


Dit jaarlijks financieel verslag is een registratiedocument in de zin van artikel 28 van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.

De Nederlandstalige versie werd goedgekeurd door de FSMA, overeenkomstig artikel 23 van voormelde wet, op 10 april 2018. Deze goedkeuring houdt geen beoordeling in van de toestand van de Vennootschap.

This annual financial report is also available in English.

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

Alternatieve prestatemaatstaven en de term “EPRA winst”

Alternatieve prestatemaatstaven (APM's) zijn maatstaven die Xior Student Housing NV hanteert om haar operationele performantie te meten en op te volgen. De *European Securities and Markets Authority* (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn sinds 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatemaatstaven. De begrippen die Xior beschouwt als APM's zijn opgenomen in hoofdstuk 10.8 van dit Jaarverslag. 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	RISICIBEHEER	11
1.1	Marktrisico's	13
1.1.1	Risico's verbonden aan de economische conjunctuur en het politiek klimaat	13
1.1.2	Risico's verbonden aan de vastgoedmarkt in haar geheel	13
1.1.3	Risico's verbonden aan studentenpopulaties, onderwijsaanbod en steunmaatregelen	14
1.2	Vastgoedgebonden risico's	14
1.2.1	Risico's verbonden aan de uitvoering van werken, onderhoud en herstellingen	14
1.2.2	Bouw- en ontwikkelings- en reconversierisico's	15
1.2.3	Risico's verbonden aan vergunningen en andere machtigingen en vereisten waaraan het vastgoed dient te voldoen	15
1.2.4	Risico's verbonden aan de milieureglementering	16
1.2.5	Risico's in verband met de evolutie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille	17
1.2.6	Risico's verbonden aan de vastgoedwaardering	17
1.2.7	Risico's verbonden aan winkelvastgoed, hostelactiviteit en kantoorvastgoed	18
1.2.8	Risico's verbonden aan onteigening	18
1.2.9	Risico's verbonden aan mede-eigendom	18
1.3	Operationele risico's	19
1.3.1	Risico's in verband met huurovereenkomsten, leegstand en huurderiving	19
1.3.2	Risico's in verband met de huuropbrengsten	20
1.3.3	Risico's van het in gebreke blijven van de huurders	20
1.3.4	Risico's verbonden aan schadegevallen en de dekking van de verzekeringen	21
1.3.5	Risico's in verband met overlast veroorzaakt door huurders	21
1.3.6	Risico's verbonden aan historische verkopen	22
1.3.7	Risico's verbonden aan fusie-, splitsings- of overnameverrichtingen	22
1.3.8	Risico's verbonden aan diversificatie en de concentratie van vastgoed	23
1.3.9	Risico's verbonden aan het uitvoerend management, personeel en externe dienstverleners	23
1.3.10	Risico's in verband met rechtszaken	23
1.3.11	Risico's verbonden aan de (onmogelijkheid tot) dividenduitkering	24
1.4	Financiële risico's	24
1.4.1	Risico's verbonden aan de stijgende rentevoeten en schommelingen van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	24
1.4.2	Tegenpartijrisico	25
1.4.3	Risico's met betrekking tot financiering – overschrijding schuldratio	25
1.4.4	Risico's met betrekking tot financiering – liquiditeit	26
1.4.5	Risico's van budgettering en financiële planning	26
1.4.6	Risico's verbonden aan inflatie en de ont koppeling van de geïndexeerde huurprijzen en huurprijzen op de markt	26

1.5	Reglementaire en andere risico's	27
1.5.1	Risico's verbonden aan het statuut van openbare GVV	27
1.5.2	Risico's verbonden aan de regelgeving en fiscaliteit	27
2	WOORD VAN DE VOORZITTER	31
3	KERNCIJFERS PER 31 DECEMBER 2017	35
4	STRATEGIE & OPERATIONELE ACTIVITEITEN	39
4.1	Bedrijfsactiviteiten en strategie	40
4.1.1	Identiteit en activiteiten van de Vennootschap: eerste BE-REIT in studentenvastgoed...40	40
4.1.2	Bedrijfsstrategie van de Vennootschap	40
4.1.3	Operationele organisatie	43
5	BEHEERVERSLAG	47
5.1	Statuut van openbare GVV	48
5.2	Commentaar bij de geconsolideerde jaarrekening boekjaar 2017.....	48
5.2.1	Geconsolideerde balans	48
5.2.2	Geconsolideerde resultatenrekening.....	50
5.2.3	Bestemming van het resultaat	52
5.2.4	Onderzoek en ontwikkeling.....	52
5.2.5	Bijkantoren	52
5.3	Beheer en gebruik van de financiële middelen	53
5.3.1	Financieringsovereenkomsten	53
5.3.2	Indekking van het renterisico.....	54
5.3.3	Kapitalisatie.....	54
5.4	Transacties en verwezenlijkingen	55
5.5	Feiten na balansdatum.....	58
5.5.1	Verwerving van 271 studentenkamers te Enschede via inbreng in natura.....	58
5.5.2	Verwerving van ontwikkelingsproject te Brussel.....	58
5.6	Vooruitzichten voor 2018.....	59
5.6.1	Groeivoorzichten voor het boekjaar 2018.....	59
5.6.2	Acquisities.....	59
5.7	Gegevens overeenkomstig het EPRA referentiesysteem	60
5.7.1	EPRA Key Performance Indicatoren.....	60
5.8	Vereiste onderdelen van het jaarverslag.....	64

6	CORPORATE GOVERNANCE	67
6.1	Verklaring inzake Deugdelijk Bestuur.....	68
6.1.1	Referentiecodel en Corporate Governance Charter	68
6.1.2	Interne controle- en risicobeheersystemen.....	69
6.1.3	Aandeelhoudersschap.....	72
6.1.4	Raad van bestuur van de Vennootschap	74
6.1.5	Samenstelling	74
6.1.6	Beknopte beschrijving van de professionele carrière van de bestuurders	75
6.1.7	Voorzitterschap van de raad van bestuur	76
6.1.8	Betrouwbaarheid, deskundigheid en ervaring	76
6.1.9	Werking en taken van de Raad van Bestuur	77
6.1.10	Overzicht omtrent de werking van de Raad van Bestuur in 2017	78
6.1.11	Gedelegeerd bestuurder en effectieve leiding	79
6.1.12	Uitvoerend management	79
6.1.13	Comités van de raad van bestuur	81
6.1.14	Belangenconflicten.....	82
6.1.15	Specifieke belangenconflicten.....	83
6.1.16	Verklaringen.....	84
6.1.17	Remuneratieverslag	85
6.2	Informatie krachtens artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 ..	89
6.2.1	Kapitaalstructuur.....	89
6.2.2	Beslissingsorganen.....	89
6.2.3	Toegestaan kapitaal.....	90
6.2.4	Inkoop aandelen	90
6.2.5	Contractuele bepalingen	91
7	HET AANDEEL XIOR	93
7.1	Het aandeel op Euronext Brussels.....	94
7.1.1	Het aandeel op Euronext Brussels	94
7.1.2	Aandeelhouderschap	96
7.1.3	Couponinformatie.....	96
7.1.4	Financiële kalender 2018.....	97
7.1.5	Dividendbeleid.....	97
7.1.6	Vooruitzichten - Winstprognose	98
8	VASTGOEDVERSLAG	103
8.1	Vastgoedmarkt	104
8.2	Vastgoedportefeuille	112
8.2.1	Samenstelling van de vastgoedportefeuille per 31 december 2017	112
8.2.2	Beschrijving en spreiding van de vastgoedportefeuille.....	120

8.2.3	Beschrijving van de panden van de vastgoedportefeuille	126
8.2.4	Waardering van de vastgoedportefeuille door de Waarderingsdeskundigen	150
9	MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD ONDERNEMEN	153
<hr style="border: 1px solid gray;"/>		
10	FINANCIEEL VERSLAG	159
<hr style="border: 1px solid gray;"/>		
10.1	Geconsolideerde resultatenrekening	160
10.2	Geconsolideerde staat van het globaal resultaat	162
10.3	Geconsolideerde balans	163
10.4	Geconsolideerd mutatie-overzicht van het eigen vermogen.....	166
10.5	Geconsolideerd kasstroomoverzicht	170
10.6	Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening	171
10.6.1	Algemene bedrijfsinformatie	171
10.6.2	Belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving	172
10.6.3	Grondslag voor de opstelling	173
10.6.4	Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijke bronnen van schattings- onzekerheden.....	174
10.6.5	Grondslag voor consolidatie.....	174
10.6.6	Bedrijfscombinaties en Goodwill	175
10.6.7	Vastgoedbeleggingen	175
10.6.8	Projectontwikkelingen	177
10.6.9	Uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen.....	177
10.6.10	Vervreemding van een vastgoedbelegging.....	178
10.6.11	Andere materiële vaste activa	178
10.6.12	Joint Ventures.....	179
10.6.13	Handelsvorderingen en andere vaste activa.....	179
10.6.14	Vaste activa of groepen van activa bestemd voor verkoop	179
10.6.15	Financiële instrumenten	180
10.6.16	Vlottende activa	180
10.6.17	Eigen vermogen	180
10.6.18	Voorzieningen	180
10.6.19	Verplichtingen	181
10.6.20	Vastgoedresultaat.....	181
10.6.21	Vastgoedkosten	182
10.6.22	Algemene kosten van de Vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten.	182
10.6.23	Financieel resultaat.....	182
10.6.24	Winstbelasting.....	182
10.6.25	Exit-taks.....	183
10.6.26	Financieel risicobeheer.....	184
10.7	Segmentinformatie.....	185
10.8	Alternatieve prestatie indicatoren (APM's).....	188

10.9	Overige toelichtingen	194
10.9.1	Vastgoedresultaat.....	194
10.9.2	Vastgoedkosten.....	196
10.9.3	Algemene kosten.....	197
10.9.4	Andere operationele kosten en opbrengsten	197
10.9.5	Resultaat op de portefeuille.....	198
10.9.6	Financieel resultaat.....	199
10.9.7	Vennootschapsbelasting.....	200
10.9.8	Vastgoedbeleggingen	201
10.9.9	Materiële vaste activa	205
10.9.10	Financiële vaste activa.....	206
10.9.11	Handelsvorderingen en andere vaste activa.....	206
10.9.12	Deelnemingen in joint venture - vermogensmutatiemethode.....	206
10.9.13	Handelsvorderingen	207
10.9.14	Belastingvorderingen en andere vlottende activa.....	208
10.9.15	Kas en kasequivalenten.....	209
10.9.16	Overlopende rekeningen – activa	209
10.9.17	Kapitaal	210
10.9.18	Aandeelhoudersstructuur	213
10.9.19	Resultaat per aandeel	214
10.9.20	Andere langlopende financiële verplichtingen.....	214
10.9.21	Uitgestelde belastingen.....	215
10.9.22	Financiële schulden	215
10.9.23	Handelsschulden.....	218
10.9.24	Andere kortlopende verplichtingen.....	219
10.9.25	Overlopende rekeningen - passief.....	219
10.9.26	Financiële activa en verplichtingen	220
10.9.27	Transacties met verbonden partijen	221
10.9.28	Vergoeding commissaris.....	222
10.9.29	Verworven vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen.....	222
10.9.30	Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten.....	228
10.9.31	Gebeurtenissen na balansdatum.....	229
10.9.32	Consolidatieperimeter	229
10.9.33	Schuldgraad	230
10.9.34	Rechten en verplichtingen buiten balans.....	231
10.9.35	Gerechtelijke en arbitrageprocedures.....	232
10.9.36	Verslag van de Commissaris over de geconsolideerde jaarrekening.....	232
10.10	Verkorte versie van de enkelvoudige jaarrekening van Xior Student Housing NV ..	238
10.10.1	Enkelvoudige resultatenrekening	238
10.10.2	Staat van het globaal resultaat	241
10.10.3	Enkelvoudige balans.....	241
10.10.4	Staat van de bewegingen van het eigen vermogen	244
10.10.5	Detail van de reserves	246
10.10.6	Statutaire resultaatsverwerking	250
10.10.7	Uitkeringsplicht volgens artikel 13, §1, eerste lid van het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de GVV	251
10.10.8	Niet-uitkeerbaar eigen vermogen conform artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen	252

11	VERKLARINGEN	255
<hr/>		
11.1	Toekomstgerichte verklaringen	256
11.2	Verantwoordelijke voor de inhoud van het registratiedocument	257
11.3	Informatie afkomstig van derden	257
12	PERMANENT DOCUMENT: ALGEMENE INFORMATIE OVER DE VENNOOTSCHAP EN GECOÖRDINEERDE STATUTEN	259
<hr/>		
12.1	Gegevens over de Vennootschap	260
12.1.1	Naam, rechtsvorm, statuut, duur en registratiegegevens	260
12.1.2	Maatschappelijke zetel en verdere contactgegevens	260
12.1.3	Oprichting	260
12.1.4	Historiek van de Vennootschap	261
12.2	Groepsstructuur	264
12.2.1	Externe groepsstructuur	264
12.2.2	Interne organisatiestructuur	265
12.2.3	Dochtervennootschappen	265
12.2.4	Promotor	265
12.3	Beschikbaarheid van vennootschapsdocumenten en andere informatie	266
12.4	Dienstverleners van de Vennootschap	267
12.4.1	Waarderingsdeskundigen	267
12.4.2	Commissaris	268
12.4.3	Financiële dienst	268
12.4.4	Liquidity Provider	268
12.5	Gecoördineerde statuten van de Vennootschap per 22 juni 2017	269
13	LEXICON	285
<hr/>		
14	IDENTITEITSKAART	293
<hr/>		



Eisenhowerlaan
DEN HAAG



01

Risicobeheer

Hieronder volgt een overzicht van belangrijke risico's waarmee de onderneming wordt geconfronteerd, bij de uitoefening van haar activiteiten. De risicofactoren kunnen in principe zowel betrekking hebben op België als Nederland (of eventuele andere landen waarin de Vennootschap in de toekomst actief zou worden), met dien verstande dat hieronder voor bepaalde risicofactoren expliciet een onderscheid wordt gemaakt tussen België en Nederland. 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.

1.1

MARKTRISICO'S

1.1.1 RISICO'S VERBONDEN AAN DE ECONOMISCHE CONJUNCTUUR EN HET POLITIEK KLIMAAT

De waarde van vastgoed en het bedrag van de huurinkomsten worden in het algemeen beïnvloed door de economische conjunctuur. Een slechtere conjunctuur geeft aanleiding tot een lagere economische activiteit. Hoewel kan worden aangenomen dat jongeren langer studeren in geval van een slechtere economische conjunctuur, om enerzijds de economische crisis te overbruggen en om anderzijds hun kansen op de arbeidsmarkt te vergroten, kan een algemene achteruitgang van de economie leiden tot een vermindering van de vraag naar het type vastgoed dat de Vennootschap in portefeuille houdt (bijvoorbeeld omwille van een verslechterde financiële situatie van de huurder) en/of tot het in gebreke blijven van één of meerdere huurders of het niet tijdig betalen van huurgelden. Dit kan op zijn beurt resulteren in een hogere leegstand en lagere huurprijzen bij huurhernieuwing en bij het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten. Ook een nationale of internationale politieke instabiliteit, het opsplitsen of uittreden van landen uit de Europese Unie of de terreurdreiging, kunnen dit klimaat negatief beïnvloeden.

Beheersing:

- Alvorens te investeren in een pand wordt het marktpotentieel grondig beoordeeld, om o.a. na te gaan of er op die locatie nog voldoende vraag is naar studentenvastgoed, naar welk type vastgoed (bvb. kamer vs. studio), etc.
- Geografische spreiding van de Vastgoedportefeuille over diverse landen en steden, en keuze voor triple-A locaties van de panden in grote en gevestigde studentensteden.
- Spreiding van het huurdersbestand.

1.1.2 RISICO'S VERBONDEN AAN DE VASTGOEDMARKT IN HAAR GEHEEL

Het niveau van de huurprijzen en de waardering van vastgoed worden sterk beïnvloed door de vraag en het aanbod op de koop- en huurmarkt in de vastgoedsector. Een eventueel overaanbod van het type vastgoed dat de Vennootschap aanhoudt zou dus een wezenlijk ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en/of de vooruitzichten van de Vennootschap.

Beheersing:

- Alvorens te investeren in een pand wordt het marktpotentieel grondig beoordeeld, om o.a. na te gaan of er op die locatie voldoende vraag is naar studentenvastgoed, naar welk type vastgoed (bvb. kamer vs. studio), etc.
- Continue opvolging van trends en evoluties in de markt.
- Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille over diverse landen en steden, en keuze voor triple-A locaties van de panden in grote en gevestigde studentensteden.
- Spreiding van het huurdersbestand.
- Het vastgoed wordt per kwartaal gewaardeerd door een onafhankelijke waarderingsdeskundige. Zo zijn wijzigingen in de marktsituatie snel zichtbaar en kunnen, indien nodig, de nodige maatregelen worden genomen.
- Kennis en ervaring van het management aangaande de studentenvastgoedmarkt.

1.1.3 RISICO'S VERBONDEN AAN STUDENTENPOPULATIES, ONDERWIJSAANBOD EN STEUNMAATREGELEN

De resultaten van de Vennootschap kunnen beïnvloed worden door een eventuele terugval in studentenpopulaties, al dan niet afhankelijk van het onderwijsaanbod en/of de (blijvende) aanwezigheid en kwaliteit van onderwijsinstellingen, of door de toename van online opleidingen zoals MOOC's (*Massive Open Online Courses*), waarbij het studiemateriaal wordt verspreid via het internet en de deelnemers zich bijgevolg niet hoeven te verplaatsen en dus ook niet aan een locatie gebonden zijn. Bovendien kan de vraag naar studentenkamers negatief beïnvloed worden, indien eventuele financiële overheidssteun aan studenten (bijvoorbeeld in de vorm van leningen, subsidies, (huur)toeslagen of studiebeurzen) zou worden teruggeschroefd, of indien onderwijsinstellingen zouden beslissen om de inschrijvingsgelden te verhogen. Een daling van de onderwijsinstellingen op internationale rankings kan tevens een negatief effect hebben op de vraag naar studentenkamers. Een negatieve evolutie in dit opzicht kan bijgevolg een wezenlijke ongunstige invloed hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en/of de vooruitzichten van de Vennootschap.

Beheersing:

- Spreiding in de portefeuille van het aanbod qua type studentenhuisvesting, zodat kamers in aanmerking kunnen komen voor diverse huurderssegmenten.
- Aanbieden van kwalitatieve accommodaties en daarmee gepaard gaande dienstverlening, waarnaar de vraag nog steeds groot is en verwacht wordt groot te blijven.
- Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille over diverse landen en steden, en keuze voor triple-A locaties van de panden in grote en gevestigde studentensteden.

1.2

VASTGOEDGEBONDEN RISICO'S

1.2.1 RISICO'S VERBONDEN AAN DE UITVOERING VAN WERKEN, ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

De Vennootschap kan genoodzaakt zijn om belangrijke renovatie- en investeringsprogramma's uit te voeren om het vastgoed op het gewenste onderhoudsniveau en in kwalitatief behoorlijke toestand te houden, of omdat van overheidswege eisen worden gesteld met betrekking tot de technische staat van vastgoed (bijvoorbeeld inzake wooncomfort of brandveiligheid). Naast grote onderhoudswerken is het mogelijk dat kleinere werken dienen te worden uitgevoerd ingevolge de ouderdom of slijtage van de gebouwen en de inboedel (aangezien de kamers in principe steeds gemeubeld ter beschikking worden gesteld) of ingevolge beschadiging van de gebouwen of de inboedel. Deze werken kunnen aanleiding geven tot substantiële kosten en tot een tijdelijke en/of gedeeltelijke onverhuurbaarheid van het betrokken vastgoed.

Beheersing:

- De Vennootschap ziet erop toe dat nieuwe gebouwen worden opgericht met inachtneming van de wettelijke en technische vereisten, en dat bij renovaties of acquisities van bestaande panden eveneens aan deze vereisten wordt tegemoet gekomen.

- Bepaalde herstellingen worden waar mogelijk ten laste gelegd van de huurder, zoals tevens voorzien in de algemene voorwaarden van de huurcontracten.
- Pro-actief beleid: periodiek worden de nodige herstellingen uitgevoerd om de panden in goede staat te houden.
- Constante screening van de panden door de operationele en technische teams.

1.2.2 BOUW- EN ONTWIKKELINGS- EN RECONVERSIERISICO'S

Naast het verwerven van bestaande vastgoedactiva kan de Vennootschap investeren in ontwikkelings- en reconversieprojecten teneinde haar vastgoedportefeuille uit te breiden. Ontwikkelings- en reconversieprojecten houden verschillende risico's in, onder andere het risico dat de nodige vergunningen om een gebouw op te richten, resp. te converteren, niet toegekend worden dan wel aangevochten worden, dat het project vertraging oploopt of niet kan worden uitgevoerd (met verminderde huurinkomsten, uitstel of verlies van verwachte huurinkomsten) of dat het budget wordt overschreden omwille van onvoorziene kosten. De reconversie van een gebouw neemt gemiddeld ca. twee jaar in beslag (inclusief vergunningsperiode).

Beheersing:

- Bij het uitvoeren van ontwikkelings- en reconversieprojecten ziet de Vennootschap strikt toe op de beheersing van het budget (bvb. door indien mogelijk het afsluiten van een aannemingscontract aan een vaste prijs).
- Bij de afname van te ontwikkelen projecten wordt het vastgoed bij voorkeur pas overgenomen, en de bijhorende prijs slechts betaald, wanneer het project reeds in vergevorderde of afgewerkte staat is.
- Werken met gerenommeerde en solvabele aannemers.
- Nabije opvolging door een projectbegeleider om erover te waken dat de bouwwerkzaamheden conform de gemaakte afspraken en conform de huidige regelgeving worden uitgevoerd.

1.2.3 RISICO'S VERBONDEN AAN VERGUNNINGEN EN ANDERE MACHTIGINGEN EN VEREISTEN WAARAAN HET VASTGOED DIENT TE VOLDOEN

De waarde van vastgoed wordt mee bepaald door de aanwezigheid van alle wettelijk benodigde (stedenbouwkundige en andere) vergunningen en machtigingen. Het verkrijgen van vergunningen is vaak tijdrovend en weinig transparant, wat een impact kan hebben op de huurinkomsten, de waarde van de desbetreffende panden, en de mogelijkheden voor de Vennootschap om haar operationele activiteiten in dergelijke panden uit te voeren. Bovendien kunnen reglementaire vereisten waaraan het vastgoed dient te voldoen (bvb. inzake wooncomfort of (brand)veiligheid) lokale verschillen vertonen en kan de interpretatie en/of toepassing ervan eveneens afhankelijk zijn van de betrokken overheden, wat een onzekere factor kan inhouden voor het beantwoorden aan dergelijke reglementaire vereisten. Het ontbreken van de vereiste vergunningen of de niet-naleving van vergunnings- of andere reglementaire voorwaarden kunnen er toe leiden dat de Vennootschap tijdelijk of permanent het betrokken vastgoed niet zou kunnen verhuren met het oog op de uitoefening van bepaalde activiteiten waardoor het vastgoed niet of slechts aan lagere huurprijzen zou kunnen worden verhuurd. In voorkomend geval kan het vastgoed van de Vennootschap het voorwerp uitmaken van regularisatieprocedures, die gepaard kunnen gaan met de uitvoering van aanpassingswerken en die bijkomende verbouwingskosten met zich kunnen meebrengen, en bovendien de verhuurbaarheid van een gebouw (en dus de daaruit voortvloeiende inkomsten) kunnen beperken. Een stedenbouwkundig misdrijf kan bovendien, zelfs na het bekomen van een regularisatievergunning of na het zich feitelijk in regel stellen door afbraak van de wederrechtelijke constructies, vatbaar blijven voor strafsancities, zolang het misdrijf niet is verjaard.

Beheersing:

- Ontwikkelingen waarbij de Vennootschap het vergunningsrisico draagt vormen de uitzondering, en indien zij dit risico wel draagt, wordt getracht om reeds in de voorbereidingsfase zoveel mogelijk comfort te bekomen omtrent de haalbaarheid van de vergunning (bvb. voorafgaandelijke aftoetsing met betrokken overheidsinstantie).
- Monitoring van bestaande, potentieel wijzigende of toekomstig nieuwe wet- en regelgeving en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs.
- Interactie en dialoog met de betrokken overheden.
- Verificatie van de vergunningstoestand bij de acquisitie van bestaande panden, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs.

1.2.4 RISICO'S VERBONDEN AAN DE MILIEUREGLEMENTERING

De milieurisico's waaraan de Vennootschap, als eigenaar van vastgoed, is blootgesteld, betreffen vooral risico's van historische bodemverontreiniging, de (vroegere) aanwezigheid van risicoinrichtingen en/of uitoefening van risicoactiviteiten, risico's verbonden aan de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen, risico's verbonden aan de aanwezigheid van wettelijk verboden producten zoals transformatoren die pcb's bevatten of koudegroepen die cfk's bevatten, stookolietanks, enz. In de mate waarin dergelijke milieurisico's aanwezig zijn, kan dit belangrijke financiële gevolgen hebben voor de Vennootschap (bijkomende onderzoeksplichten zoals een oriënterend en/of beschrijvend bodemonderzoek, werken voor bodemsanering, asbestverwijdering, werken aan of vervanging van installaties, enz.), en kan dit ook een impact hebben op de (on)verhuurbaarheid van een onroerend goed. Dergelijke gevolgen kunnen ook in de toekomst ontstaan, door wijzigingen ten opzichte van dergelijke sites van louter formele aard, zoals een wijziging van kadastrale percelen.

Complexe procedures kunnen bij overdracht van onroerende goederen tijdrovend zijn en tot onderzoeks- en/of andere kosten aanleiding geven. Ondanks de uitgevoerde studies is de Vennootschap als vastgoedeigenaar en verhuurder blootgesteld aan milieurisico's en kan zij bijgevolg eventuele aansprakelijkheidsrisico's in bestaande of te verwerven onroerende goederen niet volledig uitsluiten.

In Nederland geldt het uitgangspunt dat degene die de grond vervuild heeft, die vervuiling ook weer weg moet nemen ("de vervuiler betaalt"). Is de vervuiler niet meer aan te wijzen, dan is de eigenaar van de grond verantwoordelijk voor de sanering. Historische verontreinigingen (ontstaan vóór 1 januari 1987) behoeven alleen te worden gesaneerd als bepaalde drempels van gevaar, omvang of verspreiding worden overschreden. In andere gevallen kan sanering wachten tot er sprake is van bijvoorbeeld een verandering van functie van de grond en/of de realisering van een bouwplan. De grond moet dan functioneel geschikt gemaakt worden voor het beoogde gebruik. De Nederlandse overheid gaat ervan uit dat een eigenaar die een perceel koopt, onderzoek doet naar de bodemverontreiniging. De aankoop van een perceel gaat dus over het algemeen gepaard met de nodige (tijdrovende en kostbare) onderzoeks- en/of andere kosten.

Beheersing:

- Monitoring van bestaande, potentieel wijzigende of toekomstig nieuwe wet- en regelgeving en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs.
- Informatiegaring aangaande de bodem- en milieutoestand bij de acquisitie van bestaande panden.

1.2.5 RISICO'S IN VERBAND MET DE EVOLUTIE VAN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

De Vennootschap is blootgesteld aan schommelingen in de Reële Waarde van haar vastgoedportefeuille. Een daling van de Reële Waarde leidt tot een daling van het eigen vermogen van de Vennootschap wat een negatieve impact heeft op de schuldgraad. De Vennootschap is tevens blootgesteld aan het risico van waardevermindering van het vastgoed in haar portefeuille ingevolge slijtage als gevolg van gewone, bouwkundige en technische veroudering en/of schade veroorzaakt door huurders, toenemende leegstand, onbetaalde huurprijzen, een daling van de huurprijzen bij het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten of bij de verlenging van bestaande huurovereenkomsten, en ten gevolge van foutieve plannen en/of opmetingen waarop de waardering van het vastgoed bij acquisitie is gebaseerd. Bovendien bestaat het risico dat de gebouwen niet meer (zullen) voldoen aan de toenemende (wettelijke of commerciële) vereisten, onder meer op het gebied van duurzame ontwikkeling (energieprestatie, etc.).

Indien de Vennootschap overgaat tot een transactie, d.i. investeren of desinvesteren in vastgoed, loopt zij eveneens het risico dat ze bepaalde risico's niet identificeert op basis van haar due diligence of dat ze, zelfs mits een voorafgaande due diligence en een onafhankelijke vastgoedexpertise, vastgoed aankoopt aan een te hoge prijs ten opzichte van de onderliggende waarde, of vastgoed verkoopt aan een te lage prijs ten opzichte van de onderliggende waarde, bijvoorbeeld door te investeren of desinvesteren gedurende een ongunstig moment in een conjunctuurencyclus.

Beheersing:

- De vastgoedbeleggingen worden per kwartaal gewaardeerd door een onafhankelijke waarderingsdeskundige. Zo zijn wijzigingen in de marktsituatie snel zichtbaar en kunnen, indien nodig, de nodige maatregelen worden genomen.
- Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille over diverse landen en steden, en keuze voor triple-A locaties van de panden in grote en gevestigde studentensteden.
- Een duidelijk gedefinieerde en voorzichtig beheerde kapitaalstructuur. Het voornemen om de schuldgraad niet te laten stijgen boven 55% (behoudens tijdelijke uitzonderingen), beduidend onder het wettelijk maximum van 65%.

1.2.6 RISICO'S VERBONDEN AAN DE VASTGOEDWAARDERING

De waardering van het vastgoed door de waarderingsdeskundigen gebeurt op basis van standaardnormen. Desalniettemin gaat een zekere subjectiviteit gepaard met de inschatting van vastgoed door de waarderingsdeskundigen. Bijgevolg houdt elke waardering een bepaalde onzekerheid in. Het is mogelijk dat de vastgoedexpertiseverlagen gebaseerd zijn op hypothesen die naderhand verkeerd of niet-aangepast of actueel zouden blijken. In dergelijk geval, alsook wanneer een nieuwe waarderingsdeskundige zou worden aangesteld, bestaat het risico dat de vastgoedportefeuille van de Vennootschap op een andere basis wordt gewaardeerd, wat kan resulteren in significante afwijkingen van de waardering van de vastgoedportefeuille door de huidige waarderingsdeskundigen. Wanneer een nieuwe waarderingsdeskundige zou worden aangesteld bestaat tevens het risico dat deze de vastgoedportefeuille van de Vennootschap op een andere basis waardeert, wat kan resulteren in significante afwijkingen van de waardering van de vastgoedportefeuille door de huidige waarderingsdeskundigen.

Beheersing:

- Grondige analyse van de schattingsverslagen en de gebruikte parameters.

1.2.7 RISICO'S VERBONDEN AAN WINKELVASTGOED, HOSTELACTIVITEIT EN KANTOORVASTGOED

De Vennootschap bezit een beperkt aantal winkelpanden (c.q. handelsruimtes binnen de panden bestemd voor studentenhuisvesting) die dus niet bestemd zijn voor studentenhuisvesting. De Vennootschap bezit bovendien één pand bestemd voor hostelactiviteiten. Bovendien vloeit een deel van de huurinkomsten van de Vennootschap voort uit de verhuur van kantoorruimten (voor het merendeel) in afwachting van de beoogde reconversie van de betrokken kantoorpanden naar studentenhuisvesting. Dit type van vastgoed kan, naast andere risicofactoren, tevens blootgesteld zijn aan specifieke risico's eigen aan de aard van dit winkelvastgoed (zoals een ongelijkmatige evolutie van het consumentenvertrouwen en/of de werkloosheid per regio of gemeente, een negatieve evolutie van de consumentenbestedingen, vertrek van huurders op de tussentijdse vervalddag, heraanleg van wegen, concurrentie van e-commerce) resp. deze hostelactiviteiten (o.m. een verhoogd risico op leegstand gelet op de korte-termijn verblijven die eigen zijn aan dit type activiteit, concurrentie met andere spelers zoals de hotelsector, intensievere operationele opvolging, specifieke regelgeving) resp. het kantoorvastgoed.

Beheersing:

- Het relatieve belang van dit type vastgoed blijft gering in de portefeuille, en maakt waar mogelijk ook het voorwerp uit van desinvesteringen van niet-strategisch vastgoed (cf. bijvoorbeeld de verkoop van het retail pand te Hasselt in december 2016 en de verkoop van het retail pand te Leuven in november 2017).
- De verhuur van kantoorpanden is een tijdelijke activiteit, in afwachting van de nodige vergunningen om het vastgoed te reconverteren naar studentenvastgoed. Het aantal huurders is relatief beperkt en wordt van nabij opgevolgd.
- Spreiding van huurdersbestand binnen dit segment, bij voorkeur met gerenommeerde en solvabele huurders.
- Goede locatie van het vastgoed binnen dit segment.
- Actieve opvolging van dit huurdersbestand en opvolging van huurdersincasso; bekomen van huurwaarborgen.

1.2.8 RISICO'S VERBONDEN AAN ONTEIGENING

Overeenkomstig de toepasselijke Belgische wetgeving kan vastgoed om reden van openbaar nut door de bevoegde overheid worden onteigend tegen een waarde die niet noodzakelijk de Reële Waarde van het vastgoed dekt. Ook in Nederland is onteigening mogelijk, onder meer ter verwezenlijking van een bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat de eigenaar bij onteigening volledig schadeloos wordt gesteld en dus niet in een ongunstigere positie komt te verkeren dan wanneer hij niet onteigend zou worden. Xior is niet op de hoogte van een eventuele geplande onteigeningsprocedure.

Beheersing:

- Waar nodig evaluatie van bestemmingsplannen, bijgestaan door externe, gespecialiseerde adviseurs en, in voorkomend geval, zou een dialoog worden opgestart met de betrokken overheidsdienst om constructieve oplossingen uit te werken in het belang van alle stakeholders.

1.2.9 RISICO'S VERBONDEN AAN MEDE-EIGENDOM

Voor de gebouwen waarvan de Vennootschap mede-eigenaar is, kunnen specifieke risico's verbonden zijn aan de op de betreffende mede-eigendom toepasselijke regels. Per 31 december 2017 heeft de Vennootschap een tiental panden die deel uitmaken van een mede-eigendom (wat een totaal van ca. 14% van de fair value vertegenwoordigt). De risico's van onwil van één of meerdere mede-eigenaren kunnen een ongunstige invloed hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de

financiële toestand en/of de vooruitzichten van de Vennootschap.

Beheersing:

- Proactieve aanpak en continue dialoog met de mede-eigenaars om constructieve oplossingen uit te werken in het belang van alle mede-eigenaars.

1.3 OPERATIONELE RISICO'S

1.3.1 RISICO'S IN VERBAND MET HUUROVEREENKOMSTEN, LEEGSTAND EN HUURDERVING

Ingevolge de activiteiten uitgeoefend door de Vennootschap is zij blootgesteld aan het risico van huurderiving verbonden aan het vertrek van huurders vóór of bij het verstrijken van lopende huurovereenkomsten, met een bijkomend risico op niet (weder-)verhuring. In het algemeen is het kortlopend karakter van de huurovereenkomsten die worden afgesloten met studenten, eigen aan de sector van de studentenhuisvesting. Bij vertrek van huurders is het niet uitgesloten dat nieuwe huurovereenkomsten lagere huurinkomsten opbrengen dan de lopende huurovereenkomsten, terwijl de met de verhuur verbonden kosten niet noodzakelijk evenredig met de lagere huurinkomsten kunnen worden verminderd. Naar Belgisch recht bestaat bovendien het risico dat bij langdurige leegstand van gebouwen een leegstandsheffing wordt geheven door de betrokken gemeentes. Naar Nederlands recht is het zo dat campuscontracten (dit zijn contracten verbonden aan de kwalificatie als student) dienen te worden beëindigd indien de studies worden beëindigd (waarbij de student de kamer binnen een termijn van zes maanden dient te verlaten), en bovendien kunnen contracten worden opgezegd met een opzegtermijn (in hoofde van de huurder) van één maand. In Nederland hanteert de overheid bovendien het Woning Waardering Stelsel (WWS) om de "sociale" huurmarkt te reguleren (in tegenstelling tot de geliberaliseerde huurmarkt, waar geen beperkingen gelden inzake de hoogte van de huurprijzen). Dit resulteert in het zogenaamde "puntensysteem". Een woning wordt gewaardeerd op basis van een reeks kenmerken die met punten worden gewaardeerd en het totaal aantal punten bepaalt uiteindelijk de huurwaarde, zijnde de maximale huurprijs voor de woning. Indien dit puntensysteem wordt miskend (door een huurprijs die hoger ligt dan de huur die voortkomt uit de puntenberekening, dan wel omwille van een fout in die puntenberekening) door de verhuurder, bestaat het risico dat een huurder bij de huurcommissie verhaal zoekt om een prijsverlaging te bekomen en het eventueel teveel betaalde retroactief terugvordert.

Beheersing:

- Spreiding in de portefeuille van het aanbod qua type studentenhuisvesting, zodat kamers in aanmerking kunnen komen voor diverse huurderssegmenten.
- Aanbieden van kwalitatieve accommodaties en daarmee gepaard gaande dienstverlening, waarnaar de vraag nog steeds groot is en verwacht wordt groot te blijven.
- Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille over diverse landen en steden, en keuze voor triple-A locaties van de panden in grote en gevestigde studentensteden.
- Samenwerking en onderhouden van goede relaties met hogescholen en universiteiten.
- Zorgvuldig toepassen van het puntensysteem en regelmatige controle of units/objecten voldoen aan de terzake geldende regels.

- Opvolging van de meest actuele wijzigingen in regelgeving op het vlak van het puntensysteem.

1.3.2 RISICO'S IN VERBAND MET DE HUROPBRENGSTEN

Het risico dat de huuropbrengsten niet op peil kunnen worden gehouden, wordt voornamelijk beïnvloed door de mate van leegstand. Daarnaast kan het op peil houden van de huuropbrengsten worden beïnvloed door de aard en ligging van het vastgoed, de mate waarin het vastgoed zal moeten concurreren met nabijgelegen gebouwen, de beoogde doelgroep en gebruikers van het vastgoed, de kwaliteit van het vastgoed, de kwaliteit van de huurder, het huurvriendelijk karakter en de duur en het marktconforme karakter van de huurovereenkomst. In het bijzonder bestaat hierbij het risico dat de Vennootschap geconfronteerd zou worden met een overaanbod op de huisvestingsmarkt voor studenten waarop zij actief is. Ook onderwijsinstellingen trachten het aanbod aan en de huurprijs van studentenkamers te beïnvloeden.

In Nederland bestaat een nationaal opgelegd puntensysteem (“woningwaarderingssstelsel” of “WWS”), op basis van een aantal factoren, zoals oppervlakte, kwaliteit, locatie, energieprestaties, etc. Een wijziging in dit puntensysteem, of een inaccurate invulling van de onderliggende componenten, kan een negatieve impact hebben op de geïnde en/of te ontvangen huuropbrengsten van de Vennootschap.

Beheersing:

- Regionale spreiding van de investeringen.
- Beoordeling van het marktpotentieel alvorens een nieuw pand aan te kopen.
- Benchmarking van de gevraagde huurprijzen met marktprijzen om het marktconforme karakter te evalueren.
- Afsluiten van lange termijn verhuurcontracten met hogescholen of universiteiten voor een deel van de kamers in portefeuille. Op heden zijn dit contracten van minimum 3 jaar.
- Opname van beschermingsclausules (betaling waarborg, opzegperiode, garantiestelling) in de huurcontracten.

1.3.3 RISICO'S VAN HET IN GEBREKE BLIJVEN VAN DE HUURDERS

De Vennootschap kan niet uitsluiten dat haar huurders in gebreke blijven bij het voldoen van hun financiële verplichtingen ten aanzien van de Vennootschap. Dit risico is, in het segment van studentenhuisvestingen waarin de Vennootschap actief is, hoger indien rechtstreeks wordt verhuurd aan studenten en lager indien indirect wordt verhuurd aan studenten via een huisvestingorganisatie verbonden aan een universiteit of een hogeschool. Het risico bestaat dat, indien de betrokken huurders in gebreke blijven hun verplichtingen na te komen ten aanzien van de Vennootschap, de waarborg niet volstaat en de Vennootschap geen verhaal kan uitoefenen op de huurder en bijgevolg het risico draagt niets of niet voldoende te kunnen recupereren van de huurder die in gebreke is gebleven.

Beheersing:

- Huurwaarborg die in de regel overeenstemt met twee maanden huur.
- Voorafbetaling van de huurgelden.
- Afsluiten van lange termijn verhuurcontracten met hogescholen of universiteiten voor een deel van de kamers in portefeuille.
- Naar Belgisch recht geniet de Vennootschap als verhuurder van een wettelijk voorrecht op de inboedel van het verhuurde gebouw.

1.3.4 RISICO'S VERBONDEN AAN SCHADEGEVALLEN EN DE DEKKING VAN DE VERZEKERINGEN

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico van ernstige schadegevallen die zich in de gebouwen van haar vastgoedportefeuille kunnen voordoen. Niettegenstaande de vastgoedportefeuille van de Vennootschap gedekt is door diverse verzekeringen, is het niet uit te sluiten dat de voorwaarden voor het invoeren van de verzekeringsdekking niet voldaan zullen zijn of dat er kosten voortvloeien uit niet verzekerde schade of schade die het plafond van de verzekeringspolis overschrijdt. Mocht er zich een groot aantal schadegevallen in de gebouwen van de Vennootschap voordoen, zou dit tevens aanzienlijke financiële gevolgen voor de Vennootschap kunnen hebben door de stijging van de verzekeringspremies. Bovendien zou dit ertoe kunnen leiden dat de Vennootschap bepaalde risico's niet of niet meer kan verzekeren omdat geen verzekeraar de risico's zou willen dekken, dan wel omdat de premies onredelijk hoog worden.

Beheersing:

- Bij het afsluiten van verzekeringscontracten zal de Vennootschap altijd werken met gereputeerde verzekeringskantoren waarbij in de selectie de kwaliteit van de dienstverlener en de expertise op het vlak van schadebehandeling mee in rekening wordt genomen.
- Bij de overname van bestaande panden wordt bij voorkeur voorzien in een uitlooperperiode van de lopende verzekering op het vastgoed.

1.3.5 RISICO'S IN VERBAND MET OVERLAST VEROORZAAKT DOOR HUURDERS

Aangezien de activiteit van de Vennootschap bestaat in de rechtstreekse of onrechtstreekse terbeschikkingstelling van haar vastgoed aan voornamelijk studenten, bestaat een verhoogd risico dat de Vennootschap ingevolge overlast of burenhinder wordt geconfronteerd met klachten of dat (administratieve) maatregelen worden opgelegd met betrekking tot de gebouwen in haar vastgoedportefeuille. Bovendien zou een huurder bepaalde activiteiten kunnen uitvoeren in de betrokken woning die niet zijn toegestaan volgens de geldende wetgeving en/of het huurcontract, zonder dat Xior hier van op de hoogte wordt gebracht. Dergelijke activiteiten zouden aanleiding kunnen geven tot handhavend optreden van overheidswege, met mogelijks, in vergaande omstandigheden, de (tijdelijke) sluiting van een gebouw tot gevolg.

Beheersing:

- Permanente (in geval van grotere complexen) en regelmatige (in geval van kleinere complexen) aanwezigheid van student coaches.
- Opvolging van afvalophaling.
- Proactieve instructies en responsabilisering om alle vormen van overlast voor zowel medebewoners als buurtbewoners te respecteren, m.i.v. van clausules in dit verband in de algemene voorwaarden van het huurcontract.
- Aanmoediging van sociale controle, in voorkomend geval door aanwezigheid van "gang- en/of gebouwverantwoordelijken".
- Gepaste reacties op eventuele gevallen van overlast door bijsturing van het beheer van het gebouw en/of individuele maatregelen ten aanzien van de betrokken huurder met in vergaande gevallen beëindiging van de huurdersrelatie.

1.3.6 RISICO'S VERBONDEN AAN HISTORISCHE VERKOPEN

De Vennootschap (c.q. entiteiten die zij heeft opgeslorpt) heeft (hebben) in het verleden verschillende malen onroerende goederen verkocht. Als verkoper is (zijn) zij ook burgerrechtelijk gehouden tot de gemene vrijwaringsplichten van de verkoper. Het risico bestaat dat de Vennootschap (in voorkomend geval als rechtsopvolger) zou worden aangesproken om aan vrijwaringsverplichtingen uit hoofde van dergelijke historische verkopen te voldoen.

Zo hebben bepaalde vennootschappen die door de Vennootschap werden opgeslorpt, in het verleden opgetreden als professionele verkoper zoals bedoeld onder de Wet Breyne. Aangezien deze wet professionele verkopers onder het toepassingsgebied van de tienjarige aansprakelijkheid voor zware zichtbare en verborgen gebreken die de stabiliteit van het gebouw in het gedrang brengen, brengt (althans voor zover het de verkoop van onroerende goederen in onafgewerkte staat betreft), bestaat het risico dat de Vennootschap (als rechtsopvolger) aansprakelijk zou kunnen worden gesteld voor dergelijke gebreken, voor zover de Wet Breyne toepassing vindt bij de desbetreffende verkopen.

Beheersing:

- In geval van externe acquisities waarbij de Vennootschap optreedt als rechtsopvolger, wordt toegezien op de nodige vrijwaringsclausules.
- Het betreft veeleer een historisch gegeven, waardoor de toekomstige impact uitdovend is.

1.3.7 RISICO'S VERBONDEN AAN FUSIE-, SPLITSINGS- OF OVERNAMEVERRICHTINGEN

De Vennootschap is en kan in de toekomst partij zijn bij fusie-, splitsings- of andere overnameverrichtingen. Hoewel de Vennootschap bij dit soort transacties voorzorgen neemt, onder meer door de uitvoering van due diligence onderzoeken op de ingebrachte goederen en door garanties te bedingen in overnameovereenkomsten, is het niet uitgesloten dat bij deze transacties latente passiva op de Vennootschap worden overgedragen. Dit kan onder meer het gevolg zijn van de niet-naleving van bepaalde verplichtingen door de overdragers of dat een aantal documenten niet kon worden voorgelegd door de overdragers (zoals processen-verbaal van voorlopige of definitieve oplevering, verzekeringsdocumenten, elektriciteitsverslagen, post-interventiedossiers, verslagen van controle brandveiligheid, enz.). Bovendien zijn de bedongen garanties van nature uit beperkt in de tijd en bedingen verkopers gebruikelijk beperkingen op hun maximale aansprakelijkheid onder de garanties. Ten slotte blijft de Vennootschap daarbij geconfronteerd met het risico van de insolventie van haar tegenpartij.

Beheersing:

- Economische, strategische en vastgoedanalyse voorafgaand aan elke acquisitie.
- Uitvoering van een due diligence op juridisch, fiscaal, financieel en technisch vlak door de Vennootschap en/of door externe gereputeerde partijen.
- De nodige marktconforme verklaringen en waarborgen, en bijzondere schadeloosstellingen trachten te bekomen, rekening houdend met de eigenheden van de transactie.
- Schatting van de te verwerven vastgoedobjecten door een onafhankelijke waarderingsdeskundige vóór de acquisitie.

1.3.8 RISICO'S VERBONDEN AAN DIVERSIFICATIE EN DE CONCENTRATIE VAN VASTGOED

Om bepaalde risico's te beperken en aan risicospreiding te doen, dient de Vennootschap overeenkomstig de GVV-Wetgeving een diversificatie van haar activa te respecteren, in termen van vastgoedbelegging, per geografische streek en per categorie van gebruiker of huurder. Artikel 30 van de GVV-Wet voorziet dat geen enkele door de Openbare GVV uitgevoerde verrichting tot gevolg mag hebben dat (1°) meer dan 20% van haar geconsolideerde activa in vastgoed of in activa aangehouden in het kader van de uitoefening van de activiteiten bedoeld in artikel 4 wordt belegd dat één enkel activageheel vormt; of (2°) dit percentage verder toeneemt, indien het al meer bedraagt dan 20%, ongeacht wat in dit laatste geval de oorzaak is van de oorspronkelijke overschrijding van dit percentage. Deze beperking is van toepassing op het ogenblik van de betrokken verrichting. Indien de Vennootschap de 20% diversificatiereguleer zou overschrijden, mag de Vennootschap geen investeringen, desinvesteringen of andere handelingen verrichten die tot gevolg zouden hebben dat dit percentage verder zou stijgen. Het beperkt met andere woorden de mogelijkheden van de Vennootschap in het kader van bijkomende investeringen of desinvesteringen.

Beheersing:

- Berekening van de "20%-activageheelgrens" om te vermijden dat de Vennootschap in overtreding zou zijn met artikel 30 van de GVV-Wet.
- Geografische spreiding over diverse landen en steden.
- Spreiding i.f.v. marktpotentieel o.b.v. economische marktanalyses.
- Optimale mix nastreven van type units.
- Spreiding van huurders.

1.3.9 RISICO'S VERBONDEN AAN HET UITVOEREND MANAGEMENT, PERSONEEL EN EXTERNE DIENSTVERLENERS

Het vertrek van één of meerdere leden van het uitvoerend management of de stopzetting van hun mandaat zou de Vennootschap kunnen blootstellen aan het risico dat de organisatie wordt verstoord. Bovendien is de Vennootschap, rekening houdend met haar relatief kleine team van medewerkers, in geval van een vertrek van bepaalde medewerkers met een sleutelfunctie, aan een risico van desorganisatie blootgesteld. De Vennootschap werkt bovendien samen met externe dienstverleners, waarbij de Vennootschap logischerwijze ook afhankelijk is van de goede uitvoering van de betrokken diensten.

Beheersing:

- Creëren van een aangename en motiverende werkomgeving binnen de Vennootschap.
- Marktconforme verloning van het management en de medewerkers.

1.3.10 RISICO'S IN VERBAND MET RECHTSZAKEN

De Vennootschap kan partij zijn bij rechtsvorderingen, zowel als eiser of verweerder. Een rechterlijke uitspraak in het nadeel van de Vennootschap kan een wezenlijke impact hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en/of de vooruitzichten van de Vennootschap. Bovendien loopt de Vennootschap het risico dat bepaalde huurders de beëindiging van hun huurovereenkomst vorderen, een verlaging van de huurprijs eisen of enige andere vordering instellen tegen de Vennootschap. Dergelijke procedures kunnen lang en kostelijk zijn.

Beheersing:

- Streven naar goede en evenwichtige commerciële en juridische afspraken met alle betrokken wederpartijen van de Vennootschap.
- Een oplossing in der minne wordt, waar mogelijk, steeds nagestreefd, eerder dan een kostelijke en langdurige juridische procedure.
- Waar nodig afhandeling en opvolging van juridische en/of incassoprocedures op een zo (kosten)efficiënt mogelijke wijze.

1.3.11 RISICO'S VERBONDEN AAN DE (ONMOGELIJKHEID TOT) DIVIDENDUITKERING

Er kan geen zekerheid worden verstrekt dat de Vennootschap in de toekomst dividendbetalingen zal kunnen verrichten. Het is mogelijk dat, hoewel het vastgoed van de Vennootschap de verwachte huuropbrengsten en operationele winst zou genereren, het technisch onmogelijk wordt voor de Vennootschap om een dividend uit te betalen aan haar aandeelhouders in overeenstemming met artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen en de GVV-Wetgeving. Gegeven het feit dat de Vennootschap bij opstart over beperkte of geen reserves beschikt, kan een daling in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen of een daling in de reële waarde van indekkingsinstrumenten ertoe leiden dat de Vennootschap geen dividend kan uitkeren ondanks het positieve operationele resultaat.

