



**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 prestatemaatstaven en de term “EPRA winst”

Alternatieve prestatemaatstaven (APM's) zijn maatstaven die Xior Student Housing NV hanteert om haar operationele performantie te meten en op te volgen. De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn sinds 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatemaatstaven. 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 2018	8
2	TUSSENTIJD'S BEHEERVERSLAG	12
2.1	Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste halfjaar van 2018	13
2.1.1	Geconsolideerde balans	15
2.1.2	Samenstelling van de schulden	16
2.2	Gegevens overeenkomstig het EPRA referentiesysteem	17
2.2.1	EPRA Key Performance Indicatoren	17
2.3	Transacties en verwezenlijkingen	21
2.3.1	Transacties en verwezenlijkingen tijdens de eerste jaarhelft van 2018	21
2.3.2	Transacties en verwezenlijkingen na de eerste jaarhelft van 2018	24
2.4	Vooruitzichten voor de tweede jaarhelft van 2018	26
2.4.1	Groeivoorzichten voor de tweede jaarhelft van het boekjaar 2018	26
2.4.2	Vooruitzichten	26
2.5	Het aandeel Xior	27
2.5.1	Het aandeel op Euronext Brussels	27
2.5.2	Aandeelhouderschap	30
3	RISICO'S VOOR DE RESTERENDE MAANDEN VAN 2018	32
4	VASTGOEDVERSLAG	36
4.1	Vastgoedmarkt	37
4.2	Vastgoedportefeuille	38
4.2.1	Samenvatting van de portefeuille	38
4.2.2	Beschrijving en spreiding van de vastgoedportefeuille	39
4.2.3	Verslag van de Vastgoeddeskundigen Stadim en Cushman & Wakefield per 30 juni 2018	43

5	GECONSOLIDEERDE VERKORTE FINANCIËLE STATEN OVER HET EERSTE HALFJAAR VAN 2018	46
5.1	Geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening	47
5.2	Overzicht van het totaalresultaat	49
5.3	Verkorte geconsolideerde balans	50
5.4	Geconsolideerd mutatie-overzicht van het eigen vermogen	53
5.5	Geconsolideerd verkort kasstroomoverzicht	59
5.6	Toelichtingen	60
5.6.1	Grondslagen voor financiële verslaggeving - Algemeen	60
5.6.2	Consolidatie	61
5.7	Segmentinformatie	61
5.8	Alternatieve prestatie indicatoren (APM's)	63
5.9	Overige toelichtingen	69
5.9.1	Vastgoedresultaat	69
5.9.2	Resultaat op de portefeuille	71
5.9.3	Financieel resultaat	72
5.9.4	Vastgoedbeleggingen	73
5.9.5	Kapitaal	75
5.9.6	Resultaat per aandeel	77
5.9.7	Andere langlopende financiële verplichtingen	78
5.9.8	Financiële schulden	79
5.9.9	Financiële activa en verplichtingen	81
5.9.10	Transacties met verbonden partijen	82
5.9.11	Gebeurtenissen na balansdatum	82
5.9.12	Consolidatieperimeter	83
5.9.13	Schuldgraad	83
5.9.14	Rechten en verplichtingen buiten balans	84
5.9.15	Verslag van de Commissaris	84
5.9.16	Verklaring bij het halfjaarlijks financieel verslag	85
5.9.17	Toekomstgerichte verklaringen	85
6	IDENTITEITSKAART	88





Eisenhowerlaan
DEN HAAG






01

Geconsolideerde kerncijfers per 30 juni 2018

Het eerste halfjaar van 2018 heeft betrekking op de periode van 1 januari 2018 tot 30 juni 2018.

- De resultaten van het eerste halfjaar zijn als volgt:
 - EPRA winst  van 0,64 euro per aandeel¹ - 0,70 euro per aandeel na correctie voor IFRIC 21
 - EPRA winst  van 5.853 KEUR – 6.363 KEUR na correctie voor IFRIC 21
 - Nettohuurresultaat van 12.974 KEUR over H1 2018
 - Nettoresultaat (IFRS) over H1 2018 van 531 KEUR
 - Schuldgraad van 39,26% t.o.v. 53,62% per 31 december 2017
 - Bezettingsgraad van 98,45% t.o.v. 97,9% per 31 december 2017
 - Vastgoedportefeuille stijgt tot 612 miljoen euro, d.i. een stijging van 25,2% t.o.v. 31 december 2017. Indien alle acquisities en herontwikkelingen in de gecommiteerde pipeline gerealiseerd worden, stijgt de portefeuille naar ca. 775 miljoen euro, met meer dan 6.600 verhuurbare studentenunits.

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Geconsolideerde resultatenrekening	30/06/2018	30/06/2017
Nettohuurresultaat	12.974	7.387
Vastgoedresultaat	12.287	6.896
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	8.567	4.186
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	-1.816	-1.323
EPRA winst 	5.853	2.537
EPRA winst na correctie IFRIC 21 	6.363	2.882
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 	185	2.070
Herwaardering financiële instrumenten (niet-effectieve rente-indekkingen)	-2.854	1.216
Nettoresultaat (IFRS)	531	5.770

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


Aantal verhuurbare studentenunits	30/06/2018	30/06/2017
Studentenunits	4.105	2.626

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Geconsolideerde balans	30/06/2018	31/12/2017
Eigen vermogen	364.837	223.291
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen ²	612.012	488.762
Schuldgraad (GVV-Wet) ³	39,26%	53,62%

Cijfers zijn in EUR.

Kerncijfers per aandeel	30/06/2018	30/06/2017
Aantal aandelen	12.968.815	8.128.249
Gewogen gemiddelde aantal aandelen ⁴	9.099.666	5.553.555
EPRA winst per aandeel (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen) 	0,64	0,46
Resultaat op de portefeuille per aandeel (IAS 40) (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen) 	0,02	0,37
Herwaardering financiële activa en passiva per aandeel (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen)	-0,31	0,22
Nettoresultaat per aandeel (IFRS) (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen)	0,06	1,04
Slotkoers van het aandeel	37,9	36,5
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) (op basis van het aantal uitstaande aandelen)	28,13	26,83

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

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

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

⁴ Aandelen worden meegerekend vanaf het moment van uitgifte.



Janseniusstraat
LEUVEN



02

Tussentijds beheerverslag

2.1

TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATEN OVER HET EERSTE HALFJAAR VAN 2018

Het netto huurresultaat bedraagt 12.974 KEUR in het eerste halfjaar van 2018 t.o.v. 7.387 KEUR in het eerste halfjaar van 2017. Dit is een stijging van 76%. Dit nettohuurresultaat zal in de loop van 2018 nog toenemen, vermits bepaalde acquisities gepland zijn voor de tweede jaarhelft van 2018. Verder zijn er ook enkele panden in aanbouw of verbouwing die pas vanaf oktober 2018 huurinkomsten zullen opleveren.

Dit betreft voornamelijk volgende panden:

- Oosterhamrikkade, Groningen: bouwwerkzaamheden zijn afgerond in Q2 2018, volledige huurinkomsten worden verwacht vanaf september 2018;
- Rotsoord, Utrecht: inkomsten worden verwacht vanaf augustus 2018;
- Karspeldreef, Amsterdam: inkomsten worden verwacht vanaf september 2018;
- Tiensestraat 274, Leuven: verbouwingen zijn lopende, huurinkomsten worden verwacht vanaf september 2018;
- Oudergemlaan, Brussel (JV): oplevering van het pand is voorzien voor september 2018, waarbij ook de huurinkomsten vanaf die datum worden verwacht;
- Ariënsplein, Enschede: verbouwingen zijn lopende, huurinkomsten zullen gradueel toenemen in de loop van Q3 en Q4 2018.

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

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 98,45% over het eerste halfjaar van 2018 t.o.v. 98% over het eerste halfjaar van 2017.

Het vastgoedresultaat bedraagt 12.287 KEUR per 30 juni 2018 (6.896 KEUR per 30 juni 2017) en het operationeel vastgoedresultaat bedraagt 9.943 KEUR (5.156 KEUR per 30 juni 2017). De vastgoedkosten (2.343 KEUR) omvatten voornamelijk kosten m.b.t. onderhoud en herstellingen, verzekeringen, beheerskosten van het vastgoed, kosten van de schatters en andere vastgoedkosten, d.i. de niet aan de huurders doorrekenbare onroerende voorheffing en taksen op het Nederlands vastgoed.

Ten gevolge van de toepassing van de boekhoudkundige regel 'IFRIC 21 Heffingen' (die werd ingevoerd sinds boekjaar 2015) werd in de cijfers per 30 juni 2018 een voorziening opgenomen voor het volledige jaar 2018 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 2018, 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 2018 verhogen ten belope van een bedrag van 510 KEUR. In die hypothese zou de EPRA winst  6.363 KEUR bedragen.

De algemene kosten bedragen 1.401 KEUR t.o.v. 1.022 KEUR per 30 juni 2017. De toename is voornamelijk toe te schrijven aan een verhoging van de "abonnementstaks" ten gevolge van de kapitaalverhoging van 2017 en een toename in de personeelskosten door aanwerving van extra personeel.

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 25 KEUR.

Het portefeuilleresultaat voor het eerste halfjaar bedraagt 185 KEUR (2.070 KEUR per 30/06/2017). Gedurende het eerste halfjaar van 2018 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 2018 en 30 juni 2018 werd geboekt onder negatieve of positieve variatie op vastgoedbeleggingen. Netto was er een positieve variatie op vastgoedbeleggingen (405 KEUR).

Het financieel resultaat bedraagt -4.627 KEUR (-107 KEUR per 30/06/2017). Dit resultaat bevat voornamelijk de interesten op de leningen (1.011 KEUR), kosten van IRS (769 KEUR), bankkosten en andere commissies (55 KEUR). Als resultaat van de toename van de vastgoedportefeuille is er een toename in de netto interestkosten. Deze kosten bevatten ook de negatieve marktwaarde van de indekkingsinstrumenten (-2.811 KEUR). De marktwaarde van deze indekkingsinstrumenten wordt rechtstreeks in de resultatenrekening geboekt. De gemiddelde financieringskost bedraagt 1,76% voor het eerste halfjaar van 2018 (1,86% per 30/06/2017).

Het resultaat voor belastingen bedraagt 4.082 KEUR. Vennootschapsbelastingen bedragen 899 KEUR. Dit betreft voornamelijk de belastingen op het resultaat van de vaste inrichting in Nederland. Anderzijds werden er provisies voor uitgestelde belastingen geboekt ten belope van 2.653 KEUR.

Het nettoresultaat bedraagt 531 KEUR (5.770 KEUR per 30/06/2017), en bevat – naast EPRA winst – ook de positieve impact van de variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille voor een bedrag van 185 KEUR, de negatieve impact van de reële waarde van financiële activa en passiva voor 2.854 KEUR en de negatieve impact van de uitgestelde belastingen m.b.t. IAS correcties voor 2.653 KEUR per 30 juni 2018.

De EPRA winst  bedraagt 5.853 KEUR (2.537 KEUR per 30/06/2017). 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 2018, zijnde 9.099.666. De EPRA winst per aandeel  (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen) bedraagt 0,64 EUR op 30 juni 2018 (0,46 EUR op 30/06/2017). De EPRA winst per aandeel  na correctie voor IFRIC 21 bedraagt 0,70 EUR op 30 juni 2018 (0,52 EUR op 30/06/2017).

2.1.1 GECONSOLIDEERDE BALANS

Op 30 juni 2018 bestaat de portefeuille uit 4.105 verhuurbare studentenunits. Dit resulteert in een waardering van de vastgoedportefeuille ten belope van 612.012 KEUR per 30 juni 2018, wat een stijging van 25% of 123.250 KEUR vertegenwoordigt t.o.v. 31 december 2017 (488.762 KEUR). Deze stijging vloeit voornamelijk voort uit de acquisitie van het Bonnefantencollege gelegen te Maastricht, Tongerseweg; de acquisitie van het studentenpand te Leuven, Tiensestraat, de acquisitie van het project Woodskot te Brussel, de acquisitie van de gebouwen te Amsterdam, Naritaweg, en de (indirecte) inbreng van een gebouw in reconversie te Enschede.

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

Indien alle acquisities en projecten die momenteel in de gecommitteerde pipeline zitten gerealiseerd worden en rekening houdend met de acquisitie van (de vastgoedvennootschap die eigenaar is van) het pand in Utrecht op 26 juli 2018, zet deze stijging zich verder naar een vastgoedportefeuille van ca. 775 miljoen euro, met meer dan 6.600 studentenunits.

