



**HALF
JAARLIJKS
FINANCIËEL
VERSLAG**

This half-yearly financial report is also available in English.

Het halfjaarlijks financieel verslag werd vertaald naar het Engels onder de verantwoordelijkheid van Xior Student Housing NV. Enkel de Nederlandstalige versie van het halfjaarlijks financieel verslag heeft bewijskracht. Beide versies kunnen geraadpleegd worden via de website van de Vennootschap (www.xior.be) of op aanvraag bij de maatschappelijke zetel (Xior Student Housing NV, Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen).

Alternatieve prestatie maatstaven en de term “EPRA winst”

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

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

Inhoud

1	GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS PER 30 JUNI 2017	7
2	TUSSENTIJD BEHEERVERSLAG	11
2.1	Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste halfjaar van 2017.....	12
2.1.1	Geconsolideerde balans	14
2.1.2	Samenstelling van de schulden	15
2.2	Gegevens overeenkomstig het EPRA referentiesysteem	15
2.2.1	EPRA Key Performance Indicatoren	15
2.3	Transacties en verwezenlijkingen	18
2.3.1	Transacties en verwezenlijkingen tijdens de eerste jaarhelft van 2017	18
2.3.2	Transacties en verwezenlijkingen na de eerste jaarhelft van 2017.....	21
2.4	Vooruitzichten voor de tweede jaarhelft van 2017	22
2.4.1	Groeivoorzichten voor de tweede jaarhelft van het boekjaar 2017	22
2.4.2	Vooruitzichten	23
2.5	Het aandeel Xior.....	24
2.5.1	Het aandeel op Euronext Brussels	24
2.5.2	Aandeelhouderschap	27
3	RISICO'S VOOR DE RESTERENDE MAANDEN VAN 2017	29
4	VASTGOEDVERSLAG	33
4.1	Vastgoedmarkt	34
4.2	Vastgoedportefeuille	35
4.2.1	Samenvatting van de portefeuille	35
4.2.2	Beschrijving en spreiding van de vastgoedportefeuille	35
4.2.3	Verslag van de Vastgoeddeskundigen Stadim en Cushman & Wakefield per 30 juni 2017....	40

5	GECONSOLIDEERDE VERKORTE FINANCIËLE STATEN OVER HET EERSTE HALFJAAR VAN 2017	43
5.1	Geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening	44
5.2	Overzicht van het totaalresultaat	46
5.3	Verkorte geconsolideerde balans	47
5.4	Geconsolideerd mutatie-overzicht van het eigen vermogen	50
5.5	Geconsolideerd verkort kasstroomoverzicht	56
5.6	Toelichtingen	57
5.6.1	Grondslagen voor financiële verslaggeving - Algemeen	57
5.6.2	Consolidatie	58
5.7	Segmentinformatie	58
5.8	Alternatieve prestatie indicatoren (APM's)	60
5.9	Overige toelichtingen	66
5.9.1	Vastgoedresultaat	66
5.9.2	Resultaat op de portefeuille	68
5.9.3	Financieel resultaat	69
5.9.4	Vastgoedbeleggingen	70
5.9.5	Kapitaal	72
5.9.6	Resultaat per aandeel	74
5.9.7	Andere langlopende financiële verplichtingen	74
5.9.8	Financiële schulden	75
5.9.9	Financiële activa en verplichtingen	76
5.9.10	Transacties met verbonden partijen	77
5.9.11	Gebeurtenissen na balansdatum	78
5.9.12	Consolidatieperimeter	78
5.9.13	Schuldgraad	78
5.9.14	Rechten en verplichtingen buiten balans	79
5.9.15	Verslag van de Commissaris	79
5.9.16	Verklaring bij het halfjaarlijks financieel verslag	80
5.9.17	Toekomstgerichte verklaringen	80
6	IDENTITEITSKAART	83





Kipdorpvest
ANTWERPEN





01

Geconsolideerde kerncijfers per 30 juni 2017

Het eerste halfjaar van 2017 heeft betrekking op de periode van 1 januari 2017 tot 30 juni 2017.

- De resultaten van het eerste halfjaar zijn als volgt:
 - EPRA winst¹  van 0,46 euro per aandeel² - 0,52 euro per aandeel na correctie voor IFRIC 21
 - EPRA winst  van 2.537 KEUR - 2.882 KEUR na correctie voor IFRIC 21
 - Nettohuurresultaat van 7.387 KEUR over H1 2017
 - Nettoresultaat (IFRS) over H1 2017 van 5.770 KEUR
 - Schuldgraad van 39,17% t.o.v. 50,69% per 31 december 2016
 - Bezettingsgraad van 98% t.o.v. 97,4% per 31 december 2016
 - Vastgoedportefeuille stijgt tot 357 miljoen euro, d.i. een stijging van 34,1% t.o.v. 31 december 2016. Indien alle acquisities en herontwikkelingen in de gecommitteerde pipeline gerealiseerd worden, stijgt de portefeuille naar ca. 500 miljoen euro, met meer dan 4.500 verhuurbare studentenunits.

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Geconsolideerde resultatenrekening	30/06/2017	30/06/2016
Nettohuurresultaat	7.387	4.727
Vastgoedresultaat	6.896	4.413
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	4.186	2.184
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	-1.323	-603
EPRA winst 	2.537	1.288
EPRA winst na correctie IFRIC 21 	2.882	1.592
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 	2.070	1.912
Herwaardering financiële instrumenten (niet-effectieve rente-indekkingen)	1.216	-2.173
Nettoresultaat (IFRS)	5.770	1.018

¹ De definitie van EPRA winst werd gewijzigd. We verwijzen naar Hoofdstuk 5.8 van dit Halfjaarsverslag voor de wijziging in de definitie/berekening en de motivatie hiervoor.

² Cijfers per aandeel zijn berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen, tenzij anders aangegeven.


Aantal verhuurbare studentenunits	30/06/2017	30/06/2016
Studentenunits	2.626	1.535

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Geconsolideerde balans	30/06/2017	31/12/2016
Eigen vermogen	218.076	131.630
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen ³	356.560	265.873
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁴	39,17%	50,69%

Cijfers zijn in EUR.

Kerncijfers per aandeel	30/06/2017	30/06/2016
Aantal aandelen	8.128.249	4.857.437
Gewogen gemiddelde aantal aandelen ⁵	5.553.555	4.781.396
EPRA winst per aandeel (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen) 	0,46	0,27
Resultaat op de portefeuille per aandeel (IAS 40) (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen) 	0,37	0,39
Herwaardering financiële activa en passiva per aandeel (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen)	0,22	-0,45
Nettoresultaat per aandeel (IFRS) (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen)	1,04	0,21
Slotkoers van het aandeel	36,5	34,65
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) (op basis van het aantal uitstaande aandelen)	26,83	23,71

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 (*Alternative 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. Op de website zal een apart Lexicon mbt deze APM's worden opgenomen voor toekomstige referentie. De APM's worden aangeduid met een .

³ 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.

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

⁵ Aandelen 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 2017

Het netto huurresultaat bedraagt 7.387 KEUR in het eerste halfjaar van 2017 t.o.v. 4.727 KEUR in het eerste halfjaar van 2016. Dit is een stijging van 56%. Dit nettohuurresultaat zal in de loop van 2017 nog toenemen, vermits bepaalde acquisities gepland zijn voor de tweede jaarhelft van 2017. Verder zijn er ook enkele panden in aanbouw of verbouwing die pas vanaf oktober 2017 huurinkomsten zullen opleveren.

Dit betreft voornamelijk volgende panden:

- Project Amstelveen: genereert huurinkomsten sinds april 2017 in gevolge de verhuur van de bestaande kantoorruimten. Na herontwikkeling zal dit pand bijkomende huurinkomsten genereren;
- Project Bokelweg, Rotterdam: genereert huurinkomsten sinds juni 2017 in gevolge de verhuur van de bestaande kantoorruimten. Na herontwikkeling zal dit pand bijkomende huurinkomsten genereren;
- Project Burgwal, Den Haag: genereert huurinkomsten sinds juni 2017 in gevolge de verhuur van de bestaande kantoorruimten. Na herontwikkeling zal dit pand bijkomende huurinkomsten genereren;
- Antonia Veerstraat, Delft en Waldorpstraat, Den Haag: acquisitie en huurinkomsten voorzien vanaf medio 2017;
- Project KVS, Brussel: in aanbouw, huurinkomsten voorzien vanaf september 2017;
- Bondgenotenlaan, Leuven: in verbouwing, huurinkomsten voorzien vanaf oktober 2017;
- Campus Woudestein, Rotterdam: acquisitie en huurinkomsten voorzien vanaf medio 2017.

Verder is er ook nog de hostel, die huur genereert voor het volledige jaar, maar er wordt meer huur in de volgende kwartalen verwacht omwille van de seizoensgebonden activiteit.

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 98% over het eerste halfjaar van 2017 t.o.v. 97,4% over het eerste halfjaar van 2016.

Het vastgoedresultaat bedraagt 6.896 KEUR per 30 juni 2017 (4.413 KEUR per 30 juni 2016) en het operationeel vastgoedresultaat bedraagt 5.156 KEUR (3.228 KEUR per 30 juni 2016). De vastgoedkosten (1.740 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 vanaf boekjaar 2015) werd in de cijfers per 30 juni 2017 een voorziening opgenomen voor het volledige jaar 2017 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 2017, 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 2017 verhogen ten belope van een bedrag van 345 KEUR. In die hypothese zou de EPRA winst  2.882 KEUR bedragen.

De algemene kosten bedragen 1.022 KEUR en zijn in lijn met de algemene kosten van vorig jaar (1.044 KEUR per 30/06/2016). Ondanks de significante toename van de portefeuille slaagt Xior er in om de algemene (overhead) kosten onder controle te houden en slaagt zij er in schaalvoordelen te realiseren.

Met toepassing van artikel 6 van de GVV-wet verleent Stubis, een 100% dochter van Xior Student Housing NV, beperkte vastgoeddiensten aan derden. De ontvangen vergoeding voor beheer aan derden bedraagt 52 KEUR.

Het portefeuilleresultaat voor het eerste halfjaar bedraagt 2.070 KEUR (1.912 KEUR per 30/06/2016). Gedurende het eerste halfjaar van 2017 werd er nieuw vastgoed verworven, enerzijds via vastgoedovernames (koop-verkoop c.q. inbreng) en anderzijds door middel van aandelenovernames.

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




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

De variatie in de Reële Waarde tussen 1 januari 2017 en 30 juni 2017 werd geboekt onder negatieve of positieve variatie op vastgoedbeleggingen. Netto was er een positieve variatie op vastgoedbeleggingen (810 KEUR).

Het financieel resultaat bedraagt -107 KEUR (-2.776 KEUR per 30/06/2016). Dit resultaat bevat voornamelijk de interesten op de leningen (944 KEUR), kosten van IRS (329 KEUR), bankkosten en andere commissies (29 KEUR). Als resultaat van de toename van de vastgoedportefeuille is er een toename in de netto interestkosten. Deze kosten worden deels gecompenseerd door een toename van de marktwaarde van de indekkingsinstrumenten (1.216 KEUR). De marktwaarde van deze indekkingsinstrumenten wordt rechtstreeks in de resultatenrekening geboekt. De gemiddelde financieringskost bedraagt 1,86% voor het eerste halfjaar van 2017 (2,24% per 30/06/2016).

Het resultaat voor belastingen bedraagt 6.148 KEUR. Belastingen bedragen 378 KEUR. Dit betreft voornamelijk de belastingen op het resultaat van de vaste inrichting in Nederland.

Het nettoresultaat bedraagt 5.770 KEUR (1.018 KEUR per 30 juni 2016), en bevat – naast de EPRA winst – ook de positieve impact van de variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille voor een bedrag van 2.070 KEUR, de positieve impact van de reële waarde van financiële activa en passiva voor 1.216 KEUR en de positieve impact van de uitgestelde belastingen m.b.t. IAS correcties voor 52 KEUR per 30 juni 2017.

De EPRA winst  bedraagt 2.537 KEUR (1.288 KEUR per 30/06/2016). 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 2017, zijnde 5.553.555. De EPRA winst per aandeel  (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen) bedraagt 0,46 EUR op 30 juni 2017 (0,27 EUR op 30 juni 2016). De EPRA winst per aandeel  na correctie voor IFRIC 21 bedraagt 0,52 EUR op 30 juni 2017 (0,33 EUR op 30 juni 2016).

