



**HALF
JAARLIJKS
FINANCIËEL
VERSLAG**

Inhoud

1	GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS PER 30 JUNI 2016	5
2	TUSSENTIJD'S BEHEERVERSLAG	9
2.1	Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste halfjaar van 2016	10
2.1.1	Geconsolideerde balans	11
2.1.2	Samenstelling van de schulden	12
2.2	Transacties en verwezenlijkingen	12
2.2.1	Transacties en verwezenlijkingen tijdens de eerste jaarhelft van 2016	12
2.2.2	Transacties en verwezenlijkingen na de eerste jaarhelft van 2016	14
2.3	Vooruitzichten voor de tweede jaarhelft van 2016	15
2.4	Het aandeel XIOR	18
2.4.1	Het aandeel op Euronext Brussels	18
2.4.2	Aandeelhouderschap	21
3	RISICO'S VOOR DE RESTERENDE MAANDEN VAN 2016	23
4	VASTGOEDVERSLAG	27
4.1	Vastgoedmarkt	28
4.2	Vastgoedportefeuille	29
4.2.1	Samenvatting van de portefeuille	29
4.2.2	Beschrijving en spreiding van de vastgoedportefeuille	30
4.2.3	Verslag van de vastgoeddeskundigen Stadim en DTZ per 30 juni 2016	34

5	Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste halfjaar van 2016	37
5.1	Geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening	38
5.2	Overzicht van het totaalresultaat	40
5.3	Verkorte geconsolideerde balans.....	41
5.4	Geconsolideerd mutatie-overzicht van het eigen vermogen.....	44
5.5	Geconsolideerd verkort kasstroomoverzicht	48
5.6	Toelichtingen	49
5.6.1	Grondslagen voor financiële verslaggeving - algemeen	49
5.6.2	Consolidatie.....	50
5.7	Segmentinformatie	50
5.8	Overige bijlagen	52
5.8.1	Vastgoedresultaat.....	52
5.8.2	Resultaat op de portefeuille.....	53
5.8.3	Financieel resultaat.....	54
5.8.4	Vastgoedbeleggingen	55
5.8.5	Kapitaal	56
5.8.6	Financiële schulden	58
5.8.7	Financiële activa en verplichtingen	59
5.8.8	Transacties met verbonden partijen	60
5.8.9	Gebeurtenissen na balansdatum.....	61
5.8.10	Consolidatieperimeter	61
5.8.11	Schuldgraad	62
5.8.12	Rechten en verplichtingen buiten balans.....	62
5.8.13	Verslag van de commissaris	64
5.8.14	Verklaring bij het halfjaarlijks financieel verslag	66
5.8.15	Toekomstgerichte verklaringen.....	66
6	IDENTITEITSKAART	69



Minderbroedersstraat
LEUVEN



01

Geconsolideerde kerncijfers per 30 juni 2016

Het eerste halfjaar van 2016 heeft betrekking op de periode van 1 januari 2016 tot 30 juni 2016.

- De resultaten van het eerste halfjaar zijn als volgt:
 - Nettohuurresultaat van 4.727 KEUR – nettohuurresultaat zal in verhouding nog verder toenemen in kwartaal 3 en kwartaal 4
 - Netto courant resultaat (exclusief portefeuilleresultaat en exclusief impact van de variatie in de Reële Waarde van financiële activa en passiva) bedraagt 1.280 KEUR (1.585 KEUR bij spreiding van de onroerende voorheffing over het ganse boekjaar 2016 – cf. IFRIC 21)
 - Nettoresultaat voor dit eerste halfjaar bedraagt 1.018 KEUR (1.323 KEUR bij spreiding van de onroerende voorheffing voor het ganse boekjaar 2016 – cf. IFRIC 21)
 - Netto courant resultaat per aandeel bedraagt 0,27 EUR (of 0,33 na correctie voor IFRIC 21)
Netto resultaat per aandeel bedraagt 0,21 (of 0,27 na correctie voor IFRIC 21)

Bezettingsgraad: 97,4% per 30 juni 2016 vs 97,8% per 31 december 2015

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Geconsolideerde resultatenrekening	30/06/2016	31/12/2015
Nettohuurresultaat	4.727	563
Vastgoedresultaat	4.413	667
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	2.184	132
Financieel resultaat (excl. IAS39)	-603	-54
Netto courant resultaat ¹	1.280	14
Netto courant resultaat excl impact IFRIC 21	1.585	n.v.t.
Portefeilleresultaat	1.912	-529
Herwaardering financiële instrumenten (niet-effectieve rente-indekking - IAS 39)	-2.173	0
Nettoresultaat (IFRS)	1.018	-514
Nettoresultaat excl. impact IFRIC 21	1.323	nvt

¹Het netto courant resultaat is het nettoresultaat met uitsluiting van het portefeuilleresultaat en de variaties in de Reële Waarde van de niet-effectieve rente-indekkingen

²Dit is exclusief de 573 studentenunits die per 30 juni 2016 nog in aanbouw waren.

Aantal verhuurbare studentenunits	30/06/2016	31/12/2015
Studentenunits ²	1.535	1.462

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Geconsolideerde balans	30/06/2016	31/12/2015
Eigen vermogen	115.166	108.382
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen ³	214.471	194.753
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁴	45,9%	45%

Kerncijfers per aandeel	30/06/2016	31/12/2015
Aantal aandelen	4.857.437	4.626.780
Gewogen gemiddelde aantal aandelen ⁵	4.781.396	nvt
Netto courant resultaat (IFRS, op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen)	0,27	nvt
Netto courant resultaat (op basis van uitstaand aantal aandelen)	0,26	0,0031
Netto courant resultaat per aandeel (excl. IFRIC 21)	0,33	nvt
Resultaat op de portefeuille	0,39	-0,11
Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)	-0,45	nvt
Nettoresultaat per aandeel	0,21	0,0031
Nettoresultaat per aandeel (excl. IFRIC 21)	0,27	nvt
Slotkoers van het aandeel	34,65	26,7
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS)	23,71	23,42

³Reële waarde of "Fair value" van de vastgoedbeleggingen is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, waarvan de mutatierechten zijn afgetrokken. De Reële waarde stemt overeen met de boekwaarde onder IFRS.

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

⁵Aandelen worden meegerekend vanaf het moment van uitgifte.



Frederik Lintsstraat
LEUVEN

02

Tussentijds beheerverslag

2.1

TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATEN OVER HET EERSTE HALFJAAR VAN 2016

Het netto huurresultaat bedraagt 4.727 KEUR in het eerste halfjaar van 2016. In deze Huurinkomsten zijn ook de ontvangen huurgaranties, die werden verstrekt voor een aantal panden, zoals reeds aangekondigd in het prospectus, voor een bedrag van 556 KEUR mee opgenomen.

In het eerste halfjaar van 2016 zijn de Huurinkomsten lager (in vergelijking met de gemiddelde huurinkomsten over het volledige boekjaar 2016) doordat bepaalde panden niet vanaf januari Huurinkomsten genereren en omdat bepaalde panden pas later in het jaar tot het resultaat zullen bijdragen. Dit betreft voornamelijk volgende panden:

- Brusselsepoorstraat 89, Gent: huur sinds 1 februari 2016
- Parkstraat 137, Leuven: huur sinds 1 maart 2016 (ingevolge fusie met Devimmo NV – *zie verder*)
- Diestsestraat 143, Leuven: huur sinds 1 april 2016
- Overwale 42-44⁶, Gent: huur vanaf 1 mei 2016
- Parkstraat 11/Vlamingenstraat 91, Leuven: huur vanaf 1 augustus 2016 (ingevolge fusie met C.P.G. CVBA)
- Universiteitsstraat 13, Gent (Hostel): genereert huur voor het volledige jaar, maar er wordt meer huur verwacht in het 3^e en 4^e kwartaal omwille van de seizoensgebonden activiteit
- Tongerseweg 55 - 57, Maastricht (Carré): genereert huur vanaf 1 september 2016

Volgende acquisities zijn nog gepland voor dit jaar:

- Acquisitie Breda (Tramsingel): huur vanaf 1 oktober 2016
- Acquisitie Kruitmolen/Nieuwbrug (Brussel): huur vanaf december 2016

In totaal zal dit naar verwachting een extra huur genereren van 1.785 KEUR in de tweede jaarhelft. De verbouwing van de Bondgenotenlaan 74 heeft wat vertraging opgelopen, door een vertraging in het vergunningstraject. Bijgevolg zal er voor dit pand slechts huur worden gegenereerd vanaf 2017. Verder zijn er nog enkele panden waarin een aantal kamers gerenoveerd worden, als onderdeel van het reno-

⁶ Dit is het nieuwe, officiële adres van de Campus gelegen aan de Voskenstaan te Gent.

vatieprogramma van de portefeuille.

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg in het eerste halfjaar 97,4%⁷. Op 31 december 2015 bedroeg de bezettingsgraad 97,80%.

Het vastgoedresultaat bedraagt 4.413 KEUR per 30 juni 2016 en het operationeel vastgoedresultaat bedraagt 3.228 KEUR.

Ten gevolge van de toepassing van de boekhoudkundige regel 'IFRIC 21 Heffingen' (die werd ingevoerd vanaf boekjaar 2015) werd in de cijfers per 30 juni 2016 een provisie opgenomen voor het volledige jaar 2016 voor wat betreft onroerende voorheffing op vastgoed en taksen op tweede verblijven. Dit heeft een grotere negatieve impact op het resultaat van het eerste halfjaar (cf. het persbericht m.b.t. de resultaten van het eerste kwartaal van 2016), vermits deze kosten niet gespreid worden over de verschillende kwartalen maar volledig ten laste werden genomen van 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 gedragen, dan zou het resultaat van het eerste halfjaar van 2016 verhogen ten belope van een bedrag van 305 KEUR. In die hypothese zou het netto courant resultaat 1.585 KEUR bedragen.

