

'19

XIOR
STUDENT HOUSING

HALFJAARLIJKS
FINANCIËEL VERSLAG

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

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

Alternatieve prestatie maatstaven en de term “EPRA winst”

Alternatieve prestatie maatstaven (APM's) zijn maatstaven die Xior Student Housing NV hanteert om haar operationele performantie te meten en op te volgen. De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn sinds 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatie maatstaven. De begrippen die Xior beschouwt als APM's zijn opgenomen in hoofdstuk 5.8 van dit 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 2019	8
2	TUSSENTIJD'S BEHEERVERSLAG	12
2.1	Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste halfjaar van 2019	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 jaarhalf van 2019	21
2.4	Vooruitzichten voor de tweede jaarhalf van 2019	27
2.4.1	Groeivooruitzichten voor de tweede jaarhalf van het boekjaar 2019	27
2.4.2	Vooruitzichten	27
2.5	Het aandeel Xior	28
2.5.1	Het aandeel op Euronext Brussels	28
2.5.2	Aandeelhouderschap	32
3	RISICO'S VOOR DE RESTERENDE MAANDEN VAN 2019	34
4	VASTGOEDVERSLAG	38
4.1	Vastgoedmarkt	39
4.2	Vastgoedportefeuille	40
4.2.1	Samenvatting van de portefeuille	40
4.2.2	Beschrijving en spreiding van de vastgoedportefeuille	41
4.2.3	Verslag van de Vastgoeddeskundigen Stadim, Cushman & Wakefield en CBRE per 30 juni 2019	45

5	GECONSOLIDEERDE VERKORTE FINANCIËLE STATEN OVER HET EERSTE HALFJAAR VAN 2019	48
5.1	Geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening	49
5.2	Overzicht van het totaalresultaat	51
5.3	Verkorte geconsolideerde balans	52
5.4	Geconsolideerd mutatie-overzicht van het eigen vermogen	55
5.5	Geconsolideerd verkort kasstroomoverzicht	61
5.6	Toelichtingen	62
5.6.1	Grondslagen voor financiële verslaggeving - Algemeen	62
5.6.2	Consolidatie	63
5.7	Segmentinformatie	63
5.8	Alternatieve prestatie indicatoren (APM's)	65
5.9	Overige toelichtingen	71
5.9.1	Vastgoedresultaat	71
5.9.2	Resultaat op de portefeuille	73
5.9.3	Financieel resultaat	74
5.9.4	Vastgoedbeleggingen	75
5.9.5	Kapitaal	77
5.9.6	Resultaat per aandeel	79
5.9.7	Andere langlopende financiële verplichtingen	80
5.9.8	Financiële schulden	81
5.9.9	Financiële activa en verplichtingen	83
5.9.10	Transacties met verbonden partijen	84
5.9.11	Gebeurtenissen na balansdatum	84
5.9.12	Consolidatieperimeter	85
5.9.13	Schuldgraad	86
5.9.14	Rechten en verplichtingen buiten balans	87
5.9.15	Verslag van de Commissaris	88
5.9.16	Verklaring bij het halfjaarlijks financieel verslag	89
5.9.17	Toekomstgerichte verklaringen	89
6	IDENTITEITSKAART	92



Eisenhowerlaan
DEN HAAG



01



Geconsolideerde kerncijfers per 30 juni 2019

Het eerste halfjaar van 2019 heeft betrekking op de periode van 1 januari 2019 tot 30 juni 2019.

De resultaten van het eerste halfjaar zijn als volgt:

- EPRA winst  van 0,75 euro per aandeel¹ - 0,82 euro per aandeel na correctie voor IFRIC 21
- EPRA winst  van 10.530 KEUR – 11.388 KEUR na correctie voor IFRIC 21
- EPRA NAV  per aandeel van 32,15 EUR t.o.v. 31,45 EUR per 31 december 2018
IFRS NAV  per aandeel van 29,44 EUR t.o.v. 29,78 EUR per 31 december 2018
- Nettohuurresultaat van 20.896 KEUR over H1 2019
- Nettoresultaat (IFRS) over H1 2019 van 2.301 KEUR
- Schuldgraad van 54,42% t.o.v. 49,32% per 31 december 2018
- Bezettingsgraad van 98,08% t.o.v. 98,45% per H1 2018
- Vastgoedportefeuille stijgt tot 982 miljoen euro, d.i. een stijging van 20,5% t.o.v. 31 december 2018. Indien alle acquisities en herontwikkelingen in de gecommitteerde pipeline gerealiseerd worden, stijgt de portefeuille naar meer dan 1.100 miljoen euro, met ca. 9.000 verhuurbare studenteneenheden.

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Geconsolideerde resultatenrekening	30/06/2019	30/06/2018
Nettohuurresultaat	20.896	12.974
Vastgoedresultaat	20.441	12.287
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	15.135	8.567
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	-3.087	-1.816
EPRA winst 	10.530	5.853
EPRA winst na correctie IFRIC 21 	11.388	6.363
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 	3.025	185
Herwaardering financiële instrumenten (niet-effectieve rente-indekkingen)	-10.744	-2.811
Aandeel in het resultaat van joint ventures	101	-43
Uitgestelde belastingen	-611	-2.653
Nettoresultaat (IFRS)	2.301	531



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


Aantal verhuurbare studentenunits	30/06/2019	30/06/2018
Studentenunits	5.795	4.105

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Geconsolideerde balans	30/06/2019	31/12/2018
Eigen vermogen	422.472	410.019
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen ²	982.022	814.908
Schuldgraad (GVV-Wet) ³	54,42%	49,32%

Cijfers zijn in EUR.

Kerncijfers per aandeel	30/06/2019	30/06/2018
Aantal aandelen	14.349.847	12.968.815
Gewogen gemiddelde aantal aandelen ⁴	13.961.809	9.099.666
EPRA winst per aandeel (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen) 	0,75	0,64
Resultaat op de portefeuille per aandeel (IAS 40) (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen) 	0,22	0,02
Herwaardering financiële activa en passiva per aandeel (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen)	-0,77	-0,31
Nettoresultaat per aandeel (IFRS) (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen)	0,16	0,06
Slotkoers van het aandeel	45,8	37,9
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) (op basis van het aantal uitstaande aandelen)	29,44	28,13

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 2019

Het netto huurresultaat bedraagt 20.896 KEUR in het eerste halfjaar van 2019 t.o.v. 12.974 KEUR in het eerste halfjaar van 2018. Dit is een stijging van 61%. Dit nettohuurresultaat zal in de loop van 2019 nog toenemen, vermits enkele panden in aanbouw of verbouwing zijn die pas vanaf september 2019 of oktober 2019 huurinkomsten zullen opleveren of net zijn aangekocht en dus pas volledig tot het resultaat zullen bijdragen in de tweede jaarhelft.

Dit betreft voornamelijk volgende panden:

- Ariënsplein, Enschede: verbouwingen zijn bijna afgerond, huurinkomsten zullen gradueel toenemen in de loop van Q3 en Q4 2019;
- Studax, Leuven: het gebouw werd midden juni 2019 verworven door Xior, huurinkomsten vanaf 13 juni 2019;
- Campus Besos, Barcelona: het gebouw wordt over de zomer opgeleverd en zal vanaf dan huurinkomsten genereren;
- Alma Student, Zaventem: het gebouw wordt midden september opgeleverd en zal vanaf dan huurinkomsten genereren;
- Woodskot, Brussel: het gebouw wordt midden september opgeleverd en zal vanaf dan huurinkomsten genereren;
- Bonnefantien, Maastricht: het gebouw wordt midden september opgeleverd en zal vanaf dan huurinkomsten genereren.

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 98,08% over het eerste halfjaar van 2019 t.o.v. 98,45% over het eerste halfjaar van 2018. De lichtjes lagere bezettingsgraad per H1 2019 is het gevolg van een overbruggingsleegstand voor het pand gelegen aan de Phoenixstraat, dit in afwachting van het ingaan van een langdurig samenwerkingscontract met de universiteit van Delft vanaf 15 augustus 2019.

Het vastgoedresultaat bedraagt 20.441 KEUR per 30 juni 2019 (12.287 KEUR per 30 juni 2018) en het operationeel vastgoedresultaat bedraagt 16.843 KEUR (9.943 KEUR per 30 juni 2018). De vastgoedkosten (3.598 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 2019 een voorziening opgenomen voor het volledige jaar 2019 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 2019, 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 2019 verhogen ten belope van een bedrag van 858 KEUR. In die hypothese zou de EPRA winst \uparrow 11.388 KEUR bedragen.

De algemene kosten bedragen 1.733 KEUR t.o.v. 1.401 KEUR per 30 juni 2018. De toename is voornamelijk toe te schrijven aan een verhoging van de "abonnementstaks" ten gevolge van de kapitaalverhoging van 2018 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 3.025 KEUR (185 KEUR per 30/06/2018). Gedurende het eerste halfjaar van 2019 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 2019 en 30 juni 2019 werd geboekt onder negatieve of positieve variatie op vastgoedbeleggingen. Netto was er een positieve variatie op vastgoedbeleggingen (4.462 KEUR).

Het financieel resultaat bedraagt -13.832 KEUR (-4.627 KEUR per 30/06/2018). Dit resultaat bevat voornamelijk de interesten op de leningen (1.745 KEUR), kosten van IRS (1.268 KEUR), bankkosten en andere commissies (104 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 (-10.744 KEUR). De marktwaarde van deze indekkingsinstrumenten wordt rechtstreeks in de resultatenrekening geboekt. De gemiddelde financieringskost bedraagt 1,97% voor het eerste halfjaar van 2019 (1,76% per 30/06/2018).

Het resultaat voor belastingen bedraagt 4.428 KEUR. Vennootschapsbelastingen bedragen 1.517 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 611 KEUR.

Het nettoresultaat bedraagt 2.301 KEUR (531 KEUR per 30/06/2018), en bevat – naast EPRA winst – ook de positieve impact van de variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille voor een bedrag van 3.025 KEUR, de negatieve impact van de reële waarde van financiële activa en passiva voor 10.643 KEUR en de negatieve impact van de uitgestelde belastingen m.b.t. IAS correcties voor 611 KEUR per 30 juni 2019.

De EPRA winst bedraagt 10.530 KEUR (5.853 KEUR per 30/06/2018). 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 2019, zijnde 13.961.809. De EPRA winst per aandeel (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen) bedraagt 0,75 EUR op 30 juni 2019 (0,64 EUR op 30/06/2018). De EPRA winst per aandeel inclusief de correctie voor IFRIC 21 bedraagt 0,82 EUR op 30 juni 2019 (0,70 EUR op 30/06/2018).

2.1.1 GECONSOLIDEERDE BALANS

Op 30 juni 2019 bestaat de portefeuille uit 5.795 verhuurbare studentenunits. Dit resulteert in een waardering van de vastgoedportefeuille ten belope van 982.022 KEUR per 30 juni 2019, wat een stijging van 20% of 167.114 KEUR vertegenwoordigt t.o.v. 31 december 2018 (814.908 KEUR). Deze stijging vloeit voornamelijk voort uit de acquisitie van Karspeldreef te Amsterdam, de Zwarte Doos te Groningen, Campus Besos te Barcelona, de inbreng van het Studax gebouw te Leuven en de acquisitie van het Meteogebouw in Wageningen. Voor het overige werd er verder verbouwd aan het Bonnefantencollege gelegen te Maastricht, Tongerseweg en het project Woodskot te Brussel.

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, zet deze stijging zich verder naar een vastgoedportefeuille van meer dan 1.100 miljoen euro, met ca. 9.000 studentenunits.

Per 30 juni 2019 bestaat de portefeuille uit 94 panden (incl. committed pipeline) met 8.960 studentenkoten, waarvan 3.165 units, of 35%, 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 37.244 KEUR en zijn gedaald met 948 KEUR t.o.v. 31 december 2018.

Ze betreffen voornamelijk:

- Nog te innen handelsvorderingen (1.446 KEUR): voornamelijk nog te ontvangen huurgelden (685) en nog op te stellen facturen naar Alma Student (761);
- Andere vorderingen: dit betreft voornamelijk de aandeelhouderslening aan Alma Student NV (25.345 KEUR), de vordering op Aloxe NV (1.735 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 en te ontvangen creditnota's (4.000 KEUR);
- Vorderingen m.b.t. belastingen (1.085 KEUR): dit betreft vnl. voorafbetalingen voor Nederlandse vennootschapsbelastingen;
- Saldo op de bankrekeningen (2.510 KEUR).

Overlopende rekeningen voor 1.007 KEUR betreffen voornamelijk over te dragen kosten m.b.t. het vastgoed (514 KEUR), verkregen huuropbrengsten (163 KEUR) en over te dragen algemene kosten (330 KEUR).

Het eigen vermogen van de groep bedraagt 422.472 KEUR per 30 juni 2019 (410.019 KEUR per 31/12/2018).

De nettoactiefwaarde per aandeel (EPRA NAV) nam toe met 2,23 % op 30 juni 2019 tot 32,15 EUR t.o.v. 31,45 EUR per 31 december 2018.