2.1.1 GECONSOLIDEERDE BALANS

Op 30 juni 2017 bestaat de portefeuille uit 2.626 verhuurbare studentenunits. Dit resulteert in een waardering van de vastgoedportefeuille ten belope van 356.560 KEUR per 30 juni 2017, wat een stijging van 34% of 90.687 KEUR vertegenwoordigt t.o.v. 31 december 2016 (265.873 KEUR). Deze stijging vloeit voornamelijk voort uit de acquisitie van het studentenpand gelegen aan de Barbarasteeg in Delft, de inbreng van twee panden in aanbouw in Brussel (project KVS), de acquisitie van een te reconverteren kantoorgebouw te Amstelveen, de acquisitie van een te reconverteren kantoorgebouw in Den Haag (project Burgwal) en een te reconverteren kantoorgebouw in Rotterdam (project Bokelweg).

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

Indien alle acquisities en projecten die momenteel in de pipeline zitten gerealiseerd worden en rekening houdend met de acquisitie van de panden in Utrecht en Venlo op 7 juli 2017 en de acquisitie van een te reconverteren kantoorgebouw in Delft op 19 juli 2017, zet deze stijging zich verder naar ca. 500 miljoen euro, met meer dan 4.500 studentenunits.

Per 30 juni 2017 bestaat de portefeuille uit 61 panden met 3.542 studentenunits, waarvan 916 units, of 26%, nog in aanbouw waren of nog moeten worden gereconverteerd naar studentenunits. De panden in aanbouw zullen vanaf september/oktober 2017 operationeel zijn en volledig bijdragen in het huurresultaat. De panden die dienen gereconverteerd te worden naar studentenunits zullen vanaf 2018/2019 volledig bijdragen in het huurresultaat. Momenteel genereren deze panden huurinkomsten uit de verhuur van kantoren.

De vlottende activa bedragen 9.591 KEUR en zijn gestegen met 2.360 KEUR t.o.v. 31 december 2016.

Ze betreffen voornamelijk:

- Nog te innen handelsvorderingen (385 KEUR): voornamelijk nog te ontvangen huurgelden;
- Andere vorderingen: dit betreft voornamelijk de vordering op Aloxe NV (1.712 KEUR – dewelke vergoed wordt tegen marktconforme rente) die ontstaan is uit de fusie met Devimmo en CPG alsook ten gevolge van de gegeven huur-/rendementsgaranties in 2016.
- Saldo op de bankrekeningen (5.792 KEUR).

Overlopende rekeningen voor 855 KEUR betreffen voornamelijk over te dragen kosten m.b.t. het vastgoed (723 KEUR) en over te dragen algemene kosten (95 KEUR).

Het eigen vermogen van de groep bedraagt 218.076 KEUR per 30 juni 2017 (131.630 KEUR per 31 december 2016). De nettoactiefwaarde per aandeel nam toe met 7,4 % op 30 juni 2017 tot 26,83 EUR t.o.v. 31 december 2016.

De lange termijn verplichtingen zijn stabiel gebleven t.o.v. 31 december 2016. Als resultaat van de kapitaalverhoging van 22 juni 2017 daalde de schuldgraad van 50,69% per 31 december 2016 naar 39,17% per 30 juni 2017, wat opnieuw voldoende marge laat voor een verdere groei gefinancierd met vreemd vermogen.

De kortlopende verplichtingen bedragen 7.371 KEUR. Dit is een daling van 1.041 KEUR t.o.v. 31 december 2016. De vennootschap zorgt voor een strikte opvolging van de openstaande schulden teneinde de schuldgraad van de vennootschap onder controle te houden.

De kortlopende verplichtingen bestaan uit exit taksschulden (2.126 KEUR), deze bevatten de te betalen exit taksen n.a.v. de fusies met Karibu Invest, Kwartma en Retail Design. Deze exit taksen zullen binnen het jaar betaald moeten worden. Anderzijds bevatten ze ook de openstaande leveranciersschulden (792 KEUR), voorschotten ontvangen van huurders (610 KEUR), BTW-, belasting- en sociale schulden (668 KEUR), waarborgen ontvangen van huurders (1.605 KEUR) en overlopende rekeningen voor 1.570 KEUR. De overlopende rekeningen betreffen voornamelijk over te dragen huuropbrengsten (323 KEUR), toe te rekenen kosten vastgoed (885 KEUR), toe te rekenen interesten (92 KEUR) en toe te rekenen algemene kosten (269 KEUR).

2.1.2 SAMENSTELLING VAN DE SCHULDEN

Xior Student Housing NV had voor 137.768 KEUR lange termijn schulden per 30 juni 2017. Deze bestonden uit de opgenomen lange termijn kredietlijnen bij Belfius Bank, bij ING Belgium en bij Argenta Spaarbank. Er zijn geen kredieten die binnen een periode van 12 maanden op vervaldag komen. Per 30 juni 2017 beschikte Xior over 225 MEUR kredietlijnen. Dit bedrag is samengesteld uit kredietlijnen bij ING België NV (78 MEUR), Belfius Bank NV (52 MEUR), KBC Bank NV (45 MEUR), BNP Paribas Fortis (25 MEUR) en Argenta Spaarbank NV (25 MEUR). Het niet opgenomen gedeelte van de kredietlijnen bedroeg 87.000 KEUR. Als resultaat van de kapitaalverhoging van 22 juni 2017 werd tijdelijk een deel van de kredieten terugbetaald.

De belangrijkste convenanten die de Vennootschap in het kader van deze financieringsovereenkomsten moet respecteren, betreffen het naleven van een schuldratio (berekening volgens GVV KB) die steeds kleiner moet zijn dan 60%, een interest coverage ratio die groter moet zijn dan 2,5 en een indekking van minimum 70% van de financieringsschulden. Voor H1 2017 bedroeg de ICR 3,16.

Op 30 juni 2017 waren de opgenomen kredietlijnen ten belope van 130.000 KEUR (94%) ingedekt via Interest Rate Swaps. De totale marktwaarde van de indekkingen was negatief voor een bedrag van 650 KEUR, hetgeen een stijging betekent van 1.216 KEUR t.o.v. de marktwaarde per 31 december 2016. Deze waardestijging heeft een positieve invloed op het nettoresultaat per 30 juni 2017.

Per 30 juni 2017 bedroeg de gemiddelde looptijd van de uitstaande leningen 3,8 jaar (3,13 jaar per 31 december 2016). De vennootschap sloot steeds financieringscontracten af met een minimum looptijd van 3 jaar. Er wordt verwezen naar *Hoofdstuk 5.9.8 van dit Haljaarverslag* voor een opdeling van de schulden volgens maturiteit.

2.2

GEGEVENS OVEREENKOMSTIG HET EPRA REFERENTIE-SYSTEEM⁶

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 hernomen in de "EPRA Best Practice Recommendations" en of de financiële gegevens die gebruikt werden in de berekening van deze ratio's overeenstemmen met de boekhoudkundige gegevens die in de geconsolideerde financiële staten zijn opgenomen.

⁶ Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practice Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association).
Zie ook www.epra.com.

	Definitie	in KEUR	EUR per aandeel
EPRA winst	Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.	2.537	0,46
EPRA NAW	Netto actiefwaarde (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.	218.726	26,91
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.	218.076	26,83
			%
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten.		37,5% ⁷
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten.		37,2% ⁸

EPRA winst per aandeel	30/06/2017	30/06/2016
Nettoresultaat	5.770	1.018
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-810	-1.964
Ander portefeuilleresultaat	-1.260	52
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.216	2.173
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties	52	8
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	5.553.555	4.781.396
EPRA winst per aandeel	0,46	0,27
Impact IFRIC 21	345	305
EPRA winst per aandeel na correctie IFRIC 21	0,52	0,33

⁷ EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten) na correctie voor IFRIC 21 bedraagt 32,8%.

⁸ EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten) na correctie voor IFRIC 21 bedraagt 32,5%.

EPRA NAW	30/06/2017	31/12/2016
Nettoactiefwaarde volgens de jaarrekening	218.076	131.630
Uit te sluiten:		
Reële waarde van de financiële instrumenten	650	1.866
EPRA NAW	218.726	133.496
EPRA NAW (EUR/aandeel)	26,91	25,33

EPRA NNAW	30/06/2017	31/12/2016
EPRA NAW	218.726	133.496
Toe te voegen:		
Reële waarde van de financiële instrumenten	-650	-1.866
EPRA NAW	218.076	131.630
EPRA NAW (EUR/aandeel)	26,83	24,97

EPRA kost ratio	30/06/2017	30/06/2016
Algemene kosten	1.022	1.044
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	9	0
Vastgoedkosten	1.740	1.186
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)	2.771	2.230
Leegstandskosten	19	0
EPRA kosten (excl. leegstandskosten)	2.751	2.230
Bruto huurinkomsten	7.396	4.727
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	37,5%	47,2%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	37,2%	47,2%
Impact IFRIC 21	345	305
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten) na correctie IFRIC 21	32,8%	40,7%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten) na correctie IFRIC 21	32,5%	40,7%

2.3

TRANSACTIES EN VERWEZENLIJKINGEN

2.3.1 TRANSACTIES EN VERWEZENLIJKINGEN TIJDENS DE EERSTE JAARHELFT VAN 2017

2.3.1.1 Algemeen

Xior heeft na haar eerste jaar als beurgenoteerde GVV, ook in de eerste jaarhelft van 2017 volop gebouwd aan de verdere groei van de vastgoedportefeuille. Xior streeft bij de implementatie van haar groeistrategie naar een evenwichtige groei van zowel het eigen als vreemd vermogen met een gezonde combinatie van verschillende financieringsbronnen waarbij de schuldgraad onder controle wordt gehouden en ook een winstgroei op het aandeel wordt vooropgesteld. Zo heeft Xior in januari 2017 een inbreng in natura kunnen realiseren en werd op 22 juni 2017 de kapitaalverhoging voor een bedrag van ca. 84 MEUR succesvol afgesloten. Indien alle acquisities en herontwikkelingen in de pipeline zouden worden gerealiseerd, stijgt de portefeuille naar ca. 500 miljoen euro, met meer dan 4.500 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 jaarhelft⁹

Verwerving van twee te reconverteren kantorencomplexen te Rotterdam en Den Haag

Op 31 mei 2017 verwierf Xior twee te reconverteren kantorencomplexen in Rotterdam (gelegen aan De Heer Bokelweg) en Den Haag (gelegen aan de Lutherse Burgwal). Deze transactie heeft een verwacht aanvangsrendement na reconversie van ca. 7% en zal, na het bekomen van de vergunning en de uitvoering van de voorgenomen herontwikkeling, leiden tot een toename met ca. 500 units met een totale investeringswaarde na reconversie van ca. EUR 67,4 miljoen. Naar verwachting van de Vennoetschap zullen beide gebouwen vanaf september 2019 in exploitatie gaan. Een gedeelte van zowel het gebouw in Rotterdam als in Den Haag is nog voor langere tijd verhuurd waardoor er vanaf acquisitiedatum reeds inkomsten worden gegenereerd ten belope van in totaal ca. EUR 2,11 miljoen op jaarbasis. De acquisitie van het betrokken vastgoed op de site gebeurde via de verwerving van - in een eerste fase - 55% van de aandelen in de betrokken vastgoedvennoetschappen (Bokelweg B.V. resp. Burgwal B.V.). Op 30 juni 2017 heeft Xior de overige 45% van de aandelen in beide vastgoedvennoetschappen verworven ingevolge uitoefening van de aan haar verleende call-optie.



⁹ De investeringswaarde ligt in lijn met de schattingen bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige.

Het pand te Rotterdam is gelegen aan de Heer Bokelweg in het centrum van deze studentenstad, op 200m van het centraal station. De Vennootschap beoogt de ontwikkeling van een 350-tal units in dit pand, dat een perfecte aanvulling vormt op het ontwikkelingsproject met 280 units dat gelegen is aan Campus Woudestein (Erasmusuniversiteit). De oplevering wordt beoogd voor september 2019.

Het pand in Den Haag is gelegen aan de Lutherse Burgwal, en ligt op de verbinding tussen de bestaande panden in de Eisenhowerlaan enerzijds en het project aan de Waldorpstraat anderzijds. Xior beoogt de ontwikkeling van 182 units in dit pand, wat het totaal aantal units in deze studentenstad op 450 zou brengen.

Verwerving van een te reconverteren kantorencomplex te Amstelveen

Op 6 april 2017 verwierf Xior een ontwikkelingsproject bestaande uit een kantorencomplex¹⁰, dat de Vennootschap voornemens is om te vormen na het bekomen van de vereiste vergunningen. De acquisitie van deze gebouwen gebeurde via de verwerving van 100% van de aandelen in de betrokken vastgoedvennootschap Amstelveen Keesomlaan 6-10 B.V. Deze transactie zal, na de voorgenomen herontwikkeling, ca. 300 studentenunits tellen met een totale investeringswaarde van ca. 30 miljoen euro. Een gedeelte van het kantorencomplex is nog voor langere tijd verhuurd waardoor er sedert de aquisitiondatum reeds inkomsten worden gegeneerd ten belope van ca. 350 KEUR. Het complex ligt naast studentencampus Uilenstede, met een directe verbinding met de binnenstad van Amsterdam met het openbaar vervoer, en op fietsafstand van de Vrije Universiteit Amsterdam.