De algemene kosten bedragen 1.044 KEUR voor het eerste halfjaar en vallen iets hoger uit dan begroot vnl. ten gevolge van de opstart van de GVV-activiteiten en afhandeling van de IPO, waardoor er in het eerste kwartaal en in beperkte mate in het tweede kwartaal meer beroep werd gedaan op externe adviseurs dan wat initieel werd vooropgesteld. Ondertussen zijn deze kosten in de loop van het tweede kwartaal terug genormaliseerd.

Met toepassing van artikel 6 van de GVV-wet verleent Retail Design, een 100% dochter van Xior Student Housing NV, beperkte vastgoeddiensten aan derden.

Het portefeuilleresultaat voor het eerste halfjaar bedraagt 1.912 KEUR.

Het financieel resultaat bedraagt -2.776 KEUR, waarvan -2.173 KEUR gerelateerd is aan de negatieve waarde op afdekkingsinstrumenten.

Het netto courant resultaat bedraagt 1.280 KEUR. Voor de berekening van het netto courant resultaat per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen per 30 juni 2016, zijnde 4.781.396. Het netto courant resultaat per aandeel (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen) bedraagt 0,27 EUR op 30 juni 2016.

Het nettoresultaat bedraagt 1.018 KEUR, en bevat – naast het netto courant resultaat – ook de positieve impact van de variatie in de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille voor een bedrag van 1.912 KEUR en de negatieve impact van de Reële Waarde van financiële activa en passiva voor -2.173 KEUR per 30 juni 2016 (d.i. vnl. de negatieve waarde op de afdekkingsinstrumenten).

2.1.1 GECONSOLIDEERDE BALANS

Op 30 juni 2016 bedraagt de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille, inclusief projectontwikkelingen en andere, 214.471 KEUR ten opzichte van 194.753 KEUR per 31 december 2015. Dit is een stijging van 10,1%. Deze stijging vloeit gedeeltelijk voort uit de fusie met Devimmo NV per 1 maart 2016. Anderzijds is er een verdere toename in de waarde van het project Overwale 42-44⁸ te Gent en zijn er verdere investeringen geweest in projectontwikkelingen.

⁷ Projecten in aanbouw en/of renovatie worden mee in rekening genomen, voor zover er hiervoor een huurgarantie was verstrekt op IPO datum.

⁸ Dit is het nieuwe, officiële adres van de Campus gelegen aan de Voskenstaan te Gent.

Per 30 juni 2016 bestaat de portefeuille uit 49 panden met 2.108 studentenkoten, waarvan 573 units, of 27%, nog in aanbouw waren. Deze zullen vanaf september 2016 operationeel zijn en volledig bijdragen in het huurresultaat. Er wordt verwacht dat de portefeuille tegen eind december zal bestaan uit 2.436 studentenunits, wat een stijging van 67%⁹ vertegenwoordigt tov de portefeuille per 31 december 2015. De waarde van de vastgoedportefeuille zal stijgen naar 253 MEUR tegen jaareinde en verder naar 328 MEUR, met meer dan 3.000 studentenunits, tegen einde 2017, indien alle acquisities die momenteel in de pijplijn zitten gerealiseerd worden. Dit betekent een verdubbeling van de verhuurbare units op 2 jaar tijd.

Op 29 juni 2016 heeft de Vennootschap een onderhandse koopovereenkomst afgesloten voor de acquisitie van een pand in Brussel. We verwijzen hiervoor ook naar *Hoofdstuk 2.2.1.4 van dit Haljaarverslag*. Vermits enkel nog beperkte formaliteiten mbt de aankoop moeten afgehandeld worden, werd deze transactie reeds opgenomen in de cijfers per 30 juni 2016, waarbij er vastgoedbeleggingen (andere) aan overige korte termijn schulden werden opgenomen voor hetzelfde bedrag.

Het eigen vermogen van de groep bedraagt 115.166 KEUR per 30 juni 2016.

De nettoactiefwaarde per aandeel nam toe met 1,24 % op 30 juni 2016 tot 23,71 EUR.

De schuldgraad steeg lichtjes van 45% per 31 december 2015 naar 45,9% per 30 juni 2016, wat voldoende marge laat voor een verdere groei gefinancierd met vreemd vermogen. De beperkte stijging van de schuldgraad is het gevolg van een verdere opname van bestaande bankfinanciering voor de projectontwikkelingen in uitvoering.

2.1.2 SAMENSTELLING VAN DE SCHULDEN

Xior Student Housing NV had voor 80.487 KEUR lange termijn schulden per 30 juni 2016. Deze bestonden uit de opgenomen lange termijn kredietlijnen bij Belfius Bank en bij ING Belgium. Er zijn geen kredieten die binnen een periode van 12 maanden op vervalddag komen. Xior beschikte over 110 MEUR kredietlijnen. Het niet opgenomen gedeelte van de kredietlijnen bedroeg 29.349 KEUR.

Op 30 juni 2016 waren de opgenomen kredietlijnen ten belope van 76.650 KEUR (95%) ingedekt via Interest Rate Swaps.

De totale waarde van de indekkingen was negatief voor een bedrag van 2.173 KEUR door een verdere daling van de interestvoeten na de afsluiting van de indekkingen. Dit bedrag heeft een negatieve invloed op het nettoresultaat per 30 juni 2016.

⁹ Dit vertegenwoordigt een stijging van 59% tov de portefeuille per 30 juni 2016 als de projecten die in aanbouw zijn worden buiten beschouwing gelaten.

2.2 TRANSACTIES EN VERWEZENLIJINGEN

2.2.1 TRANSACTIES EN VERWEZENLIJINGEN TIJDENS DE EERSTE JAARHELFT VAN 2016

2.2.1.1 Algemeen

Xior heeft sinds de succesvolle afronding van haar beursintroduktie op Euronext Brussels eind 2015, volop gebouwd aan de verdere groei van de vastgoedportefeuille. In totaal werden reeds 245 studentenunits effectief aan de portefeuille toegevoegd (zie hieronder inzake *de fusie met Devimmo (eerste jaarthelft 2016) resp. CPG (tweede jaarthelft 2016)* en de acquisitie van Carré Maastricht, zie *Hoofdstuk 2.2.2.4 van dit Haljaarverslag*), en zit de verwerving van in totaal 803 units in de pipeline (zie *Hoofdstukken 2.2.1.4, 2.2.1.5 en 2.2.2.2 van dit Haljaarverslag*).

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

2.2.1.2 Jaarvergadering

Op 19 mei 2016 vond de eerste jaarlijkse algemene vergadering van Xior Student Housing NV plaats, waarop onder meer de Jaarrekeningen over 2015 werden goedgekeurd. Aansluitend op wat reeds werd aangekondigd in het IPO-prospectus, werd gezien het feit dat het boekjaar (als GVV) slechts 21 dagen telde, geen dividend uitgekeerd over 2015. Het netto-resultaat werd toegevoegd aan de reserves.

2.2.1.3 Verwerving studentencolplex bestaande uit 73 units (Parkstraat 137 in Leuven)

Op 1 maart 2016 werd de fusie door overneming van Devimmo NV gerealiseerd¹⁰. Ingevolge deze fusie verwierf Xior een pand gelegen in de Parkstraat 137 te Leuven, bestaande uit 73 units bestemd voor studentenhuisvesting alsook 30 ondergrondse parkeerplaatsen. Het onroerend goed werd gewaardeerd aan fair value en bedroeg EUR 6.964.900. Naar aanleiding van deze fusie werden 230.657 nieuwe aandelen uitgegeven. Deze fusie heeft geleid tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) van 5.766.425,00 euro, waarvan een bedrag van 4.151.826,00 euro werd toegewezen aan de post Kapitaal en een bedrag van 1.614.599,00 euro aan de post Uitgiftepremies.

2.2.1.4 Onderhandse koopovereenkomst voor de verwerving van 34 units te Brussel

Xior heeft op 29 juni 2016 een onderhandse koopovereenkomst afgesloten voor de verwerving van twee studentenpanden gelegen te Brussel die samen 34 kamers tellen. De conventionele koopprijs voor deze twee panden bedraagt EUR 2.040.000. De effectieve verwerving van deze twee panden is voorzien voor de tweede helft van 2016.

¹⁰ Devimmo NV was ten tijde van de fusie een dochtervennootschap van Aloxe NV, promotor van de Vennootschap.

2.2.1.5 Acquisities in pipeline

Xior sloot in de eerste jaarhelft van 2016 eveneens diverse akkoorden onder bepaalde voorwaarden voor de verwerving van diverse strategische studentencomplexen, goed voor in totaal 661 studentenunits en een totale investeringswaarde van ca. 75 miljoen euro, waarmee Xior haar voorgenomen groeistrategie bevestigt.

- Acquisitie van in totaal 312 studentenunits in Breda (122 units), Den Haag (72 units) en Delft (118 units), met een totale investeringswaarde van ca. EUR 36,7 miljoen, en voorziene overnamedatum in het najaar van 2016 (Breda) resp. medio 2017 (Delft en Den Haag).¹¹
- Acquisitie van 280 studentenunits in Rotterdam (Nederland), met een investeringswaarde van ca. EUR 30 miljoen, en voorziene overnamedatum ten vroegste in september 2017.¹²
- Acquisitie van 69 units in Brussel (België), met een investeringswaarde van ca. EUR 8,41 miljoen, en voorzien overnamedatum in 2017.¹³

2.2.1.6 Campus Schoonmeersche - HoGent

Xior en Hogeschool Gent (HoGent), hebben een samenwerkingsakkoord gesloten met betrekking tot de afname van 318 studentenkamers in Campus Schoonmeersche, gelegen aan de Overwale 42-44, 9000 Gent, voor een termijn van 20 jaar. Dit studentencomplex van Xior telt in totaal 490 kamers en is daarmee het grootste studentencomplex van Vlaanderen, gelegen in de grootste studentenstad van Vlaanderen. De oplevering van dit project werd voltooid per 14 september 2016.