De lange termijn verplichtingen zijn toegenomen met 117.801 KEUR t.o.v. 31 december 2018. Als resultaat van de acquisities van de eerste jaarhelft werd getrokken op bestaande en nieuwe kredietlijnen en steeg de schuldgraad van 49,32% per 31 december 2018 naar 54,42% per 30 juni 2019.

De kortlopende verplichtingen bedragen 35.931 KEUR. Dit is een stijging van 8.401 KEUR t.o.v. 31 december 2018. Dit is voornamelijk te wijten aan een toename in de handelsschulden. Dit betreft facturen van lopende bouwwerkzaamheden die per 30 juni 2019 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 korte termijn leningen (deel van de lening van Stratos KVK NV – 840 KEUR) en negatieve banksaldi per 30 juni 2019 (1.726 KEUR), de openstaande leveranciersschulden (9.755 KEUR), voorschotten

ontvangen van huurders (2.522 KEUR), BTW-, belasting- en sociale schulden (3.475 KEUR), waarborgen ontvangen van huurders (4.282 KEUR), nog te betalen prijs voor de uitoefening aankoopoptie (put en call optie) op 50% restant aandelen Alma Student (7.243 KEUR) en overlopende rekeningen voor 5.184 KEUR. De overlopende rekeningen betreffen voornamelijk over te dragen huuropbrengsten (1.395 KEUR), toe te rekenen kosten vastgoed (1.644 KEUR), toe te rekenen interesten (918 KEUR) en toe te rekenen algemene kosten (1.227 KEUR).

2.1.2 SAMENSTELLING VAN DE SCHULDEN

Xior Student Housing NV had voor 528.794 KEUR lange termijn schulden opgenomen per 30 juni 2019. Deze bestonden uit de opgenomen lange termijn kredietlijnen bij Belfius Bank, bij ING Belgium, bij BNP Paribas Fortis, bij KBC Bank, bij Argenta Spaarbank, bij Caisse d'Épargne, bij vdk bank en bij Bank Nagelmackers. Er zijn geen kredieten die binnen een periode van 12 maanden op vervaldag komen. Ten gevolge van de overname van de vennootschap Stratos KVK NV heeft de groep nu een krediet waarop periodieke aflossingen rusten. In de komende 12 maanden moet 840 KEUR aan kapitaal terugbetaald worden. Per 30 juni 2019 beschikte Xior over 651 MEUR kredietlijnen. Dit bedrag is samengesteld uit kredietlijnen bij ING België NV (136 MEUR), Belfius Bank NV (120 MEUR), KBC Bank NV (55 MEUR), BNP Paribas Fortis (100 MEUR), Argenta Spaarbank NV (70 MEUR), Caisse d'Épargne/Natixis (150 MEUR), vdk bank (10 MEUR) en Bank Nagelmackers (10 MEUR). Het niet opgenomen gedeelte van de kredietlijnen bedroeg 120.000 KEUR.

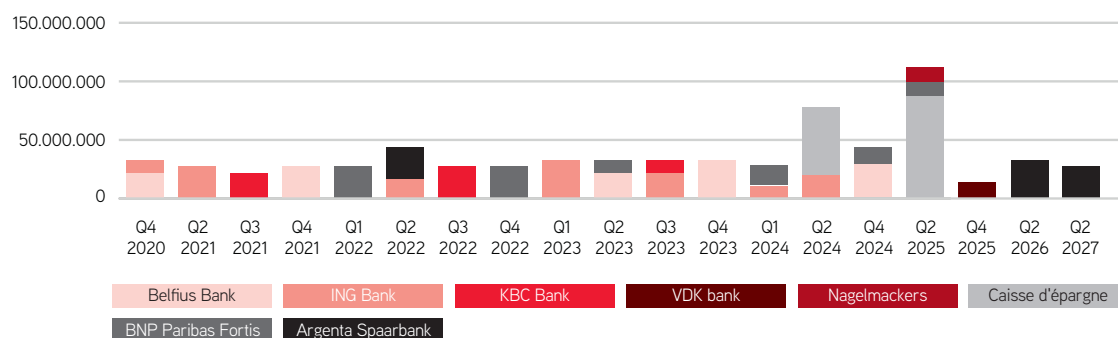
De belangrijkste convenanten die de Vennootschap in het kader van deze financieringsovereenkomsten moet respecteren, betreffen het naleven van een schuldratio (berekening volgens het GVV-KB) die steeds kleiner moet zijn dan 60%, een interest coverage ratio die groter moet zijn dan 2,5 en een indekking van minimum 70% van de financieringsschulden. De ICR bedroeg 4,90 voor H1 2019.

Op 30 juni 2019 waren de opgenomen kredietlijnen ingedekt via Interest Rate Swaps voor 87%.

De totale marktwaarde van de indekkingen was negatief voor een bedrag van 17.062 KEUR, hetgeen een daling betekent van 10.744 KEUR t.o.v. de marktwaarde per 31 december 2018. Deze waardedaling heeft een negatieve invloed op het nettoresultaat per 30 juni 2019.

Per 30 juni 2019 bedroeg de gemiddelde looptijd van de geïmmitteerde leningen 4,6 jaar (4,3 jaar per 31 december 2018). 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.

Vervaldagen van de leningen (juni 2019)



De lening die werd mee overgenomen bij de acquisitie van Stratos KVK NV houdt een kwartaalaflossing in van ca. 220 KEUR t.e.m. Q2 2031. Deze werd niet opgenomen in de grafiek hierboven, daar deze dan niet meer leesbaar zou zijn.

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.	10.530	0,75
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.	461.405	32,15
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.	422.472	29,44
			%
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten.		25,6% ⁶
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten.		24,6% 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 21,5%.

⁷ EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten) na correctie voor IFRIC 21 bedraagt 20,5%.

EPRA winst per aandeel	30/06/2019	30/06/2018
Nettoresultaat	2.301	531
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-4.462	-405
Ander portefeuilleresultaat	1.437	220
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	10.644	2.854
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties	611	2.653
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	13.961.809	9.099.666
EPRA winst per aandeel	0,75	0,64
Impact IFRIC 21	858	510
EPRA winst per aandeel na correctie IFRIC 21	0,82	0,70

EPRA NAW	30/06/2019	31/12/2018
Nettoactiefwaarde volgens de jaarrekening	422.472	410.019
Uit te sluiten:		
Reële waarde van de financiële instrumenten	17.062	6.317
Uitgestelde belastingen	21.871	16.675
EPRA NAW	461.405	433.011
EPRA NAW (EUR/aandeel)	32,15	31,45

EPRA NNAW	30/06/2019	31/12/2018
EPRA NAW	461.405	433.011
Toe te voegen:		
Reële waarde van de financiële instrumenten	-17.062	-6.317
Uitgestelde belastingen	-21.871	-16.675
EPRA NNAW	422.472	410.019
EPRA NNAW (EUR/aandeel)	29,44	29,78

EPRA kost ratio	30/06/2019	30/06/2018
Algemene kosten	1.733	1.401
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	14	11
Vastgoedkosten	3.598	2.343
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)	5.345	3.755
Leegstandskosten	199	120
EPRA kosten (excl. leegstandskosten)	5.146	3.635
Bruto huurinkomsten	20.910	12.985
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	25,6%	28,9%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	24,6%	28,0%
Impact IFRIC 21	858	510
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten) na correctie IFRIC 21	21,5%	25,0%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten) na correctie IFRIC 21	20,5%	24,1%



2.3

TRANSACTIES EN VERWEZENLIJKINGEN

2.3.1 TRANSACTIES EN VERWEZENLIJKINGEN TIJDENS DE EERSTE JAARHELFST VAN 2019

2.3.1.1 Algemeen

Xior heeft na de gerealiseerde groei in 2018, ook in de eerste jaarhalfst van 2019 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 juni 2019 alweer een inbreng in natura kunnen realiseren en werd voor het eerst aan de aandeelhouders de mogelijkheid gegeven om hun dividend om te zetten in aandelen (het keuzedividend). Indien alle acquisities en herontwikkelingen in de gecommitteerde pipeline zouden worden gerealiseerd, stijgt de portefeuille naar meer dan 1.100 miljoen euro, met ca. 9.000 units.

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

2.3.1.2 Acquisities in eerste jaarhalfst⁸

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

Lancering van het concept Roxi

Op 19 juni 2019 lanceerde Xior ROXI – The Urban Residence, een nieuw concept dat zich richt op long én short-stay. De Belgische vastgoedspeler was al langer actief in België, Nederland, Spanje en Portugal met een eerder traditioneel huisvestingsaanbod voor studenten, maar breidt haar diensten nu uit met een meer hybride housing concept waarin wonen, leven, studeren en/of werken moeiteloos in elkaar overvloeien. Daarmee speelt Xior in op de groeiende trend van co-living. Iets dat tijdens de studentenjaren wel vaker gedaan wordt, maar nu ook zijn ingang heeft gevonden bij o.a. young professionals, millennials en expats.



Acquisitie van het Meteo gebouw in Wageningen

Op 13 juni 2019 heeft Xior, zoals reeds aangekondigd bij de verwerving van het hoofdgebouw op dezelfde site (zoals aangekondigd in het jaarverslag 2018), een studentenresidentie gelegen te Wageningen – naast het Hoofdgebouw op dezelfde Duivendaal site – verworven. Het pand telt 22 kamers.

Acquisitie van studentenresidentie “Studax” te Leuven

Op 13 juni 2019 heeft Xior de studentenresidentie “Studax” te Leuven verworven, gelegen aan het station te Leuven, bestaande uit 292 studentenkamers. Deze investering werd gerealiseerd door de verwerving van 100% van de aandelen van de betrokken vastgoedvennootschap door een inbreng in natura.

De residentie maakt deel uit van de vernieuwde “Kop van Kessel-Lo”, de nieuwe place to be in Leuven, na de volledige heraanleg van de omgeving en in het bijzonder het park Belle-Vue (realisatie 2019) en biedt vele faciliteiten. De residentie zal op basis van een lange termijn huurovereenkomst verder worden uitgebaat door de KU Leuven, zoals zij dit reeds sinds

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

de opening in 2016 doet. Hierdoor zijn de beheerskosten beperkt, is er geen onroerende voorheffing verschuldigd en zijn er beperkte onderhoudskosten, waardoor de operationele marge hoger ligt dan bij normale panden in eigen beheer.

Xior Student Housing heeft in het kader van deze transactie 100% van de aandelen in Stratos KvK NV verworven. Xior Student Housing heeft daarbij gebruik gemaakt van haar recht om de koopprijs van de aandelen in Stratos KvK NV niet te voldoen in geld, maar in nieuw uit te geven aandelen in Xior Student Housing, middels een inbreng in natura van de aandelen Stratos KvK NV in Xior Student Housing binnen het kader van het toegestaan kapitaal.

De inbreng van de aandelen in Stratos KvK werd vergoed door de uitgifte van 430.889 nieuwe aandelen voor een totaalbedrag van 18.097.363,01 euro.

De nieuwe aandelen Xior werden op 13 juni 2019 uitgegeven ten gevolge van een kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal, door een beslissing van de raad van bestuur van Xior. De transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen van 18.097.363,01 euro waarvan een bedrag van 7.756.002,00 euro werd toegewezen aan de post kapitaal en een bedrag van 10.241.361,01 euro (na aftrek van een bedrag gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels) aan de post uitgiftepremies.



Keuzedividend

De aandeelhouders van Xior opteerden voor ongeveer 62,74% van hun dividendgerechtigdheid voor een inbreng van netto-dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash.

Dit resultaat leidde tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) voor Xior van circa 6,08 miljoen euro door middel van de creatie van 150.143 nieuwe aandelen.

Acquisitie Eendrachtskade, Groningen

Op 10 april 2019 heeft Xior een herontwikkelingsproject te Groningen⁹ verworven met minimaal 225 woningen, kantoren en 180 parkings. Deze transactie heeft een verwachte investeringswaarde van ca. 46 MEUR en een verwacht aanvangsrendement van ca. 6,2%. De oplevering en ingebruikname is voorzien voor Q4 2020. De acquisitie van het bestaande gebouw gebeurt via de verwerving van 100% van de aandelen van de SPV, waarbij na het bekomen van de vergunning met de verbouwingswerken zal worden gestart. Er zijn nog bestaande huurinkomsten van in totaal 2 MEUR lopende tot Q4 2020.



Closing Karspeldreef, Amsterdam

Op 12 juli 2018 heeft Xior een koopovereenkomst afgesloten in navolging van de uitoefening van haar aankoopoptie t.a.v. een site gelegen te Amsterdam. De site, die voortdurend in erfpacht is gegeven, is gelegen aan de Karspeldreef, vlakbij het Amsterdam Bijlmer Arena Station. Op deze site wordt de (her)ontwikkeling voorzien van in totaal uiteindelijk 320 zelfstandige studentenunits. 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 aangekondigde verwachte investeringswaarde zal (mede in functie van verdere bijstelling, tijdens de uitwerking van het project, van het aantal units en de verwachte huurwaardes) om en bij 55 MEUR bedragen. De verkopers verschaffen voor dit project een rendementsgarantie vanaf 1 september 2018, en zullen tevens een huurgarantie verschaffen voor een periode van één jaar. Deze acquisitie werd op 8 april 2019 afgerond.



