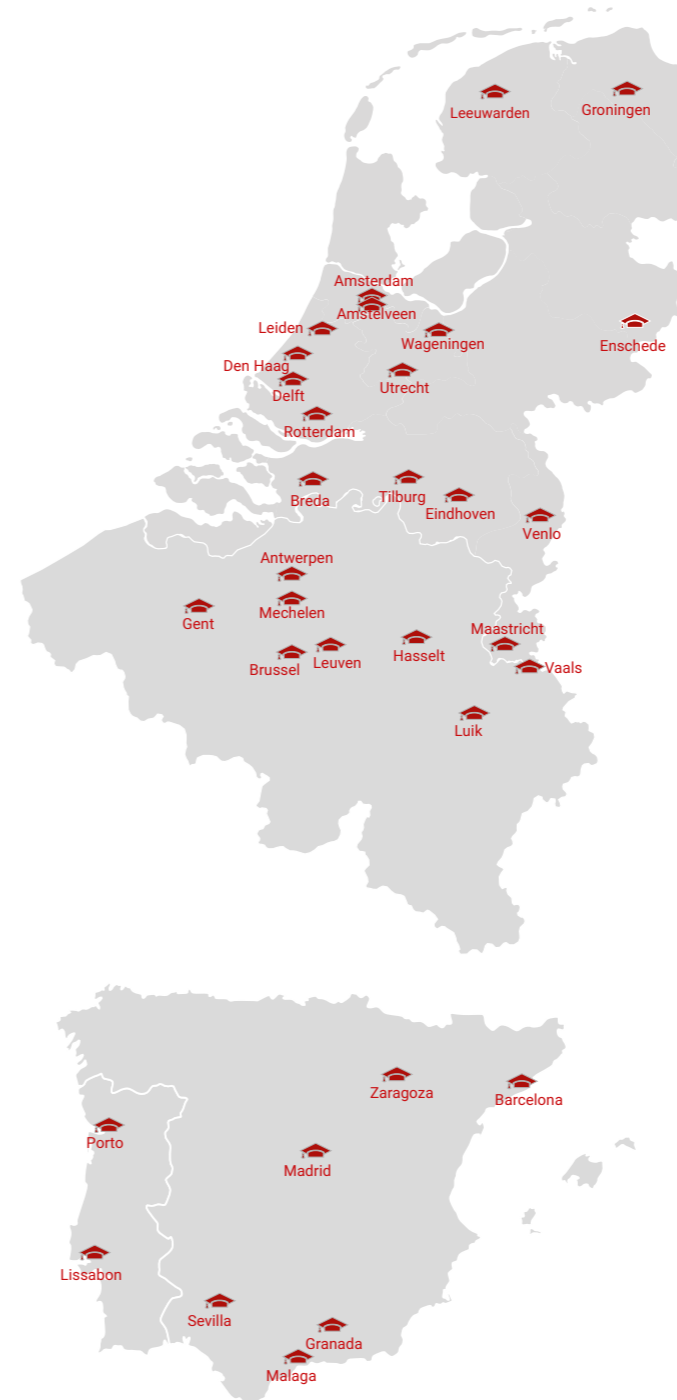
**Totale huur – Spreiding per land**



De overige 6% situeert zich in Portugal, met een totaal van 8 panden en een Reële Waarde van 150 MEUR. Op basis van de huurinkomsten vertegenwoordigt België met een bedrag van 14,5 MEUR 29% van de vastgoedportefeuille. Nederland vertegenwoordigt 23,5 MEUR of 47%. Spanje vertegenwoordigt 10,2 MEUR of 20%. Portugal vertegenwoordigt 2 MEUR van de huurinkomsten wat overeenstemt met 4%.

De vastgoedportefeuille van de GVV is met 158 panden verspreid over 7 steden in België, 17 steden in Nederland, 6 steden in Spanje en 2 steden in Portugal. De panden zijn gelegen in Brussel en Luik en in de belangrijkste studentensteden van Vlaanderen, waaronder Leuven, Hasselt, Gent en Antwerpen, evenals belangrijke studentensteden in Nederland, m.n. Amsterdam, Amstelveen, Breda, Den Haag, Tilburg, Maastricht, Eindhoven, Delft, Rotterdam,

**Vertegenwoordiging in de Reële Waarde en de Totale huur**



Utrecht, Venlo, Leiden, Groningen, Leeuwarden, Enschede, Wageningen en Vaals. In Spanje liggen de panden in de belangrijkste studentensteden m.n. Barcelona, Madrid, Granada, Malaga, Sevilla en Zaragoza 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:

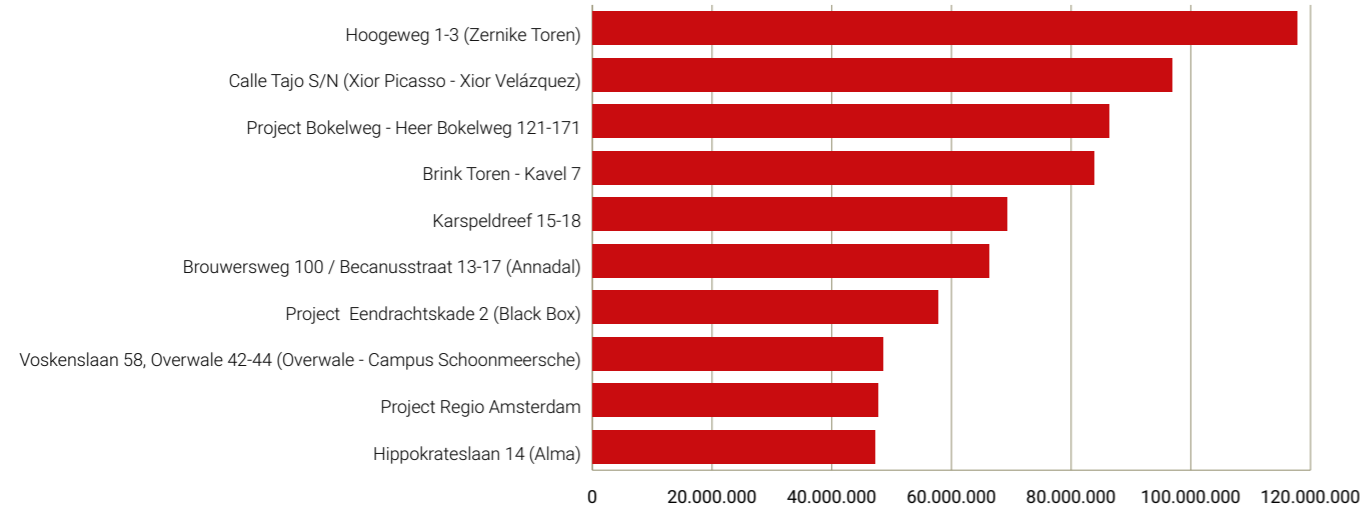
Stad	Reële Waarde (%)	Huur (%)
Amstelveen	3,48%	1,06%
Amsterdam	8,83%	5,95%
Antwerpen	6,01%	5,66%
Barcelona	2,85%	2,99%
Breda	2,10%	2,68%
Brussel	8,77%	9,07%
Delft	2,28%	2,46%
Den Haag	2,31%	2,73%
Eindhoven	1,81%	1,18%
Enschede	2,46%	2,39%
Gent	5,55%	5,73%
Granada	1,52%	1,82%
Groningen	8,32%	8,93%
Hasselt	0,79%	0,90%
Leeuwarden	1,38%	0,65%
Leiden	0,70%	0,89%
Leuven	4,69%	5,18%
Lissabon	3,96%	2,22%
Luik	1,99%	2,17%
Maastricht	6,79%	8,12%
Madrid	5,66%	9,29%
Malaga	1,98%	3,58%
Mechelen	0,07%	0,07%
Porto	2,10%	1,85%
Rotterdam	5,14%	2,53%
Sevilla	1,24%	2,66%
Tilburg	0,27%	0,37%
Utrecht	2,45%	2,75%
Vaals	1,69%	2,07%
Venlo	0,95%	1,25%
Wageningen	0,61%	0,82%
Zaragoza	1,23%	0,00%



**4.2.2.5 Spreiding in functie van Reële Waarde**

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

**Top 10 Reële Waarde**



De site gelegen te Groningen, Hoogeweg 1-3, is met een totaalbedrag van 117.734.150 EUR de site met de hoogste Reële Waarde van de vastgoedportefeuille. Het vertegenwoordigt 4,76% van de totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille. De panden Xior Velázquez & Xior Picasso te Madrid en het project Bokelweg te Rotterdam vervolledigen de top 3 van grootste panden van de vastgoedportefeuille in termen van Reële Waarde. Zij vertegenwoordigen respectievelijk 3,91% en 3,49% van de totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille.