Per 30 juni 2018 bestaat de portefeuille uit 78 panden met 5.799 studentenkoten, waarvan 1.694 units, of 29%, nog in aanbouw waren of nog moeten worden gereconverteerd naar studentenkoten. De panden die dienen gereconverteerd te worden naar studentenunits zullen vanaf 2019/2021 volledig bijdragen in het huurresultaat. Momenteel genereren bepaalde van deze panden huurinkomsten uit de verhuur van kantoren.

De vlottende activa bedragen 21.430 KEUR en zijn gestegen met 7.868 KEUR t.o.v. 31 december 2017.

Ze betreffen voornamelijk:

- Nog te innen handelsvorderingen (761 KEUR): voornamelijk nog te ontvangen huurgelden;
- Andere vorderingen: dit betreft voornamelijk de aandeelhouderslening aan Promiris Student NV (10.914 KEUR), de vordering op Aloxe NV (1.793 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;
- Vorderingen m.b.t. belastingen (859 KEUR): dit betreft vnl. voorafbetalingen voor Nederlandse vennootschapsbelastingen;
- Saldo op de bankrekeningen (5.545 KEUR); als resultaat van de succesvolle kapitaalverhoging van juni 2018 (waarvan de gelden mede werden aangewend om (althans tijdelijk) uitstaande leningen onder bestaande revolving kredietlijnen zo optimaal mogelijk terug te betalen) is het saldo op de bankrekeningen tijdelijk hoger.

Overlopende rekeningen voor 608 KEUR betreffen voornamelijk over te dragen kosten m.b.t. het vastgoed (245 KEUR), verkregen huuropbrengsten (171 KEUR), over te dragen algemene kosten (90 KEUR) en verkregen interesten op de aandeelhouderslening aan Promiris Student NV (101 KEUR).

Het eigen vermogen van de groep bedraagt 364.837 KEUR per 30 juni 2018 (223.291 KEUR per 31/12/2017).

De nettoactiefwaarde per aandeel nam toe met 2,04 % op 30 juni 2018 tot 28,13 EUR t.o.v. 27,47 EUR per 31 december 2017.

De lange termijn verplichtingen zijn afgenomen met 17.060 KEUR t.o.v. 31 december 2017. Als resultaat van de kapitaalverhoging van juni 2018 konden tijdelijk bepaalde leningen worden terugbetaald en daalde de schuldgraad van 53,62% per 31 december 2017 naar 39,26% per 30 juni 2018, wat opnieuw voldoende marge laat voor een verdere groei gefinancierd met vreemd vermogen.

De kortlopende verplichtingen bedragen 17.376 KEUR. Dit is een daling van 3.663 KEUR t.o.v. 31 december 2017. Enerzijds werd de korte termijn bankfinanciering van 11.994 KEUR geherfinancierd naar lange termijn, anderzijds is er een toename in de handelsschulden. Dit betreft facturen van lopende bouwwerkzaamheden die per 30 juni 2018 nog niet opeisbaar waren. De vennootschap zorgt voor een strikte opvolging van de openstaande schulden teneinde de schuldgraad van de vennootschap onder controle te houden.

De kortlopende verplichtingen bestaan uit de openstaande leveranciersschulden (8.518 KEUR), voorschotten ontvangen van huurders (1.061 KEUR), BTW-, belasting- en sociale schulden (1.647 KEUR), waarborgen ontvangen van huurders (2.870 KEUR) en overlopende rekeningen voor 2.623 KEUR. De overlopende rekeningen betreffen voornamelijk over te dragen huuropbrengsten (765 KEUR), toe te rekenen kosten vastgoed (1.226 KEUR), toe te rekenen interesten (287 KEUR) en toe te rekenen algemene kosten (345 KEUR).

2.1.2 SAMENSTELLING VAN DE SCHULDEN

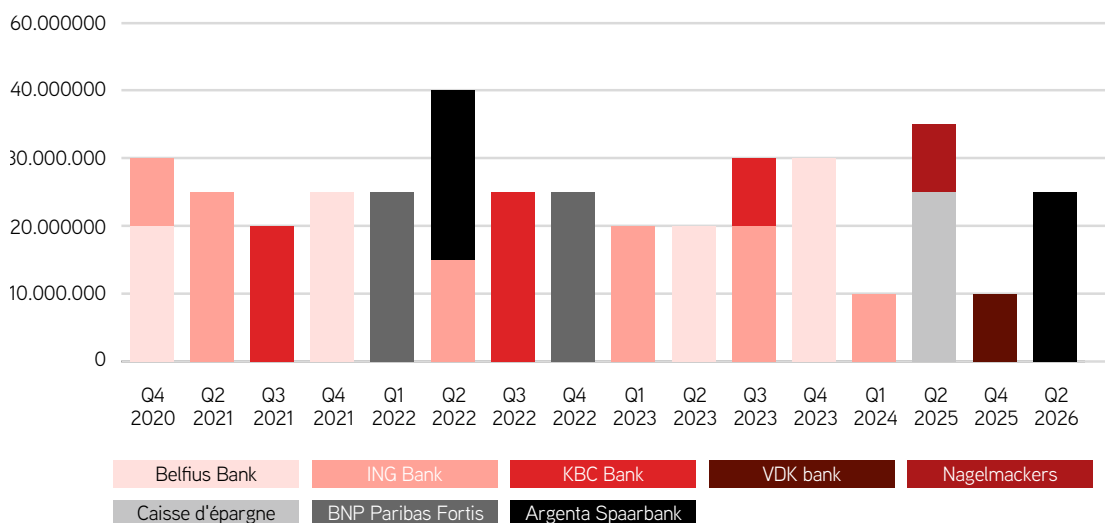
Xior Student Housing NV had voor 234.684 KEUR lange termijn schulden opgenomen per 30 juni 2018. Deze bestonden uit de opgenomen lange termijn kredietlijnen bij Belfius Bank, bij ING Belgium en bij Argenta Spaarbank. Er zijn geen kredieten die binnen een periode van 12 maanden op vervalddag komen. Per 30 juni 2018 beschikte Xior over 395 MEUR kredietlijnen. Dit bedrag is samengesteld uit kredietlijnen bij ING België NV (100 MEUR), Belfius Bank NV (95 MEUR), KBC Bank NV (55 MEUR), BNP Paribas Fortis (50 MEUR), Argenta Spaarbank NV (50 MEUR), Caisse d'Épargne (25 MEUR), vdk bank (10 MEUR) en Bank Nagelmackers (10 MEUR). Het niet opgenomen gedeelte van de kredietlijnen bedroeg 160.000 KEUR. Als resultaat van de kapitaalverhoging van juni 2018 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 het GVV-KB) die steeds kleiner moet zijn dan 60%, een interest coverage ratio die groter moet zijn dan 2,5 en een indekking van minimum 70% van de financieringsschulden. De ICR bedroeg 4,72 voor H1 2018.

Op 30 juni 2018 waren de opgenomen kredietlijnen volledig ingedekt via Interest Rate Swaps.

De totale marktwaarde van de indekkingen was negatief voor een bedrag van 3.736 KEUR, hetgeen een daling betekent van 2.811 KEUR t.o.v. de marktwaarde per 31 december 2017. Deze waardedaling heeft een negatieve invloed op het nettoresultaat per 30 juni 2018.

Per 30 juni 2018 bedroeg de gemiddelde looptijd van de gecommiteerde leningen 4,7 jaar (3,48 jaar per 31 december 2017). 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-SYSTEEM⁵

2.2.1 EPRA KEY PERFORMANCE INDICATOREN

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

	Definitie	in KEUR	EUR per aandeel
EPRA winst	Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.	5.853	0,64
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.	368.573	28,41
EPRA NNAW	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de (i) reële waarde van de financiële instrumenten, (ii) de reële waarde van schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.	364.837	28,13
			%
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten.		28,9% ⁶
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten.		28,0% ⁷

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

⁶ EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten) na correctie voor IFRIC 21 bedraagt 25,0%.

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

EPRA winst per aandeel	30/06/2018	30/06/2017
Nettoresultaat	531	5.770
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-405	-810
Ander portefeuilleresultaat	220	-1.260
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	2.854	-1.216
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties	2.653	52
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	9.099.666	5.553.555
EPRA winst per aandeel	0,64	0,46
Impact IFRIC 21	510	345
EPRA winst per aandeel na correctie IFRIC 21	0,70	0,52

EPRA NAW	30/06/2018	31/12/2017
Nettoactiefwaarde volgens de jaarrekening	364.837	223.291
Uit te sluiten:		
Reële waarde van de financiële instrumenten	3.736	924
EPRA NAW	368.573	224.215
EPRA NAW (EUR/aandeel)	28,41	27,58

EPRA NNAW	30/06/2018	31/12/2017
EPRA NAW	368.573	224.215
Toe te voegen:		
Reële waarde van de financiële instrumenten	-3.736	-924
EPRA NNAW	364.837	223.291
EPRA NNAW (EUR/aandeel)	28,13	27,47

EPRA kost ratio	30/06/2018	30/06/2017
Algemene kosten	1.401	1.022
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	11	9
Vastgoedkosten	2.343	1.740
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)	3.755	2.771
Leegstandskosten	120	19
EPRA kosten (excl. leegstandskosten)	3.635	2.751
Bruto huurinkomsten	12.985	7.396
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	28,9%	37,5%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	28,0%	37,2%
Impact IFRIC 21	510	345
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten) na correctie IFRIC 21	25,0%	32,8%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten) na correctie IFRIC 21	24,1%	32,5%



Verbeekstraat
DELFT

2.3

TRANSACTIES EN VERWEZENLIJKINGEN

2.3.1 TRANSACTIES EN VERWEZENLIJKINGEN TIJDENS DE EERSTE JAARHELFT VAN 2018

2.3.1.1 Algemeen

Xior heeft na de gerealiseerde groei in 2017, ook in de eerste jaarhalf van 2018 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 maart 2018 reeds een inbreng in natura kunnen realiseren en werd op 12 juni 2018 de kapitaalverhoging in geld voor een bedrag van ca. 134 MEUR succesvol afgesloten (zie verder *Hoofdstuk 2.3.1.2*). Indien alle acquisities en herontwikkelingen in de gecommiteerde pipeline zouden worden gerealiseerd, stijgt de portefeuille naar ca. 775 miljoen euro, met meer dan 6.600 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 Succesvolle kapitaalverhoging

Xior lanceerde op 31 mei 2018 een kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht voor een brutobedrag van maximum EUR 134.011.078, via de uitgifte van maximum 4.322.938 nieuwe aandelen aan een uitgifteprijs van 31,00 euro per aandeel. De kapitaalverhoging werd op 12 juni 2018 succesvol afgesloten. Na de succesvolle beursintroductie in december 2015 en de publieke kapitaalverhoging in 2017, was de realisatie van deze transactie opnieuw een belangrijke mijlpaal in de verdere uitbouw van de vennootschap, die toelaat om de portefeuille verder uit te bouwen en de groeistrategie verder te zetten.

2.3.1.3 Acquisities in eerste jaarhalf⁸

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

Verwerving van herontwikkelingsproject Bonnefantten College Maastricht – 257 units

De Vennootschap heeft een Koopovereenkomst afgesloten met betrekking tot de acquisitie van het Bonnefantten College, waarvoor reeds een omgevingsvergunning werd bekomen door de vorige eigenaar. Dit voormalige klooster heeft het statuut van Rijksmonument, en zal worden herontwikkeld tot een studentencollege bestaande uit 257 zelfstandige studentenkamers en gemeenschappelijke ruimtes. Het pand is gelegen aan de Tongerseweg 135, vlakbij het andere monumentale studentencollege van Xior in Maastricht (Carré gebouw). De aangekondigde totale verwachte investeringswaarde (na reconversie) bedraagt ca. EUR 34 miljoen (in lijn met de Reële Waarde zoals bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundige van de Vennootschap) met een aangekondigd verwacht aanvangsrendement van ca. 6,25%. Xior verwacht het gebouw in gebruik te kunnen nemen in september 2019.



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

Verwerving van een te ontwikkelen studentcomplex te Brussel (project Woodskot)

De Vennootschap heeft een Koopovereenkomst afgesloten met betrekking tot de acquisitie van een herontwikkelingsproject te Brussel⁹, gekend onder de naam Woodskot. Deze transactie zal, na de voorgenomen herontwikkeling, 91 units tellen. De aangekondigde totale verwachte investeringswaarde (na reconversie) bedraagt ca. EUR 10 miljoen (in lijn met de Reële Waarde zoals bepaald door de onafhankelijke waarderingdeskundige van de Vennootschap) met een verwacht aanvangsrendement van ca. 6%.