2.2.1.7 Operationele werking

Xior blijft tevens bouwen aan haar beheerstructuur en de operationele teams die elke dag opnieuw instaan voor het beheer van het vastgoed en de verhuur van de studentenkamers. De verhuuractiviteiten voor het volgende academiejaar lopen volop, en werden mee ondersteund door commerciële initiatieven zoals de lancering van de allereerste app die specifiek gericht is op het vinden van studentenkamers en de succesvolle "Win een jaar een gratis kot"-wedstrijd die afliep op 23 mei 2016.

2.2.1.8 Renteindekkingen

De Vennootschap hanteert een beleid waarbij het renterisico op haar lange termijn financieringen grotendeels wordt ingedekt ten belope van minstens 80%, 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 2016 is 95% van de uitstaande leningen 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.).

Xior Student Housing heeft gebruik gemaakt van de historisch lage rentevoeten om haar schulden in het eerste kwartaal van 2016 in te dekken tegen het rente-risico via Interest Rate Swaps en dat voor een periode van 7 jaar.

We verwijzen eveneens naar *Hoofdstuk 2.1.2 van dit Haljaarverslag*, voor wat betreft de waardering van deze afdekkingsinstrumenten per 30 juni 2016.

¹¹ Zie Persberichten van 20 april 2016 en 2 juni 2016.

¹² Zie Persbericht van 11 mei 2016.

¹³ Zie Persbericht van 9 juni 2016.

2.2.2 TRANSACTIES EN VERWEZENLIJKINGEN NA DE EERSTE JAARHELFT VAN 2016

2.2.2.1 Overname van CPG CVBA

Op 1 augustus 2016 werd de fusie door overname van C.P.G. CVBA gerealiseerd¹⁴. Ingevolge deze fusie verwierf Xior het onroerend goed gelegen te Vlamingenstraat 91 / Parkstraat 11, Leuven, met in totaal 29 units bestemd voor studentenhuizing. Het onroerend goed werd gewaardeerd aan fair value en bedroeg EUR 2.701.100. Naar aanleiding van deze fusie werden 73.386 nieuwe aandelen uitgegeven. Deze fusie heeft geleid tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) van EUR 1.834.650,00, waarvan een bedrag van EUR 1.320.948,00 werd toegewezen aan de post Kapitaal en een bedrag van EUR 513.702,00 aan de post Uitgiftepremies.

2.2.2.2 Akkoord omtrent verwerving van 108 units te Delft

Xior sloot in de tweede jaarhelft van 2016 een akkoord met betrekking tot de verwerving van een pand gelegen te Delft, bestaande uit 108 studentenunits. Deze transactie heeft een conventionele aanschafwaarde van ca. 12,4 miljoen euro. De overname is voorzien voor januari 2017.

2.2.2.3 Wijziging promotorschap

Op 3 augustus 2016 kondigde de Vennootschap een wijziging in het promotorschap van de Vennootschap aan, die gepaard ging met de versterking van het engagement van de CEO en CFO. Christian Teunissen (CEO) en Frederik Snauwaert (CFO) namen de volledige participatie over van de heer Ben Van Loo in Aloxe NV, de referentieaandeelhouder en Promotor van de Vennootschap. Hiermee investeren de CEO en CFO zich verder in Aloxe NV (waarin zij sedertdien 82% resp. 18% aanhouden), wat ook in het belang is van de verdere ontwikkeling van de Vennootschap. Christian Teunissen werd ingevolge deze transactie, samen met Aloxe NV, Promotor van de Vennootschap¹⁵.

2.2.2.4 Acquisitie Carré gebouw te Maastricht

Op 1 september 2016 heeft Xior succesvol de acquisitie van het Carré gebouw te Maastricht afgerond.¹⁶ Hiermee verwierf Xior een studentenpand gelegen in het centrum van Maastricht bestaande uit 143 units en de gelijkvloerse retail ruimte. Deze acquisitie heeft een totale investeringswaarde van ca. 24 miljoen euro¹⁷.

¹⁴ CPG CVBA was ten tijde van de fusie een dochtervennootschap van Aloxe NV, promotor van de Vennootschap.

¹⁵ Zie Persbericht van 3 augustus 2016.

¹⁶ Zie Persberichten van 23 mei 2016 en 1 september 2016.

¹⁷ Deze waarde ligt in lijn met de schattingen van de onafhankelijke vastgoeddeskundige

2.3 VOORUITZICHTEN VOOR DE TWEDE JAARHEFT VAN 2016

2.3.1.1 Groeivoorzichten voor de tweede jaarheft van het boekjaar 2016

Xior beoogt haar groeistrategie verder te kunnen uitrollen. Deze bestaat erin de groei van de onderneming te kunnen bewerkstelligen door de uitbreiding van haar vastgoedportefeuille met kwalitatieve studentenpanden. Xior heeft in de eerste jaarheft van 2016 hard aan dit pad getimmerd, om dergelijke groei te realiseren.

In dit verband wordt verwezen naar de hogergenoemde transacties en verwezenlijkingen in de eerste jaarheft van 2016 (zie *Hoofdstuk 2.2 van dit Haljaarverslag*) alsook naar de post-IPO acquisitie van 1 augustus 2016 (zie *Hoofdstuk 2.2.2.1 van dit Haljaarverslag*). Xior is voornemens om de acquisities voorzien voor de tweede jaarheft van 2016 verder af te ronden, zoals de acquisitie te Brussel en Breda (zie *Hoofdstukken 2.2.1.4 en 2.2.1.5 van dit Haljaarverslag*).

2.3.1.2 Vooruitzichten

Behoudens onvoorziene omstandigheden bevestigt Xior haar vooropgesteld netto courant resultaat per aandeel voor boekjaar 2016 en een daarmee gepaard gaand bruto dividend van EUR 1,13 (bij een payout ratio van 100%, en onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering), in lijn met wat in het Prospectus bij IPO werd vooropgesteld.

De schuldgraad bedraagt 45,9% per 30 juni 2016 t.o.v. een schuldgraad van 45% per 31 december 2015, wat voldoende marge laat voor een verdere groei gefinancierd met vreemd vermogen.

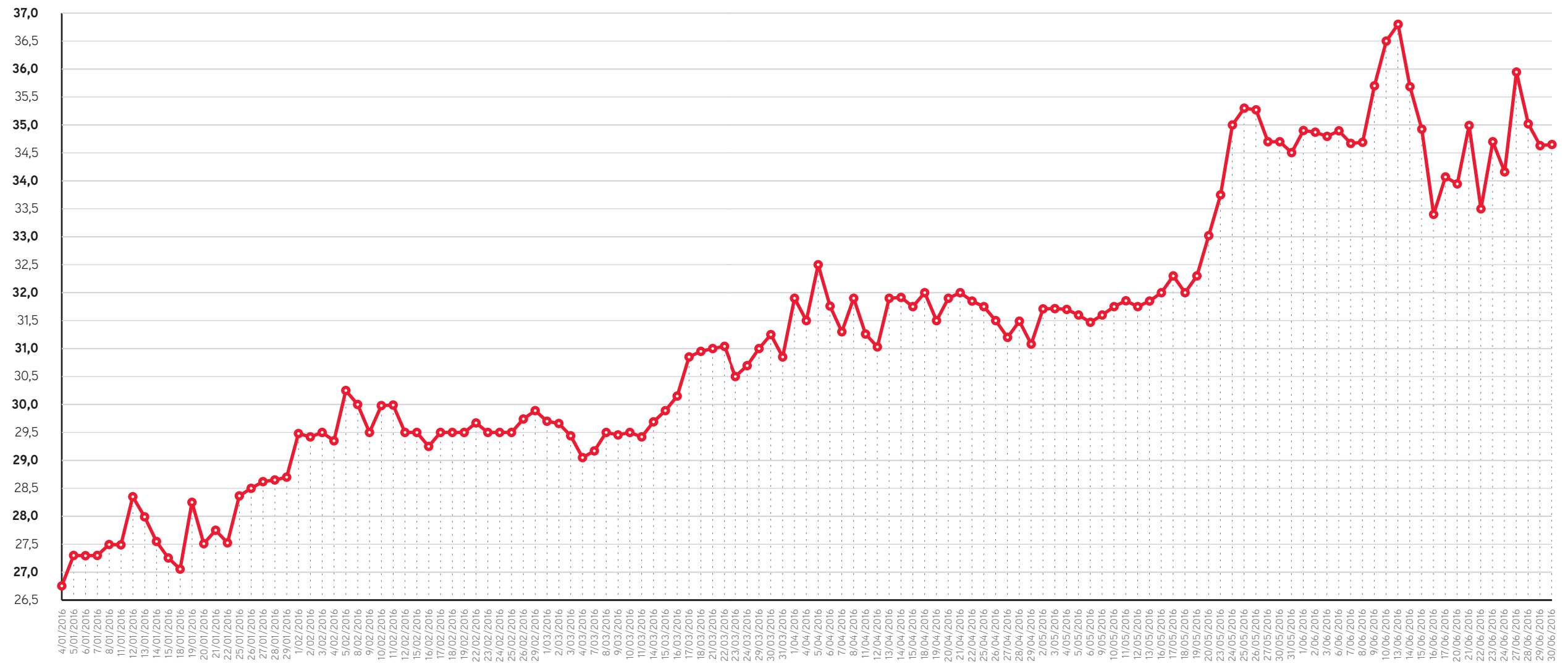


2.4

HET AANDEEL XIOR

2.4.1 HET AANDEEL OP EURONEXT BRUSSELS

Het aandeel Xior (ISIN code BE0974288202) is sinds 11 december 2015 genoteerd op de geregleme-
teerde markt van Euronext Brussels.