Acquisitie van een studentencomplex in Barcelona

Op 13 maart 2019 heeft Xior een akkoord gesloten omtrent de verwerving van een studentenresidentie te Barcelona¹⁰. Het betreft een gloednieuwe studentenresidentie gelegen op de recent geopende nieuwe campus van de Universitat Politècnica de Catalunya (UPC) (met 3.500 studenten en 400 professoren en researchers), vlakbij het strand en de hippe 22@ wijk. De residentie telt 191 zelfstandige kamers en zal over alle moderne faciliteiten beschikken zoals een in-house restaurant, fitness, studiezalen en een zwembad en terras op het dak.

Het gebouw werd opgericht op basis van een concessie van 50 jaar (tot 2067), en is volledig gemeubileerd. De oplevering wordt verwacht voor het verhuurseizoen van de zomer van 2019 (vanaf welk ogenblik het huurinkomsten zal beginnen genereren). De verkoper heeft een huurgarantie gegeven ten belope van 50% voor de bezetting tijdens de zomermaanden (juli en augustus) en dit met een looptijd van 3 jaar (vanaf 2019). Dit laat Xior toe om de bezetting van de units tijdens de zomervakantie, aangezien zij tijdens het academiejaar op basis van 10-maandencontracten worden verhuurd, in samenwerking met de universiteit en plaatselijke bedrijven en aanbieders van zomerstages, in te vullen. De concessie

⁹ Zie Persbericht van 10 april 2019.

¹⁰ Zie Persbericht van 13 maart 2019.

werd toegekend en wordt actief beheerd door een consortium van de UPC en drie lokale overheden (Catalunya, Barcelona en Besòs), waarmee Xior verwacht nauw en op productieve wijze samen te werken teneinde van zowel de residentie als de gehele campus een succes te maken.

De transactie werd afgesloten op 21 mei 2019 door overname van alle aandelen van de betrokken projectvennootschap van LIFE, een Belgische ontwikkelaar waarmee Xior reeds eerder op succesvolle wijze samenwerkte.

De totale investeringswaarde bedraagt circa 25,5 MEUR met een verwacht bruto aanvangsrendement van circa 7%.



Akkoord omtrent de ontwikkeling in een joint venture structuur van 2 studentenpanden in Portugal

Op 13 maart 2019 heeft Xior een akkoord gesloten omtrent de ontwikkeling van een studentenpand te Lissabon¹¹ en te Porto via een joint venture structuur.

Het project te Lissabon (Artur Lamas) betreft de ontwikkeling, op een greenfield in volle eigendom, van een studentenresidentie met 124 units (254 bedden) en 14 parkeerplaatsen. Voor deze residentie werd reeds een triple net huurovereenkomst afgesloten met Odalys Portugal voor een duur van 12 jaar tegen een vaste huurprijs. Het project zal onder meer ook een wasruimte, fitness, studieruimte, cafetaria en receptie herbergen.

De ontwikkeling zal plaatsvinden in een joint venture structuur met o.a. Promiris, een Belgische partij waarmee Xior reeds eerder succesvol op deze basis samenwerkte voor projecten in België. De instap van Xior zal gefaseerd verlopen, waarbij 50% van de aandelen in de joint venture zullen worden aangekocht bij het verkrijgen van het nodige administratiefrechtelijke comfort dat de vergunning zal worden verkregen (onder bepaalde opschortende voorwaarden) en de overige 50% na oplevering. De oplevering is gepland voor 2021, de instap zou volgens planning later dit jaar plaatsvinden.

Het project te Porto (Granjo) betreft een herontwikkeling van een bestaand gebouw in volle eigendom tot een studentencomplex met 211 units (420 bedden) en 3 parkeerplaatsen. Het gebouw zal eveneens een wasruimte, receptie, fitness, studieruimte en cafetaria bevatten. Daarnaast omvat de transactie 16 residentiële appartementen die in het kader van het project zouden worden gerealiseerd.

Ook voor dit gebouw zal Odalys Portugal op triple net basis als operator en huurder optreden (met een garantie door Odalys Groupe), voor een duur van 12 jaar aan een jaarlijks stijgende huur, die gedurende de eerste 7 jaar wordt gegarandeerd en aangevuld door de verkoper (tot op het niveau dat in jaar 7 wordt bereikt), waardoor Xior een stabiele en hoge huur verkrijgt.

¹¹ Zie Persbericht van 13 maart 2019.

De ontwikkeling zal op een zelfde manier worden gestructureerd als het project te Lissabon, door middel van een joint venture structuur waarin Promiris eveneens betrokken is en een in de tijd gefaseerde instap. De oplevering wordt eveneens verwacht in de tweede helft van 2021.

De totale investeringswaarde van beide projecten bedraagt ca. 28,2 MEUR met een verwacht theoretisch bruto aanvangsrendement voor de studentenhuisvesting van ca. 8%¹².



Verwerving projectgrond te Gent

Op 17 januari 2019 heeft Xior een projectgrond te Gent verworven, gelegen op een toplocatie in het hartje van Gent, aan de Bagattenstraat. Xior beoogt er de ontwikkeling van een kwalitatief studentenpand.

Afsluiting van bijkomende financieringscontracten

De Venootschap heeft in de eerste jaarhelft van 2019 bijkomende financieringen afgesloten met ING Bank – Green Loan (25 MEUR), Belfius Bank (25 MEUR), BNP Paribas Fortis (25 MEUR), Argenta Spaarbank NV en Argenta Assuranties (20 MEUR) en Caisse d'Epargne/Natixis (125 MEUR).

2.3.1.3 Jaarvergadering

Op 16 mei 2019 vond de jaarlijkse algemene vergadering van Xior Student Housing NV plaats, waarop onder meer de Jaarrekeningen over 2018 werden goedgekeurd. De Algemene Vergadering gaf onder meer haar goedkeuring aan de uitkering van een dividend van 1,25 euro bruto of 0,875 euro netto¹³ per aandeel.

2.3.1.5 Acquisities in gecommiteerde pipeline

- **Acquisitie in Namen**

Op 2 juli 2019 heeft Xior een akkoord gesloten omtrent de ontwikkeling van een nieuw studentcomplex van in totaal minimaal 206 units (nog te optimaliseren in het lopende vergunningstraject) gelegen te Namen, vlakbij de Universit  de Namur en het station. Deze transactie zal, na de voorgenomen ontwikkeling, een totale investeringswaarde hebben van minimaal ca. 20 miljoen euro.

De ontwikkeling zal gebeuren door een JV Baltissimo NV – Promiris NV, een samenwerking tussen Baltissimo NV en Promiris NV, een ontwikkelaar waarmee Xior ook eerder al succesvol de handen in elkaar sloeg (voor het project te Etterbeek, Oudergemlaan  n voor haar intrede in Portugal). Xior zal de aandelen van de betrokken vastgoedvenootschap overnemen na voorlopige oplevering van het afgewerkte project, hetgeen volgens de huidige planning omstreeks Q2 2022 wordt verwacht (en ten vroegste maximaal  n jaar vroeger). Xior zet hiermee een eerste stap in Wallonië  n voegt een nieuwe studentenstad toe aan haar portefeuille. Namen wordt in het bijzonder gekenmerkt door een sterk verouderd en verspreid aanbod aan studentenhuisvesting, waardoor de vraag naar nieuwe, goedgelegen en kwalitatieve studentenkamers zeer groot is. De P le Académique Namurois telt ongeveer 19.000 studenten en 3.700 academici en personeelsleden in de hoofdstad van het Waals Gewest.

De totale investeringswaarde (bij verwerving van 100% van de aandelen, na oplevering) zal minimaal ca. EUR

¹² Teneinde een vergelijking mogelijk te maken met de overige panden in de portefeuille die rechtstreeks worden verhuurd aan studenten en waarvoor steeds bruto rendementen worden gecommuniceerd, werd deze BAR op een theoretische, gebruteerde basis berekend.

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

20 miljoen bedragen (bij verwerving van 100% eigendom van de vastgoedvennootschap, hetgeen in één keer bij oplevering zal gebeuren) en het project heeft een verwacht gemiddeld aanvangsrendement van ca. 5.9%. De ontwikkeling wordt turnkey geleverd en omvat een studentencomplex met minimaal 176 zelfstandige studio's en 30 ongemeubelde kamers met gemeenschappelijke ruimtes op basis van een ontwerp van architectenbureau Montois. In het complex zullen verder één retail voorziening (snackbar), 113 fietsstallingen en twee parkeerplaatsen worden ondergebracht. Deze invulling van het project kan mogelijks nog verder worden geoptimaliseerd, in het kader van het lopende vergunningstraject, in welk geval ook de verwachte investeringswaarde zal worden aangepast.



2.3.1.5 Operationele werking

Xior blijft tevens bouwen aan haar beheerstructuur en de operationele teams die elke dag opnieuw instaan voor het beheer van 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.

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 'sustainability- campagne' op social media kanalen die erop gericht was om de deelnemers/studenten tot duurzaam gedrag te stimuleren.

2.3.1.6 Renteindekkingen

De Vennootschap hanteert een beleid waarbij het renterisico op haar lange termijn financieringen grotendeels wordt ingedeckt 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 2019 zijn 76,5% van de uitstaande leningen (met vlottende interestvoet – 87% rekening houdend met vastrentende leningscontracten) ingedeckt 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 2019.

2.4

VOORUITZICHTEN VOOR DE TWEEDE JAARHELF VAN 2019

2.4.1 GROEIVooruitzichten voor de tweede jaarhelft van het boekjaar 2019

Xior beoogt ook in 2019 haar groeistrategie met overtuiging voort te zetten, door de uitbreiding van haar vastgoedportefeuille met de acquisitie van kwalitatieve studentenpanden en door de verdere realisatie van de projectontwikkelingspipeline. Xior is ervan overtuigd dat zowel in België, Nederland, Spanje en Portugal verschillende attractieve groeimogelijkheden beschikbaar blijven, met name door de verdere uitbreiding in België, door het (verder) uitbreiden in bepaalde Nederlandse studentensteden waar Xior nog niet (of nog niet voldoende) aanwezig is en de verdere uitbreiding op het Iberische schiereiland¹⁴.

2.4.2 VOORUITZICHTEN

Behoudens onvoorziene omstandigheden bevestigt Xior voor boekjaar 2019 haar vooruitzicht van een EPRA winst per aandeel van 1,60 EUR, wat een stijging van 9,6% vertegenwoordigt ten opzichte van 2018, waarbij voor het dividend per aandeel een doelstelling wordt vooropgesteld van 1,30 EUR bruto per aandeel (een stijging met 4% ten opzichte van 2018). Xior verwacht daarmee opnieuw een mooie stijging in haar resultaten per aandeel t.o.v. het vorige jaar, niettegenstaande het feit dat het aantal aandelen in de loop van 2018 en 2019 toenam met 76,5% als gevolg van de succesvolle kapitaalverhoging van juni 2018 en de inbrengen in natura van maart 2018, december 2018 en juni 2019. Mede dankzij deze kapitaalverhogingen wist Xior zich te verzekeren van een sterke projectontwikkelingspijplijn, die in de loop van 2019 en 2020 volop zal kunnen bijdragen tot het rendement en de beoogde verdere groei van de portefeuille, de EPRA winst en het dividend. In dit verband wordt verwezen naar de hogergenoemde transacties en verwezenlijkingen in de eerste jaarhelft van 2019 (zie boven onder punt 2.3).

¹⁴ Zie Persbericht van 13 maart 2019.