Verwerving van een site te Amsterdam

Op 25 april 2018 heeft Xior de acquisitie van een site met drie torens gelegen aan de Naritaweg / Barajasweg in de Nederlandse hoofdstad Amsterdam succesvol afgerond. De gebouwen werden in 2018 opgeleverd en beschikken in totaal over 247 units gaande van 23m² tot 52m² en over 94 parkeerplaatsen. De site ligt in de nabijheid van het openbaar vervoer, en wordt volledig opgewaarderd door diverse herontwikkelingsprojecten, waarbij tevens aandacht wordt besteed aan voldoende groene ruimte. Twee derde van de gebouwen, waarin een mix wordt aangeboden voor studenten en jonge starters, was verhuurd bij acquisitie. De verkoper verschafte daarnaast aan Xior een huurgarantie voor een periode van 12 maanden.

De acquisitie van de panden (opgericht op een perceel dat voortdurend in erfpacht is gegeven) gebeurde via de verwerving van 100% van de aandelen in de betrokken vastgoedvennootschappen. De prijs van de aandelen van de vennootschappen is gebaseerd op de investeringswaarde van het door de betrokken vennootschap aangehouden vastgoed, in functie van de huurwaarden. De totale investeringswaarde van het onderliggende vastgoed bedraagt ca. 47 miljoen euro¹⁰, met een verwacht aanvangsrendement van ca. 5,6%.



⁹Zie Persbericht van 13 maart 2018.

¹⁰Hetgeen in lijn ligt met de schattingen van de onafhankelijke vastgoeddeskundige.

Verwerving van een studentencomplex te Enschede via inbreng in natura

Op 28 maart 2018 heeft Xior een studentenpand (in aanbouw) verworven te Enschede¹¹. De grond en reeds gerenoveerde opstallen werden via een (indirecte) inbreng in natura in het kapitaal van Xior ingebracht. De inbrengwaarde werd bepaald op basis van de waarde van de grond en van de reeds bestaande constructies, en heeft geleid tot een kapitaalverhoging van 18.117.000 euro (incl. uitgiftepremie). De acquisitie had een totale investeringswaarde van ca. 28 miljoen euro¹² en een verwacht aanvangsrendement van ca. 6,3%. De uitgifteprijs van de nieuwe aandelen bedroeg (afgerond) EUR 35 per aandeel. De ingebruikname van het pand te Enschede is voorzien voor 2018 en zal gefaseerd worden opgeleverd door de ontwikkelaar die tevens een huurgarantie verschaft aan Xior ten aanzien van de niet-verhuurde delen voor een periode van één jaar (zelfstandige units) resp. drie jaar (tweede onderwijsruimte).



Afsluiting van bijkomende financieringscontracten

De Vennootschap heeft in de eerste jaarthelft van 2018 bijkomende financieringen afgesloten met ING Bank (22 MEUR), Belfius Bank (25 MEUR), KBC Bank NV (10 MEUR), Argenta Spaarbank NV (25 MEUR), Caisse d'Épargne (25 MEUR), vdk bank (10 MEUR) en Bank Nagelmackers (10 MEUR).

2.3.1.4 Jaarvergadering

Op 17 mei 2018 vond de jaarlijkse algemene vergadering van Xior Student Housing NV plaats, waarop onder meer de Jaarrekeningen over 2017 werden goedgekeurd. De Algemene Vergadering gaf onder meer haar goedkeuring aan de uitkering van een dividend van 1,20 euro bruto of 0,84 euro netto¹³ per aandeel.

2.3.1.5 Acquisities in gecommiteerde pipeline

Xior sloot in 2018 en in 2017 eveneens akkoorden onder bepaalde voorwaarden voor de verwerving van diverse strategische studentencomplexen, waarmee Xior haar voorgenomen groeistrategie bevestigt.

- **Uitoefening aankoopoptie m.b.t. vastgoedsites te Amsterdam resp. Utrecht**

Op 12 juli 2018 heeft Xior een koopovereenkomst afgesloten in navolging van de uitoefening van haar aankoopoptie t.a.v. twee sites gelegen te resp. Amsterdam en Utrecht. Op deze sites wordt de (her)ontwikkeling voorzien van in totaal 526 zelfstandige units (320 te Amsterdam en 206 te Utrecht). De site te Amsterdam, die voortdurend in erfpacht is gegeven, is gelegen aan de Karspeldreef, vlakbij het Amsterdam Bijlmer Arena Station. Op deze sites wordt de (her)ontwikkeling voorzien van in totaal uiteindelijk 320 zelfstandige studentenunits, wat meteen het grootste studentencomplex zal vormen in de portefeuille van Xior in Nederland.

¹¹ Zie Persberichten van 12 maart 2018 en 28 maart 2018.

¹² Hetgeen in lijn ligt met de schattingen van de onafhankelijke vastgoeddeskundige.

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

Het betreft een reconversieproject van een kantoorgebouw bestaande uit 6 aaneengeschaalde gebouwen met elk hun eigen voorzieningen (zoals bvb. lift). In het pand worden tevens 170 parkeerplaatsen voorzien.

De site te Utrecht is gelegen aan het Rotsoord. Op deze site wordt de ontwikkeling voorzien van 206 zelfstandige studentenunits. Naast ruimte voor wonen bestaat hier een grote diversiteit aan andere (commerciële) activiteiten zoals restaurants, onderwijs en kleine bedrijven. Vlakbij het terrein ligt tevens het trein-, bus- en tramstation Utrecht Vaartsche Rijn. Naast de zelfstandige woonstudio's, verdeeld over twee gebouwen, zal ook het zgn. 'Klopgebouw' terug in de oude stijl worden gerenoveerd. Het gebouw zal een commerciële bestemming krijgen en geeft daardoor extra gezelligheid en levendigheid aan het terrein. Het complex biedt eveneens parkeermogelijkheden.

Xior versterkt met deze acquisities haar positie in twee top 3-studentensteden in Nederland waarin de nood aan kwalitatieve studentenhuisvesting zeer groot is. De transactie heeft een totale verwachte investeringswaarde van om en bij 95 miljoen euro, en zal gebeuren door overname van 100% van de aandelen in de betrokken vastgoedvennootschappen. De effectieve overname van de site te Amsterdam is onderhevig aan due diligence en een aantal gebruikelijke opschortende voorwaarden en is voorzien voor het najaar van 2018. De effectieve overname van het pand te Utrecht werd reeds voltooid (zie *Hoofdstuk 2.3.2.1*). De totale aangekondigde verwachte investeringswaarde zal (mede in functie van verdere bijstelling, in de uitwerking van het project, van het aantal units en de verwachte huurwaardes) om en bij 95 miljoen euro bedragen met een vooropgesteld aanvangsrendement van ca. 5,8%.

- **Joint venture overeenkomst Project Regio Brussel (Zaventem)**

Op 29 november 2017 heeft Xior een akkoord gesloten omtrent de herontwikkeling van een te reconverteren kantoren complex gelegen in de Brusselse rand (Zaventem), vlakbij diverse onderwijsinstellingen (Université Catholique de Louvain, Ecam, Vinci, Ephec), het Universitair Ziekenhuis Saint Luc en verschillende onderzoeksinstituten (o.m. de Duve Instituut).

De herontwikkeling zal gebeuren via een joint venture met een private ontwikkelaar, waarmee Xior ook eerder al de handen in elkaar sloeg. Xior kan hiermee haar positie verstevigen in de Brusselse regio, waar nog steeds een grote vraag bestaat naar nieuwe kwalitatieve studentenhuisvesting.

De aangekondigde totale investeringswaarde (na reconversie) zal ca. 36 miljoen euro bedragen met een aangekondigd verwacht gemiddeld aanvangsrendement van ca. 6,3%. De participatie in de joint venture door Xior is onderhevig aan bepaalde voorwaarden, waaronder het bekomen van een vergunning. Vervolgens wordt de reconversie van het kantoorgebouw beoogd naar een complex met ruim 300 units (studio's / student flat hotel), op basis van een ontwerp van architectenbureau Jaspers-Eyers. In de gelijkvloerse plint zullen retail voorzieningen worden ondergebracht, die samen met de ondergrondse parkeerplaatsen door een derde-investeerder zullen worden herontwikkeld.

De ingebruikname van dit studentenpand is voorzien voor het academiejaar dat aanvangt in september 2019. Voor de uitbating van het student flat hotel wordt een huurgarantie verschaft ten gunste van Xior voor een termijn van twee jaar op 50% van het aanbod en voor de studentenunits wordt eveneens een gedeeltelijke huurgarantie verschaft gedurende één jaar.

2.3.1.6 Operationele werking

Xior blijft tevens bouwen aan haar beheerstructuur en de operationele teams die elke dag opnieuw instaan voor het beheer van de vennootschap en het vastgoed en de verhuur van de studentenkamers. De sterke groei van de vennootschap gaat gepaard met een uitbreiding van die teams in de verhuurkantoren en op het hoofdkantoor, waar diverse departementen verder werden versterkt met een aantal talentvolle en gemotiveerde medewerkers.

In Leuven werd een nieuw verhuurkantoor in gebruik genomen dat beter aansluit bij het DNA van de vennootschap en letterlijk en figuurlijk een uitstralraam biedt om de kwaliteit en dienstverlening te kunnen uitstralen, waar Xior voor staat.

De verhuuractiviteiten voor het volgende academiejaar lopen volop, en werden mee ondersteund door commerciële initiatieven waarbij ook dit jaar enkele Xior-studenten gelukkig werden gemaakt met een gratis kot voor één jaar. Deze actie was gekoppeld aan een succesvolle “influencer-campagne” op social media kanalen die erop gericht is om het contact met de studenten verder te versterken.

2.3.1.7 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 2018 zijn alle uitstaande leningen (met vlottende interestvoet) ingedekt via interest rate swap contracten. De indekkingspolitiek van de Vennootschap zal regelmatig geëvalueerd en desgevallend bijgesteld worden (bijvoorbeeld met betrekking tot het type van instrumenten, de periode van dekking, enz.).

We verwijzen eveneens naar *Hoofdstuk 5.9.7 van dit halfjaarverslag*, voor wat betreft de waardering van deze afdekkingsinstrumenten per 30 juni 2018.

2.3.2 TRANSACTIES EN VERWEZENLIJINGEN NA DE EERSTE JAARHELFT VAN 2018

2.3.2.1 Acquisitie van Utrecht Rotsoord

Op 26 juli 2018 heeft Xior succesvol de acquisitie afgerond van de site te Utrecht gelegen aan het Rotsoord waarop een project met twee gebouwen met in totaal 206 zelfstandige woonunits en een gerestaureerd monumentaal gebouw met een commerciële invulling wordt gerealiseerd. Deze acquisitie behelst de verwezenlijking van één van de twee koopovereenkomsten die op 12 juli 2018 werden gesloten in navolging van de uitoefening van een aankoopoptie waarover de Vennootschap beschikte (zie *Hoofdstuk 2.3.1.4*)¹⁴. De acquisitie werd voltooid door de overname van de aandelen van de vastgoedvennootschap waarin het project wordt aangehouden.



¹⁴ Zie Persbericht van 12 juli 2018

2.4


VOORUITZICHTEN VOOR DE TWEEDE JAARHELF VAN 2018

2.4.1 GROEIVOORUITZICHTEN VOOR DE TWEEDE JAARHELF VAN HET BOEKJAAR 2018

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 en door de verdere realisatie van de projectontwikkelingspipeline. Xior heeft in de eerste jaarhelft van 2018 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 2018 (zie boven onder punt 2.3). Xior is voornemens om de acquisities voorzien voor de tweede jaarhelft van 2018 verder af te ronden, zoals de acquisitie te Amsterdam, Karspeldreef (zie hoger onder punt 2.3.1.5).

2.4.2 VOORUITZICHTEN

Behoudens onvoorziene omstandigheden bevestigt Xior voor boekjaar 2018 haar vooruitzicht van een EPRA winst per aandeel  die minstens stabiel blijft ten opzichte van 2017, zijnde EUR 1,43 per aandeel en een daarmee gepaard gaand bruto dividend dat minstens stabiel blijft ten opzichte van 2017, zijnde EUR 1,20 (onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering). Xior verwacht daarmee haar resultaten minstens te kunnen bestendigen t.o.v. het vorige jaar, terwijl het aantal aandelen toenam met 54% als gevolg van de succesvolle kapitaalverhoging van juni 2017, en opnieuw is toegenomen met 6,4% ingevolge de inbreng in natura in maart 2018 (zie *Hoofdstuk 2.3.1.3*) en nogmaals met 50% ingevolge de succesvolle afronding van de kapitaalverhoging in juni 2018. Mede dankzij deze kapitaalverhogingen wist Xior zich te verzekeren van een sterke projectontwikkelingspijplijn, die in de loop van 2019 e.v. volop zal kunnen bijdragen tot het rendement en de beoogde verdere groei van de portefeuille, de EPRA winst en het dividend.