Beheersing:

- Vergelijking en analyse van gerealiseerde ten opzichte van de gebudgetteerde resultaten op recurrente basis en bijsturen waar nodig.
- Periodieke monitoring van de uitkeringscapaciteit.

1.4 FINANCIËLE RISICO'S

1.4.1 RISICO'S VERBONDEN AAN DE STIJGENDE RENTEVOETEN EN SCHOMMELINGEN VAN DE REËLE WAARDE VAN DE AFDEKKINGSINSTRUMENTEN

Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen is het rendement van de Vennootschap afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Een stijging in de rente zal het financieren met vreemd vermogen duurder maken voor de Vennootschap.

Voor de afdekking van het renterisico op lange termijn kan de Vennootschap voor leningen die aangegaan worden aan een vlottende rentevoet, gebruik maken van "interest rate swaps". Indien bijvoorbeeld de Euribor rentevoet daalt, zal de marktwaarde van deze instrumenten een negatieve variatie ondergaan. Daarenboven zal het niet zeker zijn dat de Vennootschap in de toekomst de indekkingsinstrumenten vindt die ze wenst af te sluiten, noch dat de voorwaarden verbonden aan de indekkingsinstrumenten aanvaardbaar zullen zijn.

Beheersing:

- De Vennootschap streeft naar een indekking van haar kredieten ten belope van 80 à 85%, met een indekking die bij voorkeur zo lang mogelijk wordt vastgelegd (steeds in afweging ten opzichte van de kost ervan).
- Afsluiten van financieringscontracten met verschillende looptijden om de renteherzieningen te spreiden.
- Opvolgen van de rente-evoluties in de markt.

1.4.2 TEGENPARTIJRISICO

De Vennootschap kan geconfronteerd worden met de insolventie van een financiële tegenpartij. Dit zou aanleiding kunnen geven tot de opzegging van bestaande kredietlijnen, zowel voor kredieten als voor afdekkingen (hedging), en bijgevolg tot een inkrimping van de financiële middelen van de Vennootschap. In overeenstemming met de marktpraktijken voorzien kredietovereenkomsten doorgaans marktverstoring Clausules en Clausules in verband met een belangrijke verandering van de omstandigheden (zgn. "MAC" Clausules of material adverse change Clausules) die, in sommige omstandigheden, bijkomende kosten voor de Vennootschap kunnen genereren en in extremere gevallen, kunnen leiden tot een beëindiging van de kredietovereenkomsten en/of de gehele of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling van de kredietlijnen.

Beheersing:

- De Vennootschap doet beroep op verschillende referentiebancn op de markt voor het aangaan van kredieten en indekkingen om zo het tegenpartijrisico te spreiden.
- Op regelmatige tijdstippen worden de relaties met de bancn geëvalueerd.
- Strakke thesauriepositie waarbij het overschot aan cash aangewend wordt ter reductie van financiële schulden, voor zover dit overschot niet wordt gebruikt voor nieuwe investeringen.

1.4.3 RISICO'S MET BETREKKING TOT FINANCIERING – Overschrijding SCHULDRATIO

De Vennootschap is in haar ontlencapaciteit beperkt door de wettelijke maximale schuldgraad van 65% die wordt toegestaan door de GVV-Wetgeving. Tevens zijn er drempels voorzien in de financieringscontracten die zijn afgesloten met financiële instellingen. De maximale schuldgraad die opgelegd wordt door de financiële instellingen bedraagt 60%. In het algemeen is het mogelijk dat de Vennootschap niet meer in staat zou zijn om de voor haar groeistrategie noodzakelijke externe financiering te krijgen aan gunstige voorwaarden, of dat de marktvoorwaarden van dien aard zijn dat de voor de activiteiten van de Vennootschap noodzakelijke externe financiering niet meer kan worden gevonden. De Vennootschap loopt het risico dat financieringsovereenkomsten zouden worden beëindigd, heronderhandeld, opgezegd of een verplichting bevatten om vervroegd terug te betalen, indien bepaalde verbintenissen zoals de naleving van financiële ratio's niet zouden worden nagekomen.

Beheersing:

- Spreiden van financieringsbronnen over zowel eigen als vreemd vermogen.
- Monitoring van de naleving van de convenants en verplichtingen opgenomen in de financieringsovereenkomsten.

- Constante opvolging en simulatie van de impact van investeringen op de schuldgraad.
- Spreiding van de looptijden van financieringscontracten.
- Opstellen van een financieel plan, cf. artikel 24 van het GVV-KB.
- Toegang tot de kapitaalmarkt veilig stellen door transparante informatieverstopping, regelmatige contacten met financiers en (potentiële) beleggers en de liquiditeit van het aandeel verhogen

1.4.4 RISICO'S MET BETREKKING TOT FINANCIERING – LIQUIDITEIT

De Vennootschap is tevens blootgesteld aan een liquiditeitsrisico in het geval haar financieringsovereenkomsten, bestaande kredietlijnen inbegrepen, niet of niet tijdig zouden worden vernieuwd of zouden worden opgezegd.

Beheersing:

- Conservatieve en voorzichtige financieringsstrategie met een evenwichtige spreiding van de vervaldata van de schulden, diversificatie van de financieringsbronnen en uitgebreide groep van stabiele bankpartners.
- Aanhouden van voldoende beschikbare kredietlijnen ter financiering van operationele kosten en geplande investeringen.
- Constante dialoog met investeerders en bankpartners voor de uitbouw van solide lange termijnrelaties.

1.4.5 RISICO'S VAN BUDGETTERING EN FINANCIËLE PLANNING

De jaarlijkse budgetten en de financiële vooruitzichten kunnen aan inschatting-, berekenings-, programmerings- en/of manipulatiefouten blootgesteld zijn. Bovendien kunnen eerdere financiële vooruitzichten niet meer relevant zijn en/of berusten op assumpties die mogelijk aan de controle van de Vennootschap ontsnappen.

Beheersing:

- Vergelijking en analyse van gerealiseerde ten opzichte van de gebudgetteerde resultaten ook recurrente basis en bijsturen waar nodig.
- Periodieke evaluatie van de assumpties gebruikt voor het opstellen van het jaarlijks budget.
- Update van het budget op kwartaalbasis.

1.4.6 RISICO'S VERBONDEN AAN INFLATIE EN DE ONTKOPPELING VAN DE GEÏNDEXEERDE HUURPRIJZEN EN HUURPRIJZEN OP DE MARKT

Inflatie kan aanleiding geven tot een toename van de financieringskost (ingevolge de stijging van de rentevoeten) en/of een toename van de kapitalisatievoeten en kan bijgevolg een daling van de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille en een lager eigen vermogen van de Vennootschap tot gevolg hebben. De indexering van de huurprijs verhindert echter niet noodzakelijk dat de huurprijs die wordt betaald in het kader van de huurovereenkomst minder snel stijgt dan de huurprijs die op de markt zou kunnen worden verkregen met nieuwe huurders.

Beheersing:

- Voorzien in indexeringsclausules in huurovereenkomsten afgesloten voor langer dan een jaar (dit zijn de huurovereenkomsten die worden afgesloten voor de winkelvastgoedpanden resp. kantoorpanden), zodat deze jaarlijkse huurprijzen samen met de inflatie evolueren.

1.5

REGLEMENTAIRE EN ANDERE RISICO'S

1.5.1 RISICO'S VERBONDEN AAN HET STATUUT VAN OPENBARE GVV

Als Openbare GVV is de Vennootschap onderworpen aan de GVV-Wetgeving, die beperkingen inhoudt ten aanzien van o.m. de activiteiten, de schuldgraad, de resultaatverwerking, belangenconflicten en corporate governance. Het (blijvend) beantwoorden aan deze specifieke vereisten is onder meer afhankelijk van het vermogen van de Vennootschap om op succesvolle wijze haar activa en schuldsituatie te beheren, en van de naleving van strikte interne controleprocedures. De Vennootschap zou mogelijk niet in staat kunnen zijn om aan deze vereisten te beantwoorden in geval van een significante wijziging in haar financiële situatie of anderszins. Indien de Vennootschap haar vergunning als GVV zou verliezen, zou ze niet langer van het afwijkend fiscaal stelsel voor GVV's genieten. Bovendien wordt het verlies van de vergunning voor het GVV-statuut in de regel in de kredietovereenkomsten van de Vennootschap aangemerkt als een gebeurtenis waardoor de kredieten die de Vennootschap heeft afgesloten vervroegd opeisbaar kunnen worden gesteld.

Beheersing:

- Voortdurende aandacht van de Raad van Bestuur en het management voor de regelgeving van de GVV en het behoud van de status van openbare GVV.
- Opvolging van wetgevende evoluties, in voorkomend geval bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs.
- Vertegenwoordiging van de GVV in de BE-REIT Association waarbij op regelmatige tijdstippen de wijzigingen in het wetgevend en fiscaal kader worden besproken met de andere GVV's.

1.5.2 RISICO'S VERBONDEN AAN DE REGELGEVING EN FISCALITEIT

De Vennootschap is onderworpen aan de regelgeving die van toepassing is op een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, waaronder de bepalingen van de GVV-Wet, het GVV-KB en het Wetboek van vennootschappen. De sector van de studentenhuysvesting wordt bovendien gekenmerkt door een gefragmenteerd regelgevend kader, dat zowel nationale (bvb. België ten opzichte van Nederland), regionale (afhankelijk van gewest tot gewest), als lokale (afhankelijk van gemeente tot gemeente) verschillen kent. Deze wetgeving is bovendien ook op lokaal niveau niet steeds op coherente en gestructureerde wijze beschikbaar, wat de analyse van de toepasselijke bepalingen bemoeilijkt.

Er kunnen ook veranderingen in andere (Europese, federale, regionale of lokale) reglementeringen worden doorgevoerd of nieuwe verplichtingen kunnen ontstaan, onder meer op het gebied van fiscaliteit, boekhouding (IFRS), milieu, stedenbouw, huurrecht en nieuwe bepalingen verbonden aan de verhuur van vastgoed en de verlenging van vergunningen waaraan de Vennootschap of de gebruikers van het vastgoed van de Vennootschap moeten voldoen. De regionalisering van de huurwetgeving in België in het kader van de zesde staatshervorming heeft er eveneens toe geleid dat er drie regionale huurwetgevingen (alsmede lokale regelgeving op niveau van de gemeentes) op (studenten)huysvesting van toepassing (zullen) zijn in plaats van een enkele wetgeving op Federaal niveau. Dit is een proces waarvoor in de drie gewesten reeds initiatieven hangende zijn resp. werden afgerond (onder meer inzake de (maximale) looptijd van huurcontracten, waarborgregelingen en (tussentijdse / vroegtijdige) opzeggemogelijkheden Tevens kan een gewijzigde toepassing en/of interpretatie van dergelijke regelgeving door de administratie (waaronder de fiscale administratie) of de hoven en

rechtbanken, het rendement en de Reële Waarde van het vastgoed van de Vennootschap aanzienlijk negatief beïnvloeden. De exit taks, verschuldigd door vennootschappen waarvan het vermogen door een GVV wordt overgenomen bij (o.m.) fusie, wordt berekend rekening houdend met Circulaire Ci.RH.423/567.729 van de Belgische belastingadministratie van 23 december 2004, waarvan de interpretatie of praktische toepassing steeds zou kunnen wijzigen. De "fiscale werkelijke waarde" zoals bedoeld in deze circulaire wordt berekend met aftrek van registratierechten of BTW (die van toepassing zou zijn in geval van een verkoop van de activa) en kan verschillen van (inclusief lager zijn dan) de reële waarde van het vastgoed zoals opgenomen in de balans van de Vennootschap conform IAS 40.

Het resultaat uit de activiteiten van de Vennootschap in andere landen dan België wordt niet onderworpen aan een fiscaal transparant regime. Het risico bestaat dat het resultaat (in het bijzonder de winstberekening en kostenallocatie), c.q. de belastbare basis (met inbegrip van voorzieningen voor (uitgestelde) belastingen) in deze landen op een andere wijze dient te worden berekend dan op heden het geval is of dat de interpretatie of praktische toepassing van de onderliggende regels zou wijzigen. Voorts is het mogelijk dat het toepasselijk belastingregime, inclusief de toepasbare tarieven, wijzigen. Het voorgaande kan een wezenlijke ongunstige invloed hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en/of de vooruitzichten van de Vennootschap.

Beheersing:

- Voortdurende aandacht van de Raad van Bestuur en het management voor de regelgeving van de GVV en het behoud van de status van openbare GVV.
- Opvolging van wetgevende evoluties en de naleving ervan, in voorkomend geval bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs.
- Vertegenwoordiging van de GVV in de BE-REIT Association waarbij op regelmatige tijdstippen de wijzigingen in het wetgevend en fiscaal kader worden besproken met de andere GVV's.
- Opvolging van wetgevende evoluties inzake "vastgoed" worden bovendien op sectorniveau opgevolgd via de BVS, waar de vennootschap eveneens lid van is. In die context wordt tevens getracht om op constructieve wijze in dialoog te treden met overheidsinstanties die het beleid terzake vormgeven.



Frankrijklei
ANTWERP



Frederik Lintsstraat
LEUVEN



02

Woord van de voorzitter

In 2017 konden we terugkijken op de succesvolle afsluiting van het eerste beursjaar van Xior als eerste en enige beursgenoteerde studentenhuisvester in continentaal Europa. Een geslaagd toelatingsexamen, dat het begin inluidde van het verdere groeiverhaal van Xior dat ook in 2017 met overtuiging werd voortgezet. Xior wist zich te ontpoppen van "*new kid on the block*" tot volwaardige speler binnen het GVV-landschap, een prestatie die enkel mogelijk is dankzij de niet-aflattende inspanningen van alle medewerkers, het management, en de partners van Xior.

De groeiambities van Xior resulteerden in 2017 opnieuw in een substantiële uitbreiding van de portefeuille, in een markt waar een toenemende professionalisering en consolidatie met een nood aan bijkomende kwalitatieve studenthuisvesting nog steeds de maat slaat. Bij afsluiting van het vorige boekjaar konden we vooruitkijken naar een portefeuille van meer dan 3.000 studentenkamers. Eén jaar later heeft die portefeuille, m.i.v. de gecommiteerde pipeline, de kaap van 5.000 units ruim overschreden, en wordt ook de horde van een portefeuillevaarde van meer dan 500 miljoen euro genomen. Deze groei werd gerealiseerd door een combinatie van de overname van bestaande panden, de succesvolle afwikkeling van diverse nieuwbouwprojecten en daarnaast heeft Xior ook een substantiële pijplijn in de steigers gezet voor eigen ontwikkelingen in diverse universiteitssteden in België en Nederland, die in de loop van 2019 volop zullen kunnen bijdragen tot het rendement, de EPRA winst, het dividend en de beoogde verdere groei van de portefeuille.

In het kader van de strategie om acquisities te financieren met een evenwichtige groei van zowel het eigen als vreemd vermogen en een combinatie van verschillende financieringsbronnen, werd in 2017 een succesvolle kapitaalverhoging van 84 miljoen euro gerealiseerd ter financiering van de pipeline. De opgehaalde middelen werden meteen volledig geïnvesteerd, en dit mét behoud van het vooropgestelde dividend.

Met een bruto dividend van 1,20 euro per aandeel werd de vooropgestelde dividenddoelstelling opnieuw gehaald. Voor 2018 wordt minstens een stabiel dividend vooropgesteld van 1,20 euro per aandeel. Xior verwacht daarmee haar resultaten minstens te kunnen bestendigen t.o.v. het vorige jaar, terwijl het aantal aandelen toenam met 54% als gevolg van de succesvolle kapitaalverhoging van juni 2017.

Het Xior-aandeel heeft in 2017 eveneens een sterk parcours afgelegd, waarbij de "market cap" door de grens van 300 miljoen euro stootte. Het aandeel werd daarbij bekroond met een opname in de EPRA Index, waarmee Xior de eerste *fully dedicated student housing REIT* is in continentaal Europa die wordt opgenomen in deze index. Bovendien promoveerde het Xior-aandeel van de BEL Small naar de BEL Mid index van Euronext Brussels. Het aandeel kan daarmee genieten van een verhoogde visibiliteit en liquiditeit bij beleggers, die vertrouwen tonen in de *pure player* strategie van Xior.

Ook in 2017 en 2018 wordt de toename van de Xior-portefeuille gevolgd door een versterking van de *Xior-family* waarbij gemotiveerde medewerkers de ambities van Xior mee helpen waarmaken. Met een bezettingsgraad van 97,94% over 2017 werd opnieuw bewezen dat het Xior-team erin slaagt om haar nationale en internationale studenten meer dan alleen een bed aan te bieden, maar ook een thuis waarin men zich volop kan concentreren op studies en studentenleven.

Geslaagd met onderscheiding dus, en daar kan het ganse team motivatie uit puren om ook in 2018 verder aan de weg te bouwen om de referentie te vormen in de sterk evoluerende en dynamische markt van studenthuisvesting, waarbij waardecreatie voor de aandeelhouder en bij uitbreiding alle stakeholders een speerpunt blijft.

Mede namens de Raad van Bestuur van Xior Student Housing

Leen Van den Neste
Voorzitter







03

Kerncijfers

per 31 december 2017

Geconsolideerde resultatenrekening
 (in duizenden EUR.)

	31/12/17	31/12/16
Nettohuurresultaat	18.194	10.912
Vastgoedresultaat	18.533	11.349
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	13.245	7.580
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	-2.692	-1.597
EPRA winst 	9.772	5.774
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 	1.722	1.108
Herwaardering financiële instrumenten (niet-effectieve rente-indekkingen)	942	-1.866
Nettoresultaat (IFRS)	10.954	5.016

	31/12/17	31/12/16
Aantal verhuurbare studentenunits	3.678	2.531

Bruto yields¹	2017	2016
België	5,15%	5,17%
Nederland	6,19%	6,54%
Globale Portefeuille	5,68%	5,58%

¹ Berekend als geschatte huur op jaarbasis gedeeld door de Reële Waarde.





Geconsolideerde balans

(in duizenden EUR.)

	31/12/17	31/12/16
Eigen vermogen	223.291	131.630
Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen ²	488.762	265.873
Schuldgraad (GVV-Wet) ³	53,62%	50,69%

Kerncijfers per aandeel

(in duizenden EUR.)

	31/12/17	31/12/16
Aantal aandelen	8.128.249	5.270.501
Gewogen gemiddelde aantal aandelen ⁴	6.851.483	4.926.405
EPRA winst per aandeel (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen) 	1,43	1,17
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen) 	0,25	0,22
Herwaardering financiële activa en passiva (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen)	0,14	-0,38
Nettoresultaat per aandeel (IFRS) (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen) 	1,60	1,02
Slotkoers van het aandeel	38,99	35,67
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) (op basis van het aantal uitstaande aandelen) 	27,47	24,97
Uitkeringspercentage (tov EPRA winst) ⁵	84%	98,3%
Voorgesteld dividend per aandeel	1,20	1,15

² Reële Waarde of "Fair value" van de vastgoedbeleggingen is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke waarderingsdeskundige, 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.

⁵ Het uitkeringspercentage is berekend op basis van het geconsolideerde resultaat. De effectieve uitkering van het dividend gebeurt op basis van het statutaire resultaat van Xior Student Housing NV.



Janseniusstraat
LEUVEN



04

Strategie & operationele activiteiten

4.1

BEDRIJFSACTIVITEITEN EN STRATEGIE

4.1.1 IDENTITEIT EN ACTIVITEITEN VAN DE VENNOOTSCHAP: EERSTE BE-REIT IN STUDENTENVASTGOED

Xior is de eerste en enige Belgische openbare GVV in de sector van de studentenhuysvesting, actief in België en Nederland.

Binnen dit vastgoedsegment biedt Xior een variëteit aan panden aan, gaande van kamers met gemeenschappelijke voorzieningen, kamers met eigen sanitair tot volledig uitgeruste studio's. De studentenhuizen van Xior bieden een comfortabele omgeving, volledig afgestemd op wat studenten vandaag nodig hebben. Ze zijn centraal gelegen op "triple A-locaties", in de nabijheid van de onderwijsinstelling en op maximaal een 10-tal minuten lopen van het stadscentrum. Kwaliteit en veiligheid zijn speerpunten voor de Vennootschap, en daarom worden alle studentenhuizen tijdig gerenoveerd en zijn zij uitgerust met brandbeveiliging. Deze kwaliteitsnormen worden uiteraard aangevuld door andere "basisnoden", zoals een fietsenstalling en een goede internetverbinding. Daarnaast biedt Xior ook bijkomende faciliteiten aan (soms afhankelijk van gebouw tot gebouw), waaronder een toegang tot bepaalde gebouwen via een badgesysteem (wat door Xior als basisstandaard wordt gehanteerd bij (ver)nieuwbouwprojecten), verhoogd comfort, gemeenschappelijke ontspanningsvoorzieningen zoals TV- en ontspanningsruimtes, 24 uur per dag beschikbaarheid voor noodgevallen, verdeelautomaten, wasmachines, geautomatiseerd sleutelsysteem, etc.

Zowel binnenlandse als buitenlandse studenten, assistenten, jonge post-graduates en doctoraatstudenten behoren tot het doelpubliek van de Vennootschap.

Xior bouwt reeds sinds 2007 als eigenaar en exploitant aan kwalitatieve en betrouwbare studentenhuizen voor studenten op zoek naar een plek waar ze in ideale omstandigheden kunnen studeren, wonen en leven. Een kot met net dat beetje meer, waar elke student zich onmiddellijk thuis voelt.

4.1.2 BEDRIJFSSTRATEGIE VAN DE VENNOOTSCHAP

4.1.2.1 Commerciële strategie

Om aan voorgaande doelstellingen tegemoet te komen, hanteert de Vennootschap een commerciële strategie die is opgebouwd rond vier kerngedachten, die als volgt kunnen worden samengevat:

- *All you need to do is study**
- *The right people at the right place*
- *Let's keep in touch*
- *Always keep raising the bar*

**(and have some fun)*

4.1.2.1.1 All you need to do is study*

*(and have some fun)

Xior wil verder gaan dan het louter ter beschikking stellen van de stenen, en streeft ernaar om de lasten die gepaard gaan met het studentenleven (en in het bijzonder het zoeken en bewonen van geschikte huisvesting) tot een minimum te beperken voor de student (en zijn of haar ouders), zodat deze zich kan concentreren op de essentie, zijnde het studeren enerzijds, en het aangename van de "studententijd" anderzijds. Xior wil de student naar het kot (en doorheen het kotleven) leiden, met zo weinig mogelijk bekommernissen en met een adequate aanvullende dienstverlening.

Studenten toelaten om zich enkel te concentreren op de essentie, kan volgens Xior het verschil betekenen voor zowel binnenlandse studenten (en hun ouders), die in Xior een betrouwbare partner kunnen vinden, maar tevens voor buitenlandse studenten, die in Xior een centraal aanspreekpunt kunnen vinden, waar nodig voor de doorleiding naar de juiste instanties, om hun verblijf in de betrokken studentenstad zo optimaal en aangenaam mogelijk te laten verlopen.

4.1.2.1.2 The right people at the right place

Xior stelt bij de uitoefening van haar activiteiten als eigenaar en exploitant van studentenhuysvesting een actief beheer centraal, wat met name impliceert dat zij essentieel zelf instaat voor de ontwikkeling en het dagelijks beheer van haar studentenkamers. Dit veronderstelt tevens dat de juiste medewerkers worden aangetrokken met de nodige competenties, ingesteldheid en gedrevenheid.

Meer nog dan de specifieke competenties, streeft Xior ernaar dat de medewerkers de geest van het bedrijf kunnen

uitdragen en daarvoor over de juiste motivatie, business ethiek en discipline beschikken. Alleen zo kan het bedrijf op efficiënte en toereikende wijze tegemoet komen aan de noden van de diverse stakeholders, zoals de studenten, hun ouders, onderwijsinstellingen, (lokale) overheden, investeerders en leveranciers.

4.1.2.1.3 Let's keep in touch

Xior wil de vinger aan de pols houden van wat leeft in de sector, zowel wat het eigenlijke vastgoed als wat het studentenpubliek betreft. De opvolging van evoluties in noden en trends is van cruciaal belang om te kunnen reageren en bij voorkeur anticiperen op veranderende omstandigheden en noden van het doelpubliek van de Vennootschap. Een goede informatiedoorstroming en communicatie ten aanzien van alle stakeholders is daarvoor essentieel.

Permanente en "nabije" communicatiemogelijkheden zijn voor Xior bovendien van groot belang om in een sector die wordt gekenmerkt door een snel groeiende professionalisering en consolidatie, toch nog een authenticiteit te kunnen verlenen aan het kotleven, en een korte lijn te kunnen behouden tussen "student en kotbaas".

4.1.2.1.4 Always keep raising the bar

Een rendabele en duurzame groei van het bedrijf veronderstelt dat de Vennootschap altijd een stap verder moet denken. Enkel door de gevoerde activiteiten steeds opnieuw (op gecontroleerde wijze) te herbekijken en bij te sturen, is de Vennootschap van oordeel dat ze haar doelstellingen en rendabele en duurzame groei kan bereiken en bestendigen.

4.1.2.2 Investerings- en groeistrategie

Vanuit de ambitie om de referentie in studentenhuysvesting te zijn, streeft Xior een gecontroleerde, rendabele en duurzame groei na van haar portefeuille met een sterke focus op dit vastgoedsegment. Indien andere assets worden aangehouden (bvb. winkelvastgoed), is dit in ondergeschikte orde, dan met het oog op de reconversie (bvb. van kantoorgebouwen) naar studentenvoorzieningen.

Een omvangrijke portefeuille biedt zonder twijfel een aantal belangrijke (schaal-)voordelen, waaronder een betere risicospreiding, een efficiënter beheer (zowel wat de verhuur en het beheer van de kamers betreft, als de algemene leiding en werking van de Vennootschap), een versterkte onderhandelingspositie en credibiliteit (zowel naar leveranciers, partners, kredietinstellingen, investeerders, etc.), met mogelijkerwijze een verhoogde toegang tot alternatieve financieringsbronnen, etc.

De vastgoedportefeuille van Xior zal in de eerste plaats verder worden uitgebouwd in België en Nederland. Dit belet niet dat eventuele investeringsopportuniteiten in studentenhuysvesting in andere landen in de toekomst kunnen worden bekeken.

Als openbare GVV is de Vennootschap bij de uitbouw van haar vastgoedportefeuille in de eerste plaats gebonden door de diversificatieverplichtingen die voortvloeien uit de GVV-Wetgeving (*zie Hoofdstuk 12.1.4.2 van dit Jaarverslag*). Daarnaast hanteert de Vennootschap tevens een set van parameters waaraan toekomstige acquisities of ontwikkelingen zullen worden afgetoetst en waar slechts van kan worden afgeweken indien het de stabiliteit van de groei en de huurinkomsten ten goede komt.

- **Gevestigde studentensteden:** gebouwen zullen slechts in aanmerking komen indien ze gelegen zijn in studentensteden met een voldoende "bestendige geschiedenis" als studentenstad, en er één of meer onderwijsinstellingen en omringende studentenvoorzieningen aanwezig zijn met een bewezen "track record".
- **"Triple A-locaties":** binnen een bepaalde studentenstad, dienen de residenties goed gelegen te zijn, in het bijzonder ten aanzien van de onderwijsinstellingen, maar indien mogelijk ook rekening houdend met het openbaar vervoer en de nabijheid van het stadscentrum.
- **Omvang van het gebouw:** de panden dienen een redelijke (minimale) omvang te hebben qua aantal units, om een efficiënt beheer van de diverse panden te kunnen bewerkstelligen. De vereiste omvang van een bepaald gebouw is afhankelijk van de globale potentiële vraag in de lokale markt (zo is er ruimte voor een groter aanbod in studentensteden zoals Gent in vergelijking met bijvoorbeeld Mechelen) en van de lokale marktkenmerken (zo wordt Leuven op vandaag gekenmerkt door een grotere versnippering van relatief kleine gebouwen (tussen 10 tot 20 units), terwijl er in bijvoorbeeld Gent en Brussel een grotere tendens is naar geconsolideerde complexen, met vaak 100 tot 200 units of meer). In de regel zal de Vennootschap panden viseren met een minimale omvang van 50 units.
- **Onder- noch overaanbod:** indien een bepaalde stad wordt betreden, zal de Vennootschap lokaal voldoende units trachten te verwerven, om voldoende schaalgrootte te creëren binnen een bepaalde studentenstad, waarbij een overaanbod uiteraard moet worden vermeden (zowel ten opzichte van het globale huurderspotentieel als ten opzichte van het relatieve aandeel van Xior in de betrokken markt).
- **Kwalitatieve en duurzame gebouwen:** bij eigen ontwikkelingen heeft Xior steeds de mogelijkheid om rekening te houden met de eigen vooropgestelde kwaliteitsnormen inzake comfort, veiligheid en duurzaamheid. Bij acquisities van bestaande gebouwen dienen deze gebouwen eveneens aan deze standaarden te beantwoorden, dan wel op een efficiënte en rendabele wijze te kunnen worden omgevormd om aan deze normen te voldoen. De verhoging van de kwaliteit heeft overigens als voordeel dat soms met relatief beperkte inspanningen, een significante meerwaarde kan worden gecreëerd op dergelijke gebouwen.
- **Optimale mix:** binnen de vastgoedportefeuille van de Vennootschap wordt gestreefd naar een optimale mix van diverse kamertypes, daarbij rekening houdend met de (te verwachten) behoeftes in de markt, de eventuele specifieke (lokale) reglementering, en een optimale inrichting en bezetting van het betrokken gebouw.

Meer algemeen zullen potentiële investeringen waarbij nieuwe panden worden verworven (of, in voorkomend geval, toekomstige ontwikkelingen) worden onderworpen aan een risicoanalyse vanuit onder meer technisch, financieel, commercieel en juridisch oogpunt, en zal er steeds aandacht worden besteed aan het behalen van een combinatie van direct rendement op basis van huurinkomsten en indirect rendement op basis van potentiële waardegroei van de vastgoedportefeuille. Dergelijke acquisities (of, in voorkomend geval, ontwikkelingen) moeten een duurzame bijdrage kunnen leveren aan het resultaat per aandeel waarbij dilutie van het dividendrendement dient te worden vermeden.

4.1.2.3 Financiële en financieringsstrategie

Een bestendige groei van de Vennootschap veronderstelt een adequate financiering van dergelijke groei, in een sector die van nature kapitaalintensief is. Ook hier dient de Vennootschap rekening te houden met het reglementair kader gevormd door de GVV-Wetgeving, onder meer wat de regels inzake de maximale schuldgraad (wettelijk begrensd op 65%), *interest cover ratio* (min. 125%) en de *pay out ratio* (min. 80% van, vereenvoudigd gesteld, de winst) betreft. Dit heeft als gevolg dat de Vennootschap, net zoals iedere andere openbare GVV, beperkt is in haar mogelijkheden qua autofinanciering. De Vennootschap zal in de toekomst dan ook blijven streven naar een evenwichtige groei van zowel eigen als vreemd vermogen, in parallel met de verdere uitbouw van de vastgoedportefeuille.

Daarnaast hanteert de Vennootschap een financieringsstrategie die geënt is op volgende principes:

- De Vennootschap streeft naar een verantwoorde schuldenstructuur waarbij een Schuldgraad van om en bij de 55% en een eigen vermogen van 45% wordt beoogd. Tijdelijk kan de Schuldgraad boven de 55% uitstijgen bij het uitvoeren van de groei strategie;
- De gemiddelde maturiteit zal schommelen, waarbij een afdoende spreiding van vervaldagen wordt nagestreefd;
- De Schuldgraad dient ruimte te laten voor een voldoende groei, daarbij tevens rekening houdend met het beoogde rendement voor de aandeelhouders.
- De Vennootschap zal voor haar bankfinanciering een gepaste rente-indekingsstructuur hanteren (zie hiervoor tevens *Hoofdstuk 5.3.2 van dit Jaarverslag*);
- Onder voorbehoud van de beschikbaarheid van uitkeerbare reserves, en steeds onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering, heeft de Vennootschap de intentie om het dividend minstens jaar na jaar stabiel te houden dan wel te laten groeien (zie ook *Hoofdstuk 7.5 van dit Jaarverslag*).

Uiteraard wordt de financiële positie van de Vennootschap mee gedreven door enerzijds haar huurinkomsten, waarvoor een hoge bezettingsgraad cruciaal is, en anderzijds een adequaat kostenbeheer, wat opnieuw in de hand wordt gewerkt door een verdere uitbouw van de portefeuille met creatie van bijkomende schaalvoordelen.

4.1.3 OPERATIONELE ORGANISATIE

Xior stelt bij de uitoefening van haar activiteiten als eigenaar en exploitant van studentenhuisvesting een actief beheer centraal, wat impliceert dat zij essentieel zelf - waar nodig met medewerking van externe dienstverleners - instaat voor de ontwikkeling en het dagelijks beheer van haar studentenkamers. Xior heeft eigen operationele teams die alle kritische vastgoedfuncties op zich kunnen nemen, en is met andere woorden actief doorheen nagenoeg de volledige waardeketen van het studentenvastgoed, gaande van acquisities, ontwikkeling, vergunningen, financiering, project management, marketing, verhuur, property management en onderhoud, tot eventuele renovatie en/of (in voorkomend geval) verkoop. Xior biedt zo totaaloplossingen aan van A tot Z.

Xior beschikt voor het onderhoud (klusjes en schoonmaak) ook over eigen personeel waardoor een groot deel van deze taken rechtstreeks kan worden uitgevoerd.

Xior houdt de vinger aan de pols in de diverse gebouwen, door de permanente (in geval van grotere complexen) c.q. regelmatige (in geval van kleinere complexen) aanwezigheid van student coaches. Bovendien zijn er ook "gebouwverantwoordelijken" en "gangverantwoordelijken" aanwezig in bepaalde gebouwen met een substantiële omvang.

Xior beschikt tevens over eigen verhuurkantoren, waardoor studenten en andere belanghebbenden letterlijk het bedrijf kunnen binnenwandelen, en hun vragen of bekommernissen meteen kunnen bespreken met de lokale medewerkers van het bedrijf, dat op die wijze kort op de bal kan spelen.

Bij wijze van vuistregel geldt dat minstens 200 kamers nodig zijn in een studentenstad, waarvoor drie mensen in dienst worden genomen (office manager als contactpersoon, een commercieel persoon die de noden en verlangens van studenten kent en een klusjesman).

De kantoren vormen een belangrijk communicatiekanaal voor de Vennootschap. Een goede informatiedoorstroming en communicatie is dan ook van groot belang voor Xior, en verloopt via drie informatiestromen, m.n. inkomende informatie, uitgaande informatie, en interne communicatie.

De instroom van externe communicatie kan bestaan uit het vergaren van marktonderzoeksresultaten, en het opvolgen van trends en nieuwe evoluerende noden in de markt. De opvolging van dergelijke trends en evoluties is van cruciaal belang om te kunnen reageren en bij voorkeur anticiperen op veranderende omstandigheden en noden van het doelpubliek van de Vennootschap.

Als beursgenoteerd bedrijf is de uitgaande communicatie uiteraard eveneens een belangrijke pijler in de activiteiten van de Vennootschap. Naast de wettelijke verplichtingen wenst de Vennootschap ook op transparante wijze te communiceren met de diverse stakeholders. Dit beslaat diverse domeinen, zoals "klassieke" contacten met investeerders via onder meer een adequate investor relations sectie op de website, maar ook via de communicatie en interactie met de studenten. Dit wordt (naast de toegang tot de verhuurkantoren) bijvoorbeeld mogelijk gemaakt door de "Open Kot-dagen", waarbij de studenten de gelegenheid hebben om de gebouwen te bezoeken. Daarnaast tracht Xior ook op geregelde tijdstippen via de organisatie van events het contact met het studentenpubliek te verdiepen. Zo tracht Xior een goede en lange termijn relatie op te bouwen met haar huurders, die zich bij wijze van voorbeeld ook vertaalt in de aanwerving van studenten die bij Xior "op kot" hebben gezeten, en die vervolgens ook hun professionele carrière verder uitbouwen bij Xior. Xior communiceert ook via sociale media, en ook via een app voor studentenkoten, die een handige tool biedt voor studenten om op zoek te gaan naar een geschikt kot, en die tevens tal van mogelijkheden kan bieden om de interactie tussen de studenten en Xior te verbeteren en vergemakkelijken (zie verder).

Een constante en interactieve communicatie met onderwijsinstellingen en (lokale) overheden is eveneens een belangrijk aandachtspunt voor Xior. Zo zal Xior ongeveer 15% van de vastgoedportefeuille trachten te verbinden aan een samenwerking met een onderwijsinstelling. Bovendien onderhoudt Xior goede relaties met diverse huisvestingsdiensten (o.m. voor doeleinden van bemiddeling in geval van betwistingen, of het aantrekken van buitenlandse studenten).

Xior streeft ernaar om de communicatie en interactie met de studenten / kandidaat-huurders steeds te verbeteren. Xior heeft hiervoor in 2016 ook de allereerste app, die specifiek gericht is op het vinden van studentenkamers, gelanceerd. Deze app, met onder meer een geolocator, moet de zoektocht van studenten naar een geschikte studentenkamer en de interactie met de studenten nog eenvoudiger maken. Om de communicatie en interactie op continue wijze te verbeteren werden de gebruiksfuncties van deze app bovendien uitgebreid waardoor o.m. ook het melden van technische storingen via een eenvoudige druk op de knop kan worden doorgegeven. Ook de website werd aangepast om de zoektocht naar het ideale kot te vergemakkelijken.





XIOR
STUDENT HOUSING

TECHNISCHE STORING MELDEN

TYPE STORING

Elektricitetsspanne

OPMERKING

UPLOAD FOTO

VERZENDEN

HOME

MESSAGES

STUDENT



CAMPUS VERBEEKSTRAAT

Verbeekstraat
DELFT

19-21

B-10

B-11

BIJZONDERE VERBODEN TOEGANG

05

Beheerverslag

5.1

STATUUT VAN OPENBARE GVV

Op 24 november 2015 heeft de FSMA aan Xior een vergunning verleend als openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (openbare GVV), overeenkomstig de GVV-Wet. De FSMA heeft de Vennootschap in de officiële lijst van openbare GVV's opgenomen en dit met ingang van 24 november 2015.

Xior heeft op 11 december 2015 haar beursintroduktie op Euronext Brussels succesvol afgerond. Xior is hiermee de eerste Belgische openbare GVV die zich specifiek toelegt op de sector van de studentenhuisvesting.

Dit OGVV- of BE-REIT statuut zal de verdere groei van Xior mogelijk maken, onder een statuut dat aansluit bij de hoedanigheid van Xior als operationeel en commercieel vastgoedbedrijf. Dit statuut laat Xior toe om zich optimaal te positioneren als BE-REIT (*Real Estate Investment Trust*) en zo haar zichtbaarheid bij nationale en internationale stakeholders te optimaliseren.

5.2

COMMENTAAR BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING BOEKJAAR 2017

5.2.1 GECONSOLIDEERDE BALANS

Per 31 december 2017 bestaat de portefeuille uit 3.678 verhuurbare studentenunits. Dit resulteert in een waardering van de vastgoedportefeuille ten belope van 488.762 KEUR per 31 december 2017, wat een stijging van 84% vertegenwoordigt t.o.v. 31 december 2016 (265.873 KEUR). Deze stijging vloeit voornamelijk voort uit de acquisitie van het studentenpand gelegen aan de Barbarasteeg in Delft, de studentenpanden gelegen te Brussel (KVS I & KVS II), de acquisitie van te reconverteren kantoorgebouwen te Amstelveen, Den Haag (project Burgwal), Rotterdam (project Bokelweg) en Delft (Phoenixstraat), en ingevolge de acquisitie van studentenpanden te Utrecht (The Hive), Venlo (The Safe & The Bank), Delft (Antonia Veerstraat), Den Haag (Waldorpstraat), Rotterdam (Campus Woudestein), Breda (Tramsingel 21) en Leiden (Campus Verbeekstraat) en de acquisitie van een pand in aanbouw in Groningen (Oosterhamrikkade).

Gedurende het vierde kwartaal werd de groeistrategie verder uitgewerkt, wat resulteerde in de acquisitie van volgende studentencomplexen:

- Campus Verbeekstraat te Leiden met een Reële Waarde van 14.586 KEUR (134 zelfstandige studentenunits);
- Tramsingel 21 te Breda met een Reële Waarde van 4.782 KEUR (60 onzelfstandige studentenunits);
- Oosterhamrikkade te Groningen, project in aanbouw met een Reële Waarde bij oplevering van 22.017 KEUR (180 zelfstandige studentenunits).

Indien alle gecommiteerde acquisities en projecten gerealiseerd worden, zet deze stijging zich verder naar ca. 540 miljoen euro, met meer dan 5.200 verhuurbare studentenunits.

De vlottende activa bedragen 13.562 KEUR en zijn gestegen met 6.331 KEUR t.o.v. 31 december 2016. Ze betreffen voornamelijk:

- Nog te innen vorderingen (1.683 KEUR): hierin zitten voornamelijk nog te ontvangen huurgelden.

Andere vorderingen: dit betreft voornamelijk de vordering op Aloxe NV (1.781 KEUR – dewelke vergoed wordt tegen marktconforme rente), de vordering op Promiris Student NV, de joint venture vennootschap waarin het project te Etterbeek wordt ontwikkeld (7.973 KEUR) en vorderingen m.b.t. huurgaranties die nog moeten afgerekend worden met de verkopers van een aantal acquisities van 2017. Het eigen vermogen bedraagt 223.291 KEUR. Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 december 2017 146.308 KEUR, wat een toename is van 51.439 KEUR t.o.v. 31 december 2016. De uitgiftepremies bedragen 69.877 KEUR per 31 december 2017, wat een toename is van 37.616 KEUR t.o.v. 31 december 2016. Deze toename van het maatschappelijk kapitaal en van de uitgiftepremies is het gevolg van de inbreng in natura van januari 2017 en de publieke kapitaalverhoging van juni 2017.

De reserves zijn positief en bedragen 1.728 KEUR. Deze reserves bestaan hoofdzakelijk uit een negatieve reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen, een positieve reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed en een negatieve reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten.

Het nettoresultaat van het jaar bedraagt 10.954 KEUR.

Er werden in het boekjaar 2017 2.857.748 nieuwe aandelen gecreëerd.

De lange termijn verplichtingen zijn toegenomen met 124.992 KEUR t.o.v. 31 december 2016. Deze toename is voornamelijk te wijten aan een toename van de opgenomen kredieten bij financiële instellingen. Per 31 december 2017 waren er voor 263.738 KEUR, waarvan een deel op korte termijn geklasseerd is, aan opgenomen kredieten t.o.v. 131.315 KEUR per 31 december 2016. De toename is te wijten aan de verdere uitvoering van de groeistrategie van Xior in de loop van 2017, welke deels met schulden werd gefinancierd. Anderzijds werden in de loop van 2017 additionele Interest Rate Swap contracten afgesloten. Deze hebben per 31 december 2017 een negatieve marktwaarde van 924 KEUR. De gemiddelde looptijd van de leningen bedraagt 3,48 jaren.

Per 31 december 2017 bedroeg de schuldgraad 53,62% t.o.v. 50,69% per 31 december 2016. De schuldgraad is in 2017 verder gestegen, voornamelijk ten gevolge van de acquisities, die deels werden gefinancierd met vreemd vermogen. De acquisitie van het KVS project, per 17 januari 2017, werd gerealiseerd via een kapitaalverhoging door inbreng in natura, met uitgifte van nieuwe aandelen, wat heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen. Deze verwervingsmethode (inbreng in natura) laat toe de portefeuille te doen groeien, met een gezonde combinatie van verschillende financieringsbronnen waarbij de schuldgraad onder controle wordt gehouden. Anderzijds werd ook een publieke kapitaalverhoging succesvol gerealiseerd in juni 2017.

De kortlopende verplichtingen bedragen 21.039 KEUR. Dit is een toename van 12.602 KEUR t.o.v. 31 december 2016. De stijging is voornamelijk te wijten aan een lening die per eind 2018 op vervaldag komt en onder de kortlopende verplichtingen is geklasseerd. Anderzijds is er ook een toename in de ontvangen waarborgen, door de toename van het aantal verhuurde studentenunits. Verder zorgt de Vennootschap voor een strikte opvolging van de openstaande schulden teneinde de schuldgraad van de Vennootschap onder controle te houden.

De andere korte termijn schulden betreffen voornamelijk:

- Openstaande leveranciersschulden (2.151 KEUR): deze betreffen voornamelijk enkele leveranciersposities m.b.t. uitgevoerde projecten in 2017;
- Andere (919 KEUR): deze betreffen voornamelijk provisies voor Nederlandse belastingen van de vaste inrichting en van de opgeslorpte dochtervennootschappen (627 KEUR), te betalen BTW (135 KEUR) en sociale schulden (106 KEUR);
- Ontvangen waarborgen op verhuurde panden (3.044 KEUR).

De overlopende rekeningen betreffen voornamelijk over te dragen huuropbrengsten (1.435 KEUR), toe te rekenen kosten vastgoed (587 KEUR), toe te rekenen interesten (237 KEUR) en toe te rekenen algemene kosten (264 KEUR).

5.2.2 GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

Over 2017 heeft Xior een nettohuurresultaat van 18.194 KEUR gerealiseerd, 3.509 KEUR in Q1, 3.878 KEUR in Q2, 4.787 KEUR in Q3 en 6.020 KEUR in Q4. Dit nettohuurresultaat zal in 2018 nog toenemen, vermits bepaalde panden in de loop van 2017 werden opgeleverd of aangekocht en dus geen volledig jaar hebben bijgedragen tot het nettohuurresultaat. Verder waren er ook enkele panden in aanbouw of verbouwing die pas sinds oktober 2017 huurinkomsten opleveren.

Dit betreft voornamelijk volgende panden:

- Project Amstelveen: genereert huurinkomsten sinds april 2017 ingevolge de verhuur van de bestaande kantoorruimten. Na herontwikkeling zal dit pand bijkomende huurinkomsten genereren;
- Project Burgwal (Den Haag) en Bokelweg (Rotterdam): huurinkomsten sinds juni 2017. Na herontwikkeling zullen deze panden bijkomende huurinkomsten genereren;
- The Safe en The Bank, Venlo: huurinkomsten sinds juli 2017;
- The Hive, Utrecht: huurinkomsten sinds juli 2017;
- Antonia Veerstraat, Delft en Waldorpstraat, Den Haag: huurinkomsten sinds september 2017;
- KVS I & KVS II, Ladderstraat Brussel: huurinkomsten sinds september 2017;
- Campus Woudestein, Rotterdam: huurinkomsten sinds september 2017;
- Bondgenotenlaan, Leuven: huurinkomsten sinds oktober 2017 (volledig verhuurd na volledige transformatie van 4 naar 18 units);
- Arendstraat, Leuven: huurinkomsten sinds oktober 2017 (volledig verhuurd na renovatie);
- Tramsingel 21, Breda: huurinkomsten sinds oktober 2017;
- Campus Verbeekstraat, Leiden: huurinkomsten sinds december 2017.

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 97,94% over 2017.

De Vennootschap tracht de inkomsten (like for like) te laten toenemen door het aanbieden van extra betalende diensten aan de studenten.

Het vastgoedresultaat bedraagt 18.533 KEUR en het operationeel vastgoedresultaat bedraagt 15.238 KEUR. De vastgoedkosten (3.295 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. De algemene kosten van de vennootschap voor 2017 bedragen 2.068 KEUR en de ontvangen vergoeding voor beheer aan derden bedraagt 75 KEUR.

Het portefeuilleresultaat bedraagt 1.722 KEUR. Gedurende 2017 werd er nieuw vastgoed verworven, enerzijds via vastgoedovernames (koop-verkoop) en anderzijds door middel van aandelenovernames.

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

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

De variatie in de Reële Waarde tussen 1 januari 2017 en 31 december 2017 werd geboekt onder negatieve of positieve variatie op vastgoedbeleggingen. Netto was er een positieve variatie op vastgoedbeleggingen (3.803 KEUR).

Eind november 2017 werd een niet-strategisch pand verkocht, hierop werd een meerwaarde ten opzichte van de Reële Waarde van 31 KEUR gerealiseerd.

Het financieel resultaat bedraagt 1.750 KEUR. Dit resultaat bevat voornamelijk de interesten op de leningen (1.810 KEUR), kosten van IRS (770 KEUR), bankkosten en andere commissies (74 KEUR). De vennootschap heeft IRS contracten afgesloten voor een waarde van 193.000 KEUR. De marktwaarde van deze indekkingsinstrumenten wordt rechtstreeks in de resultatenrekening geboekt (+942 KEUR).

Het resultaat voor belastingen bedraagt 13.410 KEUR. Belastingen bedragen 2.456 KEUR. Dit betreft voornamelijk de belastingen op het resultaat van de vaste inrichting in Nederland (783 KEUR) en de uitgestelde belastingen op het Nederlands vastgoed (1 674 KEUR).

Het nettoresultaat bedraagt 10.954 KEUR en de EPRA winst⁶ bedraagt 9.772 KEUR. De EPRA winst per aandeel bedraagt 1,43 Euro.

⁶ EPRA winst = nettoresultaat +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen +/- ander portefeuilleresultaat +/- resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.

5.2.3 BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

De raad van bestuur stelt voor de winst van het boekjaar, zoals die blijkt uit de enkelvoudige jaarrekening, als volgt te bestemmen:

Cijfers zijn in duizenden EUR.

		31/12/17
A	Nettoresultaat	10.958
B	Toevoeging/onttrekking reserves (-/=)	
1	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	
	- boekjaar	12.667
2	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	
	- boekjaar	-12.422
5	Toevoeging aan de 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 (+)	
	- boekjaar	942
10	Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	1.550
11	Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	
C	Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13,§ 1, eerste lid	7.817
D	Vergoeding voor het kapitaal – andere dan C	405

Op basis hiervan, is de Raad van Bestuur voornemens aan de Algemene Vergadering voor te stellen om over 2017 een dividend uit te keren van 1,20 euro bruto of 0,84 euro netto⁷ per aandeel (rekening houdend met de dividendgerechtigheid van de (coupons die onthecht werden van) de aandelen), vertegenwoordigd door coupon nr. 4 (ten belope van 0,565 euro) en coupon nr. 5 (ten belope van 0,635 euro), die reeds werden onthecht van het Xior aandeel⁸.

5.2.4 ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

De vennootschap heeft geen activiteiten ontwikkeld noch uitgaven gemaakt op het gebied van onderzoek en ontwikkeling.

5.2.5 BIJKANTOREN

De vennootschap heeft geen bijkantoren.

⁷ Rekening houdende met een bevrijdende roerende voorheffing van 30%.

⁸ Op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen, en dus rekening houdend met de dividendgerechtigheid van de aandelen uitgegeven ingevolge de kapitaalverhoging van juni 2017. Er wordt aan herinnerd dat in het kader van de kapitaalverhoging van juni 2017, een coupononthechting heeft plaatsgevonden. Alle aandelen Xior noteren op heden met coupon nummer 5 en volgende aangehecht. Zie in dit verband ook de in het kader van de kapitaalverhoging gepubliceerde persberichten. Meer info is eveneens beschikbaar op <https://www.xior.be/nl/investor/investor-relations/coupons>.