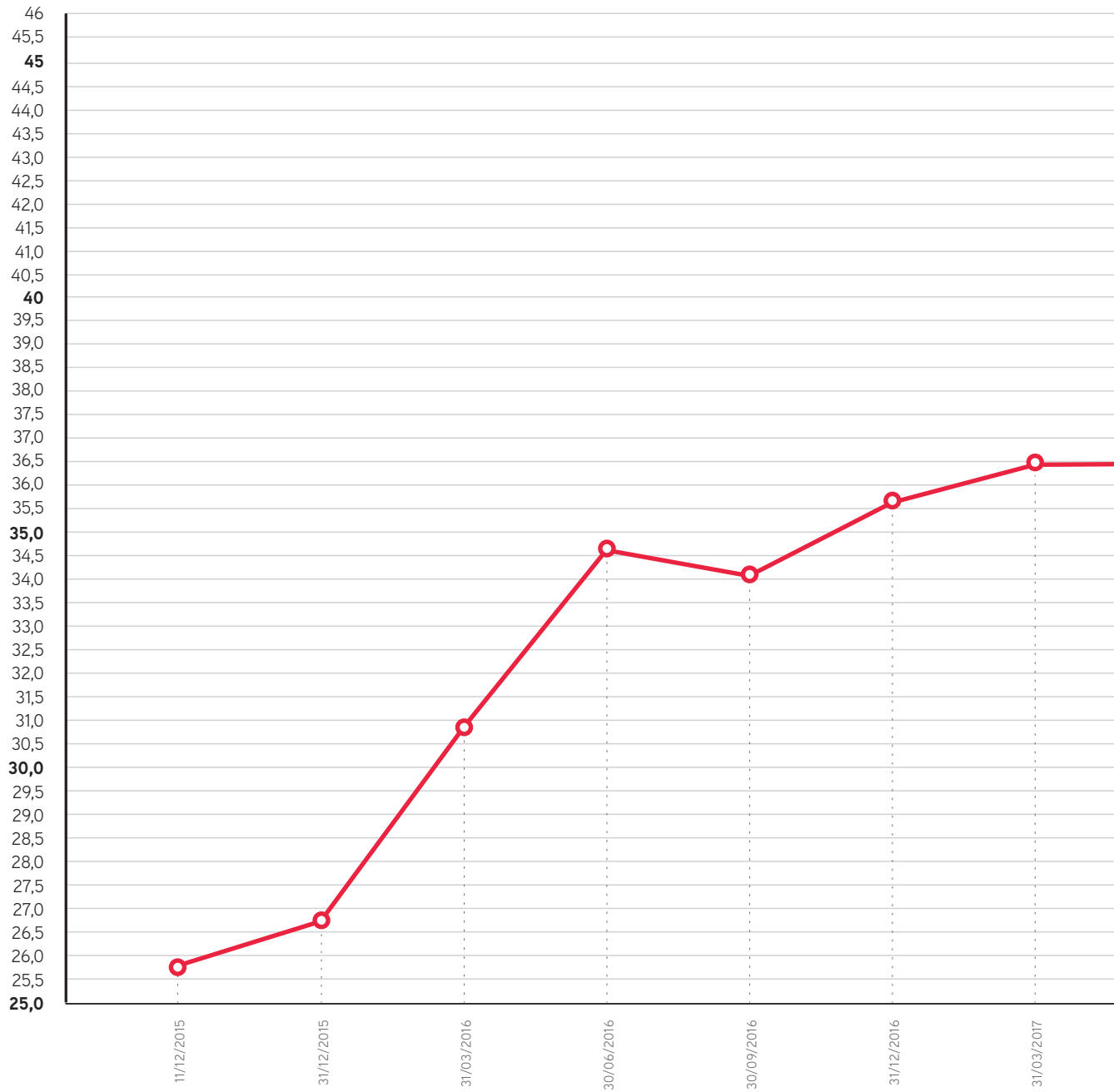
2.5

HET AANDEEL XIOR

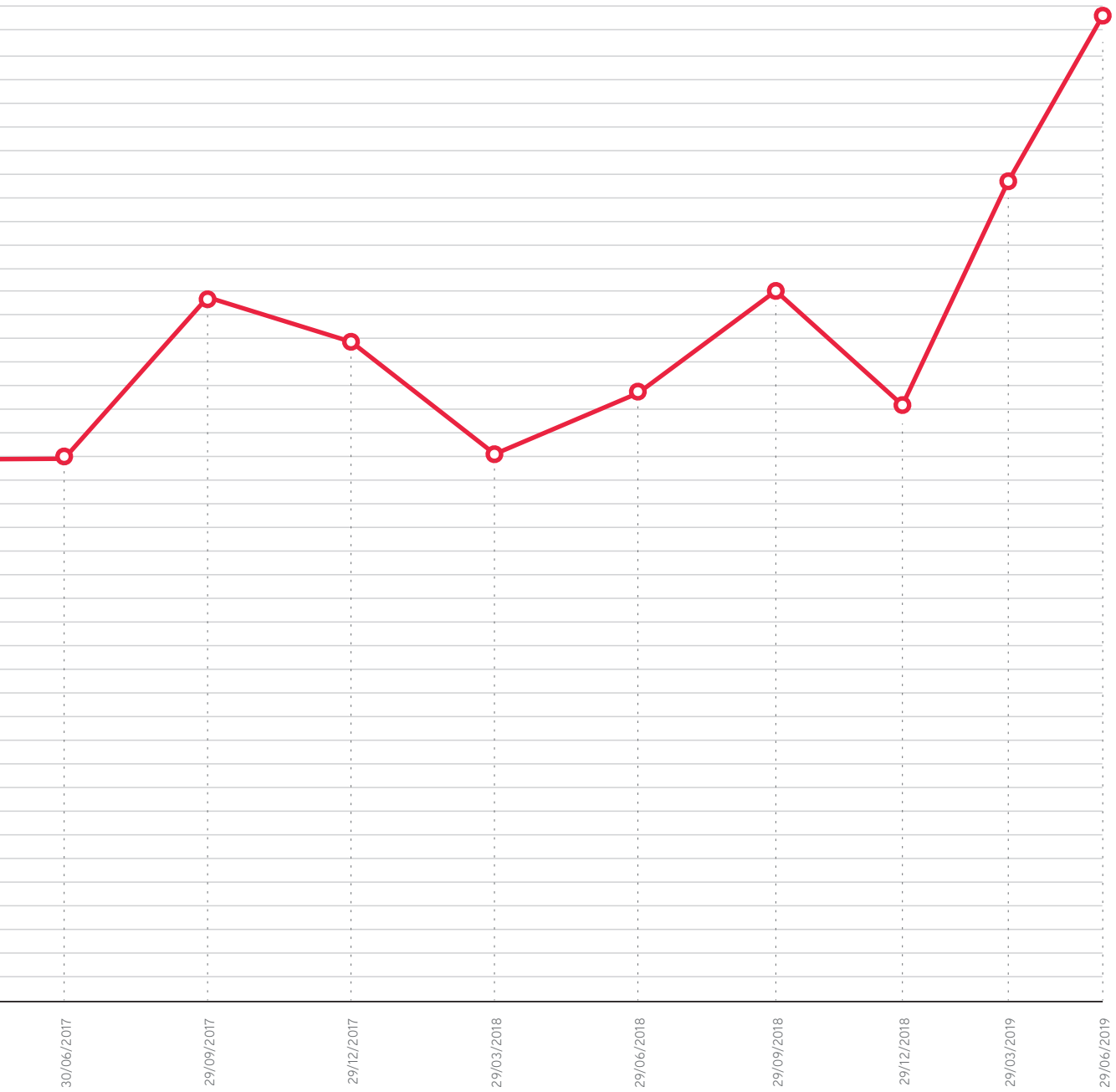
2.5.1 HET AANDEEL OP EURONEXT BRUSSELS



Het aandeel Xior (ISIN code BE0974288202) is sinds 11 december 2015 genoteerd op de gereguleerde markt van Euronext Brussels. Xior is opgenomen in de Bel Mid index, en in de EPRA Index, waarmee Xior de eerste fully dedicated student housing REIT is in continentaal Europa die werd opgenomen in deze index.

Per einde van het halfjaar 2019 bedroeg de slotkoers EUR 45,80, wat een premie vertegenwoordigt van 55,6% ten opzichte van de netto waarde per aandeel per 30 juni 2019 (cfr. GVV-KB), die EUR 29,44 per aandeel bedroeg. De marktkapitalisatie van Xior op Euronext Brussels steeg in de eerste jaarhelft van 2019 tot ca. 657 miljoen euro.



Koersevolutie aandeel XIOR (in EUR)



	30/06/2019	31/12/2018	31/12/2017
Aantal uitgegeven aandelen	14.349.847	13.768.815	8.128.249
Gewogen gemiddelde aantal aandelen¹	13.961.809	11.109.319	6.851.483
Marktkapitalisatie (in euro)	657.222.993	523.214.970	316.920.429
Free float	71,84% ²	71,22% ²	75,01% ²
Beurskoers (slotkoers) over betrokken periode (in EUR)			
Hoogste	47,20	41,00	41,40
Laagste	38,00	33,20	35,13
Gemiddelde	42,34	37,71	37,49
Bij afsluiting boekjaar	45,80	38,00	38,99
Volume (in aantal aandelen)			
Verhandeld aantal aandelen	1.351.914	2.589.031	1.297.992
Gemiddeld dagvolume	10.815	10.193	5.090
Velociteit	9,77% ³	18,30% ³	15,97%
NAV (IFRS) (in euro)	29,44	29,78	28,44
EPRA NAW (in euro) 	32,15	31,45	27,58
Dividend pay out ratio	NVT	85,6%	84%
EPRA winst per aandeel (in euro) 	0,75	1,46	1,43

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 12 december 2018 en de noemer per 12 december 2018 (13.768.815), een participatie aanhoudt ten belope van 9,63%. De Vennootschap heeft sinds 12 december 2018 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 2019 bedroeg het maatschappelijk kapitaal van Xior Student Housing NV EUR 258.297.246,00 vertegenwoordigd door 14.349.847 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	2.748.420	19,15%
AXA Investment Managers S.A.	1.325.808	9,63% ¹

¹ Op basis van de transparantiekennisgeving per 12 december 2018 en de noemer per 12 december 2018 (13.768.815).



Phoenixstraat
DELFT

Gemeente Delft



03

Risico's voor de resterende maanden van 2019

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 2019, wordt verwezen naar de beschrijving van deze risico's en onzekerheden op pagina 13 t.e.m. 27 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2018 (beschikbaar op de website van de Vennootschap, www.xior.be), dat ook voor de resterende jaarhelft van 2019 relevant blijft.



Frankrijklei
ANTWERP



Frederik Lintsstraat
LEUVEN



04

Vastgoedverslag

4.1

VASTGOEDMARKT

Het vastgoedsegment van de studentenhuysvesting blijft in beweging en zal ook de komende jaren nog verder groeien als gevolg van een wereldwijd groeiende studentenpopulatie, een stijgende internationale studentenmobiliteit en een verdere professionalisering en consolidering van de markt.

Voornameijk gedreven door de evolutie in diverse ontwikkelingslanden zal de studentenpopulatie wereldwijd verder blijven toenemen. Anderzijds zorgen demografische ontwikkelingen (o.a. vergrijzing,...) tijdens de komende jaren voor een tijdelijke tragere groei van het aantal binnenlandse studenten in sommige meer ontwikkelde landen. Deze 'lokale vertraging' zal weliswaar in diverse steden in België, Nederland, Spanje en Portugal waar kwaliteitsuniversiteiten gevestigd zijn en een ruim aanbod aan Engelstalige opleidingen beschikbaar is, meer dan gecompenseerd worden door een sterke stijging van internationale studenten, gevolg van een groeiende studentenmobiliteit die voornameijk gevoed wordt door de groeiende middenklasse.

De bestaande markt van studentenhuysvesting in Spanje en Portugal wordt gekenmerkt als immatuur, gefragmenteerd en volop in beweging. Het huidige aanbod aan studentenverblijven is grotendeels ontoereikend (gelet op de aantallen internationale studenten en nationale studenten die buiten de eigen regio studeren), en bovendien grotendeels verouderd. In België en Nederlands is de markt al veel rijper maar ook nog steeds sterk gefragmenteerd en bestaan er in sommige steden nog steeds onevenwichten, heerst er schaarste en is het bestaande aanbod vaak duur of verouderd. Nog steeds zijn er tal van private eigenaars die studentenkamers verhuren en wonen studenten vaak in studio's, appartementen of huizen die onttrokken worden aan de reguliere residentiële woningmarkt.

In Nederland en België heeft een sterke ontwikkelingsgolf van nieuwe grote studentencomplexen de schaarste enigszins weggewerkt, maar aangezien het studentenaantal blijft groeien, blijft de nood aan meer en betere kamers nog steeds bestaan en is er nog geen 'echte' verzadiging van de markt in zicht. In Spanje en Portugal staan we nog maar aan de start van de cyclus en is deze ontwikkelingsgolf pas gestart en wordt verwacht dat deze nog jaren zal aanhouden om de bestaande grote tekorten weg te werken maar ook om de groeiende toestroom aan internationale studenten van huysvesting te kunnen voorzien.

Het vastgoedsegment van de studentenhuysvesting wordt voorts ook gekenmerkt door een groeiende consolidatie en professionalisering. De recente toevloed aan grote nieuwe studentencomplexen is tevens een bewuste strategie van de steden en onderwijsinstellingen, in samenwerking met grote ontwikkelaars en institutionele investeerders. De steden stellen strengere stedenbouwkundige eisen, die voornameijk 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.

Door het toenemende belang van dit 'alternatieve' vastgoedsegment ontstaan ook binnen dit segment verdere evoluties en doen nieuwe operationele modellen en concepten hun intrede. Internationale en Erasmus studenten hebben vaak andere behoeften in tegenstelling tot de binnenlandse studenten op vlak van zelfstandige en gemeubelde units, flexibiliteit en verblijfsduur. Studenten studeren ook alsmar langer en blijven na hun studies vaak ook langer hangen op een studentenflat tijdens de eerste jaren dat ze werken, doctoreren of zich specialiseren. Co-living, compact living en co-working zitten al langer in de lift en leiden tot hybride en flexibele concepten waarin wonen, leven, studeren en/of werken moeiteloos in elkaar vloeien en waarbij long én shortstay gecombineerd worden.