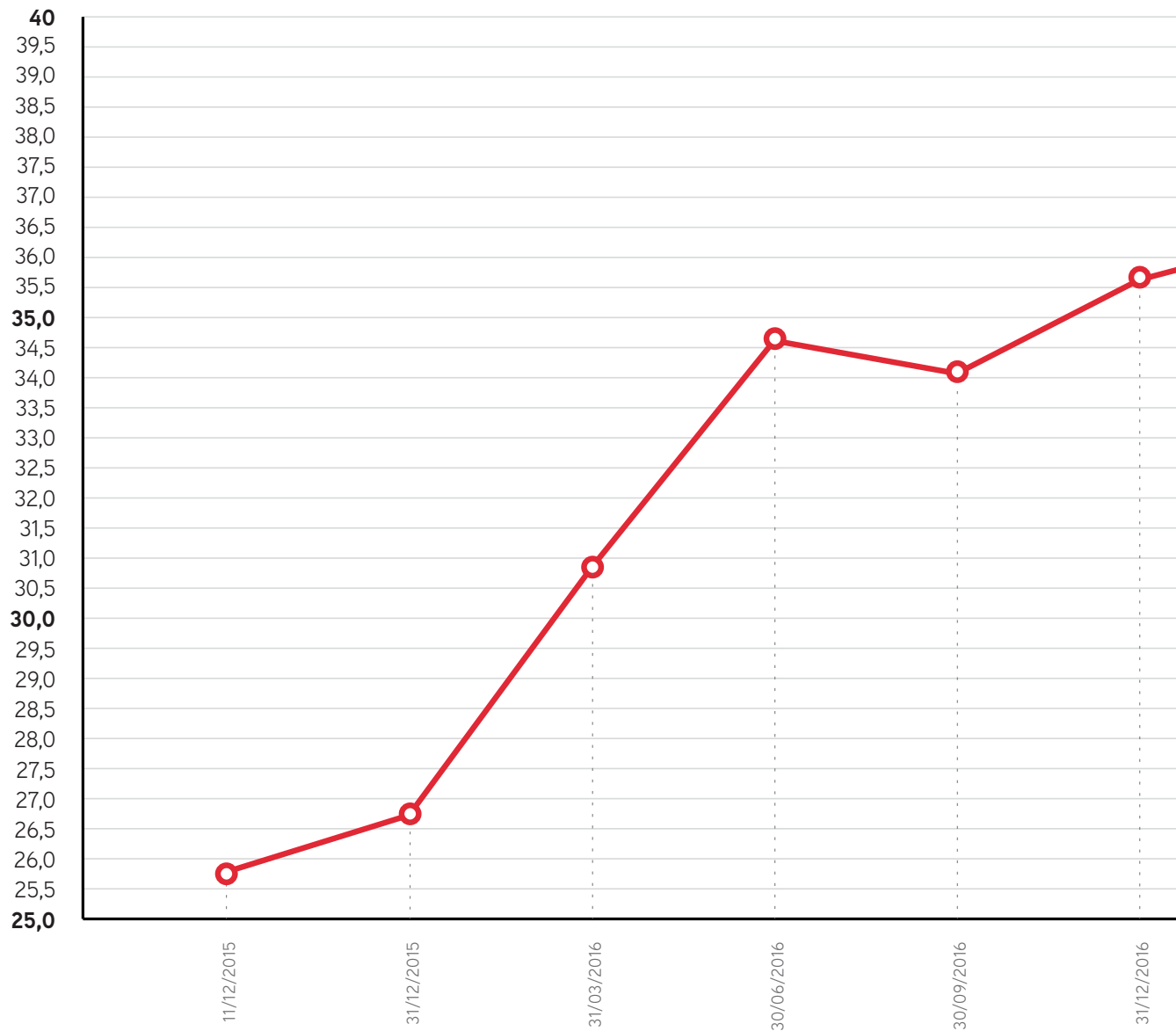
De schuldgraad bedraagt 39,26% per 30 juni 2018 t.o.v. een schuldgraad van 53,62% per 31 december 2017, wat voldoende marge laat voor een verdere groei gefinancierd met vreemd vermogen.

2.5

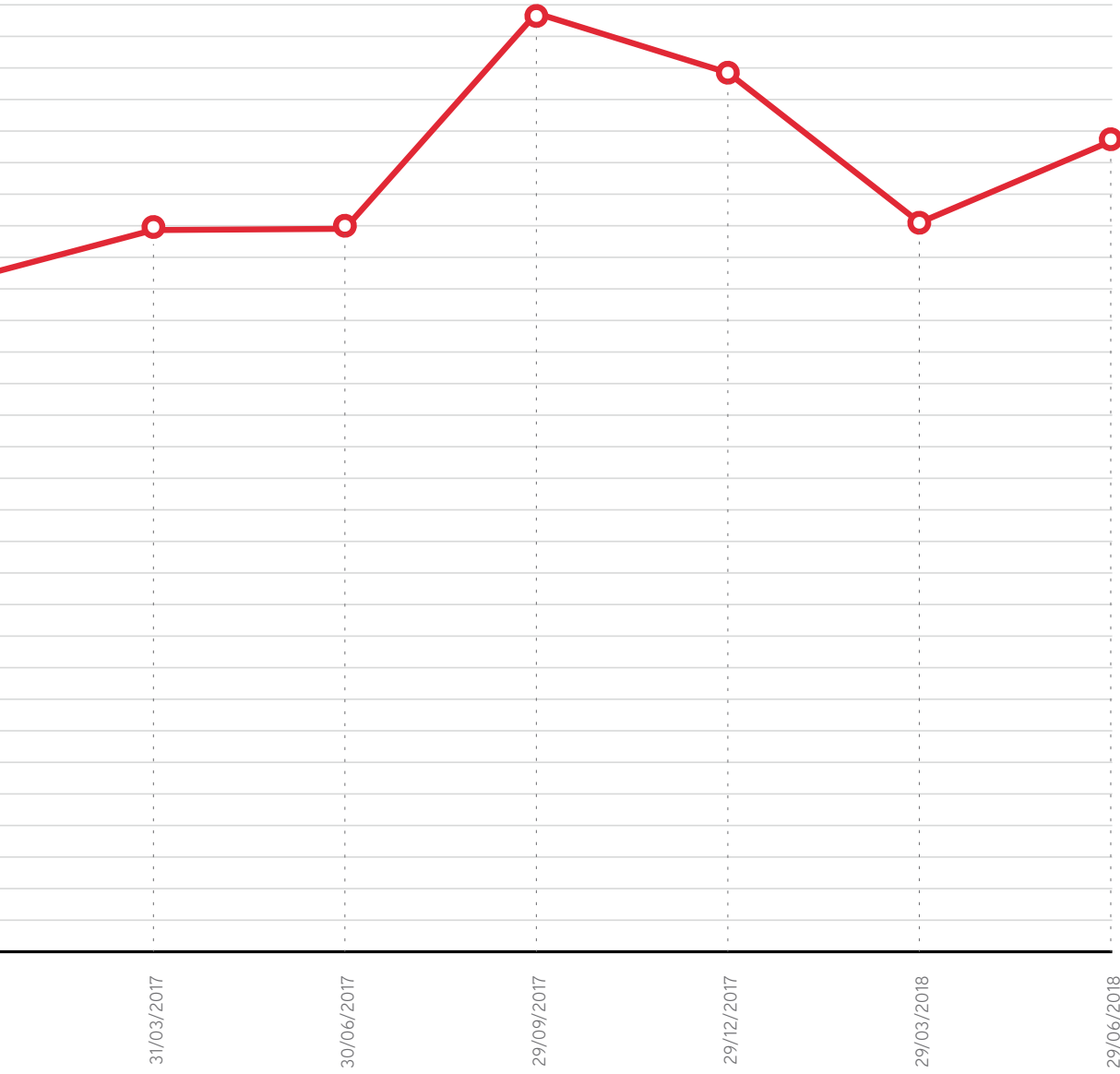
HET AANDEEL XIOR

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 Bel Mid index, en in de EPRA Index, waarmee Xior de eerste fully dedicated student housing REIT is in continentaal Europa die wordt opgenomen in deze index.



Koersevolutie aandeel XIOR (in EUR)



Per einde van het halfjaar 2018 bedroeg de slotkoers EUR 37,90, wat een premie vertegenwoordigt van 35% ten opzichte van de netto waarde per aandeel per 30 juni 2018 (cfr. GVV-KB), die EUR 28,13 per aandeel bedroeg. De marktkapitalisatie van Xior op Euronext Brussels steeg in de eerste jaarhelft van 2018 tot ca. 491 miljoen euro.

	30/06/2018	31/12/2017	31/12/2016
Aantal uitgegeven aandelen	12.968.815	8.128.249	5.270.501
Gewogen gemiddelde aantal aandelen¹	9.099.666	6.851.483	4.926.405
Marktkapitalisatie (in euro)	491.518.089	316.920.429	187.998.771
Free float	79,67%²	76,83%²	71,00%
Beurskoers (slotkoers) over betrokken periode (in EUR)			
Hoogste	40,90	41,40	37,19
Laagste	33,20	35,13	26,76
Gemiddelde	37,02	37,49	33,22
Bij afsluiting boekjaar	37,90	38,99	35,67
Volume (in aantal aandelen)			
Verhandeld aantal aandelen	1.303.881	1.297.992	1.246.297
Gemiddeld dagvolume	10.348	5.090	4.849
Velociteit	14,73%³	18,94%	25,30%
NAV (IFRS) (in euro)	28,13	27,47	24,97
EPRA NAW (in euro) 	28,41	27,50	25,33
Dividend pay out ratio	NVT	84%	98,3%
EPRA winst per aandeel (in euro) 	0,64	1,43	1,17

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

² Dit percentage free float is inclusief de participatie van Axa Investment Managers S.A. die op basis van een transparantieverklaring per 21 december 2016 en de noemer per 21 december 2016 (5.270.501), een participatie aanhoudt ten belope van 5,19%. De Venootschap heeft sinds 21 december 2016 geen bijkomende transparantieverklaring meer ontvangen van AXA Investment Managers S.A.

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



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

2.5.2 AANDEELHOUDERSCHAP

Op 30 juni 2018 bedroeg het maatschappelijk kapitaal van Xior Student Housing NV EUR 233.438.670,00 vertegenwoordigd door 12.968.815 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	2.636.995	20,33% ¹
AXA Investment Managers S.A. ²	273.348	5,19%

¹ Aantal aandelen en percentage geactualiseerd op basis van de publieke informatie in het kader van de kapitaalverhogingen van juni 2017 en juni 2018 c.q. aandelentransacties, en op basis van de noemer per 12 juni 2018 (12.968.815).

² Op basis van de transparantiekennisgeving per 21 december 2016 en de noemer per 21 december 2016 (5.270.501). De Vennootschap heeft sinds 21 december 2016 geen bijkomende transparantieverklaring meer ontvangen van AXA Investment Managers S.A.