Zernike Toren – Groningen



Xior Velázquez & Xior Picasso – Madrid



Brinktoren – Amsterdam



### 4.2.3

#### VERSLAG VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN STADIM, CUSHMAN & WAKEFIELD EN CBRE PER 30 JUNI 2022

"Geachte,

We hebben het genoegen u onze schatting van de waarde van de vastgoedportefeuille van Xior Student Housing NV (gedeelte - 89 panden in België en 28 panden in Nederland, voor wat Stadim betreft, resp. 22 panden in Nederland voor wat Cushman & Wakefield Nederland betreft, 7 voor wat Cushman & Wakefield Portugal betreft, 4 voor wat Cushman & Wakefield Spanje betreft en 6 voor wat CBRE Spanje betreft) van Xior Student Housing NV op datum van 30 juni 2022 voor te leggen.

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

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

De aktekosten moeten in deze context aangepast worden aan de feitelijke situatie van de markt. Na analyse van een groot aantal transacties, kwamen de vastgoeddeskundigen die handelen op vraag van beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen, in een werkgroep tot de vaststelling dat, aangezien vastgoed onder verschillende vormen kan worden overgedragen, de impact van de transactiekosten op grote investeringseigendommen op de Belgische markt waarvan de waarde meer dan 2,5 miljoen euro bedraagt, beperkt is tot 2,5%. De waarde vrij op naam beantwoordt dus aan de *fair value* plus 2,5% aktekosten. De *fair value* wordt dus berekend door de waarde vrij op naam te delen door 1,025. De eigendommen die zich onder de drempel van 2,5 miljoen euro bevinden en de buitenlandse eigendommen, vallen onder het gebruikelijke registratierecht en hun reële waarde stemt dus overeen met de waarde kosten koper.

We hebben als onafhankelijke deskundigen gehandeld. Als vastgoeddeskundige beschikken we over een relevante en erkende kwalificatie alsook over een up-to-date ervaring met eigendommen

van een gelijkaardig type en een gelijkaardige ligging als de eigendommen uit de vastgoedportefeuille van Xior.

Bij de schatting van de eigendommen werd rekening gehouden met zowel de lopende huurovereenkomsten als met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomsten. Elk eigendom werd afzonderlijk geschat. De schattingen houden geen rekening met een potentiële meerwaarde die verwezenlijkt zou kunnen worden door de portefeuille in zijn geheel op de markt aan te bieden. Onze schattingen houden geen rekening met marketingkosten eigen aan een transactie, zoals makelaarslonen of publiciteitskosten. Naast een jaarlijkse inspectie van de betreffende onroerende goederen zijn onze schattingen ook gebaseerd op de inlichtingen geleverd door Xior met betrekking tot de huursituatie, de oppervlaktes, de schetsen of plannen, de huurlasten en de belastingen in verband met het betrokken eigendom, de conformiteit en de milieuvuiling. 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 (89 panden in België en 28 in Nederland) van Xior op 30 juni 2022 EUR 1.583.594.548 (1 miljard vijfhonderd drieëntachtig miljoen vijfhonderdvierennegentig duizend en vijfhonderdachtenveertig euro) bedraagt.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (*fair value*) van het door Cushman & Wakefield Nederland geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (22 panden in Nederland) van Xior op 30 juni 2022 afgerond EUR 380.330.000 (driehonderdtachtig miljoen driehonderddertig 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 (7 panden in Portugal) van Xior op 30 juni 2022 afgerond EUR 149.947.000 (honderdneegenenveertig miljoen negenhonderdzevenenveertig 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 Spanje geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (4 panden in Spanje) van Xior op 30 juni 2022 afgerond EUR 112.160.000 (honderdentwaalf miljoen honderdzesentwintig duizend euro) bedraagt.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (*fair value*) van het door CBRE Spanje geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (6 panden in Spanje) van Xior op 30 juni 2022 afgerond EUR 246.229.705 (tweehonderzesenveertig miljoen tweehonderdneegenentwintig duizend zeventienhonderdvijf euro) bedraagt.

Met de meeste hoogachting,

**Stadim**

**Cushman & Wakefield Nederland**

**Cushman & Wakefield Portugal**

**Cushman & Wakefield Spanje**

**CBRE"**





“Xior’s policies worden gebundeld in de Code of Conduct en vormen de Xior-standaard voor alle werknemers inclusief parttime en externen en inclusief alle leden van het executive management en de raad van bestuur.”

Bonnefanten  
MAASTRICHT

## 05

### GECONSOLIDEERDE VERKORTE FINANCIËLE STATEN OVER HET EERSTE HALFJAAR VAN 2022



## 5.1 GECONSOLIDEERDE VERKORTE WINST- EN VERLIESREKENING

In duizenden EUR			30/06/2022	30/06/2021
I	(+)	Huurinkomsten	50.232	35.279
	(+)	Huurinkomsten	48.211	33.834
	(+)	Gegarandeerde inkomsten	2.198	1.684
	(-)	Huurkortingen	-177	-239
III	(+/-)	Met verhuur verbonden kosten	-450	-126
		<i>Waardeverminderingen op handelsvorderingen</i>	-450	-126
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>			<b>49.782</b>	<b>35.153</b>
V	(+)	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	10.632	6.770
		<i>Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar</i>	10.595	6.699
		<i>Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen</i>	38	71
VII	(-)	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-13.654	-7.995
		<i>Huurlasten gedragen door de eigenaar</i>	-13.606	-7.905
		<i>Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen</i>	-48	-90
VIII	(+/-)	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	118	-21
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>			<b>46.878</b>	<b>33.907</b>
IX	(-)	Technische kosten	-2.376	-1.605
		<i>Recurrente technische kosten</i>	-2.408	-1.636
	(-)	Herstellingen	-2.032	-1.338
	(-)	Verzekeringspremies	-376	-297
		<i>Niet-recurrente technische kosten</i>	31	30
	(-)	Schadegevallen	31	30
X	(-)	Commerciële kosten	-287	-346
	(-)	Publiciteit	-224	-262
	(-)	Juridische kosten	-63	-84
XI	(-)	Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-306	-343
XII	(-)	Beheerskosten van het vastgoed	-3.059	-2.385
	(-)	Externe beheervergoedingen	0	-85
	(-)	Interne beheerskosten van het patrimonium	-3.059	-2.300
XIII	(-)	Andere vastgoedkosten	-3.396	-2.610
	(-)	Honoraria architecten	-1	-3
	(-)	Honoraria schatters	-246	-143
	(-)	Andere vastgoedkosten	-3.149	-2.465
	(+/-)	<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-9.424</b>	<b>-7.290</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>			<b>37.453</b>	<b>26.618</b>
XIV	(-)	Algemene kosten van de vennootschap	-5.487	-3.478
XV	(+/-)	Andere operationele opbrengsten en kosten	11	84

<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>31.978</b>	<b>23.224</b>	
XVI	(+/-)	Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
XVII	(+/-)	Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	0	0
XVIII	(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	146.472	2.562
	(+)	<i>Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	149.000	4.916
	(-)	<i>Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	-2.528	-2.354
XIX	(+)	Ander portefeuilleresultaat	-789	-5.238
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>177.661</b>	<b>20.548</b>	
XX	(+)	Financiële opbrengsten	676	296
	(+)	<i>Geïnde intresten en dividenden</i>	676	296
XXI	(-)	Netto intrestkosten	-4.831	-3.960
	(-)	<i>Nominale intrestlasten op leningen</i>	-2.950	-2.145
	(-)	<i>Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden</i>	-202	-216
	(-)	<i>Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	-1.677	-1.599
		<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-1.677	-1.599
XXII	(-)	Andere financiële kosten	-1.104	-747
	(-)	<i>Bankkosten en andere commissies</i>	-917	-595
	(-)	<i>Andere</i>	-187	-153
XXIII	(+/-)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	47.178	6.664
		<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	47.178	6.664
<b>FINANCIËEL RESULTAAT</b>		<b>41.919</b>	<b>2.252</b>	
XXIV		Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	263	174
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>219.843</b>	<b>22.974</b>	
XXV	(+/-)	Vennootschapsbelastingen	-16.625	-2.113
XXVI	(+/-)	Exit taks	0	270
	(+/-)	<b>BELASTINGEN</b>	<b>-16.625</b>	<b>-1.842</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>		<b>203.218</b>	<b>21.132</b>	



## 5.2 OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT

Cijfers in duizenden EUR	30/06/2022	30/06/2021
<b>Nettoresultaat</b>	<b>203.218</b>	<b>21.132</b>
<b>Andere componenten van het globaalresultaat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
(+/-) 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
<b>Gloaal resultaat</b>	<b>203.218</b>	<b>21.132</b>
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	1.755	466
Aandeelhouders van de groep	201.463	20.666