Koersevolutie aandeel XIOR (in EUR)

Op 30 juni 2016 bedroeg de slotkoers EUR 34,65, wat een premie vertegenwoordigt van 46,1% ten opzichte van de netto waarde per aandeel per 30 juni 2016, die EUR 23,71 per aandeel bedroeg.

	30/06/2016	31/12/2015
Aantal uitgegeven aandelen¹⁸	4.857.437	4.626.780
Free float	71,76%	75,33%
Beurskoers (slotkoers) over betrokken periode (in EUR)		
Hoogste	36,80	26,81
Laagste	26,76	25,75
Gemiddelde	31,22	26,50
Bij afsluiting boekjaar	34,65	26,70
Volume (in aantal aandelen)		
Verhandeld aantal aandelen	702.070	313.862
Gemiddeld dagvolume	5.528	22.419
NAV (IFRS)	23,71	23,42



Markt: Euronext Brussels
 Symbool: XIOR
 ISIN code: BE0974288202
 Notering: continu
 Liquidity provider: Degroof Petercam

¹⁸ Ingevolge de fusie door overneming van C.P.G. CVBA op 1 augustus 2016 bedraagt het maatschappelijk kapitaal van Xior Student Housing NV EUR 88.754.814,00, vertegenwoordigd door 4.930.823 volledig volgestorte aandelen.

2.4.2 AANDEELHOUDERSCHAP

Op 30 juni 2016 bedroeg het maatschappelijk kapitaal van Xior Student Housing NV EUR 87.433.866,00, vertegenwoordigd door 4.857.437 volledig volgestorte aandelen.

De tabel hieronder geeft de aandeelhoudersstructuur van Xior weer, gebaseerd op de informatie ontvangen van de aandeelhouders (cf. de transparantiekennisgevingen). Dit overzicht houdt tevens rekening met de verhoging van het kapitaal en het aantal aandelen ingevolge de fusie door overneming van C.P.G. CVBA op 1 augustus 2016 (zie *Hoofdstuk 2.2.2.1 van dit Haljaarverslag*).¹⁹

	# aandelen (30/06/2016)	% aandelen (30/06/2016)	# aandelen (01/08/2016)	% aandelen (01/08/2016)
Aloxe NV	1.297.499	26,71%	1.370.885	27,8%
Geblokkeerde aandelen*	74.472	1,53%	74.472	1,51%
Publiek (<i>free float</i>)	3.485.466	71,76%	3.485.466	70,69%
Totaal (noemer)	4.857.437	100%	4.930.823	100%

* Dit zijn aandelen aangehouden door bepaalde personen die in het kader van de IPO van de Vennoetschap op 11 december 2015, bepaalde lock-up verbintenissen zijn aangegaan.

¹⁹ Ingevolge de fusie door overneming van C.P.G. CVBA op 1 augustus 2016 bedraagt het maatschappelijk kapitaal van Xior Student Housing NV EUR 88.754.814,00, vertegenwoordigd door 4.930.823 volledig volgestorte aandelen.



Overwale
GENT



03

Risico's voor de resterende maanden van 2016

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 2016, wordt verwezen naar de beschrijving van deze risico's en onzekerheden op pagina 9 t.e.m. 19 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2015 (beschikbaar op de website van de Vennootschap, ww.xior.be), dat ook voor de resterende jaarthelft van 2016 relevant blijft.



Kipdorpvest
ANTWERPEN



Eisenhowerlaan
DEN HAAG

04

Vastgoedverslag

4.1 VASTGOEDMARKT

Studentenhuisvesting is sterk gefragmenteerd in zowel België als Nederland, met tal van private eigenaars die studentenkamers verhuren. Ook behuizen studenten vaak studio's, appartementen of huizen in de reguliere woningmarkt. Studentenkamers zijn vaak duur of verouderd, en in de meeste steden heerst er schaarste. Een sterke ontwikkelingsgolf van nieuwe grote studentcomplexen heeft die schaarste enigszins weggewerkt, maar het studentenaantal blijft groeien, en de nood aan meer en betere kamers blijft bestaan.

Dit vastgoedsegment wordt gekenmerkt door een groeiende consolidatie en professionalisering. De recente toevloed aan grote nieuwe studentcomplexen is tevens een bewuste strategie van de steden en onderwijsinstellingen, in samenwerking met grote ontwikkelaars en institutionele investeerders. De steden stellen strengere stedenbouwkundige eisen, die voornamelijk jonge gezinnen opnieuw moet toelaten tot een betaalbare woning in de binnenstad. Studenten horen in goede studentenkamers of studentcomplexen, en steden nemen daartoe de nodige maatregelen. De sector van de studentenhuisvesting wordt overigens gekenmerkt door een gefragmenteerd regelgevend kader, dat zowel nationale (bvb. België ten opzichte van Nederland), regionale (afhankelijk van gewest tot gewest), als lokale (afhankelijk van gemeente tot gemeente) verschillen kent.

Anderzijds eisen de universiteiten een kwalitatief aanbod van studentenkamers, een beter beheer en onderhoud, en betaalbare huurprijzen. Ze gaan tevens over tot publiek-private samenwerkingsovereenkomsten met de professionele vastgoedsector om het aanbod in hun stad te verhogen.

Er zal altijd plaats zijn voor de private investeerder en het typische "studentenkot", maar wel conform aan de stijgende kwaliteit en professionalisering van de hele markt. Dure of verwaarloosde studentenkamers worden uit de markt geprijsd. De toekomst is aan de goed uitgeruste en betaalbare studentenkamers, onder goed beheer. Zeker in Nederland, maar ook in België, geldt een stijgende vraag naar autonome kamers en meer privacy.

Het aantal studenten in België en Nederland zal naar verwachting de volgende jaren blijven stijgen. Dit voornamelijk door de verdere internationalisering. Het aantal buitenlandse studenten, onderzoekers en academici zal de komende jaren fors toenemen. Buitenlandse studenten verblijven gemiddeld 6 maanden in België, vaak via gecoördineerde Europese of internationale uitwisselingsprogramma's. Ook het weekeinde brengen ze in de stad door. Buitenlandse studenten hebben aldus nood aan uitstekende voorzieningen, en vragen meer en meer om autonome kamers. Het zijn voornamelijk de grote studentensteden en de meest populaire universiteiten die internationale studenten aantrekken. Het is aldus hier dat de vraag naar goed uitgeruste kamers het grootst zal zijn in de komende jaren.

Door de trend naar grote studentcomplexen met een centraal beheer wordt het moeilijker voor de kleine investeerder om zelf studentenkamers te ontwikkelen. De reconversie van gezinswoningen naar studentenkamers wordt veelal onmogelijk gemaakt. Investeren kan wel nog in grotere projecten die vaak kamer per kamer worden verkocht, of via aandelenparticipaties in de enkele professionele investeerders die studentcomplexen in portefeuille hebben.

4.2 VASTGOEDPORTEFEUILLE

Hieronder volgt een overzicht en beschrijving van de vastgoedportefeuille²⁰ van de Vennootschap, met inbegrip van de samenstelling en spreiding.

4.2.1 SAMENVATTING VAN DE PORTEFEUILLE

	Huur- inkomsten per 30/06/2016	Eenheden kamers	Eenheden overige
België	2.860.883	1.066	8
Nederland	1.093.940	469	5
In aanbouw - België	507.639	573	1
Hostel - België	264.771	-	50
Totaal	4.727.232	2.108	64

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 2016 uit 49 panden. Hiervan zijn 38 panden gelegen in België en 11 panden in Nederland. 43 panden voorzien in het aanbod van in totaal 2.108 studentenkamers, waarbij er in zeven van deze gebouwen eveneens winkelactiviteiten op het gelijkvloers zijn. De vastgoedportefeuille omvat verder vier panden die uitsluitend bestemd zijn voor winkelactiviteit, een hostel in Gent met 50 units en een parking te Antwerpen.

De totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille per 30 juni 2016 bedroeg EUR 212.430.579²¹. 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.

²⁰ In de tabellen en grafieken hieronder worden de twee panden te Brussel, waarvoor een onderhandse koopovereenkomst werd afgesloten per 29 juni 2016, niet mee opgenomen, vermits de effectieve verwerving van deze panden voorzien is voor de tweede jaarhelft.

²¹ Dit betreft de Reële waarde exclusief de twee panden gelegen te Brussel, opgenomen onder Andere Vastgoedbeleggingen, waarvoor per 29 juni 2016 een onderhandse koopovereenkomst werd afgesloten.

4.2.2.2 Opsplitsing in deelportefeuilles

In onderstaand overzicht is de vastgoedportefeuille opgelijst per deelportefeuille, per land en bijkomend per stad voor wat betreft België. Per deelportefeuille zijn de Reële Waarde, Huurinkomsten en verzekerde waarde opgenomen.