Phoenixstraat
DELFT

Gemeente Delft

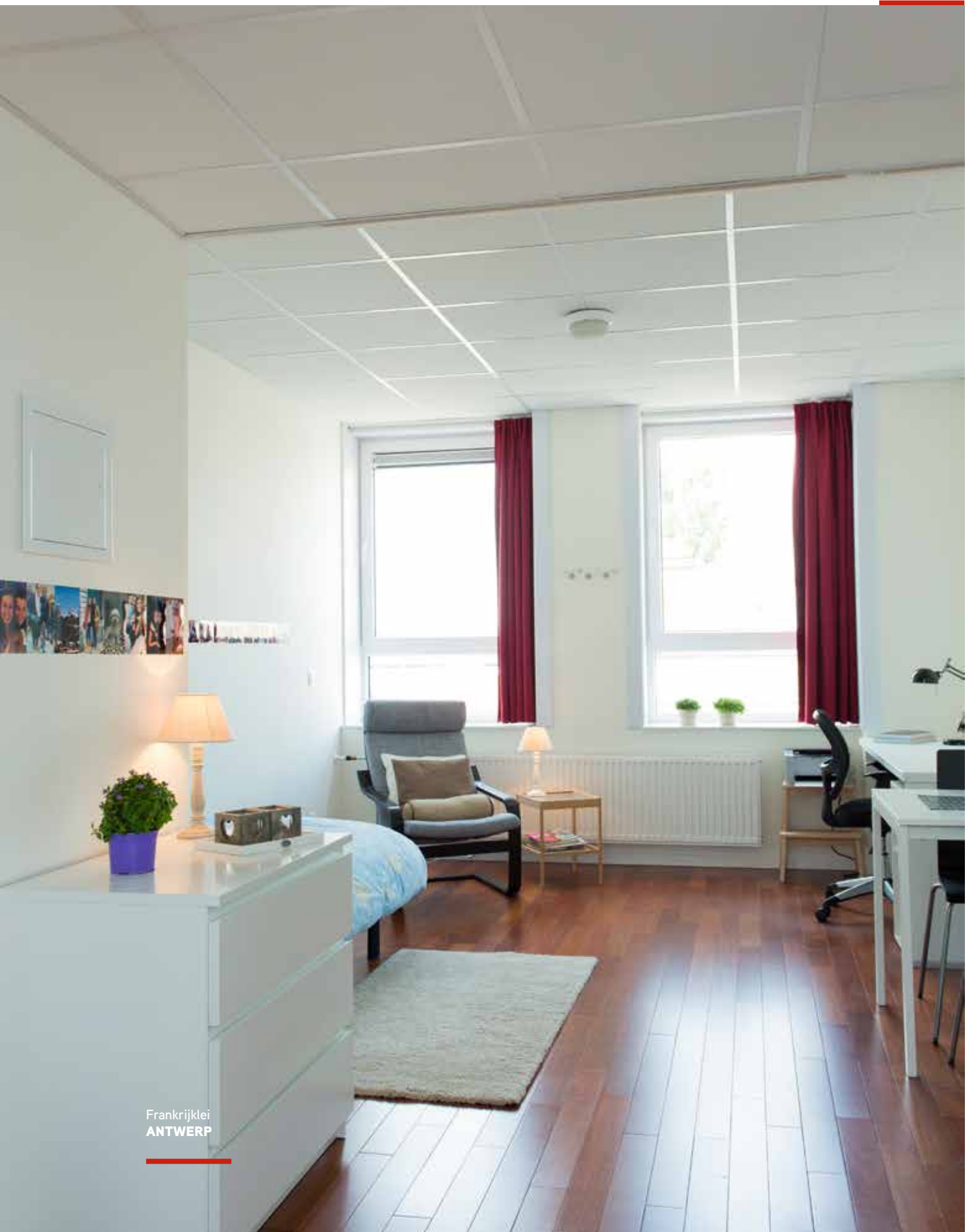


03

Risico's voor de resterende maanden van 2018

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 2018, wordt verwezen naar de beschrijving van deze risico's en onzekerheden op pagina 13 t.e.m. 28 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2017 (beschikbaar op de website van de Vennootschap, www.xior.be), dat ook voor de resterende jaarhelft van 2018 relevant blijft.



Frankrijklei
ANTWERP



Frederik Lintsstraat
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 30/6/2018 (in KEUR)	Eenheden kamers	Eenheden overige	Reële waarde
België	4.219	1.787	96	189.804.490
Nederland	6.788	2.328	410	278.718.410
In aanbouw - België	-	226	-	25.353.822
In aanbouw - Nederland	69	369	2	37.027.761
Hostel - België	339	-	50	8.572.939
Te reconverteren - Nederland ¹	1.570	1.089	190	103.533.986
Totaal	12.985	5.799	748	643.011.408

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

²De Totale Reële Waarde zoals geschat door de waarderingsdeskundige bedroeg per 30 juni 2018 KEUR 643.011. In de geconsolideerde balans werden vastgoedbeleggingen opgenomen voor een bedrag van KEUR 612.012. Het verschil is te wijten aan a) het vastgoed m.b.t. de joint venture, de 100% waarde van het vastgoed is opgenomen in bovenstaande tabel, maar wordt niet geboekt onder de lijn vastgoedbeleggingen (KEUR 12.471); b) een aantal panden zijn nog in aanbouw/verbouwing per 30.06.2018, voor de bepaling van het bedrag opgenomen in de geconsolideerde balans werd rekening gehouden met nog te verwachten bouwkosten (KEUR 16.692); c) bij een aantal panden in portefeuille zullen bepaalde structurele werkzaamheden worden uitgevoerd (vernieuwing lift, update van installaties, gevelwerken, etc.), ook hiervoor werd voor de bepaling van het bedrag opgenomen in de geconsolideerde balans rekening gehouden met nog te verwachten kosten (KEUR 1.823).

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 2018 uit 78 panden. Hiervan zijn 45 panden gelegen in België en 33 panden in Nederland. Deze panden voorzien in het aanbod van in totaal 4.105 verhuurbare studentenkamers, waarbij er in tien van deze gebouwen eveneens winkelactiviteiten op het gelijkvloers zijn. De vastgoedportefeuille omvat verder twee panden die uitsluitend bestemd zijn voor winkelactiviteit, een hostel in Gent met 50 units en een parking te Antwerpen resp. een aantal parkeerplaatsen te Leuven. De vastgoedportefeuille, exclusief de panden die in verbouwing/aanbouw zijn heeft op datum van 30 juni 2018 een totale bezettingsgraad van 98,45%.

De totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille per 30 juni 2018 bedroeg EUR 643.011.408. Het betreft een strategisch gediversifieerde vastgoedportefeuille met ook binnen het studentenvastgoed, wat de kernactiviteit uitmaakt van de Vennootschap als pure player in studentenhuisvesting, een mix, zowel wat betreft de geografische spreiding als wat het type studentenvastgoed betreft (cf. verschillende types van studentenkamers). Gelet op het grote aantal verschillende huurders enerzijds, en de diverse types van kamers anderzijds (waardoor met andere woorden niet één type van student of huurder wordt aangetrokken), is er ook aan spreiding per type huurder voldaan.

4.2.2.2 Opsplitsing in deelportefeuilles

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

De huurinkomsten betreffen de huur op jaarbasis op basis van het tenancy schedule per 31 december 2017.

	Reële Waarde	Gecontracteerde huurinkomsten per 31/12/2017	Verzekerde waarde	Aanschaffings- waarde
BE Antwerpen	47.501.950	2.250.754	22.029.791	45.845.500
Brussel	34.574.114	245.700	5.621.659	28.140.824
Gent	67.004.930	3.000.770	38.739.456	54.094.700
Leuven	72.754.230	2.859.535	31.676.158	69.178.378
Mechelen	1.896.027	75.780	1.408.700	1.894.000
NL Amsterdam	76.225.540	3.076.754	52.807.885	68.000.000
Breda	22.122.132	1.296.248	14.273.101	21.155.579
Delft	38.621.663	1.718.633	17.867.660	35.874.771
Den Haag	43.205.099	2.489.062	30.668.328	38.765.325
Eindhoven	10.477.954	656.330	5.351.633	10.400.000
Enschede	28.516.820	nvt	nvt	27.462.865
Groningen	22.648.786	nvt	nvt	17.981.200

Leiden	14.584.930	813.551	12.086.505	12.741.323
Maastricht	66.819.478	2.001.056	44.675.681	65.296.957
Rotterdam	61.081.928	2.989.816	53.738.240	58.266.500
Tilburg	5.950.000	373.082	4.036.458	5.441.826
Utrecht	9.254.552	541.894	4.058.381	8.700.000
Venlo	19.771.275	1.227.070	12.165.000	18.825.000
TOTAAL	643.011.408	26.616.035	351.204.636	588.064.748

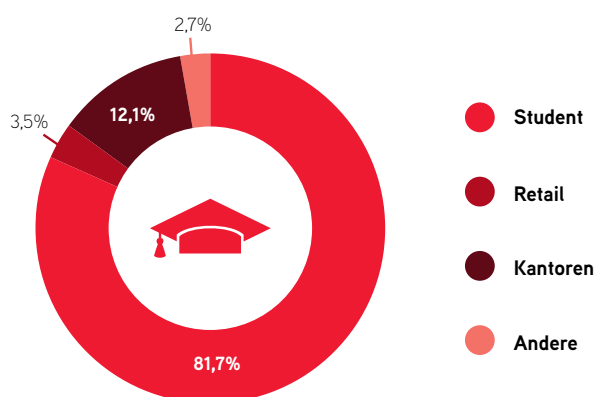
De vastgoedportefeuille van Xior Student Housing wordt verzekerd voor een totale heropbouwwaarde van 351 miljoen euro, exclusief de terreinen waarop de panden zich bevinden, tegenover een Reële Waarde van 643 miljoen euro (inclusief terreinen) per 30 juni 2018, i.e. 55% van de Reële Waarde.

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

4.2.2.3 Aard van de vastgoedportefeuille

Onderstaande grafiek geeft de spreiding van de huurinkomsten per type pand weer, op basis van de gerealiseerde huurinkomsten per 30 juni 2018 van de respectievelijke panden in de vastgoedportefeuille.

Huurinkomsten - Spreiding per type



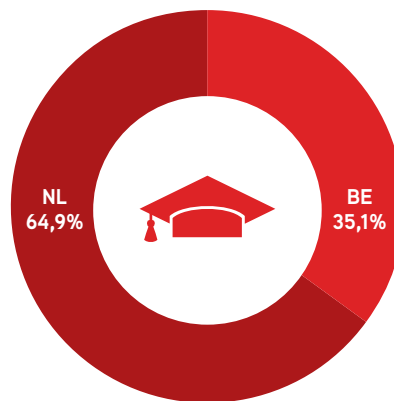
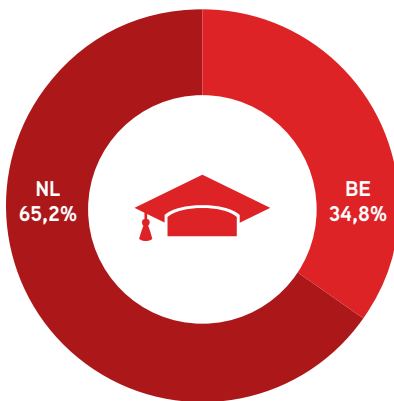
De sterke focus op het studentenvastgoed, met een aandeel van 81,7% van de huurinkomsten blijkt uit bovenstaand overzicht. Tijdelijk zijn er, in afwachting van reconversie, ook huurinkomsten van kantoren (12,1%). Verder is de portefeuille opgebouwd uit een beperkt aantal winkelvastgoedruimtes (3,5 % van de huurinkomsten) dewelke in belangrijke mate gevestigd zijn op het gelijkvloers van panden die het studentenvastgoed als primaire functie kennen. Twee panden zijn exclusief bestemd als winkelvastgoed. Het betreft, gezien de typisch uitstekende binnenstedelijke locatie van de panden, veelal binnenstadwinkels of horecazaken in een geconcentreerde handelskern. Het segment "Andere" (2,7% van de portefeuille) omvat huurinkomsten afkomstig van overige activiteiten waaronder het hostel te Gent en de parking te Antwerpen.

4.2.2.4 Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille

De onderstaande grafieken geven de spreiding van de vastgoedportefeuille weer per land op basis van de Reële Waarde. In Nederland telt de portefeuille 33 panden, goed voor een totale Reële Waarde van EUR 419 miljoen, hetgeen 65% van de vastgoedportefeuille vertegenwoordigt. De overige 35% stitueert zich in België, met een totaal van 45 panden en een Reële Waarde van EUR 224 miljoen. Op basis van de huurinkomsten vertegenwoordigt België met een bedrag van EUR 4,6 miljoen 35,1% van de vastgoedportefeuille. Het saldo van EUR 8,4 miljoen, wat overeenstemt met 64,9% van de huurinkomsten, wordt in Nederland gegenereerd. Als resultaat van de acquisities van 2017 en 2018 is er een toename van de Reële Waarde en de huurinkomsten van het Nederlands vastgoed.