## 5.3 VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA	Cijfers in duizenden EUR	30/06/22	31/12/21
<b>I VASTE ACTIVA</b>		<b>2.294.333</b>	<b>1.987.008</b>
B	Immateriële vaste activa	619	297
C	Vastgoedbeleggingen	2.215.197	1.967.056
	<i>a. Vastgoed beschikbaar voor verhuur</i>	1.985.841	1.817.597
	<i>b. Projectontwikkelingen</i>	229.355	149.459
D	Andere materiële vaste activa	10.213	1.034
	<i>a. Materiële vaste activa voor eigen gebruik</i>	10.213	1.034
E	Financiële vaste activa	36.190	686
	<i>Financiële instrumenten MTM</i>	35.546	0
	<i>Andere</i>	644	686
G	Handelsvorderingen en andere vaste activa	13.980	135
H	Uitgestelde belastingen – activa	516	491
I	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	17.618	17.309
<b>II VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>108.076</b>	<b>89.438</b>
D	Handelsvorderingen	3.064	2.693
E	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	77.373	65.309
	<i>a. Belastingen</i>	2.244	2.589
	<i>b. Andere</i>	75.129	62.720
F	Kas en kasequivalenten	11.224	10.849
G	Overlopende rekeningen	16.415	10.586
	<i>Voorafbetaalde vastgoedkosten</i>	9.165	3.948
	<i>Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten</i>	2.077	1.481
	<i>Andere</i>	5.173	5.158
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>2.402.409</b>	<b>2.076.446</b>

PASSIVA		in duizenden EUR		30/06/22	31/12/21
<b>EIGEN VERMOGEN</b>				<b>1.182.444</b>	<b>1.003.852</b>
<b>I</b>	<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</b>			<b>1.161.548</b>	<b>984.436</b>
<b>A</b>	<b>Kapitaal</b>			498.791	494.772
	<i>a. Geplaatst kapitaal</i>			504.204	500.063
	<i>b. Kosten kapitaalverhoging (-)</i>			-5.413	-5.291
<b>B</b>	<b>Uitgiftepremies</b>			514.833	508.008
<b>C</b>	<b>Reserves</b>			-53.539	-99.519
	<i>Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed</i>			24.298	-2.018
	<i>Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>			-34.736	-34.439
	<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>			-12.838	-24.509
	<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>			-7.405	-3.494
	<i>Overige reserves</i>			0	0
	<i>Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>			-22.858	-35.059
<b>D</b>	<b>Nettoresultaat van het boekjaar</b>			201.463	81.175
<b>II</b>	<b>Minderheidsbelangen</b>			<b>20.897</b>	<b>19.416</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>				<b>1.219.965</b>	<b>1.072.593</b>
<b>I</b>	<b>Langlopende verplichtingen</b>			<b>1.057.394</b>	<b>854.363</b>
<b>B</b>	<b>Langlopende financiële schulden</b>			949.802	750.254
	<i>a Kredietinstellingen</i>			691.113	551.345
	<i>b Financiële leasing</i>			5.081	5.146
	<i>c Andere</i>			253.608	193.763
<b>C</b>	<b>Andere langlopende financiële verplichtingen</b>			0	13.023
	<i>a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>			0	13.023
<b>E</b>	<b>Andere langlopende verplichtingen</b>			29.568	28.177
<b>F</b>	<b>Uitgestelde belastingen - verplichtingen</b>			78.024	62.909
	<i>a Exit taks</i>			6.707	6.723
	<i>b Andere</i>			71.317	56.186

PASSIVA		in duizenden EUR		30/06/22	31/12/21
<b>II</b>	<b>Kortlopende verplichtingen</b>			<b>162.570</b>	<b>218.231</b>
<b>B</b>	<b>Kortlopende financiële schulden</b>			104.252	165.342
	<i>a. Kredietinstelling</i>			104.252	165.342
<b>D</b>	<b>Handelsschulden en andere kortlopende schulden</b>			23.903	17.707
	<i>a. Exit taks</i>			529	-9
	<i>b. Andere</i>			23.374	17.717
	<i>Leveranciers</i>			15.987	13.492
	<i>Huurders</i>			4.893	2.328
	<i>Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>			2.494	1.897
<b>E</b>	<b>Andere kortlopende verplichtingen</b>			28.005	26.436
	<i>Andere</i>			28.005	26.436
<b>F</b>	<b>Overlopende rekeningen</b>			6.410	8.745
	<i>Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten</i>			1.685	2.368
	<i>Gelopen, niet vervallen intresten en andere kosten</i>			1.801	2.027
	<i>Andere</i>			2.924	4.349
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>				<b>2.402.409</b>	<b>2.076.446</b>



## 5.4 GECONSOLIDEERD MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

Cijfers in duizenden EUR

	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Minderheidsbelangen	Eigen vermogen
<b>Balans op 1 januari 2021</b>	<b>375.441</b>	<b>338.064</b>	<b>-30.310</b>	<b>-42.001</b>	<b>18.309</b>	<b>659.503</b>
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				20.665	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 kapitaalverhoging	-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
<b>Balans per 30 juni 2021</b>	<b>451.209</b>	<b>437.292</b>	<b>-99.513</b>	<b>20.666</b>	<b>18.574</b>	<b>828.228</b>
<b>Balans op 1 januari 2022</b>	<b>494.772</b>	<b>508.008</b>	<b>-99.519</b>	<b>81.175</b>	<b>19.416</b>	<b>1.003.852</b>
Netto resultaatverwerking 2021			26.019	-26.019		0
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves				0		0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves				201.463	1.755	203.218
Resultaat van de periode						0
Andere elementen erkend in het globaal resultaat						0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen						0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			11.671	-11.671		0
Uitgifte van nieuwe aandelen	10.965					10.965
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	-121					-121
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalverhoging						0
Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies	-6.825	6.825				0
Dividenden				-35.488	-97	-35.585
Overige Reserves			8.290	-7.997	-178	115
<b>Balans per 30 juni 2022</b>	<b>498.791</b>	<b>514.833</b>	<b>-53.539</b>	<b>201.463</b>	<b>20.897</b>	<b>1.182.444</b>

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
<b>Balans op 1 januari 2021</b>	<b>43.861</b>	<b>-25.292</b>	<b>-15.467</b>	<b>-1.962</b>	<b>0</b>	<b>-31.449</b>	<b>-30.309</b>
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							0
Andere elementen erkend in het globaal resultaat							0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen							0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			-9.042			9.042	0
Uitgifte van nieuwe aandelen							0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura							0
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging							0
Dividenden						-26.757	-26.757
Andere						-673	-673
<b>Balans per 30 juni 2021</b>	<b>-2.018</b>	<b>-34.439</b>	<b>-24.509</b>	<b>-3.494</b>	<b>0</b>	<b>-35.052</b>	<b>-99.512</b>
<b>Balans op 1 januari 2022</b>	<b>-2.018</b>	<b>-34.439</b>	<b>-24.509</b>	<b>-3.494</b>	<b>0</b>	<b>-35.059</b>	<b>-99.519</b>
Netto resultaatverwerking						78.068	78.068
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves	26.316	-297		-3.911		-22.108	0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves							0
Andere elementen erkend in het globaal resultaat							0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen							0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			11.671			-11.671	0
Uitgifte van nieuwe aandelen							0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura							0
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging							0
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen							0
Dividenden						-35.585	-35.585
Andere						3.497	3.497
<b>Balans per 30 juni 2022</b>	<b>24.298</b>	<b>-34.736</b>	<b>-12.838</b>	<b>-7.405</b>	<b>0</b>	<b>-22.858</b>	<b>-53.539</b>



## 5.5 GECONSOLIDEERD VERKORT KASSTROOMOVERZICHT

in duizenden EUR	30/06/2022	30/06/2021
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR</b>	<b>10.849</b>	<b>9.911</b>
<b>1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>	<b>-41.890</b>	<b>4.305</b>
Kasstroom m.b.t. de exploitatie	21.977	15.184
Operationeel resultaat	31.978	23.224
Betaalde interesten	-8.348	-7.322
Ontvangen interesten	0	0
Andere	0	0
Betaalde vennootschapsbelastingen	-1.652	-718
<b>Niet-kas elementen die worden toegevoegd/afgetrokken van het resultaat</b>	<b>-33.451</b>	<b>2.605</b>
* Afschrijvingen en waardeverminderingen	196	99
Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële & immateriële activa		
* Andere niet-kas elementen	-33.647	2.506
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		
Andere niet-kas elementen	-33.647	2.506
<b>Variaties in de behoefte van het werkkapitaal:</b>	<b>-30.416</b>	<b>-13.484</b>
* Beweging van activa:	-17.578	-8.536
* Beweging van verplichtingen:	-12.838	-4.948
<b>2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-105.151</b>	<b>-39.726</b>
Aanschaffing van Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-102.172	-35.748
Verkoop Vastgoedbeleggingen		
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen	-1.078	-4.277
Verkoop aandelen vastgoedvennootschappen		
Aanschaffing van andere materiële activa	-1.634	-7
Aanschaffing van langlopende financiële vast activa	-267	
Ontvangsten uit Handelsvorderingen en andere langlopende activa	0	306
Activa bestemd voor verkoop	0	0
<b>3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>147.415</b>	<b>31.255</b>
* Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden		
Toename van de financiële schulden	141.675	162.752
Afname van de financiële schulden	-4.500	-280.000
Terugbetaling van aandeelhoudersleningen	0	0
* Verandering in andere verplichtingen		
Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen	33.500	
Toename (+) / Afname (-) in andere schulden		
Toename minderheidsbelangen	1.481	265
* Verandering in eigen vermogen		
Toename (+) / Afname (-) in kapitaal/uitgiftepremies	0	
Andere	0	174.994
Kosten voor uitgifte van aandelen	-122	
Dividend van het vorige boekjaar (-)	-24.619	-26.757
Toename cash n.a.v. fusie/acquisities	0	30
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE</b>	<b>11.224</b>	<b>5.774</b>

## 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 2022 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 2021. Xior heeft tijdens het eerste halfjaar 2022 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 2021.