5.3

BEHEER EN GEBRUIK VAN DE FINANCIËLE MIDDELEN

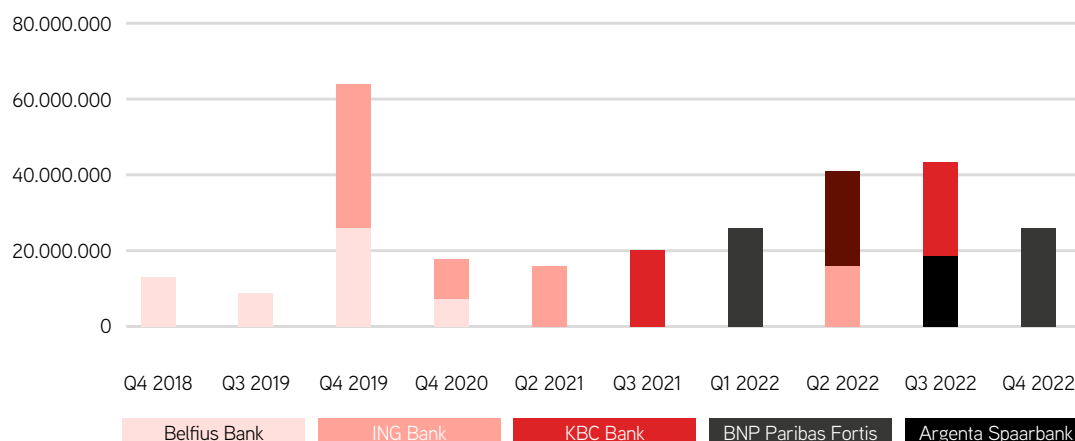
5.3.1 FINANCIERINGSOVEREENKOMSTEN

Per einde 2015 had de Vennootschap twee financieringsovereenkomsten afgesloten met ING België NV respectievelijk Belfius Bank NV, met het oog op het verkrijgen van de nodige fondsen (ten belope van maximaal EUR 110 miljoen) om het vastgoed van de vastgoedportefeuille bij IPO te verwerven en de groei van de Vennootschap te financieren. In de loop van 2016 werden additionele financieringsovereenkomsten afgesloten met ING België NV, Belfius Bank NV en KBC Bank NV. ING België NV heeft in totaal EUR 78 miljoen ter beschikking gesteld, Belfius Bank NV EUR 52 miljoen en KBC Bank NV EUR 20 miljoen. In 2017 werden opnieuw additionele financieringsovereenkomsten afgesloten met BNP Paribas Fortis NV, Argenta Spaarbank NV en Belfius Bank NV. Per 31 december 2017 heeft de vennootschap financieringsovereenkomsten ten belope van maximaal EUR 268 miljoen. Deze financieringen waren voor een bedrag van EUR 264 miljoen opgenomen per 31 december 2017. De belangrijkste convenanten die de Vennootschap in het kader van deze financieringsovereenkomsten moet respecteren, betreffen het naleven van een LTV ratio (loan to value *i.e.* openstaand kredietbedrag t.o.v. de waarde van de vastgoedportefeuille (berekening volgens het GVV-KB)) die steeds kleiner moet zijn dan 60%, een interest coverage ratio die groter moet zijn dan 2,5 en een indekking van minimum 70% van de financieringsschulden.

De Schuldgraad per 31 december 2017 bedraagt 53,62%. De Schuldgraad wordt als volgt berekend: verplichtingen (exclusief voorzieningen, overlopende rekeningen, rente-indekkingsinstrumenten en uitgestelde belastingen), gedeeld door het totaal der activa (excl. rente-indekkingsinstrumenten). De Schuldgraad is hoger dan de Schuldgraad per einde 2016. Dit is het gevolg van de verdere uitvoering van de groei strategie, waarbij nieuwe acquisities mede werden gefinancierd met schulden (zie eveneens *Hoofdstuk 10.9.33 van dit Jaarverslag*).

Per 31 december 2017 bedroeg de gemiddelde looptijd van de uitstaande leningen 3,48 jaar. De vennootschap sloot steeds financieringscontracten af met een minimum looptijd van 3 jaar. Er wordt eveneens verwezen naar *Hoofdstuk 10.9.22 van dit Jaarverslag* voor een verdere opdeling van de schulden volgens maturiteit.

Vervaldagen van de leningen



5.3.2 INDEKKING VAN HET RENTERISICO

De Vennootschap wil het renterisico op haar lange termijn financieringen grotendeels indekken, en dit ten belope van minstens 70%, hetzij via een vaste rentevoet voor de ganse periode dat de overeenkomst loopt, hetzij via indekkingsinstrumenten van het type *interest rate swap* en *forward rate agreement*.

De indekkingspolitiek van de Vennootschap wordt regelmatig geëvalueerd en desgevallend bijgestuurd (bijvoorbeeld met betrekking tot het type van instrumenten, de periode van dekking, enz.).

Er wordt in dit verband tevens verwezen naar *Hoofdstuk 10.9.22 van dit Jaarverslag* inzake de afgesloten renteindekkingen.

5.3.3 KAPITALISATIE

Voor een overzicht van het kapitaal wordt verwezen naar *Hoofdstuk 10.9.17 van dit Jaarverslag*.

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/17	31/12/16
Kapitaal	144.187	94.869
Geplaatst kapitaal	146.308	94.869
Kosten kapitaalverhoging	-2.121	
Uitgiftepremies⁹	69.877	32.261
Reserves	-1.728	-515
Andere	-1.728	-515
Nettoresultaat van het boekjaar	10.954	5.016
Totaal eigen vermogen	223.291	131.630

5.4

TRANSACTIES EN VERWEZENLIJKINGEN

Ingevolge de uitvoering van de groeistrategie in 2017 is de vastgoedportefeuille toegenomen van 54 panden per einde 2016 tot 71 panden per einde 2017. Anderzijds werd ook een niet strategisch retailpand verkocht in het najaar van 2017.

In juni 2017 sloot Xior succesvol een publieke kapitaalverhoging af waarbij het kapitaal en de uitgiftepremies verhoogd werden met 84 MEUR en dit zonder winstverwatering voor de bestaande aandeelhouders.

Behoudens hetgeen vermeld wordt onder *Hoofdstuk 5.5 van dit Jaarverslag* heeft er zich geen wijziging van betekenis voorgedaan in de financiële of handelspositie van de Vennootschap na 31 december 2017.

In het kader van de acquisities werd een prijs gehanteerd tussen partijen die in lijn lag met de waardering van de waarderingsdeskundigen.

- **Optimalisatie van de interne groepsstructuur**

In december 2017 heeft de Vennootschap haar interne groepsstructuur verder geoptimaliseerd door de groespinterne fusies van elf dochtervennootschappen. Deze fusies hebben geleid tot een operationele en administratieve vereenvoudiging, en het bereiken van synergie-effecten binnen Xior. Aangezien de activiteiten van de betrokken dochtervennootschappen binnen de activiteitsfeer vielen van Xior, en rekening houdend met het feit dat deze vennootschappen geen eigen personeel hadden, was er geen economisch voordeel verbonden aan het behoud van deze afzonderlijke juridische entiteiten.

- **Joint venture overeenkomst Promiris Student**

Xior is in de eerste jaarhelft van 2017 een Joint Venture overeenkomst aangegaan (in samenwerking met een private ontwikkelaar) met betrekking tot een ontwikkelingsproject te Etterbeek ten belope van EUR ca. 6,3 miljoen, m.o.o. de realisatie van 118 units. De totale investeringswaarde (na reconversie) zal ca. EUR 11,7 miljoen bedragen (in de hypothese van 100% eigendom van de vastgoedvennootschap) en het project heeft een verwacht aanvangsrendement van ca. 6%. Het bestaande pand gelegen aan de Oudergemlaan te Etterbeek zal worden omgevormd tot een complex met 118 zelfstandige studio's en zes parkeerplaatsen, op basis van een ontwerp van architectenbureau Jaspers-Eyers. De ingebruikname van dit studentenpand is voorzien voor het academiejaar dat aanvangt in september 2018. Er wordt een huurgarantie verschaft ten gunste van de Vennootschap ten belope van 50% van de huurinkomsten voor een termijn van één jaar. In het najaar van 2017 werd de bouwvergunning voor de reconversie van dit pand bekomen, en is Xior aandeelhouder geworden in de projectvennootschap, waarin zij 50% van de aandelen aanhoudt.

- **Verwerving van 134 zelfstandige studentenunits te Leiden (Campus Verbeekstraat)**

Op 30 november 2017 verwierf Xior een studentencomplex, Campus Verbeekstraat, bestaande uit 134 zelfstandige units gelegen aan de Verbeekstraat en de Plesmanlaan te Leiden. De grond is uitgegeven in voortdurende erfpacht en afgekocht tot 2057. Het betreft een volledig verhuurde site, die in 2016 werd gerenoveerd en omgevormd tot studentenvoorzieningen. Het studentencomplex beschikt over twee gemeenschappelijke dakterrassen, een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte, was- en droogfaciliteiten, alsook twee afsluitbare fietsstallingen. Voorts zijn er 107 parkeervoorzieningen en 42 externe bergingen. De globale investeringswaarde voor het betrokken gebouw bedraagt ca. 12,7 miljoen euro, met een verwacht aanvangsrendement van ca. 6,3%. Door de overdrager wordt een huurgarantie verschaft voor de studentenunits voor een termijn van één jaar.

- **Verkoop van een retail pand te Leuven**

Op 30 november 2017 werd het retail pand gelegen te Diestsestraat 143, Leuven, verkocht. De conventionele verkoopprijs voor dit pand bedroeg 1,35 miljoen euro en de meerwaarde gerealiseerd op deze verkoop bedroeg 31 KEUR. De desinvestering van dit niet-strategische retail pand sluit perfect aan bij de *pure player*-strategie van Xior gefocust op student housing in haar geografische kernmarkten.

- **Verwerving van 60 onzelfstandige studentenunits te Breda**

Op 27 oktober 2017 verwierf Xior een studentencomplex gelegen aan de Tramsingel 21 te Breda. Het complex bestaat uit 60 onzelfstandige studentenunits en voorziet tevens in gemeenschappelijke ruimtes. Deze transactie heeft een verwacht aanvangsrendement van ca. 7,2% en een totale investeringswaarde van ca. EUR 3,8 miljoen. Dit studentenpand is gelegen op wandelafstand van het centrum, en tussen de reeds bestaande panden van Xior in Breda, wat zorgt voor een verdere optimalisatie van het beheer van de panden in Breda. De onzelfstandige units vormen ook een perfecte aanvulling op de bestaande zelfstandige units.

- **Verwerving van een nieuwbouwproject te Groningen**

Op 13 oktober 2017 verwierf Xior een gloednieuw studentencomplex in aanbouw, gelegen aan de Oosterhamrikkade te Groningen. Het complex bestaat uit 180 zelfstandige studentenunits met een gemiddelde oppervlakte van 31,8 m², en voorziet tevens in gemeenschappelijke ruimtes, zoals een inpandige fietsenstalling en een gezamenlijke buitenruimte. De acquisitie van het project gebeurde via de verwerving van 100% van de aandelen in de betrokken vastgoedvennootschap. Deze transactie heeft een verwacht aanvangsrendement van ca. 6,5% en een totale investeringswaarde na oplevering van ca. EUR 20 miljoen. Naar verwachting zal het gebouw vanaf april 2018 in exploitatie gaan. In afwachting van deze voorziene oplevering, wordt ten gunste van Xior een rendementsgarantie verschaft door verkoper ten belope van EUR 650.000, waardoor dit project reeds inkomsten genereert vanaf de overname ervan.

- **Acquisitie van een studentencomplex in Rotterdam (Campus Woudestein)**

Op 5 september 2017 verwierf Xior een studentencomplex in Rotterdam (Campus Woudestein, op de campus van de Erasmus Universiteit), met een investeringswaarde van ca. EUR 30 miljoen en een aanvangsrendement van ca. 5,8%. Het complex bestaat uit 280 zelfstandige studentenunits, die variëren van 20m² tot 39m², verspreid over acht verdiepingen, en voorziet tevens in gemeenschappelijke ruimtes, zoals een fietsenstalling en een dakterras. Het complex is gelegen op een uitstekende locatie, in een bruisende stad als Rotterdam, en vlakbij de Erasmus Universiteit. De acquisitie gebeurde via verwerving van 100% van de aandelen in de betrokken vastgoedvennootschappen. Dit complex werd reeds vóór de oplevering in een recordtijd van minder dan 48u volledig uitgehuurd aan meer dan 50 nationaliteiten, en dit in nauwe samenwerking met de Erasmus Universiteit en de Rotterdam School of Management.

- **Verwerving van 190 studentkamers te Delft en Den Haag**

Op 31 augustus 2017 verwierf Xior de aandelen in de vastgoedvennootschappen die de respectievelijke eigenaar zijn van in totaal 190 studentenunits in Den Haag (72 units) en Delft (118 units), met een totale investeringswaarde van ca. EUR 25,9 miljoen, en een aanvangsrendement van ca. 5,9%. Het pand te Den Haag is gelegen aan de Waldorpstraat en telt 72 zelfstandige studio's. Het pand in Delft werd opgericht aan de Antonia Veerstraat en bestaat uit 118 units. Het betreft een gedeeltelijke nieuwbouw en een gedeeltelijke reconversie. Er is een huurgarantie verschaft ten gunste van de Vennootschap ten belope van 100% van de huurinkomsten voor een termijn van één jaar¹⁰.

- **Acquisitie van te herontwikkelen kantoorpand te Delft (Phoenixstraat) – ca. 100 units**

Xior heeft op 19 juli 2017 een te herontwikkelen kantoorpand verworven van de Gemeente Delft, gelegen aan de Phoenixstraat 16, Delft, met het oog op de realisatie van een 100-tal units en met een totale investeringswaarde (na reconversie) ten belope van ca. EUR 8,6 miljoen. Dit postmodernistische gebouw is van de hand van de bekende architect Jo Coenen, en wordt getypeerd door de ronde 'trommel' als opbouw die doorloopt tot aan de begane grond en die het atrium vormt. Het pand is gelegen op een toplocatie in Delft, op slechts een boogschuit van het studentenpand gelegen aan de Barbarasteeg, vlakbij het station van Delft, een omgeving die in volle vernieuwing is. Na het bekomen van de onherroepelijke vergunning en de uitvoering van de voorgenomen herontwikkeling, stelt de Vennootschap een aanvangsrendement voorop van 6,5%. Naar verwachting van de Vennootschap zal dit gebouw vanaf september 2019 in exploitatie gaan.

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

Xior heeft op 7 juli 2017 de aandelen verworven in drie vastgoedvennootschappen (Utrecht Willem Dreeslaan B.V., De Keulse Poort B.V. en The Safe B.V.) die de respectievelijke eigenaars zijn van drie recent gerenoveerde panden gelegen te Utrecht (één pand) en Venlo (twee panden), met een totale conventionele waarde van het onderliggende vastgoed ten bedrage van

ca. EUR 27,5 miljoen en een totaal gemiddeld aanvangsrendement van ca. 6,8%. Er wordt door de overdrager een huurgarantie verschaft voor een termijn van twee jaar.

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

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

- **Verwerving van een te reconverteren kantorencomplex te Rotterdam en Den Haag**

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

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

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

- **Verwerving van een te reconverteren kantorencomplex te Amstelveen**

Op 6 april 2017 verwierf Xior een ontwikkelingsproject bestaande uit een kantorencomplex¹¹, dat de Vennootschap voornemens is om te vormen na het bekomen van de vereiste vergunningen. De acquisitie van deze gebouwen gebeurde via de verwerving van 100% van de aandelen in de betrokken vastgoedvennootschap Amstelveen Keesomlaan 6-10 B.V. Deze transactie zal, na de voorgenomen herontwikkeling, ca. 300 studentenunits tellen met een totale investeringswaarde van ca. EUR 30 miljoen. Een gedeelte van het kantorencomplex is nog voor langere tijd verhuurd waardoor er sedert de acquisitiedatum reeds inkomsten worden gegenereerd ten belope van ca. 350 KEUR. Het complex ligt naast studentencampus Uilenstede, met een directe verbinding met de binnenstad van Amsterdam met het openbaar vervoer, en op fietsafstand van de Vrije Universiteit Amsterdam.

- **Verwerving van 69 studentenunits te Brussel via inbreng in natura**

Xior heeft een studentencomplex verworven¹², bestaande uit twee tegenover elkaar liggende gebouwen gelegen aan de Ladderstraat te Brussel (project KVS). De grond en (op dat tijdstip) reeds opgerichte opstallen werden via een inbreng in natura in het kapitaal van Xior ingebracht op 17 januari 2017. De inbrengwaarde werd bepaald op basis van de waarde van de grond en (ten belope van de op dat tijdstip) reeds voltooide constructies, en heeft geleid tot een kapitaalverhoging van 5.064.067 euro (incl. uitgiftepremie). De acquisitie (na voltooiing van de werken) heeft een totale investeringswaarde van ca. 8,1 miljoen euro. De units werden gedeeltelijk in gebruik genomen in september 2017.

- **Verwerving van 108 zelfstandige studentenunits te Delft**

Op 5 januari 2017 heeft Xior een studentenpand¹³, bestaande uit 108 gloednieuwe zelfstandige gemeubelde studentenunits verworven, in één van de snelst groeiende studentensteden van Nederland. Deze acquisitie heeft een totale investeringswaarde van ca. EUR 13,5 miljoen. Het pand is gelegen op een toplocatie, in het centrum van Delft, vlakbij het NS station en in de nabijheid van de Technische Universiteit Delft.

¹¹ Zie Persbericht van 7 april 2017.

¹² Zie Persberichten van 9 juni 2016 en 17 januari 2017.

¹³ Zie Persberichten van 5 augustus 2016 en 5 januari 2017.

5.5

FEITEN NA BALANSDATUM

5.5.1 VERWERFING VAN 271 STUDENTENKAMERS TE ENSCHEDE VIA INBRENG IN NATURA

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

5.5.2 VERWERFING VAN ONTWIKKELINGSPROJECT TE BRUSSEL

Op 13 maart 2018 heeft Xior een akkoord gesloten voor de herontwikkeling van een studentenpand te Brussel, gekend onder de naam Woodskot. Deze transactie zal, na de voorgenomen herontwikkeling, 91 units tellen. Deze acquisitie, die onderhevig is aan een aantal voorwaarden, heeft een investeringswaarde (na voltooiing van het project) van ca. 10 miljoen euro en een verwacht aanvangsrendement van 6%. De oplevering en ingebruikname is voorzien voor september 2019.

Per datum van dit Jaarverslag zijn er voor het overige geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 31 december 2017.

5.6

VOORUITZICHTEN VOOR 2018

5.6.1 GROEIVOORUITZICHTEN VOOR HET BOEKJAAR 2018

Xior beoogt ook in 2018 haar groeistrategie met overtuiging voort te zetten, door de uitbreiding van haar vastgoedportefeuille met kwalitatieve studentenpanden.

Xior zal bij de implementatie van die strategie streven 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 waarbij zowel de EPRA winst per aandeel als het dividend per aandeel minstens stabiel blijft ten opzichte van 2017 (zie *Hoofdstuk 7.6.3 van dit Jaarverslag*).

5.6.2 ACQUISITIES

Joint venture overeenkomst Project Regio Brussel (Zaventem)

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

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

De totale investeringswaarde (na reconversie) zal ca. EUR 36 miljoen bedragen en het project heeft een verwacht gemiddeld aanvangsrendement van ca. 6,3%. De participatie in de joint venture door Xior is onderhevig aan bepaalde voorwaarden, waaronder het bekomen van een vergunning. Vervolgens zal het kantoorgebouw worden omgevormd tot een complex met ruim 300 (studio's / student flat hotel) op basis van een ontwerp van architectenbureau Jaspers-Eyers. In de gelijkvloerse plint zullen retail voorzieningen (buurtsupermarkt, sushi bar, laundry shop, trendy restaurant) worden ondergebracht, die samen met de ondergrondse parkeerplaatsen door een derde-investeerder zullen worden herontwikkeld.




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

5.7

GEGEVENS OVEREENKOMSTIG HET EPRA REFERENTIESYSTEEM¹⁴

5.7.1 EPRA KEY PERFORMANCE INDICATOREN

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

Definitie	31/12/2017		31/12/2016	
	Cijfers in duizenden EUR	EUR per aandeel	Cijfers in duizenden EUR	EUR per aandeel
EPRA winst  Onderliggend resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten. Dit geeft aan in welke mate dividendbetalingen ondersteund worden door de winst.	9.772	1,43	5.774	1,17
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.	224.215	27,58	133.496	25,33
EPRA NNAW  EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.	223.291	27,47	131.630	24,97
		%		%

EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren op afsluitdatum, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.		5,2%	
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (Aangepast NIR)	Deze maatstaf integreert een aanpassing van de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes of andere niet-vervallen huurincentives.		5,2%	
EPRA huurleegstand	Geschatte Huurwaarde van leegstaande units gedeeld door de Geschatte Huurwaarde van de totale portefeuille. van vastgoedbeleggingen.		2%	
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten) 🏠	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten.		29,8%	35,5%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten) 🏠	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten.		29,0%	35,5%

	31/12/2017	31/12/2016
EPRA winst		
Nettoresultaat	10.954	5.016
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-3.803	-1.112
Ander portefeuilleresultaat	2.112	110
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-31	-106
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-942	1.866
Aandeel in het resultaat van joint ventures	-194	
Uitgestelde belastingen mbt IAS 40 correcties	1.674	
EPRA winst	9.772	5.774

	31/12/2017	31/12/2016
EPRA NAW		
Nettoactiefwaarde volgens de jaarrekening	223.291	131.630
Uit te sluiten: Reële waarde van de financiële instrumenten	924	1.866
EPRA NAW	224.215	133.496
EPRA NAW (EUR/aandeel)	27,58	25,33

	31/12/2017	31/12/2016
EPRA NNAW		
EPRA NAW	224.215	133.496
Toe te voegen: Reële Waarde van de toegelaten afdekkingsverrichtingen	-924	-1.866
EPRA NNAW	223.291	131.630
EPRA NNAW (EUR/aandeel)	27,47	24,97

	31/12/2017
EPRA Netto Initieel Rendement	
Vastgoedbeleggingen – volle eigendom fair value	492.573
Vastgoedbeleggingen – aandeel van joint ventures	6.235
Verminderd met projectontwikkelingen	-59.166
Afgewerkte vastgoedportefeuille	433.407
Transactiekosten	10.835
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	444.242
Geannualiseerde bruto huurinkomsten	23.492
Vastgoedkosten	-2.473

Geannualiseerde netto huurinkomsten	21.019
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode	-
Aangepaste geannualiseerde netto huurinkomsten	21.019
EPRA Netto Initieel Rendement	5,2%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement	5,2%

31/12/2017

EPRA Huurleegstand	
Geschatte huurwaarde van de leegstaande units	534
Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille	22.519
EPRA Huurleegstand	2%

31/12/2017

31/12/2016

EPRA kost ratio		
Algemene kosten	2.068	1.859
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	91	57
Vastgoedkosten	3.295	1.981
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)	5.454	3.897
Leegstandskosten	148	0
EPRA kosten (excl. leegstandskosten)	5.306	3.897
Bruto huurinkomsten	18.285	10.969
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	29,8%	35,5%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	29,0%	35,5%

5.8

VEREISTE ONDERDELEN VAN HET JAARVERSLAG

Overeenkomstig de artikels 96 en 119 van het Wetboek van vennootschappen, worden de vereiste onderdelen van het jaarverslag van Xior weergegeven in de volgende hoofdstukken:

1. Risicobeheer, 5.2. Beheerverslag – Commentaar bij de geconsolideerde jaarrekening boekjaar 2017, 5.3. Beheersverslag – Beheer en gebruik van de financiële middelen, 5.4. Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen, 5.5. Beheerverslag – Feiten na balansdatum, 5.6. Beheerverslag – Vooruitzichten voor 2018, 6 Corporate Governance, 9 Maatschappelijk verantwoord ondernemen en 10 Financieel verslag.



Phoenixstraat
DELFT

Gemeente Delft



06

Corporate governance

6.1

VERKLARING INZAKE DEUGDELIJK BESTUUR

6.1.1 REFERENTIECODE EN CORPORATE GOVERNANCE CHARTER

Dit Hoofdstuk geeft een overzicht van de regels en de principes op basis waarvan het "deugdelijk bestuur" (*corporate governance*) van de Vennootschap is georganiseerd. Deze verklaring bevat de belangrijkste regels die Xior heeft aangenomen in toepassing van de wetgeving en aanbevelingen inzake deugdelijk bestuur en maakt deel uit van het Jaarverslag, overeenkomstig artikel 96, § 2 en § 3 van het Wetboek van vennootschappen.

De Vennootschap hanteert de Belgische Corporate Governance Code die door de Commissie Corporate Governance werd gepubliceerd op 12 maart 2009 (de "**Governance Code 2009**", beschikbaar op de volgende website: <http://www.corporategovernancecommittee.be>) als referentiecode.

Het Corporate Governance Charter (met inbegrip van het Verhandelingsreglement) van de Vennootschap werd goedgekeurd op 25 november 2015 en werd het laatst herzien op 31 maart 2017 (Verhandelingsreglement) resp. 17 augustus 2017 (Corporate Governance Charter). Het kan worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap ([www. http://www.xior.be/nl/investor/corporate-governance](http://www.xior.be/nl/investor/corporate-governance)), en kan gratis worden verkregen op de zetel van de Vennootschap.

De Vennootschap doet al het mogelijke om op elk ogenblik te beantwoorden aan de principes met betrekking tot *corporate governance* zoals uiteengezet in de Governance Code 2009, zonder evenwel afbreuk te doen aan de toepasselijke wettelijke bepalingen (met name het Wetboek van vennootschappen en de GVV-Wetgeving) en de statuten van de Vennootschap. Indien de Vennootschap van één of meerdere principes of bepalingen van de Governance Code 2009 afwijkt, legt ze de redenen hiervoor uit in de corporate governance verklaring, d.i. het zogenaamde "pas toe of leg uit"- principe ("*comply or explain*").

De Raad van Bestuur van Xior staat volledig achter de principes van de Governance Code 2009, maar gelooft dat bepaalde (beperkte) afwijkingen van de bepalingen ervan gerechtvaardigd zijn in het licht van de aard, omvang en complexiteit van de Vennootschap en haar activiteiten. Meer bepaald is Xior afgeweken van de volgende aanbevelingen van de Governance Code 2009:

- Bepaling 2.9 van de Governance Code 2009 – Secretaris: Gelet op het beperkt aantal bestuurders en de afwezigheid van aparte comités, werd geen formele secretaris aangesteld. Elke bestuurder kan zich wel rechtstreeks wenden tot de CEO of de CIO (die tevens de functie van Compliance Officer waarneemt) van de Vennootschap.
- Principe 5 van de Governance Code 2009 – bijzondere comités: Op heden heeft de Vennootschap geen bijzondere comités (auditcomité, remuneratiecomité, en benoemingscomité) opgericht, aangezien zij hier enerzijds niet toe is verplicht onder de toepasselijke wettelijke drempels, en omdat dit anderzijds op heden, gelet op de complexiteit, aard en omvang van de Vennootschap en haar activiteiten, niet noodzakelijk wordt geacht. De raad van bestuur zal in zijn midden een auditcomité respectievelijk remuneratiecomité oprichten van zodra de Vennootschap niet langer zou voldoen aan de criteria opgenomen in artikel 526*bis*, §3 resp. artikel 526*quater*, §4 van het Wetboek van vennootschappen; in dit verband wordt ook het volgende gepreciseerd:
 - de Corporate Governance Code beveelt aan dat het auditcomité uitsluitend bestaat uit niet-uitvoerende bestuurders (zie eveneens art. 526*bis* W.Venn.) en voor de meerderheid uit onafhankelijke bestuurders. Het auditcomité van

Xior is echter samengesteld uit de voltallige raad van bestuur. Het auditcomité bestaat bijgevolg uit zes leden, waarvan twee uitvoerende bestuurders, en vier onafhankelijke nietuitvoerende bestuurders. Aangezien de wet de Vennootschap toelaat om af te wijken van de verplichting om een auditcomité op te richten, wenst de Vennootschap van deze mogelijkheid gebruik te maken. De Vennootschap is er immers van overtuigd dat de raad van bestuur zodanig is samengesteld dat deze in alle onafhankelijkheid en objectiviteit de rol van auditcomité kan waarnemen. zodanig is samengesteld dat deze in alle onafhankelijkheid en objectiviteit de rol van auditcomité kan waarnemen.

- de Corporate Governance Code beveelt aan dat het remuneratiecomité uitsluitend bestaat uit niet-uitvoerende bestuurders en voor de meerderheid uit onafhankelijke bestuurders (zie eveneens art. 526^{quater} W.Venn.). Het remuneratiecomité van Xior is echter samengesteld uit de voltallige raad van bestuur. Het remuneratiecomité bestaat bijgevolg uit zes leden, waarvan twee uitvoerende bestuurders, en vier onafhankelijke nietuitvoerende bestuurders. Aangezien de wet de Vennootschap toelaat om af te wijken van de verplichting om een remuneratiecomité op te richten, wenst de Vennootschap van deze mogelijkheid gebruik te maken. De Vennootschap is er immers van overtuigd dat de raad van bestuur zodanig is samengesteld dat deze in alle onafhankelijkheid en objectiviteit de rol van remuneratiecomité kan waarnemen. Een uitvoerende bestuurder neemt niet deel aan de beraadslaging en besluitvorming indien het een beslissing over zijn eigen remuneratie betreft.

6.1.2 INTERNE CONTROLE- EN RISICOBEBEERSYSTEMEN

6.1.2.1 Algemeen

Interne controle is een proces dat o.m. als doel heeft redelijke zekerheid te verschaffen met betrekking tot de doeltreffendheid en verbetering van de werking van de onderneming, de betrouwbaarheid en integriteit van informatie en de overeenstemming met beleidslijnen, procedures, wetgeving en reglementen.

De "interne controle" valt uiteen in drie concrete pijlers: interne audit (interne audit procedures & interne audit functie), risk management (risk management beleid & risk management functie) en compliance (integriteitsbeleid & compliance functie), waarbij de "interne audit" niet alleen als opzichzelfstaande derde pijler dient te worden ingevuld, maar tevens vanuit een "transversale" rol ten opzichte van de twee andere pijlers. De uitoefening van elk van deze functies vormt, in samenwerking met de verantwoordelijken van de operationele diensten, een "verdedigingslijn" tegen de risico's die de Vennootschap loopt. Hierbij wordt rekening gehouden met de invulling van bovenstaande functies op een passende en evenredige wijze, telkens in functie van de aard, omvang en complexiteit van de activiteiten van de Vennootschap qua balans en resultaten alsook qua personeelsbestand. Voor een meer gedetailleerde omschrijving van de interne controle van de Vennootschap, wordt verwezen naar **Hoofdstuk 7** van het Corporate Governance Charter van de Vennootschap, dat beschikbaar wordt gesteld via de website van de Vennootschap (<http://www.xior.be/nl/investor/corporate-governance>).

De effectieve leiders, Christian Teunissen en Frederik Snauwaert, vanuit hun rol als CEO resp. CFO van de Vennootschap en uitvoerend bestuurder, staan in voor de organisatie van de interne controle, en dit onder toezicht van de raad van bestuur van de Vennootschap.

6.1.2.2 Organisatie van de interne controle

De raad van bestuur is in zijn hoedanigheid van auditcomité van de Vennootschap belast met o.m.: (i) de monitoring van het financiële verslaggevingsproces; (ii) de monitoring van de wettelijke controle van de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening, inclusief opvolging van de vragen en aanbevelingen geformuleerd door de commissaris; en (iii) de beoordeling

en monitoring van de onafhankelijkheid van de commissaris, waarbij met name wordt gelet op de verlening van bijkomende diensten aan de Vennootschap. De raad van bestuur neemt zijn taken als auditcomité onder meer waar wanneer de raad van bestuur de jaarrekening, de geconsolideerde jaarrekening en de voor publicatie bestemde verkorte financiële overzichten opstelt. Voorafgaand aan elke halfjaarlijkse vergadering van de raad van bestuur wordt een halfjaarlijks rapport opgesteld dat door de commissaris aan de raad van bestuur, tevens optredend als auditcomité, wordt voorgelegd.

6.1.2.3 Risicoanalyse en controlewerkzaamheden

De raad van bestuur, tevens optredend als auditcomité, maakt op geregelde tijdstippen een evaluatie van de risico's waaraan de onderneming is blootgesteld en neemt op basis van deze evaluatie de nodige beslissingen (bijvoorbeeld met betrekking tot de evoluties in de markt (zowel vastgoedmatig als qua verhuurpotentieel), het bepalen van de financierings- en rente-indekkingsstrategie, de evaluatie van de huurdersrisico's, etc.).

6.1.2.4 Financiële informatie en communicatie

Het proces voor het opstellen van de financiële informatie wordt gestructureerd op basis van vooraf bepaalde uit te voeren taken en te respecteren tijdschema's. De controle omgeving wat de financiële verslaggeving betreft, bestaat uit volgende componenten:

- Het finance en accounting team is verantwoordelijk voor de voorbereiding en rapportering van de financiële informatie.
- Xior maakt gebruik van een checklist met daarin een overzicht van alle taken die moeten worden uitgevoerd in het kader van de jaarlijkse, halfjaarlijkse en kwartaalafsluiting van de rekeningen van Xior (op enkelvoudig niveau en op geconsolideerd niveau). Aan elke taak is een verantwoordelijke binnen de financiële afdeling en een te respecteren timing gekoppeld. Aan de hand van deze checklist weet iedereen binnen de financiële afdeling welke taken er moeten uitgevoerd worden en tegen wanneer.
- De controller (d.i. de Finance Manager) is verantwoordelijk voor het nazicht van de enkelvoudige financiële informatie en voor de opvolging van de accountants.
- De Finance & Reporting Director is verantwoordelijk voor de voorbereiding van de geconsolideerde cijfers (in samenspraak met de CFO) en de terugkoppeling van de financiële informatie aan de operationele activiteiten van Xior. De Finance & Reporting Director staat ook in voor het voorbereiden van alle financiële rapporteringen zowel ten behoeve van de buitenwereld als ten behoeve van het Management en de Raad van Bestuur.
- De Finance & Reporting Director analyseert per kwartaal de cijfers en maakt een vergelijking met het budget of forecast en met de cijfers van het voorgaande kwartaal of met het voorgaande jaar. Deze analyse wordt nadien besproken met de CFO en de CEO.
- De CFO is verantwoordelijk voor het eindnazicht van de geconsolideerde financiële staten, en staat in voor de juiste toepassing van de waarderingsregels.
- De CFO bespreekt op regelmatige tijdstippen de financiële informatie met de CEO als verantwoordelijke voor het dagelijkse beleid.
- De CEO, de CFO en de Finance & Reporting Director hebben op recurrente basis een uitvoerige bespreking waarin de voornaamste financiële aandachtspunten aan bod komen.
- De Raad van Bestuur be vraagt en bespreekt samen met de CEO en CFO elk kwartaal uitvoerig de financiële verslaggeving en de vooruitzichten en ziet toe op de juiste toepassing van de waarderingsregels.

6.1.2.5 Betrokkenen bij de evaluatie van de interne controle

De kwaliteit van de interne controle wordt in de loop van het boekjaar eveneens beoordeeld door:

- De commissaris: enerzijds in het kader van de audit van de jaarcijfers en de beperkte audit van de halfjaarcijfers, en anderzijds in het kader van de jaarlijkse beoordeling van de onderliggende processen en procedures. Op basis van de aanbevelingen van de commissaris worden processen, waar nodig, bijgestuurd.
- De raad van bestuur, in zijn hoedanigheid van auditcomité (cf. supra).
- Interne audit.
- Waarderingsdeskundigen: de Waarderingsdeskundigen van de Vennootschap spelen onrechtstreeks uiteraard een belangrijke rol voor doeleinden van interne controle, in het kader van de waardering van het vastgoed van de Vennootschap.
- FSMA: als beursgenoteerd bedrijf en als openbare GVV staat de Vennootschap onder het toezicht van de FSMA. In dat kader wordt onder meer een specifiek nazicht van de financiële informatie uitgevoerd.
- De Compliance Officer.

6.1.2.6 Pijlers van de interne controle

6.1.2.6.1 Passende risicobeheerfunctie en passend risicobeheerbeleid

De persoon belast met de risicobeheerfunctie is verantwoordelijk voor o.a. het opstellen, uitwerken, bewaken, actualiseren en implementeren van het risicobeheerbeleid en de risicobeheerprocedures. De rol van risicobeheerder wordt binnen de Vennootschap waargenomen door de CFO, de heer Frederik Snauwaert waartoe hij werd aangesteld voor onbepaalde duur.

De Risk Manager vult deze rol in door vanuit zijn functie en operationele ervaring, zowel op regelmatige tijdstippen als op een *ad hoc*-basis, een analyse te maken van de risico's waarmee de Vennootschap wordt geconfronteerd. Daaruit kunnen concrete adviezen worden geformuleerd aan de andere afdelingen van de Vennootschap. Op frequente basis rapporteert de Risk Manager hierover aan de andere effectieve leider van de Vennootschap, en minstens eenmaal per jaar bespreekt de Risk Manager de voornaamste ontwikkelingen op het gebied van risico's met de raad van bestuur, optredend als auditcomité, die de eindverantwoordelijkheid draagt over het risicobeheer van de onderneming.

Hierbij dient erop gewezen te worden dat risicobeheer integraal deel uitmaakt van de manier waarop het bedrijf wordt gerund, doorheen haar operationele, technische, financiële en juridische bedrijvigheid. Dit gaat van dagelijks financieel en operationeel beheer, constant intern overleg en waar nodig met externe adviseurs, optimale toepassing van het "four eyes"-principe, de analyse van nieuwe investeringsdossiers, *due diligence* procedures, het formuleren van de strategie en objectieven, tot het verankeren van strakke procedures voor de besluitvorming. Daarom is het risicobeheer de verantwoordelijkheid van het ganse team, i.e. over alle lagen van de organisatie heen, zij het op ieder niveau met een verschillende verantwoordelijkheid.

6.1.2.6.2 Passende onafhankelijke interne-auditfunctie

De "interne audit" kan worden begrepen als een onafhankelijke beoordelingsfunctie, ingebed in de organisatie, gericht op het onderzoek en de beoordeling van de goede werking, de doeltreffendheid en de efficiëntie van de door de Vennootschap gehanteerde interne (controle-) processen/procedures, met inbegrip van de compliance functie en de risicobeheerfunctie. Interne audit heeft betrekking op onder meer de werking, doeltreffendheid en efficiëntie van processen, procedures en activiteiten inzake: (i) operationele aangelegenheden (kwaliteit en aangepastheid van systemen en procedures, organisatiestructuren, beleidslijnen en gehanteerde methoden en middelen t.o.v. doelstellingen); (ii) financiële aangelegenheden (betrouwbaarheid van de boekhouding, de jaarrekening en het financiële verslaggevingsproces, en overeenstemming met de geldende (boekhoud) reglementering); (iii) management aangelegenheden (kwaliteit van de managementfunctie en stafdiensten in het kader van de doelstellingen van de onderneming); en (iv) risk management en compliance.

De Vennootschap heeft de interne-auditfunctie toevertrouwd aan een externe rechtspersoon via het aanstellen van een onafhankelijke consultant, namelijk Mazars, permanent vertegenwoordigd door éénzelfde natuurlijke persoon, de heer Anton Nuttens. Het mandaat is aangegaan voor een duur van 3 jaar met mogelijkheid tot verlenging. Binnen de Vennootschap werd mevrouw Sofie Robberechts (Finance & Reporting Director) voor onbepaalde duur aangesteld als eindverantwoordelijke voor het toezicht op de interneauditfunctie waarmee de externe interne auditor werd belast.

6.1.2.6.3 Passende onafhankelijke compliance-functie en passend integriteitsbeleid

De “onafhankelijke compliance-functie” wordt ingevuld als een onafhankelijke functie binnen een organisatie, gericht op het onderzoek naar, en het bevorderen van, de naleving door de onderneming van de wetten, reglementen en gedragsregels van toepassing op de vennootschap en in het bijzonder de regels die verband houden met de integriteit van de activiteiten van de vennootschap. De regels betreffen zowel deze die voortvloeien uit het beleid van de onderneming, het statuut van de onderneming, alsmede andere wettelijke en reglementaire bepalingen. Het gaat met andere woorden om een onderdeel van de bedrijfscultuur, waarbij de nadruk wordt gelegd op eerlijkheid en integriteit, het naleven van hoge ethische normen bij het zakendoen, en het naleven van de regelgeving van toepassing op de vennootschap. Daarbij dienen zowel de onderneming (in casu GVV) als haar medewerkers zich integer te gedragen, d.i. eerlijk, betrouwbaar en geloofwaardig.

De persoon belast met de compliance-functie (d.i. de heer Arne Hermans, CIO) staat in voor het opstellen en testen van aanbevelingen. De compliance officer werd aangesteld voor onbepaalde duur. Het werkdomein van de compliancefunctie omvat in het bijzonder - doch kan niet beperkt worden tot - het toezicht op de naleving van de toepasselijke regels (i) inzake belangenconflicten, (ii) inzake onverenigbaarheid van mandaten (bvb. voor de beoordeling van de onafhankelijkheid van bestuurders), (ii) vastgelegd in de (eventuele) deontologische code van de vennootschap, en (iii) inzake marktmisbruik (voorwetenschap en marktmanipulatie). Deze regels zijn nader uitgewerkt in de Corporate Governance Code van de Vennootschap, met inbegrip van het Verhandelingsreglement.

De effectieve leiding onderzoekt (op regelmatige basis) welke andere domeinen en activiteiten deel zouden moeten uitmaken van de werkdomeinen van de compliancefunctie. Zij doet dit op basis van een risicoanalyse en in overleg met de Raad van Bestuur, rekening houdend met de specifieke kenmerken van de onderneming.

6.1.3 AANDEELHOUDERSSCHAP

6.1.3.1 Oprichters van de Vennootschap

De historische oprichters van de Vennootschap zijn:

- Aloxe, naamloze vennootschap, met maatschappelijke zetel te Mechelsesteenweg 34, bus 101, 2018 Antwerpen, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BE 0849.479.874 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen); en
- Bimmoc, besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met maatschappelijke zetel te Mechelsesteenweg 34, bus 101, 2018 Antwerpen, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BE 0899.916.906 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen).

6.1.3.2 Aandeelhoudersstructuur

Op 31 december 2017 bedroeg het maatschappelijk kapitaal van Xior Student Housing NV EUR 146.308.482,00, vertegenwoordigd door 8.128.249 volledig volgestorte aandelen.

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

Aandeelhouders	# aandelen (31/12/2017)	% aandelen (afgerond) (31/12/2017)	# aandelen (per datum Jaarverslag)	% aandelen (afgerond) (per datum Jaarverslag)
Aloxe NV - Dhr. C. Teunissen & Dhr. Frederik Snauwaert ¹	1.882.997	23,17%	1.757.997	21,63% ³
AXA Investment Managers S.A.	273.348	5,19% ²	273.348	5,19% ²
Publiek (<i>free float</i>)	5.971.904	73,47%	6.096.904	75,01%
Totaal (noemer)	8.128.249	-	8.128.249	-

¹ Transparantiekennisgeving van 17 oktober 2016.

² Op basis van de transparantiekennisgeving per 21 december 2016 en de noemer per 21 december 2016 (5.270.501). Dit verklaart waarom de totale aandelenpercentage niet resulteren in 100%.

³ Deelneming op basis van publiek bekende informatie aangaande aandelentransacties uitgevoerd door Aloxe daterend van na de meest recente transparantieverklaring.

Onverminderd volgende paragraaf, zijn geen speciale controlerechten toegekend aan bepaalde categorieën van aandeelhouders.

De Promotor heeft het recht kandidaten voor te dragen voor drie bestuursmandaten, tot de laatste der volgende gebeurtenissen zich voordoet: (i) Aloxe NV (of haar Opvolgers) houdt (respectievelijk houden gezamenlijk) minder dan 25% van het kapitaal van de Vennootschap aan, en (ii) Aloxe NV (of haar Opvolgers) is (respectievelijk zijn) niet langer promotor van de Vennootschap in de zin van de GVV-Wetgeving.

6.1.3.3 Leden van de raad van bestuur of het uitvoerend management

De onderstaande tabel geeft een overzicht weer van het aantal aandelen in handen van leden van de Raad van Bestuur en het uitvoerend management.

Lid van de raad van bestuur of uitvoerend management	Aantal aandelen per 31 december 2017	Aantal aandelen per datum Jaarverslag
Aloxe NV - Dhr. C. Teunissen & Dhr. Frederik Snauwaert (cf. transparantiekennisgeving/publieke informatie)	1.882.997	1.757.997
Dhr. Christian Teunissen ¹	0	0
Aloxe NV	1.876.327	1.751.327
Dhr. Frederik Snauwaert	6.670	6.670
Dhr. Joost Uwents	600	600
Dhr. Arne Hermans	1.500	1.500

¹ De deelneming in Xior Student Housing NV ten belope van 1.751.327 (1.876.327 per 31 december 2017) aandelen wordt rechtstreeks aangehouden door Aloxe NV. Aloxe NV wordt gecontroleerd door de heer Christian Teunissen (rechtstreeks en via Nevi BVBA, een vennootschap die zelf eveneens wordt gecontroleerd door de heer Christian Teunissen).

6.1.4 RAAD VAN BESTUUR VAN DE VENNOOTSCHAP

6.1.4.1 Algemeen

De raad van bestuur bestaat uit zes bestuurders. Het betreft vier niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders (waaronder de Voorzitter) en twee uitvoerende bestuurders, waaronder de gedelegeerd bestuurder.

De samenstelling van de raad van bestuur dient te zijn gekenmerkt door een evenwichtige vertegenwoordiging tussen uitvoerende, onafhankelijke en andere niet-uitvoerende bestuurders. Minstens de helft van de raad van bestuur bestaat uit niet-uitvoerende bestuurders, en minstens drie van hen zijn onafhankelijk in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen en van bijlage A van de Governance Code 2009.

De samenstelling van de raad van bestuur dient te waarborgen dat beslissingen genomen worden in het vennootschapsbelang. Deze samenstelling wordt bepaald op basis van complementariteit inzake bekwaamheden, ervaring en kennis. Er wordt gestreefd naar een samenstelling van de raad van bestuur die de aanwezigheid waarborgt van bestuurders die vertrouwd zijn met vastgoed in het algemeen, studentenhuysvesting in het bijzonder, en/of met andere belendende expertisedomeinen die van belang worden geacht voor de activiteiten van de Vennootschap. Daarnaast wordt er gestreefd naar een vertegenwoordiging van bestuurders die ervaring hebben in operationele, financiële en andere aspecten van het beheer van een vastgoedvennootschap en een gereglementeerde vastgoedvennootschap in het bijzonder en/of in beleidsvoering in beursgenoteerde vennootschappen.

Er wordt eveneens de nodige aandacht besteed aan de vereisten van genderdiversiteit en diversiteit in het algemeen. Artikel 518bis, §1 van het Wetboek van Vennootschappen bepaalt dat in vennootschappen waarvan de effecten zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, ten minste één derde van de leden van de raad van bestuur van een ander geslacht dient te zijn dan dat van de overige leden. Voor de toepassing van deze bepaling wordt het vereiste minimumaantal van die leden van een ander geslacht afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal. Voor vennootschappen waarvan de effecten voor het eerst toegelaten worden tot een gereglementeerde markt moet aan deze verplichting worden voldaan vanaf de eerste dag van het zesde boekjaar dat aanvangt na deze toelating (d.i. vanaf 1 januari 2021). Bij afloop van een bestuursmandaat zal de Vennootschap een selectie doorvoeren op basis van heldere, genderneutrale en ondubbelzinnige criteria, rekening houdende met het besef dat voorrang dient te worden gegeven aan het in voorkomend geval ondervertegenwoordigde geslacht. Op heden telt de raad van bestuur reeds één lid van het andere geslacht dan de overige vijf leden.

De bestuurders, effectieve leiders en verantwoordelijken voor de onafhankelijke controlefuncties mogen overeenkomstig de GVV-Wetgeving uitsluitend natuurlijke personen zijn. Overeenkomstig de relevante bepalingen van de GVV-Wetgeving dienen de leden van de raad van bestuur steeds voor de uitoefening van hun functie over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid te beschikken. Zij mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV-Wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen. Hun benoeming dient voorafgaand ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de FSMA.

6.1.5 SAMENSTELLING

De Raad van Bestuur van de Vennootschap bestaat uit zes leden. De bestuurders werden benoemd door de algemene vergadering van de Vennootschap op 23 november 2015. Het mandaat van de huidige bestuurders van de Vennootschap zal een einde nemen bij de sluiting van de gewone algemene vergadering die zal beslissen over de jaarrekening opgesteld voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2018.

- i. twee uitvoerende bestuurders, m.n. de heer Christian Teunissen en de heer Frederik Snauwaert, op voordracht van de Promotor (zie *Hoofdstuk 6.1.3.2 van dit Jaarverslag*); en

- ii. vier niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders, m.n. Leen Van den Neste, Joost Uwents, Wilfried Neven, en Wouter De Maeseneire.

6.1.6 BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE PROFESSIONELE CARRIÈRE VAN DE BESTUURDERS

Hierna volgen de mandaten en een beknopte beschrijving van de professionele carrière van de bestuurders. Voor wat een overzicht betreft van de professionele carrière van de heer Christian Teunissen en de heer Frederik Snauwaert, wordt verwezen naar *Hoofdstuk 6.1.12 van dit Jaarverslag*.

i. **Mevr. Leen VandenNeste (°1966 - kantooradres: VDK spaarbank, Sint-Michielsplein 16, 9000 Gent)**

Leen Van den Neste is Voorzitter van het Directiecomité van VDK Spaarbank, waar zij sedert 2011 actief is. Voordien was zij van 1995 tot 2011 werkzaam bij Groep Arco waar zij lid was van het Directiecomité. Leen Van den Neste behaalde een licentiaatsdiploma in de rechten aan de Universiteit Gent, alsook het diploma "Geaggregeerde Hoger secundair onderwijs", beide aan de Universiteit Gent. Zij voltooide tevens een speciale licentie Accountancy aan de Vlerick Business School.



Lopende mandaten: vdk bank NV (lid raad van Bestuur), Febelfin (lid exco en raad van Bestuur), Retail Estates NV, OGVV (beursgenoteerd) (lid raad van Bestuur, auditcomité en remuneratiecomité), KAA Gent CVBASO (lid raad van Bestuur), Centrale voor Huisvesting Arrondissement Gent CVBA (bestuurder), CPP-Incofin CVBASO (bestuurder) en Gentco CVBA (bestuurder).

ii. **Dhr. Joost Uwents (°1969 - kantooradres: Blakebergen 15, 1861 Wolvertem)**

Joost Uwents is CEO van de beursgenoteerde openbare GVV WDP (Warehouses De Pauw Comm. VA) waar hij sinds 2002 zetelt in de raad van bestuur. Hij behaalde het diploma van handelsingenieur in 1991 en is tevens houder van een MBA van de Vlerick Business School. Joost startte zijn carrière als Accountmanager bij de Generale Bank in 1994.



In 1999 ging hij aan de slag als CFO bij de toenmalige beursgenoteerde vastgoedbevak WDP, waar hij sinds 2010 CEO is. Hij is mede verantwoordelijk voor de uitbouw van WDP tot marktleider in de verhuur van logistiek en semi-industrieel vastgoed in de Benelux, actief in onder meer België en Nederland, met een vastgoedportefeuille van meer dan EUR 2 miljard.