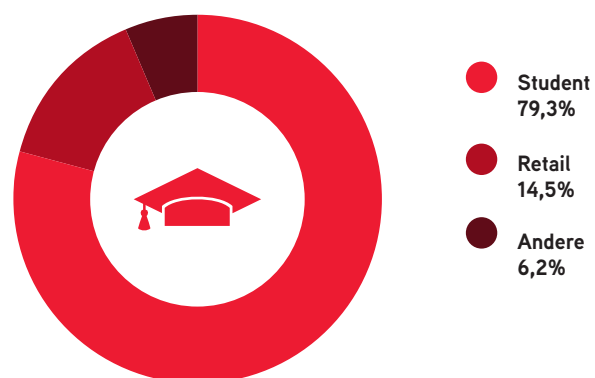
De Huurinkomsten betreffen de effectieve Huurinkomsten op basis van afgesloten contracten per 30 juni 2016.

		Reële waarde	Huurinkomsten per 30/06/2016	Verzekerde waarde
BE	Antwerpen	46.753.492	1.055.505	22.475.500
	Gent	62.199.584	989.720 ²²	38.093.400
	Hasselt	2.764.570	96.000	774.900
	Leuven	66.946.096	1.464.616	35.239.200
	Mechelen	1.893.959	27.452	1.408.700
NL		31.872.956	1.093.940	22.417.201

4.2.2.3 Aard van de vastgoedportefeuille

Onderstaande grafiek geeft de spreiding van de Huurinkomsten per type pand weer, op basis van de Huurinkomsten per 30 juni 2016 van de respectieve panden in de vastgoedportefeuille.

Huurinkomsten - Spreiding per type



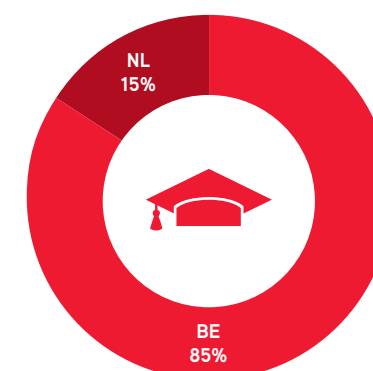
De sterke focus op het studentenvastgoed, met een aandeel van 79,3% van de Huurinkomsten blijkt uit bovenstaand overzicht. Verder is de portefeuille opgebouwd uit een beperkt aantal winkelvastgoedruimtes (14,5 % van de Huurinkomsten) dewelke in belangrijke mate gevestigd zijn op het gelijkvloers van panden die het studentenvastgoed als primaire functie kennen. Vier panden zijn exclusief bestemd als winkelvastgoed. Het betreft, gezien de typisch uitstekende binnenstedelijke locatie van

de panden, veelal binnenstadwinkels of horecazaken in een geconcentreerde handelskern. Het segment "Andere" (6,2% van de portefeuille) omvat Huurinkomsten afkomstig van overige activiteiten waaronder het hostel te Gent, de parking te Antwerpen en de beperkte kantoorruimte vervat in het pand te Overwale 42-44²³, Gent.

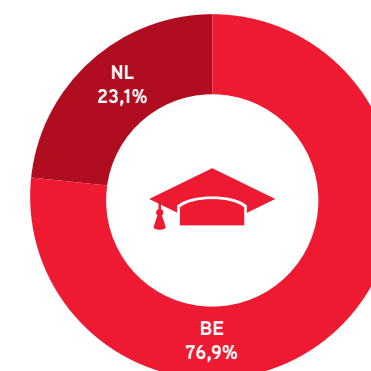
4.2.2.4 Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille

De onderstaande grafieken geven de spreiding van de vastgoedportefeuille weer per land op basis van de Reële Waarde. Het zwaartepunt ligt in België (meer bepaald in Vlaanderen) met 38 panden, goed voor een totale Reële Waarde van EUR 180,6 miljoen (inclusief EUR 46,3m in aanbouw), hetgeen 85% van de vastgoedportefeuille vertegenwoordigt. De overige 15% situeert zich in Nederland, met een totaal van 11 panden en een Reële Waarde van EUR 31,9 miljoen. Op basis van Huurinkomsten vertegenwoordigt België met een bedrag van EUR 3,6 miljoen 76,9% van de vastgoedportefeuille. Het saldo van EUR 1,1 miljoen, wat overeenstemt met 23,1% van de Huurinkomsten, wordt in Nederland gegenereerd.

Reële Waarde - spreiding per land



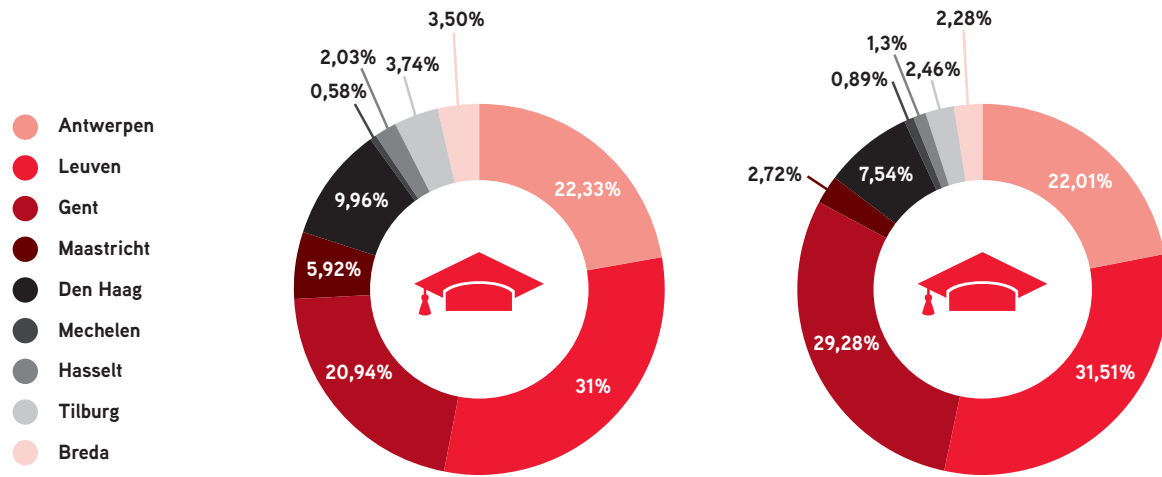
Huurinkomsten - spreiding per land



De vastgoedportefeuille van de GVV is met 49 panden verspreid over 5 steden in België en 4 steden in Nederland. De panden zijn gelegen in de belangrijkste studentensteden van Vlaanderen, waaronder Leuven, Gent en Antwerpen, evenals belangrijke studentensteden in Zuid-Nederland, m.n. Breda, Den Haag, Tilburg en Maastricht. De locaties van de verschillende panden in België en Nederland en hun vertegenwoordiging in de Reële Waarde en de Huurinkomsten van de vastgoedportefeuille worden hieronder weergegeven:

²² De panden in Gent betreffen vnl. panden die nog in aanbouw zijn per 30 juni 2016 en waarvoor er dus niet voor de volledige 6 maanden Huurinkomsten werden gerealiseerd.

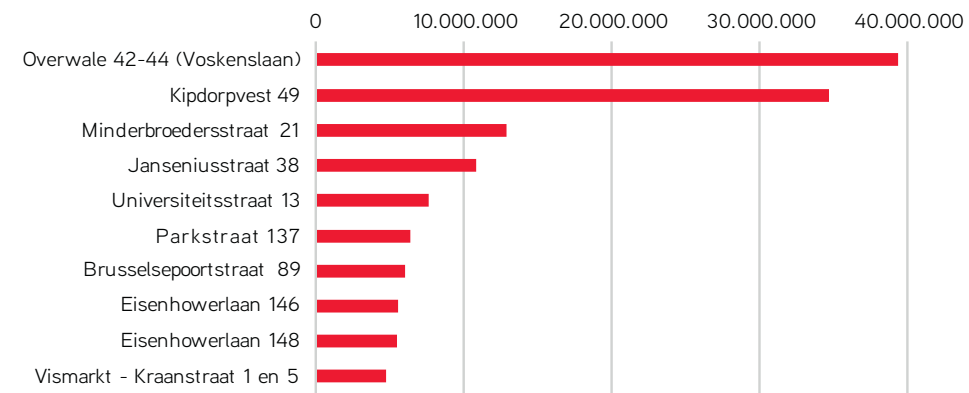
²³ Dit is het nieuwe, officiële adres van de campus gelegen aan de Voskenslaan te Gent.



4.2.2.5 Spreiding in functie van Reële Waarde

Onderstaande grafiek geeft de Top 10 weer van de vastgoedportefeuille in functie van Reële Waarde.

Tabel: Top 10 Reële Waarde



Overwale 42-44²⁴ is met een totaal bedrag van EUR 39.650.124 het pand met de hoogste Reële Waarde en vertegenwoordigt 18,7% van de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille. Dit pand bestaat uit 490 units. Dit gebouw werd opgeleverd per 14 september 2016. Kipdorpvest 49 en Minderbroedersstraat 21 vervulden de top 3 van grootste panden van de vastgoedportefeuille in termen van Reële Waarde. Zij vertegenwoordigen respectievelijk 16% en 5,8% van de totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille.

²⁴ Dit is het nieuwe, officiële adres van de campus gelegen aan de Voskenslaan te Gent.



Minderbroedersstraat
LEUVEN

4.2.3 VERSLAG VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN STADIM EN DTZ PER 30 JUNI 2016

"Geachte,

We hebben het genoegen u onze schatting van de waarde van de vastgoedportefeuille van Xior Student Housing NV (gedeelte - 38 panden in België en 1 pand (Wycker Grachtstraat 2- 2A) in Nederland, voor wat Stadim betreft, resp. 10 panden in Nederland voor wat DTZ betreft) van Xior Student Housing NV op datum van 30 juni 2016 voor te leggen.