De sector van de studentenhuysvesting kent tevens een gefragmenteerd regelgevend kader, dat zowel nationale, regionale (afhankelijk van gewest tot gewest), als lokale (afhankelijk van gemeente tot gemeente) verschillen kent. Ook op dit vlak

doen zich evoluties voor; o.a. in België zijn er nieuwe regels sinds januari 2019 voor de Vlaamse woningmarkt en sinds september 2018 voor de Waalse markt na het regionaliseren van de huurwetgeving.

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.

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

4.2 VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

4.2.1 SAMENVATTING VAN DE PORTEFEUILLE

	Huurinkomsten per 30/6/2019 (in KEUR)	Eenheden kamers	Eenheden overige	Reële waarde ²
België	5.104	2.262	133	238.525.372
Nederland	13.068	3.951	797	504.404.803
Spanje	-	191		23.772.500
In aanbouw - België	-	430	-	54.905.718
In aanbouw - Nederland	748	528	3	66.164.082
Te reconverteren - Nederland ¹	1.694	832	191	141.142.550
Hostel - België	296		50	8.579.230
Totaal	20.910	8.194	1.174	1.037.494.254

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

²De Totale Reële Waarde zoals geschat door de waarderingdeskundige bedroeg per 30 juni 2019 KEUR 1.037.494. In de geconsolideerde balans werden vastgoedbeleggingen opgenomen voor een bedrag van KEUR 982.022. 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 40.448); b) een aantal panden zijn nog in aanbouw/verbouwing per 30.06.2019, voor de bepaling van het bedrag opgenomen in de geconsolideerde balans werd rekening gehouden met nog te verwachten bouwkosten (KEUR 12.664); 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 2.360).

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 2019 uit 90 panden. Hiervan zijn 47 panden gelegen in België, 42 panden in Nederland en 1 pand in Spanje. Deze panden voorzien in het aanbod van in totaal 5.795 verhuurbare studentenkamers, waarbij er in elf van deze gebouwen eveneens winkelactiviteiten op het gelijkvloers zijn. De vastgoedportefeuille omvat verder drie panden die uitsluitend bestemd zijn voor winkelactiviteit, een hostel in Gent met 50 units en een parking te Antwerpen resp. een aantal parkeerplaatsen te Leuven. De vastgoedportefeuille, exclusief de panden die in verbouwing/aanbouw zijn heeft op datum van 30 juni 2019 een totale bezettingsgraad van 98,08%.

De totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille per 30 juni 2019 bedroeg KEUR 982.022. 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 2018.

	Reële Waarde	Gecontracteerde huurinkomsten per 31/12/2018 ¹⁵	Verzekerde waarde	Aanschaffings- waarde
BE Antwerpen	47.711.608	2.285.701	21.432.855	45.845.500
Brussel	78.586.115	1.309.280	10.412.180	72.444.793
Gent	69.237.933	3.026.785	37.689.743	55.982.700
Leuven	104.576.167	4.786.333	31.668.638	101.266.028
Mechelen	1.898.496	77.180	1.408.700	1.894.000

¹⁵Voor panden die in de loop van 2019 werden verworven, werden de gecontracteerd huurinkomsten per 30 juni 2019 opgenomen.

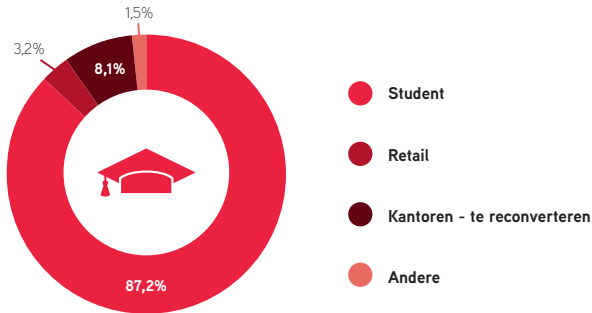
NL	Amstelveen	63.800.632	450.000	39.350.000	62.923.617
	Amsterdam	127.450.000	5.626.310	55.807.885	105.000.000
	Breda	22.291.345	1.312.417	13.880.509	21.155.579
	Delft	41.221.956	2.379.397	17.416.778	39.892.389
	Den Haag	46.213.395	2.553.674	30.353.696	38.765.325
	Enschede	28.731.098	641.666	16.583.670	28.117.000
	Eindhoven	10.495.957	656.330	5.206.621	10.400.000
	Groningen	52.522.669	3.100.644	32.798.150	21.391.360
	Leeuwarden	11.050.000	681.108	7.875.000	10.821.132
	Leiden	14.601.698	813.551	11.759.000	1.274.753
	Maastricht	135.791.866	5.391.606	107.985.533	128.457.634
	Rotterdam	61.772.216	3.052.158	53.738.240	58.266.500
	Tilburg	6.490.000	388.210	3.927.083	5.441.826
	Utrecht	55.399.243	2.740.474	24.548.412	48.347.854
	Venlo	19.809.361	1.227.069	12.165.000	18.825.000
	Wageningen	14.070.000	757.300	10.987.500	13.560.000
ES	Barcelona	23.772.500	-	16.000.000	25.515.000
TOTAAL		1.037.494.254	43.257.193	562.995.193	915.587.990

De vastgoedportefeuille van Xior Student Housing wordt verzekerd voor een totale heropbouwwaarde van 563 miljoen euro, exclusief de terreinen waarop de panden zich bevinden, tegenover een Reële Waarde van 982 miljoen euro (inclusief terreinen) per 30 juni 2019, i.e. 57% 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 2019 van de respectievelijke panden in de vastgoedportefeuille.



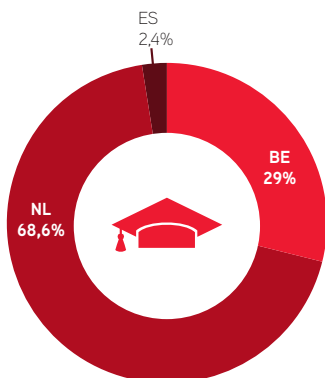
Huurinkomsten - Spreiding per type

De sterke focus op het studentenvastgoed, met een aandeel van 87,2% van de huurinkomsten blijkt uit bovenstaand overzicht. Tijdelijk zijn er, in afwachting van reconversie, ook huurinkomsten van kantoren (8,1%). Verder is de portefeuille opgebouwd uit een beperkt aantal winkelvastgoedruimtes (3,2 % 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" (1,5% van de portefeuille) omvat huurinkomsten afkomstig van overige activiteiten waaronder het hostel te Gent en de parking te Antwerpen.

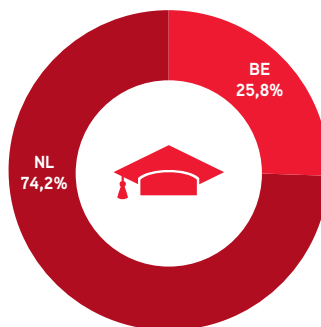
4.2.2.4 Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille

De onderstaande grafieken geven de spreiding van de vastgoedportefeuille weer per land op basis van de Reële Waarde. In Nederland telt de portefeuille 42 panden, goed voor een totale Reële Waarde van EUR 711 miljoen, hetgeen 69% van de vastgoedportefeuille vertegenwoordigt. De overige 29% stitueert zich in België, met een totaal van 47 panden en een Reële Waarde van EUR 302 miljoen en 2% in Spanje, met 1 pand en een Reële Waarde van EUR 24 miljoen. Op basis van de huurinkomsten vertegenwoordigt België met een bedrag van EUR 5,4 miljoen 25,85% van de vastgoedportefeuille. Het saldo van EUR 15,5 miljoen, wat overeenstemt met 74,15% van de huurinkomsten, wordt in Nederland gegenereerd. Spanje leverde nog geen huurinkomsten op in het eerste semester van 2019, daar het pand over de zomer wordt opgeleverd.

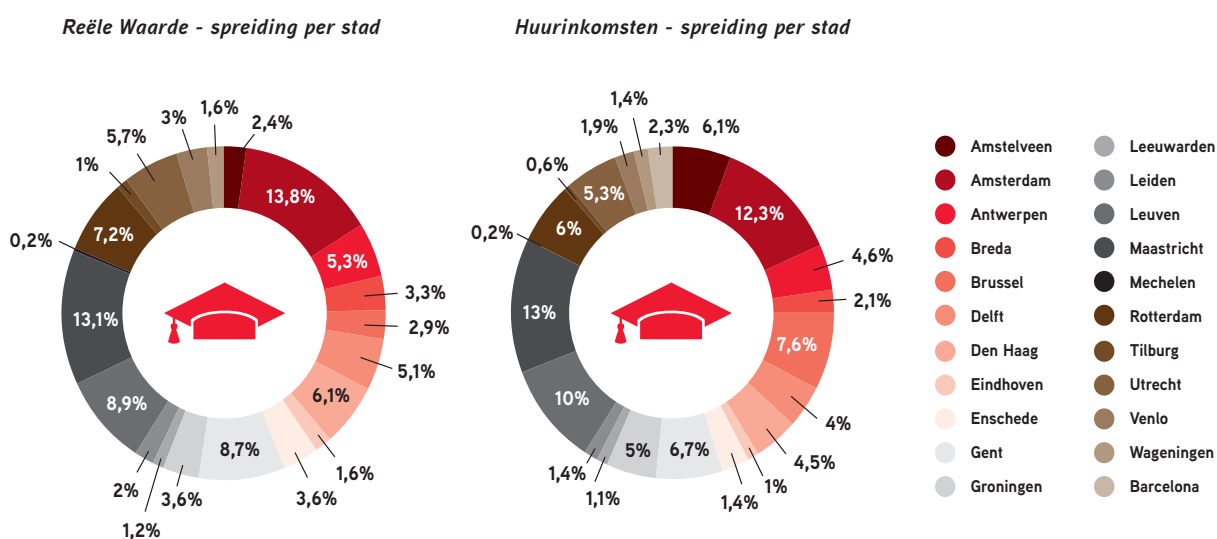
Reële Waarde - spreiding per land



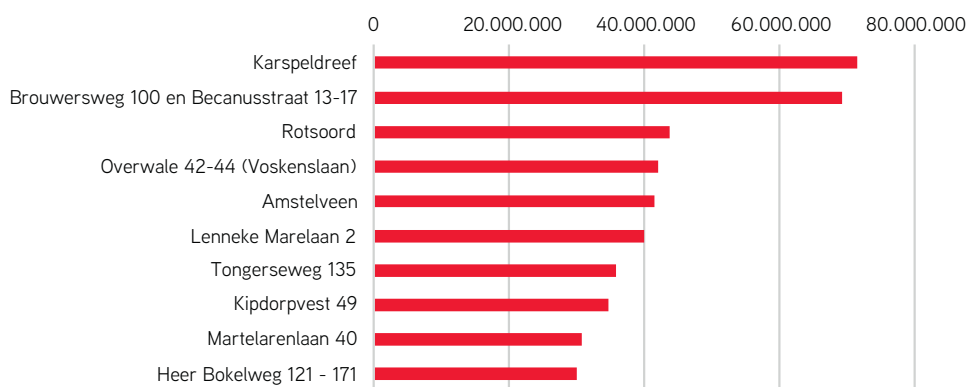
Huurinkomsten - spreiding per land



De vastgoedportefeuille van de GVV is met 90 panden verspreid over 5 steden in België en 16 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, Amstelveen, Breda, Den Haag, Tilburg, Maastricht, Eindhoven, Delft, Rotterdam, Utrecht, Venlo, Leiden, Groningen, Leeuwarden, Enschede en Wageningen. De locaties van de verschillende panden in België, Nederland en Spanje en hun vertegenwoordiging in de reële waarde en de huurinkomsten van de vastgoedportefeuille worden hieronder weergegeven:



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

Karspeldreef, Amsterdam is met een totaal bedrag van EUR 70.850.000 het pand met de hoogste Reële Waarde en vertegenwoordigt 6,83% van de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille. Brouwersweg te Maastricht en Rotsoord te Utrecht vervolledigen de top 3 van grootste panden van de vastgoedportefeuille in termen van Reële Waarde. Zij vertegenwoordigen respectievelijk 6,53% en 4,31% van de totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille.

4.2.3 VERSLAG VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN STADIM, CUSHMAN & WAKEFIELD¹⁶ EN CBRE PER 30 JUNI 2019

"Geachte,

We hebben het genoegen u onze schatting van de waarde van de vastgoedportefeuille van Xior Student Housing NV (gedeelte - 46 panden in België en 21 panden in Nederland, voor wat Stadim betreft, resp. 15 panden in Nederland voor wat Cushman & Wakefield betreft en 1 pand voor wat CBRE betreft) van Xior Student Housing NV op datum van 30 juni 2019 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.