Lopende mandaten: lid van de raad van bestuur van De Pauw NV (zaakvoerder van WDP Comm. VA) (beursgenoteerd).

iii. **Dhr. Wilfried Neven (°1966 - kantooradres: Lakensestraat 35, 1000 Brussel)**

Wilfried Neven is CEO van Allianz Benelux NV. Hij is sinds 2011 actief bij Allianz en vervulde voordien mandaten bij P&V Group en ING Insurance Belgium. Hij behaalde het diploma van handelsingenieur in 1989 en vervulde tevens de opleiding Risk Management aan de Antwerp Management School. Daarnaast voltooide hij bijkomende opleidingen aan de ING Business School, Heemskerk (Nederland) en het Guberna Instituut.



Lopende mandaten: Allianz Benelux NV (CEO en lid van de raad van bestuur), Allianz Nederland Groep NV (lid van raad van Management en raad van bestuur), Assuralia (uitvoerend comité en raad van bestuur), EDB Investments SCA (lid van de "Conseil de Surveillance"), Portima CBVA (Voorzitter raad van bestuur), Viaxis CVBA (Bestuurder).

Afgelopen mandaten over de afgelopen 5 jaar: Brocom CVBA – Voorzitter Raad van Bestuur (tot 2012).

iv. **Prof. Dr. Wouter De Maeseneire (*1977 - kantooradres: Reep 1, 9000 Gent)**

Wouter De Maeseneire is associate professor in corporate finance aan de Vlerick Business School en gastprofessor aan Erasmus/Universiteit Gent en werd benoemd tot academic dean van de Vlerick Master opleidingen in augustus 2015 en is daarginds tevens Programme Director van de Master in Financial Management. Hij studeerde Toegepaste Economische Wetenschappen aan de Universiteit Gent en behaalde een doctoraat aan de Erasmus Universiteit Rotterdam.



Zijn onderzoek werd voorgesteld op verscheidene internationale congressen, waaronder Financial Management Association en Academy of Management Meeting, Babson Entrepreneurship Conference, Strategic Management Society, Real Options Conference en Midwest Finance Association. Wouter publiceerde in wetenschappelijke tijdschriften zoals 'Research Policy' en 'Journal of Business, Finance and Accounting'. Bovendien heeft hij bijdrages geleverd aan tal van managementboeken. Na het afronden van zijn proefschrift, schreef hij een boek over reële opties, een nieuwe techniek voor het waarderen van bedrijven/projecten die het mogelijk maakt de waarde in te schatten van flexibiliteit die vaak aanwezig is bij risicovolle investeringsprojecten.

Wouter kreeg verschillende Best Teacher Awards en won de 2012 EFMD Banking & Finance Case Writing Competition met een analyse van de ABInbev-deal. Zijn huidige onderzoeksinteresses situeren zich op het vlak van beursintroducties, waardering, reële opties, risicokapitaal, private equity, overnames en financieringsbeperkingen.

Lopende mandaten: Vlerick Partner CVBA.

6.1.7 VOORZITTERSCHAP VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Mevrouw Leen Van den Neste werd door de raad van bestuur van de Vennootschap van 25 november 2015 voor een onbepaalde termijn benoemd als voorzitter van de raad van bestuur. Het mandaat van mevrouw Leen Van den Neste als voorzitter van de raad van bestuur zal een einde nemen op het moment dat haar huidige mandaat als bestuurder ten einde komt, behoudens hernieuwing door de raad van bestuur na herbenoeming als bestuurder door de algemene vergadering.

6.1.8 BETROUWBAARHEID, DESKUNDIGHEID EN ERVARING

Artikel 14 van de GVV-Wet legt bestuurders van een openbare GVV specifieke verplichtingen op inzake professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid

In het kader van deze verplichtingen hebben de bestuurders en leden van de bedrijfsleiding van de Vennootschap verklaard dat zij gedurende de voorgaande vijf jaar niet zijn veroordeeld voor fraudemisdrijven. Alle bestuurders van de Vennootschap hebben daarenboven verklaard dat zij als lid van een bestuurs-, leidinggevend of toezichtsorgaan de voorgaande vijf jaar niet betrokken zijn geweest bij enig faillissement, surseance of liquidatie. Tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen bestaan geen familiebanden.

Bovendien hebben alle bestuurders en leden van de bedrijfsleiding verklaard dat zij niet het voorwerp zijn geweest van enige officiële of openbaar geuite beschuldigingen en/of sancties opgelegd door een wettelijk of toezichthoudende autoriteit, noch dat zij door de rechtbank verhinderd werden om op te treden (i) als een lid van het bestuurs-, leidinggevend of toezichtsorgaan van een emittent van financiële instrumenten of (ii) met het oog op het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een emittent van financiële instrumenten.

Tot slot voldoen de bestuurders van de Vennootschap elk aan de selectie- en competentiecriteria opgenomen in het Corporate Governance Charter van de Vennootschap (zie *Hoofdstuk 6.1.4.1 van dit Jaarverslag*), als volgt:

- De heer Christian Teunissen beschikt over kennis van de vastgoed- en bouwsector en in het bijzonder van de sector van studentenhuysvesting.
- De heer Frederik Snauwaert beschikt over kennis van de vastgoed- en bouwsector en in het bijzonder van de sector van studentenhuysvesting, en beschikt tevens over financiële kennis.
- Mevrouw Leen Van den Neste beschikt over financiële kennis.
- De heer Wilfried Neven beschikt over doorgedreven kennis uit de verzekeringssector en risk management.
- De heer Joost Uwents beschikt over kennis van de vastgoed- en bouwsector (zowel in België als Nederland) alsook van openbare GVV's.
- De heer Wouter De Maeseneire beschikt over kennis inzake corporate finance en *capital markets* alsook in het bijzonder over het doelpubliek van de Vennootschap.

6.1.9 WERKING EN TAKEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur vergadert minstens vier maal per jaar, en in ieder geval vaak genoeg om zich daadwerkelijk van zijn verantwoordelijkheden te kunnen kwijten. De Voorzitter kan andere of bijkomende vergaderingen samenroepen telkens de belangen van de Vennootschap dit vereisen of op vraag van minstens twee bestuurders of de CEO.

De raad van bestuur vergadert minstens vier maal per jaar tevens optredend als Auditcomité, en minstens twee maal per jaar tevens optredend als Remuneratiecomité.

In 2017 vonden er acht¹⁵ vergaderingen van de Raad van Bestuur plaats, waarvan vijf tevens optredend als Auditcomité, en twee tevens optredend als Remuneratiecomité.

Met uitzondering van één vergadering van de Raad van Bestuur, tevens optredend als Audit- en Remuneratiecomité, waarvoor de heer Wilfried Neven verontschuldigd was en zich heeft laten vertegenwoordigen, namen alle leden van de Raad van Bestuur deel aan alle vergaderingen.

In overleg met de CEO legt de Voorzitter de agendapunten vast van elke vergadering van de raad van bestuur. Tijdens de vergadering kan de raad van bestuur beslissen een bijkomend punt op de dagorde te plaatsen voor zover alle leden aanwezig zijn en met deze wijziging van de agenda instemmen

Iedere bestuurder kan volmacht geven aan een ander lid van de raad van bestuur om hem of haar op een welbepaalde vergadering te vertegenwoordigen.

De raad van bestuur kan slechts geldig beraadslagen en beslissen indien ten minste de meerderheid van de bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien dit quorum niet is bereikt, kan een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen met dezelfde agenda, die geldig zal beraadslagen en beslissen indien ten minste twee bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Indien een bestuurder, rechtstreeks of onrechtstreeks, een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de raad van bestuur, dient hij zich te richten naar de bepalingen van artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen. De leden van de raad van bestuur dienen eveneens artikelen 37-38 van de GVV-Wet na te leven.

Besluiten van de raad van bestuur worden bij meerderheid van de uitgebrachte stemmen genomen. Blanco of ongeldige stemmen worden niet bij de uitgebrachte stemmen geteld. Bij staking van stemmen binnen de raad van bestuur is het voorstel verworpen.

¹⁵ Er vonden tevens een bijkomende "formele" vergadering plaats van de Raad van Bestuur voor notaris, meer bepaald voor de kapitaalverhoging door inbreng in natura op 17 januari 2017. Met inbegrip van deze vergadering van de Raad van Bestuur, komt het totaal aantal vergaderingen van de Raad van Bestuur in 2017 op 9 vergaderingen.

De raad van bestuur streeft het lange termijn succes van de Vennootschap na door ondernemend leiderschap te garanderen en tegelijkertijd de risico's van de Vennootschap te beoordelen en te beheren, en dit binnen een kader van efficiënte en effectieve controles.

De raad van bestuur beslist vanuit haar beleidsfunctie over de waarden en de strategie van de Vennootschap, de voornaamste beleidslijnen, en haar bereidheid om risico's te nemen. Hij ziet erop toe dat de verplichtingen van de Vennootschap ten aanzien van al haar aandeelhouders duidelijk zijn en dat eraan wordt voldaan, rekening houdend met de belangen van de overige stakeholders.

De raad van bestuur beoordeelt vanuit haar toezichtsfunctie de verwezenlijking van de strategie en doelstellingen van de Vennootschap en de prestaties van het uitvoerend management.

De raad van bestuur oefent tevens de taken uit voorzien in artikel 526bis, §4 resp. 526quater, §5 van het Wetboek van vennootschappen wanneer hij optreedt in de hoedanigheid van Auditcomité resp. Remuneratiecomité (zie **Hoofdstuk 6.1.13 van dit Jaarverslag**).

Om de doeltreffendheid van de raad van bestuur voortdurend te verbeteren, evalueert de raad van bestuur ten gepaste tijde zijn omvang, samenstelling, prestaties en de interactie met het uitvoerend management. De daadwerkelijke bijdrage en aanwezigheid van elke bestuurder wordt periodiek geëvalueerd om - rekening houdend met wijzigende omstandigheden - de samenstelling van de raad van bestuur te kunnen aanpassen.

Voor een gedetailleerde beschrijving van de taken en de werking van de Raad van Bestuur wordt verwezen naar **Hoofdstuk 2.6 van het Corporate Governance Charter van de Vennootschap**.

6.1.10 OVERZICHT OMTRENT DE WERKING VAN DE RAAD VAN BESTUUR IN 2017

Naam	Hoedanigheid	Mandaat	Begin mandaat	Einde mandaat	Aanwezigheden
Leen Van den Neste	Voorzitter Niet-uitvoerend, onafhankelijk bestuurder	Eerste mandaat	November 2015	Mei 2019	Raad van Bestuur: 8/8 Auditcomité: 5/5 Remuneratiecomité: 2/2
Joost Uwents	Niet-uitvoerend, onafhankelijk bestuurder	Eerste mandaat	November 2015	Mei 2019	Raad van Bestuur: 8/8 Auditcomité: 5/5 Remuneratiecomité: 2/2
Wilfried Neven	Niet-uitvoerend, onafhankelijk bestuurder	Eerste mandaat	November 2015	Mei 2019	Raad van Bestuur: 7/8 Auditcomité: 4/5 Remuneratiecomité: 1/2
Wouter De Maeseneire	Niet-uitvoerend, onafhankelijk bestuurder	Eerste mandaat	November 2015	Mei 2019	Raad van Bestuur: 8/8 Auditcomité: 5/5 Remuneratiecomité: 2/2
Christian Teunissen	Uitvoerend bestuurder	Eerste mandaat	November 2015	Mei 2019	Raad van Bestuur: 8/8 Auditcomité: 5/5 Remuneratiecomité: 2/2
Frederik Snauwaert	Uitvoerend bestuurder	Eerste mandaat	November 2015	Mei 2019	Raad van Bestuur: 8/8 Auditcomité: 5/5 Remuneratiecomité: 2/2

6.1.11 GEDELEGEERD BESTUURDER EN EFFECTIEVE LEIDING

De raad van bestuur van de Vennootschap heeft het dagelijks bestuur toevertrouwd aan één gedelegeerd bestuurder, namelijk de heer Christian Teunissen (CEO). De gedelegeerd bestuurder werd op de vergadering van de raad van bestuur van 25 november 2015 benoemd voor een onbepaalde termijn, met dien verstande dat zijn mandaat van gedelegeerd bestuurder een einde zal nemen op het moment dat zijn mandaat als bestuurder van de Vennootschap een einde neemt.

De heer Frederik Snauwaert, CFO, werd samen met de CEO, voor onbepaalde duur aangesteld als effectieve leiders van de Vennootschap in de zin van artikel 14 van de GVV-Wet.

6.1.12 UITVOEREND MANAGEMENT

Het uitvoerend management van de Vennootschap telt drie leden, m.n. twee uitvoerende bestuurders, zijnde de CEO en de CFO, en de *Chief Investment Officer*, dhr. Arne Hermans. Zij worden benoemd door de raad van bestuur. In functie van haar toekomstige omvang, activiteiten en behoeften kan de Vennootschap het uitvoerend management op termijn uitbreiden.

De huidige leden van het uitvoerend management werden allen aangesteld voor een periode van onbepaalde duur door de raad van bestuur van de Vennootschap op 23 november 2015.

Aan het hoofd van het uitvoerend management staat Christian Teunissen, CEO. De CEO staat onder meer in voor het dagelijks bestuur van de Vennootschap en de prospectie en identificatie van nieuwe vastgoedprojecten. De CEO leidt tevens de operationele beheers- en verhuuractiviteiten van de Vennootschap. De CFO staat in voor de leiding van het financieel, boekhoudkundig en administratief departement. De CIO staat in voor de coördinatie en uitvoering van de investeringen en transacties waartoe de Vennootschap wenst over te gaan en overziet tevens de activiteiten die gekoppeld zijn aan juridische aspecten en in het bijzonder met betrekking tot de *corporate* en *regulatory* aspecten waarmee de Vennootschap als beursgenoteerde openbare GVV wordt geconfronteerd. De rol en bevoegdheden van de leden van het uitvoerend management staan beschreven in artikel 4.2 van het Corporate Governance Charter van de Vennootschap.

Het beroepsadres van het uitvoerend management bevindt zich op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap, d.i. Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen, België.

Hieronder wordt een beknopte omschrijving gegeven van de professionele carrière van de leden van het uitvoerend management.

i. Christian Teunissen (*1973)

Christian Teunissen voltooide in 1996 zijn licentiaat handelswetenschappen (optie accountancy) aan de EHSAL te Brussel. Hij startte zijn carrière in de verzekeringssector bij Fortis AG. In 2000 startte hij zijn eigen verzekeringskantoor via de overname van AdB Business Partners, dat in 2005 verkocht werd aan Van Dessel Verzekeringen. Op deze wijze heeft Christian Teunissen gedurende 9 jaar kennis vergaard en ervaring opgedaan in de verzekeringsindustrie. Sinds 2005 legt Christian zich toe op de uitbouw van een vastgoedportefeuille, zowel als ontwikkelaar als investeerder, en als beheerder. In 2007 realiseerde Christian Teunissen zijn eerste studenthuisvestingsproject, bestaande uit 45 studentenkamers. Hij staat reeds 10 jaar aan het hoofd van de Xior groep.



In het kader van zijn professionele vastgoedactiviteiten, werd een bijzondere focus gelegd op de sector van het studentenvastgoed, die aan de grondslag ligt voor de uitbouw van de huidige portefeuille van de Vennootschap. Hij is (mede-)oprichter en bestuurder van diverse vastgoedvennootschappen, waaronder Xior Student Housing NV.

Lopende mandaten: Naast zijn mandaat als lid van de raad van bestuur van de Vennootschap, vervult hij tevens mandaten in

volgende vennootschappen (waarvan het overgrote merendeel echte geen deelname aan het dagelijks bestuur impliceert): Aloxe NV, Student House Building BVBA, Limimmo BVBA, Proinvest BVBA, Eland Group NV, Mopro Antigoon NV, Mopro Zurenborg BVBA, Jugho BVBA, M-Building BVBA, Moose Real Estate BVBA, Studiosus BVBA, X-Building BVBA, Den Hill Diar BVBA, Anthonis Verzekeringen NV, Off Site Europe BV, Nevi BVBA, Livec NV, Landwin BVBA, Gropius BVBA, Lotta BVBA, Coral BVBA, Coral Build BVBA, B&C Enterprises Ltd., Teuvan NV, Immo DDL NV, Silex BVBA, Stubis BVBA en Promiris Student NV.

Afgelopen mandaten over de afgelopen 5 jaar: Bonsult VOF, K-Building NV, V-Building BVBA, Poort van Berlaar BVBA, Auto's Bleys NV, Bimmoc BVBA, Beltis BVBA, F-Building NV, BC Retail BVBA, Gulden Arent BVBA, G-Building BVBA, H-Building BVBA, Xigent BVBA, Xiber BVBA, Devimmo NV, CPG CVBA, MNL-Building BV, DHNL-Building BV, Xior Group NL BV en Retail Design BVBA.

ii. **Frederik Snauwaert (*1980)**

Frederik Snauwaert behaalde een master in handelswetenschappen optie financieel beleid en beleggingsleer aan EHSAL te Brussel in 2003. In 2009 voltooide hij de vastgoedopleiding Postgraduaat Vastgoedkunde aan de KULeuven.



Frederik is sinds 2012 CFO van de Vennootschap. Hij startte zijn loopbaan in 2003 bij PwC, waar hij tot 2006 actief was als Senior Auditor. Vervolgens was hij actief als Group Credit/Asset Risk Officer van Fortis Lease Group Services. Van 2008 tot 2012 was hij Relationship Manager Midcorporates & Institutionals (Real Estate) bij ING België, waarna hij de overstap maakte naar de Vennootschap.

Lopende mandaten: Naast zijn mandaat als lid van de raad van bestuur van de Vennootschap, vervult hij tevens mandaten in volgende vennootschappen (waarvan het overgrote merendeel echter geen deelname aan het dagelijks bestuur impliceert): Aloxe NV, CaliXto BVBA, Anthonis Verzekeringen NV, Off Site Europe BV, Eland Group NV, Leuven Tréfonds BVBA, M-Building BVBA, Mopro Antigoon NV, Mopro Zurenborg BVBA, Jugho BVBA, Studium Invest GCV, Ramberghof BVBA, Leuven Building BVBA, Lovania Properties BVBA, Den Hill Diar BVBA, PDH Invest BVBA, Immo DDL NV, Nevire BV, Tyche Investments BVBA, Silex BVBA, Krijgimmo BVBA, Boerenkrijg Construct BVBA, Modesti SARL, Vere Investments SARL, Here Investments SARL, Immo Parkland BVBA, Stubis BVBA en Promiris Student NV.

Afgelopen mandaten over de afgelopen 5 jaar: Premier Transportation BVBA, Devimmo NV, CPG CVBA Xior Group NL BV en Retail Design BVBA.

iii. **Arne Hermans (*1984)**

Arne Hermans studeerde rechten aan de Vrije Universiteit Brussel en behaalde vervolgens een Master in Marketing Management aan de Vlerick Business School in 2008. Hij volgde tevens de opleiding Financial and Managerial Accounting in 2009 aan de Boston University Brussels en in 2012 voltooide hij de vastgoedopleiding Executive Programme en Immobiliër aan de Solvay Brussels School of Economics & Management.



Arne is sinds medio 2015 actief bij de Vennootschap. Hij startte zijn loopbaan in 2008 als advocaat bij Eubelius, waar hij zich toelegde op de vastgoedsector met bijzondere aandacht voor het vennootschaps- en financieel recht waaronder equity capital markets, debt capital markets, fusies en overnames, en vastgoedtransacties, en alle aspecten die verband houden met de Belgische REITs (de vroegere vastgoedbevaks en de geregelende vastgoedvennootschappen). Arne was nauw betrokken bij de totstandkoming en de implementatie van het wetgevend kader omtrent vastgoedbevaks (2010) en GVV's (2014).

Arne is co-docent in een driedelige opleiding over vastgoedtransacties ("*Corporate Real Estate Transactions: juridische en fiscale aspecten*") aan de KUL/Kulak en gaf in het verleden ook seminars over vastgoedbevaks en geregelende vastgoedvennootschappen. Hij is tevens gastspreker in diverse vastgoedopleidingen van KUL/Kulak. Hij verzorgde ook diverse juridische publicaties betreffende REITs en vennootschapsrecht. In 2015 won Arne een Expertise Real Estate Young Potential Award met het project "Housing the future® - Towards a further consolidation of student housing".

Lopende mandaten: Vinostelli BVBA.

Overzicht van het bestuur en het uitvoerend management

Uitvoerende bestuurders	Christian Teunissen (CEO) Frederik Snauwaert (CFO)
Niet-uitvoerende, onafhankelijke bestuurders	Leen Van den Neste Joost Uwents Wilfried Neven Wouter De Maeseneire
Voorzitter raad van bestuur	Leen Van den Neste
Gedelegeerd bestuurder	Christian Teunissen (CEO)
Uitvoerend management	Christian Teunissen (CEO) Frederik Snauwaert (CFO) Arne Hermans (CIO)
Effectieve leiders	Christian Teunissen (CEO) Frederik Snauwaert (CFO)

6.1.13 COMITÉS VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur voert overeenkomstig artikel 526*bis*, §3 en artikel 526*quater*, §4 van het Wetboek van vennootschappen als geheel de aan het auditcomité respectievelijk remuneratiecomité toegewezen taken uit, met dien verstande dat de raad van bestuur in zijn midden een auditcomité respectievelijk remuneratiecomité zal oprichten van zodra de Vennootschap niet langer zou voldoen aan de criteria opgenomen in artikel 526*bis*, §3 resp. artikel 526*quater*, §4 van het Wetboek van vennootschappen.

De raad van bestuur kan een directiecomité (in overeenstemming met de bepalingen van artikel 524*bis* W.Venn.) of een uitvoerend comité oprichten, samengesteld uit meerdere personen, die al dan niet bestuurder zijn. De raad van bestuur kan tevens, in overeenstemming met artikel 522 W.Venn., in zijn midden en onder zijn aansprakelijkheid een of meerdere adviserende comités oprichten, zoals bijvoorbeeld een strategisch comité of een benoemingscomité. De raad van bestuur bepaalt de samenstelling en de bevoegdheden van deze comités, met inachtneming van de toepasselijke regelgeving.

Per 31 december 2017 heeft de Vennootschap geen van voornoemde comité's opgericht, aangezien zij hier enerzijds niet toe is verplicht onder de toepasselijke wettelijke drempels, en omdat dit anderzijds, gelet op de complexiteit, aard en omvang van de Vennootschap en haar activiteiten, niet noodzakelijk wordt geacht (zie eveneens *Hoofdstuk 6.1.1 van dit Jaarverslag*). In de loop van 2018 zal de Vennootschap een Investeringscomité inrichten, bestaande uit dhr. Joost Uwents (onafhankelijk en niet-uitvoerend bestuurder) en dhr. Christian Teunissen (uitvoerend bestuurder en CEO). Het investeringscomité zal de verdere groei van de Vennootschap mee kunnen faciliteren, door als brug te fungeren tussen het uitvoerend management en de Raad van Bestuur. Hiermee wordt de interactie met de Raad van Bestuur, en dus ook het besluitvormingsproces, verder geoptimaliseerd, om zo op nog efficiëntere wijze te kunnen inspelen op investeringsopportuniteiten.

6.1.14 BELANGENCONFLICTEN

6.1.14.1 Algemeen

De Vennootschap heeft een aantal procedures ingebouwd met het oog op het beperken van het risico van enige nadelige impact van belangenconflicten op de Vennootschap.

De wettelijke regeling inzake belangenconflicten voor bestuurders (artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen) is in principe van toepassing op beslissingen of verrichtingen die tot de bevoegdheid van de raad van bestuur behoren in het geval een bestuurder daarbij rechtstreeks of onrechtstreeks een vermogensrechtelijk belang heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de raad van bestuur.

De Vennootschap dient eveneens de procedure van artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen na te leven indien zij een beslissing neemt of een verrichting uitvoert die verband houdt met: (i) betrekkingen van de Vennootschap met een verbonden vennootschap, met uitzondering van haar dochtervennootschappen en (ii) betrekkingen tussen een dochtervennootschap van de Vennootschap met een daarmee verbonden vennootschap, met uitzondering van dochtervennootschappen van die dochtervennootschap.

Ook de regeling van artikelen 37 en 38 van de GVV-Wet is van toepassing op de Vennootschap. Artikel 37 GVV-Wet bevat een functionele belangenconflictenregeling die inhoudt dat de openbare GVV de FSMA moet informeren telkens bepaalde met de openbare GVV verbonden personen (opgesomd in hetzelfde artikel, waaronder onder meer de bestuurders, de personen die de GVV controleren, ermee verbonden zijn of er een deelneming in bezitten, de promotor en de andere aandeelhouders van alle dochtervennootschappen van de openbare GVV) rechtstreeks of onrechtstreeks optreden als tegenpartij bij, of enig vermogensvoordeel halen uit, een verrichting met de openbare GVV of een van haar dochtervennootschappen. Verrichtingen in het kader waarvan een functioneel belangenconflict bestaat, dienen ter kennis te worden gebracht van de FSMA en dienen onmiddellijk openbaar te worden gemaakt (zonder afbreuk te doen aan de regels inzake voorwetenschap). Ze worden in het jaarlijks financieel verslag en in het verslag van de commissaris toegelicht. Deze verrichtingen dienen tevens tegen normale marktvoorwaarden te worden uitgevoerd en dienen te kaderen in de normale koers van de ondernemingsstrategie van de Vennootschap. Wanneer een dergelijke verrichting betrekking heeft op vastgoed, is de waardering van de vastgoedexpert bindend als minimumprijs (bij verkoop door de GVV) of als maximumprijs (bij aankoop door de GVV). Artikel 38 GVV-Wet voorziet in een aantal uitzonderingen waarin de bepalingen van artikel 37 van de GVV-Wet niet van toepassing zijn.

De Vennootschap legt bovendien aan elk lid van de Raad van Bestuur en van het uitvoerend management op dat hij of zij het ontstaan van belangenconflicten zoveel mogelijk moet trachten te vermijden. Bovendien hanteert de Vennootschap, op vrijwillige basis, een strengere politiek inzake belangenconflicten, met betrekking tot materies die tot de bevoegdheid van de raad van bestuur of het uitvoerend management behoren.

Aangezien de bestuurders van de Vennootschap worden benoemd op grond van hun competenties en ervaring inzake vastgoed en andere belendende expertise-domeinen, komt het voor dat zij bestuursmandaten hebben in andere vastgoedvennootschappen of in vennootschappen die vastgoedvennootschappen controleren, of dat zij als natuurlijke persoon vastgoedactiviteiten uitoefenen. Het kan voorvallen dat een verrichting die aan de raad van bestuur wordt voorgelegd (bijvoorbeeld de aankoop van een gebouw in het kader van een veiling), de belangstelling kan wekken van een andere vennootschap waarin een bestuurder een mandaat uitoefent. Voor dergelijke "corporate opportunities", die soms tot belangenconflicten kunnen leiden, heeft de Vennootschap besloten om eveneens een bijzondere procedure toe te passen die in zekere mate ontleend is aan deze die artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen inzake belangenconflicten voorziet.

Voor een gedetailleerde beschrijving van de taken en de werking van de Raad van Bestuur wordt verwezen naar *Hoofdstuk 7.1.3 van het Corporate Governance Charter van de Vennootschap*.

6.1.15 SPECIFIEKE BELANGENCONFLICTEN

Hieronder worden specifieke belangenconflicten weergegeven die zich hebben voorgedaan in 2017 en die overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en/of de GVV-Wetgeving dienen te worden toegelicht in het Jaarverslag. .

6.1.15.1 Goedkeuring remuneratie uitvoerend management

De Raad van Bestuur, tevens optredend als Remuneratiecomité, heeft op 3 mei 2017 een verhoging van de vaste en variabele verloning van het uitvoerend management (waaronder de uitvoerende bestuurders, Christian Teunissen en Frederik Snauwaert) goedgekeurd. In dit kader werd toepassing gemaakt van de regels inzake belangenconflicten overeenkomstig artikel 523 W.Venn. Het desbetreffende uittreksel uit de notulen is hieronder opgenomen.

"De Raad van Bestuur, optredend als Remuneratiecomité, in afwezigheid van Christian Teunissen en Frederik Snauwaert (hierna het "Remuneratiecomité"), is voornemens om een verhoging van de remuneratie van het uitvoerend management te bespreken en goed te keuren. In dat kader neemt de Raad van Bestuur kennis van de melding door Christian Teunissen en Frederik Snauwaert, zoals hieronder weergegeven, van een vermogensrechtelijk belangenconflict, met toepassing van art. 523 van het Wetboek van vennootschappen ("W.Venn."). Na melding van dit belangenconflict, verlaten Christian Teunissen en Frederik Snauwaert de vergadering.

1. Kennisname van de verklaring van Christian Teunissen en Frederik Snauwaert overeenkomstig artikel 523 W. Venn.

De Raad van Bestuur neemt kennis van de verklaring van Christian Teunissen resp. Frederik Snauwaert met toepassing van artikel 523 W.Venn., betreffende hun belang van vermogensrechtelijke aard dat strijdig is met de voorgenomen beslissingen van de Raad van Bestuur, optredend als Remuneratiecomité (in afwezigheid van Christian Teunissen en Frederik Snauwaert). Dit tegenstrijdig vermogensrechtelijk belang wordt aan de bestuurders gemeld vóór de bespreking van en besluitvorming over dit agendapunt, en de Commissaris wordt hier eveneens van op de hoogte gebracht.

Een kopie van voornoemde verklaring wordt aan deze notulen gehecht als Bijlage.

2. Goedkeuring remuneratie en criteria inzake variabele verloning

Het Remuneratiecomité neemt kennis van de respectievelijke meldingen in het kader van de voorgestelde wijziging van de remuneratie, die logischerwijze ten laste komt van Xior, en waar Xior bijgevolg de financiële gevolgen van ondergaat, waardoor een vermogensrechtelijk belangenconflict bestaat tussen Xior en Christian Teunissen resp. Frederik Snauwaert.

De vermogensrechtelijke gevolgen voor Xior ten gevolge van het ten laste nemen van de remuneratie, blijken uit Bijlage bij deze notulen, waarin het overzicht van de remuneratie wordt opgenomen (zie verder).

Dhr. Teunissen en Snauwaert hebben in hun respectievelijke verklaring gesteld, en het Remuneratiecomité erkent, dat de goedkeuring door de Raad van Bestuur van een verhoging van de remuneratie verantwoordbaar is gelet op de algemene standaarden in de sector en dat dit een gepaste en marktconforme incentivering zou inhouden voor de CEO resp. CFO, en dat deze bijgevolg in het belang is van de Vennootschap.

Rekening houdende met het voorgaande, besluit het Remuneratiecomité om de (vaste en variabele) remuneratie van (de drie leden van) het uitvoerend management te verhogen en vast te leggen op de bedragen opgenomen in Bijlage, waaruit een totale vaste verloning voortvloeit ten belope van EUR 672.000 en een totale maximale variabele verloning ten belope van EUR 170.000, op jaarbasis, voor de drie leden van het uitvoerend management. Het Remuneratiecomité legt daarbij tevens de criteria vast voor de toekenning van de variabele verloning, zoals eveneens opgenomen in Bijlage. In hoeverre de financiële criteria werden gerealiseerd, wordt gecontroleerd aan de hand van de boekhoudkundige en financiële gegevens van

de Vennootschap. Het remuneratiecomité maakt een cijferberekening van wat de variabele bezoldiging kan zijn, op basis van de mate waarin de doelstellingen werden gerealiseerd. Deze cijferberekening dient als richtsnoer voor de Raad van Bestuur (optredend als remuneratiecomité) om de variabele bezoldiging definitief vast te leggen.

De Raad van Bestuur verleent machtiging aan gelijk welke bestuurder, alleen handelend en met macht tot indeplaatsstelling, om de respectieve Managementovereenkomst te amenderen en te ondertekenen (met dien verstande dat een betrokken bestuurder zijn eigen managementovereenkomst namens de Vennootschap niet ondertekent)."

6.1.15.2 Overige vastgoedactiviteiten van de uitvoerende bestuurders en met hen verbonden vennootschappen

De heer Christian Teunissen (CEO) en de heer Frederik Snauwaert (CFO) zijn naast hun activiteiten in de Vennootschap onrechtstreeks (via participaties in andere vastgoedvennootschappen en/of als lid van een bestuursorgaan) betrokken bij andere vastgoedactiviteiten. Deze activiteiten zijn echter niet van dien aard dat zij een dagelijkse of actieve opvolging of betrokkenheid vereisen, en vormen dus geenszins een beletsel voor de operationele activiteiten van de CEO en de CFO in de Vennootschap.

Bovendien houden deze activiteiten, behoudens het verder in deze paragraaf beschreven project gelegen te Tiensestraat 274/Windmolenveldstraat 2, 3000 Leuven, geen noemenswaardige concurrerende activiteiten in ten opzichte van de studentenhuisvestingsactiviteiten van de Vennootschap. Volledigheidshalve wordt vermeld dat de heer Christian Teunissen (CEO) resp. de heer Frederik Snauwaert (CFO) elk een participatie bezitten in een respectieve vennootschap die een beperkt aantal units bestemd voor studentenhuisvesting aanhoudt, maar waarover zij geen controle uitoefenen of kunnen uitoefenen. Het betreft telkens een uitdoofscenario, waarbij beide personen geen intenties hebben om dergelijke studentenhuisvestingsactiviteiten in de toekomst uit te breiden. Bovendien zijn deze activiteiten gelet op hun beperkte omvang niet van dien aard dat zij enige significante concurrentie zouden kunnen vormen voor de studentenhuisvestingsactiviteiten van de Vennootschap.

De heer Christian Teunissen werkt momenteel aan een project voor studentenhuisvesting gelegen te Tiensestraat 274/Windmolenveldstraat 2, 3000 Leuven. Dit project, privé eigendom van de heer Christian Teunissen, is momenteel nog niet vergund en moet nog gebouwd worden. Gelet op het vergunnings- en bouwrisico, was het niet aangewezen dit project toe te voegen aan de vastgoedportefeuille bij IPO. Het project is echter niet-concurrerend met de activiteiten van de Vennootschap, aangezien de heer Christian Teunissen zich ertoe heeft verbonden om het project bij de voorlopige oplevering te koop aan te bieden voor een bedrag gelijk aan de Reële Waarde ervan op dat moment.

6.1.16 VERKLARINGEN

De Vennootschap heeft geen enkele regeling of overeenkomst gesloten met belangrijke aandeelhouders, cliënten, leveranciers of andere personen, krachtens welk enig van de voormelde personen gekozen werd als lid van een bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen of als lid van de bedrijfsleiding.

Volledigheidshalve wordt herhaald dat Aloxe NV (of haar Opvolgers) het recht heeft (respectievelijk hebben gezamenlijk) kandidaten voor te dragen voor drie bestuursmandaten, tot de laatste der volgende gebeurtenissen zich voordoet: (i) Aloxe NV (of haar Opvolgers) houdt (respectievelijk houden gezamenlijk) minder dan 25% van het kapitaal van de Vennootschap aan, en (ii) Aloxe NV (of haar Opvolgers) is (respectievelijk zijn) niet langer promotor van de Vennootschap in de zin van de GVV-Wetgeving.

6.1.17 REMUNERATIEVERSLAG

6.1.17.1 Algemeen

Met toepassing van artikel 96, §3 van het Wetboek van vennootschappen stelt Xior een remuneratieverslag op inzake het remuneratiebeleid en de individuele remuneratie van haar bestuurders en haar uitvoerend management.

Het verslag werd opgesteld en goedgekeurd door de Raad van Bestuur van Xior, tevens handelend als remuneratiecomité, van 7 februari 2018.

6.1.17.2 Bezoldiging van de leden van de raad van bestuur

Het bedrag van de vergoedingen van de leden van de raad van bestuur van de Vennootschap wordt voorgesteld aan de algemene vergadering door de raad van bestuur (tevens optredend als benoemings- en remuneratiecomité). Met het oog op het bepalen van de vergoedingen van de bestuurders, werd tevens overgegaan tot een beperkte benchmarking met de verloning van bestuurders van vergelijkbare beursgenoteerde vastgoedvennootschappen.

Alle leden van de raad van bestuur zijn gedekt door een polis burgerlijke aansprakelijkheid bestuurders ("D&O Insurance") waarvan de premie (27.203 euro) wordt betaald door Xior. De bestuurders genieten geen andere voordelen (bedrijfswagen, pensioen, GSM, enz.).

Het vergoedingsbeleid van de Vennootschap maakt een onderscheid tussen twee types van bestuurders: de uitvoerende bestuurder en de niet-uitvoerende, al dan niet onafhankelijke bestuurders. Aan de bestuurders wordt (in hun hoedanigheid van bestuurder) geen variabele vergoeding toegekend (voor de variabele vergoeding van de uitvoerende bestuurders in hun hoedanigheid van lid van het uitvoerend management, wordt verwezen naar *Hoofdstuk 6.1.17.6*) noch enige vergoeding in functie van een specifieke verrichting of transactie van de openbare GVV of haar dochtervennootschappen. Bijgevolg is deze vergoeding in overeenstemming met artikel 35 van de GVV-Wet.

6.1.17.3 Uitvoerende bestuurders

De bestuurders van de Vennootschap die tevens lid zijn van het uitvoerend management, ontvangen een vaste vergoeding van EUR 7.500 per jaar. Ze ontvangen geen zitpenning. Zij ontvangen als lid van het uitvoerend management tevens een managementvergoeding (zie hieronder *Hoofdstuk 6.1.17.6 van dit Jaarverslag*).

6.1.17.4 Niet-uitvoerende bestuurders

De bezoldiging van niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders houdt rekening met (i) hun rol als lid van de raad van bestuur (in voorkomend geval tevens optredend als benoemings-, remuneratie, en auditcomité) en de daaruit voortvloeiende verantwoordelijkheden en tijdsbesteding.

De niet-uitvoerende bestuurders ontvangen een vaste vergoeding van EUR 7.500 per jaar en een zitpenning van EUR 750 per vergadering van de raad van bestuur. Het bedrag van de zitpenningen voor de niet-uitvoerende bestuurders wordt goedgekeurd door de algemene vergadering op voorstel van de raad van bestuur van de Vennootschap (tevens optredend als benoemings- en remuneratiecomité). De niet-uitvoerende bestuurders ontvangen tevens een forfaitaire onkostenvergoeding van EUR 2.500 per jaar.

Er worden geen aanvullende vergoedingen in natura toegekend aan de niet-uitvoerende, (al dan niet onafhankelijke) bestuurders voor de duurtijd van hun mandaat. Er bestaan geen voorwaardelijke, variabele, of uitgestelde betalingen.

6.1.17.5 Voorstel inzake toekomstige remuneratie bestuurders

De Vennootschap heeft sedert de IPO een sterke groei doorgemaakt, wat ook inspanningen vergt van, en verantwoordelijkheden met zich meebrengt voor, de leden van de Raad van Bestuur. Bijgevolg werd door de Raad van Bestuur van 7 februari 2018 (tevens optredend als remuneratiecomité) beslist om aan de Algemene Vergadering een verhoging van de vergoeding van de (onafhankelijke) bestuurders voor te stellen. De (voorgestelde) verhoging van de remuneratie strekt ertoe om de bestuurders een marktconforme vergoeding te verschaffen, die beter aansluit bij de groei en omvang van de Vennootschap, en de taken en verantwoordelijkheden die daarmee gepaard gaan. De voorgestelde verhoging betreft een bijkomende vaste vergoeding van EUR 10.000 per (onafhankelijke) bestuurder op jaarbasis. Het bedrag van de zitpenningen zou ongewijzigd blijven.

Bovendien zal voor dhr. Joost Uwents, als lid van het Investeringscomité dat in 2018 wordt ingericht (zie *Hoofdstuk 6.1.13 van dit Jaarverslag*), een bijkomende vergoeding ter goedkeuring worden voorgelegd, ten belope van EUR 10.000 (vaste vergoeding op jaarbasis). Er wordt tevens een zitpenning van EUR 750 per vergadering van het Investeringscomité voorgesteld.

Deze voorstellen tot besluit zullen worden voorgelegd aan de aandeelhouders op de jaarvergadering van 17 mei 2018.

6.1.17.6 Bezoldiging van de leden van het uitvoerend management

Zoals hiervoor vermeld, ontvangen de leden van het uitvoerend management die tevens lid zijn van de raad van bestuur, een vaste vergoeding van EUR 7.500 per jaar. Zij ontvangen als lid van het uitvoerend management tevens een managementvergoeding.

De vergoeding van de leden van het uitvoerend management bestaat uit een vast bedrag per maand of per jaar, dat wordt vastgelegd in een bijzondere overeenkomst goedgekeurd door de raad van bestuur van de Vennootschap (tevens optredend als benoemings- en remuneratiecomité).

De leden van het uitvoerend management hebben op 23 november 2015 elk een managementovereenkomst afgesloten met de Vennootschap. Deze managementovereenkomsten werden geamendeerd op 18 mei 2017 om uitvoering te geven aan de verhoging van de verloning van het uitvoerend management, waartoe de Raad van Bestuur, tevens optredens als Remuneratiecomité, op 3 mei 2017 heeft besloten (zie *Hoofdstuk 6.1.15.1 van dit Jaarverslag*). Deze managementovereenkomsten, zoals geamendeerd, bevatten eveneens de criteria waaraan een variabele verloning is verbonden.

De vaste jaarlijkse vergoeding van de CEO bedraagt EUR 276.000 (jaarlijks te indexeren) en de variabele jaarlijkse vergoeding bedraagt maximaal EUR 68.000 (jaarlijks te indexeren).

De totale vaste jaarlijkse vergoeding toegekend aan de overige twee leden van het uitvoerend management bedraagt in totaal EUR 396.000 per jaar (jaarlijks te indexeren) en de variabele jaarlijkse vergoeding bedraagt maximaal EUR 102.000 (jaarlijks te indexeren).

De variabele vergoeding is afhankelijk van criteria die in het bijzonder verband houden met de bezettingsgraad, de schuldgraad en EPS.

Jaarlijks beslist de raad van bestuur van de Vennootschap (tevens optredend als remuneratiecomité) over de variabele vergoeding waarop de leden van het uitvoerend management effectief recht kunnen hebben m.b.t. hun activiteiten voor het afgelopen boekjaar. In hoeverre de financiële criteria werden gerealiseerd, wordt gecontroleerd aan de hand van de boekhoudkundige en financiële gegevens van de Vennootschap. De cijferberekening van wat de variabele bezoldiging kan zijn, op basis van de mate waarin de doelstellingen werden gerealiseerd, dient als richtsnoer voor de Raad van Bestuur (optredend als Remuneratiecomité) om de variabele bezoldiging definitief vast te leggen.

De raad van bestuur legt tevens de toekomstige bedragen van de variabele vergoeding vast, alsook de prestatiecriteria waarvan deze vergoedingen afhankelijk zijn. Indien er wordt voorgesteld om een systeem op te zetten op basis waarvan de leden van het uitvoerend management worden vergoed in de vorm van aandelen, aandelenopties of elk ander recht om aandelen te verwerven, dient dit systeem vooraf goedgekeurd te worden door de aandeelhouders van de Vennootschap. De criteria voor de toekenning van de variabele vergoeding aan de uitvoerende bestuurders dat van de resultaten afhangen, hebben uitsluitend betrekking op het geconsolideerde nettoresultaat van de openbare GVV, met uitsluiting van alle schommelingen van de reële waarde van de activa en de afdekkingsinstrumenten. Er wordt geen vergoeding toegekend in functie van een specifieke verrichting of transactie van de openbare GVV of haar dochtervennootschappen. Bijgevolg is deze vergoeding in overeenstemming met artikel 35 van de GVV-Wet.

Er worden geen andere aanvullende vergoedingen toegekend aan de leden van het uitvoerend management. Er bestaan geen voorwaardelijke, andere variabele, of uitgestelde betalingen.

In het kader van een vervroegde beëindiging van de voormelde managementovereenkomsten met een huidig lid van het uitvoerend management, werd bepaald dat de vertrekvergoeding niet meer mag bedragen dan de op het ogenblik van beëindiging geldende vergoeding voor drie maanden (vaste vergoeding en het pro rata bedrag van de variabele vergoeding, op basis van de variabele vergoeding die effectief werd toegekend over het voorgaande boekjaar), vermeerderd met 1 maand per begonnen jaar, met een maximum van 12 maanden.

Er is niet voorzien in een terugvorderingsrecht ten gunste van de Vennootschap van variabele vergoeding die wordt toegekend op basis van onjuiste financiële gegevens.

De overeenkomsten met het uitvoerend management werden afgesloten tegen marktconforme voorwaarden. Met het oog op het bepalen van de vergoedingen van het uitvoerend management, werd tevens overgegaan tot een beperkte benchmarking met vergelijkbare beursgenoteerde vastgoedvennootschappen.

Voor het overige heeft de Vennootschap geen andere overeenkomsten afgesloten met de overige leden van haar bestuurs-, leidinggevende-, en toezichtsorganen.

6.1.17.7 Toekomstige remuneratie uitvoerend management

Aangezien de sterke groei van de Vennootschap sedert IPO, net zoals voor de bestuurders, ook van het uitvoerend management meer inspanningen vergt en grotere verantwoordelijkheden met zich meebrengt, is de raad van bestuur van de Vennootschap (tevens optredens al remuneratiecomité) voornemens om in de loop van 2018 het vergoedingspakket van de leden van het uitvoerend management te herbekijken, onder meer aan de hand van een benchmarking. De Vennootschap beoogt daarbij in een gepast, motiverend en marktconform bezoldigingsniveau te voorzien, dat aansluit bij de groei en omvang van de Vennootschap, en de taken en verantwoordelijkheden die daarmee gepaard gaan.

6.1.17.8 Overzicht bezoldiging leden van de raad van bestuur en uitvoerend management 2017

Raad van Bestuur	Vaste vergoeding	Zitpenning	Onkostenvergoeding	Totaal
Leen Van den Neste	EUR 7.500	EUR 6.000	EUR 2.500	EUR 16.000
Joost Uwents	EUR 7.500	EUR 6.000	EUR 2.500	EUR 16.000
Wilfried Neven	EUR 7.500	EUR 5.250	EUR 2.500	EUR 15.250
Wouter De Maeseneire	EUR 7.500	EUR 6.000	EUR 2.500	EUR 16.000
Christian Teunissen	EUR 7.500	-	-	EUR 7.500
Frederik Snauwaert	EUR 7.500	-	-	EUR 7.500
Totaal	EUR 45.000	EUR 23.250	EUR 10.000	EUR 78.250

Uitvoerend management	Vaste vergoeding	Variabele vergoeding¹	Totaal
CEO	EUR 276.000	EUR 60.000	EUR 336.000
CFO & CIO	EUR 396.000	EUR 90.000	EUR 486.000
Totaal	EUR 672.000	EUR 150.000	EUR 822.000

De verloning van het uitvoerend management wordt jaarlijks geïndexeerd.

6.1.17.9 Aandelenopties

De Vennootschap heeft geen aandelenoptieplannen, aandelenaankoopplannen of werknemers-participatieovereenkomsten afgesloten, ingevolge waarvan de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen en de bedrijfsleiding aandelen zouden kunnen verwerven in de Vennootschap.

6.2

INFORMATIE KRACHTENS ARTIKEL 34 VAN HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 14 NOVEMBER 2007

6.2.1 KAPITAALSTRUCTUUR

Per 31 december 2017, bedroeg het kapitaal van de Vennootschap EUR 146.308.482,00 verdeeld in 8.128.249 aandelen, zonder nominale waarde, die elk 1/8.128.249ste deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

Er zijn geen bevoorrechte aandelen. Elk van deze aandelen geeft recht op één stem op de Algemene Vergadering. In geval van een kapitaalverhoging in de Vennootschap genieten de bestaande aandeelhouders van een voorkeurrecht (zie eveneens *Hoofdstuk 10.9.17 van dit Jaarverslag*).

Onverminderd hetgeen volgt, zijn geen speciale controlerechten toegekend aan bepaalde categorieën van aandeelhouders. De Promotor van de Vennootschap heeft het recht kandidaten voor te dragen voor drie bestuursmandaten, tot de laatste der volgende gebeurtenissen zich voordoet: (i) Aloxe NV (of haar Opvolgers) houdt (respectievelijk houden gezamenlijk) minder dan 25% van het kapitaal van de Vennootschap aan, en (ii) Aloxe NV (of haar Opvolgers) is (respectievelijk zijn) niet langer promotor van de Vennootschap in de zin van de GVV-Wetgeving.

Er is geen wettelijke of statutaire beperking van het stemrecht. De statuten van Xior bevatten geen bepaling die de vrije overdraagbaarheid van de aandelen beperkt. In het kader van de IPO is Aloxe NV, Promotor van de Vennootschap, lock-upverbintenissen aangegaan, waarbij zij zich ertoe heeft verbonden om de aandelen in de Vennootschap die zij aanhield op datum van voltooiing van het aanbod, niet te verkopen gedurende een periode van 365 kalenderdagen na datum van voltooiing van het aanbod. Bovendien werden door bepaalde personen in het kader van de IPO van de Vennootschap op 11 december 2015, bepaalde lock-up verbintenissen aangegaan gedurende een periode van 365 kalenderdagen na afsluiting van het aanbod. Op voormelde lock-up regelingen werden een aantal gebruikelijke uitzonderingen voorzien. De voornoemde lock-up regelingen zijn inmiddels afgelopen.

De Vennootschap is niet op de hoogte van het bestaan van enige aandeelhoudersovereenkomst tussen de bestaande aandeelhouders met betrekking tot de Vennootschap.

6.2.2 BESLISSINGSORGANEN

De regels die gelden bij de benoeming of de vervanging van de leden van de Raad van Bestuur en die op de wijziging van de statuten van Xior van toepassing zijn, zijn deze die zijn opgenomen in de geldende wetgeving – in het bijzonder het Wetboek van Vennootschappen en de GVV-Wetgeving – en in de statuten van de Vennootschap (zie eveneens *Hoofdstuk 6.1.4 van dit Jaarverslag*, alsook de Statuten die opgenomen zijn in dit Jaarverslag onder *Hoofdstuk 12.5*).

6.2.3 TOEGESTAAN KAPITAAL

Bij de buitengewone algemene vergadering van 23 november 2015 werd de Raad van Bestuur gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen met een maximum bedrag van EUR 83.282.040 (zie eveneens *Hoofdstuk 10.9.17* van dit Jaarverslag en artikel 7 van de Statuten die opgenomen zijn in dit Jaarverslag onder *Hoofdstuk 12.5*).

Per 31 december 2017 heeft de Raad van Bestuur reeds drie maal gebruik gemaakt van de haar verleende machtiging om het kapitaal te verhogen, ten belope van een bedrag van EUR 57.553.668,00. Het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal bedraagt EUR 25.728.372,00.

6.2.4 INKOOP AANDELEN

De Vennootschap kan haar eigen aandelen verwerven of kan ze in pand nemen in overeenstemming met de voorwaarden voorzien in het Wetboek van vennootschappen (cf. artikel 620, §1, 1 tot 5 W. Venn.). Ingevolge de beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders van 23 november 2015, is het de raad van bestuur toegestaan eigen aandelen te verwerven overeenkomstig de modaliteiten voorzien in de statuten (zie artikel 10 van de Statuten die opgenomen zijn in dit Jaarverslag onder *Hoofdstuk 12.5*). Deze toelating is verleend voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf 23 november 2015.



Artikel 10 van de statuten van de Vennootschap voorziet eveneens in de mogelijkheid voor de raad van bestuur om over te gaan tot de verwerving en vervreemding van haar eigen aandelen wanneer de verkrijging respectievelijk vervreemding noodzakelijk is ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel voor de Vennootschap, onderhevig aan de voorwaarden opgenomen in artikel 620 en volgende van het Wetboek van vennootschappen. Deze machtiging werd door de algemene vergadering van de Vennootschap van 23 november 2015 toegekend voor een periode van drie jaar te rekenen vanaf de publicatie van deze machtiging in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

De Vennootschap bezit geen eigen aandelen.