Reële Waarde - spreiding per land

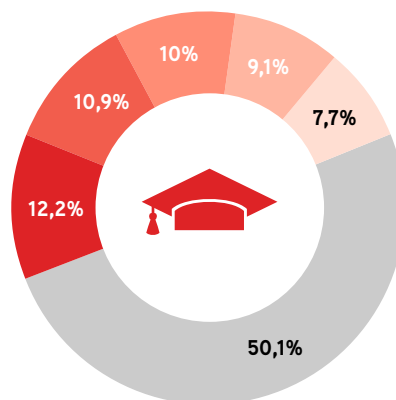
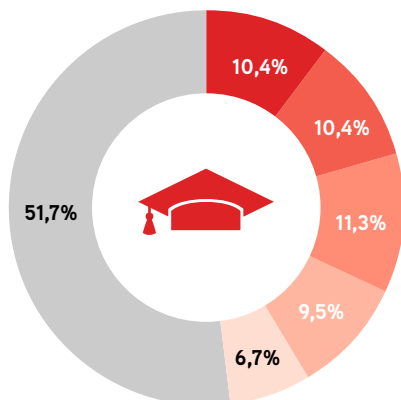
Huurinkomsten - spreiding per land



De vastgoedportefeuille van de GVV is met 78 panden verspreid over 5 steden in België en 13 steden in Nederland. De panden zijn gelegen in Brussel en in de belangrijkste studentensteden van Vlaanderen, waaronder Leuven, Gent en Antwerpen, evenals belangrijke studentensteden in Nederland, m.n. Amsterdam, Breda, Den Haag, Tilburg, Maastricht, Eindhoven, Delft, Rotterdam, Utrecht, Venlo, Leiden, Groningen en Enschede. 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

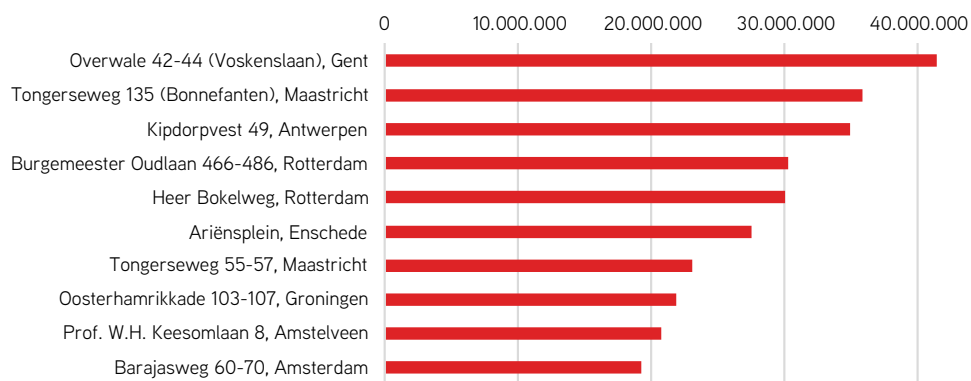


- Maastricht
- Gent
- Leuven
- Rotterdam
- Den Haag
- Andere

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 42-44, Gent is met een totaal bedrag van EUR 42.838.210 het pand met de hoogste Reële Waarde en vertegenwoordigt 6,67% van de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille. Tongerseweg 135 (Bonfantencollege) en Kipdorpvest vervolledigen de top 3 van grootste panden van de vastgoedportefeuille in termen van Reële Waarde. Zij vertegenwoordigen respectievelijk 5,62%¹⁵ en 5,43% van de totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille.

¹⁵ Reële Waarde na afwerking.

4.2.3 VERSLAG VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN STADIM EN CUSHMAN & WAKEFIELD¹⁶ PER 30 JUNI 2018

"Geachte,

We hebben het genoegen u onze schatting van de waarde van de vastgoedportefeuille van Xior Student Housing NV (gedeelte - 45 panden in België en 20 panden in Nederland, voor wat Stadim betreft, resp. 13 panden in Nederland voor wat Cushman & Wakefield betreft) van Xior Student Housing NV op datum van 30 juni 2018 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 (45 panden in België en 20 in Nederland) van Xior op 30 juni 2018 553.581.107 (vijfhonderd drieënvijftig miljoen vijfhonderd een en tachtig duizend en honderd en zeven 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 (13 panden in Nederland) van Xior op 30 juni 2018 afgerond EUR 89.430.000 (negenentachtig miljoen vierhonderddertig duizend euro) bedraagt.

Met de meeste hoogachting,

Stadim
Cushman & Wakefield"

¹⁶ DTZ Zadelhof Vof is samengegaan met Cushman & Wakefield.



Minderbroedersstraat
LEUVEN



Nieuwlandstraat
TILBURG



05

Geconsolideerde
verkorte financiële
staten over het eerste
halfjaar van 2018

5.1

GECONSOLIDEERDE VERKORTE WINST- EN VERLIESREKENING

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Resultatenrekening		30/06/2018	30/06/2017
I.	(+) Huurinkomsten	12.985	7.396
	(+) Huurinkomsten	12.428	7.366
	(+/-) Gegarandeerde inkomsten	578	43
	(+/-) Huurkortingen	-21	-14
III.	(+/-) Met verhuur verbonden kosten	-11	-9
	Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-11	-9
	Netto Huurresultaat	12.974	7.387
V.	(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	2.237	1.191
	Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	2.222	1.082
	Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	14	109
VII.	(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-2.581	-1.369
	Huurlasten gedragen door de eigenaar	-2.500	-1.216
	Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-80	-154
VIII.	(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-342	-314
	Vastgoedresultaat	12.287	6.896
IX.	(-) Technische kosten	-364	-433
	Recurrente technische kosten	-351	-433
	(-) Herstellingen	-266	-387
	(-) Verzekeringspremies	-85	-46
	Niet recurrente technische kosten	-13	0
	(-) Schadegevallen	-13	0
X.	(-) Commerciële kosten	-172	-102
	(-) Publiciteit	-161	-102
	(-) Juridische kosten	-11	
XI.	(-) Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-120	-19
XII.	(-) Beheerskosten van het vastgoed	-777	-551
	(-) Externe beheervergoedingen	-529	-253
	(-) Interne beheerskosten van het patrimonium	-248	-297
XIII.	(-) Andere vastgoedkosten	-911	-635
	(-) Honoraria architecten		-1

(-)	Honoraria schatters	-98	-65
(-)	Andere	-813	-568
(+/-)	Vastgoedkosten	-2.343	-1.740
	Operationeel vastgoedresultaat	9.943	5.156
XIV. (-)	Algemene kosten van de vennootschap	-1.401	-1.022
XV. (+/-)	Andere operationele opbrengsten en kosten	25	52
	Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	8.568	4.186
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	405	810
(+)	Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.423	1.949
(-)	Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.019	-1.139
XIX. (+)	Ander portefeuilleresultaat	-220	1.260
	Operationeel resultaat	8.752	6.256
XX. (+)	Financiële opbrengsten	64	17
(+)	Geïnde interesten en dividenden	64	17
XXI. (-)	Netto interestkosten	-1.825	-1.323
(-)	Nominale interestlasten op leningen	-1.011	-944
(-)	Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-45	-39
(-)	Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-769	-329
(-)	Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-769	-329
(-)	Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten		
(-)	Andere interestkosten		-12
XXII. (-)	Andere financiële kosten	-55	-17
	Bankkosten en andere commissies	-51	-25
	Andere	-4	9
XXIII. (+/-)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.811	1.216
	Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-2.811	1.216
	Andere		
(+/-)	Financieel resultaat	-4.627	-107
XXV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-43	
	Resultaat voor belastingen	4.082	6.148
XXV. (+/-)	Vennootschapsbelasting	-3.552	-374
XXVI. (+/-)	Exit tax		-4
(+/-)	Belastingen	-3.552	-378
	Netto resultaat	531	5.770

5.2

OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2018	30/06/2017
Nettoresultaat	531	5.770
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	531	5.770
Toerenkenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Aandeelhouders van de groep	531	5.770

5.3

VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Activa	30/06/2018	31/12/2017
Vaste Activa	613.889	490.425
A Goodwill	0	0
B Immateriële vaste activa	14	16
C Vastgoedbeleggingen	612.012	488.762
a Vastgoed beschikbaar voor verhuur	542.461	461.905
b Projectontwikkelingen	69.551	26.857
D Andere materiële vaste activa	630	347
a Materiële vaste activa voor eigen gebruik	630	347
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	2	2
I Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures - vermogensmutatie	1.076	1.143
Vlottende Activa	21.430	13.562
D Handelsvorderingen	761	1.683
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	14.517	10.869
a Belastingen	859	778
Bezoldigingen en sociale lasten		
c Andere	13.658	10.091
F Kas en kasequivalenten	5.545	815
G Overlopende rekeningen	608	195
Voorafbetaalde vastgoedkosten	245	94
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	171	35
Andere	191	66
Totaal Activa	635.320	503.987

Passiva	30/06/2018	31/12/2017
Eigen Vermogen	364.837	223.291
I Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	364.837	223.291
A Kapitaal	231.294	144.187
a Geplaatst kapitaal	233.439	146.308
b Kosten kapitaalverhoging (-)	-2.145	-2.121
B Uitgiftepremies	132.009	69.877
C Reserves	1.003	-1.728
Wettelijke reserve		
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	19.333	6.668
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-19.065	-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	-924	-1.866
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	1.659	113
D Nettoresultaat van het boekjaar	531	10.954
II Minderheidsbelangen	0	0
Verplichtingen	270.483	280.696
I Langlopende verplichtingen	253.107	259.657
A Voorzieningen	0	0
Pensioenen		
Andere		
B Langlopende financiële schulden	234.684	251.744
a Kredietinstellingen	234.684	251.744
b Financiële leasing		
C Andere langlopende financiële verplichtingen	3.736	924
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	3.736	924
Andere		
F Uitgestelde belastingen - verplichtingen	14.687	6.988
a Exit tax	0	0
b Andere	14.687	6.988
II Kortlopende verplichtingen	17.376	21.039
B Kortlopende financiële schulden		
a Kredietinstellingen	0	11.994
D Handelsschulden en andere kortlopende schulden	11.227	3.457
Exit taks		
Andere	11.227	3.457

Leveranciers	8.518	2.151
Huurders	1.061	387
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	1.647	919
E Andere kortlopende verplichtingen	3.527	3.044
Andere	3.527	3.044
F Overlopende rekeningen	2.623	2.544
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	765	1.436
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	287	237
Andere	1.572	871
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	635.320	503.987

5.4

GECONSOLIDEERD MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

	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					
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves			1.110	-1.110	0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves			108	-108	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				
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 op 30 juni 2017	144.156	69.877	-1.726	5.769	218.077

	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Netto- sultaat van het boekjaar	Eigen vermogen
Balans op 1 januari 2018	144.188	69.877	-1.728	10.954	223.291
Netto resultaatverwerking 2017					
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves			239	-239	-
Overboeking operationeel resultaat naar reserves			1.550	-1.550	-
Resultaat van de periode				531	531
Andere elementen erkend in het globaal resultaat					
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij					
De hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			942	-942	-
Uitgifte van nieuwe aandelen	134.011				134.011
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	18.117				18.117
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalverhoging	-24	-2.866			-2.890
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen					-
Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies	-64.998	64.998			-
Dividenden				-8.223	-8.223
Balans per 30 juni 2018	231.294	132.009	1.003	531	364.837

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

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 2018		6.668	-6.642
Netto resultaatverwerking	0		
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves		12.665	-12.422
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			
Dividenden			
Andere			
Balans op 30 juni 2018	0	19.333	-19.064

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
-1.866	0	0	112	-1.728
			10.954	10.954
			-243	0
				0
0	0	0	0	0
				0
				0
942			-942	0
				0
				0
				0
				0
				0
				0
			-8.223	-8.223
				0
-924	0	0	1.658	1.003

5.5

GECONSOLIDEERD VERKORT KASSTROOMOVERZICHT

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2018	30/06/2017
Kas en kasequivalenten begin boekjaar	815	4.098
1 Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	3.931	1.113
Kasstroom mbt de exploitatie	6.805	4.814
Operationeel resultaat	8.752	6.256
Betaalde intresten	-1.647	-1.209
Ontvangen intresten	0	17
Andere	-43	0
Betaalde vennootschapsbelastingen	-257	-250
Niet-kas elementen die worden toegevoegd/afgetrokken van het resultaat	198	-2.339
Afschrijvingen en waardeverminderingen	66	
Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële & immatriële activa		
Andere niet-kas elementen	132	-2.339
Variaties in de Reële waarde van de vastgoedbeleggingen		-2.070
Andere niet-kas elementen	132	-269
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	-3.072	-798
Beweging van activa	-3.584	-482
Beweging van verplichtingen	513	-316
2 Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-93.239	-80.189
Aanschaffing van Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-73.060	-53.726
Verkoop Vastgoedbeleggingen		0
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen	-19.897	-26.434
Verkoop aandelen vastgoedvennootschappen		0
Aanschaffing van Andere materiële activa	-281	-30
Aanschaffing van langlopende financiële vaste activa		0
Ontvangsten uit Handelsvorderingen en andere langlopende activa		0
Activa bestemd voor verkoop		0
3 Kasstroom uit financieringsactiviteiten	93.901	80.766

Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden		
Toename van de financiële schulden	66.000	76.414
Afname van andere verplichtingen	-95.000	-70.000
Terugbetaling van aandeelhoudersleningen		
Verandering in andere verplichtingen		
Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen		-1.822
Toename (+) / Afname (-) in andere schulden		0
Verandering in eigen vermogen		
Toename (+) / Afname (-) in kapitaal/uitgiftepremies	131.146	83.992
Andere		
Kosten voor uitgifte van aandelen	-24	-2.152
Dividend		
Dividend van het vorige boekjaar (-)	-8.223	-5.665
Toename cash nav fusie/acquisities	136	4
Kas en kasequivalenten einde periode	5.545	5.792

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 2018 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 2017. Xior heeft tijdens het eerste halfjaar 2018 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 2017.