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

Per 30 juni 2022 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.

Cijfers in duizenden EUR	30/06/2022							Niet toegewezen bedragen	Totaal
	België		Nederland		Iberia				
	Studenten	Andere	Studenten	Andere	Studenten	Andere			
<b>Netto huurresultaat</b>	12.191	2.109	20.967	2.234	12.281	0		<b>49.782</b>	
<b>Vastgoedresultaat</b>							46.878	<b>46.878</b>	
Vastgoedkosten							-9.424	-9.424	
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>								<b>37.453</b>	
Algemene kosten							-5.487	-5.487	
Andere operationele kosten en opbrengsten							11	11	
<b>Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille</b>								<b>31.978</b>	
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen							0	0	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	19.596	225	105.479	-10	21.182	0		146.472	
Ander portefeuilleresultaat	-378	0	0	0	-411			-789	
<b>Operationeel resultaat</b>								<b>177.661</b>	
Financieel resultaat							41.919	41.919	
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures							263	263	
<b>Resultaat voor belastingen</b>								<b>219.843</b>	
Belastingen							-16.625	-16.625	
<b>Netto resultaat</b>								<b>203.218</b>	
<b>EPRA winst</b>							25.324	<b>25.324</b>	
<b>Resultaat van de portefeuille</b>	<b>19.218</b>	<b>225</b>	<b>105.479</b>	<b>-10</b>	<b>20.771</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>145.683</b>	

Cijfers in duizenden EUR	30/06/2022							Niet toegewezen bedragen	Totaal
	België		Nederland		Iberia				
	Studenten	Andere	Studenten	Andere	Studenten	Andere			
<b>Totaal Activa</b>	599.481	10.429	1.123.634	77.933	403.719		187.212	<b>2.402.409</b>	
Vastgoedbeleggingen	599.481	10.429	1.123.634	77.933	403.719			2.215.197	
Andere activa							187.212	187.212	
<b>Totaal passiva en eigen vermogen</b>							2.402.409	<b>2.402.409</b>	
Eigen vermogen							1.182.444	1.182.444	
Verplichtingen							1.219.965	1.219.965	

Cijfers in duizenden EUR	Per 30/06/2021							Niet toegewezen bedragen	Totaal
	België		Nederland		Iberia				
	Studenten	Andere	Studenten	Andere	Studenten	Andere			
<b>Netto huurresultaat</b>	7.870	1.010	17.892	3.085	5.257	39		<b>35.153</b>	
<b>Vastgoedresultaat</b>							-1.246	<b>33.907</b>	
Vastgoedkosten							-7.290	-7.290	
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>								<b>26.618</b>	
Algemene kosten							-3.478	-3.478	
Andere operationele kosten en opbrengsten							84	84	
<b>Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille</b>								<b>23.224</b>	
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen							0	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	
<b>Operationeel resultaat</b>								<b>20.548</b>	
Financieel resultaat							2.252	2.252	
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures								174	
<b>Resultaat voor belastingen</b>								<b>22.974</b>	
Belastingen							-1.842	-1.842	
<b>Netto resultaat</b>								<b>21.132</b>	
<b>EPRA winst</b>							17.510	<b>17.510</b>	
<b>Resultaat van de portefeuille</b>	<b>-5.289</b>	<b>-10</b>	<b>1.398</b>	<b>-50</b>	<b>1.275</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2.676</b>	

Cijfers in duizenden EUR	Per 31/12/2021							Niet toegewezen bedragen	Totaal
	België		Nederland		Iberia				
	Studenten	Andere	Studenten	Andere	Studenten	Andere			
<b>Totaal Activa</b>	574.126	18.767	1.013.422	2.060	358.683	0	109.388	<b>2.076.446</b>	
Vastgoedbeleggingen	574.126	18.767	1.013.422	2.060	358.683	0		1.967.058	
Andere activa							109.388	109.388	
<b>Totaal passiva en eigen vermogen</b>							2.076.446	<b>2.076.446</b>	
Eigen vermogen							1.003.852	1.003.852	
Verplichtingen							1.072.594	1.072.594	



## 5.8 ALTERNATIEVE PRESTATIE INDICATOREN (APM'S)

APM benaming	Definitie	Gebruik
<b>EPRA winst</b>	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.
<b>EPRA winst na correctie voor IFRIC 21</b>	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.
<b>Resultaat van de portefeuille</b>	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.
<b>Gemiddelde interestvoet</b>	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.
<b>Gemiddelde interestvoet excl. IRS interestkosten</b>	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.
<b>Gemiddelde financieringskost</b>	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.
<b>Gemiddelde financieringskost excl. IRS interestkosten</b>	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.
<b>EPRA winst per aandeel</b>	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.

<b>EPRA winst per aandeel na correctie IFRIC 21</b>	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.
<b>EPRA NAW</b>	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.
<b>EPRA NNAW</b>	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.
<b>EPRA Net Reinstatement Value (NRV)</b>	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.
<b>EPRA Net Tangible Asset (NTA)</b>	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.
<b>EPRA Net Disposal Value (NDV)</b>	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.
<b>EPRA Kost Ratio (incl. leegstandskosten)</b>	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.
<b>EPRA Kost Ratio (excl. leegstandskosten)</b>	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.

## Alternatieve Prestatie Indicatoren (APM's): reconciliatietabellen

EPRA winst	30/06/2022	30/06/2021
Nettoresultaat	203.218	21.132
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-146.472	-2.562
Ander portefeuilleresultaat	789	5.238
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-47.441	-6.838
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	15.230	540
<b>EPRA winst</b>	<b>25.324</b>	<b>17.510</b>
<b>EPRA winst - deel van de groep</b>	<b>24.680</b>	<b>17.208</b>

EPRA winst na correctie IFRIC 21	30/06/2022	30/06/2021
Nettoresultaat	203.218	21.132
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-146.472	-2.562
Ander portefeuilleresultaat	789	5.238
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-47.441	-6.838
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	15.230	540
<b>EPRA winst</b>	<b>25.324</b>	<b>17.510</b>
Impact IFRIC 21	2.056	1.557
<b>EPRA winst na correctie IFRIC 21</b>	<b>27.380</b>	<b>19.067</b>
<b>EPRA winst na correctie IFRIC 21 - deel van de groep</b>	<b>26.736</b>	<b>18.765</b>

Resultaat van de portefeuille	30/06/2022	30/06/2021
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	146.472	2.562
Ander portefeuilleresultaat	-789	-5.238
<b>Resultaat van de portefeuille</b>	<b>145.683</b>	<b>-2.676</b>

Gemiddelde interestvoet	30/06/2022	30/06/2021
Nominale interestlasten op leningen	2.950	2.144
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1.677	1.599
Geactiveerde interesten	2.667	2.541
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	1.015.467	767.353
<b>Gemiddelde interestvoet</b>	<b>1,44%</b>	<b>1,64%</b>
<b>Gemiddelde interestvoet excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>	<b>1,11%</b>	<b>1,22%</b>

Gemiddelde financieringskost	30/06/2022	30/06/2021
Nominale interestlasten op leningen	2.950	2.144
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1.677	1.599
Geactiveerde interesten	2.667	2.541
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	202	216
Bankkosten en andere commissies	1.104	747
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	1.015.467	767.353
<b>Gemiddelde financieringskost</b>	<b>1,69%</b>	<b>1,89%</b>
<b>Gemiddelde financieringskost excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>	<b>1,36%</b>	<b>1,47%</b>

EPRA winst per aandeel	30/06/2022	30/06/2021
Nettoresultaat	203.218	21.132
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-146.472	-2.562
Ander portefeuilleresultaat	789	5.238
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-47.441	-6.838
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	15.230	540
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	28.011.322	23.683.028
<b>EPRA winst per aandeel</b>	<b>0,90</b>	<b>0,74</b>
Impact IFRIC 21	2.056	1.557
<b>EPRA winst per aandeel na correctie IFRIC 21</b>	<b>0,98</b>	<b>0,81</b>
<b>EPRA winst per aandeel na correctie IFRIC 21 - deel van de groep</b>	<b>0,95</b>	<b>0,79</b>