De waardering van CBRE (Spanje) is een 'Marktwaarde gebaseerd op de Speciale Assumptie van Afgewerkt en Verhuurd' en acquisitiekosten zoals aanbevolen door de BE-REIT (2,5%)

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 (46 panden in België en 21 in Nederland) van Xior op 30 juni 2019 EUR 734.791.800 (zevenhonderd vierendertig miljoen zevenhonderd eenennegentig duizend en achthonderd 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 (15 panden in Nederland) van Xior op 30 juni 2019 afgerond EUR 278.930.000 (tweehonderd achtenzevetig miljoen negenhonderddertig duizend euro) bedraagt.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het door CBRE geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (1 pand in Spanje) van Xior op 30 juni 2019 EUR 23.772.500 (drieëntwintig miljoen zevenhonderd tweeënzeventig duizend vijfhonderd euro) bedraagt.

Met de meeste hoogachting,

Stadim
Cushman & Wakefield"
CBRE

¹⁶ DTZ Zadelhof Vof is samengegaan met Cushman & Wakefield.



Minderbroedersstraat
LEUVEN



Nieuwlandstraat
TILBURG

B
M
BENCHMARK
DESIGN STUDIO - STORE

B
M
BENCHMARK
DESIGN STUDIO

INTERIEUR ADVIES - RAAMEN WENT DOOR

INTERIEUR ADVIES EN REALISATIE - VERLICHTING



05

Geconsolideerde
verkorte financiële
staten over het eerste
halfjaar van 2019

5.1

GECONSOLIDEERDE VERKORTE WINST- EN VERLIESREKENING

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Resultatenrekening		30/06/2019	30/06/2018
I.	(+) Huurinkomsten	20.910	12.985
	(+) Huurinkomsten	18.185	12.428
	(+/-) Gegarandeerde inkomsten	2.816	578
	(+/-) Huurkortingen	-91	-21
III.	(+/-) Met verhuur verbonden kosten	-14	-11
	Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-14	-11
Netto Huurresultaat		20.896	12.974
V.	(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3.756	2.237
	Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	3.682	2.222
	Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	74	14
VII.	(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-4.328	-2.581
	Huurlasten gedragen door de eigenaar	-4.254	-2.500
	Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-74	-80
VIII.	(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	117	-342
Vastgoedresultaat		20.441	12.287
IX.	(-) Technische kosten	-594	-364
	Recurrente technische kosten	-593	-351
	(-) Herstellingen	-399	-266
	(-) Verzekeringspremies	-192	-85
	Niet recurrente technische kosten	-1	-13
	(-) Schadegevallen	-1	-13
X.	(-) Commerciële kosten	-133	-172
	(-) Publiciteit	-106	-161
	(-) Juridische kosten	-27	-11
XI.	(-) Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-199	-120
XII.	(-) Beheerskosten van het vastgoed	-1.156	-777
	(-) Externe beheervergoedingen	-349	-529
	(-) Interne beheerskosten van het patrimonium	-806	-248
XIII.	(-) Andere vastgoedkosten	-1.518	-911
	(-) Honoraria architecten	-4	

(-)	Honoraria schatters	-177	-98
(-)	Andere	-1.337	-813
(+/-)	Vastgoedkosten	-3.598	-2.343
	Operationeel vastgoedresultaat	16.843	9.943
XIV. (-)	Algemene kosten van de vennootschap	-1.733	-1.401
XV. (+/-)	Andere operationele opbrengsten en kosten	25	25
	Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	15.135	8.568
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	4.462	405
(+)	Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.211	3.423
(-)	Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-749	-3.019
XIX. (+)	Ander portefeuilleresultaat	-1.437	-220
	Operationeel resultaat	18.159	8.752
XX. (+)	Financiële opbrengsten	118	64
(+)	Geïnde interesten en dividenden	118	64
XXI. (-)	Netto interestkosten	-3.102	-1.825
(-)	Nominale interestlasten op leningen	-1.745	-1.011
(-)	Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-88	-45
(-)	Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-1.268	-769
	Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-1.268	-769
(-)	Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten		
(-)	Andere interestkosten	-1	
XXII. (-)	Andere financiële kosten	-104	-55
	Bankkosten en andere commissies	-90	-51
	Andere	-13	-4
XXIII. (+/-)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-10.744	-2.811
	Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-10.744	-2.811
	Andere		
(+/-)	Financieel resultaat	-13.832	-4.627
XXV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-101	-43
	Resultaat voor belastingen	4.428	4.082
XXV. (+/-)	Vennootschapsbelasting	-2.031	-3.552
XXVI. (+/-)	Exit tax	-96	
(+/-)	Belastingen	-2.127	-3.552
	Netto resultaat	2.301	531

5.2

OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2019	30/06/2018
Nettoresultaat	2.301	531
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	2.301	531
Toerenkenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Aandeelhouders van de groep	2.301	531

5.3

VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Activa	30/06/2019	31/12/2018
Vaste Activa	990.693	823.559
A Goodwill	0	0
B Immateriële vaste activa	10	13
C Vastgoedbeleggingen	982.022	814.908
a Vastgoed beschikbaar voor verhuur	869.394	735.927
b Projectontwikkelingen	112.628	78.981
D Andere materiële vaste activa	871	698
a Materiële vaste activa voor eigen gebruik	871	698
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	304	460
I Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures - vermogensmutatie	7.331	7.325
Vlottende Activa	37.244	38.192
D Handelsvorderingen	1.446	1.218
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	32.281	34.225
a Belastingen	1.085	738
Bezoldigingen en sociale lasten		
c Andere	31.196	33.487
F Kas en kasequivalenten	2.510	1.677
G Overlopende rekeningen	1.007	1.074
Voorafbetaalde vastgoedkosten	514	9
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	163	980
Andere	330	85
Totaal Activa	1.027.937	861.752

Passiva	30/06/2019	31/12/2018
Eigen Vermogen	422.472	410.019
I Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	422.472	410.019
A Kapitaal	256.091	245.672
a Geplaatst kapitaal	258.297	247.839
b Kosten kapitaalverhoging (-)	-2.206	-2.167
B Uitgiftepremies	160.859	147.239
C Reserves	3.222	-1.003
Wettelijke reserve		
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	29.530	19.333
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-22.071	-19.065
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	-8.184	-924
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	3.947	1.659
D Nettoresultaat van het boekjaar	2.301	16.105
II Minderheidsbelangen	0	0
Verplichtingen	605.465	451.733
I Langlopende verplichtingen	569.534	424.203
A Voorzieningen	0	0
Pensioenen		
Andere		
B Langlopende financiële schulden	528.794	401.177
a Kredietinstellingen	528.794	401.177
b Financiële leasing		
C Andere langlopende financiële verplichtingen	17.062	6.317
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	17.062	6.317
Andere		
F Uitgestelde belastingen - verplichtingen	23.678	16.709
a Exit tax	1.807	34
b Andere	21.871	16.675
II Kortlopende verplichtingen	35.931	27.530
B Kortlopende financiële schulden		
a Kredietinstellingen	2.566	1.637
D Handelsschulden en andere kortlopende schulden	15.847	8.899
Exit taks	96	
Andere	15.751	8.899

Leveranciers	9.755	6.486
Huurders	2.522	184
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	3.475	2.229
E Andere kortlopende verplichtingen	12.335	13.263
Andere	12.335	13.263
F Overlopende rekeningen	5.184	3.731
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	1.395	1.035
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	918	907
Andere	2.871	1.791
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	1.027.937	861.752

5.4

GECONSOLIDEERD MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Netto- resultaat 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

	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Netto- resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen
Balans op 1 januari 2019	245.672	147.239	1.003	16.105	410.019
Netto resultaatverwerking 2018					
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves			7.190	-7.190	-
Overboeking operationeel resultaat naar reserves			2.289	-2.289	-
Resultaat van de periode				2.301	2.301
Andere elementen erkend in het globaal resultaat					
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij					
De hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			-7.259	7.259	-
Uitgifte van nieuwe aandelen	6.081				6.081
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	17.997				17.997
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalverhoging	-39				-39
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen					-
Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies	-13.619	13.619			-
Dividenden				-13.887	-13.887
Balans per 30 juni 2019	256.091	160.859	3.222	2.301	422.472

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

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 2019		19.333	-19.064
Netto resultaatverwerking	0		
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves		10.197	-3.007
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 2019	0	29.530	-22.071

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
-924	0	0	1.658	1.003
			16.105	16.105
			-7.190	-
				0
0	0	0	0	0
				0
				0
-7.259			7.259	0
				0
				0
				0
				0
				0
				0
			-13.887	-13.887
				0
-8.184	0	0	3.947	3.222

5.5

GECONSOLIDEERD VERKORT KASSTROOMOVERZICHT

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2019	30/06/2018
Kas en kasequivalenten begin boekjaar	1.677	815
1 Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	-6.014	3.931
Kasstroom mbt de exploitatie	16.316	6.805
Operationeel resultaat	18.159	8.752
Betaalde intresten	-2.288	-1.649
Ontvangen intresten	0	0
Andere	0	-43
Betaalde vennootschapsbelastingen	455	-257
Niet-kas elementen die worden toegevoegd/afgetrokken van het resultaat	-2.065	198
Afschrijvingen en waardeverminderingen	69	66
Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële & immatriële activa		
Andere niet-kas elementen	-2.134	132
Variaties in de Reële waarde van de vastgoedbeleggingen		
Andere niet-kas elementen	-2.134	132
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	-20.264	-3.072
Beweging van activa	2.407	-3.584
Beweging van verplichtingen	-22.671	513
2 Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-103.706	-93.239
Aanschaffing van Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-31.122	-73.060
Verkoop Vastgoedbeleggingen	0	
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen	-72.407	-19.897
Verkoop aandelen vastgoedvennootschappen	0	
Aanschaffing van Andere materiële activa	-170	-281
Aanschaffing van langlopende financiële vaste activa	-6	
Ontvangsten uit Handelsvorderingen en andere langlopende activa	0	
Activa bestemd voor verkoop	0	

3 Kasstroom uit financieringsactiviteiten	109.961	93.901
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden		
Toename van de financiële schulden	177.806	66.000
Afname van andere verplichtingen	-60.000	-95.000
Terugbetaling van aandeelhoudersleningen		
Verandering in andere verplichtingen		
Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen		
Toename (+) / Afname (-) in andere schulden		
Toename minderheidsbelangen		
Verandering in eigen vermogen		
Toename (+) / Afname (-) in kapitaal/uitgiftepremies		131.146
Andere		
Kosten voor uitgifte van aandelen	-39	-24
Dividend		
Dividend van het vorige boekjaar (-)	-7.806	-8.223
Toename cash nav fusie/acquisities	592	136
Kas en kasequivalenten einde periode	2.510	5.545

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 2019 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 2018. Xior heeft tijdens het eerste halfjaar 2019 geen nieuwe IFRS standaarden of interpretaties opgenomen, met uitzondering van IFRS 16, 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 2018.

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

Per 30 juni 2019 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. Voor Spanje en Portugal waren er per 30 juni 2019 nog geen huurresultaten gerealiseerd. Per locatie wordt bovendien de opsplitsing gemaakt tussen studenten en andere. Commerciële beslissingen worden genomen op dit niveau en huuropbrengsten en bezettingsgraad worden op dit niveau opgevolgd.

De categorie niet-toegewezen bedragen omvat alle niet aan een segment toewijsbare kosten.

Op het niveau van de resultatenrekening wordt enkel het netto-huurresultaat en het portefeuille-resultaat opgesplitst per segment.