6.2.5 CONTRACTUELE BEPALINGEN

De voorwaarden waaronder de financiële instellingen aan Xior financiering verschaft hebben, vereisen het behoud van het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap. De algemene voorwaarden waaronder deze financieringen toegekend zijn, bevatten een beding van vervroegde opeisbaarheid naar discretie van de bankinstellingen bij controlewijziging.





Wycker Grachtstraat
MAASTRICHT



07

Het aandeel Xior

7.1

HET AANDEEL OP EURONEXT BRUSSELS

7.1.1 HET AANDEEL OP EURONEXT BRUSSELS



Het aandeel Xior (ISIN code BE0974288202) is sinds 11 december 2015 genoteerd op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels. Het Xior-aandeel verhuisde in 2017 van de BEL Small naar de BEL Mid index van Euronext Brussels en werd bovendien opgenomen in de EPRA Index, waarmee Xior de eerste *fully dedicated student housing REIT* is in continentaal Europa die wordt opgenomen in deze index.

Op de laatste handelsdag van 2017 (29 december 2017) bedroeg de slotkoers EUR 38,99, wat een premie vertegenwoordigt van ca. 41,9% ten opzichte van de netto waarde per aandeel per 31 december 2017 (cfr. GVV-KB), die EUR 27,47¹⁶ euro per aandeel bedroeg. De marktkapitalisatie van Xior op Euronext Brussels steeg in 2017 tot ca. 317 miljoen euro.



Koersevolutie aandeel Xior (in EUR) vs. intrinsieke waarde

De beurskoers van het aandeel Xior steeg in het tweede jaar als genoteerde vennootschap van EUR 35,67 op 31 december 2016 naar EUR 38,99 op het einde van 2017. Het aandeel kon mee profiteren van het stijgende vertrouwen van de beleggers in de beurzen, gedreven door tekenen van economisch herstel en een aanhoudende lage rente, alsook het vertrouwen in de niche-markt van het studentenvastgoed. Het Xior-aandeel kon daarnaast ook genieten van een verhoogde visibiliteit en liquiditeit bij beleggers ingevolge de opname in de EPRA Index. Het gemiddeld dagelijks volume bedroeg 5.090 aandelen. De velociteit – het verhandeld aantal aandelen per jaar, gedeeld door het totaal aantal aandelen op het einde van het jaar bedroeg 15,97%.

Gegevens per aandeel	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Aantal uitgegeven aandelen ¹	8.128.249	5.270.501	4.626.780
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	6.851.483	4.926.405	4.626.780
Marktkapitalisatie (in euro)	316.920.429	187.998.771	123.535.026
Free float ²	75,01%	71,00%	75,33%
Beurskoers (slotkoers) over betrokken periode (in euro)			
Hoogste	41,40	37,19	26,81
Laagste	35,13	26,76	25,75
Gemiddelde	37,49	33,22	26,50
Bij afsluiting boekjaar	38,99	35,67	26,70
Volume (in aantal aandelen)			
Verhandeld aantal aandelen	1.297.992	1.246.297	313.862
Gemiddeld dagvolume	5.090	4.849	22.419
Velociteit	15,97%	23,65%	6,78%
NAV (IFRS) (in euro)	27,47	24,97	23,42
EPRA NAV  (in euro) ³	27,58	25,33	23,42
Uitkeringspercentage	84%	98,3%	N/A
EPRA winst  /aandeel ³ (in euro)	1,43	1,17	N/A
Brutodividend/aandeel (in euro) ⁴	1,20	1,15	N/A
Nettodividend ⁵ /aandeel (in euro) ⁴	0,84	0,805	N/A
Brutodividendrendement ⁶	3,18%	3,33%	N/A
Nettodividendrendement ⁷	2,23%	2,33%	N/A

¹ De gegevens worden weergegeven zoals deze beschikbaar worden gesteld op de website van Euronext Brussels, zonder correcties voor "corporate events" zoals kapitaalverhogingen en coupononthechtingen.

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

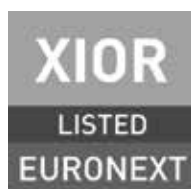
³ Op basis van het totaal aantal uitstaande aandelen. - Voor de definities, het gebruik en de reconciliatietabellen van de APM's wordt verwezen naar Hoofdstuk 10.8 van dit Jaarverslag. Alle APM's worden aangeduid met een .

⁴ Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen, i.e. 6.851.483 aandelen.

⁵ Rekening houdend met een Roerende Voorheffing van 30%.

⁶ Berekend als bruto dividend gedeeld door (slotkoers - bruto dividend).

⁷ Berekend als (bruto dividend - 30% roerende voorheffing) gedeeld door (slotkoers - bruto dividend).



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

7.1.2 AANDEELHOUDERSSCHAP

Voor een overzicht van de aandeelhoudersstructuur van Xior wordt verwezen naar *Hoofdstuk 6.1.3 van dit Jaarverslag*.

7.1.3 COUPONINFORMATIE

N°	Type	Dividend- periode	Waarde bruto- dividend ¹	Reden van ont- hechting	Ex date	Record date	Payment date ¹
1	Dividend	01/01/'16- 10/09/'16	EUR 0,892	Inbreng in natura	12/10/'17	13/10/'17	19/05/'17
2	Dividend	11/09/'16- 31/12/'16	EUR 0,258	Inbreng in natura	18/01/'17	19/01/'17	19/05/'17
3	OTR ¹ (SPO '17)	N/A	N/A	SPO 2017	08/06/'17	09/06/'17	N/A
4	Dividend	01/01/'17- 21/06/'17	EUR 0,565	SPO 2017	08/06/'17	09/06/'17	22/05/'18 ²
5	Dividend	22/06/'17- 31/12/'17	EUR 0,635	--	18/05/'18 ²	21/05/'18 ²	22/05/'18 ²

¹ Onherleidbaar toewijzingsrecht.

² Verwachte datum, onder voorbehoud van wijzigingen.

7.1.4 FINANCIËLE KALENDER 2018

Datum	Item
3 mei 2018	Registratiedatum deelname Jaarvergadering
4 mei 2018	Bekendmaking resultaten 1e kwartaal 2018
11 mei 2018	Uiterste datum bevestiging deelname Jaarvergadering (bankattest / volmacht)
17 mei 2018	Jaarvergadering voor aandeelhouders
18 mei 2018	Ex date coupon n° 5
21 mei 2018	Record date coupon n° 5
22 mei 2018	Payment date dividend 2017 (coupon n° 4 en coupon n° 5)
20 augustus 2018	Bekendmaking halfjaarresultaten 2018 en publicatie van het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2018
26 oktober 2018	Bekendmaking resultaten 3e kwartaal 2018

Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen. Voor mogelijke wijzigingen wordt verwezen naar de financiële agenda op de website www.xior.be.

7.1.5 DIVIDENDBELEID

Overeenkomstig de GVV-Wetgeving dient de Vennootschap in haar hoedanigheid van openbare GVV ieder jaar een minimum bedrag uit te keren als vergoeding van het kapitaal. Ten minste 80% van het gecorrigeerd nettoresultaat (in de zin van artikel 13 van het GVV-KB), verminderd met de netto-daling van de schuldenlast van de Vennootschap in de loop van het boekjaar, moet worden uitgekeerd als vergoeding van het kapitaal.

Deze verplichting tot uitkering is aan twee grenzen onderworpen. Enerzijds mag dit niet leiden tot een uitkering van een bedrag dat niet zou mogen worden uitgekeerd overeenkomstig artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen en anderzijds is zulke uitkering niet mogelijk indien de Schuldgraad (enkelvoudig en geconsolideerd) na uitkering boven de grens van 65% van de enkelvoudige resp. geconsolideerde activa zou uitstijgen.

Voor het boekjaar 2017 stelt de vennootschap een bruto-dividend van 1,20 EUR per aandeel voor, onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering van de Vennootschap. Op grond van de artikelen 171, 3° io. 269 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen, is de roerende voorheffing op de dividenden die uitgekeerd worden door een openbare GVV (zoals Xior), met ingang van 1 januari 2017, principieel gelijk aan 30% (cf. artikelen 171, 3° io. 269, §1, 1° van het Wetboek van de inkomstenbelastingen).

Onder voorbehoud van de beschikbaarheid van uitkeerbare reserves, en steeds onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering, heeft de Vennootschap de intentie om het dividend minstens jaar na jaar stabiel te houden dan wel te laten groeien.

7.1.6 VOORUITZICHTEN - WINSTPROGNOSE

7.1.6.1 Algemeen

De hieronder beschreven vooruitzichten bevatten de verwachtingen voor het boekjaar 2018, met betrekking tot de geconsolideerde EPRA winst ¹⁷ en de geconsolideerde balans van Xior Student Housing NV.

Deze vooruitzichten werden opgemaakt op basis van de informatie beschikbaar op 31 december 2017 en houden tevens rekening met de feiten na balansdatum indien die er zijn¹⁷.

De prognoses met betrekking tot de geconsolideerde EPRA winst ¹⁷ zijn voorspellingen waarvan de effectieve realisatie afhangt van de evolutie van de economie, de financiële markten en de vastgoedmarkten. Deze vooruitziende informatie, voorspellingen, opinies en ramingen gemaakt door Xior, met betrekking tot de momenteel verwachte toekomstige prestatie van Xior en van de markt waarin Xior actief is, vormen geen verbintenis voor de Vennootschap. Door hun aard impliceren vooruitziende verklaringen inherente risico's, onzekerheden en veronderstellingen, zowel algemeen als specifiek, en het risico bestaat dat de vooruitziende verklaringen niet zullen bereikt worden.

De belangrijkste economische trends die de vooruitzichten van de Vennootschap kunnen beïnvloeden, zijn:

- de evolutie van de vastgoedmarkt in België, in het bijzonder de markt van studentenhuysvesting;
- de toekomstige vraag naar studentenkamers, die onder meer beïnvloed wordt door het aantal 18 tot 25-jarigen, het aantal inschrijvingen in het hoger onderwijs, de verdere democratisering van het hoger onderwijs, de kwaliteit van het onderwijs, het aantal buitenlandse studenten, het inschrijvingsgeld, de afweging van op een studentenkamer dan wel thuis te studeren. Deze evolutie zou een impact kunnen hebben op de huuropbrengsten of op de waardering van de portefeuille zoals bepaald door de Waarderingsdeskundige;
- de regionale wetgeving die onder meer een aantal veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen oplegt;
- de evolutie van de intrestvoeten en de marges van de banken.



7.1.6.2 Hypothesen

Gehanteerde boekhoudmethoden

De gebruikte boekhoudkundige basis voor deze vooruitzichten is conform de door Xior gehanteerde boekhoudkundige methoden, in het kader van de voorbereiding van haar geconsolideerde rekeningen per 31 december 2016 conform IFRS zoals door de Europese Unie toegepast en geïmplementeerd door het GVV-KB.

Hypothesen met betrekking tot elementen die Xior niet rechtstreeks kan beïnvloeden

- Bij de evolutie van de huuropbrengsten werd geen rekening gehouden met inflatie;
- De te betalen interestvoeten voor externe financiering (inclusief bancaire marge) werden verondersteld onveranderd te blijven op een gemiddelde interestvoet van 1,8% per jaar;
- De onroerende voorheffing wordt bepaald op basis van historische cijfers (indien beschikbaar) of inschattingen van het management in functie van vergelijkbare gebouwen. De onroerende voorheffing kan beïnvloed worden door wijzigingen in wetgeving. Onroerende voorheffing voor winkelruimtes wordt integraal aan de huurder doorgerekend in tegenstelling tot onroerende voorheffing voor studentenhuysvesting dewelke niet kan worden doorgerekend aan de huurders en volledig ten laste komt van het resultaat van de GVV;

- De noteringskosten (zoals de zgn. "abonnementstaks", vergoeding Euronext Brussels NV, kosten FSMA, enz.) worden geschat op basis van de gangbare marktтарieven, die de GVV niet controleert;
- Hoewel reeds een bedrag werd ingecalculeerd in de winstprognose om tegemoet te komen aan de verwachte onderhouds- en vernieuwingskosten van de gebouwen, bestaat er een kans dat zich onverwachte onderhouds- en vernieuwingskosten voordoen;
- Indien een belangrijk aantal huurders hun huurgelden niet betalen of indien de beoogde bezettingsgraad niet gehaald wordt, kan dit een impact hebben op het netto-huurresultaat;
- De financiële indekkingsinstrumenten (IRS'en) worden conform IFRS (IAS 39) gewaardeerd tegen marktwaarde. Gezien de volatiliteit op de internationale financiële markten, werd geen rekening gehouden met de variaties van deze marktwaarden. Deze variaties zijn tevens niet relevant voor de vooruitzichten in verband met de EPRA winst , waarop de dividenduitkering is gebaseerd;
- In lijn met IFRS worden de vastgoedbeleggingen (IAS 40) gewaardeerd aan Reële Waarde. Er worden echter geen voorspellingen gedaan wat de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen betreft, aangezien dit onbetrouwbaar zou zijn en onderhevig is aan een aantal externe factoren waarop de Vennootschap geen invloed heeft. Deze variaties zijn tevens niet relevant voor de vooruitzichten in verband met de EPRA winst , waarop de dividenduitkering is gebaseerd; en
- Tevens kunnen de vooruitzichten beïnvloed worden door de markt-, operationele, financiële en reglementaire risico's zoals beschreven in *Hoofdstuk 1 van dit Jaarverslag*.

Hypothesen met betrekking tot elementen die Xior rechtstreeks kan beïnvloeden

Nettohuurresultaat:

- Dit resultaat werd geraamd op basis van de huidige contracten.
- Voor panden waarvoor de Vennootschap een huurgarantie heeft ontvangen bij acquisitie werd deze in rekening genomen voor de bepaling van het resultaat.

Andere operationele kosten en opbrengsten:

- Deze post bevat de opbrengsten m.b.t. het beheer van panden voor derden.

Vastgoedkosten:

- Deze kosten bevatten vooral de kosten voor onderhoud en herstellingen, verzekeringen, belastingen, publiciteit, beheer van het vastgoed, kosten waarderingsdeskundigen en kosten onroerende voorheffing dewelke niet wordt doorgerekend aan de studenten. Deze werden voor 2018 geraamd op basis van de huidige portefeuille en de verwachte investeringen.

Algemene kosten:

- Deze kosten omvatten de interne werkingskosten van de Vennootschap, zijnde de vergoedingen van het management, bestuurdersvergoedingen, kosten van administratief personeel, kosten aansprakelijkheidsverzekeringen, kantoorkosten, afschrijvingen en inrichtingskosten. Hiertoe behoren ook de contractuele huurgelden verschuldigd voor de maatschappelijke zetel in Antwerpen;
- Hierin zijn ook de geraamde kosten voor externe adviseurs, advocaten, fiscale experts, boekhoud- en IT kosten en de vergoeding voor de commissaris opgenomen;

- Als beursgenoteerde vennootschap bestaan de overheadkosten eveneens uit de jaarlijkse taken op de GVV, vergoedingen verschuldigd aan de financiële agent en de liquiditeitsverstrekker, vergoedingen voor de notering op Euronext, kosten inzake prudentieel toezicht op GVV's, budget voor financiële communicatie. Enkel de kost van de financiële communicatie kan beïnvloedt worden door de Vennootschap.

Interestlasten:

- Wat de inschatting van de interestlasten betreft, wordt uitgegaan van de evolutie van de financiële schulden, startend vanaf de actuele situatie op 31 december 2017 en met een raming van de bijkomende schulden voor de financiering van het in uitvoering zijnde investeringsprogramma in 2018.

Belastingen:

- Deze bevatten de jaarlijks verschuldigde vennootschapsbelasting. De belastbare basis in België is quasi nihil gezien de fiscale transparantie die de Vennootschap geniet. De verschuldigde vennootschapsbelasting heeft voornamelijk betrekking op de taksatie van de inkomsten van de Nederlandse vaste inrichting.

7.1.6.3 Prognose van de geconsolideerde resultaten en dividendverwachtingen

De Vennootschap stelt voor boekjaar 2018 een EPRA winst per aandeel voorop die minstens stabiel blijft ten opzichte van 2017, waarbij ook voor het dividend per aandeel dezelfde minimumdoelstelling wordt vooropgesteld van 1,20 euro bruto per aandeel. Xior verwacht daarmee haar resultaten minstens te kunnen bestendigen t.o.v. het vorige jaar, terwijl het aantal aandelen toenam met 54% als gevolg van de succesvolle kapitaalverhoging van juni 2017. Mede dankzij deze kapitaalverhoging wist Xior zich te verzekeren van een sterke projectontwikkelingspijplijn, die in de loop van 2019 volop zal kunnen bijdragen tot het rendement en de beoogde verdere groei van de portefeuille, de EPRA winst en het dividend.

7.1.6.4 Verslag van de Commissaris m.b.t. de winstprognose

Assurance verslag van de commissaris over de analyse van de toekomstgerichte financiële informatie voor opname in het registratiedocument

Op uw verzoek en in toepassing van artikel 13.2 van Bijlage I bij de EG Verordening nr. 809/2004 hebben wij onderhavig verslag opgesteld over de toekomstgerichte financiële informatie van de vennootschap Xior Student Housing NV ("de Vennootschap"), opgenomen in hoofdstuk 7.6 van haar Jaarlijks financieel verslag 2017 van de groep (het jaarlijks financieel verslag 2017) (hierna "het Registratiedocument").

Verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur

In toepassing van de beschikkingen van EG Verordening nr. 809/2004 is de Raad van Bestuur van de Vennootschap verantwoordelijk voor het opstellen van de toekomstgerichte financiële informatie en voor het bepalen van de ramingen en onderliggende relevante veronderstellingen waarop deze toekomstgerichte financiële informatie

gebaseerd is. Voornoemde toekomstgerichte financiële informatie evenals de bepalingen en veronderstellingen werden opgenomen in hoofdstuk 7.6 van het Registratiedocument (de "Criteria").

Verantwoordelijkheden van de Commissaris

De Commissaris is verantwoordelijk voor het uitdrukken van een oordeel of de toekomstgerichte financiële informatie in alle van materieel belang zijnde opzichten, op basis van de geschikte Criteria door de Raad van Bestuur is samengesteld.

Voor de projectie mbt het boekjaar eindigend per 31 december 2018 hebben wij daartoe de toekomstgerichte financiële informatie van de Vennootschap, evenals de ramingen en onderliggende relevante veronderstellingen

waarop deze toekomstgerichte financiële informatie gebaseerd is, zoals opgenomen in het Registratiedocument, onderzocht.

Wij hebben onze opdracht uitgevoerd in overeenstemming met de "Internationale Standaard voor Assurance Opdrachten zoals van toepassing bij de analyse van toekomstgerichte financiële informatie" (ISAE 3400). De bedoeling van dergelijke opdracht is het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid dat het assurance-risico tot een in de omstandigheden aanvaardbaar niveau wordt verlaagd om als basis te dienen voor een conclusie, uitgedrukt in de negatieve vorm, over de toekomstgerichte informatie, en meer bepaald of er iets onder onze aandacht is gekomen dat ons ertoe brengt van mening te zijn dat de toekomstgerichte financiële informatie in alle van materieel belang zijnde opzichten niet is samengesteld in overeenstemming met de geschikte Criteria zoals opgenomen in hoofdstuk 7.6 van het Registratiedocument.

Voor wat betreft de toekomstgerichte informatie hebben we werkzaamheden uitgevoerd met als doel voldoende geschikte informatie te verkrijgen om te bepalen of de veronderstelling niet onredelijk zijn, gebruik makend van geschikte boekhoudprincipes.

Conclusie

Op basis van ons onderzoek is er niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe zou brengen van mening te zijn dat de ramingen en onderliggende relevante veronderstellingen geen redelijke basis vormen voor de opstelling van de toekomstgerichte financiële informatie.

Verder zijn we van mening dat de toekomstgerichte financiële informatie op adequate wijze opgesteld is op basis van de ramingen en onderliggende relevante veronderstellingen, in overeenstemming met de

beschikkingen van EG Verordening nr. 809/2004 en gebruik makend van geschikte boekhoudprincipes.

De werkelijkheid zal hoogstwaarschijnlijk afwijken van de voorspellingen, aangezien geanticipeerde feiten gewoonlijk niet plaatsvinden zoals verwacht en de afwijking van materieel belang zou kunnen zijn.

Omwille van het feit dat de hierboven beschreven werkzaamheden noch een controle, noch een beoordeling uitmaken overeenkomstig de Internationale Controlestandaarden dan wel de Internationale Standaarden voor Beoordelingsopdrachten, brengen wij geen enkele mate van zekerheid tot uitdrukking over de toekomstgerichte financiële informatie. Mochten we bijkomende werkzaamheden hebben uitgevoerd dan waren mogelijks andere aangelegenheden onder onze aandacht gekomen waarop wij uw aandacht zouden hebben gevestigd.

Dit verslag werd opgesteld en toegevoegd aan het Registratiedocument in toepassing van en conform artikel 13.2. van Bijlage I aan de EG Verordening nr. 809/2004 en mag voor geen enkel ander doel worden gebruikt. Het verslag dient noodzakelijk samen gelezen te worden met het Registratiedocument.

Sint-Stevens-Woluwe, 20 februari 2018

PwC Bedrijfsrevisoren bcvba
Commissaris van Xior Student Housing NV
Vertegenwoordigd door

Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor



Minderbroedersstraat
LEUVEN



08

Vastgoedverslag

8.1

VASTGOEDMARKT

De Vennootschap houdt hoofdzakelijk vastgoed bestemd voor studentenhuysvesting aan, in België en Nederland.

De volgende paragrafen beschrijven de algemene stand van zaken in de onderliggende Belgische resp. Nederlandse vastgoedmarkt voor studentenhuysvesting, op basis van informatie die de Vennootschap bekomen heeft van CBRE België (Avenue Lloyd George 7, 1000 Brussel). CBRE heeft ermee ingestemd dat deze informatie wordt opgenomen in het Jaarverslag. Potentiële investeerders die meer inlichtingen wensen over de situatie van de Belgische en Nederlandse vastgoedmarkt en de evolutie ervan worden verzocht zich te informeren bij vastgoedconsulenten en andere specialisten.

STUDENTENHUISVESTING IN BELGIE & NEDERLAND

De markt van de studentenhuysvesting blijft groeien en wint aan maturiteit. Meer doorgedreven wetgeving brengt meer duidelijkheid voor studenten en verhuurders, terwijl een gevarieerder aanbod aan wooneenheden probeert in te spelen op de noden van meerdere zijden van de markt. Bij binnenlandse studenten wordt een meer gematigde groei verwacht, wat enigszins gecompenseerd wordt door de stijgende populariteit bij buitenlandse studenten.

Deze studie werd uitgevoerd door het research departement van CBRE België. Het betreft een studie over een erg gefragmenteerde en weinig transparante markt, zijnde de markt voor studentenhuysvesting in België en Nederland. Ook de regionalisering van het Belgische onderwijs maakt het moeilijk om gedetailleerde informatie terug te vinden over beide landsgedeelten. CBRE heeft in deze studie getracht om meer duidelijkheid te brengen over de huidige situatie van de markt van studentenhuysvesting door het consulteren en samenbrengen van vele en diverse bronnen en studies. CBRE België bevestigt dat de informatie in deze studie verkregen werd van bronnen, waarvan vermoed wordt dat ze betrouwenswaardig zijn. Dit geldt ook voor de parameters die gebruikt worden om mogelijke projecties te doen. Wij hebben geen reden om de nauwkeurigheid van deze bronnen te betwijfelen, maar wensen deze nauwkeurigheid niet te verzekeren in hun plaats. Het is de verantwoordelijkheid van de lezer om zelf de nauwkeurigheid en volledigheid van deze bronnen te bepalen. CBRE wenst op geen enkele wijze de verantwoordelijkheid te dragen over mogelijke investeringen of investeringsbeslissingen, die gedaan worden op basis van deze louter informatieve studie aangaande de Belgische en Nederlandse vastgoedmarkt voor studentenhuysvesting.

EMEA

Trends

De markt van de studentenhuysvesting wordt steeds meer gewaardeerd als een stabiele en aantrekkelijke beleggingscategorie. Als gevolg van het aanhoudende onderaanbod en een markt die nog in haar kinderschoenen staat, is er ook nog aanzienlijk groeipotentieel. In deze context stelden we verschillende trends vast die een impact hebben op de markt.

Centraal in de markt van studentenhuysvesting staat de instelling voor hoger onderwijs (higher education institution - HEI). De aantrekkelijkheid van de HEI kan de marktfundamentals verbeteren. Uit de Times World University Rankings voor 2018 blijkt dat de VS en het VK het topsegment nog steeds domineren. De hoogst geklasseerde instelling op het Europese vasteland is ETH Zürich op nummer 10. Duitsland scoort het best met tien universiteiten in de top 100, gevolgd door Nederland met zeven universiteiten. In België is de KU Leuven de enige universiteit in de top 100, op de 47e plaats. Daarnaast willen HEI's meer internationale studenten aantrekken via Engelstalige opleidingen die de drempel voor buitenlandse studies verlagen. Nederland is heel ver gegaan in het opzetten van Engelstalige opleidingen en kan nu op het hoogste aantal (meer dan 2.000) bogen op het Europese vasteland, gevolgd door Duitsland.

De types huisvesting worden diverser om in te spelen op de diversiteit bij de studenten: buitenlands versus binnenlands, deeltijds versus voltijds, wonend en studierend in dezelfde stad versus in verschillende steden. Deze verschillende categorieën studenten hebben uiteenlopende noden waaraan verschillende types huisvesting moeten tegemoetkomen. Verschillen in plaatselijke culturen en gebruiken maken dat er niet één oplossing is voor heel Europa. In België en Nederland hechten studenten nog steeds belang aan privéruimte en de prijs, in de context van een meer complete universiteitsbeleving.

Institutionele beleggers streven naar schaalvergroting met het oog op operationele optimalisering, merkbekendheid en aanwezigheid op de markt, met de steun van overheden die veilige en moderne studentenhuusvesting willen aanbieden. Dat wordt gedeeltelijk bereikt via consolidaties en platformverkoop. De vastgoedprestaties worden ook voortdurend opgevolgd op microniveau. De omzetgroei wordt verwezenlijkt via extra kosten voor voorzieningen en diensten, zoals wasserij en ontspanning, terwijl de kosten onder controle gehouden worden via een verschuiving van de verantwoordelijkheid voor nutsvoorzieningen naar de studenten.

Toch zijn er uitdagingen. Recente verkiezingsuitslagen en politieke ontwikkelingen zoals de brexit doen vragen rijzen over het aanvaarden van open grenzen en het vrij verkeer. Het stijgende studiegeld zet de studenten ook onder druk, terwijl ze al over een beperkt budget beschikken en prijsgevoelig zijn.

BELGIË

Huidige situatie

De omgeving van de studentenhuusvesting in België blijft versnipperd, gedecentraliseerd en onvoldoende transparant, al begint daar verandering in te komen. Deze markt wordt stilaan georganiseerder via toenemende institutionalisering, gewestelijke juridische verduidelijking bij huurovereenkomsten en aandacht vanwege stadsbesturen en diensten ruimtelijke ordening. Steden en universiteiten werken samen om kwaliteitscontroles te verzekeren, zoals het kotlabel 'kotwijs' in Leuven, het 'groene-label'-systeem in Antwerpen en een nieuw conformiteitsattest in Gent. Andere steden hebben beperkingen doorgevoerd op de omvorming van woningen naar studentenflats.

Studenten

In België zijn geen volledige statistieken over studenten voorhanden. De laatste volledige reeks gegevens dateert van het academiejaar 2013-2014 en maakt melding van in totaal 395.000 studenten hoger onderwijs in het land. Op basis van recente trends en de beschikbare informatie wordt het aantal studenten in België momenteel op ongeveer 405.000 geraamd. Dat is een toename met 26% sinds 2007, terwijl de bevolkingsaangroei in België slechts 6% bedroeg. Gezien de leeftijdsopbouw van het land zou de aangroei van het aantal binnenlandse studenten aanzienlijk vertragen in vergelijking met het recente verleden.

De Vlaamse Gemeenschap telt 219.732 studenten voor het academiejaar 2016-2017, wat 1,14% meer is dan het jaar ervoor. Het aantal studenten is het voorbije decennium sterk toegenomen, maar van jaar tot jaar tegen een lager tempo. De Vlaamse studentenpopulatie bestaat voor 7,9% uit studenten met een buitenlandse nationaliteit, in vergelijking met 4,3% tien jaar geleden.

De recentste cijfers van de Franse Gemeenschap dateren van 2013-2014 en maken melding van 183.043 studenten in totaal, waarvan 49% universiteitsstudenten.

Cijfers per stad

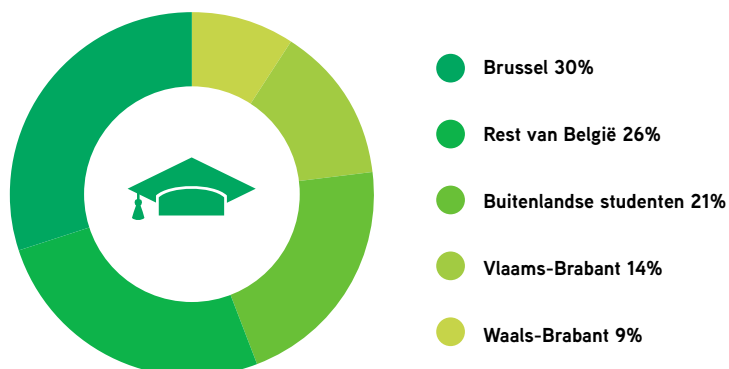
Stad	Aantal studenten (laatste beschikbare jaar)	Aantal studentenkamers
Brussel	100.000	13.500
Gent	74.000	35.000
Leuven	43.560	42.000
Antwerpen	50.000	10.000
Mechelen	7.456	500
Luik	41.598*	8.391
Bergen	14.826*	1.667
Namen	14.828*	2.777
Louvain-la-Neuve	29.025*	7.754

*laatste beschikbare cijfers van academiejaar 2013-2014

bron: diverse bronnen, zie documentatie

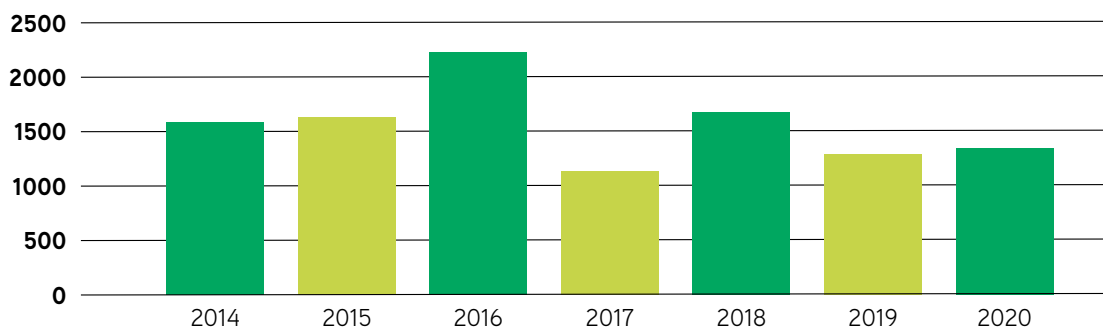
De studentenaantallen werden ondersteund door de toegenomen populariteit bij internationale studenten. Het aantal buitenlandse studenten in België is meer dan verdubbeld tijdens de periode 2005-2015, van 21.054 naar 56.453, en vertegenwoordigt grosso modo 15% van de studentenpopulatie. Die trend tekent zich het sterkst af bij de Franstalige studentenpopulatie, waar het aandeel buitenlandse studenten boven 20% ligt. Tegelijkertijd zijn er Belgische studenten die in het buitenland studeren. Als we daarmee rekening houden, bedraagt de netto-instroom van internationale studenten ongeveer 43.200. De studenten studeren vooral, in volgorde van populariteit, in Leuven, Gent en Brussel.

Onderverdeling van de studenten in Brussel



Studentenkamers & ontwikkeling

Het aantal studentenkamers in België wordt op ruim 115.000 geraamd. Het is niet eenvoudig om een onderscheid te maken tussen de studentenhuisvestingmarkt en het segment van de traditionele huizenmarkt (inclusief studio's, appartementen en gezinswoningen) dat ingenomen wordt door studenten. Bovendien worden in Brussel in toenemende mate nieuwe types huisvesting ontwikkeld, die dat onderscheid verder bemoedigen. Flats met uitgebreide voorzieningen en modulaire appartementen zijn er voorbeelden van.



Ontwikkelingspijplijn van studentenhuisvesting in België

In de voorbije jaren zijn er aanhoudend studentenwoningen bijgekomen in België. In Leuven werden er de afgelopen acht jaar meer dan 4.500 eenheden ontwikkeld, met een recente leegstand van bijna 1.500 eenheden tot gevolg. Op andere markten zoals Brussel en Gent wordt het aanbod nog ontoereikend geacht. Merk bij deze cijfers op dat het aanbod aan studentenwoningen in ouderdom en kwaliteit varieert, gaande van oude, omgebouwde woningen tot nieuwe, speciaal voor dat doel gebouwde accommodatie. De recent doorgevoerde kotlabels vormen een erkenning van het aanzienlijke aanbod aan oudere eenheden en de nood aan moderne voorzieningen. Zo beschikt slechts een derde van de eenheden in Leuven over een privédouche en -toilet.

Na een uitstekend jaar 2016 viel de realisatie van nieuwe studentenwoningen terug in 2017. Dat neemt niet weg dat de pijplijn tot 2020 stabiel is met ongeveer 1.450 nieuwe kamers per jaar. Grofweg twee derde van de projecten wordt in Brussel ontwikkeld, vooral rond de Delta-site, het stadscentrum en Anderlecht.

Enquête & voorkeuren

Het ATO probeerde onlangs aan de hand van een enquête bij 9.000 universiteits- en hogeschoolstudenten in Brussel meer inzicht te krijgen in deze markt. Om en bij de 35.500 studenten in Brussel wonen niet in het ouderlijk huis. Dat is vaker het geval bij universiteitsstudenten (58% vs. 42%) dan bij hogeschoolstudenten (40% vs. 60%). Een groot aantal van de studenten die zelfstandig wonen, doet hiervoor een beroep op de traditionele huizenmarkt.

De belangstelling voor specifieke studentenaccommodatie neemt toe met de leeftijd en het opleidingsniveau. Slechts 44% tot 57% van de bachelorstudenten woont in studentenkamers, terwijl dat aandeel stijgt naar 70% tot 80% voor opleidingen op masterniveau. Een factor die hier mogelijk speelt, is het toenemend aandeel buitenlandse studenten in de hogere niveaus van het tertiair onderwijs.

Wat de keuze van het type huisvesting betreft, woont 32% in een gedeelde woning, terwijl 21% voor een individue(e)l(e) studio/kot kiest en 13% een beroep doet op universiteitsaccommodatie. De overige studenten zijn met betrekking tot hun woonsituatie bijna gelijk verdeeld over samenwonen, een kamer bij een particulier, een woning als eigenaar en een privé-appartement. Niet-universiteitsstudenten lijken minder toegang te hebben tot de markt van de studentenhuysvesting en kiezen vaker voor privé-oplossingen.

Investeringsen

De investeringen in de markt van de studentenhuysvesting zijn in de loop van de jaren geëvolueerd. Door een nieuw huysvestingsbeleid en schaalvoordelen is het moeilijker geworden voor individuele beleggers om met succes in deze markt te investeren, wanneer ze geen eenheden willen aankopen in grotere beheerde ontwikkelingsen. Institutionele beleggers daarentegen vinden het nog steeds rendabel om te investeren in studentenwoningens.

In Nederland werd in 2017 in totaal ongeveer 272 miljoen euro geïnvesteed in studentenhuysvesting, minder dan tijdens de uitstekende jaren 2015 en 2016. In België bleven grote transacties in studentenhuysvesting beperkt in 2017, met een totaal van 85 miljoen euro inclusief ontwikkelingsovereenkomsten.

Conclusie

De sector van de studentenhuysvesting in België blijft evolueren. Op verschillende overheidsniveaus wordt het beleid aangepast, terwijl de ontwikkeling doorgaat, met een uitbreiding van het aanbod en vervanging van oudere studentenwoningens tot gevolg. Recent onderzoek geeft aan dat er mogelijkheden zijn voor de ontwikkeling van huysvesting die tegemoetkomt aan de eisen en wensen van studenten, bijvoorbeeld bij de ontwikkeling van meer privéruimtes. De toename van het aantal internationale studenten zou de gevolgen van de tragere groei bij binnenlandse studenten in de toekomst moeten temperen. Bij nieuwe ontwikkelingsen moeten prijs en aanbod zorgvuldig afgewogen worden om succesvol te zijn op een meer concurrerende markt.

NEDERLAND

Huidige situatie

Nederland heeft nog steeds een van de best ontwikkelde marktes voor studentenhuysvesting op het Europese vasteland. Studentenwoningens worden als residentieel eigendom behandeld en dus duidelijk gereguleerd (bv. huurcontroles), wat de onzekerheid rond de investering en de exploitatie tempert. De hoge vraag stuurt de markt aan, die te lijden heeft van een structureel onderaanbod, vooral in Amsterdam, Utrecht en Groningens.

Studentens

Voor het academiejaar 2016-2017 bedroeg het aantal voltijdse studenten in het hoger onderwijs in Nederland 662.000, een toename van 2% in vergelijking met het jaar ervoor. Dat komt neer op een dynamische stijging van 25% over de voorbije

acht jaar. Voorspellingen geven voor een gelijkaardige periode echter een groei van slechts 3% aan. Verwacht wordt dat het aantal HBO-studenten over de komende acht jaar met 5% zou afnemen, terwijl het aantal universiteitsstudenten met 14% zou stijgen.

Aantallen per stad

Stad	Aantal studenten (2016-2017)	Studenten die in de stad wonen (2016-2017)	Totaal internationale studenten (2016-2017)
Amsterdam	105.500	48.300	10.290
Rotterdam	62.700	24.600	6.700
Utrecht	61.500	29.200	3.730
Groningen	54.100	35.100	8.210
Nijmegen	40.000	18.200	3.300
Leiden	32.100	14.200	2.320
Eindhoven	30.800	12.000	3.240
Den Haag	28.900	15.100	4.840
Delft	25.900	14.500	4.790
Tilburg	25.800	12.000	2.510

bron: Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2017

Ook internationale studenten vinden Nederland een aantrekkelijk land om te studeren. Voor academiejaar 2016-2017 werd een recordaantal van 112.000 internationale studenten opgetekend, waaronder 81.392 diplomastudenten, 11.500 studiepuntmobiele Europese (Erasmus-) studenten en 19.360 studiepuntmobiele niet-Europese studenten. In academiejaar 2016-2017 werden niet alleen het hoogste aantal en de grootste stijging van internationale diplomastudenten geregistreerd, ook de diversiteit nam toe tot 164 nationaliteiten. Een onevenredig aantal van de internationale studenten (18% vs. 7,5%) studeert aan onderzoeksuniversiteiten. Maastricht tekent het hoogste percentage internationale diplomastudenten op met 8.952, wat overeenstemt met 56% van de studentengemeenschap. Verwacht wordt dat die trend zal aanhouden, met een voorspelde groei van 40% over de komende acht jaar.

Woonsituatie

Het aantal studenten dat buiten het ouderlijk huis woont, is in vergelijking met het jaar ervoor licht gedaald tot 357.000. Het leenstelsel (studievoorschot) dat in 2015 werd ingevoerd, zou een van de verklaringen voor de daling zijn. Hoewel de aanvankelijke terugval in inschrijvingen als gevolg van de invoering van het leenstelsel goedge maakt is, waren er minder eerste- en tweedejaarsstudenten die buiten het ouderlijk huis woonden, terwijl er geen aanzienlijk effect leek te zijn op masterstudenten. Ondanks die daling steeg het aantal studenten die in eenheden met privévoorzieningen en zelfstandige eenheden woonden tot respectievelijk 69.000 (4,5%) en 99.000 (4,2%), wat wijst op een voorkeur voor grotere eenheden met privévoorzieningen.

Ook het groeiend aantal internationale studenten stimuleert de vraag naar studentenhuisvesting. Die studenten hebben andere noden dan binnenlandse studenten, meer bepaald op het vlak van gemeubelde ruimten, contractduur en aankomsttijden. Uit enquêtes blijkt eveneens dat de prijs en de nabijheid van HEI's zwaarder doorwegen in de beslissingen rond huisvesting.

Indeling van voltijdse studenten in Nederland (2016-2017)

	Aantal thuiswonende studenten	Aantal uitwonende studenten	Kamers gedeelde voorzieningen	Eenkamerwoningen met privésanitair	Zelfstandige woonruimte
Totaal	304.000	357.000	190.000	69.000	99.000
HBO	229.000	172.000	80.000	34.000	58.000
Universiteit	76.000	185.000	110.000	35.000	41.000
Binnen de studiestad	14%	67%	80%	71%	41%
Woonkosten			€ 370/m	€ 480/m	€ 560/m
Besteedbaar inkomen			€ 850/m	€ 840/m	€ 1.020/m
Oppervlakte			18 m ²	25 m ²	69 m ²

bron: Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2017

Conclusie

De Nederlandse markt van de studentenhuisvesting staat aan de top in Europa. Een welomlijnd beleidskader, innovatieve woonoplossingen en een hoog aangeschreven en toegankelijk onderwijssysteem ondersteunden de groei in studentenhuisvesting. De vervanging van het beurssysteem door het leenstelsel in 2015, dat tijdelijk een impact had op de inschrijvingen, zal een langduriger effect hebben op wie uitwonend is in een zo prijsgevoelige markt. Daarnaast zal de sterke groei van binnenlandse studenten tijdens het laatste decennium op middellange termijn naar verwachting veel trager verlopen. Daar staat tegenover dat voor internationale studenten een groei van ruim 4% per jaar voorspeld wordt. Bovendien blijven studenten sterk naar privéruimte verlangen, een wens die in hun huidige situatie niet noodzakelijk ingevuld is. Gezien het geraamde overaanbod van 21.000 eenheden met gedeelde faciliteiten en het tekort aan 21.000 meer zelfstandige wooneenheden, lijkt er ruimte te zijn voor verschuiving in deze markt.

Documentatie

1. Fédération Wallonie Bruxelles, Databank ETNIC (2013)
2. Ministerie van Onderwijs en Vorming, Databank Hoger Onderwijs (2014)
3. Conseil des recteurs des Universités francophones de Belgique (CREF), (2013)
4. Bevolkings- en huishoudensvoorzichten (2016-2061), Algemene Directie Statistiek en Federaal Planbureau
5. BISA.brussels (2017)
6. Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2017
7. Studie-kosten.nl, 2017
8. Nuffic (2017): Incoming student mobility in Dutch higher education 2016-17
9. Brik.be
10. 20170902_ <https://www.tijd.be/netto/vastgoed/Studentenkamers-van-schaarste-tot-overschot/9928329>
11. 20170817_ <https://www.hln.be/nieuws/binnenland/onderwijs/nog-1-600-koten-te-huur-in-leuven-op-totaal-van-42-000-a11c7137/>
12. 20171025_ <https://www.hln.be/regio/leuven/kotlabel-moet-kwaliteit-bewaken-af301564/>
13. 20160701_ <https://www.bruzz.be/samenleving/ontwerp-brusselse-huurwetgeving-goedgekeurd-2016-07-01>
14. Studentkotweb.be
15. UNESCO UIS Stats
16. Eurostat
17. Times Higher Education (2018): World University Rankings
18. Academic Cooperation Association (ACA)

8.2 VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

8.2.1 SAMENSTELLING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE PER 31 DECEMBER 2017

Land	Stad	Straat	Totale Huur (i)	Geschatte Huur op jaar- basis (ii)	Huur- inkomsten (iii)
BE	Antwerpen		2.354.794	2.167.200	2.250.754
		1 Frankrijklei 62 - retail	90.000 €	104.580	
		2 Frankrijklei 70 - retail	37.744 €	29.250	37.744
		3 Italiëlei 80-82	117.510 €	131.135	108.870
		4 Kipdorpevest 40-42 - parkings	49.200 €	49.200	49.200
		5 Kipdorpevest 49	1.742.520 €	1.525.425	1.737.120
		6 Klapdorp 4-6	122.760 €	126.803	122.760
		7 Viaductdam 104	195.060 €	200.807	195.060
BE	Brussel		116.880	1.203.082	245.700
		8 Kruitmolenstraat 43	57.360 €	60.540	57.360
		9 Ladderstraat 6, 14 en 16 en Lakense- straat 157-159		155.160	86.820
		10 Ladderstraat 15-19 en Ladderstraat 11- 13, Sint-Jan Nepomucenusstraat 3		269.700	42.000
		11 Nieuwbrug 16	59.520 €	69.353	59.520
		12 Oudergemaal 269-275	nvt	648.329	nvt
BE	Gent		3.600.770	3.450.602	3.000.770
		13 Brusselsepoortstraat 89	398.580 €	380.490	398.580
		14 Hoogstraat 33-37	145.200 €	144.428	145.200
		15 Oude Beestenmarkt 11/Zilverenberg 16	61.440 €	64.983	61.440
		16 Overwale 42-44 (Voskenslaan)	2.161.130 €	2.213.400	2.161.130
		17 Sint-Pietersnieuwstraat 186 / G. Magnelstraat 13a	234.420 €	233.534	234.420
		18 Universiteitsstraat 13	600.000 €	413.767	

Bezettingsgraad (iv)	Reële Waarde	Bouw of verbouwingsjaar	Eenheden Kamers	Eenheden Overige	m ²
	47.509.031		289	43	10.648
nvt	2.375.634	2013	0	1	437
100%	570.174	2015	0	1	90
93%	2.554.009	2012	20		695
100%	1.051.610	n.a	0	40	1.200
100%	34.928.202	2013	207	1	6.886
100%	2.134.379	2011	22		528
100%	3.895.022	2015	40		812
	23.559.833		221	0	2.089
100%	978.190	2006	16		188
nvt	3.294.530	2017	30		488
nvt	5.645.204	2017	39		1.174
100%	1.170.946	2006	18		239
onder constructie	12.470.964	2018	118		
	65.752.019		658	51	13.302
100%	7.335.943	2016	83		1.369
100%	2.714.381	2015	30		468
100%	1.031.631	2014	17		341
100%	42.458.660	2016	490	1	8.046
100%	4.511.826	2013	38		1.320
nvt	7.699.578	2013	0	50	1.759

Land	Stad	Straat	Totale Huur (i)	Geschatte Huur op jaar- basis (ii)	Huur- inkomsten (iii)
BE	Leuven		3.213.770	3.868.582	2.859.535
		19 Arendstraat 11	36.240 €	51.313	36.240
		20 Bogaardenstraat 11	52.020 €	52.299	52.020
		21 Bondgenotenlaan 74 - retail/kamers	95.160 €	289.371	95.160
		22 Brusselsestraat 182-184	196.267 €	196.697	196.267
		23 Brusselsestraat 242	97.740 €	97.515	92.100
		24 Brusselsestraat 244	23.520 €	40.539	23.520
		25 Diestsevest 85	43.740 €	64.200	43.740
		26 Frederik Lintsstraat 148-150	173.040 €	170.917	148.410
		27 Frederik Lintsstraat 9	54.960 €	65.489	54.960
		28 Ierse Predikherenstraat 17-19	72.360 €	70.665	67.260
		29 Jansenusstraat 38	538.945 €	580.440	455.220
		30 Justus Lipsiusstraat 9	51.240 €	51.412	51.240
		31 Kapucijnenvoer 34	43.800 €	45.368	43.800
		32 Mechelsestraat 77	123.300 €	122.255	78.540
		33 Minderbroedersstraat 19	210.060 €	194.403	210.060
		34 Minderbroedersstraat 21	582.240 €	749.340	447.540
		35 Naamsestraat 60 - parkings	nvt	4.320	nvt
		36 Parkstraat 137	331.890 €	389.280	302.670
		37 Ravenstraat 40	24.570 €	70.610	24.570
		38 St-Annastraat 13	64.080 €	61.270	64.080
		39 Strijdersstraat 66	63.540 €	64.904	37.080
		40 Tiensestraat 184-186 / Windmolenveldstraat 86-88	203.508 €	205.891	203.508
		41 Tiensestraat 251	55.470 €	65.196	55.470
		42 Vlamingenstraat 91/Parkstraat 11	76.080 €	164.888	76.080
BE	Mechelen		75.780	110.142	75.780
		43 Ontvoeringsplein 6	75.780 €	110.142	75.780
NL	Breda		1.299.670	1.401.580	1.296.248
		44 Tramsingel 21	298.831 €	299.700	298.831
		45 Tramsingel 27	720.136 €	774.840	716.715
		46 Vismarkt - Kraanstraat 1 en 5	280.703 €	327.040	280.703
NL	Tilburg		381.809	420.565	373.082
		47 Enschootsestraat 78-84	103.018 €	107.100	103.018
		48 Kapelhof 31 / Heuvelstraat 126	74.851 €	90.720	66.125
		49 Korenbloemstraat 42-44a	53.263 €	64.136	53.263
		50 Mariastraat 27a/b/c / Nieuwlandstraat 14	64.172 €	66.824	64.172
		51 Nieuwlandstraat 1/1a	86.505 €	91.785	86.505

Bezettings- graad (iv)	Reële Waarde	Bouw of verbouwingsjaar	Eenheden Kamers	Eenheden Overige	m ²
	70.775.482		722	5	21.480
100%	960.522	2017	11		179
100%	900.584	2014	8		203
100%	6.624.741	2017	18	1	988
100%	3.648.873	2015	24	1	951
94%	1.895.950	2014	17		350
100%	696.772	2014	10		153
100%	1.156.731	2011	14		233
86%	3.129.221	2009	37		516
100%	1.194.422	2009	14		243
93%	1.245.359	2015	15		207
84%	10.920.191	2013-2015	160		3.568
100%	926.996	2014	10		150
100%	795.363	2015	8		179
64%	2.181.597	2015	21		425
100%	3.822.627	2014-2015	33		628
77%	12.335.262	2013	127		8.554
nvt	137.595	2015	0	3	nvt
91%	7.103.816	2017	73		1.502
100%	1.206.614	2010	17		242
100%	1.087.383	2014	13		227
58%	1.043.185	2010	14		222
100%	3.982.568	2011	39		689
100%	1.113.218	2012	10		289
100%	2.665.893	2015	29		782
	1.896.027		15	47	390
100%	1.896.027	2013	15	47	390
	22.002.132		226	29	9.713
100%	4.781.760	2015	60	8	2.251
100%	12.460.372	2016	122	20	5.754
100%	4.760.000	2015	44	1	1.708
	5.780.000		72	4	2.139
100%	1.440.000	2005	17		467
88%	1.630.000	2006	21		431
100%	740.000	2004	14	2	395
100%	970.000	2014	9	1	465
100%	1.000.000	2014	11	1	381

Land	Stad	Straat	Totale Huur (i)	Geschatte Huur op jaar- basis (ii)	Huur- inkomsten (iii)
NL	Den Haag		2.549.854	3.127.080	2.489.062
		52 Eisenhowerlaan 146	352.920 €	404.430	352.920
		53 Eisenhowerlaan 148	352.920 €	404.430	352.920
		54 Eisenhowerlaan 150	315.720 €	313.920	254.928
		55 Lutherse Burgwal 10 (1)	1.010.260 €	1.470.300	1.010.260
		56 Waldorpstraat 600-742 (2)	518.034 €	534.000	518.034
NL	Maastricht		2.042.471	2.062.857	2.001.056
		57 Tongerseweg 55-57	1.477.490 €	1.510.970	1.438.518
		58 Vijverdalseweg 2	451.041 €	429.600	451.041
		59 Wycker Grachtstraat 2-2A	113.940 €	122.287	111.497
NL	Eindhoven		656.330	650.160	656.330
		60 Kronehoefstraat 1-11F	656.330 €	650.160	656.330
NL	Amstelveen		450.000	2.739.980	450.000
		61 Prof. W.H. Keesomlaan 8 (3)	450.000 €	2.739.980	450.000
NL	Rotterdam		2.989.816	5.157.100	2.989.816
		62 Burgemeester Oudlaan 466-486 (4)	1.819.411 €	1.811.040	1.819.411
		63 Heer Bokelweg (5)	1.170.405 €	3.346.060	1.170.405
NL	Delft		1.718.633	2.456.075	1.718.633
		64 Antonia Veerstraat 1-15 (6)	944.292 €	944.375	944.292
		65 Barbarasteeg 2	774.341 €	801.140	774.341
		66 Phoenixstraat 16		710.560	
NL	Utrecht		541.894	453.840	541.894
		67 Willem Dreeslaan 113 (7)	541.894	453.840	541.894
NL	Venlo		1.227.070	1.258.430	1.227.070
		68 Peperstraat 8A1-8C14 / Kwietheuvel 51-77 (8)	428.973	466.390	428.973
		69 Spoorstraat 9-229 / Keulse Poort 12 (9)	798.096	792.040	798.096
NL	Leiden		813.551	911.460	813.551
		70 Verbeekstraat 11-29	813.551	911.460	813.551
NL	Groningen			1.305.060	
		71 Oosterhamrikkade 103-107 (10)	nvt	1.305.060	nvt
Totalen			24.033.091	32.743.795	22.989.281

Bezettings- graad (iv)	Reële Waarde	Bouw of verbouwingsjaar	Eenheden Kamers	Eenheden Overige	m ²
	42.776.165		450	94	15.336
100%	6.350.000	2014	64	18	1.364
100%	6.350.000	2015	64	18	1.364
81%	5.050.000	2015	68	18	1.384
te reconverteren	15.743.426	2019	182	40	8.521
100%	9.282.739	2017	72	0	2.703
	30.535.478		300	111	6.181
97%	23.309.857	2016	143	80	3.461
100%	5.400.000	2017-2018	134	31	2.214
98%	1.825.621	2016	23		506
	10.477.954		95	8	3.643
100%	10.477.954	2020	95	8	3.643
	21.072.133		300	150	22.743
te reconverteren	21.072.133	2020	300	150	22.743
	60.477.562		630	0	31.874
100%	30.314.406	2017	280		9.308
te reconverteren	30.163.156	2021	350		22.566
	36.811.047		324	62	12.276
100%	16.648.550	2017	118	40	4.689
100%	13.442.653	2016	108	22	4.187
te reconverteren	6.719.843	2019	98		3.400
	9.254.552		134	35	4.976
100%	9.254.552	2015	134	35	4.976
	19.761.346		166	0	9.223
100%	7.297.631	2016	56		3.428
100%	12.463.715	2017	110		5.795
	14.586.034		134	107	9.610
100%	14.586.034	2016	134	107	9.610
	22.016.855		180	0	8.685
onder constructie	22.016.855	2018	180		8.685
98,3%	505.043.650		4.916	746	184.308

	Totale Huur (i)	Geschatte Huur op jaar- basis (ii)	Huur- inkomsten (iii)
België	8.761.994	9.737.512	8.432.539
Nederland	12.040.432	12.372.227	11.926.077
In aanbouw - België	nvt	648.329	-
In aanbouw - Nederland	nvt	1.305.060	-
Te reconverteren - Nederland	2.630.665	8.266.900	2.630.665
Hostel - België	600.000	413.767	-
Totaal	24.033.091	32.743.795	22.989.281

(i) Totale Huur vertegenwoordigt de huur die de Vennootschap zou factureren op basis van haar vraagprijs per 31 december 2017, indien 100% van de vastgoedportefeuille, die beschikbaar is voor verhuur dus exclusief kamers die in verbouwing zijn, verhuurd zou zijn, inclusief een inschatting voor de jaarlijkse huurinkomsten van de hostel activiteit.