EPRA kost ratio	30/06/2022	30/06/2021
Algemene kosten	5.487	3.478
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	450	126
Vastgoedkosten	9.424	7.290
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)	15.361	10.894
Leegstandskosten	306	343
EPRA kosten (excl. leegstandskosten)	15.055	10.551
Bruto huurinkomsten	50.232	35.279
<b>EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)</b>	<b>30,6%</b>	<b>30,9%</b>
<b>EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)</b>	<b>30,0%</b>	<b>29,9%</b>
Impact IFRIC 21	2.056	1.557
<b>EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten) na correctie IFRIC 21</b>	<b>26,5%</b>	<b>26,5%</b>
<b>EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten) na correctie IFRIC 21</b>	<b>25,9%</b>	<b>25,5%</b>



Per 30/06/2022	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAW	EPRA NNAW
IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen	1.161.548	1.161.548	1.161.548	1.161.548	1.161.548
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	20.897	20.897
<b>IN MINDERING</b>					
Uitgestelde belastingen in relatie tot FV winsten op IP	71.317	71.317	XXXXXXXXXX	71.317	XXXXXXXXXX
FV van de financiële instrumenten	-35.546	-35.546	XXXXXXXXXX	-35.546	XXXXXXXXXX
Immateriële vaste Activa per IFRS BS	XXXXXXXXXX	619	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<b>TOEVOEGEN</b>					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	24.002	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Belastingen op overdracht van onroerende goederen	132.624	nvt	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<b>NAV</b>	<b>1.329.943</b>	<b>1.196.700</b>	<b>1.185.550</b>	<b>1.218.216</b>	<b>1.182.445</b>
Volledig verwaterd aantal aandelen	28.011.322	28.011.322	28.011.322	28.011.322	28.011.322
<b>NAV per aandeel</b>	<b>47,48</b>	<b>42,72</b>	<b>42,32</b>	<b>43,49</b>	<b>42,21</b>
<b>NAV per aandeel - deel van de groep</b>	<b>47,48</b>	<b>42,72</b>	<b>42,32</b>	<b>42,74</b>	<b>41,47</b>

Aanvullende uitgestelde belasting toelichting indien gekozen wordt voor optie (i) of (ii)	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.	2.215.197	100	100
Portefeuille die onderworpen is aan een gedeeltelijke uitgestelde belasting en aan fiscale structurering	0	0	0

Per 31/12/2021	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAW	EPRA NNAW
IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen	984.436	984.436	984.436	984.436	984.436
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	19.416	19.416
<b>IN MINDERING</b>					
Uitgestelde belastingen in relatie tot FV winsten op IP	56.186	56.186	XXXXXXXXXX	56.186	XXXXXXXXXX
FV van de financiële instrumenten	13.023	13.023	XXXXXXXXXX	13.023	XXXXXXXXXX
Immateriële vaste Activa per IFRS BS	XXXXXXXXXX	297	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<b>TOEVOEGEN</b>					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	-7.584	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Belastingen op overdracht van onroerende goederen	112.273	nvt	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<b>NAV</b>	<b>1.165.918</b>	<b>1.053.348</b>	<b>976.852</b>	<b>1.073.061</b>	<b>1.003.852</b>
Volledig verwaterd aantal aandelen	27.781.301	27.781.301	27.781.301	27.781.301	27.781.301
<b>NAV per aandeel</b>	<b>41,97</b>	<b>37,92</b>	<b>35,16</b>	<b>38,63</b>	<b>36,13</b>
<b>NAV per aandeel - deel van de groep</b>	<b>41,97</b>	<b>37,92</b>	<b>35,16</b>	<b>37,93</b>	<b>35,44</b>

Aanvullende uitgestelde belasting toelichting indien gekozen wordt voor optie (i) of (ii)	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.	1.967.056	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	30/06/2022	30/06/2021
(+) Huurinkomsten	50.232	35.279
- Huur	48.211	33.834
- Gegarandeerde inkomsten	2.198	1.684
- Huurkortingen	-177	-239
(+) Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	-450	-126
<b>Netto huurresultaat</b>	<b>49.782</b>	<b>35.153</b>
(+) Recuperatie van vastgoedkosten		
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	10.632	6.770
(-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-13.654	-7.995
(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	118	-21
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>46.878</b>	<b>33.907</b>

De met verhuur verbonden kosten bevatten geboekte waardeverminderingen op huurvorderingen.

Gegarandeerde inkomsten per 30/06/2022 bevatten de huurgaranties gegeven door de verkopers bij acquisitie in 2020 en 2021. Deze huurgaranties hebben een looptijd van 1 à 2 jaar en dekken de leegstaande units.

Cijfers in duizenden EUR	30/06/2022	30/06/2021
<b>Overzicht van de toekomstig potentieel te vervallen huurinkomsten</b>		
Binnen één jaar	41.691	30.737
Tussen één en vijf jaar	1.539	1.549
Meer dan vijf jaar	4.981	1.548
<b>Totaal</b>	<b>48.211</b>	<b>33.834</b>

Bovenstaande tabel geeft weer hoeveel van de huurinkomsten die in het eerste halfjaar van 2022 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 studentenuits. 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 olijsting van de voornaamste huur-en garantiecontracten die Xior heeft afgesloten met universiteiten of hogescholen:

Universiteit	Plaats	Eind datum
<b>HUURCONTRACT</b>		
Saxion Hogescholen	Enschede	31/07/2026
Saxion Hogescholen	Enschede	31/08/2027
Saxion Hogescholen	Enschede	28/02/2029
Saxion Hogescholen	Enschede	30/04/2023
Saxion Hogescholen	Enschede	31/08/2027
Universiteit Maastricht	Maastricht	
Universiteit Maastricht	Maastricht	2021/2031
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
Hogeschool PXL	Hasselt	31/08/2023
Hogeschool PXL	Hasselt	31/08/2023
Hogelschool PXL	Hasselt	28/02/2030
Amro Estudiantes	Malaga	31/08/2023
Brik	Brussel	15/05/2030
Brik	Brussel	15/05/2029
Université St Louis	Brussel	14/09/2026
Université St Louis	Brussel	14/09/2026

GARANTIECONTRACT	Plaats	Eind datum
Vrije Universiteit (VU)	Amsterdam	31/08/2023
Hogeschool Zuyd	Maastricht	31/07/2023
Hogeschool Zuyd	Maastricht	31/07/2023
Rotterdam School of Management (RSM)	Rotterdam	31/12/2022
Hogeschool Utrecht	Utrecht	31/03/2023
Navitas	Enschede	31/05/2024
Universiteit Twente	Enschede	27/07/2023

SAMENWERKING	Plaats	Eind datum
KUL	Leuven	14/09/2041
Technische Universiteit Delft	Delft	31/07/2023
Universiteit Leiden	Leiden	
Erasmus Universiteit	Rotterdam	31/08/2025
Universiteit Utrecht	Utrecht	31/07/2023
Universiteit Utrecht	Utrecht	31/07/2023



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	30/06/2022	30/06/2021
(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
(+/-) Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	146.472	2.562
- Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	149.000	4.916
- Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.528	-2.354
- 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	-789	-5.238
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>145.683</b>	<b>-2.676</b>

Gedurende de eerste helft van 2022 werd er vastgoed verworven door middel van aandelenovernames.

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

de conventionele waarde van de aandelen, verwerkt in de resultatenrekening als "ander portefeuilleresultaat". Dit "ander portefeuilleresultaat" betreft bedragen die voortvloeien uit de toepassing van consolidatieprincipes en fusie verrichtingen 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 2022 en 30 juni 2022 werd geboekt onder negatieve of positieve variatie op vastgoedbeleggingen.

## 5.9.3

### FINANCIËEL RESULTAAT

Cijfers in duizenden EUR	30/06/2022	30/06/2021
<b>(+) Financiële opbrengsten</b>	<b>676</b>	<b>296</b>
<b>(-) Netto interestkosten</b>	<b>-4.831</b>	<b>-3.960</b>
- Nominale interestlasten op leningen	-2.950	-2.144
- Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-202	-216
- Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-1.677	-1.599
<b>(-) Andere financiële kosten</b>	<b>-1.104</b>	<b>-747</b>
- Bankkosten en andere commissies	-917	-595
- Andere	-187	-152
<b>(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva</b>		
- Marktwaarde Interest Rate Swaps	47.178	6.664
- Aandeel in het resultaat van joint ventures	263	174
<b>Financieel resultaat</b>	<b>42.182</b>	<b>2.427</b>

De gemiddelde interestvoet<sup>16</sup> bedraagt 1,44% (1,11% zonder afdekkingsinstrumenten) per 30 juni 2022 en bedroeg 1,64% per 30 juni 2021. De gemiddelde financieringskost<sup>16</sup> bedraagt 1,69% per 30 juni 2022 t.o.v. 1,89% per 30 juni 2021.