Verwerving van 69 studentenunits te Brussel via inbreng in natura

Xior heeft een studentencomplex (in aanbouw) verworven¹¹, bestaande uit twee tegenover elkaar liggende gebouwen gelegen aan de Ladderstraat te Brussel (project KVS). De grond en (op dat tijdstip) reeds opgerichte opstallen werden via een inbreng in natura in het kapitaal van Xior ingebracht op 17 januari 2017. De inbrengwaarde werd bepaald op basis van de waarde van de grond en van de (ten belope van de op dat tijdstip) reeds voltooide constructies), en heeft geleid tot een kapitaalverhoging van 5.064.067 euro (incl. uitgiftepremie). De acquisitie (na voltooiing van de werken) heeft een totale investeringswaarde van ca. 8,1 miljoen euro. De ingebruikname van de units wordt voorzien voor september 2017.



¹⁰ Zie Persbericht van 7 april 2017.

¹¹ Zie Persberichten van 9 juni 2016 en 17 januari 2017.

Verwerving van 108 zelfstandige studentenunits te Delft

Op 5 januari 2017 heeft Xior een studentenpand¹², bestaande uit 108 gloednieuwe zelfstandige gemeubelde studentenunits verworven, in één van de snelst groeiende studentensteden van Nederland. Deze acquisitie heeft een totale investeringswaarde van ca. 13,5 miljoen euro. Het pand is gelegen op een toplocatie, in het centrum van Delft, vlakbij het NS station en in de nabijheid van de Technische Universiteit Delft.

Afsluiting van bijkomende financieringscontracten

De Vennootschap heeft in de eerste jaarhelft van 2017 bijkomende financieringen afgesloten met BNP Paribas Fortis, KBC Bank NV en Argenta Spaarbank NV, telkens voor een bedrag van EUR 25 miljoen.

2.3.1.3 Jaarvergadering

Op 18 mei 2017 vond de jaarlijkse algemene vergadering van Xior Student Housing NV plaats, waarop onder meer de Jaarrekeningen over 2016 werden goedgekeurd. De Algemene Vergadering gaf onder meer haar goedkeuring aan de uitkering van een dividend van 1,15 euro bruto of 0,805 euro netto¹³ per aandeel.

2.3.1.4 Acquisities in pipeline

Xior sloot in de eerste jaarhelft van 2017 en in 2016 eveneens diverse akkoorden onder bepaalde voorwaarden voor de verwerving van diverse strategische studentencomplexen, waarmee Xior haar voorgenomen groeistrategie bevestigt.

- Acquisitie van (de aandelen in de vastgoedvennootschap die eigenaar is van) in totaal 190 studentenunits in Den Haag (72 units) en Delft (118 units), met een totale investeringswaarde van ca. EUR 26,3 miljoen, met een verwacht aanvangsrendement van 5,9%. Het pand te Den Haag is gelegen aan de Waldorpstraat en telt 72 zelfstandige studio's. Het pand in Delft wordt opgericht aan de Antonia Veerstraat en bestaat uit 118 units. Het betreft een gedeeltelijke nieuwbouw en een gedeeltelijke reconversie. De overname van beide panden is voorzien voor medio 2017, met beoogde ingebruikname vanaf het academiejaar dat aanvangt in september 2017. Er wordt een huurgarantie verschaft ten gunste van de Vennootschap ten belope van 100% van de huurinkomsten voor een termijn van één jaar.¹⁴
- Acquisitie van een studentencomplex in Rotterdam (Campus Woudestein, aan de Erasmus Universiteit), met een investeringswaarde van ca. EUR 30 miljoen en een verwacht aanvangsrendement van 5,8%. Het complex bestaat uit 280 zelfstandige studentenunits, die variëren van 20m² tot 39m², verspreid over acht verdiepingen, en voorziet tevens in gemeenschappelijke ruimtes, zoals een fietsenstalling en een dakterras. Het complex is gelegen op een uitstekende locatie, in een bruisende stad als Rotterdam, en vlakbij de Erasmus Universiteit. De overname is voorzien voor medio 2017, met beoogde ingebruikname vanaf het academiejaar dat aanvangt in september 2017. Er wordt een huurgarantie verschaft ten gunste van de Vennootschap ten belope van 100% van de huurinkomsten voor een termijn van één jaar.¹⁵



¹² Zie Persberichten van 5 augustus 2016 en 5 januari 2017.

¹³ Rekening houdende met een bevrijdende roerende voorheffing van 30%.

¹⁴ Zie Persberichten van 20 april 2016 en 2 juni 2016.

¹⁵ Zie Persbericht van 11 mei 2016.

- Joint Venture (in samenwerking met een private ontwikkelaar) met betrekking tot een ontwikkelingsproject te Etterbeek ten belope van EUR ca. 6,3 miljoen, m.o.o. de realisatie van 115 units. De totale investeringswaarde (na reconversie) zal ca. EUR 11,7 miljoen bedragen (in de hypothese van 100% eigendom van de vastgoedvennootschap) en het project heeft een verwacht aanvangsrendement van ca. 6%. Het bestaande pand gelegen aan de Oudergemlaan te Etterbeek zal na het bekomen van de vergunning worden omgevormd tot een complex met 115 zelfstandige studio's en zes parkeerplaatsen, op basis van een ontwerp van architectenbureau Jaspers-Eyers. De ingebruikname van dit studentenpand is voorzien voor het academiejaar dat aanvangt in september 2018. Er wordt een huurgarantie verschaft ten gunste van de Vennootschap ten belope van 50% van de huurinkomsten voor een termijn van één jaar.

2.3.1.5 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 een update van de website die de studenten nog beter naar hun ideale studentenkamer moeten kunnen leiden, een uitbreiding van de functionaliteiten van de Xior-app (de allereerste app die specifiek gericht is op het vinden van studentenkamers) en de "Golden ticket"-actie waarbij studenten kans maken op een gratis kot voor één jaar en tal van leuke Xior-gadgets.

2.3.1.6 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 2017 is 94% van de uitstaande leningen ingedekt via interest rate swap contracten. De indekkingspolitiek van de Vennootschap zal regelmatig geëvalueerd en desgevallend bijgesteld worden (bijvoorbeeld met betrekking tot het type van instrumenten, de periode van dekking, enz.).

Xior Student Housing heeft haar Interest Rate Swapcontracten heronderhandeld in 2016 en 2017 respectievelijk.

We verwijzen eveneens naar *Hoofdstuk 5.9.7 van dit halfjaarverslag*, voor wat betreft de waardering van deze afdekkingsinstrumenten per 30 juni 2017.

2.3.2 TRANSACTIES EN VERWEZENLIJKINGEN NA DE EERSTE JAARHELFT VAN 2017

2.3.2.1 Acquisitie van te herontwikkelen kantoorpand te Delft (Phoenix) – ca. 100 units

Xior heeft op 19 juli 2017 een te herontwikkelen kantoorpand verworven van de Gemeente Delft, gelegen aan de Phoenixstraat 16, Delft, met het oog op de realisatie van een 100-tal units en met een totale investeringswaarde (na reconversie) ten belope van ca. EUR 8,6 miljoen. Dit postmodernistische gebouw is van de hand van de bekende architect Jo Coenen, en wordt getypeerd door de ronde 'trommel' als opbouw die doorloopt tot aan de begane grond en die het atrium vormt. Het pand is gelegen op een toplocatie in Delft, op slechts een boogscheut van het studentenpand gelegen aan de Barbarasteeg, vlakbij het station van Delft, een omgeving die in volle vernieuwing is. Na het bekomen van de vergunning en



de uitvoering van de voorgenomen herontwikkeling, stelt de Vennootschap een aanvangsrendement voorop van 6,5%. Naar verwachting van de Vennootschap zal dit gebouw vanaf september 2019 in exploitatie gaan.

2.3.2.2 Acquisitie van drie panden gelegen te Utrecht resp. Venlo – 300 units

Xior heeft op 7 juli 2017 de aandelen verworven in drie vastgoedvennootschappen (Utrecht Willem Dreeslaan B.V., De Keulse Poort B.V. en The Safe B.V.) die de respectievelijke eigenaars zijn van drie recent gerenoveerde panden gelegen te Utrecht (één pand) en Venlo (twee panden), met een totale conventionele waarde van het onderliggende vastgoed ten bedrage van ca. EUR 27,5 miljoen en een totaal gemiddeld aanvangsrendement van ca. 6,8%. Er wordt door de overdrager een huurgarantie verschaft voor een termijn van twee jaar.

Het pand te Utrecht, genaamd "The Hive", is gelegen nabij diverse onderwijsinstellingen en bestaat uit 134 onzelfstandige units en biedt zo een complementaire mix in de portefeuille van de Vennootschap naast de zelfstandige units.

In het kader van de acquisitie te Utrecht, werd tevens een studentenpand verworven, genaamd "The Bank", gelegen in het centrum van Venlo, vlakbij het station, bestaande uit 110 zelfstandige units. De gelijkvloerse verdieping is verhuurd aan een financiële instelling. Daarnaast werd van het momentum gebruik gemaakt om deze transactie meteen te optimaliseren, door de verwerving van een tweede verhuurd pand in het centrum van Venlo genaamd "The Safe", waardoor Xior meteen een voldoende size bereikt in deze stad. Dit pand bestaat uit 56 zelfstandige units en een commercieel gelijkvloers, eveneens deels verhuurd aan een financiële instelling.



2.4 VOORUITZICHTEN VOOR DE TWEEDE JAARHELF VAN 2017

2.4.1 GROEIVooruitzichten voor de Tweede Jaarhelft van het Boekjaar 2017

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 jaarhelft van 2017 hard aan dit pad getimmerd, om dergelijke groei te realiseren.

In dit verband wordt verwezen naar de hogergenoemde transacties en verwezenlijkingen in de eerste jaarhelft van 2017 (zie boven onder punt 2.3). Xior is voornemens om de acquisities voorzien voor de tweede jaarhelft van 2017 verder af te ronden, zoals de acquisitie te Delft, Den Haag en Rotterdam (zie hoger onder punt 2.3.1.4).

2.4.2 VOORUITZICHTEN

Behoudens onvoorziene omstandigheden bevestigt Xior haar vooropgestelde EPRA winst per aandeel  van EUR 1,40 voor boekjaar 2017 en een daarmee gepaard gaand bruto dividend van EUR 1,20 (onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering).

De schuldgraad bedraagt 39,17% per 30 juni 2017 t.o.v. een schuldgraad van 50,69% per 31 december 2016, wat voldoende marge laat voor een verdere groei gefinancierd met vreemd vermogen.