(ii) Geschatte brutohuur op jaarbasis zoals geschat door Stadim en DTZ.

(iii) Gecontracteerde huren op jaarbasis op basis van de tenancy schedule per 31 december 2017.

(iv) Verhouding tussen de Huurinkomsten en de Totale Huur.

(v) Voor enkele panden zijn per 31 december 2017 geen gecontracteerde Huurinkomsten beschikbaar; het betreft (a) Parkstraat 11 (b) Ladderstraat 6-14-16 en Ladderstraat 15-19 en (c) Universiteitstraat (een hostel waarvoor geen huur vooraf gecontracteerd wordt). Het gebouw gelegen te Parkstraat 11 is in renovatie en werd als dusdanig uit verhuur gehaald. Aan de twee panden te Ladderstraat dienden nog enkele aanpassingswerken te gebeuren, als dusdanig waren slechts een beperkt aantal kamers verhuurklaar en verhuurd per 31 december 2017. De panden Diestsevest 85, Minderbroederstraat 21, Ravenstraat 40 en Vlamingenstraat 91 zijn gedeeltelijk in renovatie, waardoor in de Totale Huur enkel de voor verhuur beschikbare kamers werden opgenomen. Deze gebouwen worden gradueel gerenoveerd, de andere kamers die nu nog verhuurd zijn zullen na beëindiging van het lopende contract eveneens worden gerenoveerd.

Voor sommige panden is het % bezettingsgraad vrij laag, dit komt door het feit dat dit kleinere gebouwen betreft, waarbij de niet verhuur van 1 of 2 units direct doorweegt op het % bezettingsgraad.

De totale Reële Waarde zoals geschat door de waarderingsdeskundige bedroeg per 31 december 2017 505.043 KEUR. In de geconsolideerde balans werden vastgoedbeleggingen opgenomen voor een bedrag van 488.762 KEUR. 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 (12.471 KEUR); b) het pand te Groningen is nog in aanbouw, voor de bepaling van het bedrag opgenomen in de geconsolideerde balans werd rekening gehouden met nog te verwachten bouwkosten (1.880 KEUR); c) bij een aantal panden in portefeuille zullen bepaalde structurele werkzaamheden worden uitgevoerd (vernieuwing van 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 (1.930 KEUR).

(1) Tot en met 14 december 2017 werd dit pand aangehouden door Burgwal B.V., een 100% dochtervennootschap van Xior Student Housing NV, dewelke op 15 december 2017 gefuseerd werd met de Vennootschap.

(2) Tot en met 14 december 2017 werd dit pand aangehouden door Woonfront- Waldorpstraat B.V., een 100% dochtervennootschap van Xior Student Housing NV, dewelke op 15 december 2017 gefuseerd werd met de Vennootschap.

(3) Tot en met 14 december 2017 werd dit pand aangehouden door Amstelveen Keesomlaan 6-10 B.V., een 100% dochtervennootschap van Xior Student Housing NV, dewelke op 15 december 2017 gefuseerd werd met de Vennootschap.

(4) Tot en met 14 december 2017 werd dit pand aangehouden door Woude B.V., een 100% dochtervennootschap van Xior Student Housing NV, dewelke op 15 december 2017 gefuseerd werd met de Vennootschap.

(5) Tot en met 14 december 2017 werd dit pand aangehouden door Bokelweg B.V., een 100% dochtervennootschap van Xior Student Housing NV, dewelke op 15 december 2017 gefuseerd werd met de Vennootschap.

(6) Tot en met 14 december 2017 werd dit pand aangehouden door Woonfront-Antonia Veerstraat B.V., een 100% dochtervennootschap van Xior Student Housing NV, dewelke op 15 december 2017 gefuseerd werd met de Vennootschap.

(7) Tot en met 14 december 2017 werd dit pand aangehouden door Utrecht Willem Dreeslaan B.V., een 100% dochtervennootschap van Xior Student Housing NV, dewelke op 15 december 2017 gefuseerd werd met de Vennootschap.

(8) Tot en met 14 december 2017 werd dit pand aangehouden door The Safe B.V., een 100% dochtervennootschap van Xior Student Housing NV, dewelke op 15 december 2017 gefuseerd werd met de Vennootschap.

(9) Tot en met 14 december 2017 werd dit pand aangehouden door De Keulse Poort B.V., een 100% dochtervennootschap van Xior Student Housing NV, dewelke op 15 december 2017 gefuseerd werd met de Vennootschap.

(10) Tot en met 14 december 2017 werd dit pand aangehouden door OHK Vastgoed B.V., een 100% dochtervennootschap van Xior Student Housing NV, dewelke op 15 december 2017 gefuseerd werd met de Vennootschap.

Reële Waarde	Bezettingsgraad	Eenheden Kamers	Eenheden Overige
189.321.850	95,8%	1.787	96
199.835.844	99,2%	1.901	410
12.470.964	n.a.	118	-
22.016.855	n.a.	180	-
73.698.558	n.a.	930	190
7.699.578	n.a.	-	50
505.043.650	n.a.	4.916	746

Momenteel zijn er een aantal panden in België die (gedeeltelijk) niet verhuurd worden omdat ze zullen worden gerenoveerd om de kwaliteitsstandaarden van de kamers van Xior te behouden. Het betreft Diestsevest 85, Minderbroederstraat 21, Ravenstraat 40 en Vlamingenstraat 91 te Leuven. Deze verbouwingen maken deel uit van het renovatieprogramma van Xior. Hiervoor zijn geen specifieke budgetten voorzien, maar wordt het jaarbudget voor onderhoud en herstellingen aangesproken.

In België is er één pand in aanbouw, het betreft het pand gelegen aan de Oudergemaal te Brussel. In Nederland is er eveneens één pand in aanbouw, m.n. het pand gelegen aan de Oosterhamrikkade te Groningen. Daarnaast zijn er ook nog vier panden die gereconverteerd zullen worden van kantoorgebouw naar studentenkamers. Het betreft hier het pand aan de Phoenixstraat te Delft, het pand aan de Bokelweg in Rotterdam, het pand aan de Lutherse Burgwal in Den Haag en het pand aan de Keesomlaan in Amstelveen. De laatste drie panden worden momenteel verhuurd als kantoorgebouw in afwachting van het toekennen van de bouwvergunning en de aanvang van de verbouwingswerken.

8.2.2 BESCHRIJVING EN SPREIDING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

8.2.2.1 Algemene beschrijving van de vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap bestaat per 31 december 2017 uit 71 panden. Hiervan zijn 42 panden gelegen in België en 29 panden in Nederland. Deze panden voorzien in het aanbod van in totaal 3.678 verhuurbare units per 31 december 2017 (resp. 4.916 studentenkamers na uitvoering van de pipeline m.b.t. 71 panden die de Vennootschap in portefeuille heeft per 31 december 2017), waarbij er in dertien van deze gebouwen eveneens winkelactiviteiten op het gelijkvloers zijn. De vastgoedportefeuille omvat verder twee panden die uitsluitend bestemd zijn voor winkelactiviteit, een hostel in Gent met 50 units en een parking te Antwerpen. De Vennootschap heeft een aantal panden die momenteel als kantoor worden verhuurd, in afwachting van de reconversie naar studentenkamers. De vastgoedportefeuille, exclusief de panden die in verbouwing zijn en de te reconverteren panden, heeft op datum van 31 december 2017 een totale bezettingsgraad van 98,3%.

De totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille per 31 december 2017 bedroeg EUR 488.762.433. 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.

8.2.2.2 Opsplitsing in deelportefeuilles

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

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

		Reële Waarde	Gecontracteerde huurinkomsten per 31/12/2017	Verzekerde waarde	Aanschaffings- waarde
België	Antwerpen	€ 47.509.031	€ 2.250.754	€ 22.029.791	€ 45.845.500
	Brussel	€ 23.559.833	€ 245.700	€ 5.621.659	€ 10.190.000
	Gent	€ 65.752.019	€ 3.000.770	€ 38.739.456	€ 54.094.700
	Leuven	€ 70.775.482	€ 2.859.535	€ 30.931.158	€ 67.309.801
	Mechelen	€ 1.896.027	€ 75.780	-	€ 1.894.000
Nederland	Amstelveen	€ 21.072.133	€ 450.000	€ 27.000.000	€ 21.000.000
	Breda	€ 22.002.132	€ 1.296.248	€ 14.273.101	€ 21.155.579
	Delft	€ 36.811.047	€ 1.718.633	€ 17.867.660	€ 35.874.771
	Den Haag	€ 42.776.165	€ 2.489.062	€ 30.668.328	€ 38.765.325
	Eindhoven	€ 10.477.954	€ 656.330	€ 5.351.633	€ 10.400.000
	Groningen	€ 22.016.855	nvt	nvt	€ 17.981.200

Leiden	€ 14.586.034	€ 813.551	€ 12.086.505	€ 1.274.753
Maastricht	€ 30.535.478	€ 2.001.056	€ 21.125.681	€ 28.296.957
Rotterdam	€ 60.477.562	€ 2.989.816	€ 53.738.240	€ 58.266.500
Tilburg	€ 5.780.000	€ 373.082	€ 4.036.458	€ 5.441.826
Utrecht	€ 9.254.552	€ 541.894	€ 4.058.381	€ 8.700.000
Venlo	€ 19.761.346	€ 1.227.070	€ 12.165.000	18.825.000
Totaal	€ 505.043.650	€ 22.989.281	€ 299.693.051	€ 445.315.912

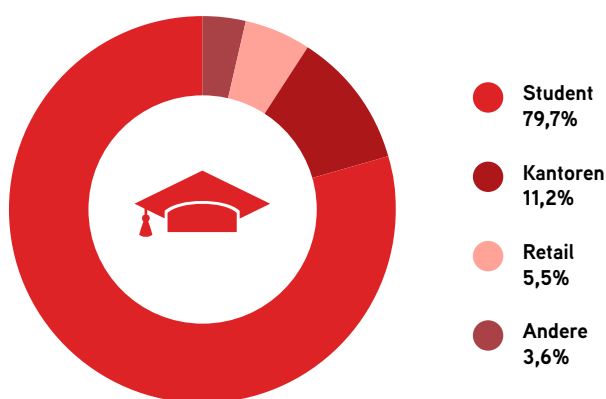
De vastgoedportefeuille van Xior Student Housing wordt verzekerd voor een totale heropbouwwaarde van 300 miljoen euro, exclusief de terreinen waarop de panden zich bevinden, tegenover een Reële Waarde van 489 miljoen euro (inclusief terreinen) per 31 december 2017, i.e. 61,35% van de Reële Waarde. Over 2017 werd er 108 KEUR betaald aan verzekeringspremies.

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.

8.2.2.3 Aard van de vastgoedportefeuille

Onderstaande grafiek geeft de spreiding van de Huurinkomsten per type pand weer, op basis van de Totale Huur van de respectieve panden in de vastgoedportefeuille.

Totale Huur - Spreiding per type



De sterke focus op het studentenvastgoed, met een aandeel van 79,7% van de Huurinkomsten blijkt uit bovenstaand overzicht. Tijdelijk zijn er, in afwachting van reconversie, ook huurinkomsten van kantoren. Deze vertegenwoordigen 11,2% van de Huurinkomsten. Verder is de portefeuille opgebouwd uit een beperkt aantal winkelvastgoedruimtes (5,5% van de Totale Huur) 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 segment "Andere" (3,6% van de portefeuille) omvat Totale Huur afkomstig van overige activiteiten waaronder het hostel te Gent en de parking te Antwerpen.

8.2.2.4 Beschrijving van het type van studentenkamers

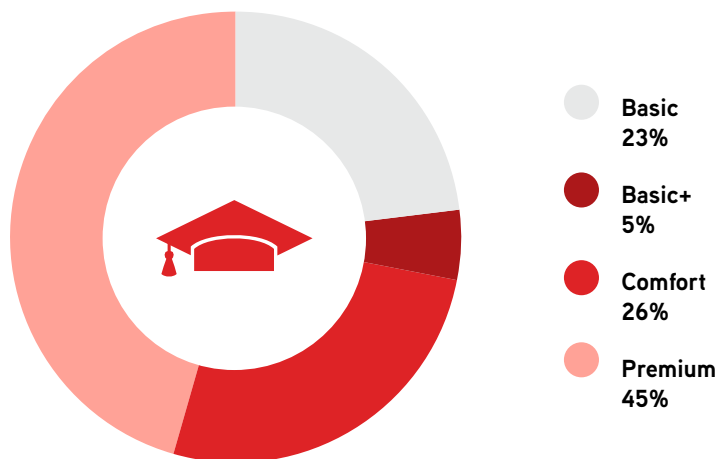
De Vennootschap stelt binnen het segment van studentenhuysvesting diverse types van studentenkamers ter beschikking. Het merendeel van de gebouwencomplexen bevatten diverse types van kamers, waardoor een diversiteit aan type huurders kan worden aangetrokken. Ook het aantal kamers per pand kan sterk verschillen, en hangt vaak samen met de ligging van het pand. Het kleinste pand (niet bestemd voor winkelvastgoed) dat onderdeel uitmaakt van de vastgoedportefeuille bestaat uit acht studentenunits (Bogaardenstraat 11, Leuven) en het grootste complex bestaat uit 490 units (Overwale 42-44). Louter bij wijze van vuistregel, kan worden gesteld dat de werkelijk individuele verhuurbare oppervlakte (exclusief gemeenschappelijke ruimtes) gemiddeld 60% bedraagt van de totale oppervlakte.

De diverse kamertypes van Xior zijn als volgt opgedeeld:

- **Basic:** Een studentenkot met wastafel op de kamer en een gemeenschappelijk toilet en douche op de gang.
- **Basic +:** Een studentenkot met wastafel en eigen douche. Het toilet is gemeenschappelijk en bevindt zich op de gang.
- **Comfort:** Een studentenkot met een eigen koelkast en badkamer (wastafel, douche en toilet).
- **Premium:** Een studentenstudio met een eigen volledig uitgeruste badkamer (wastafel, douche en toilet) en een eigen kitchenette (koelkast en kookvuur).

De onderstaande grafiek geeft de mix weer per type kamer van het totaal aan beschikbare kamers binnen de vastgoedportefeuille. Het kamer type Premium heeft met 45% het belangrijkste aandeel. De sterke vertegenwoordiging van dit kamer type samen met Basic + (5%) en Comfort (26%) illustreert de sterke vraag naar privacy en eigen comfort. Verder bedraagt het aandeel van het type Basic 23%.

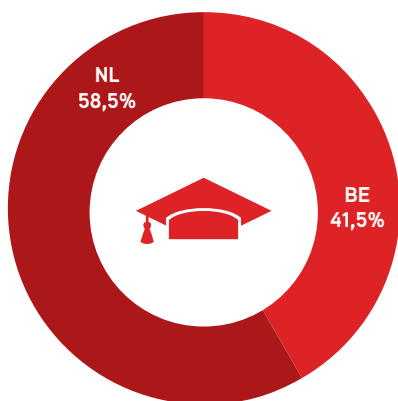
Aantal kamers - spreiding per kamer type



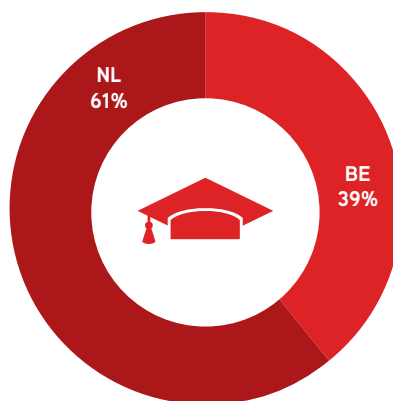
8.2.2.5 Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille

De onderstaande grafieken geven de spreiding van de vastgoedportefeuille weer per land op basis van de Reële Waarde. In Nederland telt de portefeuille 29 panden, goed voor een totale Reële Waarde van EUR 295,6 miljoen, hetgeen 58,5% van de vastgoedportefeuille vertegenwoordigt. De overige 41,5% situeert zich in België, met een totaal van 42 panden en een Reële Waarde van EUR 209,5 miljoen. Op basis van Totale Huur vertegenwoordigt België met een bedrag van EUR 9,3 miljoen 39% van de vastgoedportefeuille. Nederland vertegenwoordigt EUR 14,7 miljoen, wat overeenstemt met 61% van de Totale Huur.

Reële Waarde - spreiding per land

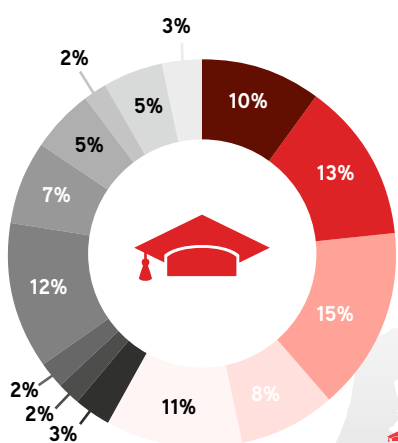


Totale Huur - spreiding per land

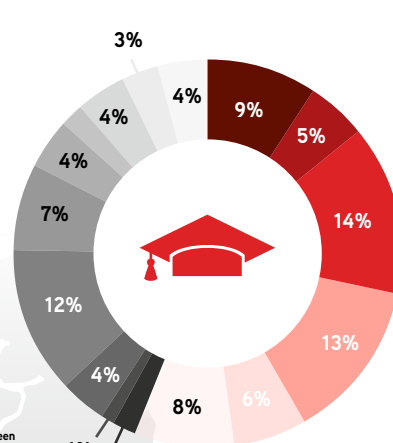


De vastgoedportefeuille van de GVV is met 71 panden verspreid over 5 steden in België en 12 steden in Nederland. De panden zijn gelegen in de belangrijkste studentensteden van Vlaanderen, m.n. Leuven, Gent, Antwerpen, Brussel en Mechelen, evenals belangrijke studentensteden in Nederland, m.n. Amsterdam (Amstelveen), Breda, Den Haag, Tilburg, Maastricht, Eindhoven, Delft, Rotterdam, Utrecht, Venlo, Leiden en Groningen. De locaties van de verschillende panden in België en Nederland en hun vertegenwoordiging in de Reële Waarde en de Totale Huur van de vastgoedportefeuille worden hieronder weergegeven:

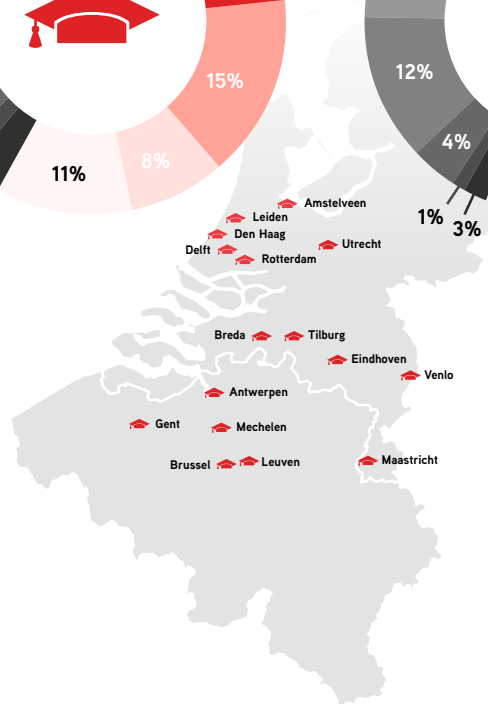
Reële Waarde - spreiding per stad



Totale Huur - spreiding per stad



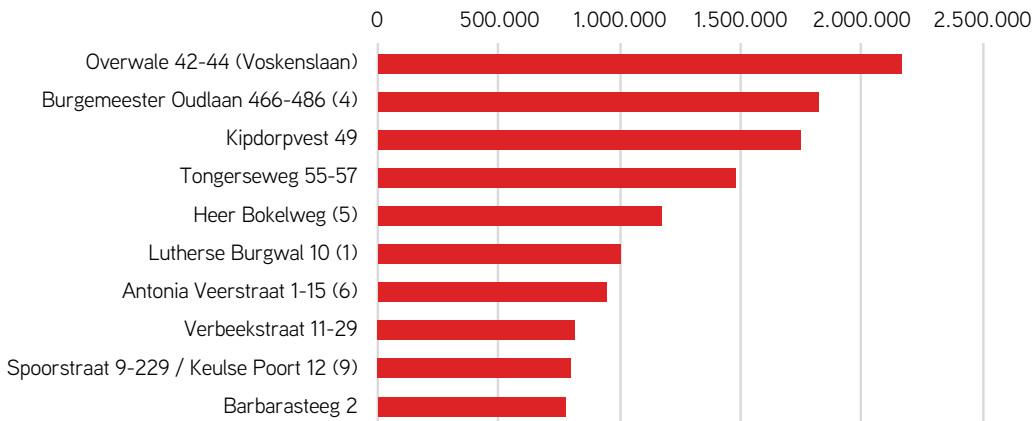
- Antwerpen
- Brussel
- Leuven
- Gent
- Maastricht
- Den Haag
- Mechelen
- Eindhoven
- Tilburg
- Amstelveen
- Rotterdam
- Delft
- Breda
- Utrecht
- Venlo
- Leiden
- Groningen



8.2.2.6 Spreiding in functie van huuropbrengsten en Reële Waarde

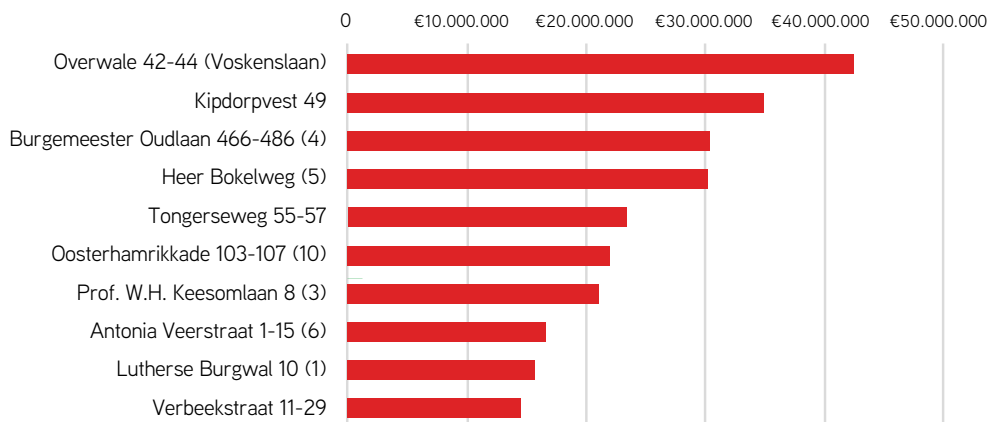
Onderstaande tabellen geven de Top 10 weer van de vastgoedportefeuille in functie van de Totale Huur respectievelijk de Reële Waarde.

Tabel: Top 10 Totale Huur



Het pand gelegen te Overwale 42-44 (Voskenslaan, Gent), is met een totaal bedrag van EUR 2.161.130 (waarvan EUR 72.500 gerelateerd aan kantoorruimte) het pand dat het grootste deel van de Totale Huur (8,99% van de Totale Huur) van de vastgoedportefeuille vertegenwoordigt. De panden gelegen aan de Burgemeester Oudlaan 466-486 te Rotterdam en de Kipdorpvest 49 te Antwerpen vervolledigen de top 3 van grootste panden van de vastgoedportefeuille in termen van Totale Huur. Zij vertegenwoordigen respectievelijk 7,57% en 7,25% van de Totale Huur van de vastgoedportefeuille. Noteer evenwel dat de EUR 1.742.520 aan Totale Huur van het pand te Kipdorpvest ten dele een bedrag van EUR 666.420 gerelateerd aan het winkelvastgoed op de gelijkvloerse verdieping behelst. De overige 68 panden omvatten 76,19% van de Totale Huur van de vastgoedportefeuille.

Tabel: Top 10 Reële Waarde



Overwale 42-44 is met een totaal bedrag van EUR 42.458.660 het pand met de hoogste Reële Waarde van de vastgoedportefeuille. Het vertegenwoordigt 8,41% van de totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille. Dit pand bestaat uit 490 units en een kantoorruimte. De panden gelegen aan de Kipdorpvest 49 en de Burgemeester Oudlaan 466-486 vervolledigen de top 3 van grootste panden van de vastgoedportefeuille in termen van Reële Waarde. Zij vertegenwoordigen respectievelijk 6,92% en 6% van de totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille.

8.2.2.7 Spreiding gemiddelde looptijd van de contracten

De tabel hieronder geeft een opsplitsing van de vervaldagen van de Huurinkomsten. Vermits de activiteit van Xior het verhuren van studentenkamers betreft, worden de meeste contracten aangegaan voor een periode van één jaar. Elk jaar moeten deze huurovereenkomsten met de studenten hernieuwd worden.

Looptijd van de huurcontracten ¹⁸	Huurinkomsten (iii)
1 jaar	18.696.976,91
Tussen 1 en 5 jaar	2.883.864,59
Meer dan 5 jaar	2.452.249,41

De gemiddelde looptijd van de contracten werd niet opgenomen, aangezien dergelijk gemiddelde weinig of geen informatieve waarde heeft, gelet op de korte termijn aard van de contracten voor studentenhuisvesting.

Voor een beschrijving van de andere contracten, wordt verwezen naar *Hoofdstuk 10.9.1 van dit Jaarverslag*.

8.2.2.8 Spreiding gemiddelde kamerprijs

De huurprijs van de diverse kamers hangt af van diverse factoren, waaronder de geografische locatie (Gent en Leuven zijn bijvoorbeeld duurder dan Mechelen), de specifieke locatie van een pand (bijvoorbeeld in functie van de afstand naar de onderwijsinstelling), maar ook binnen het pand zelf (bvb. straatkant; eerste verdieping of achtste verdieping, etc.), alsook de oppervlakte en de graad van comfort. Hoewel alle panden aan minimale kwaliteitsstandaarden voldoen, kan nog een verschil bestaan in relatieve ouderdom, kwaliteit, afwerking, faciliteiten in de gemeenschappelijke ruimtes, etc. voor elk gebouw, wat zich tevens kan vertalen in de huurprijs van een welbepaalde kamer.

De gemiddelde kamerprijs bedraagt bij benadering EUR 300 voor een standaard kamer (zonder eigen voorzieningen), EUR 395 voor een kamer met eigen sanitair, en EUR 550 voor een studio, maar is op zichzelf weinig betekenisvol, gelet op de diverse bovengenoemde parameters die de prijzen van de kamers kunnen beïnvloeden (met dus bij uitstek geografische verschillen).

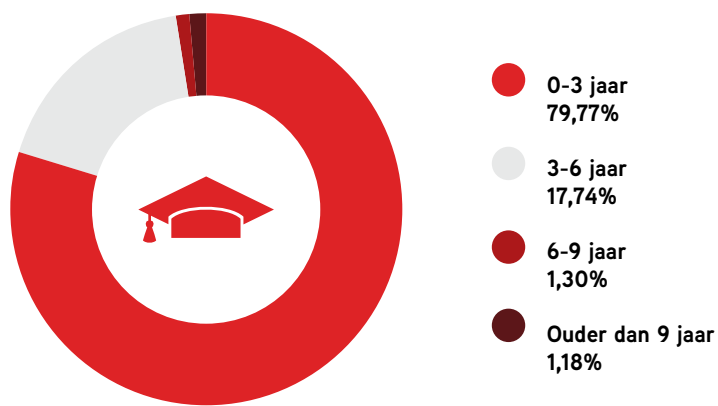
¹⁸ Deze tabel is verschillend van de tabel opgenomen in hoofdstuk 10.9.1. De tabel in 10.9.1 is opgemaakt op basis van de gerealiseerde huur in het boekjaar 2017, daar waar deze tabel werd opgesteld op basis van de tenancy schedule per 31 december 2017 (d.i. op basis van de Totale Huur).

8.2.2.9 Spreiding in functie van ouderdom van de gebouwen

Voor de berekening van de ouderdom van de panden van de vastgoedportefeuille, wordt hetzij het bouwjaar, hetzij de datum sinds de laatste verbouwing gehanteerd. Voor wat betreft de spreiding naar ouderdomscategorie werden volgende intervallen weerhouden:

- 0 tot 3 jaar
- 3 tot 6 jaar
- 6 tot 9 jaar
- Ouder dan 9 jaar

In functie van de Reële Waarde gelden volgende verhoudingen per categorie voor de Vastgoedportefeuille:



Het betreft met andere woorden een relatief jonge portefeuille.

8.2.3 BESCHRIJVING VAN DE PANDEN VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

8.2.3.1 Beschrijving van de panden van de vastgoedportefeuille excl. pipeline

Hieronder volgt een beschrijving van de diverse panden die deel uitmaken van de vastgoedportefeuille.



1

WINKELRUIMTE

FRANKRIJKLEI 60 ANTWERPEN

Verhuurbare oppervlakte 335 m²

Bouw of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2013

Bijzonderheden Dit gebouw betreft een winkelpand, aanpalend aan het gebouw gelegen te Kipdorpevest 49.

Eigendomsstructuur Mede-eigendom

Het gelijkvloers behoort toe aan Xior. Dit betreft 11,41% van de mede-eigendom.

Deze winkelruimte is gelegen op de Leien te Antwerpen in de onmiddellijke omgeving van de Meir en Hopland.



1

WINKELRUIMTE

FRANKRIJKLEI 70 ANTWERPEN

Verhuurbare oppervlakte 65 m²

Bouw of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2015

Bijzonderheden Dit gebouw betreft een winkelpand, aanpalend aan het gebouw gelegen te Kipdorpevest 49.

Eigendomsstructuur Mede-eigendom

Het gelijkvloers behoort toe aan Xior. Dit betreft 5,2% van de mede-eigendom.

Deze winkelruimte is gelegen op de Leien te Antwerpen in de onmiddellijke omgeving van de Meir en Hopland. In dit pand is het verhuurkantoor voor Antwerpen gevestigd.



20

KAMERS

ITALIËLEI 80-82 ANTWERPEN

Bouw of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2012

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit studentenpand is gelegen op de Leien van Antwerpen in de onmiddellijke omgeving van de Stadscampus en campus Park Spoor Noord.



40

PARKEER-
PLAATSEN

KIPDORPEVEST 40-42 ANTWERPEN

Bouw of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2013

Eigendomsstructuur Mede-eigendom

De parkeerplaatsen maken 14,8% uit van de Mede-eigendom.

Het pand is gelegen in het centrum van Antwerpen midden tussen de Meir en Hopland. Het betreft 40 staanplaatsen in een parkeergarage.



KIPDORPVEST 49

ANTWERPEN



207
KAMERS



1
WINKELRUIMTE

Oppervlakte retail	1.932 m ²
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2013
Eigendomsstructuur	Eigendom – erfpacht

Tréfonds wordt aangehouden door Stubis BVBA.

Dit studentenpand met gelijkvloerse winkelruimte is gelegen in het centrum van Antwerpen op wandelafstand van het centraal station en de Meir. Het bestaat uit 207 studentenunits op de verdiepingen en een winkelruimte op het gelijkvloers/kelderverdieping. De studenten kunnen beroep doen op diverse faciliteiten zoals pooltafel, binnenplein, multimediazaal, studeerruimtes, etc. onder de supervisie van een inwonende student coach.

KLAPDORP 4-6

ANTWERPEN



22
KAMERS

Bouw of verbouwingsjaar	2011
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand is gelegen in het centrum van Antwerpen nabij de Stadscampus van de Universiteit Antwerpen en de Academie. De residentie 'Gulden Arent' is een gedeeltelijke renovatie met nieuwbouw.



40
KAMERS

VIADUCTDAM 104

ANTWERPEN

Bouw of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2015

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit studentenpand ligt in de onmiddellijke omgeving van de nieuwe campus (Park Spoor Noord) van de Artesis Plantin Hogeschool te Antwerpen.



16
KAMERS

KRUITMOLENSTRAAT 43

BRUSSEL

Bouw of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2006

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit studentenpand is gelegen langs de "kleine ring" van Brussel, met een goede bereikbaarheid ten opzichte van het station Brussel-Zuid.



30
KAMERS

LAKENSESTRAAT 157/159 EN LADDERSTRAAT 6, 14 BRUSSEL

Bouw of verbouwingsjaar 2017

Eigendomsstructuur Mede-eigendom ten belope van
23,5% Volle eigendom

Het betreft een gebouw met 30 units met eigen badkamer, gelegen in het hartje van de hoofdstad, ontsloten door diverse vormen van openbaar vervoer die zich op wandelafstand bevinden (Brussel-Noord station, tram/bus/metro-haltes) en nabij diverse onderwijsinstellingen (o.m. Vlerick Business School, Odisee Campus, Université Saint-Louis). De gebouwen werden voor het eerst in gebruik genomen in academiejaar 2017/2018. Het gebouw ligt tegenover het studentenpand KVS II.



39
KAMERS

SINT-JAN NEPOMUCENUS- STRAAT 32-34, LADDERSTRAAT 15-19 EN LADDERSTRAAT 11-13

BRUSSEL

Bouw of verbouwingsjaar 2017

Eigendomsstructuur KVS II is ondanks de formele
mede-eigendomstructuur in
volledige eigendom gehouden
door Xior

Het betreft een gebouw met 39 individuele studentenunits met eigen badkamer (douche, toilet en lavabo) en kitchenette, gelegen in het hartje van de hoofdstad, ontsloten door diverse vormen van openbaar vervoer die zich op wandelafstand bevinden (Brussel-Noord station, tram/bus/metro-haltes) en nabij diverse onderwijsinstellingen (o.m. Vlerick Business School, Odisee Campus, Université Saint-Louis). De gebouwen werden voor het eerst in gebruik genomen in academiejaar 2017/2018. Het gebouw ligt tegenover het studentenpand KVS I.



18
KAMERS

NIEUWBRUG 16 BRUSSEL

Bouw of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2006

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit studentenpand is gelegen in het centrum van Brussel, niet veraf van de "KVS-gebouwen" (zie verder, Lakensestraat Brussel).



118
KAMERS

OUDERGEMLAAN 269-275 BRUSSEL

Bouw of verbouwingsjaar 2018

Eigendomsstructuur Volle eigendom
(ontwikkeling in joint venture)

Dit betreft een ontwikkelingsproject te Etterbeek m.o.o. de realisatie van 118 units. Het bestaande pand gelegen aan de Oudergemlaan te Etterbeek zal worden omgevormd tot een complex met 118 zelfstandige studio's en zes parkeerplaatsen, op basis van een ontwerp van architectenbureau Jaspers-Eyers. De ingebruikname van dit studentenpand is voorzien voor het academiejaar dat aanvangt in september 2018.

HOOGSTRAAT 33/37

GENT



30
KAMERS

Bouw of verbouwingsjaar	2015
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand ligt in het centrum van Gent en werd in 2015 herbestemd tot studentenhuysvesting. Deze statige residentie met een prachtige en authentieke gevel telt 30 units en dateert uit de tweede helft van de 16e eeuw.



17
KAMERS

OUDE BEESTENMARKT 11/ ZILVERENBERG 16

GENT

Bouw of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2014
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand ligt in het centrum van Gent aan de recent vernieuwde Oude Beestenmarkt en de Vlerick Business School.

CAMPUS BXL BRUSSELEPOORTSTR. 89 GENT

 83
KAMERS

Bouw of verbouwingsjaar	2016
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand is gelegen in het centrum van Gent aanpalend aan de Artevelde Hogeschool. "Campus BXL" bestaat uit twee afzonderlijke gebouwen met een grote gemeenschappelijke leefruimte en keuken die uitgaat op het atrium en de gezellige tuin. Dit nieuwbouwcomplex werd opgeleverd in het voorjaar van 2016 en zal plaats bieden aan 83 studenten.



CAMPUS SCHOONMEERSCHE - VOSKENSLAAN 58 OVERWALE 42-44

GENT



490
KAMERS

Bouw of verbouwingsjaar	2016
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand ligt vlakbij het station van Gent met onmiddellijke toegang tot campus Schoonmeersen van de HoGent. "Campus Schoonmeersche" werd opgeleverd in september 2016 en telt 490 units bestaande uit 5 aaneengeschakelde gebouwen met alle moderne faciliteiten die een hedendaagse student verlangt.

In 2016 werd met de HoGent een lange termijn huurcontract afgesloten voor 20 jaar betreffende 318 van de 490 units.





 **38**
KAMERS

SINT-PIETERSNIEUW- STRAAT 186 / GUSTAAF MAGNELSTRAAT 13A

GENT

Bouw of verbouwingsjaar 2013

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit studentenpand ligt in het centrum van Gent in de buurt van de Voorruit en de Overpoort, dé studentenbuurt bij uitstek. De residentie telt 38 units en bestaat uit twee gebouwen met een binnentuin.



 **50**
KAMERS

UNIVERSITEITSSTRAAT 13 13 O'CLOCK HOSTEL

GENT

Bouw of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2013

Bijzonderheden Dit gebouw betreft een Hostel.

Eigendomsstructuur Mede-eigendom

Het Hostel maakt 28,76% uit van de mede-eigendom.

Dit gebouw is gelegen tegenover de rechtencampus van de Universiteit Gent en vlakbij de Kouter.



 **11**
KAMERS

ARENDSTRAAT 11

LEUVEN

Bouw of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2017

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven in een zijstraat van het Ladeuzeplein. Het werd in 2017 volledig gerenoveerd en voldoet zo aan de Xior-standaarden om de studenten het nodige comfort te bieden.



 **8**
KAMERS

BOGAARDENSTRAAT 11

LEUVEN

Bouw of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2014

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven op een boogscheut van het Ladeuzeplein. Dit gebouw werd volledig gerenoveerd in 2014 en heeft een tuintje met een overdekt terras. Door de centrale ligging van het gebouw is dit de perfecte omgeving voor elke student.



 18
KAMERS

 1
WINKELRUIMTE

BONDGENOTENLAAN 74 LEUVEN

Verhuurbare oppervlakte retail 566 m²

Bouw of verbouwingsjaar 2017

Bijzonderheden Op de benedenverdieping van dit gebouw bevindt zich een handelszaak.

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit studentenpand met handelsgelijkvloers is gelegen in de hoofdwinkelstraat van Leuven, die de centrale verbindingsas is tussen het station en de binnenstad. Op het gelijkvloers en in de kelder werd een handelsruimte van 566m² gecreëerd. De vier bovenliggende studenteenheden werden in 2017 volledig verbouwd en bieden voortaan onderdak aan 18 studenten.



 24
KAMERS

 1
WINKELRUIMTE

BRUSSELSESTRAAT 182/184 LEUVEN

Verhuurbare oppervlakte retail 470 m²

Bouw of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2015

Bijzonderheden Op de benedenverdieping van dit gebouw bevindt zich een handelszaak.

Eigendomsstructuur Mede-eigendom

Mede-eigendom, waarvan 70% toebehoort aan Xior.

Het pand is gelegen in centrum van Leuven nabij UZ Gasthuisberg. "Residentie Verbrande Poort" is een renovatieproject dat voltooid werd in september 2015. Alle kamers zijn in een nieuwe strakke stijl en met oog voor detail afgewerkt. Op het gelijkvloers bevindt zich een winkelruimte.



 17
KAMERS

BRUSSELSESTRAAT 242 LEUVEN

Bouw of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2014

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven. "Residentie 'T Kolenhuis" werd volledig gerenoveerd in 2012 en is perfect gelegen voor studenten die elke dag naar UZ Gasthuisberg moeten.



 10
KAMERS

BRUSSELSESTRAAT 244 LEUVEN

Bouw of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2014

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven, in de nabijheid van het UZ Gasthuisberg, en bestaat uit 10 kamers.



 **14**
KAMERS

DIESTSEVEST 85 LEUVEN

Bouw of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2011

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen aan de ring van Leuven op wandelafstand van het station. De studenten kunnen gebruik maken van een grote stadstuin.



 **37**
KAMERS

FREDERIK LINTSSTRAAT 148-150 LEUVEN

Bouw of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2009

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven vlakbij Groep T en de faculteit Economie en Bedrijfswetenschappen. Dit voormalig klooster van de Witte Paters werd volledig gerenoveerd en uitgebreid met een nieuwbouw in 2009. Zo werd deze site omgetoverd tot een modern studentencomplex bestaande uit 37 units met een gezellige binnentuin en groot terras.



 **14**
KAMERS

FREDERIK LINTSSTRAAT 9 LEUVEN

Bouw of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2009

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven in de omgeving van de faculteit Economie en Bedrijfswetenschappen en Groep T.



 **15**
KAMERS

IERSE PREDIKHEREN- STRAAT 17-19 LEUVEN

Bouw of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2015

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven, in de nabijheid van het UZ Gasthuisberg.

JANSENIUSSTRAAT 38

LEUVEN



160
KAMERS

Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2013-2015
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven. Dit voormalig klooster 'Regina Mundi' werd opgetrokken in 1962 en toen volledig ingericht als meisjespedagogie. De verbouwing en omvorming van bestemming naar studentenresidentie gebeurde in 1995 waarna het grondig vernieuwd werd tussen 2013 en 2015. De eigendom bestaat uit een rechthoekig gebouw met twee zijvleugels uitvendend op een grote binnentuin, bestaande uit 160 studentenunits met in-house ontbijtservice.



10
KAMERS

JUSTUS LIPSIUSSTRAAT 9

LEUVEN

Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2014
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven, in een zijstraat van de Bondgenotenlaan. "Residentie Justius" met 10 units werd volledig gereneveerd in 2014 en ligt op slechts 5 minuten wandelen van het station.



8
KAMERS

KAPUCIJNENVOER 34

LEUVEN

Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2015
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven aan de Kruidtuin en bestaat uit 8 studio's.



MINDERBROEDERSSTRAAT 19 LEUVEN

 33
KAMERS

Bouw of verbouwingsjaar

Gereneveerd in
2014-2015

Eigendomsstructuur

Volle eigendom

Dit betreft een gebouw aanpalend aan het gebouw gelegen te Minderbroedersstraat 21. Het studentenpand, bestaande uit 33 units, is gelegen in het centrum van Leuven en werd nieuw gebouwd in 2013. De bewoners kunnen gebruik maken van een overdekt terras en een binnentuin.



 21
KAMERS

MECHELSESTRAAT 77 LEUVEN

Bouw of verbouwingsjaar

Gereneveerd in 2015

Eigendomsstructuur

Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven nabij de pittoreske Vismarkt. Residentie 'Malines' werd gereneveerd en opgeleverd voor de start van het academiejaar 2015-2016. Met zijn centrale doch rustige ligging heeft dit gebouw een extra troef voor elke student.



 127
KAMERS

MINDERBROEDERS- STRAAT 21 LEUVEN

Bouw of verbouwingsjaar

Gereneveerd in 2013

Bijzonderheden

Dit betreft een gebouw aanpalend aan het gebouw gelegen te Minderbroedersstraat 19

Eigendomsstructuur

Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven. Dit voormalig klooster 'De Goede Herder' werd gebouwd in 1782 en in 1995 volledig omgevormd tot een volwaardige studentenresidentie met 127 units. Achter het gebouw bevindt er zich een aangelegde tuin met parkeergelegenheid.



3

PARKEERPLAATSEN

NAAMSESTRAAT 58-60 LEUVEN

Bouw of verbouwingsjaar 2015

Eigendomsstructuur Mede-eigendom.

De parkeerplaatsen maken 2,28% uit van de mede-eigendom.

Deze parkeerplaatsen zijn gelegen in het centrum van Leuven en bieden voornamelijk plaats aan het eigen verhuurteam.



73

KAMERS

PARKSTRAAT 137 LEUVEN

Bouw of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2017

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit studentenpand met 73 units ligt in het centrum van Leuven dicht bij diverse campussen van de KUL. "Residentie Vinckebosch" werd gebouwd begin jaren '90 en in 2015 volledig opgefrist. De gemeenschappelijke ruimtes werden recent gedecoreerd door een aantal bekende graffiti-artisten. De studenten kunnen tevens gebruik maken van een tuin.



16

KAMERS



1

APPARTEMENT

RAVENSTRAAT 40 LEUVEN

Bouw of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2010

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven, vlakbij het Ladeuzeplein en zijn wereldvermaarde bibliotheek, waar studenten in alle rust kunnen studeren.



13

KAMERS

SINT-ANNASTRAAT 13 LEUVEN

Bouw of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2014

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen in hartje Leuven, vlakbij de Oude Markt, en bestaat uit 13 units.



 14
KAMERS

STRIJDERSSTRAAT 66 LEUVEN

Bouw of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2010

Eigendomsstructuur Mede-eigendom. De 14 kamers die toebehoren aan Xior maken 6,9% uit van de mede-eigendom.

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven in de nabijheid van de nieuwe stadswijk Tweewaters. Deze 14 units situeren zich op de gelijkvloerse verdieping van residentie "Cambridge".



 39
KAMERS

TIENSESTRAAT 184/186 WINDMOLENVELDSTRAAT 86/88 LEUVEN

Bouw of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2011

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven vlakbij Groep T. Deze gerenoveerde site met nieuwbouw beschikt over 39 units met gezellig tuintje en BBQ.



 10
KAMERS

TIENSESTRAAT 251 LEUVEN

Bouw of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2012

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven op wandelafstand van Groep T en andere faculteiten. Dit gebouw is gekend als 'Residentie Timidus' en telt 10 units die volledig gerenoveerd werden. De studenten kunnen gebruik maken van een klein binnenkoertje.



 29
KAMERS

VLAMINGENSTRAAT 91 PARKSTRAAT 11 LEUVEN

Bouw of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2015 – renovatie bezig

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit studentenpand in het centrum van Leuven werd recent opgefrist. Deze residentie is naast de Vlerick Business School gelegen en kijkt uit over het Stadspark.



 **15**
KAMERS

 **47**
PARKEER-
PLAATSEN

ONTVOERINGSPLEIN 6 MECHELEN

Bouw of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2013

Eigendomsstructuur Mede-eigendom. De benedenverdieping en de parkeerplaatsen die toebehoren aan Xior, maken 24,50% uit van de mede-eigendom.

Dit studentenpand is gelegen aan het Nekkerspoelstation te Mechelen in de nabije omgeving van de Thomas More Hogeschool. De residentie telt 15 units op de benedenverdieping, 27 ondergrondse staanplaatsen en 20 bovengrondse staanplaatsen.



 **60**
KAMERS

TRAMSINGEL 21 BREDA

Bouw of verbouwingsjaar 2015

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit volledig gerenoveerd studentencomplex bestaat uit 60 onzelfstandige studentenunits. Het pand ligt op loopafstand van het centraal station en het stadscentrum en diverse onderwijsinstellingen. Het pand ligt op slechts enkele stappen van het pand aan Tramsingel 27, waardoor een complementair aanbod kan worden aangeboden aan de studenten.

TRAMSINGEL 27 BREDA

 **122**
KAMERS

Bouw of verbouwingsjaar 2016

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit volledig gerenoveerd studentencomplex bestaat uit 122 zelfstandige studentenunits. Het pand ligt op loopafstand van het centraal station en het stadscentrum en diverse onderwijsinstellingen. Het pand ligt op slechts enkele stappen van het pand aan Tramsingel 21, waardoor een complementair aanbod kan worden aangeboden aan de studenten.





VISMARKT KRAANSTRAAT 1 EN 5 BREDA

 44
KAMERS

 1
HORECAZAAK

Verhuurbare oppervlakte retail 628 m² horecazaak

Bijzonderheden

Op de gelijkvloerse verdieping van dit gebouw bevindt zich een vestiging van de trendy horecaketten 't Zusje.