De Vennootschap is onderhevig aan schommelingen in de interestvoeten, vermits het merendeel van de lange termijnverplichtingen werden aangegaan aan variabele interestvoeten. Een stijging van de interestvoet kan dus een stijging van de interestlasten veroorzaken. Bovendien is Xior in belangrijke mate beschermd tegen een stijgend renteklimaat

door de langetermijn indekking van haar bestaande schuldpositie, waarbij per 30 juni 2022 87% van de opgenomen financieringen zijn ingedekt voor een looptijd van 5,7 jaar. Vermits deze indekkingen niet op het niveau van de individuele financieringen gebeuren maar voor een langere looptijd dan de onderliggende leningen, heeft het op verval dag komen van individuele financieringen geen bijkomend interestrisico tot gevolg.

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

<sup>16</sup> Voor de berekening van de APM's wordt er verwezen naar Hoofdstuk 5.8 van dit Halfjaarverslag.

## 5.9.4

## VASTGOEDBELEGGINGEN

Cijfers in duizenden EUR			
Investingstabel	vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	Totaal
<b>Saldo per 31/12/2020</b>	<b>1.410.782</b>	<b>144.998</b>	<b>1.555.779</b>
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	232.349	5.870	238.219
Verdere investering in capex	30.059	49.608	79.667
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	25.136	0	25.136
Verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Geactiveerde interestlasten	3.004	1.652	4.656
Variatie in de reële waarde	66.508	-2.910	63.598
Transfer van/naar	49.759	-49.759	0
<b>Saldo per 31/12/2021</b>	<b>1.817.597</b>	<b>149.459</b>	<b>1.967.056</b>
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	23.000	3.100	26.100
Verdere investering in capex	6.563	69.560	76.123
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	466	5.492	5.958
Verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Geactiveerde interestlasten	922	1.744	2.666
Variatie in de reële waarde	146.472	0	146.472
Transfer van/naar	0	0	0
Transfer naar vastgoed voor eigen gebruik	-9.179	0	-9.179
<b>Saldo per 30/06/2022</b>	<b>1.985.841</b>	<b>229.355</b>	<b>2.215.197</b>

## 5.9.5

## KAPITAAL

Cijfers in EUR							
		Vroeger kapitaal (EUR)	Kapitaalverhoging (EUR)	Nieuw kapitaal (EUR)	Vroeger aantal aandelen	Nieuw aantal aandelen	Fractiewaarde (EUR)
<b>Evolutie kapitaal</b>							
<b>Datum</b>	<b>Verrichting</b>						
10/03/2014	Oprichting vennootschap		20.000,00	20.000,00		200	100,00
23/09/2015	Kapitaalverhoging	20.000,00	1.230.000,00	1.250.000,00	200	12.500	100,00
23/11/2015	Aandelensplitsing	1.250.000,00		1.250.000,00	12.500	42.500	29,41
11/12/2015	Zusterfusies	1.250.000,00	23.328.937,02	24.578.937,02	42.500	975.653	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	1.105.923	25,17
11/12/2015	Overnamefusies	27.835.720,03	3.696.060,08	31.531.780,11	1.105.923	1.253.764	25,15
11/12/2015	Kapitaalverhoging beneden fractiewaarde bij wijze van inbreng in geld voor de uitgifte van nieuwe aandelen	31.531.780,11	58.710.898,28	90.242.678,39	1.253.764	4.626.780	19,50
11/12/2015	Kapitaalvermindering tot het aanleggen van een reserve tot dekking van voorzienbare verliezen	90.242.678,39	-6.960.638,39	83.282.040,00	4.626.780	4.626.780	18,00
1/03/2016	Fusie met Devimmo	83.282.040,00	4.151.826,00	87.433.866,00	4.626.780	4.857.437	18,00
1/08/2016	Fusie met CPG	87.433.866,00	1.320.948,00	88.754.814,00	4.857.437	4.930.823	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	5.270.501	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	5.418.833	18,00
22/06/2017	Kapitaalverhoging	97.538.994,00	48.769.488,00	146.308.482,00	5.418.833	8.128.249	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	8.645.877	18,00
12/06/2018	Kapitaalverhoging	155.625.786,00	77.812.884,00	233.438.670,00	8.645.877	12.968.815	18,00
12/12/2018	Inbreng in natura All-In Annadal B.V.	233.438.670,00	14.400.000,00	247.838.670,00	12.968.815	13.768.815	18,00
4/06/2019	Keuzedividend	247.838.670,00	2.702.574,00	250.541.244,00	13.768.815	13.918.958	18,00
13/06/2019	Inbreng in natura Stratos KvK N.V.	250.541.244,00	7.756.002,00	258.297.246,00	13.918.958	14.349.847	18,00
27/10/2019	Kapitaalverhoging	258.297.246,00	86.099.076,00	344.396.322,00	14.349.847	19.133.129	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	19.295.291	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	19.952.830	18,00
25/11/2020	Kapitaalverhoging	359.150.940,00	19.684.998,00	378.835.938,00	19.952.830	21.046.441	18,00
9/03/2021	Kapitaalverhoging	378.835.938,00	75.767.184,00	454.603.122,00	21.046.441	25.255.729	18,00
7/12/2021	Kapitaalverhoging	454.603.122,00	45.460.296,00	500.063.418,00	25.255.729	27.781.301	18,00
7/06/2022	Keuzedividend	500.063.418,00	4.140.378,00	504.203.796,00	27.781.301,00	28.011.322	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 N.V.	10.241
27/10/2019	Kapitaalverhoging	115.582
18/06/2020	Kapitaalverhoging door inbreng in natura	4.581
7/10/2020	Inbreng in natura Patrimonia Couronne - Franck NV	22.047
25/11/2020	Kapitaalverhoging	34.996
9/03/2021	Kapitaalverhoging	99.227
7/12/2021	Kapitaalverhoging	70.716
7/06/2022	Keuzedividend	6.825
<b>Totaal uitgiftepremies per 30/06/2022</b>		<b>514.833</b>
<b>Onbeschikbare uitgiftepremies</b>		<b>305.273</b>
<b>Beschikbare uitgiftepremies</b>		<b>209.560</b>

**5.9.6****RESULTAAT PER AANDEEL**

	30/06/2022	30/06/2021
Aantal gewone aandelen in omloop	28.011.322	25.255.729
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	28.011.322	23.683.028
Nettowinst per gewoon aandeel (in EUR)	7,25	0,89
Verwaterde nettowinst per gewoon aandeel (in EUR)	7,25	0,89
<b>EPRA winst per aandeel (in EUR)</b>	<b>0,90</b>	<b>0,74</b>
<b>EPRA winst per aandeel (in EUR) na correctie voor IFRIC 21</b>	<b>0,98</b>	<b>0,81</b>
<b>EPRA winst per aandeel (in EUR) deel van de groep</b>	<b>0,88</b>	<b>0,73</b>
<b>EPRA winst per aandeel (in EUR) na correctie voor IFRIC 21 -deel van de groep</b>	<b>0,95</b>	<b>0,79</b>

**5.9.7****FINANCIËLE SCHULDEN**

Cijfers in duizenden EUR	30/06/2022	31/12/2021
<b>Langlopende financiële schulden</b>		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rentevoet	946.890	747.038
Kosten opname leningen	-2.169	-1.930
<b>Totaal</b>	<b>944.721<sup>17</sup></b>	<b>745.108<sup>17</sup></b>

Cijfers in duizenden EUR	30/06/2022	31/12/2021
<b>Langlopende financiële schulden (excl. interesten)</b>		
<b>Opdeling volgens de maturiteit</b>		
Tussen één en twee jaar	101.000	199.512
Tussen twee en vijf jaar	406.391	290.981
Meer dan vijf jaar	439.499	256.546
<b>Totaal</b>	<b>946.890</b>	<b>747.038</b>

Cijfers in duizenden EUR	30/06/2022	31/12/2021
<b>Niet opgenomen kredieten</b>		
Vervallende binnen het jaar	0	0
Vervallende na één jaar	317.000	366.000
<b>Totaal</b>	<b>317.000</b>	<b>366.000</b>

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 478.757 KEUR aan financieringen ingedekt via IRS-contracten. Dit betekent dat 46% van alle uitstaande

financieringen zijn ingedekt via IRS-contracten. Deze IRS contracten zijn niet 1 op 1 gelinkt aan een specifieke lening (geen perfecte hedging). Xior doet aan macro-hedging. De gemiddelde looptijd van deze IRS'en bedraagt 5,7 jaar per 30 juni 2022. Anderzijds zijn er ook leningen met een vaste rentevoet voor 435.000 KEUR. In totaal zijn 87% van alle uitstaande financiering ingedekt hetzij via IRS-contracten, hetzij via een vaste rentevoet. Hierdoor is Xior in belangrijke mate beschermd tegen een stijgend renteklimaat.

<sup>17</sup> Dit bedrag is exclusief de financiële leasingverplichtingen (5.146 KEUR).