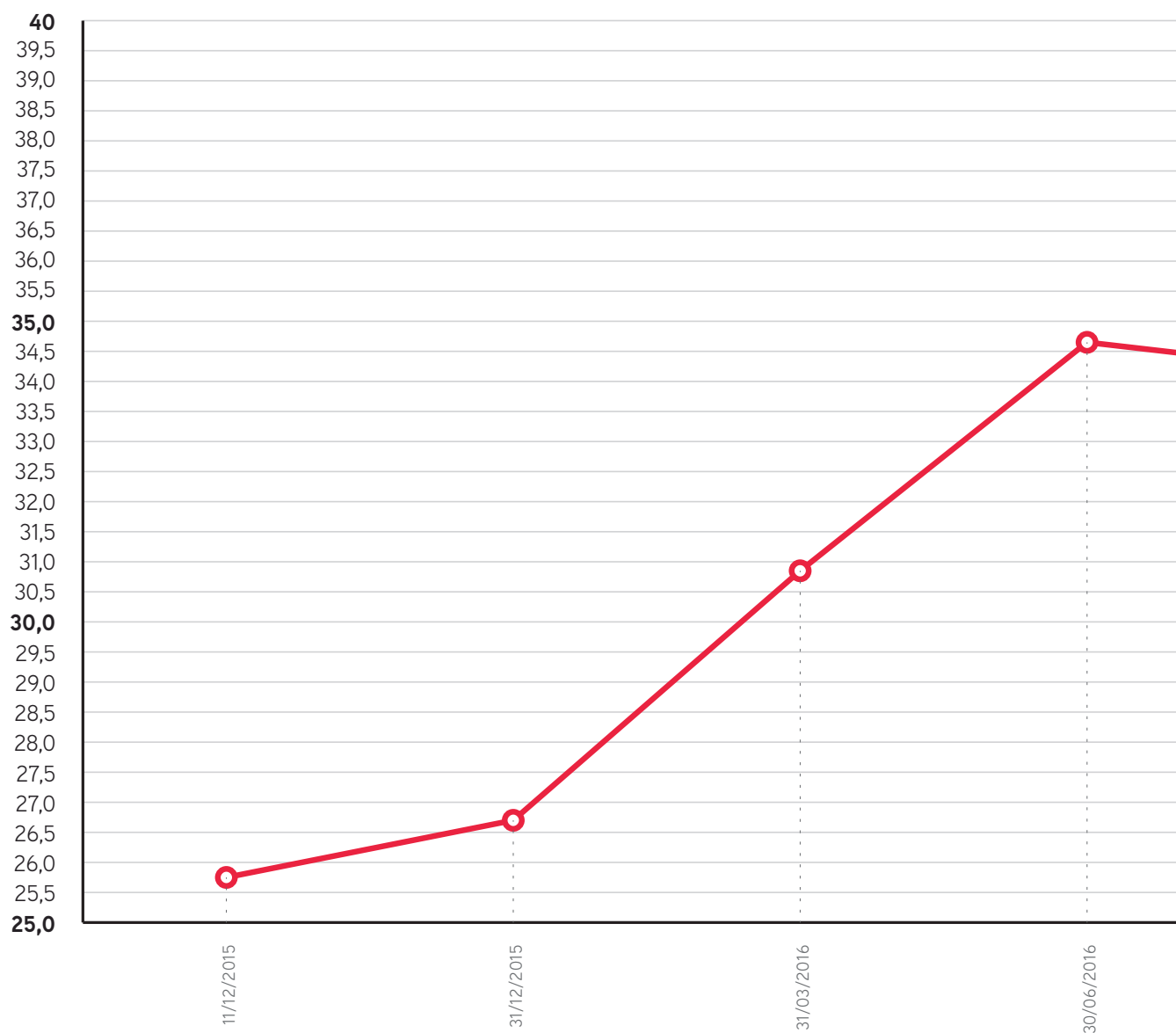


2.5

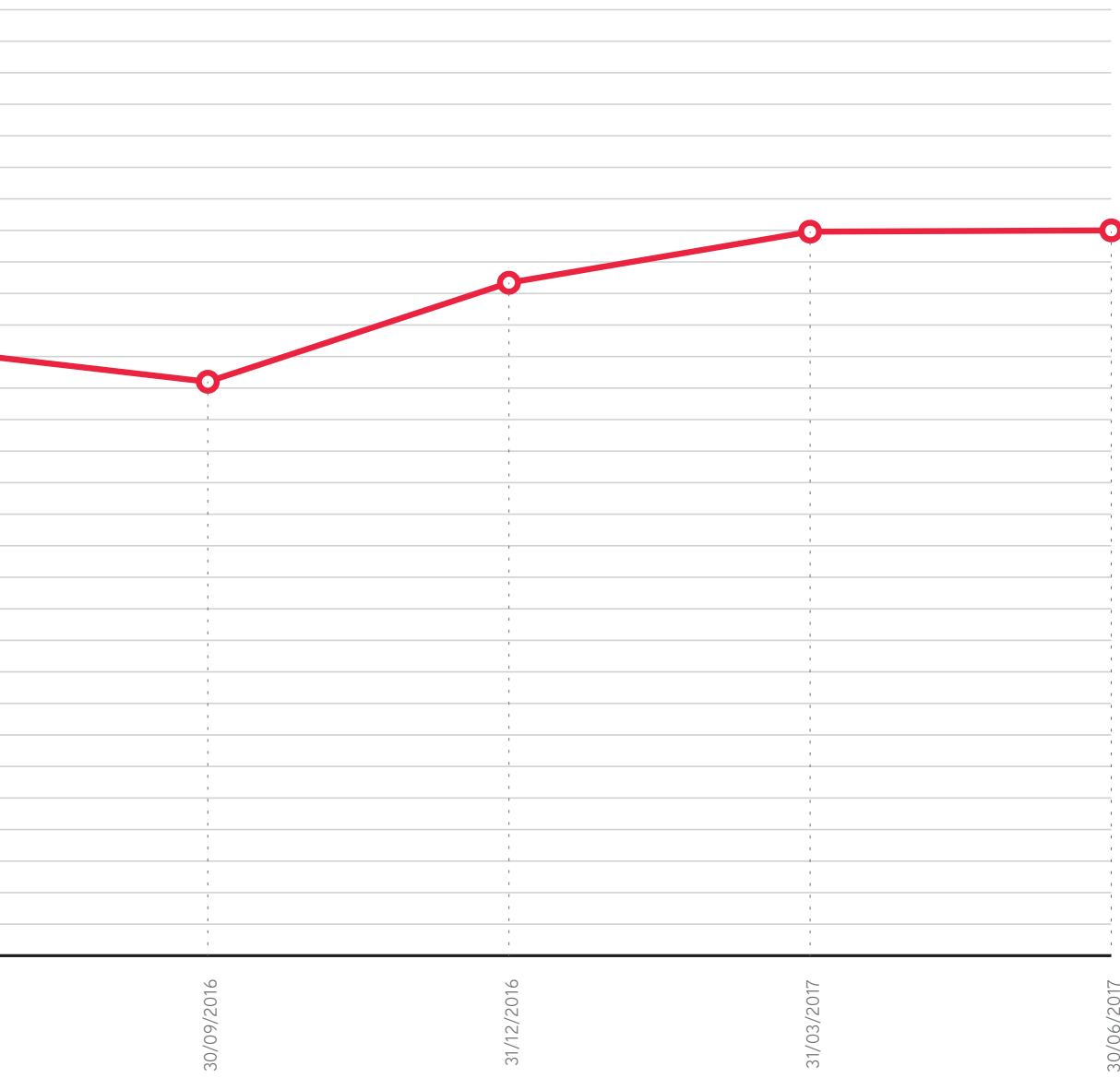
HET AANDEEL XIOR

2.5.1 HET AANDEEL OP EURONEXT BRUSSELS



Het aandeel Xior (ISIN code BE0974288202) is sinds 11 december 2015 genoteerd op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels. Xior is opgenomen in de Bell Small index.



Koersevolutie aandeel XIOR (in EUR)



Op 30 juni 2017 bedroeg de slotkoers EUR 36,50, wat een premie vertegenwoordigt van 36% ten opzichte van de netto waarde per aandeel per 30 juni 2017 (cfr. GVV-KB), die EUR 26,83 per aandeel bedroeg. De marktkapitalisatie van Xior op Euronext Brussels steeg in de eerste jaarhelft van 2017 tot ca. 297 miljoen euro.

	30/06/2017	31/12/2016	31/12/2015
Aantal uitgegeven aandelen	8.128.249	5.270.501	4.626.780
Gewogen gemiddelde aantal aandelen¹⁴	5.553.555	4.926.405	4.626.780
Marktkapitalisatie (in euro)	296.640.447	187.998.771	123.535.026
Free float	71,64%²	71%	75,33%
Beurskoers (slotkoers) over betrokken periode (in EUR)			
Hoogste	37,27	36,80	26,81
Laagste	35,13	26,76	25,75
Gemiddelde	36,33	33,22	26,50
Bij afsluiting boekjaar	36,50	35,67	26,70
Volume (in aantal aandelen)			
Verhandeld aantal aandelen	461.011	1.246.297	313.862
Gemiddeld dagvolume	3.630	4.849	22.419
NAV (IFRS)	26,83	24,97	23,42
EPRA NAW (in euro) 	26,91	25,33	23,42
Dividend pay out ratio	NVT	98,3%	NVT
EPRA winst per aandeel (in euro) 	0,46	1,17	NVT

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

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



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

2.5.2 AANDEELHOUDERSCHAP

Op 30 juni 2017 bedroeg het maatschappelijk kapitaal van Xior Student Housing NV EUR 146.308.482,00, vertegenwoordigd door 8.128.249 volledig volgestorte aandelen.

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

	# aandelen	% aandelen
Aloxe NV - Dhr. C. Teunissen & Dhr. Frederik Snauwaert	1.882.997	23,17% ¹
AXA Investment Managers S.A.	273.348	5,19% ²

¹ Aantal aandelen en percentage geactualiseerd op basis van de publieke informatie in het kader van de kapitaalverhoging van juni 2017 en de noemer per 22 juni 2017 (8.128.249).

² Op basis van de transparantiekennisgeving per 21 december 2016 en de noemer per 21 december 2016 (5.270.501).



Eisenhowerlaan
DEN HAAG



03

Risico's voor de resterende maanden van 2017

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 2017, wordt verwezen naar de beschrijving van deze risico's en onzekerheden op pagina 12 t.e.m. 26 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2016 (beschikbaar op de website van de Vennootschap, [ww.xior.be](http://www.xior.be)), dat ook voor de resterende jaarhelft van 2017 relevant blijft.



Kipdorpvest
ANTWERPEN



Minderbroedersstraat
LEUVEN



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 studentencomplexen heeft die schaarste enigszins weggewerkt, maar het studentenaantal blijft groeien, en de nood aan meer en betere kamers blijft bestaan.

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

De sector van de studentenhuisvesting kent tevens 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. Ook op dit vlak doen zich evoluties voor, onder meer in de drie Belgische gewesten, waar initiatieven (zij het met verschillende snelheden) worden ondernomen om de geregionaliseerde huurwetgeving te herzien. Onderwijsinstellingen zijn eveneens vragende partij voor 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 en te verbeteren. 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, vaak ook onder impuls van gecoördineerde Europese of internationale uitwisselingsprogramma's. Ook de relatief lage onderwijskosten, de degelijke kwaliteit van het onderwijs, en de Engelstalige opleidingen (in het bijzonder in Nederland, dat op dit vlak koploper is in Europa) versterkt de aantrek van internationale studenten. Internationale studenten hebben 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.

4.2

VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

4.2.1 SAMENVATTING VAN DE PORTEFEUILLE

	Huurinkomsten per 30/6/2017 (in KEUR)	Eenheden kamers	Eenheden overige	Reële waarde
België	4.000	1.689	49	178.608.259
Nederland	2.804	937	9	93.557.686
In aanbouw - België	-	98	1	9.746.359
Hostel - België	328	-	50	7.692.649
Te reconverteren - Nederland ¹	264	832	200	66.955.283
Totaal	7.396	3.556	309	356.560.236

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

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 2017 uit 61 panden. Hiervan zijn 43 panden gelegen in België en 18 panden in Nederland. Deze panden voorzien in het aanbod van in totaal 2.626 verhuurbare studentenkamers, waarbij er in tien van deze gebouwen eveneens winkelactiviteiten op het gelijkvloers zijn. De vastgoedportefeuille omvat verder drie panden die uitsluitend bestemd zijn voor winkelactiviteit, een hostel in Gent met 50 units en een parking te Antwerpen resp. een aantal parkeerplaatsen te Leuven. De vastgoedportefeuille, exclusief de panden die in verbouwing/aanbouw zijn (Bondgenotenlaan 74, Arendstraat 11, project KVS) heeft op datum van 30 juni 2017 een totale bezettingsgraad van 98%.

De totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille per 30 juni 2017 bedroeg EUR 356.560.236. Het betreft een strategisch gediversifieerde vastgoedportefeuille met ook binnen het studentenvastgoed, wat de kernactiviteit uitmaakt van de Vennootschap als pure player in studentenhuysvesting, een mix, zowel wat betreft de geografische spreiding als wat

het type studentenvastgoed betreft (cf. verschillende types van studentenkamers). Gelet op het grote aantal verschillende huurders enerzijds, en de diverse types van kamers anderzijds (waardoor met andere woorden niet één type van student of huurder wordt aangetrokken), is er ook aan spreiding per type huurder voldaan.

4.2.2.2 Opsplitsing in deelportefeuilles

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

De huurinkomsten betreffen de huur op jaarbasis op basis van het tenancy schedule per 31 december 2016.