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

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

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

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

Bij de schatting van de eigendommen werd rekening gehouden met zowel de lopende huurovereenkomsten als met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomsten. Elk eigendom werd afzonderlijk geschat. De schattingen houden geen rekening met een potentiële meerwaarde die verwezenlijkt zou kunnen worden door de portefeuille in zijn geheel op de markt aan te bieden. Onze schattingen houden geen rekening met marketingkosten eigen aan een transactie, zoals makelaarslonen of publiciteitskosten. Naast een jaarlijkse inspectie van de betreffende onroerende goederen zijn onze schattingen ook gebaseerd op de inlichtingen geleverd door Xior met betrekking tot de huursituatie, de oppervlaktes, de schetsen of plannen, de huurlasten en de belastingen in verband met het betrokken eigendom, de conformiteit en de milieuvervuiling. De verstrekte gegevens werden juist en volledig geacht. Onze schattingen gaan ervan uit dat niet-meegegeelde 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 (38 panden in België en 1 in Nederland, m.n. het pand gelegen te Wycker Grachtstraat 2 - 2A) van Xior op 30 juni 2016 181.775.580 (honderdeenentachtig miljoen zeshonderdvijfenzeventig duizend en vijfhonderdtachtig euro) bedraagt.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de Reële Waarde (*fair value*) van het door DTZ geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (10 panden in Nederland) van Xior op 30 juni 2016 afgerond EUR 30.655.000 (dertig miljoen zeshonderdvijfenvijftig duizend euro) bedraagt.

Met de meeste hoogachting,

Stadim
DTZ Zadelhoff v.o.f."



Klapdorp
ANTWERPEN



05

Geconsolideerde
verkorte financiële
staten over het eerste
halfjaar van 2016

5.1

GECONSOLIDEERDE VERKORTE WINST- EN VERLIESREKENING

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Resultatenrekening		30/06/2016
I.	(+) Huurinkomsten	4.727
	(+) Huurinkomsten	4.727
II.	(+) Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0
III.	(+/-) Met verhuur verbonden kosten	0
Netto Huurresultaat		4.727
IV.	(+) Recuperatie van vastgoedkosten	0
V.	(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	587
	Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	587
VI.	(-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0
VII.	(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-678
	Huurlasten gedragen door de eigenaar	-528
	Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-150
VIII.	(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-223
Vastgoedresultaat		4.413
IX.	(-) Technische kosten	-332
	Recurrente technische kosten	
	(-) Onderhoud	-286
	(-) Verzekeringspremies	-46
	Niet recurrente technische kosten	
	(-) Schadegevallen	0
X.	(-) Commerciële kosten	-145
	(-) Publiciteit	-145
XI.	(-) Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	0

XII.	(-) Beheerskosten van het vastgoed	-225
	(-) Beheerskosten (extern)	-76
	(-) Beheerskosten (intern)	-148
XIII.	(-) Andere vastgoedkosten	-484
	(-) Honoraria architecten	0
	(-) Honoraria schatters	-59
	(-) Andere	-425
(+/-) Vastgoedkosten		-1.186
Operationeel vastgoedresultaat		3.228
XIV.	(-) Algemene kosten van de vennootschap	-1.044
XV.	(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	0
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille		2.184
XVI.	(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0
XVII.	(+/-) Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0
XVIII.	(+/-) Variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	1.964
	(+) Positieve variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	2.884
	(-) Negatieve variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	-921
XIX.	(+) Ander portefeuilleresultaat	-52
Operationeel resultaat		4.096
XX.	(+) Financiële opbrengsten	21
	(+) Geïnde interesten en dividenden	21
XXI.	(-) Netto interestkosten	-489
	(-) Nominale interestlasten op leningen	-301
	(-) Wedersamenstelling van het bedrag van financiële schulden	-28
	(-) Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-160
XXII.	(-) Andere financiële kosten	-135
	Bankkosten en andere commissies	-138
	Andere	3
XXIII.	(+/-) Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva	-2.173
(+/-) Financieel resultaat		-2.776
Resultaat voor belastingen		1.319
XXV.	(+/-) Vennootschapsbelasting	-301
XXVI.	(+/-) Exit tax	0
(+/-) Belastingen		-301
Netto resultaat		1.018
Netto courant resultaat		1.280
Resultaat van de portefeuille		1.912

Resultaat per aandeel

	30/06/16
Netto-courant resultaat (IFRS, op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen)	0,27
Netto-courant resultaat (op basis van uitstaand aantal aandelen)	0,26
Aantal aandelen per 1 januari 2016	4.626.780
Aantal aandelen per 30 juni 2016	4.857.437
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	4.781.396

5.2 OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2016
Netto courant resultaat	1.280
Resultaat van de portefeuille	1.912
(+/-) 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	0
Andere elementen in het globaal resultaat	0
Globaal resultaat	3.192

5.3 VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Activa	30/06/2016	31/12/2015
Vaste Activa	214.941	195.392
A Goodwill	0	0
B Immateriële vaste activa	0	0
C Vastgoedbeleggingen	214.471	194.753
a Vastgoed beschikbaar voor verhuur	166.125	157.879
b Projectontwikkelingen	46.306	36.874
c Andere	2.040	0
D Andere materiële vaste activa	266	240
a Materiële vaste activa voor eigen gebruik	266	240
E Financiële vaste activa	21	19
Andere	21	19
F Vorderingen financiële leasing	0	0
G Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H Uitgestelde belastingen - activa	185	380
Vlottende Activa	5.158	7.939
A Activa bestemd voor verkoop	0	186
c Andere activa	0	186
B Financiële vlottende activa	0	0
C Vorderingen financiële leasing	0	0
D Handelsvorderingen	1.619	635
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2.716	2.577
a Belastingen	219	666
c Andere	2.497	1.911
F Kas en kasequivalenten	384	4.384
G Overlopende rekeningen	439	157
Over te dragen kosten - vastgoed	286	86
Verkregen vastgoedopbrengsten	81	41
Andere	71	30
Totaal Activa	220.100	203.331

Passiva	30/06/2016	31/12/2015
Eigen Vermogen	115.166	108.382
A Kapitaal	87.434	76.321
a Geplaatst kapitaal	87.434	83.282
b Kosten kapitaalverhoging (-)	0	-6.961
B Uitgiftepremies	27.229	25.615
C Reserves	-515	6.961
Reserve voor het saldo van de variaties in de Reële Waarde van vastgoed	4.043	0
Reserve voor de impact van de Reële Waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-4.565	0
Onbeschikbare reserve: reserve voor voorzienbare verliezen	0	6.961
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	6	0
D Nettoresultaat van het boekjaar	1.018	-514
Verplichtingen	104.934	94.949
I Langlopende verplichtingen	83.282	75.100
A Voorzieningen	0	0
B Langlopende financiële schulden	80.487	72.447
a Kredietinstellingen	80.487	72.447
C Andere langlopende financiële verplichtingen	2.173	0
a Toegelaten afdekkingsinstrumenten	2.173	0
F Uitgestelde belastingen - verplichtingen	622	2.653
a Exit tax	0	2.110
b Andere	622	543
II Kortlopende verplichtingen	21.652	19.849
A Voorzieningen	0	0
B Kortlopende financiële schulden	4	0
C Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D Handelsschulden en andere kortlopende schulden	16.135	18.088
a Exit tax	8.971	5.869
b Andere	7.165	12.219
Leveranciers	4.148	6.025
Huurders	473	0
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	2.544	6.194

E	Andere kortlopende verplichtingen	4.419	981
	Andere	4.419	981
F	Overlopende rekeningen	1.093	780
a	Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	264	357
b	Toe te rekenen kosten vastgoed	633	0
c	Andere	195	423
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		220.100	203.331

Schuldgraad:

De schuldgraad bedraagt 45,9% per 30 juni 2016 in vergelijking met 45% per 31 december 2015.

De schuldgraad wordt als volgt berekend: verplichtingen (exclusief voorzieningen, overlopende rekeningen, toegelaten afdekkingsinstrumenten en uitgestelde belastingen) gedeeld door het totaal der activa.

5.4

GECONSOLIDEERD MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Netto- resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen
Balans op 1 januari 2016	76.321	25.615	6.961	-514	108.382
Netto resultaatverwerking 2015	6.961		-514	514	6.961
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves			-514	514	0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves					0
Resultaat van de periode				1.018	1.018
Andere elementen erkend in het globaal resultaat					0
Impact op de Reële Waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij					0
De hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					0
Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva					0
Uitgifte van nieuwe aandelen					0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	5.766				5.766
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalverhoging					0
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen	0		-6.961		-6.961
Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies	-1.614	1.614			0
Dividenden					0
Balans op 30 juni 2016	87.434	27.229	-515	1.018	115.166

Cijfers zijn in duizenden

Detail van reserves	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de Reële Waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de Reële Waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					
				Reserve voor het saldo van de variaties in de Reële Waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Beschikbare reserve: reserve voor voorzienbare verliezen	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal van de reserves
Balans op 31 december 2015	0	0	0	0	6.961	0	0	6.961
Netto resultaatverwerking 2015	0					0	0	0
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves		-4.044	4.565				-6	515
Overboeking operationeel resultaat naar reserves								0
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	0	0	0	0	0	0	0	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								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						-6.961		-6.961
Dividenden								
Andere								
Balans op 30 juni 2016	0	-4.044	4.565	0	0	0	-6	515

5.5 GECONSOLIDEERD VERKORT KASSTROOMOVERZICHT

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2016
Kas en kasequivalenten begin boekjaar	4.384
1 Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	-1.591
Netto winst van het boekjaar	3.493
Operationeel resultaat	4.096
Betaalde intresten	-624
Ontvangen intresten	21
Niet-kas elementen die worden toegevoegd/afgetrokken van het resultaat	-1.890
Afschrijvingen en waardeverminderingen	22
Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële & immatriële activa	22
Andere niet-kas elementen	-1.912
Variaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen	-1.912
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	-3.193
Beweging van activa	-611
Beweging van verplichtingen	-2.582
2 Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-8.469
Aanschaffing van Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-8.801
Verkoop Vastgoedbeleggingen	0
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen	0
Verkoop aandelen vastgoedvennootschappen	0
Aanschaffing van Andere materiële activa	-47
Aanschaffing van langlopende financiële vaste activa	-2

Ontvangsten uit Handelsvorderingen en andere langlopende activa	195
Activa bestemd voor verkoop	185
3 Kasstroom uit financieringsactiviteiten	5.995
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden	
Toename van de financiële schulden	8.022
Afname van andere verplichtingen	-2.031
Terugbetaling van aandeelhoudersleningen	
Verandering in eigen vermogen	
Toename (+) / Afname (-) in kapitaal/uitgiftepremies	0
Impact op de Reële Waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0
Andere	4
Kosten voor uitgifte van aandelen	
Toename cash nav fusie	65
Kas en kasequivalenten einde boekjaar	384

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 2016 is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse financiële rapportage". Dit tussentijdse financiële verslag dient te worden gelezen in samenhang met de jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31 december 2015. Xior Student Housing heeft tijdens het eerste halfjaar 2016 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 2015.