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

Per 30 juni 2018 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 toe- gewezen bedragen	Totaal
	Studenten	Andere	Studenten	Andere		
Per 30/06/2018						
Netto Huurresultaat	3.764	794	6.248	2.168		12.974
Vastgoedresultaat					-687	12.287
Vastgoedkosten					-2.343	-2.343
Operationeel vastgoedresultaat						9.944
Algemene kosten					-1.401	-1.401
Andere operationele kosten en opbrengsten					25	25
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille						8.568
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen						0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.089	789	1.131	-426		405
Ander portefeuilleresultaat			-127		-93	-220
Operationeel resultaat						8.753
Financieel resultaat					-4.670	-4.670
Resultaat voor belastingen						4.083
Belastingen					-3.551	-3.551
Netto resultaat						531
EPRA winst						5.853
Resultaat van de portefeuille	-1.089	789	1.004	-426	-93	185

	België		Nederland		Niet toe- gewezen bedragen	Totaal
	Studenten	Andere	Studenten	Andere		
Per 30/06/2018						
Totaal Activa	177.770	26.605	329.116	78.521	23.308	635.320
Vastgoedbeleggingen	177.770	26.605	329.116	78.521		612.012
Andere activa					23.308	23.308
Totaal Passiva en eigen vermogen					635.320	635.320
Eigen vermogen					364.837	364.837
Verplichtingen					270.483	270.483

	België		Nederland		Niet toe- gewezen 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

Per 31/12/2017	België		Nederland		Niet toe- gewezen bedragen	Totaal
	Studenten	Andere	Studenten	Andere		
Totaal Activa	171.069	25.740	215.705	76.249	15.224	503.987
Vastgoedbeleggingen	171.069	25.740	215.705	76.249		488.763
Andere activa					15.224	15.224
Totaal Passiva en eigen vermogen					503.987	503.987
Eigen vermogen					223.291	223.291
Verplichtingen					280.696	280.696

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 NAW	Dit is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA NNAW	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de (i) reële waarde van de financiële instrumenten, (ii) de reële waarde van de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA Kost Ratio (incl. leegstandskosten)	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA Kost Ratio (excl. leegstandskosten)	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers

Alternatieve Prestatie Indicatoren (APM's): reconciliatietabellen

EPRA winst	30/06/2018	30/06/2017
Nettoresultaat	531	5.770
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-405	-810
Ander portefeuilleresultaat	220	-1.260
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	2.854	-1.216
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties	2.653	52
EPRA winst	5.853	2.537

EPRA winst na correctie IFRIC 21	30/06/2018	30/06/2017
Nettoresultaat	531	5.770
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-405	-810
Ander portefeuilleresultaat	220	-1.260
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	2.854	-1.216
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties	2.653	52
EPRA winst	5.853	2.537
Impact IFRIC 21	510	345
EPRA winst na correctie IFRIC 21	6.363	2.882

Resultaat van de portefeuille	30/06/2018	30/06/2017
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	405	810
Ander portefeuilleresultaat	-220	1.260
Resultaat van de portefeuille	185	2.070

Gemiddelde interestvoet	30/06/2018	30/06/2017
Nominale interestlasten op leningen	1.011	944
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	769	329
Geactiveerde interesten	651	171
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	287.463	162.215
Gemiddelde interestvoet	1,69%	1,78%
Gemiddelde interestvoet excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1,16%	1,37%

Gemiddelde financieringskost	30/06/2018	30/06/2017
Nominale interestlasten op leningen	1.011	944
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	769	329
Geactiveerde interesten	651	171
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	45	39
Bankkosten en andere commissies	55	29
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	287.463	162.215
Gemiddelde financieringskost	1,76%	1,86%
Gemiddelde financieringskost excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1,23%	1,46%

EPRA winst per aandeel	30/06/2018	30/06/2017
Nettoresultaat	531	5.770
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-405	-810
Ander portefeuilleresultaat	220	-1.260
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	2.854	-1.216
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties	2.653	52
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	9.099.666	5.553.555
EPRA winst per aandeel	0,64	0,46
Impact IFRIC 21	510	345
EPRA winst per aandeel na correctie IFRIC 21	0,70	0,52

EPRA NAW	30/06/2018	31/12/2017
Nettoactiefwaarde volgens de jaarrekening	364.837	223.291
Uit te sluiten:		
Reële waarde van de financiële instrumenten	3.736	924
EPRA NAW	368.573	224.215
EPRA NAW (EUR/aandeel)	28,41	27,58

EPRA NNAW	30/06/2018	31/12/2017
EPRA NAW	368.573	224.215
Toe te voegen:		
Reële waarde van de financiële instrumenten	-3.736	-924
EPRA NNAW	364.837	223.291
EPRA NNAW (EUR/aandeel)	28,13	27,47

EPRA kost ratio	30/06/2018	30/06/2017
Algemene kosten	1.401	1.022
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	11	9
Vastgoedkosten	2.343	1.740
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)	3.755	2.771
Leegstandskosten	120	19
EPRA kosten (excl. leegstandskosten)	3.635	2.751
Bruto huurinkomsten	12.985	7.396
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	28,9%	37,5%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	28,0%	37,2%
Impact IFRIC 21	510	345
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten) na correctie IFRIC 21	25,0%	32,8%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten) na correctie IFRIC 21	24,1%	32,5%

5.9

OVERIGE TOELICHTINGEN

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

5.9.1 VASTGOEDRESULTAAT

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2018	30/06/2017
(+) Huurinkomsten	12.985	7.396
Huur	12.428	7.367
Huurgaranties	578	43
Huurkortingen	-21	-14
(+) Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	-11	-9
Netto huurresultaat	12.974	7.387
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	2.237	1.191
(-) 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	-2.581	-1.369
(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-342	-314
Vastgoedresultaat	12.287	6.895

De met verhuur verbonden kosten bevatten geboekte waardeverminderingen op huurvorderingen.

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2018	30/06/2017
(+/-) Overzicht van de toekomstig potentieel te vervallen huurinkomsten		
Binnen één jaar	10.136	5.999
Tussen één en vijf jaar	1.527	466
Meer dan vijf jaar	1.322	931
Totaal	12.985	7.396

Bovenstaande tabel geeft weer hoeveel van de huurinkomsten die in het eerste halfjaar van 2018 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 studenteneenheden. 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 al 2 keer verlengd met 1 jaar, nu t.e.m. augustus 2019. Voor het project in Enschede is er enerzijds een contract van 8 jaar (tot 1/8/2026) met Saxion voor de 108 units (105 onzelfstandige en 3 zelfstandige units) en een contract van 10 jaar (tot 1/8/2028) voor een onderwijsruimte, eveneens met Saxion. In totaal wordt per 30 juni 2018 11% van het aantal verhuurbare studenteneenheden verhuurd mits tussenkomst van een hogeschool of universiteit. 6,10% 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. In de loop van 2017 heeft Xior een aantal te reconverteren kantoorpanden verworven. Een aantal van deze panden worden, in afwachting van de reconversie tot studentenkamers, tijdelijk verhuurd als kantoren. De looptijd van deze contracten varieert tussen de 1 jaar en de 5 jaar.

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

5.9.2 RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2018	30/06/2017
(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
(+/-) Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	405	810
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.423	1.949
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.019	-1.139
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	-220	1.260
Resultaat op de portefeuille	185	2.070

Gedurende de eerste helft van 2018 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.) 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 fusiearrangementen 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 2018 en 30 juni 2018 werd geboekt onder negatieve of positieve variatie op vastgoedbeleggingen.

5.9.3 FINANCIËEL RESULTAAT

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2018	30/06/2017
(+) Financiële opbrengsten	64	17
(-) Netto interestkosten	-1.825	-1.323
Nominale interestlasten op leningen	-1.011	-944
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-45	-39
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-769	-329
(-) Andere interestkosten	0	-11
(-) Andere financiële kosten	-55	-16
Bankkosten en andere commissies	-51	-25
Andere	-4	9
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		
Marktwaaarde Interest Rate Swaps	-2.811	1.216
Aandeel in het resultaat van joint ventures	-43	
Financieel resultaat	-4.670	-107

De gemiddelde interestvoet ¹⁷ bedraagt 1,69% (1,16% zonder afdekkingsinstrumenten) per 30 juni 2018 en bedroeg 1,78% per 30 juni 2017. De gemiddelde financieringskost ¹⁷ bedraagt 1,76% per 30 juni 2018 t.o.v. 1,86% per 30 juni 2017.

De Vennootschap is onderhevig aan schommelingen in de interestvoeten, vermits het merendeel van de lange termijnverplichtingen werden aangegaan aan variabele interestvoeten. Een stijging van de interestvoet kan dus een stijging van de interestlasten veroorzaken. Per 30 juni 2018 is 100% 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.

¹⁷ 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 2017	265.873	0	265.873
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	151.742	17.498	169.240
Verdere investering in capex	6.914	3.030	9.944
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	35.387	5.330	40.717
Verkoop van vastgoedbeleggingen	-1.318	0	-1.318
Geactiveerde interestlasten	401	103	504
Variatie in de reële waarde	2.906	896	3.802
Transfer van/naar	0	0	0
Saldo per 31 december 2017	461.904	26.856	488.760
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	53.800	0	53.800
Verdere investering in capex	804	19.899	20.703
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	0	47.693	47.693
Verkoop van vastgoedbeleggingen	0	-	0
Geactiveerde interestlasten	277	374	651
Variatie in de reële waarde	3.288	-2.883	405
Transfer van/naar	22.388	-22.388	0
Saldo per 30 juni 2018	542.461	69.551	612.012



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
26/03/2018	Inbreng in natura Project Enschede
12/06/2018	Kapitaalverhoging

	Vroeger kapitaal (EUR)	Kapitaal- verhoging (EUR)	Nieuw kapitaal (EUR)	Vroeger aantal aandelen	Nieuw aantal aandelen	Fractiewaarde (EUR)
		20.000,00	20.000,00		200,00	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
	146.308.482,00	9.317.304,00	155.625.786,00	8.128.249,00	8.645.877,00	18,00
	155.625.786,00	77.812.884,00	233.438.670,00	8.645.877,00	12.968.815,00	18,00

Evolutie uitgiftepremies

In KEUR

Datum	Verrichting	Uitgiftepremies
31/12/2015		25.615
1/03/2016	Fusie Devimmo	1.615
1/08/2016	Fusie CPG	514
11/10/2016	Inbreng in natura Woonfront	4.517
17/01/2017	Inbreng in natura Project KVS	2.394
22/06/2017	Kapitaalverhoging	35.222
28/03/2018	Inbreng in natura project Enschede	8.800
12/06/2018	Kapitaalverhoging	53.332
Totaal uitgiftepremies per 30/06/2018		132.009
Onbeschikbare uitgiftepremies		127.388
Beschikbare uitgiftepremies		4.621

5.9.6 RESULTAAT PER AANDEEL

	30/06/2018	30/06/2017
Aantal gewone aandelen in omloop	12.968.815	8.128.249
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	9.099.666	5.553.555
Nettowinst per gewoon aandeel (in EUR)	0,06	1,04
Verwaterde nettowinst per gewoon aandeel (in EUR)	0,06	1,04
EPRA winst per aandeel (in EUR) 	0,64	0,46
EPRA winst per aandeel (in EUR) na correctie voor IFRIC 21 	0,70	0,52