	Reële Waarde	Gecontracteerde huurinkomsten per 31/12/2016	Verzekerde waarde	Aanschaffings- waarde
BE Antwerpen	47.516.562	2.249.597	21.432.855	45.845.500
Brussel	10.253.545	122.640	5.515.580	10.190.000
Gent	65.654.630	2.955.452	37.689.704	54.094.700
Leuven	70.727.442	2.723.682	30.404.638	67.584.669
Mechelen	1.895.089	75.780	1.408.700	1.894.000
NL Amstelveen	21.068.912	350.000	27.000.000	21.000.000
Breda	17.032.137	992.085	10.560.509	17.385.443
Delft	13.441.718	804.060	5.561.000	13.266.990
Den Haag	32.691.147	1.983.822	25.978.696	29.287.000
Eindhoven	10.475.784	652.256	5.206.621	10.400.000
Maastricht	30.118.048	1.988.730	20.553.243	28.296.957
Rotterdam	30.145.224	1.150.000	40.118.240	28.266.500
Tilburg	5.540.000	378.326	3.927.083	5.441.826
TOTAAL	356.560.236	16.426.430	235.356.869	332.953.585

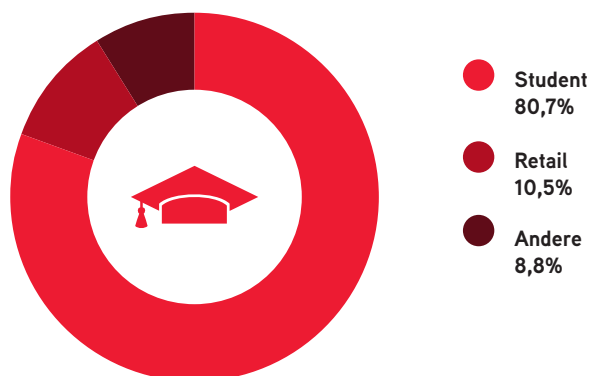
De vastgoedportefeuille van Xior Student Housing wordt verzekerd voor een totale heropbouwwaarde van 235 miljoen euro, exclusief de terreinen waarop de panden zich bevinden, tegenover een Reële Waarde van 357 miljoen euro (inclusief terreinen) per 30 juni 2017, i.e. 66% van de Reële Waarde.

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 2017 van de respectieve panden in de vastgoedportefeuille.

Huurinkomsten - Spreiding per type



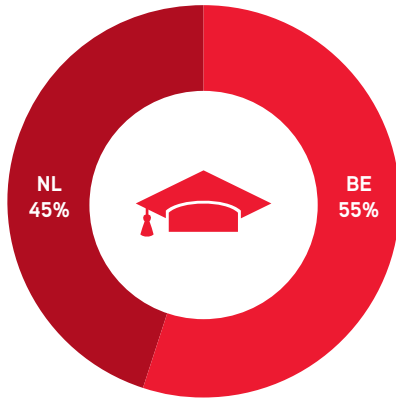
De sterke focus op het studentenvastgoed, met een aandeel van 80,7% van de huurinkomsten blijkt uit bovenstaand overzicht. Verder is de portefeuille opgebouwd uit een beperkt aantal winkelvastgoedruimtes (10,5 % van de huurinkomsten) dewelke in belangrijke mate gevestigd zijn op het gelijkvloers van 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” (8,8% van de portefeuille) omvat huurinkomsten afkomstig van overige activiteiten waaronder het hostel te Gent, de parking te Antwerpen, de beperkte kantoorruimte vervat in het pand te Overwale 42-44¹⁶, Gent en de kantoorruimten in Amstelveen, Rotterdam (Project Bokelweg) en Den Haag (Project Burgwal), welke 3 laatsten zullen gereconverteerd worden naar studentenunits.

4.2.2.4 Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille

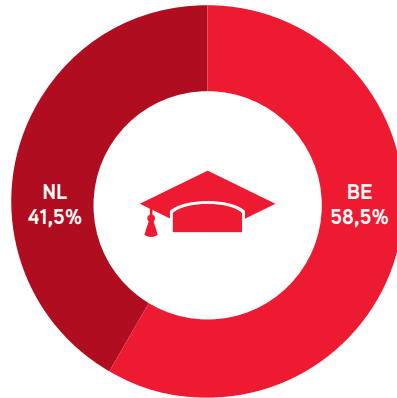
De onderstaande grafieken geven de spreiding van de vastgoedportefeuille weer per land op basis van de Reële Waarde. Het zwaartepunt ligt momenteel nog steeds in België (meer bepaald in Vlaanderen) met 43 panden, goed voor een totale reële waarde van EUR 196 miljoen (inclusief EUR 9,7 miljoen in aanbouw), hetgeen 55% van de vastgoedportefeuille vertegenwoordigt. De overige 45% situeert zich in Nederland, met een totaal van 18 panden en een reële waarde van EUR 160,5 miljoen, inclusief EUR 67 miljoen te reconverteren kantoorpanden. Op basis van de huurinkomsten vertegenwoordigt België met een bedrag van EUR 4,3 miljoen 58,5% van de vastgoedportefeuille. Het saldo van EUR 3 miljoen, wat overeenstemt met 41,5% van de huurinkomsten, wordt in Nederland gegenereerd. Als resultaat van de acquisities van 2017 is er een toename van de Reële Waarde en de huurinkomsten van het Nederlands vastgoed.

¹⁶ Dit is het nieuwe, officiële adres van de Campus gelegen aan de Voskenslaan te Gent.

Reële Waarde - spreiding per land

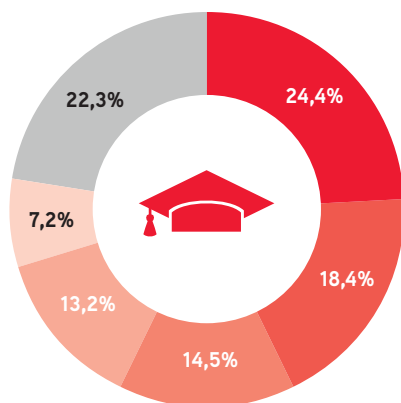


Huurinkomsten - spreiding per land

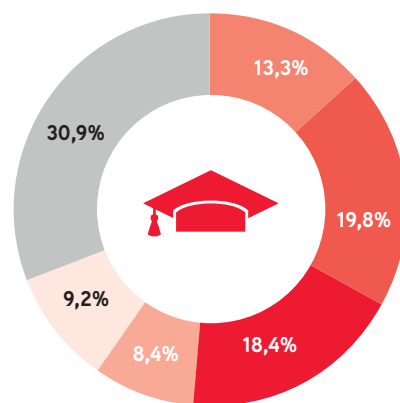


De vastgoedportefeuille van de GVV is met 61 panden verspreid over 5 steden in België en 8 steden in Nederland. De panden zijn gelegen in de belangrijkste studentensteden van Vlaanderen, waaronder Leuven, Gent en Antwerpen, evenals belangrijke studentensteden in Nederland, m.n. Breda, Den Haag, Tilburg, Maastricht, Eindhoven, Delft, Amstelveen en Rotterdam. 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:

Reële Waarde - spreiding per stad



Huurinkomsten - spreiding per stad

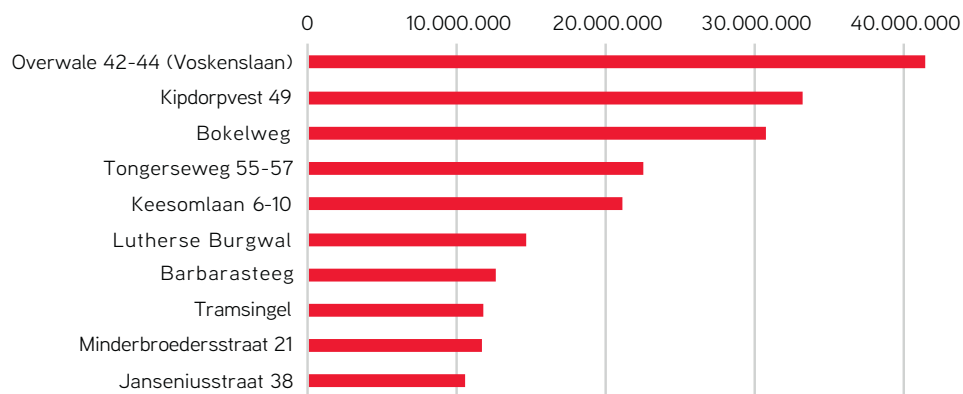


- Gent
- Leuven
- Antwerpen
- Maastricht
- Breda
- Den Haag
- Overige

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 42-44¹⁷ is met een totaal bedrag van EUR 43.380.300 het pand met de hoogste Reële Waarde en vertegenwoordigt 11,89% van de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille. Dit pand bestaat uit 490 units. Kipdorpvest 49 en Bokelweg vervolledigen de top 3 van grootste panden van de vastgoedportefeuille in termen van Reële Waarde. Zij vertegenwoordigen respectievelijk 9,8% en 8,45% van de totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille.

¹⁷ Dit is het nieuwe, officiële adres van de Campus gelegen aan de Voskenslaan te Gent.

4.2.3 VERSLAG VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN STADIM EN CUSHMAN & WAKEFIELD¹⁸ PER 30 JUNI 2017

"Geachte,

We hebben het genoegen u onze schatting van de waarde van de vastgoedportefeuille van Xior Student Housing NV (gedeelte - 43 panden in België en 8 panden in Nederland, voor wat Stadim betreft, resp. 10 panden in Nederland voor wat Cushman & Wakefield betreft) van Xior Student Housing NV op datum van 30 juni 2017 voor te leggen.

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

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

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

erkende kwalificatie alsook over een up-to-date ervaring met eigendommen van een gelijkaardig type en een gelijkaardige ligging als de eigendommen uit de vastgoedportefeuille van Xior.

Bij de schatting van de eigendommen werd rekening gehouden met zowel de lopende huurovereenkomsten als met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomsten. Elk eigendom werd afzonderlijk geschat. De schattingen houden geen rekening met een potentiële meerwaarde die verwezenlijkt zou kunnen worden door de portefeuille in zijn geheel op de markt aan te bieden. Onze schattingen houden geen rekening met marketingkosten eigen aan een transactie, zoals makelaarslonen of publiciteitskosten. Naast een jaarlijkse inspectie van de betreffende onroerende goederen zijn onze schattingen ook gebaseerd op de inlichtingen geleverd door Xior met betrekking tot de huursituatie, de oppervlaktes, de schetsen of plannen, de huurlasten en de belastingen in verband met het betrokken eigendom, de conformiteit en de milieuvervuiling. De verstrekte gegevens werden juist en volledig geacht. Onze schattingen gaan ervan uit dat niet-meegedeelde elementen niet van aard zijn om de waarde van het goed te beïnvloeden.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het door Stadim geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (43 panden in België en 8 in Nederland) van Xior op 30 juni 325.310.213 (driehonderd vijftientig miljoen driehonderdtien duizend en tweehonderddertien euro) bedraagt.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het door Cushman & Wakefield geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (10 panden in Nederland) van Xior op 30 juni 2017 afgerond EUR 32.070.000 (tweeëndertig miljoen zeventig duizend euro) bedraagt.

Met de meeste hoogachting,

Stadim
Cushman & Wakefield"

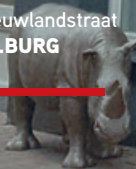
¹⁸ DTZ Zadelhof Vof is samengegaan met Cushman & Wakefield.