Per 30 juni 2016 wordt geen statutair halfjaarlijks financieel 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

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	België		Nederland		Niet toe- gewezen bedragen	Totaal
	Studenten	Andere	Studenten	Andere		
Netto Huurresultaat	2.578	1.059	918	174		4.727
Vastgoedresultaat	2.578	1.059	918	174	-314	4.413
Vastgoedkosten					-1.186	-1.186
Operationeel vastgoedresultaat	2.578	1.059	918	174	-1.499	3.228
Algemene kosten					-1.044	-1.044
Andere operationele kosten en opbrengsten					0	0
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	2.578	1.059	918	174	-2.543	2.184
Portefeuilleresultaat					1.912	1.912
Operationeel resultaat	2.578	1.059	918	174	-632	4.096
Financieel resultaat					-2.776	-2.776
Resultaat voor belastingen	2.578	1.059	918	174	-3.409	1.320
Belastingen					-301	-301
Netto resultaat	2.578	1.059	918	174	-3.710	1.018
Operationeel resultaat, beschikbaar voor uitkering	2.578	1.059	918	174	-3.448	1.280
Resultaat van de portefeuille					1.912	1.912
Variatie in de Reële Waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)					-2.173	-2.173

Per 30/06/2016	België		Nederland		Niet toe- gewezen bedragen	Totaal
	Studenten	Andere	Studenten	Andere		
Totaal Activa	160.777	21.821	28.908	2.965	5.629	220.100
Vastgoedbeleggingen	160.777	21.821	28.908	2.965		214.471
Andere activa					5.629	5.629
Totaal Passiva en eigen vermogen					220.100	220.100
Eigen vermogen					115.166	115.166
Verplichtingen					104.934	104.934

Per 31/12/2015	België		Nederland		Niet toe- gewezen bedragen	Totaal
	Studenten	Andere	Studenten	Andere		
Totaal Activa	142.429	21.905	27.529	2.890	8.578	203.331
Vastgoedbeleggingen	142.429	21.905	27.529	2.890		194.753
Andere activa					8.578	8.578
Totaal Passiva en eigen vermogen					203.331	203.331
Eigen vermogen					108.382	108.382
Verplichtingen					94.949	94.949

5.8

OVERIGE BIJLAGEN

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

5.8.1 VASTGOEDRESULTAAT

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2016
(+) Huurinkomsten	4.727
Huur	4.171
Huurgaranties	556
(+) Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	
Netto huurresultaat	4.727
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	587
(-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-678
(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-223
Vastgoedresultaat	4.413

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2016
Overzicht van de toekomstig potentieel te vervallen Huurinkomsten	
Binnen één jaar	4.205
Tussen één en vijf jaar	168
Meer dan vijf jaar	354

Bovenstaande tabel geeft weer hoeveel van de Huurinkomsten die in het eerste halfjaar van 2016 werden gerealiseerd, theoretisch kunnen vervallen in de toekomst indien de huidige huurders de huur-overeenkomst op de eerstvolgende contractueel toegestane datum zouden opzeggen en er geen nieuwe huurder zou gevonden worden.

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

Daarnaast heeft Xior Student Housing enkele andere type huurovereenkomsten, die voor lange termijn zijn afgesloten.

De huurprijzen worden maandelijks vooruitbetaald. Bepaalde vastgoed-gerelateerde kosten, zoals verbruikskosten, verzekeringspremies 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.

5.8.2 RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2016
(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	
(+/-) Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	
(+/-) Variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	1.964
Positieve variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	2.884
Negatieve variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	-921
Positieve variaties van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	
Negatieve variaties van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	
(+/-) Andere portefeuilleresultaat	-52
Resultaat op de portefeuille	1.912

- De variatie in de Reële Waarde tussen 1 januari 2016 en 30 juni 2016 werd geboekt onder negatieve of positieve variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen.

5.8.3 FINANCIËEL RESULTAAT

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2016
(+) Financiële opbrengsten	21
(-) Netto interestkosten	-489
Nominale interestlasten op leningen	-301
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-28
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-160
(-) Andere financiële kosten	-135
Bankkosten en andere commissies	-138
Andere	3
(+/-) Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva	-2.173
Financieel resultaat	-2.776

De gewogen gemiddelde interestvoet bedraagt 1,75% per 30 juni 2016 ten opzichte van 1,43% per 31 december 2015.

De Vennoetschap is beperkt onderhevig aan de schommelingen in de interestvoeten, aangezien alle lange termijnverplichtingen werden aangegaan aan variabele interestvoeten. Een stijging van de interestvoet kan dus een stijging van de interestlasten veroorzaken. In de loop van januari 2016 werden echter de nodige IRS contracten afgesloten om voor de leningen een vaste rentevoet te bedingen. Per 30/6/2016 is 95% van de leningen ingedekt via een IRS contract.

5.8.4 VASTGOEDBELEGGINGEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Investeringsstabel	Vastgoed- beleggingen in exploitatie	Project- ontwikke- lingen	Andere²⁵	Totaal
Saldo per 11/12/2015	0	0	0	0
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	137.316	36.548		173.864
Verdere investering in capex	0	390		390
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	20.074			20.074
Verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0		0
Geactiveerde interestlasten	0	21		21
Variatie in de Reële Waarde	489	-84		405
Saldo per 31/12/2015	157.879	36.875	0	194.753
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	6.965	0	2.040	9.005
Verdere investering in capex	375	8.128	0	8.503
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0
Verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0
Geactiveerde interestlasten	0	246	0	246
Variatie in de Reële Waarde	906	1.057	0	1.963
Saldo per 30/06/2016	166.125	46.306	2.040	214.471

²⁵ Andere betreft de twee panden te Brussel, waarvoor een onderhandse koopovereenkomst werd afgesloten per 29 juni 2016. De effectieve verwerving van deze panden is voorzien voor de tweede jaarhelft. Deze panden werden per 30 juni 2016 nog niet opgenomen in de kwartaalwaardering van de schatter. We verwijzen ook naar 2.2.1.4

5.8.5 KAPITAAL

Cijfers zijn in EUR.

Evolutie Kapitaal		Vroeger kapitaal (EUR)	Kapitaal- verhoging (EUR)	Nieuw kapitaal (EUR)	Vroeger aantal aandelen	Nieuw aantal aandelen	Fractie- waarde (EUR)
Datum	Verrichting						
10/03/2014	Oprichting vennootschap		20.000,00	20.000,00		200,00	100,00
23/09/2015	Kapitaalverhoging	20.000,00	1.230.000,00	1.250.000,00	200,00	12.500,00	100,00
23/11/2015	Aandelensplitsing	1.250.000,00		1.250.000,00	12.500,00	42.500,00	29,41
11/12/2015	Zusterfusies	1.250.000,00	23.328.937,02	24.578.937,02	42.500,00	975.653,00	25,19
11/12/2015	Kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in natura ingevolge de Aandeleninbreng	24.578.937,02	3.256.783,01	27.835.720,03	975.653,00	1.105.923,00	25,17
11/12/2015	Overnamefusies	27.835.720,03	3.696.060,08	31.531.780,11	1.105.923,00	1.253.764,00	25,15
11/12/2015	Kapitaalverhoging beneden fractiewaarde bij wijze van inbreng in geld voor de uitgifte van nieuwe aandelen	31.531.780,11	58.710.898,28	90.242.678,39	1.253.764,00	4.626.780,00	19,50
11/12/2015	Kapitaalvermindering tot het aanleggen van een reserve tot dekking van voorzienbare verliezen	90.242.678,39	-6.960.638,39	83.282.040,00	4.626.780,00	4.626.780,00	18,00
01/03/2015	Fusie met Devimmo	83.282.040,00	4.151.826,00	87.433.866,00	4.626.780,00	4.857.437,00	18,00

5.8.6 FINANCIËLE SCHULDEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2016	31/12/2015
Langlopende financiële schulden		
Belfius	29.651	28.651
ING	51.000	44.007
Belfius (ex-Devimmo-lening) ²⁶	19	
Kosten opname leningen	-183	-210
Totaal	80.487	72.447

Opdeling volgens de maturiteit		
Tussen één en twee jaar	0	0
Tussen twee en vijf jaar	80.487	72.447
Meer dan vijf jaar	0	0
Totaal	80.487	72.447

Niet opgenomen kredieten		
Vervallende binnen het jaar	0	3.993
Vervallende na één jaar	29.349	33.349
Totaal	29.349	37.343

Inschatting toekomstige interestlasten		
Binnen één jaar	1.567	1.397
Tussen één en vijf jaar	3.848	4.270
Meer dan vijf jaar		
Totaal	5.416	5.667

²⁶ Deze lening werd in de loop van augustus 2016 vervroegd terugbetaald.