Cijfers in duizenden EUR	30/06/2022	31/12/2021
<b>Inschatting toekomstige interestlasten</b>		
Binnen één jaar	13.444	11.653
Tussen één en vijf jaar	38.169	35.290
Meer dan vijf jaar	30.761	24.484
<b>Totaal</b>	<b>82.374</b>	<b>71.427</b>

Cijfers in duizenden EUR	30/06/2022	31/12/2021
<b>Liquiditeitsverplichting op vervaldagen verbonden aan de indekkingsinstrumenten</b>		
Binnen één jaar	2.479	2.485
Tussen één en vijf jaar	10.041	9.554
Meer dan vijf jaar	4.561	4.957
<b>Totaal</b>	<b>17.082</b>	<b>16.996</b>

Bij de inschatting van de interestlasten is rekening gehouden met de schuldpositie per 30 juni 2022.

## 5.9.8

### ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE ACTIVA

De andere langlopende financiële activa bedragen 35.546 KEUR per 30 juni 2022 en hebben betrekking op de marktwaarde per 30 juni 2022 van de uitstaande interest rate swap (IRS) overeenkomsten.

Per 31 december 2021 was de waarde van deze interest rate swaps negatief, maar de waarde is positief geworden per 30 juni 2022.

30/06/2022					
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	2.795.403
Interest Rate Swap	2	52.000.000	0,397	31/12/2030	6.912.248
Interest Rate Swap	2	18.000.000	0,59	30/12/2024	361.383
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,7	1/04/2025	463.976
Interest Rate Swap	2	12.500.000	0,09	30/09/2026	817.791
Interest Rate Swap	2	12.500.000	0,14	28/09/2029	1.557.073
Interest Rate Swap	2	43.000.000	0,391	31/12/2029	3.421.775
Interest Rate Swap	2	23.375.000	0,785	7/02/2029	1.145.001
Interest Rate Swap	2	686.000	0,074	30/09/2026	43.064
Interest Rate Swap	2	6.615.000	0,074	30/09/2026	415.258
Interest Rate Swap	2	7.105.000	0,074	30/09/2026	446.018
Interest Rate Swap	2	7.080.500	0,074	30/09/2026	444.480
Interest Rate Swap	2	3.895.500	0,074	30/09/2026	244.541
Interest Rate Swap	2	30.000.000	0,413	9/08/2029	3.044.288
Interest Rate Swap	2	48.000.000	0,416	9/11/2027	3.339.630
Interest Rate Swap	2	22.000.000	0,9765	30/06/2028	1.093.339
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,185	11/12/2028	2.375.097
Interest Rate Swap	2	25.000.000	1,01	31/12/2029	1.505.233
Interest Rate Swap	2	25.000.000	1,1225	31/12/2030	1.620.966
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,895	30/06/2027	791.030
Interest Rate Swap	2	32.500.000	0,195	24/06/2025	1.279.740
Interest Rate Swap	2	32.500.000	0,195	24/06/2025	1.279.740
Floor	2	15.000.000		30/04/2024	28.147
Floor	2	20.000.000		30/09/2023	14.672
Floor	2	20.000.000		31/03/2023	12.744
Floor	2	10.000.000		31/03/2024	10.017
Floor	2	10.000.000		31/01/2023	14.254
Floor	2	10.000.000		11/12/2023	10.196
Floor	2	10.000.000		31/05/2023	11.163
Floor	2	15.000.000		5/05/2023	20.639
Floor	2	25.000.000		31/12/2022	13.634
Floor	2	25.000.000		31/12/2022	13.634
<b>TOTAAL</b>					<b>35.546.172</b>

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



## 5.9.9

## FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Cijfers in duizenden EUR	30/06/2022		31/12/2021		Niveau
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde	
<b>Overzicht van financiële activa en verplichtingen</b>					
<b>Activa</b>					
<b>Financiële vaste activa</b>	<b>68.303</b>	<b>68.303</b>	<b>18.621</b>	<b>18.621</b>	
Financiële vaste activa	644	644	686	686	niveau 2
Handelsvorderingen en andere vaste activa	13.980	13.980	135	135	niveau 2
Uitgestelde belastingen activa	516	516	491	491	niveau 2
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	17.618	17.618	17.309	17.309	niveau 2
Financiële derivaten	35.546	35.546			
<b>Financiële vlottende activa</b>	<b>91.661</b>	<b>91.661</b>	<b>78.851</b>	<b>78.851</b>	
Handelsvorderingen	3.064	3.064	2.693	2.693	niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	77.373	77.373	65.309	65.309	niveau 2
Kas en kasequivalenten	11.224	11.224	10.849	10.849	niveau 1
<b>Totaal financiële activa</b>	<b>159.964</b>	<b>159.964</b>	<b>97.472</b>	<b>97.472</b>	
<b>Verplichtingen</b>					
<b>Langlopende financiële verplichtingen</b>	<b>979.370</b>	<b>955.368</b>	<b>791.454</b>	<b>799.038</b>	
Langlopende financiële verplichtingen	949.802	925.800	750.254	757.838	niveau 2
Financiële derivaten	0	0	13.023	13.023	niveau 2
Andere langlopende verplichtingen	29.568	29.568	28.177	28.177	niveau 2
<b>Kortlopende financiële verplichtingen</b>	<b>156.160</b>	<b>156.160</b>	<b>209.485</b>	<b>209.485</b>	
Kortlopende financiële verplichtingen	104.252	104.252	165.342	165.342	niveau 2
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	23.903	23.903	17.707	17.707	niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	28.005	28.005	26.436	26.436	niveau 2
<b>Totaal financiële verplichtingen</b>	<b>1.135.530</b>	<b>1.111.528</b>	<b>1.000.939</b>	<b>1.008.523</b>	

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

**Reële waarde**

Aangezien de handelsvorderingen en handelsschulden kortlopend zijn, benadert de reële waarde nagenoeg de nominale waarde van deze financiële activa en verplichtingen in kwestie. Xior Student Housing heeft per 30 juni 2022 435.000 KEUR financiële schulden aan vaste interestvoet, de rest van de financiële schulden zijn aan variabele interestvoet. Voor de leningen die aan vaste interestvoet werden afgelost werd de reële waarde berekend, die afwijkt van de boekwaarde. Voor de leningen aan variabele interestvoet, is de reële waarde van deze verplichtingen gelijk aan de boekwaarde. Deze leningen zijn gedeeltelijk ingedekt via IRS-contracten.

## 5.9.10

## TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

Cijfers in duizenden EUR	30/06/2022	30/06/2021
<b>Transacties met verbonden partijen</b>		
Vergoeding management	321	304
Vergoeding onafhankelijke bestuurders	138	122
<b>Totaal</b>	<b>459</b>	<b>427</b>

De verbonden partijen waarmee de Vennootschap handelt zijn haar dochterondernemingen en haar bestuurders en directieleden. De transacties met de dochterondernemingen worden geëlimineerd in de consolidatie.

De vergoeding voor de bestuurders en directieleden is opgenomen in de post "algemene kosten van de vennootschap".

Verder hebben er zich gedurende het eerste halfjaar van 2022 geen transacties voorgedaan met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij de vennootschap worden beschouwd.

## 5.9.11

## GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

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

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

## 5.9.12

## CONSOLIDATIEPERIMETER

Volgende dochterondernemingen maken deel uit van de consolidatieperimeter van Xior Student Housing NV per 30 juni 2022:

Naam	Land	Aandeel in het kapitaal
Stubis BV	België	100
Stratos KVK NV	België	100
XL Fund NV	België	90
Savelkoul NV	België	90
Oaks of Life NV	België	90
Roosevelt BV	België	75**
Xior LBW NV	België	100
Xior Carre NV	België	100
Xior Bonnefanten NV	België	100
Xior Enschede I NV	België	100
Xior Wageningen NV	België	100
Xior Delft NV	België	100
Xior Breda NV	België	100
Xior AGBL NV	België	100
Xior Ommegang NV	België	100
Xior Ruhl NV	België	100
Xior Octopus NV	België	100
Tri-Bis SPRL	België	100
Xior Studio Park Breda NV	België	100
Xior OAM NV	België	100
Xior Tweebakmarkt NV	België	100
Xior Brinktoren NV	België	100
CityZen BV	België	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
Stubis NL IV BV	Nederland	100
Leeuwarden Tesselschadestraat BV	Nederland	100

 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)

Naam	Land	Aandeel in het kapitaal
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 Spain SL	Spanje	100
Terra Directorship SL	Spanje	100
Managua Directorship SLU	Spanje	100
Hubr Student Housing Spain SL	Spanje	25
Student Properties Spain Socimi SA	Spanje	99,99
Hubr Malaga Socimi SA	Spanje	100
Hubr Sevilla Socimi SA	Spanje	100
Collblanc Student Housing SL	Spanje	100

## Joint Venture

Promgranjo SL	Portugal	50
Invest Drève St Pierre NV	België	50
Unidorm SA	Portugal	50
uHub Investments Lumiar S.A	Portugal	25