5.9.7 ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

De andere langlopende financiële verplichtingen bedragen 3.736 KEUR per 30 juni 2018 en hebben betrekking op de marktwaarde per 30 juni 2018 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	78.000.000	Euribor 3 M	0,56%	25/05/2024	1.193.078
Interest Rate Swap	2	52.000.000	Euribor 3 M	0,47%	29/12/2023	592.732
Interest Rate Swap	2	18.000.000	Euribor 3 M	0,59%	30/12/2024	232.650
Interest Rate Swap	2	45.000.000	Euribor 3 M	0,55%	31/12/2024	262.128
Interest Rate Swap	2	25.000.000	Euribor 3 M	1,15%	31/12/2027	975.706
Interest Rate Swap	2	25.000.000	Euribor 3 M	1,05%	31/12/2026	883.547
Interest Rate Swap	2	25.000.000	Euribor 6M	0,70%	1/04/2025	285.563
Floor	2	15.000.000			5/05/2022	-133.319
Floor	2	38.000.000			11/12/2019	-167.657
Floor	2	15.000.000			5/05/2021	-107.097
Floor	2	10.000.000			11/12/2020	-63.214
Floor	2	25.000.000			31/12/2019	-109.179
Floor	2	25.000.000			31/12/2019	-109.179
Totaal						3.735.758

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

5.9.8 FINANCIËLE SCHULDEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2018	31/12/2017
Langlopende financiële schulden		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rentevoet	235.000	264.000
Kosten opname leningen	-316	-262
Totaal	234.684	263.738

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2018	31/12/2017
Langlopende financiële schulden (excl. interesten) - Opdeling volgens de maturiteit		
Tussen één en twee jaar	0	11.994
Tussen twee en vijf jaar	200.000	251.744
Meer dan vijf jaar	35.000	0
Totaal	235.000	263.738

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2018	31/12/2017
Niet opgenomen kredieten		
Vervallende binnen het jaar	160.000	4.000
Vervallende na één jaar	0	0
Totaal	160.000	4.000

Alle financiële schulden zijn zonder onderliggende zekerheden afgesloten.

Het merendeel van de financiële schulden hebben een variabele rentevoet. In totaal is er voor 268.000 KEUR aan financieringen ingedekt via IRS contracten. Dit betekent dat alle uitstaande financieringen volledig zijn ingedekt.

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2018	31/12/2017
Inschatting toekomstige interestlasten		
Binnen één jaar	2.909	2.713
Tussen één en vijf jaar	10.108	6.654
Meer dan vijf jaar	1.145	
Totaal	14.162	9.367

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2018	31/12/2017
Liquiditeitsverplichting op vervaldagen verbonden aan de indekkingsinstrumenten		
Binnen één jaar	1.755	1.657
Tussen één en vijf jaar	8.529	8.284
Meer dan vijf jaar	2.056	839
Totaal	12.341	10.780

Bij de inschatting van de interestlasten is rekening gehouden met de schuldpositie per 30 juni 2018.

5.9.9 FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Overzicht van financiële activa en verplichtingen	30/06/2018	30/06/2018	31/12/2017	31/12/2017
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Activa				
Financiële vaste activa	1.234	1.234	1.301	1.301
Financiële vaste activa	21	21	21	21
Handelsvorderingen en andere vaste activa	135	135	135	135
Uitgestelde belastingen - activa	2	2	2	2
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1.076	1.076	1.143	1.143
Financiële vlottende activa	20.823	20.823	13.367	13.367
Handelsvorderingen	761	761	1.683	1.683
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	14.517	14.517	10.869	10.869
Kas en kasequivalenten	5.545	5.545	815	815
Totaal financiële activa	22.057	22.057	14.668	14.668
Verplichtingen				
Langlopende financiële verplichtingen	238.420	235.319	252.668	252.668
Langlopende financiële verplichtingen	234.684	231.583	251.744	251.744
Financiële derivaten	3.736	3.736	924	924
Kortlopende financiële verplichtingen	14.753	14.753	18.495	18.495
Kortlopende financiële verplichtingen	0	0	11.994	11.994
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	11.227	11.227	3.457	3.457
Andere kortlopende verplichtingen	3.526	3.526	3.044	3.044
Totaal financiële verplichtingen	253.173	250.072	271.163	271.163

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.

	30/06/2018	30/06/2017
Transacties met verbonden partijen		
Vergoeding management	405	336
Vergoeding onafhankelijke bestuurders	21	37
Totaal	426	373

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2018	31/12/2017
Vordering op Promotor	1.793	1.781

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 2018 heeft Xior Student Housing NV een vordering op Aloxe, de Promotor van de Vennootschap, voor een bedrag van 1.793 KEUR. Deze vordering is voornamelijk ontstaan uit de gegeven huurgaranties op bepaalde projecten bij IPO.

Bovendien werd het pand gelegen te Tiensestraat 274 / Windmolenveldstraat 2-4, 3000 Leuven, aangekocht van de heer Christian Teunissen. De koopprijs bedroeg EUR 1.869.000 en stemt overeen met de waardering door de onafhankelijke waarderingsdeskundige. Dit project werd reeds aangekondigd in het kader van de IPO van de Vennootschap, maar werd toen niet ingebracht aangezien de vergunning nog niet voorhanden was, waardoor het niet aangewezen werd geacht om dit project toe te voegen aan de initiële vastgoedportefeuille ten tijde van de IPO. Aangezien de vergunning intussen werd bekomen en het pand kan worden toegevoegd aan de portefeuille, werd dit dan ook overgedragen aan de Vennootschap. Bovendien had de heer Christian Teunissen zich ertoe verbonden bij IPO, om het project aan te bieden voor een bedrag gelijk aan de Reële waarde ervan op dat moment (zoals bepaald door de waarderingsdeskundige van de Vennootschap).

Verder hebben er zich gedurende het eerste halfjaar van 2018 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 2018:

Naam	Land	Aandeel in het kapitaal
Ondernemingen integraal opgenomen in de consolidatie		
Stubis BVBA	België	100%
Project STU – Naritaweg B.V.	Nederland	100%
Connect Development B.V.	Nederland	100%
Barajasweg 60-70 BV	Nederland	100%
Naritaweg 151-161 B.V.	Nederland	100%
Joint Venture		
Promiris Student NV	België	50%

5.9.13 SCHULDGRAAD

Cijfers in duizenden EUR

Geconsolideerde schuldgraad (max 65%)	30/06/2018	31/12/2017
Totaal verplichtingen	270.342	280.696
Aanpassingen	-20.905	-10.456
Totale schulden volgens het KB van 13 juli 2014	249.437	270.240
Totaal activa	635.320	503.987
Aanpassingen	0	0
Totale activa volgens het KB van 13 juli 2014	635.320	503.987
Schuldgraad (in %)	39,26%	53,62%

5.9.14 RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS

In de loop van 2016, 2017 en 2018 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 Kronehoefstraat te Eindhoven, Spoorstraat te Venlo, Kwietheuvel te Venlo, Utrecht Willem Dreeslaan te Utrecht, Antonia Veerstraat te Delft, Waldorpstraat te Den Haag en Naritaweg / Barajasweg te Amsterdam.

Er wordt tevens verwezen naar de persberichten van 29 november 2017 en 12 juli 2018 respectievelijk waarbij werd aangekondigd dat de Vennootschap een joint-venture overeenkomst heeft gesloten m.b.t. een ontwikkeling te Zaventem en uitoefening van koopoptie m.b.t. projecten te Utrecht en Amsterdam. Tevens wordt er verwezen naar het persbericht van 7 juni 2017 omtrent een ontwikkelingsproject te Etterbeek. Er wordt eveneens verwezen naar Hoofdstuk 5.6.2 van het Jaarverslag 2017.

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 2018

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 2018 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 en geïmplementeerd door het KB van 23 april 2018 "met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen". 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 2018 niet, in alle van materieel belang zijnde opzichten opgesteld zou zijn in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie en geïmplementeerd door het KB van 23 april 2018 "met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen".

Sint-Stevens-Woluwe, 17 augustus 2018

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren bcvba

Vertegenwoordigd door
Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor

5.9.16 VERKLARING BIJ HET HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

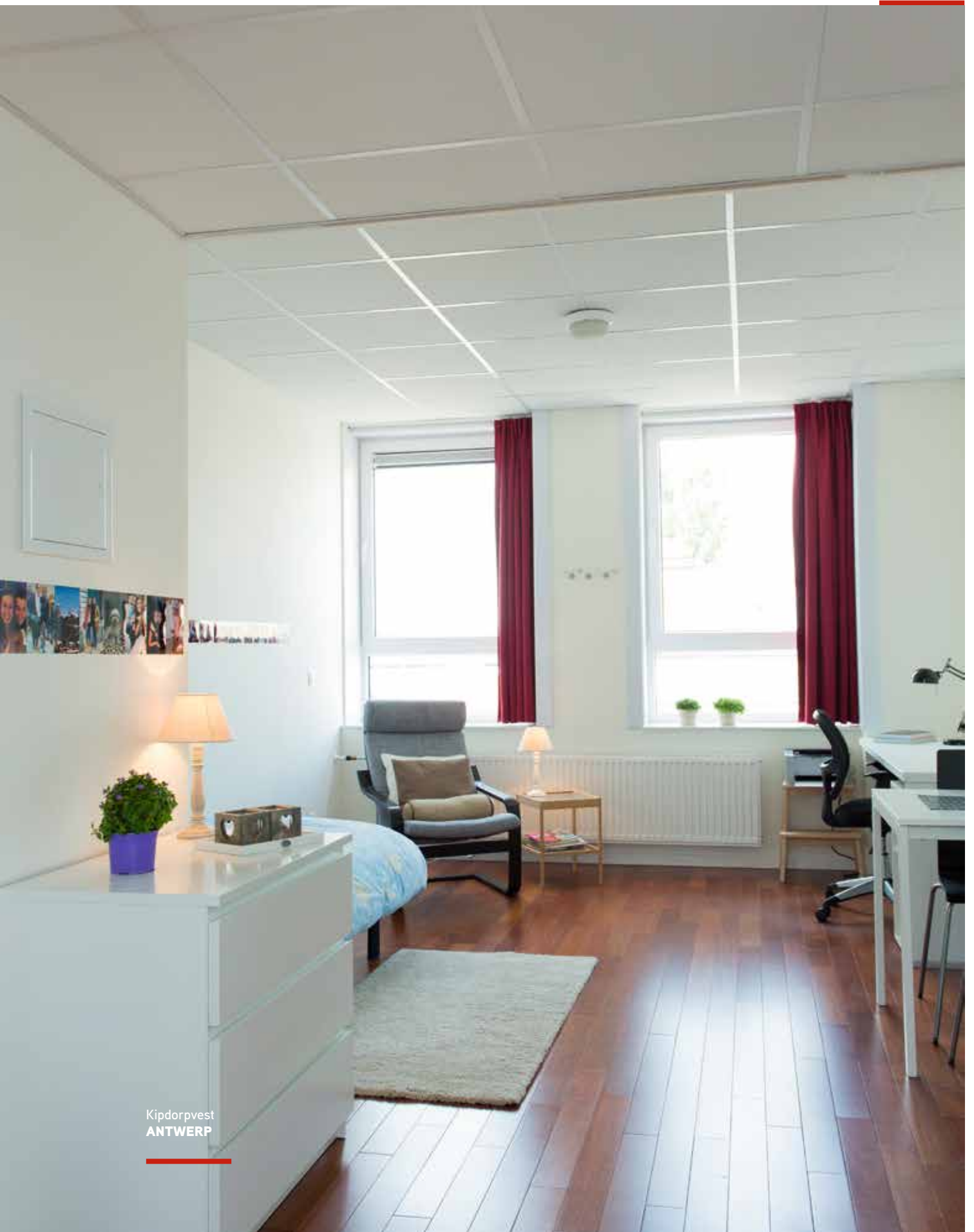
Overeenkomstig artikel 13 §2, 3° van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007, verklaart de Raad van Bestuur van Xior Student Housing NV¹⁸, dat, voor zover hen bekend:

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

5.9.17 TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN

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

¹⁸ De Raad van Bestuur is samengesteld uit Leen Van den Neste, Joost Uwents, Wilfried Neven, Wouter De Maeseineire, Christian Teunissen en Frederik Snauwaert.



Kipdorpest
ANTWERP




Hoogstraat
GENT



06

Identiteitskaart

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



Kipdorpvest
ANTWERPEN

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

BE 0547.972.794
RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen

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

OP ZOEK
NAAR JOUW
IDEALE KOT?
**DOWNLOAD
ONZE APP**



XIOR
STUDENT HOUSING