Alle financiële schulden zijn zonder onderliggende zekerheden afgesloten.

Alle financiële schulden hebben een variabele rentevoet. In januari 2016 werden IRS contracten afgesloten met inwerkingtredingsdatum per 2 februari 2016 om al deze leningen in te dekken waarbij de variabele rentevoeten werden geswapt tegen vaste rentevoeten. We verwijzen ook naar *Hoofdstuk 5.8.3 in dit Haljaarverslag*.

Bij de inschatting van de toekomstige interestlasten is rekening gehouden met de schuldpositie per 30 juni 2016 en interestindekkingen overeenkomstig de lopende contracten. Per 30 juni 2016 is 95% van de uitstaande leningen ingedekt via een interestindekkingsinstrument.

5.8.7 FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2016	30/06/2016	
Overzicht van financiële activa en verplichtingen	Boekwaarde	Reële waarde	Niveau
Activa			
Financiële vaste activa	21	21	
Financiële vaste activa	21	21	niveau 2
Financiële vlottende activa	4.720	4.720	
Handelsvorderingen	1.619	1.619	niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2.717	2.717	niveau 2
Kas en kasequivalenten	384	384	niveau 1
Totaal financiële activa	4.741	4.741	
Verplichtingen			
Langlopende financiële verplichtingen	80.487	80.487	
Langlopende financiële verplichtingen	80.487	80.487	niveau 2
Andere langlopende verplichtingen	2.173	2.173	
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	2.173	2.173	niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen	20.559	20.559	
Kortlopende financiële verplichtingen	4	4	niveau 2
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	16.136	16.136	niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	4.419	4.419	niveau 2
Totaal financiële verplichtingen	103.219	103.219	

Overzicht van financiële activa en verplichtingen	31/12/2015		Niveau ²⁷
	Boek-waarde	Reële waarde	
Activa			
Financiële vaste activa	19	19	
Financiële vaste activa	19	19	niveau 2
Financiële vlottende activa	7.597	7.597	
Handelsvorderingen	635	635	niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2.577	2.577	niveau 2
Kas en kasequivalenten	4.384	4.384	niveau 1
Totaal financiële activa	7.616	7.616	
Verplichtingen			
Langlopende financiële verplichtingen	72.447	72.447	
Langlopende financiële verplichtingen	72.447	72.447	niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen	19.069	19.069	
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18.088	18.088	niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	981	981	niveau 2
Totaal financiële verplichtingen	91.516	91.516	

5.8.8 TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2016
Transacties met verbonden partijen	
Vergoeding management	300
Totaal	300

Per 30 juni 2016 heeft Xior Student Housing NV een vordering op Aloxe, de Promotor van de Vennootschap, voor een bedrag van 2.670 KEUR. Dit betreft de huurgaranties, zoals voorzien op IPO datum, en de afhandeling van de IPO.

We verwijzen ook naar de fusie met Devimmo die per 1 maart 2016 plaatsvond, zie *Hoofdstuk 2.2.1.3 in dit Haljaarverslag*.

Verder hebben er zich gedurende het eerste halfjaar van 2016 geen transacties voorgedaan met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij de vennootschap worden beschouwd.

5.8.9 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Voor de gebeurtenissen na balansdatum wordt verwezen naar *Hoofdstuk 2.2.2 in dit Haljaarverslag*.

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

5.8.10 CONSOLIDATIEPERIMETER

Volgende dochterondernemingen maken deel uit van de consolidatieperimeter van Xior Student Housing NV per 30 juni 2016:

Naam	Land	Aandeel in het kapitaal
Karibu Invest	België	100%
Kwartma	België	100%
Retail Design	België	100%

²⁷ Voor de verklaring van de niveau's verwijzen we naar Hoofdstuk 9.8.8 van het jaarverslag per 31 december 2015.

5.8.11 SCHULDGRAAD

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Geconsolideerde schuldgraad (max 65%)	30/06/2016	31/12/2015
Totaal verplichtingen	104.934	94.949
Aanpassingen	-3.887	-3.433
Totale schulden volgens het KB van 13 juli 2014	101.047	91.516
Totaal activa	220.100	203.331
Aanpassingen		
Totale activa volgens het KB van 13 juli 2014	220.100	203.331
Schuldgraad (in %)	45,9%	45,0%

5.8.12 RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS

Aloxe NV heeft voor het pand gelegen te Wycker Grachtstraat 2, Maastricht, aan de Vennootschap een (gedeeltelijke) huurgarantie verstrekt. Deze huurgarantie is berekend op basis van de huurgelden bij volledige verhuring voor de periode vanaf 11 december 2015 tot 14 september 2016 en geldt indien en in de mate dat het pand geen huurbedragen genereert. Deze huurgarantie heeft een totale waarde van maximaal EUR 115.000.

Aloxe NV heeft eveneens een rendementsgarantie afgeleverd voor het project Overwale 42-44²⁸ te Gent. Deze rendementsgarantie is berekend op basis van de huurgelden die het pand zou genereren voor de periode vanaf 1 mei 2016 tot start van het academiejaar (14 september 2016) mocht het opgeleverd en verhuurd zijn. Deze rendementsgarantie heeft een totale waarde van maximaal EUR 770.000.

Aloxe NV heeft tevens een (gedeeltelijke) huurgarantie verstrekt voor het pand gelegen te Brusselsepoortstraat 89, Gent. Deze huurgarantie is berekend op basis van de huurgelden bij volledige verhuring voor de periode vanaf 1 februari 2016 tot 14 september 2016 en geldt in de mate dat het pand geen of onvoldoende huurgelden genereert. Deze huurgarantie heeft een totale waarde van maximaal EUR 247.000.

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

²⁸ Dit is het nieuwe, officiële adres van de Campus gelegen aan de Voskenslaan te Gent.



Frederik Lintsstraat
LEUVEN

5.8.13 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OMTRENT DE BEOORDELING VAN DE GECONSOLIDEERDE VERKORTE FINANCIËLE JAARREKENING VOOR DE PERIODE AFGESLOTEN OP 30 JUNI 2016

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de in bijlage opgenomen Geconsolideerde Verkorte Financiële Jaarrekening van Xior Student Housing NV en haar dochtervennootschappen op 30 juni 2016 bestaande uit de verkorte geconsolideerde balans, de geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening, het overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerd mutatie-overzicht van het eigen vermogen, het geconsolideerd verkort kasstroomoverzicht en het detail van reserves over de periode van 6 maanden afgesloten op die datum, evenals de toelichtingen. De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en presenteren van deze Geconsolideerde Verkorte Financiële Jaarrekening in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid om een besluit te formuleren over deze Geconsolideerde Verkorte Financiële Jaarrekening op basis van onze beoordeling.

Omvang van het beperkt nazicht

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

Besluit

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgaande Geconsolideerde Verkorte Financiële Jaarrekening, per 30 juni 2016 niet, in alle van materieel belang zijnde opzichten opgesteld zou zijn in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Sint-Stevens-Woluwe, 8 september 2016

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren bcvba
Vertegenwoordigd door

Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor

PwC Bedrijfsrevisoren cvba, burgerlijke vennootschap met handelsvorm - PwC Reviseurs d'Entreprises scrl, société civile à forme commerciale - Financial Assurance Services
Maatschappelijke zetel/Siège social: Woluwe Garden, Woluwedal 18, B-1932 Sint-Stevens-Woluwe
T: +32 (0)2 710 4211, F: +32 (0)2 710 4299, www.pwc.com
BTW/TVA BE 0429.501.944 / RPR Brussel - RPM Bruxelles / ING BE43 3101 3811 9501 - BIC BBRU-BEBB /
BELFIUS BE92 0689 0408 8123 - BIC GKCC BEBB

5.8.14 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 NV²⁹, dat, voor zover hen bekend:

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

5.8.15 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 gaat om vooruitziende verklaringen publiekelijk te actualiseren of te herzien, tenzij wettelijk vereist.

²⁹De Raad van Bestuur is samengesteld uit Leen Van den Neste, Joost Uwents, Wilfried Neven, Wouter De Maeseneire, Christian Teunissen en Frederik Snauwaert.



Kipdorpest
ANTWERPEN




Vismarkt - Kraanstraat
BREDA



06

Identiteitskaart

Naam	Xior Student Housing NV
	
Statuut	Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap ('OGVV') naar Belgisch recht ('BE-REIT')
Maatschappelijke zetel	Mechelsesteenweg 34 bus 108, 2018 Antwerpen
Tel	+32 3 257 04 89
E-mail	info@xior.be
Website	www.xior.be
RPR	Antwerpen, Afdeling Antwerpen
BTW	BE 0547.972.794
Ondernemingsnummer	0547.972.794
Oprichtingsdatum	10 maart 2014
Vergunning als OGVV	24 november 2015
Financiële jaarafsluiter	31 december
Algemene vergadering	Derde donderdag van de maand mei (10u00)
Notering	Euronext Brussels – continumarkt
ISIN code	BE0974288202 (XIOR)
Commissaris	PwC Bedrijfsrevisoren BCVBA - Woluwegarden-Woluwedal 18 te 1932 Brussel - vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave
Financiële dienstverlening	ING België
Vastgoeddeskundigen	Stadim CVBA & DTZ Zadelhoff v.o.f.

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

BE 0547.972.794 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen)
www.xior.be | info@xior.be | T +32 3 257 04 89

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



XIOR
STUDENT HOUSING