## 5.9.13

## SCHULDGRAAD

Cijfers in duizenden EUR	30/06/2022	31/12/2021
<b>Geconsolideerde schuldgraad (max 65%)</b>		
Totaal verplichtingen	1.219.965	1.072.593
Aanpassingen	-84.963	-84.677
<b>Totale schulden volgens het KB van 13 juli 2014</b>	<b>1.135.002</b>	<b>987.916</b>
Totaal activa	2.402.409	2.076.446
Aanpassingen	-35.546	0
Totale activa volgens het KB van 13 juli 2014	2.366.863	2.076.446
<b>Schuldgraad (in %)</b>	<b>47,95%</b>	<b>47,58%</b>

## 5.9.14

## RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS

In de loop van 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 en 2021 werden een aantal panden verworven van derde partijen. Voor een aantal van deze panden werd een (gedeeltelijke) huurgarantie verstrekt door de verkopende partij. De duurtijd van deze huurgarantie varieert tussen de 12 en de 36 maanden vanaf overdrachtsdatum. Meer bepaald heeft de vennootschap een huur- of rendementsgarantie gekregen voor het pand aan de Tongerseweg te Maastricht (geëindigd sinds september 2017), Kronehoefstraat te Eindhoven (geëindigd sinds september 2018), Tramsingel 27 te Breda (geëindigd sinds oktober 2017), Willem Dreeslaan in Utrecht, Spoorstraat in Venlo, Kwietheuvel in Venlo, Antonia Veerstraat in Delft (geëindigd sinds september 2018), Waldorpstraat in Den Haag (geëindigd in september 2018), Campus Verbeekstraat in Leiden (geëindigd sinds december 2018), Ariënsplein in Enschede (geëindigd sinds september 2019), Naritaweg in Amsterdam (geëindigd sinds april 2019, Rotsoord in Utrecht (geëindigd sinds augustus 2019, Oudergemlaan in Etterbeek (geëindigd sinds oktober 2018, Tesselschadestraat in Leeuwarden (geëindigd sinds december 2018), Annadal in Maastricht (geëindigd sinds december 2020), Duivendaal in Wageningen (geëindigd sinds 2019), Alma Student (geëindigd sinds oktober 2020), Roxi in Zaventem (geëindigd sinds 2021), Campus Bésos in Barcelona (geëindigd sinds 2021), 365 Rooms in Brussel, 6 en 30 in Antwerpen, Val Benoit in Luik, Katzensprung in Vaals (geëindigd sinds 2021), Uhub São João in Porto (geëindigd sinds 2021), Uhub Benfica in Lissabon (geëindigd sinds 2021), Amro Malaga, Hubr Sevilla en Hubr Malaga.



### 5.9.15

#### VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

#### VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OMTRENT DE BEOORDELING VAN DE TUSSENTIJDSE VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE INFORMATIE VOOR DE PERIODE AFGESLOTEN OP 30 JUNI 2022

##### 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 2022. De raad van bestuur is verantwoordelijk dat deze verkorte tussentijdse geconsolideerde financiële staten zijn opgesteld en gepresenteerd in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid om een besluit te formuleren over deze verkorte tussentijdse geconsolideerde financiële staten op basis van onze beoordeling.

##### Omvang van de beoordeling

Wij hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig de "International Standard on Review Engagements 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity". Een beoordeling van Tussentijdse Financiële Informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen aan hoofdzakelijk financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het toepassen van analytische en andere procedures van beoordeling. De reikwijdte van een beoordeling is substantieel kleiner dan een controle uitgevoerd volgens "International Standards on Auditing" en laat ons bijgevolg niet toe om met zekerheid te stellen dat we kennis hebben van alle belangrijke gegevens die zouden geïdentificeerd zijn indien we een volkomen controle zouden hebben uitgevoerd. Wij brengen dan ook geen controleoordeel tot uitdrukking.

##### Besluit

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

Diegem, 4 augustus 2022

**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 NV<sup>18</sup>, dat, voor zover hen bekend:

- de verkorte tussentijdse financiële staten, opgesteld op basis van grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming met IFRS en in overeenstemming met IAS 34 Tussentijdse Financiële Verslaggeving zoals aanvaard door de Europese Unie, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Xior Student Housing NV en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het tussentijds financieel verslag een getrouwe overzicht geeft van de voornaamste gebeurtenissen die zich tijdens de eerste zes maanden van het lopende boekjaar voordeden, het effect ervan op de verkorte financiële staten, de belangrijkste risicofactoren en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar, evenals de voornaamste transacties tussen de verbonden partijen (alook alle wijzigingen ten opzichte van het meest recente jaarverslag) die in de eerste zes maanden van het lopende boekjaar hebben plaatsgevonden, en hun eventuele uitwerking op de verkorte financiële overzichten indien deze transacties materiële gevolgen hebben gehad voor de financiële positie of resultaten van Xior Student Housing NV.

### 5.9.17

#### TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN

Dit halfjaarverslag bevat vooruitziende informatie, voorspellingen, overtuigingen, opinies en ramingen gemaakt door Xior, met betrekking tot de verwachte toekomstige prestatie van Xior en van de markt waarin zij actief is (vooruitziende verklaringen). Door hun aard impliceren vooruitziende verklaringen inherente risico's, onzekerheden en veronderstellingen, zowel algemeen als specifiek, die gegrond leken op het moment dat ze werden gemaakt, maar die uiteindelijk wel of niet accuraat kunnen blijken en het risico bestaat dat de vooruitziende verklaringen niet zullen worden bereikt. Sommige gebeurtenissen zijn moeilijk te voorspellen en kunnen afhangen van factoren waarop Xior geen vat heeft. Bovendien gelden de vooruitziende verklaringen enkel op de datum van dit Halfjaarverslag. Verklaringen in dit persbericht die gaan over voorbij trends of activiteiten, mogen niet worden beschouwd als een voorstelling dat dergelijke trends of activiteiten in de toekomst zullen blijven duren. Noch Xior, noch diens vertegenwoordigers, functionarissen of adviseurs, garanderen dat de parameters waarop de vooruitziende verklaringen zijn gebaseerd, vrij zijn van fouten, en niemand van hen kan voorstellen, garanderen of voorspellen dat de resultaten die door een dergelijke vooruitziende verklaring worden verwacht, daadwerkelijk worden bereikt. De werkelijke winsten, de financiële situatie, de prestatie of de resultaten van Xior kunnen bijgevolg aanzienlijk verschillen van de informatie vooropgesteld in of geïmpliceerd door vooruitziende verklaringen. Xior wijst nadrukkelijk elke verplichting of waarborg af om vooruitziende verklaringen publiekelijk te actualiseren of te herzien, tenzij wettelijk vereist.

<sup>18</sup> De Raad van Bestuur is samengesteld uit Wilfried Neven, Marieke Bax, Joost Uwents, Wouter De Maeseneire, Colette Dierick, Conny Vandendriessche, Christian Teunissen en Frederik Snauwaert.



“Bij Xior begrijpen we dat we als bedrijf met een snelgroeiend portfolio een grote verantwoordelijkheid hebben op vlak van CO<sub>2</sub> uitstoot. Die verantwoordelijkheid wordt niet uit de weg gegaan.”




Ouderghemlaan  
BRUSSEL



## 06

### IDENTITEITSKAART



<b>Naam:</b>	Xior Student Housing NV 
<b>Statuut:</b>	Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap ('OGVV') naar Belgisch recht
<b>Maatschappelijke Zetel:</b>	Frankrijklei 64-68, 2000 Antwerpen
<b>Tel:</b>	+32 3 257 04 89
<b>E-mail:</b>	info@xior.be
<b>Website:</b>	www.xior.be
<b>RPR:</b>	Antwerpen, Afdeling Antwerpen
<b>BTW:</b>	BE 0547.972.794
<b>Ondernemingsnummer:</b>	0547.972.794
<b>Oprichtingsdatum:</b>	10 maart 2014
<b>Vergunning als OGVV:</b>	24 november 2015
<b>Financiële jaarafsluiting:</b>	31 december
<b>Algemene vergadering:</b>	Derde donderdag van de maand mei (10u00)
<b>Notering:</b>	Euronext Brussels – continuummarkt
<b>ISIN code:</b>	BE0974288202 (XIOR)
<b>Commissaris:</b>	PwC Bedrijfsrevisoren BV – Culliganlaan 5, 1831 Machelen – vertegenwoordigd door de heer Jeroen Bockaert
<b>Financiële dienstverlening:</b>	ING België
<b>Waarderingsdeskundigen:</b>	Stadim, Cushman & Wakefield en CBRE





# XIOR

STUDENT HOUSING

## Xior Student Housing NV

Openbare GVV naar Belgisch recht (BE-REIT)

Frankrijklei 64-68,

2000 Antwerpen

BE 0547.972.794

(RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen)

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



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



Volg ons op LinkedIn



Volg ons op Facebook



Volg ons op Twitter



Volg ons op Instagram