Bouw of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2015

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit prachtig pand is gelegen in het bruisend centrum en op een boogscheut van het kasteel van Breda. De residentie omvat 44 units en beschikt over een ruime kelder met bar en tafelfoetbal. Op de gelijkvloerse verdieping en kelder bevindt zich een horecazaak.



 17
KAMERS

ENSCHOTSESTRAAT 78-84 TILBURG

Bouw of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2005

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit studentenpand ligt in het centrum van Tilburg en omhelst 17 units.



 21
KAMERS

KAPELHOF 31 HEULVELSTRAAT 126 TILBURG

Bouw of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2006

Eigendomsstructuur Mede-eigendom. De kamers die toebehoren aan Xior maken 50% uit van de mede-eigendom.

Dit historisch studentenpand is gelegen in hartje centrum Tilburg. Het betreft een historische site met 21 studentenunits over 3 verdiepingen met een uitbreidingsmogelijkheid op het dak. Het gelijkvloers behoort niet tot de eigendom.



 14
KAMERS

 2
KANTOOR-
RUIMTES

KORENBLOEMSTRAAT 42– 44A TILBURG

Verhuurbare oppervlakte retail 140 m²

Bouw of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2004

Bijzonderheden Op de gelijkvloerse verdieping van dit gebouw bevindt zich een winkelruimte.

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Deze twee panden met 14 kamers zijn gelegen in een residentiële wijk van Tilburg. De kantoorruimtes zijn bestemd voor vrije beroepsactiviteiten.



 9
KAMERS

 1
WINKELRUIMTE

MARIASTRAAT 27A/B/C NIEUWLANDSTRAAT 14 TILBURG

Verhuurbare oppervlakte retail 140 m²

Bouw of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2014

Bijzonderheden Op de gelijkvloerse verdieping van dit gebouw bevindt zich een winkelruimte.

Eigendomsstructuur Mede-eigendom

Dit pand is gelegen in één van de belangrijke winkelstraten van Tilburg en omvat drie units met elk drie kamers op de verdiepingen. Het gelijkvloers is verhuurd als winkel.



 11
KAMERS

 1
HORECAZAAK

NIEUWLANDSTRAAT 1/1A TILBURG

Verhuurbare oppervlakte retail 146 m² horecazaak

Bouw of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2014

Bijzonderheden Op de gelijkvloerse verdieping van dit gebouw bevindt zich een horecazaak.

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit pand is gelegen in het centrum van Tilburg en omvat een gelijkvloerse horecazaak en bovenliggende studentenunits, dewelke gehuurd worden door een lokale studentenvereniging.



 64
KAMERS

EISENHOWERLAAN 148 DEN HAAG

Bouw of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2014

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit studentenpand is gelegen in het Statenkwartier van Den Haag tegenover het Joegoslaviëtribunaal, centraal tussen het centrum van Den Haag en Scheveningen. De 64 zelfstandige units zijn uitgerust met alle hedendaags comfort en werden opgeleverd eind 2014. De studenten kunnen gebruik maken van diverse ontspanningsruimtes en tv-ruimtes.



EISENHOWERLAAN 146 DEN HAAG

 64
KAMERS

Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2014
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand is gelegen in het Statenkwartier van Den Haag tegenover het Joegoslaviëtribunaal, centraal tussen het centrum van Den Haag en Scheveningen. De 64 zelfstandige units zijn uitgerust met alle hedendaags comfort en werden opgeleverd in oktober 2014. De studenten kunnen gebruik maken van diverse ontspanningsruimtes en tv-ruimtes.



 68
KAMERS

EISENHOWERLAAN 150 DEN HAAG

Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2015
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand is gelegen in het Statenkwartier van Den Haag tegenover het Joegoslaviëtribunaal, centraal tussen het centrum van Den Haag en Scheveningen. Op de Eisenhowerlaan rijden meerdere trams met directe verbindingen met diverse hogescholen, de binnenstad en het strand. De 68 onzelfstandige units (met gemeenschappelijke voorzieningen) zijn uitgerust met alle hedendaags comfort en werden opgeleverd in maart 2015.



 182
KAMERS
(vooropgesteld)

PROJECT BURG WAL – LUTHERSE BURG WAL 10 DEN HAAG

Verwachte oplevering	2019
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit pand betreft een reconversieproject van een kantoorgebouw, waarbij Xior de verbouwing naar 182 studentenunits voorziet. Het pand in Den Haag is gelegen aan de Lutherse Burgwal, en ligt op de verbinding tussen de bestaande panden in de Eisenhowerlaan enerzijds en het pand aan de Waldorpstraat anderzijds, waardoor het een complementair aanbod biedt op de bestaande panden.



 **72**
STUDIO'S

WALDORPSTRAAT 600-742 DEN HAAG

Bouw- of verbouwingsjaar 2017

Eigendomsstructuur Eeuwigdurende erfpacht

Het pand vormt qua uitstraling een geheel maar bestaat uit twee gebouwen waarbij elk gebouw volstrekt zelfstandig is. Het pand bestaat uit 72 zelfstandige studio-appartementen die allemaal beschikken over een eigen balkon.



 **143**
KAMERS

 **2**
WINKELS

CARRÉ - TONGERSEWEG 55-57 MAASTRICHT

Bouw of verbouwingsjaar 2016

Eigendomsstructuur Mede-eigendom, die ten belope van 80% toebehoort aan Xior.

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit monumentale pand is gelegen in het centrum van Maastricht vlakbij diverse onderwijsinstellingen. Het biedt onderdak aan 143 studenten en beschikt tevens over gemeenschappelijke voorzieningen. Op het gelijkvloers bevinden zich twee retail ruimtes, verhuurd op lange termijn.



 **134**
KAMERS

VIJVERDALSEWEG 2 MAASTRICHT

Bouw of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2017-2018

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit studentenpand ligt in de buurt van het academisch ziekenhuis en wordt hoofdzakelijk aan internationale studenten verhuurd. Er werden contracten op middellange termijn afgesloten met diverse onderwijsinstellingen voor meer dan de helft van de beschikbare units.



 **23**
KAMERS

WYCKER GRACHTSTRAAT 2 - 2A MAASTRICHT

Bouw of verbouwingsjaar 2016

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit studentenpand ligt vlak aan het centrum van Maastricht op een boogscheut van de Maas. Dit vroeger vrouwenopvangtehuis werd recent herbested naar studentenhuysvesting.



THE SPOT - KRONEHOEFSTRAAT 1-11F

EINDHOVEN

 95
KAMERS

Bouw of verbouwingsjaar	2016
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentencomplex, gekend als "The Spot", telt 95 zelfstandige units. Het gebouw is volledig uitgerust, met o.m. digitaal sluitsysteem, snelle internetverbinding en digitaal televisiesignaal, camerasysteem, etc. De studenten kunnen gebruikmaken van de gemeenschappelijke ruimten, zoals een fietsenberging, gemeenschappelijke binnenplaatsen en een wasplaats. Het pand ligt in de nabijheid van de Technische Universiteit Eindhoven en de treinstations van Eindhoven.



 300
KAMERS
(vooropgesteld)

PROJECT AMSTELVEEN – PROF. W.H. KEESOMLAAN 6-10 AMSTELVEEN

Verwachte oplevering	2020
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Het betreft een ontwikkelingsproject bestaande uit een kantorencomplex met drie torens, dat de Vennootschap voornemens is om te vormen na het bekomen van de vereiste vergunningen. Na de voorgenomen herontwikkeling zal dit complex ca. 300 studentenunits tellen. Het complex ligt naast studentencampus Uilenstede, met een directe verbinding met de binnenstad van Amsterdam met het openbaar vervoer, en op fietsafstand van de Vrije Universiteit Amsterdam.



 280
KAMERS

BURGEMEESTER OUDLAAN ROTTERDAM

Bouw- of verbouwingsjaar	2017
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Het complex bestaat uit 280 zelfstandige studentenunits, die variëren van 20m² tot 39m², verspreid over acht verdiepingen, en voorziet tevens in gemeenschappelijke ruimtes, zoals een fietsenstalling en een dakterras. Het complex zal gelegen zijn op een uitstekende locatie, in een bruisende stad als Rotterdam, en vlakbij de Erasmus Universiteit.



350
KAMERS
(vooropgesteld)

PROJECT BOKELWEG – HEER BOKELWEG 121-171 ROTTERDAM

Verwachte oplevering 2021

Eigendomsstructuur Mede-eigendom

Het pand is gelegen in het centrum van de studentenstad Rotterdam, op 200m van het centraal station. De Vennootschap beoogt de ontwikkeling van een 350-tal units in dit pand, dat een perfecte aanvulling vormt op Campus Woudestein (Erasmus Universiteit). De oplevering wordt beoogd voor september 2019.



118
KAMERS

ANTONIA VEERSTRAAT 1-15 DELFT

Bouw- of verbouwingsjaar 2017

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Het pand bestaat uit 118 units. Het betreft een gedeeltelijke nieuwbouw en een gedeeltelijke reconversie.



108
KAMERS

BARBARASTEEG 2 DELFT

Bouw of verbouwingsjaar 2016

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit pand betreft een herontwikkeld vastgoedproject bestaande uit 108 gloednieuwe zelfstandige gemeubelde units. Het is gelegen op een toplocatie, in het centrum van Delft, vlakbij het NS station en in de nabijheid van de Technische Universiteit Delft, die meer dan 20.000 studenten telt.



98
KAMERS
(vooropgesteld)

PHOENIXSTRAAT 16 DELFT

Verwachte oplevering 2019

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Het betreft een te herontwikkelen kantoorpand dat Xior in 2017 verworven van de Gemeente Delft, gelegen aan de Phoenixstraat 16, Delft, met het oog op de realisatie van een 100-tal units. Dit postmodernistische gebouw is van de hand van de bekende architect Jo Coenen, en wordt getypeerd door de ronde 'trommel' als opbouw die doorloopt tot aan de begane grond en die het atrium vormt. Het pand is gelegen op een toplocatie in Delft, op slechts een boogscheut van het studentenpand gelegen aan de Barbarasteeg, vlakbij het station van Delft, een omgeving die in volle vernieuwing is.



THE SAFE, PEPPERSTRAAT 8A1-8C14 / KWIETHEUVEL 51-77

VENLO

 56
KAMERS

Bouw of verbouwingsjaar	2016
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit pand bestaat uit 56 zelfstandige units en een commercieel gelijkvloers, deels verhuurd aan een financiële instelling.



 134
KAMERS

THE HIVE, WILLEM DREESLAAN 113 UTRECHT

Bouw of verbouwingsjaar	2015
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

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



 110
KAMERS

SPOORSTRAAT 9-229 / KEULSE POORT 12 VENLO

Bouw of verbouwingsjaar	2017
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

The Bank is een studentenpand, gelegen in het centrum van Venlo, vlakbij het station, bestaande uit 110 zelfstandige units. De gelijkvloerse verdieping is verhuurd aan een financiële instelling.



 **134**
KAMERS

CAMPUS VERBEEK- VERBEEKSTRAAT 11-29

LEIDEN

Bouw of verbouwingsjaar 2016

Eigendomsstructuur Eeuwigdurende erfpacht

Dit studentencomplex werd in 2016 opgeleverd na volledige reconversie van een kantoorpand. Campus Verbeekstraat, bestaat uit 134 zelfstandige units en is gelegen aan de Verbeekstraat en de Plesmanlaan te Leiden. De grond is uitgegeven in voortdurende erfpacht en afgekocht tot 2057. Het studentencomplex beschikt over twee gemeenschappelijke dakterrassen, een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte, was- en droogfaciliteiten, alsook twee afsluitbare fietsenstallingen. Voorts zijn er 107 parkeervoorzieningen en 42 externe bergingen.



 **180**
KAMERS
(vooropgesteld)

OOSTERHAMRIKKADE 103-107

LEIDEN

Verwachte oplevering 2018

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit project betreft de nieuwbouw van een gloednieuw studentencomplex, gelegen aan de Oosterhamrikkade te Groningen. Het complex zal uit 180 zelfstandige studenteenheden bestaan met een gemiddelde oppervlakte van 31,8 m², en zal voorzien in gemeenschappelijke ruimtes, zoals een inpandige fietsenstalling en een gezamenlijke buitenruimte.

8.2.3.2 Beschrijving van de panden in de pipeline

Hieronder volgt een beschrijving van de diverse panden die deel uitmaken van de pipeline (zie *Hoofdstuk 5.6 van dit Jaarverslag*).



 **256**
STUDENTEN-
UNITS

 **72**
KAMERS
(STUDENT
FLAT HOTEL)
(vooropgesteld)

PROJECT REGIO BRUSSEL – ZAVENTEM

BRUSSEL

Verwachte oplevering 2019

Reconversie van een kantoorgebouw dat zal worden omgevormd tot een complex met 256 zelfstandige studio's en een student flat hotel met 72 units, op basis van een ontwerp van architectenbureau Jaspers-Eyers. In de gelijkvloerse plint zullen retail voorzieningen (buurtsupermarkt, sushi bar, laundry shop, trendy restaurant) worden ondergebracht, die samen met de ondergrondse parkeerplaatsen door een derde-investeerder zullen worden herontwikkeld.

8.2.4 WAARDERING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE DOOR DE WAARDERINGSDESKUNDIGEN

8.2.4.1 Algemeen

De waardering van de vastgoedportefeuille werd opgesteld door Stadim (België en deel Nederland) en DTZ (Nederland). Deze waardering heeft als referentiedatum 31 december 2017.

Het waarderingsproces binnen Xior is geënt op een gestructureerde aanpak waarbij het beleid inzake vastgoedschattingen wordt bepaald door het uitvoerend management, met goedkeuring van de raad van bestuur. Elk jaar zal het uitvoerend management dit beleid evalueren, en nagaan welke onafhankelijke waarderingsdeskundigen worden aangesteld voor de respectieve delen van de vastgoedportefeuille. Typisch zullen contracten worden afgesloten voor een hernieuwbare termijn van drie jaar waarbij een dubbele rotatieverplichting geldt volgens de GVV-Wet (zie *Hoofdstuk 12.4.1 van dit Jaarverslag*). De selectiecriteria omvatten onder andere lokale marktkennis, reputatie, onafhankelijkheid en verzekering van de hoogste professionele standaarden. De honoraria van de waarderingsdeskundigen worden vastgelegd voor de termijn van hun mandaat en zijn niet gerelateerd aan de waarde van de geschatte objecten.

De vastgoedportefeuille wordt op kwartaalbasis extern gewaardeerd door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen.

De waarderingsmethoden worden bepaald door de externe deskundigen. De waarderingsmethode die gehanteerd wordt is de Discounted Cash Flow-methode (actualisatie van de toekomstige kasstromen), waarbij de yield wordt afgetoetst evenals de opsplitsing van de waarde over grond, gebouw en financials. Dit aan de hand van een gedetailleerde actualisatie van de financiële stromen op basis van expliciete veronderstellingen van de toekomstige evolutie van deze inkomsten en de eindwaarde. In dit geval houdt de actualisatievoet rekening met de financiële interesten op de kapitaalmarkten, vermeerderd met een specifieke risicopremie voor vastgoedinvesteringen. In de evaluaties wordt op een conservatieve manier rekening gehouden met schommelende rentevoeten en inflatieperspectieven. Deze evaluaties worden eveneens getoetst aan de eenheidsprijzen die worden genoteerd bij de verkoop van vergelijkbare gebouwen, waarna men een correctie zal toepassen die rekening houdt met de eventuele verschillen tussen deze referenties en de betrokken goederen. De ontwikkelingsprojecten (bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken) worden gewaardeerd door de kosten van het project bij de voltooiing ervan af te trekken van zijn verwachte waarde die werd bepaald door bovenvermelde benaderingen toe te passen. De kosten van de studiefase van de bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken worden aan hun aanschaffingswaarde gewaardeerd. De onafhankelijke deskundige bepaalt de reële marktwaarde op basis van een discounted cash flow model. Bovendien worden de aldus bekomen schattingen vergeleken met de initiële yield en beschikbare vergelijkingspunten via recente markttransacties voor vergelijkbare objecten (waaronder ook de objecten aangekocht door Xior zelf gedurende dat jaar). De waarderingscyclus binnen een boekjaar bestaat uit een bezoek aan de site waarna een gedetailleerd schattingsverslag wordt opgesteld per individueel object en tevens drie desktop reviews waarin de nieuwe gegevens aangeleverd door Xior met betrekking tot de huursituatie worden gereflecteerd alsook de belangrijkste assumpties met betrekking tot de significant niet-observeerbare inputs worden gerationaliseerd.

8.2.4.2 Conclusies van de Waarderingsdeskundigen Stadim en DTZ per 31 december 2017

"Geachte,

We hebben het genoegen u onze schatting van de waarde van de vastgoedportefeuille van Xior Student Housing NV (gedeelte - 42 panden in België en 19 panden in Nederland, voor wat Stadim betreft, resp. 10 panden in Nederland voor wat DTZ betreft) van Xior Student Housing NV op datum van 31 december 2017 voor te leggen.

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

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

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

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

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

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het door Stadim geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (42 panden in België en 19 in Nederland) van Xior op 31 december 2017 EUR 471.353.650 (vierhonderd eenenzeventig miljoen driehonderddrieënvijftig duizend en zeshonderdvijftig euro) bedraagt.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het door DTZ geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (10 panden in Nederland) van Xior op 31 december 2017 afgerond EUR 33.690.000 (drieëndertig miljoen zeshonderdnegentig euro) bedraagt.

Met de meeste hoogachting,

Philippe Janssens, FRICS
Afgevaardigd Bestuurder
STADIM cvba

J.N. Brantsma RT
Associate Director
DTZ ZADELHOFF v.o.f."



Nieuwlandstraat
TILBURG



09

Maatschappelijk verantwoord ondernemen

9.1

MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD ONDERNEMEN

Gelet op de maatschappelijke relevante sector van de (studenten)huisvesting waarin Xior actief is, en gelet op haar pioniersrol als genoteerd vastgoedbedrijf in dit vastgoedsegment, gaat Xior bewust om met maatschappelijk verantwoord ondernemen. Een gepast evenwicht tussen economie en ecologie, leidt tot duurzaamheid van de portefeuille en bij uitbreiding het bedrijfsmodel van Xior, en draagt zo bij tot haar langetermijnwaarde, in het belang van de studenten, medewerkers en investeerders en alle andere stakeholders.

Een maatschappelijk verantwoorde onderneming dient aandacht te besteden aan diverse deeldomeinen, waarvan onder meer milieu, omgeving en veiligheid, alsook sociale en ethische normen een hoeksteen vormen.

Xior tracht deze doelstellingen te bereiken door een maatschappelijk verantwoorde en respectvolle ingesteldheid uit te dragen doorheen het bedrijf en alle medewerkers, in nauwe betrokkenheid met diverse externe partijen, zoals (lokale) overheden, huisvestingsdiensten en onderwijsinstellingen.

MILIEU, OMGEVING EN VEILIGHEID

Voor een vastgoedbedrijf vertaalt de (beperking van de) ecologische voetafdruk zich voornamelijk in de beheersing van de ecologische aspecten verbonden aan de gebouwen. Hierbij wordt in het bijzonder gedacht aan bodemaspecten, bouwmaterialen, energieverbruik en afvalbeheer.

Bij acquisities wordt uiteraard steeds de nodige aandacht geschonken aan milieu- en bodemaspecten door de Vennootschap en de begeleidende juridische en/of milieudeskundigen.

Bij de verbouwing van gebouwen spelen die milieuaspecten evenzeer een rol. Er wordt toegezien op het gebruik van geschikte bouwmaterialen, met aandacht voor de ecologische en energieaspecten (bv. isolatie, energiezuinigheid, etc.). Bepaalde gebouwen uit de portefeuille zijn uitgerust met zonnepanelen, zonnecollectoren en/of een groendak, zoals in de Brusselsepoortstraat 89, de KVS-gebouwen te Brussel, Campus Schoonmeersche te Gent, Tramsingel 27 te Breda, Antonia Veerstraat te Delft en Campus Verbeekstraat te Leiden. In sommige gebouwen wordt ook voorzien in regenwaterrecuperatie (bv. Hoogstraat Gent, Campus Schoonmeersche).



Naar de operationele werking van de gebouwen, is dit energieverbruik van groot belang (zowel vanuit ecologisch oogpunt, maar evenzeer voor de beheersing van de energiekosten), en ook afvalbeheer is een cruciaal gegeven dat de nodige aandacht verdient, in het bijzonder op de grotere sites. Zo is bijvoorbeeld de site van Campus Schoonmeersche voorzien van een afvalstraat die praktisch en ecologisch afvalbeheer mogelijk maakt. Studenten worden tevens gesensibiliseerd en aangemoedigd om aan recycling te doen (ophaalkalenders; mailings omtrent de ophaling van papier en karton; waar in de buurt van het studentenhuis glascontainers staan; etc.). In Campus Woudestein te Rotterdam wordt - ondanks het feit dat dit niet verplicht is - plastics en folies apart verzameld (met een zo klein mogelijke omvang, door middel van de bottle crushers). Bij een positieve evaluatie zal dit verder worden uitgerold naar alle complexen in Nederland.

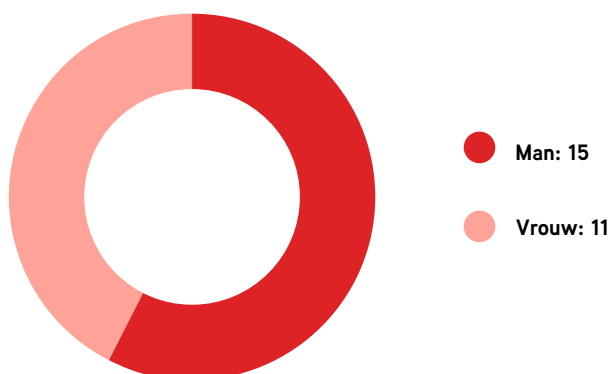
Xior heeft in 2017 ook een sterke groei doorgemaakt via projectontwikkelingen, waarbij zij zelf instaat voor het uittekenen, letterlijk en figuurlijk, van de ontwikkelingsplannen. Dit heeft een impact op het gebouw, maar uiteraard ook op de ruimere omgeving, waarbij Xior bijzondere aandacht schenkt aan de goede relaties en verstandhouding met de burens. Xior is immers als lange-termijninvesteerder een partij die ook na een ontwikkelingstraject een goede verstandhouding met haar burens van primordiaal belang acht. Xior treedt daartoe vaak ook in overleg met de burens, van bij het begin van het vergunningstraject. Zo werden in 2017 alle burens van het project aan de Phoenixstraat uitgenodigd om bij een hapje en een drankje kennis te maken met het Xior team, en konden zij informatie inwinnen over de plannen. Zij konden daarbij ook hun bekommernissen op tafel leggen, die Xior met de nodige zorg meeneemt in de diverse overwegingen om tot een optimaal project te komen, dat ook een meerwaarde kan bieden voor de directe omgeving.

Ten slotte is ook de veiligheid van de studenten een belangrijk aandachtspunt, zowel bij het (ver)bouwen van studentenkamers als bij het gebruik ervan (bvb. aanwezigheid c.q. verwijdering van asbest en eventuele andere schadelijke materialen, gebruik van veilige materialen en constructies, brandveiligheidssystemen, afsluiting van het gebouw, etc.).

SOCIAAL

Xior is bij uitstek een speler die garant staat voor een sociale mix, zowel wat haar medewerkers als wat haar huurders betreft, die alle hoeken van de wereld, en alle geledingen van de bevolking vertegenwoordigen, met tevens een grote genderdiversiteit.

Genderdiversiteit bij Xior



Het internationale karakter van de Xior-studenten leidt tot een enorme diversiteit onder het huurdersbestand van Xior. Zo biedt Campus Woudestein in Rotterdam op zichzelf huisvesting aan meer dan 50 nationaliteiten die allen onder één dak samen studeren, wonen en leven.

Overzicht huurdersdiversiteit België			
België			1.285
Andere			263
Australië	1	Libanon	1
Brazilië	1	Marokko	1
Bulgarije	1	Mexico	1
Canada	1	Moldavië	1
China	9	Nederland	87
Colombia	1	Nigeria	1
Corsica	2	Oostenrijk	1
Cyprus	3	Polen	3
Duitsland	17	Rusland	1
Ecuador	1	Slovenië	1
Egypte	2	Slowakije	2
Frankrijk	15	Spain	51
Georgië	1	Taiwan	1
Griekenland	7	Turkije	3
Hong Kong	2	Uganda	1
Ierland	2	Verenigd Koninkrijk	3
India	2	Verenigde Staten	4
Iran	2	Vietnam	2
Italië	16	Zuid-Korea	2
Japan	5	Zweden	1
Koeweit	1	Zwitserland	2
Kroatië	1		

Xior biedt ook een mix aan van studentenkamers, waarbij weliswaar kwaliteit vooropstaat, maar waarbij tevens een gevarieerd aanbod bestaat met bvb. kleinere "budgetkamers", zodat studentenhuysvesting geen luxeproduct hoeft te zijn en de toegankelijkheid dus voor een zo groot mogelijk publiek kan worden gewaarborgd. Xior werkt tevens samen met onderwijsinstellingen om een extra "sociaal" aanbod te kunnen verzekeren (zie bvb. *Hoofdstuk 5.4 van dit Jaarverslag* in verband met de samenwerking met HoGent in Campus Schoonmeersche te Gent). In Nederland geldt bovendien een puntensysteem voor de bepaling van de huurprijs tot op een max. grensbedrag van EUR 710,68, in welk geval de studenten die een zelfstandige kamer huren in principe kunnen genieten van een zgn. "huurtoeslag". Vrijwel alle zelfstandige kamers van Xior vallen onder deze grens, wat de financiële impact voor de studenten (en hun ouders) verlicht.

Xior is ook begaan met het welzijn van haar studenten. De operationele teams stellen zich ter beschikking van de studenten, 24 op 24, 7 dagen op 7, om technische noodgevallen op te lossen, en zij zijn uiteraard ook sterk aanwezig om het algemene comfort tijdens het "kotleven" te verzekeren. De studenten wordt een hart onder de riem gestoken in de blokperiodes, en diverse vormen van ontspanning worden aangemoedigd tijdens kalmere periodes, vaak ook door ontspanningsvoorzieningen die door Xior ter beschikking worden gesteld (e.g. pool tafel). Dit kan zich verder ook vertalen in de aanbidding van versnaperingen, het sponsoren van studentenevenementen en -verenigingen, etc. Ook initiatieven die de creativiteit en het ondernemerschap van de studenten bevorderen worden door Xior ondersteund.

Naast de studenten wordt ook getracht om eventuele overlast voor zowel medebewoners als omwonenden tot een minimum te beperken, door de studenten hiervoor bewust te maken en uiteraard door een actieve en intensieve opvolging van het leven in en rondom de studentenpanden door de permanente (in geval van grotere complexen) en regelmatige (in geval van kleinere complexen) aanwezigheid van student coaches. Hier speelt ook sociale controle, in voorkomend geval door aanwezigheid van "gang- en/of gebouwverantwoordelijken".

Xior biedt ook de nodige aandacht aan voorzieningen voor andersvaliden. Zo beschikken de meeste gebouwen in Gent en Antwerpen over de nodige voorzieningen zoals bredere deuren voor rolstoelpatiënten, ruimere kamers en badkamers voor andersvaliden. In het gebouw in de Brusselsepoortstraat 89 te Gent is bijvoorbeeld speciaal een lager aanrecht geïnstalleerd in de keuken voor rolstoelpatiënten.



Xior is uiteraard ook begaan met het professionele en persoonlijke welzijn van haar medewerkers. Zij staan immers in voor de dagdagelijkse werking van het bedrijf en de continuïteit ervan, en het is dan ook van belang dat daartoe een gepaste en aangename omgeving wordt geboden. Aan medewerkers wordt ook de mogelijkheid geboden om zich op regelmatige basis bij te scholen door deelname aan relevante opleidingen en seminars.

ETHISCH

Ook op ethisch vlak streeft Xior hoge waarden en normen na die zowel voortvloeien uit het beleid van de onderneming, als haar (OGVV-)statuut en de omgeving waarin zij actief is. Daarbij dienen zowel Xior als haar medewerkers zich integer te gedragen, d.i. eerlijk, betrouwbaar en geloofwaardig. Het Corporate Governance Charter (m.i.v. het Verhandelingsreglement) vormt de schriftelijke basis voor dit ethisch handelen, maar meer nog is dit een onderdeel van de bedrijfscultuur, waarbij de nadruk wordt gelegd op eerlijkheid en integriteit en het naleven van hoge ethische normen bij de uitvoering van de bedrijfsactiviteiten.



Klapdorp
ANTWERPEN



10

Financieel verslag

10.1

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

Cijfers zijn in duizenden EUR.

		Toelichting	31/12/2017	31/12/2016
I.	(+)	Huurinkomsten	18.285	10.969
	(+)	Huurinkomsten	17.544	9.949
	(+)	Gegarandeerde inkomsten	807	1.035
	(+/-)	Huurkortingen	-66	-15
III.	(+/-)	Met verhuur verbonden kosten	-91	-57
		Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-91	-57
		Netto Huurresultaat	10.9.1	18.194
V	(+)	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	2.693	1.460
		Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	2.594	1.334
		Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	99	126
VII	(-)	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-3.047	-1.457
		Huurlasten gedragen door de eigenaar	-2.956	-1.326
		Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-92	-131
VIII	(+/-)	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	693	434
		Vastgoedresultaat	10.9.1	18.533
IX	(-)	Technische kosten	-987	-688
		- Recurrente technische kosten	-985	-687
	(-)	Herstellingen	-878	-608
	(-)	Verzekeringspremies	-107	-79
		- Niet-recurrente technische kosten	-2	-1
	(-)	Schadegevallen	-2	-1
X	(-)	Commerciële kosten	-210	-216
	(-)	Publiciteit	-200	-216
	(-)	Honoraria advocaat, juridische kosten	-10	
XI	(-)	Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-148	
XII	(-)	Beheerskosten van het vastgoed	-1.194	-607
	(-)	Externe beheervergoedingen	-674	-235
	(-)	Interne beheerskosten van het patrimonium	-520	-373
XIII	(-)	Andere vastgoedkosten	-756	-470
	(-)	Honoraria architecten	-1	
	(-)	Honoraria schatters	-154	-112
	(-)	Andere	-600	-358
		Vastgoedkosten	10.9.2	-3.295

	Operationeel vastgoedresultaat		15.238	9.368
XIV (-)	Algemene kosten van de vennootschap	10.9.3	-2.068	-1.859
XV (+/-)	Andere operationele opbrengsten en kosten	10.9.4	75	71
	Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille		13.245	7.580
XVI (+/-)	Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	10.9.5	31	106
(+)	Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)		1.349	2.870
(-)	Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	10.9.5	-1.318	-2.763
XVIII (+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10.9.5	3.803	1.112
(+)	Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		5.333	3.319
(-)	Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-1.531	-2.207
XIX (+/-)	Ander portefeuilleresultaat	10.9.5	-2.112	-110
	Operationeel resultaat		14.967	8.688
XX (+)	Financiële opbrengsten		48	23
(+)	Geïnde interesten en dividenden		48	23
XXI (-)	Netto interestkosten		-2.666	-1.389
(-)	Nominale interestlasten op leningen		-1.810	-957
(-)	Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden		-86	-58
(-)	Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten		-770	-373
	Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		-770	-373
XXII (-)	Andere financiële kosten		-74	-232
(-)	Bankkosten en andere commissies		-47	-212
(-)	Andere		-27	-20
XXIII (+/-)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		942	-1.866
	Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		942	-1.866
	Andere			
	Financieel resultaat	10.9.6	-1.750	-3.464
(-)	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		194	
	Resultaat voor belastingen		13.410	5.225
XXV (+/-)	Vennootschapsbelasting		-2.457	-220
XXVI (+/-)	Exit tax		1	11
	Belastingen	10.9.7	-2.456	-209
	Netto resultaat		10.954	5.016

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Resultaat per aandeel	31/12/2017	31/12/2016
Resultaat per aandeel - aandeel groep	1,60	1,02
Verwaterd resultaat per aandeel	1,60	1,02
Aantal aandelen bij begin van het boekjaar	5.270.501	4.626.780
Aantal aandelen bij einde van het boekjaar	8.128.249	5.270.501
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	6.851.483	4.926.405

Het resultaat per aandeel werd berekend rekening houdend met het gewogen gemiddelde aantal aandelen dat in omloop was gedurende het boekjaar 2017.

10.2 GECONSOLIDEERDE STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2017	31/12/2016
Nettoresultaat	10.954	5.016
Andere componenten van het globaalresultaat		
(+/-) 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 afdekkinginstrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	0
Globaal resultaat	10.954	5.016
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Aandeelhouders van de groep	10.954	5.016

10.3

GECONSOLIDEERDE BALANS

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Activa	Toelichting	31/12/2017	31/12/2016
Vaste Activa		490.425	266.276
A Goodwill			
B Immateriële vaste activa		16	
C Vastgoedbeleggingen	10.9.8	488.762	265.873
Vastgoed beschikbaar voor verhuur		461.905	265.873
Projectontwikkelingen		26.857	
D Andere materiële vaste activa	10.9.9	347	248
Materiële vaste activa voor eigen gebruik		347	248
Andere			
E Financiële vaste activa	10.9.10	21	21
Activa aangehouden tot einde looptijd			
Andere		21	21
F Vorderingen financiële leasing			
G Handelsvorderingen en andere vaste activa	10.9.11	135	135
H Uitgestelde belastingen - activa		2	
I Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	10.9.12	1.143	
Vlottende Activa		13.562	7.231
A Activa bestemd voor verkoop			
Vastgoedbeleggingen			
Vastgoedcertificaten			
Andere activa			
D Handelsvorderingen	10.9.13	1.683	542
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	10.9.14	10.869	2.051
Belastingen		778	172
Bezoldigingen en sociale lasten			
Andere		10.091	1.879
F Kas en kasequivalenten	10.9.15	815	4.098
G Overlopende rekeningen	10.9.16	195	540
Voorafbetaalde vastgoedkosten		94	430
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten		35	
Andere		66	110
Totaal Activa		503.987	273.507

Passiva	Toelichting	31/12/2017	31/12/2016
Eigen Vermogen	10.4	223.291	131.630
I Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap		223.291	131.630
A Kapitaal	10.9.17	144.187	94.869
Geplaatst kapitaal		146.308	94.869
Kosten kapitaalverhoging		-2.121	
B Uitgiftepremies	10.9.17	69.877	32.261
C Reserves		-1.728	-515
Wettelijke reserve			
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		6.668	4.044
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-6.642	-4.565
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		-1.866	
Onbeschikbare reserve: reserve voor voorzienbare verliezen			
Andere reserves		113	
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren			6
D Nettoresultaat van het boekjaar		10.954	5.016
II Minderheidsbelangen		0	0
Verplichtingen		280.696	141.877
I Langlopende verplichtingen		259.657	133.465
A Voorzieningen			
Pensioenen			
Andere			
B Langlopende financiële schulden	10.9.22	251.744	131.315
a Kredietinstellingen		251.744	131.315
b Financiële leasing			
C Andere langlopende financiële verplichtingen	10.9.20	924	1.866
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		924	1.866
Andere			
F Uitgestelde belastingen - verplichtingen	10.9.21	6.988	284
a Exit tax			
b Andere		6.988	284
II Kortlopende verplichtingen		21.039	8.412

B	Kortlopende financiële schulden			
a	Kredietinstellingen		11.994	
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	10.9.23	3.457	5.729
	Exit tax			3.469
	Andere		3.457	2.260
	Leveranciers		2.151	1.244
	Huurders		387	
	Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		919	1.016
E	Andere kortlopende verplichtingen	10.9.24	3.044	1.583
	Andere		3.044	1.583
F	Overlopende rekeningen	10.9.25	2.544	1.100
	Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten		1.436	512
	Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten		237	
	Andere		871	588
Totaal eigen vermogen en verplichtingen			503.987	273.507

10.4

**GECONSOLIDEERD MUTATIE-
OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN**

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Balans op 31 december 2015
Netto resultaatverwerking 2015
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves
Overboeking operationeel resultaat naar reserves
Resultaat van de periode
Kapitaalverhoging door inbreng in natura
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen
Gebruik van de beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen
Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies
Balans per 31 december 2016
Netto resultaatverwerking 2016
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves
Overboeking operationeel resultaat naar reserves
Resultaat van de periode
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
Uitgifte van nieuwe aandelen
Kapitaalverhoging door inbreng in natura
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging
Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies
Uitgestelde belastingen m.b.t. NL vastgoed
Dividenden
Balans per 31 december 2017

In het IPO proces was er voorzien dat er een onbeschikbare reserve zou worden opgezet ter dekking van voorzienbare verliezen voor een bedrag van 6.961 KEUR. Deze reserve zou dienen om de kosten die gepaard gingen met de kapitaalverhoging in het IPO proces aan te zuiveren. Onmiddellijk na afsluiting van het boekjaar 2015 (en na goedkeuring van de resultaatsverwerking door de algemene vergadering) werd die reserve gebruikt om die kosten aan te zuiveren. Vandaar dat dit een stijging geeft van het kapitaal in 2016.

	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Nettoresultaat van het boekjaar	Eigen vermogen
	76.321	25.615	6.961	-515	108.382
			-515	515	0
					0
					0
				5.016	5.016
	18.233				18.233
					0
					0
	6.961		-6.961		0
	-6.646	6.646			0
	94.869	32.261	-515	5.016	131.630
			1.110	-1.110	0
			108	-108	0
				10.954	10.954
					0
					0
			-1.866	1.866	0
	83.992				83.992
	5.064				5.064
	-2.121				-2.121
	-37.616	37.616			0
			-563		-563
				-5.665	-5.665
	144.188	69.877	-1.728	10.954	223.291

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Detail van reserves

Balans op 31 december 2015

Netto resultaatverwerking

Overboeking resultaat portefeuille naar reserves

Overboeking operationeel resultaat naar reserves

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

Uitgifte van nieuwe aandelen

Kapitaalverhoging door inbreng in natura

Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalverhoging

Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen

Dividenden

Andere

Balans op 31 december 2016

Netto resultaatverwerking

Overboeking resultaat portefeuille naar reserves

Overboeking operationeel resultaat naar reserves

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

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 31 december 2017

10.5

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Kas en kasequivalenten begin boekjaar	31/12/2017	31/12/2016
Kas en kasequivalenten begin boekjaar	4.098	4.384
1 Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	2.771	-15.251
Kasstroom mbt de exploitatie	11.709	7.091
Operationeel resultaat	14.966	8.688
Betaalde intresten	-3.055	-1.620
Ontvangen intresten	48	22
Andere		
Betaalde vennootschapsbelastingen	-250	
Niet-kas elementen die worden toegevoegd/afgetrokken van het resultaat	2.250	-1.036
Afschrijvingen en waardeverminderingen	41	44
Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële & immatriële activa	41	44
Andere niet-kas elementen	2.209	-1.080
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-1.690	-890
Andere niet-kas elementen	3.899	-190
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	-10.625	-21.306
Beweging van activa	-8.911	2.408
Handelsvorderingen en overige vorderingen	-746	336
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	-8.231	2.432
Overlopende rekeningen	65	-360
Beweging van verplichtingen	-1.714	-23.714
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-3.421	-18.361
Andere kortlopende verplichtingen	1.245	-5.035
Overlopende rekeningen	462	-318
2 Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-212.351	-42.736
Aanschaffing van Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-152.853	-40.340
Verkoop Vastgoedbeleggingen	1.318	2.870
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen	-60.367 ⁽¹⁾	-5.398 ⁽²⁾
Verkoop aandelen vastgoedvennootschappen		

⁽¹⁾ Dit betreft de prijs betaald voor de aandelen van de verschillende vastgoedvennootschappen die werden verworven in 2017. Deze prijs stemt niet overeen met de prijs van het vastgoed vermits de vennootschappen deels gefinancierd waren met schulden.

⁽²⁾ Dit betreft de prijs betaald voor de aandelen van De Kroon BV. Deze prijs stemt niet overeen met de prijs van het vastgoed (10,4 MEUR) vermits de Vennootschap deels gefinancierd was met schulden.

Aanschaffing van Andere materiële activa	-156	-51
Aanschaffing van langlopende financiële vast activa	-290	-2
Ontvangsten uit Handelsvorderingen en andere langlopende activa	-2	0
Activa bestemd voor verkoop	0	185
3 Kasstroom uit financieringsactiviteiten	205.712	56.913
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden		
Toename van de financiële schulden	202.975	57.037
Afname van de financiële schulden	-70.000	
Terugbetaling van aandeelhoudersleningen		
Verandering in andere verplichtingen		
Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen		-18
Toename (+) / Afname (-) in andere schulden	-3.469	-106
Toename minderheidsbelangen		
Verandering in eigen vermogen		
Toename (+) / Afname (-) in kapitaal/uitgiftepremies	83.992	
Andere		
Kosten voor uitgifte van aandelen	-2.121	
Dividend		
Dividend van het vorige boekjaar	-5.665	
Toename cash nav fusie	585	788
Kas en kasequivalenten einde boekjaar	815	4.098

10.6

BIJLAGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

10.6.1 ALGEMENE BEDRIJFSINFORMATIE

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.

De geconsolideerde jaarrekening van de onderneming voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2017 omvat Xior Student Housing NV en haar dochterondernemingen (de "Groep"). De jaarrekening werd goedgekeurd voor publicatie door de raad van bestuur en zal aan de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders worden voorgelegd op 17 mei 2018.

10.6.2 BELANGRIJKE GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING

Verklaring van overeenstemming

De financiële verslaggeving van de Vennootschap wordt opgesteld in overeenstemming met IFRS zoals goedgekeurd binnen de Europese Unie en volgens de bepalingen van het GVV-KB.

Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de International Accounting Standards Board ("IASB") en het International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC"), voor zover van toepassing op activiteiten van de Vennootschap en effectief op het huidige boekjaar.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn in 2017

- Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS 2014-2016 cyclus: Wijzigingen aan IFRS 12 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2017, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 7 Het kasstroomoverzicht – Initiatief rond informatieverzorging (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2017)
- Aanpassing van IAS 12 Winstbelastingen – Opname van uitgestelde belastingvorderingen voor niet-gerealiseerde verliezen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2017)

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die nog niet van kracht zijn:

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties zijn in 2017 nog niet van kracht, maar mogen wel eerder worden toegepast. De Vennootschap heeft, tenzij anders is aangegeven, hiervan geen gebruik gemaakt. Hieronder wordt, voor zover deze nieuwe standaarden, wijzigingen en interpretaties relevant zijn voor de Vennootschap, aangegeven welke invloed de toepassing hiervan kan hebben op de geconsolideerde jaarrekening over 2017 en daarna:

- jaarlijkse verbeteringen aan IFRS 2014-2016 cyclus: Wijzigingen aan IFRS 1 en IAS 28 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 9 Financiële Instrumenten en de daaropvolgende aanpassingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018)
- IFRS 16 Lease-overeenkomsten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019)
- Aanpassing van IFRS 10 en IAS 28 Verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en de geassocieerde deelneming of joint venture (ingangdatum voor onbepaalde duur uitgesteld, en daarom is ook de goedkeuring binnen de Europese Unie uitgesteld)
- Aanpassing van IAS 28 Lange termijn investeringen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 40 Overdracht van vastgoedbeleggingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

De Vennootschap verwacht niet dat de eerste toepassing van deze standaarden en interpretaties een materiële invloed zullen hebben op de financiële positie en prestaties.

Xior heeft de volgende nieuwe standaarden (wijzigingen op standaarden en interpretaties) die nog niet van kracht zijn maar wel eerder mogen worden toegepast, niet toegepast:

IFRS 9 – Financiële instrumenten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018)

IFRS 9 werd gepubliceerd door het IASB in juli 2014 en is aangenomen door de EU in november 2016. IFRS 9 omvat bepalingen omtrent de classificatie en waardering van financiële activa en financiële verplichtingen, bijzondere waardeverminderingen van financiële activa alsook algemene bepalingen van hedge accounting. IFRS 9 vervangt grotendeels IAS 39 – Financiële Instrumenten: Opname en Waardering.

Op basis van een analyse van Xior's situatie per 31 december 2017 wordt verwacht dat IFRS 9 geen materiële impact zal hebben op de geconsolideerde jaarrekening. Met betrekking tot de bijzondere waardeverminderingen van financiële

activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, inclusief handelsvorderingen, zal de initiële toepassing van het te verwachten kredietverlies model onder IFRS 9 resulteren in een vervroegde erkenning van kredietverliezen in vergelijking met het huidige toegepaste verliesmodel onder IAS 39. Rekening houdende met het relatief beperkte bedrag van uitstaande handelsvorderingen, gecombineerd met een daaraan laag geassocieerd kredietrisico, acht Xior de impact op de geconsolideerde jaarrekening beperkt.

IFRS 15 – Opbrengsten uit contracten met klanten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018)

IFRS 15 voorziet een uniek en alles omvattend model van principes die een entiteit moet toepassen voor de boekhoudkundige verwerking van opbrengsten voortvloeiend uit een contract met een klant. Bij de inwerkingtreding vervangt deze nieuwe standaard zowel IAS 18 met betrekking tot opbrengsten uit de verkoop van goederen en het leveren van diensten alsook IAS 11 met betrekking tot onderhanden projecten in opdracht van derden en de daarbij horende interpretaties.

Er wordt niet verwacht dat IFRS 15 een materiële impact op de geconsolideerde jaarrekening van Xior zal hebben aangezien huurovereenkomsten, die de voornaamste bron van opbrengsten van Xior vertegenwoordigen, buiten het toepassingsgebied van IFRS 15 vallen. De principes van IFRS 15 zijn evenwel van toepassing op de niet- huur componenten die kunnen vervat zijn in een lease-overeenkomst of in afzonderlijke overeenkomsten, zoals bijvoorbeeld onderhoudgerelateerde diensten aangerekend aan de huurder. Rekening houdende met het feit dat dergelijke niet-huur componenten relatief beperkt zijn qua bedrag en doorgaans diensten betreffen die zowel onder IAS 18 als onder IFRS 15 over de tijd heen erkend worden, verwacht Xior ook hier geen materiële impact.

IFRS 16 – Lease-overeenkomsten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019)

IFRS 16 voorziet een comprehensief model voor de identificatie van lease-overeenkomsten en hun boekhoudkundige verwerking in de jaarrekening van zowel leasinggever als leasingnemer. Bij de inwerkingtreding vervangt deze standaard IAS 17 – Lease-overeenkomsten en de daarmee gepaard gaande interpretaties. IFRS 16 is nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie.

IFRS 16 introduceert belangrijke wijzigingen met betrekking tot de boekhoudkundige verwerking van lease-overeenkomsten in hoofde van de leasingnemer, waarbij het onderscheid tussen operationele en financiële leases wegvalt en activa en verplichtingen erkend worden voor alle lease-overeenkomsten (behalve uitzonderingen voor korte-termijn leases of activa met een lage waarde). In tegenstelling tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de lessee, behoudt IFRS 16 nagenoeg alle bepalingen uit IAS 17 – Lease-overeenkomsten met betrekking tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de leasinggever. Dit wil zeggen dat leasinggevers blijvend de lease-overeenkomsten moeten classificeren als operationele of financiële lease-overeenkomsten.

Aangezien Xior nagenoeg uitsluitend optreedt als leasinggever (en er niet voor geopteerd heeft om een herbeoordeling te doen of een contract een lease-overeenkomst is of inhoudt in vergelijking met IAS 17), wordt verwacht dat IFRS 16 geen materiële impact zal hebben op de geconsolideerde jaarrekening.

10.6.3 GRONDSLAG VOOR DE OPSTELLING

De financiële informatie wordt opgesteld in duizenden Euros, afgerond op het dichtste duizendtal. De Vennootschap voert haar boekhouding eveneens in Euro. De vastgoedbeleggingen (inclusief de projecten) en de afdekkingsinstrumenten worden aan werkelijke waarde geboekt. De andere rubrieken van de geconsolideerde financiële rekeningen zijn opgesteld op basis van de historische kostprijs. Hieronder volgt een samenvatting van de belangrijkste grondslagen voor financiële verslaggeving.

10.6.4 SIGNIFICANTE BOEKHOUDKUNDIGE BEOORDELINGEN EN BELANGRIJKE BRONNEN VAN SCHATTINGSONZEKERHEDEN

Significante beoordelingen bij het opstellen van de financiële staten

- Bepalen bij de verwerving van de controle over een entiteit die vastgoedbeleggingen aanhoudt, of zo'n acquisitie wordt beschouwd als business combination. In alle gevallen werden de respectievelijke transacties verwerkt als directe aankopen van activa (ook bij verwerving van aandelen in vastgoedvennootschappen) en werd IFRS 3 Business Combinations niet toegepast (*zie toelichting 10.6.6*).
- Bepalen of afgeleide financiële instrumenten kwalificeren voor hedge accounting. De Vennootschap heeft geen hedginginstrumenten die kwalificeren als hedge accounting en de evoluties in de fair value van de hedginginstrumenten worden dan ook verwerkt via de resultatenrekening.

Bepaling van de *fair value* van de vastgoedbeleggingen

De fair value van de vastgoedbeleggingen wordt bepaald door onafhankelijke waarderingsdeskundigen conform de GVV-reglementering. De fair value wordt door de waarderingsdeskundigen bepaald op basis van de discounted cash flow methode (zie voor meer informatie *Hoofdstuk 8.2.4.1 van dit Jaarverslag*).

10.6.5 GRONDSLAG VOOR CONSOLIDATIE

De overgenomen bedrijven gedurende het afgelopen boekjaar werden niet als bedrijfscombinaties verwerkt zoals gedefinieerd onder IFRS 3 maar als aankoop van activa, gezien we enkel het actief en in bepaalde gevallen het huurcontract hebben overgenomen en deze vervolgens volledig hebben geïntegreerd in onze organisatie.

i. Dochterondernemingen

Dochterondernemingen zijn entiteiten waarover de onderneming controle uitoefent. Een onderneming oefent derhalve controle over een dochteronderneming uit als, en alleen als, de moederonderneming:

- macht over de deelneming heeft;
- is blootgesteld aan, rechten heeft op veranderlijke opbrengsten, uit hoofde van haar betrokkenheid bij de deelneming en;
- over de mogelijkheid beschikt haar macht over de deelneming te gebruiken om de omvang van de opbrengsten van de investeerder te beïnvloeden.

De minderheidsbelangen zijn de belangen in de dochterondernemingen die rechtstreeks noch onrechtstreeks door de Groep worden aangehouden.

Wijzigingen in het belang van de Vennootschap in een dochtervennootschap die niet tot een verlies van zeggenschap leiden, worden behandeld als eigenvermogenstransacties. De boekwaarden van het belang van de Groep en de minderheidsbelangen worden derhalve aangepast om de nieuwe proportionele belangen in de dochteronderneming te weerspiegelen.

Wanneer de Vennootschap de zeggenschap verliest over een dochtervennootschap wordt de winst of het verlies bij afstoting berekend als het verschil tussen (i) de som van de reële waarde van de ontvangen vergoeding en de reële waarde van het aangehouden belang en (ii) de voorheen opgenomen boekwaarden van de activa (met inbegrip van goodwill) en de verplichtingen van de dochteronderneming en de eventuele minderheidsbelangen.