Minderbroedersstraat
LEUVEN



Nieuwlandstraat
TILBURG



B
BENCHMARK
DESIGN STUDIO - STORE

B
BENCHMARK
DESIGN STUDIO - STORE

WONINGEN - KANTOORRUIMTE - ORAATIE

INTERIEUR ADVIES EN REALISATIE • VERLICHTING



05

Geconsolideerde
verkorte financiële
staten over het eerste
halfjaar van 2017

5.1

GECONSOLIDEERDE VERKORTE WINST- EN VERLIESREKENING

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Resultatenrekening		30/06/2017	30/06/2016
I.	(+) Huurinkomsten	7.396	4.727
	(+) Huurinkomsten	7.396	4.727
	(+/-) Gegarandeerde inkomsten	43	
	(+/-) Huurkortingen	-14	
III.	(+/-) Met verhuur verbonden kosten	-9	
	Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-9	
	Netto Huurresultaat	7.387	4.727
V.	(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.191	587
	Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	1.082	587
	Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	109	
VII.	(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.369	-678
	Huurlasten gedragen door de eigenaar	-1.216	-528
	Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-154	-150
VIII.	(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-314	-223
	Vastgoedresultaat	6.896	4.413
IX.	(-) Technische kosten	-433	-332
	Recurrente technische kosten	-433	
	(-) Herstellingen	-387	-286
	(-) Verzekeringspremies	-46	-46
	Niet recurrente technische kosten		
	(-) Schadegevallen	0	0
X.	(-) Commerciële kosten	-102	-145
	(-) Publiciteit	-102	-145
XI.	(-) Kosten en taken van niet verhuurde gebouwen	-19	0
XII.	(-) Beheerskosten van het vastgoed	-551	-225
	(-) Externe beheervergoedingen	-253	-76
	(-) Interne beheerskosten van het patrimonium	-297	-148
XIII.	(-) Andere vastgoedkosten	-635	-484
	(-) Honoraria architecten	-1	0

(-)	Honoraria schatters	-65	-59
(-)	Andere	-568	-425
(+/-)	Vastgoedkosten	-1.740	-1.186
	Operationeel vastgoedresultaat	5.156	3.228
XIV. (-)	Algemene kosten van de vennootschap	-1.022	-1.044
XV. (+/-)	Andere operationele opbrengsten en kosten	52	0
	Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	4.186	2.184
XVI. (+/-)	Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
(+)	Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoop prijs - transactiekosten)	0	0
(-)	Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	0	0
XVIII. (+/-)	Variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	810	1.964
(+)	Positieve variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	1.949	2.884
(-)	Negatieve variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	-1.139	-921
XIX. (+)	Ander portefeuilleresultaat	1.260	-52
	Operationeel resultaat	6.256	4.096
XX. (+)	Financiële opbrengsten	17	21
(+)	Geïnde interesten en dividenden	17	21
XXI. (-)	Netto interestkosten	-1.323	-489
(-)	Nominale interestlasten op leningen	-944	-301
(-)	Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-39	-28
(-)	Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten (Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS)	-329	-160
(-)	Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten		
(-)	Andere intrestkosten	-12	
XXII. (-)	Andere financiële kosten	-17	-136
	Bankkosten en andere commissies	-25	-138
	Andere	9	3
XXIII. (+/-)	Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva	1.216	-2.173
	Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	1.216	-2.173
	Andere		
(+/-)	Financieel resultaat	-107	-2.776
	Resultaat voor belastingen	6.148	1.319
XXV. (+/-)	Vennootschapsbelasting	-374	-301
XXVI. (+/-)	Exit tax	-4	0
(+/-)	Belastingen	-378	-301
	Netto resultaat	5.770	1.018

5.2

OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2017	30/06/2016
Nettoresultaat	5.770	1.018
Andere componenten van het globaalresultaat	0	0
(+/-) Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
(+/-) Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	0
Globaal resultaat	5.770	1.018
Toerenkenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Aandeelhouders van de groep	5.770	1.018

5.3

VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Activa	30/06/2017	31/12/2016
Vaste Activa	356.994	266.276
A Goodwill	0	0
B Immateriële vaste activa	0	0
C Vastgoedbeleggingen	356.560	265.873
a Vastgoed beschikbaar voor verhuur	342.799	265.873
b Projectontwikkelingen	13.761	
D Andere materiële vaste activa	278	248
a Materiële vaste activa voor eigen gebruik	278	248
Andere		
E Financiële vaste activa	21	21
Activa aangehouden tot einde looptijd		
Andere	21	21
F Vorderingen financiële leasing		
G Handelsvorderingen en andere vaste activa	135	135
H Uitgestelde belastingen - activa		
Vlottende Activa	9.591	7.231
A Activa bestemd voor verkoop		
Vastgoedbeleggingen		
Vastgoedcertificaten		
c Andere activa		
D Handelsvorderingen	385	542
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2.559	2.051
a Belastingen	748	172
Bezoldigingen en sociale lasten		
c Andere	1.811	1.879
F Kas en kasequivalenten	5.792	4.098
G Overlopende rekeningen	855	540
Voorafbetaalde vastgoedkosten	723	430
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	37	
Andere	95	110
Totaal Activa	366.585	273.507

Passiva		30/06/2017	31/12/2016
Eigen Vermogen		218.076	131.630
I	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	218.076	131.630
A	Kapitaal	144.156	94.869
a	Geplaatst kapitaal	146.308	94.869
b	Kosten kapitaalverhoging (-)	-2.152	
B	Uitgiftepremies	69.877	32.261
C	Reserves	-1.728	-515
	Wettelijke reserve		
	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	6.668	4.044
	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-6.642	-4.565
	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	-1.866	
	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	113	6
D	Nettoresultaat van het boekjaar	5.770	5.016
II	Minderheidsbelangen	0	0
Verplichtingen		148.509	141.877
I	Langlopende verplichtingen	141.139	133.465
A	Voorzieningen	0	0
	Pensioenen		
	Andere		
B	Langlopende financiële schulden	137.768	131.315
a	Kredietinstellingen	137.768	131.315
b	Financiële leasing		
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	650	1.866
	Toegelaten afdekkingsinstrumenten	650	1.866
	Andere		
F	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	2.720	284
a	Exit tax	0	0
b	Andere	2.720	284
II	Kortlopende verplichtingen	7.371	8.412
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.196	5.729
	Exit taks	2.126	3.469
	Andere	2.070	2.260
	Leveranciers	792	1.244

	Huurders	610	0
	Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	668	1.016
E	Andere kortlopende verplichtingen	1.605	1.583
	Andere	1.605	1.583
F	Overlopende rekeningen	1.570	1.100
	Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	323	512
	Andere	1.247	588
	Totaal eigen vermogen en verplichtingen	366.585	273.507

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	-515	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	-1.615	1.615			0
Dividenden					0
Balans op 30 juni 2016	87.434	27.230	-514	1.017	115.166

	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Netto- resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen
Balans op 1 januari 2017	94.869	32.261	-515	5.016	131.631
Netto resultaatverwerking 2016			1.110	-1.110	0
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves			108	-108	0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves					0
Resultaat van de periode				5.770	5.770
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			-1.866	1.866	0
Uitgifte van nieuwe aandelen	83.992				83.992
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	5.064				5.064
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalverhoging	-2.152				-2.152
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen	0				0
Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies	-37.616	37.616			0
Uitgestelde belastingen m.b.t. NL vastgoed			-563		-563
Dividenden				-5.665	-5.665
Balans per 30 juni 2017	144.156	69.877	-1.726	5.769	218.077

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Detail van reserves	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de Reële Waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de Reële Waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen
Balans op 1 januari 2016	0	0	0
Netto resultaatverwerking	0	0	0
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves		4.044	-4.565
Overboeking operationeel resultaat naar reserves			
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	0	0	0
Impact op de Reële Waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			
Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva			
Uitgifte van nieuwe aandelen			
Kapitaalverhoging door inbreng in natura			
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalverhoging			
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen			
Dividenden			
Andere			
Balans op 30 juni 2016	0	4.044	-4.565

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Detail van reserves	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de Reële Waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de Reële Waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen
Balans op 1 januari 2017	0	4.044	-4.565
Netto resultaatverwerking	0		
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves		3.187	-2.077
Overboeking operationeel resultaat naar reserves			
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	0	0	0
Impact op de Reële Waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			
Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva			
Uitgifte van nieuwe aandelen			
Kapitaalverhoging door inbreng in natura			
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalverhoging			
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen			
Uitgestelde belastingen m.b.t. NL vastgoed		-563	
Dividenden			
Andere			
Balans op 30 juni 2017	0	6.668	-6.642

Reserve voor het saldo van de variaties in de Reële Waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Beschikbare reserve: reserve voor voorzienbare verliezen	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal van de reserves
0	0	0	6	-515
			5.015	5.015
			-1.110	0
				0
0	0	0	0	0
				0
				0
-1.866			1.866	0
				0
				0
				0
				0
				-563
			-5.665	-5.665
				0
-1.866	0	0	112	-1.728

5.5

GECONSOLIDEERD VERKORT KASSTROOMOVERZICHT

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2017	30/06/2016
Kas en kasequivalenten begin boekjaar	4.098	4.384
1 Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	1.113	-1.591
Kasstroom mbt de exploitatie	4.814	3.493
Operationeel resultaat	6.256	4.096
Betaalde intresten	-1.209	-624
Ontvangen intresten	17	21
Andere	0	0
Betaalde vennootschapsbelastingen	-250	0
Niet-kas elementen die worden toegevoegd/afgetrokken van het resultaat	-2.339	-1.890
Afschrijvingen en waardeverminderingen		22
Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële & immatriële activa		22
Andere niet-kas elementen	-2.339	-1.912
Variaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen	-2.070	-1.912
Andere niet-kas elementen	-269	0
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	-798	-3.193
Beweging van activa	-482	-611
Beweging van verplichtingen	-316	-2.582
2 Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-80.189	-8.469
Aanschaffing van Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-53.726	-8.801
Verkoop Vastgoedbeleggingen	0	0
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen	-26.434	0
Verkoop aandelen vastgoedvennootschappen	0	0
Aanschaffing van Andere materiële activa	-30	-47
Aanschaffing van langlopende financiële vaste activa	0	-2
Ontvangsten uit Handelsvorderingen en andere langlopende activa	0	195
Activa bestemd voor verkoop	0	185
3 Kasstroom uit financieringsactiviteiten	80.766	5.995

Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden		
Toename van de financiële schulden	76.414	8.022
Afname van andere verplichtingen	-70.000	-2.031
Terugbetaling van aandeelhoudersleningen		0
Verandering in andere verplichtingen		
Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen	-1.822	0
Toename (+) / Afname (-) in andere schulden	0	0
Verandering in eigen vermogen		
Toename (+) / Afname (-) in kapitaal/uitgiftepremies	83.992	0
Andere		4
Kosten voor uitgifte van aandelen	-2.152	0
Dividend		
Dividend van het vorige boekjaar (-)	-5.665	0
Toename cash nav fusie	4	65
Kas en kasequivalenten einde periode	5.792	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 2017 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 2016. Xior heeft tijdens het eerste halfjaar 2017 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 2016.

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

Per 30 juni 2017 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 en Nederland. Per locatie wordt bovendien de opsplitsing gemaakt tussen studenten en andere. Commerciële beslissingen worden genomen op dit niveau en huuropbrengsten en bezettingsgraad worden op dit niveau opgevolgd.

De categorie niet-toegewezen bedragen omvat alle niet aan een segment toewijsbare kosten. Op het niveau van de resultatenrekening wordt enkel het netto-huurresultaat en het portefeuille-resultaat opgesplitst per segment.

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	België		Nederland		Niet toegewezen bedragen	Totaal
	Studenten	Andere	Studenten	Andere		
Per 30/06/2017						
Netto Huurresultaat	3.531	788	2.436	632		7.387
Vastgoedresultaat						6.896
Vastgoedkosten					-1.740	-1.740
Operationeel vastgoedresultaat						5.156
Algemene kosten					-1.022	-1.022
Andere operationele kosten en opbrengsten					52	52
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille						4.186
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen						0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	394	-73	624	-135		810
Ander portefeuilleresultaat				1.260		1.260
Operationeel resultaat						6.256
Financieel resultaat					-107	-107
Resultaat voor belastingen						6.148
Belastingen					-378	-378
Netto resultaat						5.770
EPRA winst						2.537
Resultaat van de portefeuille	394	-73	624	1.125		2.070

	België		Nederland		Niet toe- gewezen bedragen	Totaal
	Studenten	Andere	Studenten	Andere		
Per 30/06/2017						
Totaal Activa	165.709	30.338	91.058	69.455	10.025	366.585
Vastgoedbeleggingen	165.709	30.338	91.058	69.455		356.560
Andere activa					10.025	10.025
Totaal Passiva en eigen vermogen					366.585	366.585
Eigen vermogen					218.076	218.076
Verplichtingen					148.509	148.509

	België		Nederland		Niet toe- gewezen bedragen	Totaal
	Studenten	Andere	Studenten	Andere		
Per 30/06/2016						
Netto Huurresultaat	2.578	1.059	918	174		4.729
Vastgoedresultaat						4.413
Vastgoedkosten					-1.186	-1.186
Operationeel vastgoedresultaat						3.227
Algemene kosten					-1.044	-1.044
Andere operationele kosten en opbrengsten					0	0
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille						2.183
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen						0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	628	-1	1.270	78		1.975
Ander portefeuilleresultaat	-63					-63
Operationeel resultaat						4.096
Financieel resultaat					-2.776	-2.776
Resultaat voor belastingen						1.320
Belastingen					-301	-301
Netto resultaat						1.018
EPRA winst						1.288
Resultaat van de portefeuille	565	-1	1.270	78		1.912

Per 31/12/2016	België		Nederland		Niet toe- gewezen bedragen	Totaal
	Studenten	Andere	Studenten	Andere		
Totaal Activa	158.349	28.278	76.611	2.635	7.634	273.507
Vastgoedbeleggingen	158.349	28.278	76.611	2.635		265.873
Andere activa					7.634	7.634
Totaal Passiva en eigen vermogen					273.507	273.507
Eigen vermogen					131.630	131.630
Verplichtingen					141.877	141.877

5.8 ALTERNATIEVE PRESTATIE INDICATOREN (APM'S)

- I. Lexicon van de Alternatieve Prestatie-Indicatoren (Alternative Performance Measures – APM) die worden gehanteerd door Xior Student Housing

APM benaming	Definitie	Gebruik
EPRA winst	Nettoresultaat +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- ander portefeuilleresultaat, +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties.	Metten van het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, ander portefeuilleresultaat, resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en de uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40. Dit geeft aan in welke mate dividendbetalingen ondersteund worden door de winst.