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	België		Nederland		Niet toegewezen bedragen	Totaal
	Studenten	Andere	Studenten	Andere		
Per 30/06/2019						
Netto Huurresultaat	4.723	677	13.497	1.999		20.896
Vastgoedresultaat					-455	20.441
Vastgoedkosten					-3.598	-3.598
Operationeel vastgoedresultaat						16.843
Algemene kosten					-1.733	-1.733
Andere operationele kosten en opbrengsten					25	25
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille						15.135
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen						0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-364	-20	4.906	-60		4.462
Ander portefeuilleresultaat	1.508		562	-842	-2.665	-1.437
Operationeel resultaat						18.159
Financieel resultaat					-13.731	-13.731
Resultaat voor belastingen						4.428
Belastingen					-2.127	-2.127
Netto resultaat						2.301
EPRA winst						10.530
Resultaat van de portefeuille	1.144	-20	5.468	-902	-2.665	3.025

	België		Nederland		Iberia	Niet toe- gewezen bedragen	Totaal
	Studenten	Andere	Studenten	Andere	Studenten		
Per 30/06/2019							
Totaal Activa	232.532	26.400	555.060	144.258	23.773	45.915	1.027.937
Vastgoedbeleggingen	232.532	26.400	555.060	144.258	23.773		982.022
Andere activa						45.915	45.915
Totaal Passiva en eigen vermogen						1.027.937	1.027.937
Eigen vermogen						422.472	422.472
Verplichtingen						605.465	605.465

	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

Per 31/12/2018	België		Nederland		Niet toe- gevoegd bedragen	Totaal
	Studenten	Andere	Studenten	Andere		
Totaal Activa	197.971	26.844	518.571	71.522	46.844	861.752
Vastgoedbeleggingen	197.971	26.844	518.571	71.522		814.908
Andere activa					46.844	46.844
Totaal Passiva en eigen vermogen					861.752	861.752
Eigen vermogen					410.019	410.019
Verplichtingen					451.733	451.733

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	30/06/2019	30/06/2018
Nettoresultaat	2.301	531
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-4.462	-405
Ander portefeuilleresultaat	1.437	220
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	10.644	2.854
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties	611	2.653
EPRA winst	10.530	5.853

EPRA winst na correctie IFRIC 21	30/06/2019	30/06/2018
Nettoresultaat	2.301	531
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-4.462	-405
Ander portefeuilleresultaat	1.437	220
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	10.644	2.854
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties	611	2.653
EPRA winst	10.530	5.853
Impact IFRIC 21	858	510
EPRA winst na correctie IFRIC 21	11.388	6.363

Resultaat van de portefeuille	30/06/2019	30/06/2018
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	4.462	405
Ander portefeuilleresultaat	-1.437	-220
Resultaat van de portefeuille	3.025	185

Gemiddelde interestvoet	30/06/2019	30/06/2018
Nominale interestlasten op leningen	1.626	1.011
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1.268	769
Geactiveerde interesten	1.170	651
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	431.934	287.463
Gemiddelde interestvoet	1,88%	1,69%
Gemiddelde interestvoet excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1,29%	1,16%

Gemiddelde financieringskost	30/06/2019	30/06/2018
Nominale interestlasten op leningen	1.626	1.011
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1.268	769
Geactiveerde interesten	1.170	651
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	88	45
Bankkosten en andere commissies	104	55
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	431.934	287.463
Gemiddelde financieringskost	1,97%	1,76%
Gemiddelde financieringskost excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1,38%	1,23%

EPRA winst per aandeel	30/06/2019	30/06/2018
Nettoresultaat	2.301	531
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-4.462	-405
Ander portefeuilleresultaat	1.437	220
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	10.644	2.854
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties	611	2.653
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	13.961.809	9.099.666
EPRA winst per aandeel	0,75	0,64
Impact IFRIC 21	858	510
EPRA winst per aandeel na correctie IFRIC 21	0,82	0,70

EPRA NAW	30/06/2019	31/12/2018
Nettoactiefwaarde volgens de jaarrekening	422.472	410.019
Uit te sluiten:		
Reële waarde van de financiële instrumenten	17.062	6.317
Uitgestelde belastingen	21.871	16.674
EPRA NAW	461.405	433.011
EPRA NAW (EUR/aandeel)	32,15	31,45

EPRA NNAW	30/06/2019	31/12/2018
EPRA NAW	461.405	433.011
Toe te voegen:		
Reële waarde van de financiële instrumenten	-17.062	-6.317
Uitgestelde belastingen	-21.871	-16.674
EPRA NNAW	422.472	410.019
EPRA NNAW (EUR/aandeel)	29,44	29,78

EPRA kost ratio	30/06/2019	30/06/2018
Algemene kosten	1.733	1.401
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	14	11
Vastgoedkosten	3.598	2.343
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)	5.345	3.755
Leegstandskosten	199	120
EPRA kosten (excl. leegstandskosten)	5.146	3.635
Bruto huurinkomsten	20.910	12.985
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	25,6%	28,9%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	24,6%	28,0%
Impact IFRIC 21	858	510
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten) na correctie IFRIC 21	21,5%	25,0%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten) na correctie IFRIC 21	20,5%	24,1%

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.

	30/06/2019	30/06/2018
(+) Huurinkomsten	20.910	12.985
Huur	18.185	12.428
Huurgaranties	2.816	578
Huurkortingen	-91	-21
(+) Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	-14	-11
Netto huurresultaat	20.896	12.974
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3.756	2.237
(-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-4.328	-2.581
(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-105	-342
Vastgoedresultaat	20.429	12.287

De met verhuur verbonden kosten bevatten geboekte waardeverminderingen op huurvorderingen.

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2019	30/06/2018
(+/-) Overzicht van de toekomstig potentieel te vervallen huurinkomsten		
Binnen één jaar	17.887	10.136
Tussen één en vijf jaar	1.213	1.527
Meer dan vijf jaar	1.810	1.322
Totaal	20.910	12.985

Bovenstaande tabel geeft weer hoeveel van de huurinkomsten die in het eerste halfjaar van 2019 werden gerealiseerd, theoretisch kunnen vervallen in de toekomst indien de huidige huurders de huurovereenkomst op de eerstvolgende contractueel toegestane datum zouden opzeggen en er geen nieuwe huurder zou gevonden worden.

De meeste huurovereenkomsten van Xior Student Housing betreffen korte termijn contracten voor de verhuur van studentenunits. Deze contracten worden typisch afgesloten voor een termijn van één jaar, waarbij ze nadien kunnen verlengd worden. Anderzijds tracht Xior lange termijn contracten af te sluiten met hogescholen of universiteiten voor een deel van de kamers in portefeuille. Hieronder volgt een oplistijng van de voornaamste huur-en garantiecontracten die Xior heeft afgesloten met universiteiten of hogescholen:

Universiteit	Stad	Locatie	Einddatum contract
Huurcontracten			
Saxion Hogescholen	Enschede	Ariënsplein	31/08/2026
Saxion Hogescholen	Enschede	Ariënsplein	31/08/2027
Universiteit Maastricht	Maastricht	Vijverdalseweg	31/07/2020
Universiteit Maastricht	Maastricht	Annadal	2021/2031
Stichting Studenten Huisvesting (SSH)	Maastricht	Annadal	2037
Hogeschool Gent	Gent	Campus Overwale	1/09/2036
Garantiecontracten			
Vrije Universiteit (VU)	Amsterdam	Naritaweg	31/05/2021
Hogeschool Zuyd	Maastricht	Vijverdalseweg en Annadal	31/07/2020
Rotterdam School of Management (RSM)	Rotterdam	Campus Woudestein	31/12/2021
Hogeschool Utrecht	Utrecht	Willem Dreeslaan	31/03/2024
Navitas	Enschede	Ariënsplein	31/07/2024
UvA Staff	Amsterdam	Karspeldreef	31/08/2022

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.

	30/06/2019	30/06/2018
(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
(+/-) Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.462	405
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.211	3.423
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-749	-3.019
Positieve variaties van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
Negatieve variaties van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
(+/-) Andere portefeuilleresultaat	-1.437	-220
Resultaat op de portefeuille	3.025	185

Gedurende de eerste helft van 2019 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 “variëaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen”.
- Voor het vastgoed dat verworven werd door middel van aandelenovernames en overnamefusies wordt het verschil tussen de Reële Waarde en de conventionele waarde van het vastgoed, alsook andere bronnen van verschil tussen de reële waarde en de conventionele waarde van de aandelen, verwerkt in de resultatenrekening als “ander portefeuilleresultaat”. Dit “ander portefeuilleresultaat” betreft bedragen die voortvloeien uit de toepassing van consolidatieprincipes en fusieverrichtingen en bestaat uit verschillen tussen de betaalde prijs voor vastgoedvennootschappen en de reële waarde van de overgenomen netto activa. Dit “ander portefeuilleresultaat” omvat tevens de direct toe te rekenen transactiekosten.
- De variatie in de Reële Waarde tussen 1 januari 2019 en 30 juni 2019 werd geboekt onder negatieve of positieve variatie op vastgoedbeleggingen.

5.9.3 FINANCIËEL RESULTAAT

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2019	30/06/2018
(+) Financiële opbrengsten	118	64
(-) Netto interestkosten	-3.102	-1.825
Nominale inrestlasten op leningen	-1.745	-1.011
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-88	-45
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-1.268	-769
(-) Andere interestkosten	-1	0
(-) Andere financiële kosten	-104	-55
Bankkosten en andere commissies	-90	-51
Andere	-13	-4
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		
Marktwaaarde Interest Rate Swaps	-10.744	-2.811
Aandeel in het resultaat van joint ventures	101	-43
Financieel resultaat	-13.731	-4.670

De gemiddelde interestvoet ¹⁷ bedraagt 1,88% (1,29% zonder afdekkingsinstrumenten) per 30 juni 2019 en bedroeg 1,69% per 30 juni 2018. De gemiddelde financieringskost ¹⁷ bedraagt 1,97% per 30 juni 2019 t.o.v. 1,76% per 30 juni 2018.

¹⁷ Voor de berekening van de APM's wordt er verwezen naar Hoofdstuk 5.8 van dit Halfjaarverslag.

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 2019 is 87% van de opgenomen leningen ingedekt via een IRS contract of afgesloten aan een vaste rentevoet.

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

5.9.4 VASTGOEDBELEGGINGEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Investeringsstabel	Vastgoed- beleggingen in exploitatie	Project- ontwikkelingen	Totaal
Saldo per 1 januari 2018	461.905	26.857	488.762
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	181.936	41.923	223.859
Verdere investering in capex	21.336	10.111	31.447
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	29.329	34.528	63.857
Verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Geactiveerde interestlasten	877	735	1.612
Variatie in de reële waarde	7.098	-1.727	5.371
Transfer van/naar	33.446	-33.446	0
Saldo per 31 december 2018	735.927	78.981	814.908
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	127.520	23.773	151.293
Verdere investering in capex	1.348	5.421	6.769
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	0	3.420	3.420
Verkoop van vastgoedbeleggingen	0	-	0
Geactiveerde interestlasten	441	729	1.170
Variatie in de reële waarde	4.158	304	4.462
Transfer van/naar	0	0	0
Saldo per 30 juni 2019	869.394	112.628	982.022



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
12/12/2018	Inbreng in natura All-In Annadal B.V.
4/6/2019	Keuzedividend
13/6/2019	Inbreng in natura Stratos KvK N.V.


	Vroeger kapitaal (EUR)	Kapitaal- verhoging (EUR)	Nieuw kapitaal (EUR)	Vroeger aantal aandelen	Nieuw aantal aandelen	Fractiewaarde (EUR)
		20.000,00	20.000,00		200	100,00
	20.000,00	1.230.000,00	1.250.000,00	200	12.500	100,00
	1.250.000,00		1.250.000,00	12.500	42.500	29,41
	1.250.000,00	23.328.937,02	24.578.937,02	42.500	975.653	25,19
	24.578.937,02	3.256.783,01	27.835.720,03	975.653	1.105.923	25,17
	27.835.720,03	3.696.060,08	31.531.780,11	1.105.923	1.253.764	25,15
	31.531.780,11	58.710.898,28	90.242.678,39	1.253.764	4.626.780	19,50
	90.242.678,39	-6.960.638,39	83.282.040,00	4.626.780	4.626.780	18,00
	83.282.040,00	4.151.826,00	87.433.866,00	4.626.780	4.857.437	18,00
	87.433.866,00	1.320.948,00	88.754.814,00	4.857.437	4.930.823	18,00
	88.754.814,00	6.114.204,00	94.869.018,00	4.930.823	5.270.501	18,00
	94.869.018,00	2.669.976,00	97.538.994,00	5.270.501	5.418.833	18,00
	97.538.994,00	48.769.488,00	146.308.482,00	5.418.833	8.128.249	18,00
	146.308.482,00	9.317.304,00	155.625.786,00	8.128.249	8.645.877	18,00
	155.625.786,00	77.812.884,00	233.438.670,00	8.645.877	12.968.815	18,00
	233.438.670,00	14.400.000,00	247.838.670,00	12.968.815	13.768.815	18,00
	247.838.670,00	2.702.574,00	250.541.244,00	13.768.815	13.918.958	18,00
	250.541.244,00	7.756.002,00	258.297.246,00	13.918.958	14.349.847	

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
12/12/2018	Inbreng in natura All-in Annadal B.V.	15.230
4/6/2019	Keuzedividend	3.378
13/6/2019	Inbreng in natura Stratos KvK N.V.	10.241
Totaal uitgiftepremies per 30/06/2019		160.858
Onbeschikbare uitgiftepremies		156.237
Beschikbare uitgiftepremies		4.621

5.9.6 RESULTAAT PER AANDEEL

	30/06/2019	30/06/2018
Aantal gewone aandelen in omloop	14.349.847	12.968.815
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	13.961.809	9.099.666
Nettowinst per gewoon aandeel (in EUR)	0,16	0,06
Verwaterde nettowinst per gewoon aandeel (in EUR)	0,16	0,06
EPRA winst per aandeel (in EUR) 	0,75	0,64
EPRA winst per aandeel (in EUR) na correctie voor IFRIC 21 	0,82	0,70

5.9.7 ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

De andere langlopende financiële verplichtingen bedragen 17.062 KEUR per 30 juni 2019 en hebben betrekking op de marktwaarde per 30 juni 2019 van de uitstaande interest rate swap (IRS) overeenkomsten.