EPRA winst na correctie voor IFRIC 21	Nettoresultaat +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- ander portefeuilleresultaat, +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 +/- impact van IFRIC 21 verdeeld over 4 kwartalen.	Metten van het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, ander portefeuilleresultaat, resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 en gecorrigeerd voor de impact van IFRIC 21. Dit geeft aan in welke mate dividendbetalingen ondersteund worden door de winst.
Resultaat van de portefeuille	Resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen +/- ander portefeuilleresultaat.	Metten van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst/verlies op de vastgoedbeleggingen.
Gemiddelde interestvoet	Interestkosten inclusief IRS interestkosten gedeeld door de gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode.	Metten van de gemiddelde interestkost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren.
Gemiddelde interestvoet excl. IRS interestkosten	Interestkosten exclusief IRS interestkosten gedeeld door de gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode.	Metten van de gemiddelde interestkost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren.
Gemiddelde financieringskost	Interestkosten inclusief IRS interestkosten + arrangement fees en commitment fees gedeeld door gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode.	Metten van de gemiddelde financieringskost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren.
Gemiddelde financieringskost excl. IRS interestkosten	Interestkosten exclusief IRS interestkosten + arrangement fees en commitment fees gedeeld door gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode.	Metten van de gemiddelde financieringskost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren.
EPRA winst per aandeel	Netto resultaat +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- overig portefeuilleresultaat +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties gedeeld door het gemiddelde aantal aandelen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA winst per aandeel na correctie IFRIC 21	Netto resultaat +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- overig portefeuilleresultaat +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties +/- correctie voor IFRIC 21 gedeeld door het gemiddelde aantal aandelen	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.

EPRA winst: Vanaf 30/06/2017 werd de definitie en de berekening van de APM EPRA winst gewijzigd. In de berekening wordt voortaan ook rekening gehouden met de impact van de uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties. Het betreft hier uitgestelde belastingen op het Nederlands vastgoed. Vermits de uitgestelde belastingen een accessorium betreffen van de bewegingen in de fair value en vermits dit zoals de fair value bewegingen een non-cash item is lijkt het meer zinvol om deze eveneens mee op te nemen in de berekening van de EPRA winst. Deze gewijzigde definitie/berekening sluit ook dichter aan bij de berekening van de EPRA winst onder het EPRA referentiekader¹⁹.

Deze wijziging in definitie/berekening heeft per 30/06/2017 een positieve impact van 0,01 Euro op de EPRA winst per aandeel. Er is geen impact op de EPRA winst per aandeel bij herberekening van de EPRA winst per aandeel per 30/06/2016.

Alternatieve Prestatie Indicatoren (APM's): reconciliatietabellen

EPRA winst	30/06/2017	30/06/2016
Nettoresultaat	5.770	1.018
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-810	-1.964
Ander portefeuilleresultaat	-1.260	52
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.216	2.173
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties	52	8
EPRA winst	2.537	1.288

EPRA winst na correctie IFRIC 21	30/06/2017	30/06/2016
Nettoresultaat	5.770	1.018
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-810	-1.964
Ander portefeuilleresultaat	-1.260	52
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.216	2.173
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties	52	8
EPRA winst	2.537	1.288
Impact IFRIC 21	345	305
EPRA winst na correctie IFRIC 21	2.882	1.592

¹⁹ Hiermee wordt verwezen naar de EPRA Best Practices Recommendations. Zie ook www.epra.com

Resultaat van de portefeuille	30/06/2017	30/06/2016
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	810	1.964
Ander portefeuilleresultaat	1.260	-52
Resultaat van de portefeuille	2.070	1.912

Gemiddelde interestvoet	30/06/2017	30/06/2016
Nominale interestlasten op leningen	944	301
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	329	160
Geactiveerde interesten	171	246
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	162.215	77.578
Gemiddelde interestvoet	1,78%	1,82%
Gemiddelde interestvoet excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1,37%	1,41%

Gemiddelde financieringskost	30/06/2017	30/06/2016
Nominale interestlasten op leningen	944	301
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	329	160
Geactiveerde interesten	171	246
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	39	28
Bankkosten en andere commissies	29	135
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	162.215	77.578
Gemiddelde financieringskost	1,86%	2,24%
Gemiddelde financieringskost excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1,46%	1,83%

EPRA winst per aandeel	30/06/2017	30/06/2016
Nettoresultaat	5.770	1.018
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-810	-1.964
Ander portefeuilleresultaat	-1.260	52
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.216	2.173
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties	52	8
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	5.553.555	4.781.396
EPRA winst per aandeel	0,46	0,27
Impact IFRIC 21	345	305
EPRA winst per aandeel na correctie IFRIC 21	0,52	0,33

EPRA NAW	30/06/2017	31/12/2016
Nettoactiefwaarde volgens de jaarrekening	218.076	131.630
Uit te sluiten:		
Reële waarde van de financiële instrumenten	650	1.866
EPRA NAW	218.726	133.496
EPRA NAW (EUR/aandeel)	26,91	25,33

EPRA NNAW	30/06/2017	31/12/2016
EPRA NAW	218.726	133.496
Toe te voegen:		
Reële waarde van de financiële instrumenten	-650	-1.866
EPRA NAW	218.076	131.630
EPRA NAW (EUR/aandeel)	26,83	24,97

EPRA kost ratio	30/06/2017	30/06/2016
Algemene kosten	1.022	1.044
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	9	0
Vastgoedkosten	1.740	1.186
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)	2.771	2.230
Leegstandskosten	19	0
EPRA kosten (excl. leegstandskosten)	2.751	2.230
Bruto huurinkomsten	7.396	4.727
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	37,5%	47,2%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	37,2%	47,2%
Impact IFRIC 21	345	305
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten) na correctie IFRIC 21	32,8%	40,7%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten) na correctie IFRIC 21	32,5%	40,7%

5.9

OVERIGE TOELICHTINGEN

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

5.9.1 VASTGOEDRESULTAAT

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2017	30/06/2016
(+) Huurinkomsten	7.396	4.727
Huur	7.367	4.171
Huurgaranties	43	556
Huurkortingen	-14	0
(+) Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	-9	0
Netto huurresultaat	7.387	4.727
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.191	587
(-) 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	-1.369	-678
(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-314	-223
Vastgoedresultaat	6.895	4.413

De met verhuur verbonden kosten bevatten geboekte waardeverminderingen op huurvorderingen.

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2017	30/06/2016
(+/-) Overzicht van de toekomstig potentieel te vervallen huurinkomsten		
Binnen één jaar	5.999	4.205
Tussen één en vijf jaar	466	168
Meer dan vijf jaar	931	354
Totaal	7.396	4.727

Bovenstaande tabel geeft weer hoeveel van de huurinkomsten die in het eerste halfjaar van 2017 werden gerealiseerd, theoretisch kunnen vervallen in de toekomst indien de huidige huurders de huurovereenkomst op de eerstvolgende contractueel toegestane datum zouden opzeggen en er geen nieuwe huurder zou gevonden worden.

De meeste huurovereenkomsten van Xior Student Housing betreffen korte termijn contracten voor de verhuur van studentenunits. Deze contracten worden typisch afgesloten voor een termijn van één jaar, waarbij ze nadien kunnen verlengd worden. Anderzijds tracht Xior lange termijn contracten af te sluiten met hogescholen of universiteiten voor een deel van de kamers in portefeuille. De Vennootschap heeft in de loop van 2016 een contract afgesloten met de Hogeschool Gent voor een termijn van 20 jaar voor de verhuur van 318 van de 490 studentenkamers van het studentencomplex gelegen te Overwale 42-44 in Gent. De Vennootschap heeft eveneens een contract met de Stichting Zuyd Hogeschool voor de verhuur van 60 van de 134 studentenkamers en met de Universiteit van Maastricht voor de verhuur van 20 kamers van de 134 studentenkamers in het studentencomplex gelegen aan de Vijverdalseweg te Maastricht. Deze contracten zijn oorspronkelijk afgesloten in augustus 2014 voor een termijn van 3 jaar en werden verlengd met 1 jaar t.e.m. augustus 2018. In totaal wordt per 30 juni 2017 15% van het aantal verhuurbare studentenunits verhuurd mits tussenkomst van een hogeschool of universiteit. 11% van de huurinkomsten worden gerealiseerd via deze contracten met universiteiten of hogescholen.

Daarnaast heeft Xior Student Housing enkele andere type huurovereenkomsten, die eveneens voor lange termijn zijn afgesloten. Dit betreft voornamelijk de huurcontracten van de commerciële panden, deze zijn typisch voor een langere termijn dan 1 jaar. De duurtijd van deze contracten varieert in de regel tussen de 3 jaar en de 10 jaar.

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

5.9.2 RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2017	30/06/2016
(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
(+/-) Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	810	1.964
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.949	2.884
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.139	-921
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	1.260	-52
Resultaat op de portefeuille	2.070	1.912

Gedurende de eerste helft van 2017 werd er vastgoed verworven, enerzijds via vastgoedovernames (koop-verkoop c.q. inbreng) en anderzijds door middel van aandelenovernames.

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

- Voor het vastgoed dat verworven werd via vastgoedovernames (koop-verkoop c.q. inbreng) 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 en overnamefusies wordt het verschil tussen de Reële Waarde en de conventionele waarde van het vastgoed, alsook andere bronnen van verschil tussen de reële waarde en de conventionele waarde van de aandelen, verwerkt in de resultatenrekening als "ander portefeuilleresultaat". Dit "ander portefeuilleresultaat" betreft bedragen die voortvloeien uit de toepassing van consolidatieprincipes en fusieverrichtingen en bestaat uit verschillen tussen de betaalde prijs voor vastgoedvennootschappen en de reële waarde van de overgenomen netto activa. Dit "ander portefeuilleresultaat" omvat tevens de direct toe te rekenen transactiekosten.
- De variatie in de Reële Waarde tussen 1 januari 2017 en 30 juni 2017 werd geboekt onder negatieve of positieve variatie op vastgoedbeleggingen.

5.9.3 FINANCIËEL RESULTAAT

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2017	30/06/2016
(+) Financiële opbrengsten	17	21
(-) Netto interestkosten	-1.323	-489
Nominale inrestlasten op leningen	-944	-301
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-39	-28
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-329	-160
(-) Andere interestkosten	-11	
(-) Andere financiële kosten	-16	-135
Bankkosten en andere commissies	-25	-138
Andere	9	3
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		
Marktwaaarde Interest Rate Swaps	1.216	-2.173
Herwaardering van participaties	0	0
Financieel resultaat	-107	-2.776

De gemiddelde interestvoet ²⁰ bedraagt 1,78% (1,37% zonder afdekkingsinstrumenten) per 30 juni 2017 en bedroeg 1,82% per 30 juni 2016. De gemiddelde financieringskost ²⁰ bedraagt 1,86% per 30 juni 2017 t.o.v. 2,24% per 30 juni 2016.

De Vennootschap is onderhevig aan de schommelingen in de interestvoeten, vermits 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 mei 2017 werd één van de IRS contracten heronderhandeld. Per 30 juni 2017 is 94% van de opgenomen leningen ingedekt via een IRS contract.

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.

²⁰ Voor de berekening van de APM's wordt er verwezen naar Hoofdstuk 5.8 van dit Haljaarverslag.

5.9.4 VASTGOEDBELEGGINGEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Investeringsstabel	Vastgoed- beleggingen in exploitatie	Project- ontwikkelingen	Totaal
Saldo per 1 januari 2016	157.879	36.875	194.754
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	33.048	0	33.048
Verdere investering in capex	2.270	11.767	14.037
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	25.298	0	25.298
Verkoop van vastgoedbeleggingen	-2.763	0	-2.763
Geactiveerde interestlasten	0	389	389
Variatie in de reële waarde	603	509	1.112
Transfer van/naar	49.539	-49.539	0
Saldo per 31 december 2016	265.873	0	265.873
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	66.955	0	66.955
Verdere investering in capex	795	3.441	4.236
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	13.528	5.063	18.591
Verkoop van vastgoedbeleggingen			0
Geactiveerde interestlasten	75	21	96
Variatie in de reële waarde	419	391	810
Transfer van/naar	-4.845	4.845	0
Saldo per 30 juni 2017	342.800	13.761	356.560



Campus Schoonmeersche
GENT

5.9.5 KAPITAAL

Cijfers zijn in EUR.

Evolutie kapitaal

Datum	Verrichting
10/03/2014	Oprichting vennootschap
23/09/2015	Kapitaalverhoging
23/11/2015	Aandelensplitsing
11/12/2015	Zusterfusies
11/12/2015	Kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in natura ingevolge de Aandeleninbreng
11/12/2015	Overnamefusies
11/12/2015	Kapitaalverhoging beneden fractiewaarde bij wijze van inbreng in geld voor de uitgifte van nieuwe aandelen
11/12/2015	Kapitaalvermindering tot het aanleggen van een reserve tot dekking van voorzienbare verliezen
1/03/2016	Fusie met Devimmo
1/08/2016	Fusie met CPG
11/10/2016	Inbreng in natura Woonfront Tramsingel BV
17/01/2017	Inbreng in natura Project KVS
22/06/2017	Kapitaalverhoging

Evolutie uitgiftepremies

In KEUR

Datum	Verrichting	Uitgiftepremies
31/12/2015		25.615
1/03/2016	Fusie Devimmo	1.615
1/08/2016	Fusie CPG	514
11/10/2016	Inbreng in natura Woonfront	4.517
17/01/2017	Inbreng in natura Project KVS	2.394
22/06/2017	Kapitaalverhoging	35.222
Totaal uitgiftepremies per 30/06/2017		69.877

	Vroeger kapitaal (EUR)	Kapitaal- verhoging (EUR)	Nieuw kapitaal (EUR)	Vroeger aantal aandelen	Nieuw aantal aandelen	Fractiewaarde (EUR)
		20.000,00	20.000,00		200,00	100,00
	20.000,00	1.230.000,00	1.250.000,00	200,00	12.500,00	100,00
	1.250.000,00		1.250.000,00	12.500,00	42.500,00	29,41
	1.250.000,00	23.328.937,02	24.578.937,02	42.500,00	975.653,00	25,19
	24.578.937,02	3.256.783,01	27.835.720,03	975.653,00	1.105.923,00	25,17
	27.835.720,03	3.696.060,08	31.531.780,11	1.105.923,00	1.253.764,00	25,15
	31.531.780,11	58.710.898,28	90.242.678,39	1.253.764,00	4.626.780,00	19,50
	90.242.678,39	-6.960.638,39	83.282.040,00	4.626.780,00	4.626.780,00	18,00
	83.282.040,00	4.151.826,00	87.433.866,00	4.626.780,00	4.857.437,00	18,00
	87.433.866,00	1.320.948,00	88.754.814,00	4.857.437,00	4.930.823,00	18,00
	88.754.814,00	6.114.204,00	94.869.018,00	4.930.823,00	5.270.501,00	18,00
	94.869.018,00	2.669.976,00	97.538.994,00	5.270.501,00	5.418.833,00	18,00
	97.538.994,00	48.769.488,00	146.308.482,00	5.418.833,00	8.128.249,00	18,00

5.9.6 RESULTAAT PER AANDEEL

	30/06/2017	30/06/2016
Aantal gewone aandelen in omloop	8.128.249	4.857.437
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	5.553.555	4.781.396
Nettowinst per gewoon aandeel (in EUR)	1,04	0,21
Verwaterde nettowinst per gewoon aandeel (in EUR)	1,04	0,21
EPRA winst per aandeel (in EUR) [↗]	0,46	0,27
EPRA winst per aandeel (in EUR) na correctie voor IFRIC 21 [↗]	0,52	0,33

5.9.7 ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

De andere langlopende financiële verplichtingen bedragen 650 KEUR per 30 juni 2017 en hebben betrekking op de marktwaarde per 30 juni 2017 van de uitstaande interest rate swap (IRS) overeenkomsten.

Classificatie volgens IFRS	Niveau (IFRS)	Notioneel bedrag	Variabele rentevoet (in %)	Vaste rentevoet (in %)	Vervalt per	Fair value verplichtingen
Interest Rate Swap	2	52.000.000	Euribor 3M	0,465%	29/12/2023	-372.900,00
Interest Rate Swap	2	78.000.000	Euribor 3M	0,56%	25/05/2024	-277.562,76
Totaal		130.000.000				-650.462,76

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

5.9.8 FINANCIËLE SCHULDEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2017	31/12/2016
Langlopende financiële schulden		
Bilaterale leningen - variabele rentevoet	138.000	131.500
Kosten opname leningen	-232	-185
Totaal	137.768	131.315

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2017	31/12/2016
Langlopende financiële schulden (excl. interesten) - Opdeling volgens de maturiteit¹⁹		
Tussen één en twee jaar	12.000	29.971
Tussen twee en vijf jaar	118.000	101.345
Meer dan vijf jaar	8.000	0
Totaal	138.000	131.315

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2017	31/12/2016
Niet opgenomen kredieten		
Vervallende binnen het jaar	17.000	0
Vervallende na één jaar	70.000	18.500
Totaal	87.000	18.500

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. Deze contracten werden heronderhandeld respectievelijk in december 2016 en mei 2017. In totaal is er voor 130.000 KEUR aan financieringen ingedekt via IRS contracten. Dit stemt overeen met een dekking van 94% t.o.v. de opgenomen financieringen.

¹⁹De inschatting van de toekomstige interestlasten, opgedeeld volgens maturiteit, wordt hieronder in een afzonderlijke tabel opgenomen.

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2017	31/12/2016
Inschatting toekomstige interestlasten		
Binnen één jaar	1.434	1.985
Tussen één en vijf jaar	3.110	4.207
Meer dan vijf jaar		
Totaal	4.544	6.192

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2017	31/12/2016
Liquiditeitsverplichting op vervaldagen verbonden aan de indekkingsinstrumenten		
Binnen één jaar	679	543
Tussen één en vijf jaar	2.219	1.126
Meer dan vijf jaar		
Totaal	2.898	1.669

Bij de inschatting van de interestlasten is rekening gehouden met de schuldbestand per 30 juni 2017.

5.9.9 FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Overzicht van financiële activa en verplichtingen	30/06/2017	30/06/2017	31/12/2016	31/12/2016
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Activa				
Financiële vaste activa	156	156	156	156
Financiële vaste activa	21	21	21	21
Handelsvorderingen en andere vaste activa	135	135	135	135

Financiële vlottende activa	8.737	8.737	6.691	6.691
Handelsvorderingen	385	385	542	542
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2.560	2.560	2.051	2.051
Kas en kasequivalenten	5.792	5.792	4.098	4.098
Totaal financiële activa	8.893	8.893	6.847	6.847
Verplichtingen				
Langlopende financiële verplichtingen	138.418	138.418	133.181	133.181
Langlopende financiële verplichtingen	137.768	137.768	131.315	131.315
Financiële derivaten	650	650	1.866	1.866
Kortlopende financiële verplichtingen	5.801	5.801	7.312	7.312
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.196	4.196	5.729	5.729
Andere kortlopende verplichtingen	1.605	1.605	1.583	1.583
Totaal financiële verplichtingen	144.219	144.219	140.493	140.493

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

5.9.10 TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2017	30/06/2016
Transacties met verbonden partijen		
Vergoeding management	336	300
Vergoeding onafhankelijke bestuurders	37	48
Totaal	373	348

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

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

Per 30 juni 2017 heeft Xior Student Housing NV een vordering op Aloxe, de Promotor van de Vennootschap, voor een bedrag van 1.712 KEUR. Deze vordering is voornamelijk ontstaan uit de gegeven huurgaranties op bepaalde projecten bij IPO.

Verder hebben er zich gedurende het eerste halfjaar van 2017 geen transacties voorgedaan met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij de vennootschap worden beschouwd.

5.9.11 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

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

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

5.9.12 CONSOLIDATIEPERIMETER

Volgende dochterondernemingen maken deel uit van de consolidatieperimeter van Xior Student Housing NV per 30 juni 2017:

Naam	Land	Aandeel in het kapitaal
Stubis BVBA	België	100%
Amstelveen Keesomlaan 6-10 B.V.	Nederland	100%
Bokelweg B.V.	Nederland	100%
Burgwal B.V.	Nederland	100%

5.9.13 SCHULDGRAAD

Cijfers in duizenden EUR

Geconsolideerde schuldgraad (max 65%)	30/06/2017	31/12/2016
Totaal verplichtingen	148.509	141.877
Aanpassingen	-4.941	-3.250
Totale schulden volgens het KB van 13 juli 2014	143.569	138.627
Totaal activa	366.585	273.507
Aanpassingen	0	0
Totale activa volgens het KB van 13 juli 2014	366.585	273.507
Schuldgraad (in %)	39,17%	50,69%

5.9.14 RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS

In de loop van 2016 en 2017 werden een aantal panden verworven van derde partijen. Voor een aantal van deze panden werd een huurgarantie verstrekt door de verkopende partij. De duurtijd van deze huurgarantie varieert tussen de 12 en de 24 maanden vanaf overdrachtsdatum. Meer bepaald heeft de vennootschap een huurgarantie gekregen voor het pand aan de Tongerseweg te Maastricht, Kronehoefstraat te Eindhoven, Tramsingel te Breda en Barbarasteeg te Delft.

Er wordt tevens verwezen naar de persberichten van 20 april 2016, 11 mei 2016 en 7 juni 2017 respectievelijk waarbij werd aangekondigd dat de Vennootschap een overeenkomst heeft gesloten voor de verwerving van panden te Delft, Den Haag en Rotterdam en een joint venture overeenkomst m.b.t. een ontwikkeling te Etterbeek. Er wordt eveneens verwezen naar *Hoofdstuk 5.6.1.2 van het Jaarverslag 2016*.

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

5.9.15 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OMTRENT DE BEOORDELING VAN DE GECONSOLIDEERDE VERKORTE FINANCIËLE STATEN VOOR DE PERIODE AFGESLOTEN OP 30 JUNI 2017

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de in bijlage opgenomen Geconsolideerde Verkorte Financiële Staten van Xior Student Housing NV en haar dochtervennootschappen op 30 juni 2017 bestaande uit de verkorte geconsolideerde balans, de geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening, het overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerd mutatie-overzicht van het eigen vermogen, het geconsolideerd verkort kasstroomoverzicht en het detail van reserves over de periode van 6 maanden afgesloten op die datum, evenals de toelichtingen. De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en presenteren van deze Geconsolideerde Verkorte Financiële Staten in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid om een besluit te formuleren over deze Geconsolideerde Verkorte Financiële Staten op basis van onze beoordeling.

Omvang van het beperkt nazicht

Wij hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig de "International Standard on Review Engagements 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity". Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen aan hoofdzakelijk financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het toepassen van analytische en andere procedures van beoordeling. De reikwijdte van een beoordeling is substantieel kleiner dan een controle uitgevoerd

volgens "International Standards on Auditing" en laat ons bijgevolg niet toe om met zekerheid te stellen dat we kennis hebben van alle belangrijke gegevens die zouden geïdentificeerd zijn indien we een volkomen controle zouden hebben uitgevoerd. Wij brengen dan ook geen controleoordeel tot uitdrukking.

Besluit

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgaande Geconsolideerde Verkorte Financiële Staten, per 30 juni 2017 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, 23 augustus 2017

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren bcvba
Vertegenwoordigd door

Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor

5.9.16 VERKLARING BIJ HET HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

Overeenkomstig artikel 13 §2, 3° van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007, verklaart de Raad van Bestuur van Xior Student Housing NV²⁰, 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 getrouw overzicht geeft van de voornaamste gebeurtenissen die zich tijdens de eerste zes maanden van het lopende boekjaar voordeden, het effect ervan op de verkorte financiële staten, de belangrijkste risicofactoren en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar, evenals de voornaamste transacties tussen de verbonden partijen (alsook alle wijzigingen ten opzichte van het meest recente jaarverslag) die in de eerste zes maanden van het lopende boekjaar hebben plaatsgevonden, en hun eventuele uitwerking op de verkorte financiële overzichten indien deze transacties materiële gevolgen hebben gehad voor de financiële positie of resultaten van Xior Student Housing NV.

5.9.17 TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN

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

²⁰ De Raad van Bestuur is samengesteld uit Leen Van den Neste, Joost Uwents, Wilfried Neven, Wouter De Maeseineire, Christian Teunissen en Frederik Snauwaert.



Kipdorpvest
ANTWERP




Klapdorp
ANTWERPEN



06

Identiteitskaart

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



Campus Schoonmeersche
GENT

Xior Student Housing NV
Openbare GVV naar Belgisch recht,
Mechelsesteenweg 34 bus 108, 2018 Antwerpen

Ondernemingsnummer 0547.972.794
RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen

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



XIOR
STUDENT HOUSING