Classificatie volgens IFRS	Niveau (IFRS)	Notioneel bedrag	Vervalt per	Fair value verplichtingen (in K EUR)
Interest Rate Swap	2	78.000.000	25/05/2024	3.501
Interest Rate Swap	2	22.000.000	30/06/2028	1.950
Interest Rate Swap	2	25.000.000	6/06/2026	549
Interest Rate Swap	2	52.000.000	29/12/2023	1.942
Interest Rate Swap	2	18.000.000	30/12/2024	876
Interest Rate Swap	2	25.000.000	1/04/2025	1.350
Interest Rate Swap	2	45.000.000	31/12/2024	1.989
Interest Rate Swap	2	25.000.000	31/12/2027	2.547
Interest Rate Swap	2	25.000.000	31/12/2026	2.216
Interest Rate Swap	2	25.000.000	30/06/2027	1.790
Interest Rate Swap	2	32.500.000	24/06/2025	209
Interest Rate Swap	2	32.500.000	24/06/2025	209
Floor	2	10.000.000	31/01/2023	-170
Floor	2	15.000.000	30/04/2024	-332
Floor	2	20.000.000	30/09/2023	-390
Floor	2	10.000.000	31/03/2024	-216
Floor	2	10.000.000	31/05/2021	-94
Floor	2	20.000.000	31/03/2023	-349
Floor	2	15.000.000	5/05/2021	-136
Floor	2	10.000.000	11/12/2020	-70
Floor	2	15.000.000	5/05/2022	-206
Floor	2	25.000.000	31/12/2019	-51
Floor	2	25.000.000	31/12/2019	-51
Totaal				17.062

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

5.9.8 FINANCIËLE SCHULDEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2019	31/12/2018
Langlopende financiële schulden		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rentevoet	529.900	401.500
Bilaterale leningen – variabele of vaste rentevoet – korte termijn deel	840	
Kosten opname leningen	-1.106	-323
Totaal	529.634	401.177

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2019	31/12/2018
Langlopende financiële schulden (excl. interesten) - Opdeling volgens de maturiteit		
Tussen één en twee jaar	56.690	0
Tussen twee en vijf jaar	272.608	306.260
Meer dan vijf jaar	200.336	94.917
Totaal	529.634	401.177

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2019	31/12/2018
Niet opgenomen kredieten		
Vervallende binnen het jaar		18.500
Vervallende na één jaar	120.000	0
Totaal	120.000	18.500

Alle financiële schulden zijn zonder onderliggende zekerheden afgesloten.

Het merendeel van de financiële schulden hebben een variabele rentevoet. In totaal is er voor 405.000 KEUR aan financieringen ingedekt via IRS contracten. Dit betekent dat 76% van alle uitstaande financieringen zijn ingedekt via IRS contracten. Anderzijds zijn er ook leningen met een vaste rentevoet.

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2019	31/12/2018
Inschatting toekomstige interestlasten		
Binnen één jaar	2.645	5.221
Tussen één en vijf jaar	18.544	15.679
Meer dan vijf jaar	4.164	2.533
Totaal	25.353	23.433

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2019	31/12/2018
Liquiditeitsverplichting op vervaldagen verbonden aan de indekkingsinstrumenten		
Binnen één jaar	1.179	2.194
Tussen één en vijf jaar	9.433	8.776
Meer dan vijf jaar	4.541	4.261
Totaal	15.153	15.231

Bij de inschatting van de interestlasten is rekening gehouden met de schuldpositie per 30 juni 2019.

5.9.9 FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Overzicht van financiële activa en verplichtingen	30/06/2019	30/06/2019	31/12/2018	31/12/2018	Niveau
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde	
Activa					
Financiële vaste activa	7.791	7.791	7.941	7.941	
Financiële vaste activa	21	21	21	21	niveau 2
Handelsvorderingen en andere vaste activa	135	135	135	135	niveau 2
Uitgestelde belastingen - activa	304	304	460	460	niveau 2
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	7.331	7.331	7.325	7.325	niveau 2
Financiële vlottende activa	36.237	36.237	37.120	37.120	
Handelsvorderingen	1.446	1.446	1.218	1.218	niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	32.281	32.281	34.225	34.225	niveau 2
Kas en kasequivalenten	2.510	2.510	1.677	1.677	niveau 1
Totaal financiële activa	44.028	44.028	45.061	45.061	
Verplichtingen					
Langlopende financiële verplichtingen	545.856	545.872	407.494	407.471	
Langlopende financiële verplichtingen	528.794	528.810	401.177	401.154	niveau 2
Financiële derivaten	17.062	17.062	6.317	6.317	niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen	30.748	30.748	23.799	23.799	
Kortlopende financiële verplichtingen	2.566	2.566	1.637	1.637	
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	15.847	15.847	8.899	8.899	niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	12.335	12.335	13.263	13.263	niveau 2
Totaal financiële verplichtingen	576.604	576.620	431.293	431.270	

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.

	30/06/2019	30/06/2018
Transacties met verbonden partijen		
Vergoeding management	360	405
Vergoeding onafhankelijke bestuurders	21	21
Totaal	381	426

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/06/2019	31/12/2018
Vordering op Promotor	1.735	1.723

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 2019 heeft Xior Student Housing NV een vordering op Aloxe, de Promotor van de Vennootschap, voor een bedrag van 1.735 KEUR. Deze vordering is voornamelijk ontstaan uit de gegeven huurgaranties op bepaalde projecten bij IPO.

Verder hebben er zich gedurende het eerste halfjaar van 2019 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 *2.3.1.5 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 2019:

Naam	Land	Aandeel in het kapitaal
Ondernemingen integraal opgenomen in de consolidatie		
Stubis BVBA	België	100%
Stratos KVK NV	België	100%
Project STU – Naritaweg B.V.	Nederland	100%
Woonfront – Rotsoord B.V.	Nederland	100%
All-In Annadal B.V.	Nederland	100%
Stubis NL BVBA	Nederland	100%
Leeuwarden Tesselschadestraat B.V.	Nederland	100%
Xior Groningen B.V.	Nederland	100%
Xior – Karspeldreef Amsterdam B.V.	Nederland	100%
Xior Quality Student Housing S.L.	Spanje	100%
I Love Barcelona Campus Besos	Spanje	100%
Joint Venture		
Alma Student NV	België	50%

5.9.13 SCHULDGRAAD

Cijfers in duizenden EUR

Geconsolideerde schuldgraad (max 65%)	30/06/2019	31/12/2018
Totaal verplichtingen	605.465	451.733
Aanpassingen	-46.020	-26.758
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-17.062	-6.317
Uitgestelde belastingen – verplichtingen	-23.774	-16.709
Overlopende rekeningen	-5.184	-3.731
Totale schulden volgens het KB van 13 juli 2014	559.445	424.975
Totaal activa	1.027.937	861.752
Aanpassingen	0	0
Totale activa volgens het KB van 13 juli 2014	1.027.937	861.752
Schuldgraad (in %)	54,42%	49,32%

Verdere toelichting bij de evolutie van de schuldgraad

Zoals bepaald in de GVV-wetgeving, meer bepaald in artikel 24 van het GVV-KB, dient de GVV, wanneer haar geconsolideerde schuldgraad meer dan 50% bedraagt, een financieel plan op te stellen met een uitvoeringsschema waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de schuldgraad boven 65% van de geconsolideerde activa zou stijgen. Over dit financieel plan wordt een bijzonder verslag opgesteld door de commissaris, waarin bevestigd wordt dat deze laatste de wijze van opstelling van het plan geverifieerd heeft, met name wat betreft de economische grondslagen ervan, en dat de cijfers die dit plan bevat, overeenstemmen met die van de boekhouding van de GVV.

In de halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële verslagen dient te worden verantwoord hoe het financieel plan in de relevante periode werd uitgevoerd en hoe de GVV het plan in de toekomst zal uitvoeren.

Evolutie schuldgraad

Op 30 juni 2019 bedraagt de geconsolideerde schuldgraad van Xior Student Housing NV 54,42% tov 49,24% per 31 maart 2019. Hierdoor wordt de drempel van 50% overschreden. De Vennootschap streeft naar een verantwoorde schuldenstructuur en beoogt op de lange termijn een schuldgraad van maximaal 55% (zie eveneens de Financieringsstrategie van de Vennootschap in o.m. het IPO-Prospectus, het Jaarverslag 2018 en de Verrichtingsnota van juni 2018).

Op basis van de schuldgraad van 54,42% per 30 juni 2019 heeft Xior Student Housing nog een bijkomend investeringspotentieel van circa 310 MEUR, zonder hierbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden. Met een huidige gecommiteerde pipeline (2019) ter waarde van 37 MEUR en ca. 32 MEUR (H1 2020) ligt dit met andere woorden significant onder de wettelijke grens van 65%. De ruimte voor nieuwe investeringen bedraagt circa 72 MEUR alvorens de 60%-drempel te overschrijden.

De waardering van de vastgoedportefeuille heeft eveneens een impact op de schuldgraad. Rekening houdend met de kapitaalbasis per 30 juni 2019, zou de maximale schuldgraad van 65% pas overschreden worden bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedportefeuille van ongeveer 165 MEUR of 17% t.o.v. de vastgoedportefeuille van 982 MEUR op 30 juni 2019.

Xior Student Housing NV is van oordeel dat de huidige schuldgraad zich op een aanvaardbaar niveau bevindt en dat er nog voldoende marge is om eventuele waardedalingen van het vastgoed op te vangen.

Voorziene evolutie van de schuldgraad

Op basis van het huidig opgesteld financieel plan en rekening houdende met de acquisities die in de loop van 2019/2020 zullen worden afgerond, verwacht Xior Student Housing NV, behoudens onvoorziene omstandigheden, een schuldgraad die rond de 57% ligt, dit ten opzichte van 54,42% per 30 juni 2019.

Bij deze inschatting is rekening gehouden met de volgende elementen:

- De uitvoering van de acquisitiepipeline
- De winstreservering rekening houdende met de voorziene winstverwachting voor 2019/2020 en de dividenduitkering over het boekjaar 2019;
- Een stabiele waardering van de vastgoedportefeuille van de GVV.

Deze verwachting kan echter beïnvloed worden door het zich voordoen van onvoorziene gebeurtenissen. In dit opzicht wordt specifiek verwezen naar het hoofdstuk "Risicobeheer" in het Jaarverslag 2018.

Besluit

De raad van bestuur van Xior Student Housing NV is van oordeel dat de schuldgraad niet boven de 65% zal uitstijgen en dat er momenteel, in functie van de heersende economische en vastgoed trends, de geplande investeringen en de verwachte evolutie van het eigen vermogen van de openbare GVV, geen bijkomende maatregelen dienen genomen te worden.

Het doel is om de schuldgraad te behouden op een niveau dat om en bij de 55% ligt, en om te blijven streven naar een evenwichtige groei van zowel eigen als vreemd vermogen.

Xior Student Housing NV zal de evolutie van de schuldgraad nauwgezet opvolgen. Indien bepaalde gebeurtenissen een bijsturing van de politiek van de openbare GVV zouden noodzaken, zal de Vennootschap niet nalaten om in een gepaste bijsturing te voorzien, die in voorkomend geval tevens het voorwerp zal uitmaken van de vereiste rapportering in het kader van de wettelijke regels inzake informatieverstrekking waaraan de Vennootschap onderworpen is.

5.9.14 RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS

In de loop van 2016, 2017, 2018 en 2019 werden een aantal panden verworven van derde partijen. Voor een aantal van deze panden werd een huurgarantie verstrekt door de verkopende partij. De duurtijd van deze huurgarantie varieert tussen de 3 en de 24 maanden vanaf overdrachtsdatum. Meer bepaald heeft de vennootschap een huurgarantie gekregen voor het pand aan de Spoorstraat te Venlo, Kwietheuvel te Venlo, Utrecht Willem Dreeslaan te Utrecht, Antonia Veerstraat te Delft, Waldorpstraat te Den Haag, Naritaweg / Barajasweg te Amsterdam, Rotsoord te Utrecht, Brouwersweg te Maastricht, Duivendaal te Wageningen en Karspeldreef te Amsterdam.

Er wordt tevens verwezen naar de persberichten van 29 november 2017 en 13 maart 2019 waarbij werd aangekondigd dat de Vennootschap een joint-venture overeenkomst heeft gesloten m.b.t. een ontwikkeling te Zaventem respectievelijk en voor twee ontwikkelingen in Portugal, in Porto en Lissabon.

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 2019

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 2019 bestaande uit de verkorte geconsolideerde balans, de geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening, het overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerd mutatie-overzicht van het eigen vermogen, het geconsolideerd verkort kasstroomoverzicht en het detail van reserves over de periode van 6 maanden afgesloten op die datum, evenals de toelichtingen. De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en presenteren van deze Geconsolideerde Verkorte Financiële Staten in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid om een besluit te formuleren over deze Geconsolideerde Verkorte Financiële Staten op basis van onze beoordeling.

Omvang van het beperkt nazicht

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

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

Besluit

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgaande Geconsolideerde Verkorte Financiële Staten, per 30 juni 2019 niet, in alle van materieel belang zijnde opzichten opgesteld zou zijn in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese.

Sint-Stevens-Woluwe, 1 augustus 2019

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.



Kipdorpvest
ANTWERP



100 8 Hoogstraat

100 8 Hoogstraat




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.) & CBRE



Kipdorpvest
ANTWERPEN

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

Ondernemingsnummer 0547.972.794
RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen

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

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



XIOR
STUDENT HOUSING