Bedragen die voorheen opgenomen zouden zijn in de andere elementen van het totaalresultaat met betrekking tot de dochteronderneming worden op dezelfde manier opgenomen (d.i. herclassificatie naar winst of verlies of rechtstreeks naar het overgedragen resultaat) als wanneer de betreffende activa of verplichtingen werden afgestoten. De reële waarde van elk aangehouden belang in de vroegere dochteronderneming op datum van het verlies van zeggenschap wordt als de reële waarde bij initiële opname beschouwd voor waardering volgens IAS 39 Financiële instrumenten: opname en waardering, of indien van toepassing, als de kost bij initiële opname van een geassocieerde deelneming of entiteit waarover gezamenlijk zeggenschap wordt uitgeoefend.

ii. **Uit de consolidatie geëlimineerde transacties**

Alle transacties tussen de groepsondernemingen, saldi en niet-gerealiseerde winsten en verliezen op transacties tussen ondernemingen van de Groep, worden bij de opmaak van de geconsolideerde jaarrekening geëlimineerd.

10.6.6 BEDRIJFSCOMBINATIES EN GOODWILL

Wanneer de Groep de controle verwerft over een geïntegreerd geheel van activiteiten en activa, zoals gedefinieerd in IFRS 3 Bedrijfscombinaties, worden de identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen van de verworven onderneming aan hun reële waarde opgenomen op de aanschaffingsdatum. De goodwill vertegenwoordigt het positieve verschil tussen het totaal van de overgedragen vergoeding, het bedrag van de minderheidsbelangen en, indien van toepassing, de reële waarde van het voorheen aangehouden belang in de overgenomen partij en het aandeel van de Groep in de reële waarde van de netto identificeerbare activa. Als dit verschil negatief is (negatieve goodwill), wordt het onmiddellijk in het resultaat geboekt na een herbeoordeling van de waarden.

Na de initiële opname wordt de goodwill niet afgeschreven, maar onderworpen aan een impairment test die elk jaar wordt uitgevoerd met de kasstroomgenererende eenheden waaraan de goodwill werd toegewezen. Indien de boekwaarde van een kasstroomgenererende eenheid de bedrijfswaarde overschrijdt, zal het hieruit volgende waardeverlies geboekt worden in het resultaat en in eerste instantie opgenomen worden in mindering van de eventuele goodwill en vervolgens aan de andere activa van de eenheid, verhoudingsgewijs aan hun boekwaarde.

Een waardevermindering op goodwill wordt niet tijdens een later boekjaar hernomen.

10.6.7 VASTGOEDBELEGGINGEN

i. **Algemeen**

Onroerende goederen die worden aangehouden voor huuropbrengsten op lange termijn, voor waardeinstijgingen of voor beide, en die niet dienen voor eigen gebruik door de Vennootschap, worden als een vastgoedbelegging geboekt.

Vastgoed dat wordt gebouwd of ontwikkeld voor toekomstig gebruik als een vastgoedbelegging (projectontwikkeling), wordt tevens opgenomen in de rubriek Vastgoedbeleggingen (cf infra).

ii. **Waardering bij initiële opname**

Vastgoedbeleggingen omvatten alle onroerende goederen die verhuurklaar zijn en (geheel of gedeeltelijk) verhuurinkomsten genereren. Vastgoedbeleggingen worden bij de aankoop gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, met inbegrip van bijkomende transactiekosten zoals professionele erelonen, wettelijke diensten, registratierechten en andere overdrachtsbelastingen en niet aftrekbaar BTW. Indien het onroerend goed verworven wordt via een aandelentransactie, omvat de aanschaffingsprijs eveneens een aanpassing voor de exit-taks, verschuldigd door vennootschappen waarover de Vennootschap directe of indirecte controle verwerft, (zij wordt in principe in mindering gebracht van de waarde van het achterliggend vastgoed vermits het een belasting op de latente

meerwaarde betreft die in hoofde van de verworven vennootschap bestond voor de controleverwerving), tenzij deze vennootschappen niet in aanmerking komen voor fusie met de Vennootschap (op beslissing van de raad van bestuur van de Vennootschap). De commissielonen betreffende de aankopen van gebouwen worden beschouwd als bijkomende kosten van die aankopen en worden toegevoegd aan de aanschaffingswaarde.

Indien het vastgoed wordt verkregen via de verwerving van de aandelen van een vastgoedvennootschap, via inbreng in natura van een onroerend goed tegen uitgifte van nieuwe aandelen of via een fusie door overname van een vastgoedvennootschap, worden de aktekosten, audit- en consultingkosten, fusiekosten e.a. kosten eveneens geactiveerd.

Het vastgoed omvat tevens de vaste inrichtingswerken alsook het meubilair van de studentenkamers indien de studentenkamers gemeubeld verhuurd worden..

iii. Waardering na initiële opname

Na de initiële opname worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd door de Vastgoeddeskundige.

De Waarderingsdeskundige waardeert op het einde van elk kwartaal op precieze wijze de volgende bestanddelen:

- De onroerende goederen, de onroerende goederen door bestemming en de zakelijke rechten op onroerende goederen die worden gehouden door de Vennootschap of, in voorkomend geval, door een vastgoedvennootschap waarover zij zeggenschap heeft;

Vooreerst bepaalt de Waarderingsdeskundige de Investeringswaarde van het vastgoed, dit is de waarde van het vastgoed met inbegrip van de overdrachtskosten en waarvan de registratierechten niet zijn afgetrokken. Deze waardering wordt bekomen door het actualiseren van de effectieve huurinkomsten en/of markthuren (DCF methode - zie voor meer informatie *Hoofdstuk 8.2.4.1 van dit Jaarverslag*), desgevallend na aftrek van verbonden kosten. De actualisatie gebeurt op basis van de yield factor die afhankelijk is van het inherente risico van het betrokken pand. De Waarderingsdeskundige voert zijn waardering uit in overeenstemming met nationale en internationale waarderingsstandaarden en zijn toepassingsprocedures, onder andere op het vlak van waardering van een gereglementeerde vastgoedvennootschap.

Vervolgens worden de vastgoedbeleggingen, conform IAS 40, in de balans opgenomen aan Reële Waarde. Reële Waarde of "Fair value" van de vastgoedbeleggingen is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke waarderingsdeskundige, waarvan de mutatierechten zijn afgetrokken. De Reële Waarde stemt overeen met de boekwaarde onder IFRS. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de overdrachtsbelastingen of registratierechten. Het geschatte bedrag van overdrachtsbelastingen voor in België gelegen onroerende goederen werd forfaitair bepaald op 2,5% voor vastgoedbeleggingen met een waarde hoger dan 2,5 miljoen EUR¹⁹. Voor transacties met een globale waarde lager dan 2,5 miljoen EUR moet rekening worden gehouden met overdrachtsbelastingen van 10% (Vlaams gewest) tot 12,5% (Brussels en Waals gewest), afhankelijk van het gewest waar de gebouwen gelegen zijn.

Concreet betekent dit dat de Reële Waarde van het vastgoed gelijk is aan de Investeringswaarde gedeeld door 1,025 of door 1,10 resp. 1,125 afhankelijk van de waarde van het vastgoed. Het verschil tussen de Reële Waarde van het vastgoed en de Investeringswaarde van het vastgoed wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening als onderdeel van de variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen en wordt in de resultaatsbestemming toegewezen aan de post "Reserve voor de impact op de Reële Waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" in het eigen vermogen.

Voor de gebouwen gelegen buiten België wordt door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen rekening gehouden met de theoretische lokale registratierechten.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variaties in de Reële Waarde van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling toegewezen aan de "Reserve voor het saldo van de variaties in de Reële Waarde van vastgoed".

¹⁹ Belgian Assets Managers Association (BEAMA) persbericht 8 februari 2006 "Vastgoedbevaks - Eerste toepassing van de IFRS boekhoudregels". Dit percentage werd bevestigd in een persbericht van de BE-REIT Association op 10 november 2016.

10.6.8 PROJECTONTWIKKELINGEN

Onder projectontwikkelingen vallen de terreinen en gebouwen in ontwikkeling waardoor deze gedurende een bepaalde periode enkel investeringen vergen en geen huurinkomsten opleveren.

Onroerende goederen die gebouwd of ontwikkeld zijn voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging worden opgenomen in de subrubriek 'Projectontwikkelingen' van de rubriek 'Vastgoedbeleggingen' en conform IAS 40 gewaardeerd aan hun Reële Waarde totdat de ontwikkeling voltooid is. Op dat ogenblik worden de activa overgeboekt naar de subrubriek 'Vastgoed beschikbaar voor verhuur' van de rubriek 'Vastgoedbeleggingen', steeds aan Reële Waarde.

Na initiële opname worden de projecten gewaardeerd aan Reële Waarde indien aan al de volgende criteria voldaan is: (i) de te maken projectkosten kunnen betrouwbaar worden ingeschat en (ii) alle nodige vergunningen voor het uitvoeren van de projectontwikkeling zijn bekomen. Deze Reële Waarde waardering is gebaseerd op de waardering door de Waarderingsdeskundige (volgens de gebruikelijke methodes en assumpties) en houdt rekening met de nog te maken kosten voor de volledige afwerking van het project.

Alle rechtstreeks aan de aankoop of ontwikkeling gerelateerde kosten en alle daaropvolgende investeringen die als transactiekosten (kosten van nieuw- en/of verbouwingswerken, inclusief de aanschaffingswaarde van het terrein en het bouwklaar maken van het terrein) worden erkend, worden op de balans opgenomen.

Indien de duur van het project één jaar overschrijdt, worden ook de interestkosten die rechtstreeks toe te rekenen zijn aan de projectontwikkeling geactiveerd als deel van de kostprijs van de projectontwikkeling.

De activering van financieringskosten, conform IAS 23, als onderdeel van de kostprijs van een in aanmerking komend actief gebeurt enkel als:

- uitgaven voor het actief worden gedaan;
- financieringskosten worden gemaakt; en
- activiteiten aan de gang zijn om het actief voor te bereiden op zijn beoogde gebruik.

De activering van financieringskosten wordt opgeschort tijdens lange perioden waarin de actieve ontwikkeling wordt onderbroken en wordt in elk geval stopgezet op het moment dat het actief klaar is voor verhuring.

De rubriek "Projectontwikkelingen" is een subrubriek van de post "Vastgoedbeleggingen" en wordt mee opgenomen in de berekening van de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille in uitbating.

10.6.9 UITGAVEN VOOR WERKEN AAN VASTGOEDBELEGGINGEN

De uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen komen ten laste van het operationeel vastgoedresultaat indien de uitgaven geen positief effect hebben op de verwachte toekomstige economische voordelen en worden geactiveerd indien de verwachte economische voordelen die aan de entiteit toekomen erdoor verhogen. Er zijn drie soorten uitgaven:

- Kosten van structureel en occasioneel onderhoud, herstellingen en oprisingswerken aan bestaande inrichting en meubilair, inclusief de interne personeelskosten van de werknemers die deze herstellingen uitvoeren: deze komen ten laste van het operationeel vastgoedresultaat en worden opgenomen onder de post 'technische kosten'; en
- Nieuwe investeringen en vervangingsinvesteringen in inrichting en meubilair: deze kosten worden geactiveerd en toegevoegd aan de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen in de mate dat de studentenkamers gemeubeld verhuurd worden en de nieuwe investeringen en vervangingsinvesteringen tot een verhoging van het huurniveau

leiden. In de mate dat de nieuwe inrichting enkel leidt tot het instandhouden van de huurinkomsten worden de kosten van nieuwe investeringen en vervangingsinvesteringen ten laste van het operationeel vastgoedresultaat genomen. De kosten hebben betrekking op materialen en interne personeelskosten indien van toepassing.

- Kosten voor grote verbouwingen en verbeteringswerken: verbouwingen zijn occasionele werken die een functie aan het gebouw toevoegen of het bestaande comfort niveau aanzienlijk verbeteren zodat ze een verhoging van de huurprijs en/of huurwaarde met zich meebrengen. Deze kosten worden geactiveerd en dus toegevoegd aan de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen. De kosten hebben betrekking op materialen, erelonen, aannemingswerken en interne personeelskosten. De nog uit te voeren werken worden door de Vastgoeddeskundige in mindering gebracht van de waardering, na uitvoering worden deze kosten geactiveerd en dus toegevoegd aan de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen.

10.6.10 VERVREEMDING VAN EEN VASTGOEDBELEGGING

De gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van een vastgoedbelegging (ten opzichte van de reële waarde) komen in de winst- en verliesrekening van de verslagperiode onder de post 'Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen'. Aangezien het vastgoed verkocht is, wordt zowel de "Reserve voor het saldo van de variaties in de Reële Waarde van vastgoed" als de "Reserve voor de impact op de Reële Waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" met betrekking tot het verkochte pand overgeboekt naar beschikbare reserves.

Commissies betaald bij het verkopen van gebouwen, transactiekosten en verplichtingen aangaan naar aanleiding van transacties worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen.

10.6.11 ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

De materiële vaste activa, andere dan vastgoedbeleggingen, worden geclassificeerd als 'andere materiële vaste activa' en worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, verminderd met de geaccumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen. De lineaire afschrijvingsmethode wordt toegepast op basis van de verwachte gebruiksduur.

In het boekjaar waarin de investering plaatsvindt, worden afschrijvingen pro rata temporis het aantal maanden dat het actief in gebruik was, geboekt.

De volgende afschrijvingspercentages op jaarbasis zijn van toepassing:

- | | |
|---|-----|
| • Installaties, machines en uitrusting: | 20% |
| • Meubilair: | 10% |
| • Rollend materieel: | 20% |
| • Informaticamaterieel: | 33% |

Indien er indicaties zijn dat een actief mogelijk een bijzonder waardeverminderverslies heeft ondergaan, wordt de boekwaarde vergeleken met de realiseerbare waarde. Indien de boekwaarde hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderverslies opgenomen.

Op het ogenblik van de verkoop of buitengebruikstelling van materiële vaste activa, andere dan vastgoedbeleggingen, worden de aanschaffingswaarde en de afschrijvingen die daarop betrekking hebben, uit de balans verwijderd en worden de gerealiseerde meer- of minderwaarden in de winst- en verliesrekening opgenomen.

10.6.12 JOINT VENTURES

Joint ventures zijn die ondernemingen waarover de groep gezamenlijke zeggenschap heeft, vastgelegd bij contractuele overeenkomst. Zulke gezamenlijke zeggenschap is van toepassing wanneer de strategische, financiële en operationele beslissingen met betrekking tot de activiteit, unanieme instemming vereisen van de partijen die de zeggenschap delen (de deelnemers in de joint venture). Zoals gedefinieerd in IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten, worden de resultaten en de balansimpact van de joint venture Promiris Student (waarin Xior 50% aanhoudt) verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode.

10.6.13 HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA

i. Langlopende leningen en vorderingen

Langlopende vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode. Er wordt een waardevermindering geboekt van zodra er onzekerheid bestaat betreffende de inbaarheid van de vordering.

De effectieve-rentemethode is een methode voor het berekenen van de geamortiseerde kostprijs van een schuldinstrument en voor het toerekenen van rentebaten aan de desbetreffende periode. De effectieve rentevoet is de rentevoet die de verwachte stroom van toekomstige geldontvangsten (met inbegrip van betaalde of ontvangen provisies en vergoedingen die integraal deel uitmaken van de effectieve rentevoet alsook transactiekosten en alle overige premies en kortingen) tijdens de verwachte looptijd van het schuldinstrument of, indien relevant, een kortere periode, exact disconteert tot de netto boekwaarde bij initiële opname..

ii. Bijzondere waardevermindering van financiële activa

Financiële activa worden getest op bijzondere waardevermindering wanneer er hiervoor objectieve aanwijzingen zijn. Een bijzonder waardeverminderingverlies wordt rechtstreeks ten laste genomen van het resultaat. Voor handelsvorderingen worden op elke balansdatum de oninbare vorderingen afgeschreven tegenover de betreffende provisier rekening.

10.6.14 VASTE ACTIVA OF GROEPEN VAN ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

Vaste activa waarvan de boekwaarde hoofdzakelijk zal worden gerealiseerd door de verkoop van de goederen en niet door de verdere verhuring, worden als aangehouden voor verkoop beschouwd. Een vastgoedbelegging geklassificeerd als aangehouden voor verkoop wordt opgenomen aan de Reële Waarde. Vastgoedbeleggingen aangehouden voor verkoop worden op dezelfde wijze gewaardeerd als andere vastgoedbeleggingen (aan Reële Waarde), conform IAS 40.

Andere vaste activa aangehouden voor verkoop worden gewaardeerd tegen de laagste waarde van hun boekwaarde en hun Reële Waarde minus verkoopkosten (conform IFRS 5.15).

Vaste activa en groepen activa die worden afgestoten, worden geclassificeerd als activa bestemd voor verkoop indien hun boekwaarde hoofdzakelijk zal worden gerealiseerd in een verkooptransactie en niet door het voortgezette gebruik ervan. Deze voorwaarde is enkel en alleen vervuld wanneer de verkoop zeer waarschijnlijk is en het actief (of de groep activa die wordt afgestoten) in zijn huidige staat onmiddellijk beschikbaar is voor verkoop. Het management moet zich verbonden hebben tot een plan voor de verkoop van het actief (of de groep activa die wordt afgestoten), die naar verwachting in aanmerking komt voor opname als een voltooide verkoop binnen één jaar na de datum van de classificatie.

10.6.15 FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De Vennootschap kan financiële afgeleide producten gebruiken (interest rate swaps) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. Afgeleide financiële producten worden initieel aan hun kostprijs erkend en worden geherwaardeerd aan hun reële waarde op de daarop volgende rapporteringsdatum.

Na eerste verwerking worden de financiële derivaten in de jaarrekening gewaardeerd tegen reële waarde. Winsten of verliezen die voortvloeien uit wijzigingen in de reële waarden van de financiële derivaten worden onmiddellijk verwerkt in de winst- en verliesrekening, tenzij een derivaat voldoet aan de voorwaarden voor hedge accounting. De reële waarde van de financiële rentederivaten is het bedrag dat de Vennootschap verwacht te ontvangen of te betalen indien het financiële rentederivaat op balansdatum wordt beëindigd waarbij de geldende rente, het kredietrisico van de betreffende tegenpartij en het kredietrisico van de onderneming in aanmerking wordt genomen.

Wanneer een indekkingsinstrument vervalt of verkocht wordt, of wanneer een dekking niet langer voldoet aan de criteria van hedge accounting, blijven de geaccumuleerde winsten en verliezen in eerste instantie behouden in het eigen vermogen. Ze worden pas opgenomen in de resultatenrekening wanneer de verbintenis of de afgedekte kasstromen worden opgenomen in de resultatenrekening.

10.6.16 VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen op ten hoogste één jaar worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde, na aftrek van waardeverminderingen voor dubieuze of oninbare vorderingen.

Geldmiddelen en kasequivalenten omvatten contanten, direct opvraagbare deposito's en andere kortlopende, uiterst liquide beleggingen die onmiddellijk kunnen worden omgezet in geldmiddelen waarvan het bedrag gekend is en die geen materieel risico van waardevermindering in zich dragen.

Bankdeposito's op zicht of termijn worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. De bijkomende kosten worden onmiddellijk in de resultatenrekening verwerkt. Beursgenoteerde effecten worden gewaardeerd tegen hun beurskoers.

10.6.17 EIGEN VERMOGEN

Het kapitaal omvat de geldmiddelen verkregen bij oprichting, fusie of kapitaalverhoging. De externe kosten (notaris, honoraria plaatsingspartners, ...) die onmiddellijk toewijsbaar zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen worden afgetrokken van het eigen vermogen. Kosten van due diligence worden geactiveerd op het actief.

Dividenden maken deel uit van het overgedragen resultaat totdat de algemene vergadering van aandeelhouders de dividenden toekent. Daarna worden deze dividenden geboekt als een schuld.

10.6.18 VOORZIENINGEN

Een voorziening wordt opgenomen wanneer:

- de Vennootschap een bestaande – juridisch afdwingbare of feitelijke – verplichting heeft ten gevolge van een gebeurtenis uit het verleden;

- het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen zal vereist zijn om de verplichting af te wikkelen; en
- het bedrag van de verplichting op betrouwbare wijze kan worden geschat.

Het bedrag dat wordt opgenomen als een voorziening is de beste schatting van de uitgaven die vereist zijn om de bestaande verplichting op balansdatum af te wikkelen, rekening houdend met de risico's en onzekerheden verbonden aan de verplichting

Volledigheidshalve wordt in het kader van deze Voorzieningen eveneens verwezen naar *Hoofdstuk 10.9.35 van dit Jaarverslag* in verband met "Gerechtelijke en arbitrageprocedures".

10.6.19 VERPLICHTINGEN

Handelsschulden worden uitgedrukt tegen hun nominale waarde op balansdatum.

Interestdragende leningen worden initieel aan de reële waarde, na aftrek van de transactiekosten, opgenomen. Vervolgens worden de interestdragende leningen gewaardeerd aan de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode, met interestkosten opgenomen volgens de effectieve rente.

De effectieve-rentemethode is een methode voor het berekenen van de geamortiseerde kostprijs van een financiële verplichting en voor het toerekenen van interestkosten aan de desbetreffende periode. De effectieve rentevoet is de rentevoet die de verwachte stroom van toekomstige geldontvangsten (met inbegrip van betaalde of ontvangen provisies en vergoedingen die integraal deel uitmaken van de effectieve rentevoet alsook transactiekosten en alle overige premies en kortingen) tijdens de verwachte looptijd van de financiële verplichting of, indien relevant, een kortere periode, exact disconteert tot de netto boekwaarde bij initiële opname.

10.6.20 VASTGOEDRESULTAAT

Het netto *huurresultaat* omvat de huren, operationele lease-vergoedingen en andere inkomsten die hiermee verband houden min de met verhuur verbonden kosten zoals te betalen huur op gehuurde activa, waardeverminderingen op handelsvorderingen. Huurkortingen worden gespreid in de resultatenrekening opgenomen over de minimum duurtijd van het contract.

De *recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen* omvat voornamelijk de recuperatie van kosten van verwarming, water, elektriciteit en internet die door middel van een kostenforfait in één bedrag bij de start van de huurovereenkomst betaald worden door de huurder en die gespreid in resultaat worden genomen over de duurtijd van het huurcontract. Onroerende voorheffing wordt niet doorgerekend en blijft ten laste van de Vennootschap voor wat betreft studentenhuisvesting.

De *huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen* omvat de gemeenschappelijke lasten alsook de kost van de onroerende voorheffing. De schuld en kost van de onroerende voorheffing wordt conform IFRIC 21 volledig erkend op het moment dat deze door de Vennootschap verschuldigd zijn (in casu op 1 januari van het boekjaar).

Opbrengsten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die is ontvangen en worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

10.6.21 VASTGOEDKOSTEN

De vastgoedkosten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die is betaald of die verschuldigd is en worden in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

De technische kosten omvatten onder meer structureel en occasioneel onderhoud en verliezen uit schadegevallen gedekt door de verzekeringsmaatschappijen. De commerciële kosten omvatten onder meer makelaarscommissies. De beheerskosten van het vastgoed omvatten hoofdzakelijk: (i) de kosten van het personeel verantwoordelijk voor deze activiteit, (ii) de operationele kosten van de verhuurkantoren en (iii) de erelonen betaald aan derde partijen.

10.6.22 ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP EN ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN

Algemene kosten van de Vennootschap zijn kosten die verband houden met het beheer en de algemene werking van de Vennootschap. Dit betreft onder meer algemene administratieve kosten, personeelskosten voor algemeen beheer en afschrijvingen voor activa die gebruikt worden voor het algemeen beheer.

10.6.23 FINANCIËEL RESULTAAT

Het financieel resultaat bestaat uit de intrestkosten op leningen, bankkosten en bijkomende financieringskosten zoals de variaties van indekkingsinstrumenten voor zover deze niet effectief zijn in de zin van IAS 39, verminderd met de opbrengsten van beleggingen.

10.6.24 WINSTBELASTING

Deze rubriek omvat de actuele belastinglast op het resultaat van het boekjaar en de uitgestelde belastingen. De winstbelasting wordt rechtstreeks in het resultaat geboekt, behalve als de belasting betrekking heeft op elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen. In dat geval wordt ook de belasting rechtstreeks in het eigen vermogen opgenomen. De actuele belastinglast bestaat uit de verwachte belasting op het belastbaar inkomen van het jaar en de correcties op vorige boekjaren.

Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen op basis van de balansmethode voor alle tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis en de boekwaarde en dit zowel voor activa als verplichtingen. Uitgestelde belastingverplichtingen worden opgenomen voor alle belastbare tijdelijke verschillen. Uitgestelde belastingvorderingen worden opgenomen in de mate dat het waarschijnlijk is dat er voldoende belastbare winst zal gerealiseerd worden waartegen de tijdelijke verschillen kunnen worden afgezet.

In aanvulling van de winstbelasting wordt een passieve uitgestelde belastinglatentie toegerekend aan de latente meerwaarde van het vastgoed in Nederland, aangehouden door de vaste inrichting. Deze passieve uitgestelde belastinglatentie wordt aangepast indien de Reële Waarde of de boekwaarde van het vastgoed wijzigt, onder meer ten gevolge van waardeschommelingen of fiscale afschrijvingen. Het toegepaste percentage wordt bepaald door rekening te houden met de geprojecteerde bruto-marge op de vastgoedopbrengsten in Nederland in de komende jaren.

10.6.25 EXIT-TAKS

Uitgestelde belastingverplichtingen worden voor de dochtervennootschappen geboekt op het verschil tussen de boekwaarde van de vastgoedbeleggingen na afschrijvingen in de statutaire jaarrekening van deze dochtervennootschappen en de Reële Waarde. Deze uitgestelde belastingen worden geboekt aan een tarief van 16,995% indien de respectieve raden van bestuur van de Vennootschap en de dochtervennootschap de intentie hebben om de dochtervennootschap te fuseren met de Vennootschap.

i. Algemeen

De exit-taks is de vennootschapsbelasting op de meerwaarde die vastgesteld wordt bij een belaste fusie van een gereglementeerde vastgoedvennootschap met een Belgische onderneming die geen gereglementeerde vastgoedvennootschap is. Wanneer deze onderneming voor het eerst in de consolidatiekring van de groep wordt opgenomen, komt de exit-taks in mindering van het eigen vermogen van de te fuseren vennootschap. Indien de onderneming niet onmiddellijk gefuseerd wordt met de gereglementeerde vastgoedvennootschap worden aanpassingen aan de exit-taks verplichtingen, die op het ogenblik van de fusie noodzakelijk zouden blijken ten opzichte van het geprovisioneerde bedrag, geboekt via de winst- en verliesrekeningen.

ii. Percentage van de exit-taks

Het percentage van de exit-taks bedraagt 16,5%. Dit percentage moet worden vermeerderd met de aanvullende crisisbelasting ten belope van 0,495% (d.i. 3% op het toegepaste percentage van 16,5%). De verschuldigde exit-taks wordt dus berekend aan 16,995%. Vanaf aanslagjaar 2019 (boekjaar startend vanaf 1 januari 2018) zal het exit-takspercentage verlaagd worden naar 12,75% om vanaf 2020 terug te stijgen naar 15%.

iii. Grondslag voor de berekening van de exit-taks

De exit-taks is van toepassing bij inbrengen, fusies, splitsingen en met fusies of splitsingen gelijkgestelde verrichtingen waaraan de Vennootschap als gereglementeerde vastgoedvennootschap deelneemt. Dergelijke verrichtingen worden uitdrukkelijk uitgesloten van de fiscale neutraliteit. Zowel de vergunning als gereglementeerde vastgoedvennootschap als voormelde verrichtingen waaraan de Vennootschap als gereglementeerde vastgoedvennootschap zou deelnemen, worden vanuit fiscaal oogpunt gelijkgesteld met een ontbinding en vereffening van de betrokken vastgoedvennootschap(en).

Voor de berekening van de exit-taks wordt de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen van de Vennootschap respectievelijk de betrokken vastgoedvennootschap(en) op datum van de vergunning of van de betreffende verrichting gelijkgesteld met een 'bij verdeling van maatschappelijk vermogen uitgekeerde som'. Het positief verschil tussen, enerzijds de bij wettelijke fictie uitgekeerde som en, anderzijds, de gerevaloriseerde waarde van het gestort kapitaal wordt als dividend aangemerkt. In het geval van een met splitsing gelijkgestelde verrichting waaraan de Vennootschap zou deelnemen, zijn de regels inzake vereffening en ontbinding slechts van toepassing op het afgesplitste vermogen van de hierbij betrokken vastgoedvennootschap(en).

Wanneer de Vennootschap wordt erkend als gereglementeerde vastgoedvennootschap, wordt de exit-taks toegepast op de latente meerwaarden en de vrijgestelde reserves van de Vennootschap op het ogenblik dat zij de vergunning als gereglementeerde vastgoedvennootschap verwerft (voor zover deze op dat ogenblik bestaan). Wanneer de Vennootschap als gereglementeerde vastgoedvennootschap deelneemt aan een inbreng, fusie, splitsing of een met fusie of splitsing gelijkgestelde verrichting, wordt de exit-taks berekend op de latente meerwaarden en de vrijgestelde reserves van de vastgoedvennootschap die de inbreng door fusie, splitsing of een gelijkgestelde verrichting doet. De latente meerwaarden worden berekend als het positief verschil tussen de fiscale werkelijke waarde van het (afgesplitst) maatschappelijk vermogen van de betrokken vastgoedvennootschap enerzijds en de aanschaffingswaarde van dat maatschappelijk vermogen verminderd met de voorheen fiscaal aangenomen afschrijvingen en waardeverminderingen anderzijds.

De exit-taks, verschuldigd door vennootschappen waarvan het vermogen door een gereglementeerde vastgoedvennootschap wordt overgenomen bij (o.m.) fusie, wordt berekend rekening houdend met Circulaire Ci.RH.423/567.729 van de Belgische belastingadministratie van 23 december 2004, waarvan de interpretatie of

praktische toepassing steeds zou kunnen wijzigen. De "fiscale werkelijke waarde" zoals bedoeld in deze circulaire wordt door de Vennootschap berekend met aftrek van registratierechten of BTW (die van toepassing zou zijn in geval van een verkoop van de activa) (de "Waarde Kosten Koper") en kan verschillen van (inclusief lager zijn dan) de Reële Waarde van het vastgoed zoals opgenomen in de balans van de gereglementeerde vastgoedvennootschap conform IAS 40.

iv. **Betaling van de exit-taks**

Bij een inbreng, fusie, splitsing of een met fusie of splitsing gelijkgestelde verrichting waaraan de Vennootschap als gereglementeerde vastgoedvennootschap deelneemt, is de exit-taks verschuldigd door de vastgoedvennootschap die de inbreng in de GVV doet. Bij een inbreng in de Vennootschap door middel van een fusie zal de exit-taks de facto weliswaar verschuldigd zijn door de Vennootschap als overnemende vennootschap.

v. **Finaliteit van de exit-taks**

De Vennootschap geniet als gereglementeerde vastgoedvennootschap van een afwijkend fiscaal regime. Zij is onderworpen aan de vennootschapsbelasting, maar haar belastbare grondslag is beperkt tot (i) de abnormale of goedgeunstige voordelen die ze ontvangt en (ii) de niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten (andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen) (artikel 185bis WIB 1992). De Vennootschap is na haar vergunning als gereglementeerde vastgoedvennootschap dus niet belast op haar boekhoudkundig resultaat, wat impliceert dat ook de meerwaarden die ze realiseert niet in haar belastbare grondslag zijn opgenomen. Teneinde te vermijden dat de Vennootschap definitief zou zijn vrijgesteld van de belasting op latente niet-gerealiseerde meerwaarden en vrijgestelde reserves waarover ze beschikt op datum van haar vergunning, werd de exit-taks ingevoerd. Met de heffing van de exit-taks wordt de Vennootschap op het moment van haar vergunning als gereglementeerde vastgoedvennootschap a.h.w. geacht voor het verleden af te rekenen. Dezelfde ratio legis geldt voor de afrekening in hoofde van de vastgoedvennootschap(pen) betrokken bij een fusie, splitsing of een met fusie of splitsing gelijkgestelde verrichting waaraan de Vennootschap als gereglementeerde vastgoedvennootschap deelneemt.

De verlaging van het tarief van de exit-taks tot 16,995% heeft o.m. te maken met het feit dat (i) de exit-taks een uitzondering is op de algemene regel dat niet-gerealiseerde meerwaarden niet worden belast en (ii) dat vennootschappen die aan het normaal regime van vennootschapsbelasting zijn onderworpen, de mogelijkheid hebben om de meerwaarden die ze realiseren gespreid te laten belasten.


vi. **Boekhoudkundige verwerking**

De exit taks is de vennootschapsbelasting op de meerwaarde die vastgesteld wordt bij de belaste fusie van een GVV met een onderneming die geen GVV is. De verschuldigde exit taks op deze meerwaarde wordt erkend wanneer de onderneming die geen GVV is voor het eerst in de consolidatiekring van de Groep wordt opgenomen. In principe wordt de voorziening voor exit taks enkel tussentijds herzien indien deze door de waardestijging van het onroerend goed van deze onderneming dient verhoogd te worden. Een eventuele overschatting ten gevolge van waardedalingen wordt slechts vastgesteld bij de effectieve realisatie van de fusie. Deze aanpassingen aan de exit taks verplichting worden geboekt via de winst- en verliesrekeningen.

10.6.26 FINANCIËEL RISICOBEEHER

i. **Evolutie van de rentevoeten**

Hogere rentevoeten leiden tot een stijging van de financiële kosten en een daling van het netto courant resultaat. In de huidige context van negatieve rentevoeten heeft de werkwijze van sommige banken om een bodem te eisen voor het Euribor-tarief (dat wordt gebruikt als referentie in de financieringscontracten) aan 0%, een negatieve invloed op de financiële kosten. Voor de afdekking van het renterisico op langetermijnleningen met variabele rentevoet maakt Xior Student Housing gebruik van financiële instrumenten van het type IRS. Bij een interest rate swap wordt de variabele rentevoet ingeruild tegen een vaste rentevoet. Door het gevoerde rentebeleid zijn 73% van de opgenomen leningen

afgedekt met een vaste rentevoet. De gemiddelde interestvoet  van de openbare GVV bedraagt 1,68%. Er wordt verwezen naar **hoofdstuk 10.9.22** voor de potentiële impact van interestwijzigingen..

ii. **Financieringsrisico**

De langetermijnfinanciering werd afgesloten onder de vorm van “bulletleningen”. Dit zijn leningen waarvan het kapitaal na een looptijd van drie à vijf jaar in zijn geheel dient terugbetaald te worden. De diversificatie van de financiering over verschillende banken beperkt het liquiditeitsrisico van Xior Student Housing. De leningen zijn allemaal afgesloten tegen een variabele interestvoet. Xior Student Housing heeft de nodige afdekkingsverrichtingen afgesloten, waarbij 73% van haar opgenomen leningen werd omgezet naar een vaste interestvoet. Het nettoresultaat is dus slechts in beperkte mate gevoelig voor renteschommelingen.

iii. **Kredietrisico**

De achterstallige huren worden nauwlettend opgevolgd door Xior Student Housing. Ingeval van niet-betaling bezit de Vennootschap meestal een huurwaarborg. Er wordt verwezen naar **Hoofdstuk 10.9.13 van dit Jaarverslag** voor verdere details.

10.7 SEGMENTINFORMATIE

De segmenteringsbasis voor de rapportering per segment gebeurt per geografische regio. De huurresultaten worden opgesplitst op basis van geografische locatie: België en Nederland. Per locatie wordt bovendien de opsplitsing gemaakt tussen studenten en andere. Commerciële beslissingen worden genomen op dit niveau en huuropbrengsten en bezettingsgraad worden op dit niveau opgevolgd.

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

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

31/12/2017

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	België		Nederland		Niet toe- gewezen bedragen	Totaal
	Studenten	Andere	Studenten	Andere		
Netto Huurresultaat	7.151	1.574	7.051	2.417		18.194
Vastgoedresultaat					339	18.533
Vastgoedkosten					-3.295	-3.295
Operationeel vastgoedresultaat						15.238
Algemene kosten					-2.068	-2.068
Andere operationele kosten en opbrengsten					75	75
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille						13.245
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen		31				31
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	86	-120	3.322	515		3.803
Ander portefeuilleresultaat			-3.304	1.292	-100	-2.112
Operationeel resultaat						14.967
Financieel resultaat					-1.750	-1.750
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	194					194
Resultaat voor belastingen						13.410
Belastingen					-2.456	-2.456
Netto resultaat						10.954
EPRA winst						9.772
Resultaat van de portefeuille	86	-89	17	1.807	-100	1.722
Totaal Activa	171.069	25.740	215.705	76.249	15.224	503.987
Vastgoedbeleggingen	171.069	25.740	215.705	76.249		488.762
Andere activa					15.224	15.224
Totaal passiva en eigen vermogen					503.987	503.987
Eigen vermogen					223.291	223.291
Verplichtingen					280.696	280.696

31/12/2016

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	België		Nederland		Niet toe- gewezen bedragen	Totaal
	Studenten	Andere	Studenten	Andere		
Netto Huurresultaat	6.365	1.648	2.469	430		10.912
Vastgoedresultaat						11.349
Vastgoedkosten					-1.981	-1.981
Operationeel vastgoedresultaat						9.368
Algemene kosten					-1.859	-1.859
Andere operationele kosten en opbrengsten					71	71
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille						7.580
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen		106				106
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-177	-3	1.524	-232		1.112
Ander portefeuilleresultaat	354		-464			-110
Operationeel resultaat						8.688
Financieel resultaat					-3.464	-3.464
Resultaat voor belastingen						5.224
Belastingen					-209	-209
Netto resultaat						5.015
EPRA winst						5.774
Resultaat van de portefeuille	177	103	1.060	-232	0	1.108
Totaal Activa	159.624	27.003	76.611	2.635	7.634	273.507
Vastgoedbeleggingen	159.624	27.003	76.611	2.635		265.873
Andere activa					7.634	7.634
Totaal Passiva en eigen vermogen					273.507	273.507
Eigen vermogen					131.630	131.630
Verplichtingen					141.877	141.877

10.8

ALTERNATIEVE PRESTATIE INDICATOREN (APM'S)

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.
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.

APM benaming	Definitie	Gebruik
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 Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren op afsluitdatum, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (Aangepast NIR)	Deze maatstaf integreert een aanpassing van de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes of andere niet-ervallen huurincentives.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA huurleegstand	Geschatte Huurwaarde van leegstaande units gedeeld door de Geschatte Huurwaarde van de totale portefeuille.	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

EPRA winst: Vanaf 30/06/2017 werd de definitie en de berekening van de APM EPRA winst gewijzigd. In de berekening wordt voortaan ook rekening gehouden met de impact van de uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties. Het betreft hier uitgestelde belastingen op het Nederlands vastgoed. Vermits de uitgestelde belastingen een accessorium betreffen van de bewegingen in de fair value en vermits dit zoals de fair value bewegingen een non-cash item is lijkt het meer zinvol om deze eveneens mee op te nemen in de berekening van de EPRA winst. Deze gewijzigde definitie/berekening sluit ook dichter aan bij de berekening van de EPRA winst onder het EPRA referentiekader²⁰.

Deze wijziging in definitie/berekening heeft per 31/12/2017 een positieve impact van 0,07 Euro op de EPRA winst per aandeel. Er is geen impact op de EPRA winst per aandeel bij herberekening van de EPRA winst per aandeel per 31/12/2016.

Alternatieve Prestatie Indicatoren (APM's): reconciliatietabellen

EPRA winst	31/12/2017	31/12/2016
Nettoresultaat	10.954	5.016
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-3.803	-1.112
Ander portefeuilleresultaat	2.112	110
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-31	-106
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-942	1.866
Aandeel in het resultaat van joint ventures	-194	
Uitgestelde belastingen mbt IAS 40 correcties	1.674	
EPRA winst	9.772	5.774

Resultaat van de portefeuille	31/12/2017	31/12/2016
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	31	106
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	3.803	1.112
Ander portefeuilleresultaat	-2.112	-110
Resultaat van de portefeuille	1.722	1.108

EPRA winst per aandeel	31/12/2017	31/12/2016
Nettoresultaat	10.954	5.016
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-3.803	-1.112
Ander portefeullieresultaat	2.112	110
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-31	-106
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-942	1.866
Aandeel in het resultaat van joint ventures	-194	
Uitgestelde belastingen mbt IAS 40 correcties	1.674	
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	6.851.483	4.926.401
EPRA winst per aandeel	1,43	1,17

Gemiddelde interestvoet	31/12/2017	31/12/2016
Nominale interestlasten op leningen	1.810	957
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	770	373
Geactiveerde interesten	504	389
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	183.947	96.798
Gemiddelde interestvoet	1,68%	1,78%
Gemiddelde interestvoet excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1,26%	1,39%

Gemiddelde financieringskost	31/12/2017	31/12/2016
Nominale interestlasten op leningen	1.810	957
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	770	373
Geactiveerde interesten	504	389
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	86	58
Bankkosten en andere commissies	74	212
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	183.947	96.798
Gemiddelde financieringskost	1,76%	2,05%
Gemiddelde financietringskost excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1,34%	1,67%

EPRA NAW	31/12/2017	31/12/2016
Nettoactiefwaarde volgens de jaarrekening	223.291	131.630
Uit te sluiten:		
Reële Waarde van toegelaten afdekkingsverrichtingen	924	1.866
EPRA NAW	224.215	133.496
EPRA NAW (EUR/aandeel)	27,58	25,33

EPRA NNAW	31/12/2017	31/12/2016
EPRA NAW	224.215	133.496
Toe te voegen:		
Reële Waarde van toegelaten afdekkingsverrichtingen	-924	-1.866
EPRA NNAW	223.291	131.630
EPRA NNAW (EUR/aandeel)	27,47	24,97

EPRA Netto Initieel Rendement	31/12/2017
Vastgoedbeleggingen – volle eigendom fair value	492.573
Vastgoedbeleggingen – aandeel van joint ventures	6.235
Verminderd met projectontwikkelingen	-59.166
Afgewerkte vastgoedportefeuille	433.407
Transactiekosten	10.835
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	444.242
Geannualiseerde bruto huurinkomsten	23.492
Vastgoedkosten	-2.473
Geannualiseerde netto huurinkomsten	21.019
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode	-
Aangepaste geannualiseerde netto huurinkomsten	21.019
EPRA Netto Initieel Rendement	5,2%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement	5,2%

EPRA Huurleegstand	31/12/2017
Geschatte huurwaarde van de leegstaande units	534
Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille	22.519
EPRA Huurleegstand	2%

EPRA kost ratio	31/12/2017	31/12/2016
Algemene kosten	2 068	1 859
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	91	57
Vastgoedkosten	3.295	1.981
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)	5.454	3.897
Leegstandskosten	148	0
EPRA kosten (excl. leegstandskosten)	5.306	3.897
Bruto huurinkomsten	18.285	10.969
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	29,8%	35,5%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	29,0%	35,5%

10.9

OVERIGE TOELICHTINGEN

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

10.9.1 VASTGOEDRESULTAAT

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2017	31/12/2016
(+) Huurinkomsten	18.285	10.969
Huur	17.544	9.949
Gegarandeerde inkomsten	807	1.035
Huurkortingen	-66	-15
(+) Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	-91	-57
Netto huurresultaat	18.194	10.912
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	2.694	1.460
(-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-3.047	-1.457
(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	693	434
Vastgoedresultaat	18.533	11.349

De met verhuur verbonden kosten bevatten waardeverminderingen op huurvorderingen.

Gegarandeerde inkomsten per 31/12/2017 bevatten de huurgaranties gegeven door de Verkopers bij acquisitie. Die huurgaranties hebben een looptijd van 1 à 2 jaar en dekken de leegstaande units.

Gegarandeerde inkomsten per 31/12/2016: De initiële vastgoedportefeuille die gevormd werd bij IPO bevatte enkele panden in aanbouw met een verwachte leegstand. Voor deze panden werd een huur- of rendementsgarantie gegeven door Aloxe. Deze garantie was berekend op basis van de huurgelden die deze panden zouden genereren tot de start van het academiejaar (14 september 2016). Nadien genereerden deze panden huurinkomsten van derden.

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2017	31/12/2016
(+/-) Overzicht van de toekomstig potentieel te vervallen huurinkomsten		
Binnen één jaar	13.894	9.370
Tussen één en vijf jaar	1.927	350
Meer dan vijf jaar	2.464	1.249
Totaal	18.285	10.969

Bovenstaande tabel geeft weer hoeveel van de huurinkomsten die tussen 1 januari 2017 en 31 december 2017 werden gerealiseerd, theoretisch kunnen vervallen in de toekomst indien de huidige huurders de huurovereenkomst op de eerstvolgende contractueel toegestane datum zouden opzeggen en er geen nieuwe huurder zou gevonden worden.

De meeste huurovereenkomsten van Xior Student Housing betreffen korte termijn contracten voor de verhuur van studenteenheden. Deze contracten worden typisch afgesloten voor een termijn van één jaar, waarbij ze nadien kunnen verlengd worden. Anderzijds tracht Xior lange termijn contracten af te sluiten met hogescholen of universiteiten voor een deel van de kamers in portefeuille. De Vennootschap heeft in de loop van 2016 een contract afgesloten met de Hogeschool Gent voor een termijn van 20 jaar voor de verhuur van 318 van de 490 studentenkamers van het studentencomplex gelegen te Overwale 42-44 in Gent. De Vennootschap heeft eveneens een contract met de Stichting Zuyd Hogeschool voor de verhuur van 60 van de 134 studentenkamers en met de Universiteit van Maastricht voor de verhuur van 20 kamers van de 134 studentenkamers in het studentencomplex gelegen aan de Vijverdalseweg te Maastricht. Deze contracten zijn oorspronkelijk afgesloten in augustus 2014 voor een termijn van 3 jaar en werden verlengd met 1 jaar t.e.m. augustus 2018. In totaal wordt per 31 december 2017 11% van het aantal verhuurbare studenteenheden verhuurd mits tussenkomst van een hogeschool of universiteit. 7% van de huurinkomsten worden gerealiseerd via deze contracten met universiteiten of hogescholen.

Daarnaast heeft Xior Student Housing enkele andere type huurovereenkomsten, die eveneens voor lange termijn zijn afgesloten. Dit betreft voornamelijk de huurcontracten van de commerciële panden, deze zijn typisch voor een langere termijn dan 1 jaar. De duurtijd van deze contracten varieert in de regel tussen de 3 jaar en de 10 jaar. In de loop van 2017 heeft Xior een aantal te reconverteren kantoorpanden verworven. Een aantal van deze panden worden, in afwachting van de reconversie naar 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.

10.9.2 VASTGOEDKOSTEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2017	31/12/2016
(-) Technische kosten	-988	-688
Recurrente technische kosten	-986	-687
Onderhoud	-878	-608
Verzekeringspremies	-108	-79
Niet-recurrente technische kosten	-2	-1
(-) Commerciële kosten	-210	-216
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-10	0
Makelaarscommissies	0	0
Publiciteit	-200	-216
Andere	0	0
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-148	0
(-) Beheerskosten van het vastgoed	-1.194	-607
Externe beheervergoedingen	-674	-235
Interne beheerskosten van het patrimonium	-520	-373
(-) Andere vastgoedkosten	-756	-470
Honoraria schatters	-154	-112
Honoraria architecten	-1	-
Onroerende voorheffing en andere taksen	-600	-358
Vastgoedkosten	-3.295	-1.981

De toename in de vastgoedkosten per 31.12.2017 t.o.v. 31.12.2016 is het gevolg van de uitbreiding van de vastgoedportefeuille. In 2017 werden 16 panden toegevoegd aan de vastgoedportefeuille hetgeen een impact heeft op de vastgoedkosten.

10.9.3 ALGEMENE KOSTEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2017	31/12/2016
(+/-) Algemene kosten van de vennootschap	-2.068	-1.859
Erelonen van advocaten, notaris en juridische kosten	-67	-157
Audit	-95	-85
Fiscaal en financieel advies	-95	-181
Bestuurders en uitvoerend management	-690	-457
Personeelskosten	-504	-356
Huisvestingskosten	-84	-100
Kantoorkosten	-101	-104
Publiciteit, communicatie en jaarverslag	-158	-107
Taksen en wettelijke kosten	-214	-227
Verzekeringen	-45	-45
Andere algemene kosten	-15	-40
Algemene kosten van de vennootschap	-2.068	-1.859

De algemene kosten van de Vennootschap dekken de vaste bedrijfskosten van de onderneming die actief is als een juridische beursgenoteerde entiteit en die geniet van het GVV-statuut. Deze kosten worden opgelopen om transparante financiële informatie te verschaffen. De toename in de algemene kosten komt voornamelijk door een verhoging in de verloning van het Management en door een toename van de personeelskosten.

10.9.4 ANDERE OPERATIONELE KOSTEN EN OPBRENGSTEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2017	31/12/2016
(+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten	75	71
Beheer voor derden	75	71
Andere operationele kosten en opbrengsten	75	71

Met toepassing van artikel 6 van de GVV-Wet verleent Stubis, een 100% dochter van Xior Student Housing NV, beperkte vastgoeddiensten aan derden. De opbrengsten hiervan worden onder andere operationele kosten en opbrengsten geboekt. Het resultaat voor belastingen voor deze diensten aan derden over 2017 vertegenwoordigt een niet-significant percentage van het geconsolideerd resultaat voor belastingen.

De activa die beheerd worden voor derden vertegenwoordigen ca. 4,7% (en dus minder dan 10%) van de geconsolideerde activa van Xior Student Housing NV.

10.9.5 RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	2017	2016
(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	31	106
(+/-) Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.802	1.112
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.333	3.319
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.531	-2.208
(+/-) Andere portefeuilleresultaat	-2.112	-110
Resultaat op de portefeuille	1.722	1.108

Gedurende 2017 werd er nieuw vastgoed verworven, enerzijds via vastgoedovernames (koop-verkoop) en anderzijds door middel van aandelenovernames.

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

- Voor het vastgoed dat verworven werd via vastgoedovernames (koop-verkoop) wordt het verschil tussen de Reële Waarde en de conventionele waarde van het vastgoed verwerkt in de resultatenrekening als "variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen".
- Voor het vastgoed dat verworven werd door middel van aandelenovernames wordt het verschil tussen de Reële Waarde en de conventionele waarde van het vastgoed, alsook andere bronnen van verschil tussen de reële waarde en de conventionele waarde van de aandelen, verwerkt in de resultatenrekening als "ander portefeuilleresultaat". Dit "ander portefeuilleresultaat" betreft bedragen die voortvloeien uit de toepassing van consolidatieprincipes en fusieverrichtingen en bestaat uit verschillen tussen de betaalde prijs voor vastgoedvennootschappen en de reële waarde van de overgenomen netto activa. Dit "ander portefeuilleresultaat" omvat tevens de direct toe te rekenen transactiekosten.
- De variatie in de Reële Waarde tussen 1 januari 2017 en 31 december 2017 werd geboekt onder negatieve of positieve variatie op vastgoedbeleggingen.

De positieve variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen is te verklaren door een verdere verscherping van het rendement van de Nederlandse portefeuille. De negatieve variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen is voornamelijk te verklaren door een daling van de Geschatte Huur op jaarbasis zoals ingeschat door de Waarderingsdeskundige voor een aantal commerciële panden.

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2017	31/12/2016
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	1.318	2.763
Nettoverkoopprijs vastgoedbeleggingen (verkoopprijs - transactiekosten)	1.349	2.870
Totale winst of verlies op verkopen van vastgoedbeleggingen	31	106

De gerealiseerde meerwaarde ten opzichte van de Reële Waarde is gerelateerd aan de verkoop van een niet strategisch commercieel pand te Leuven.

10.9.6 FINANCIËEL RESULTAAT

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2017	31/12/2016
(+) Financiële opbrengsten	48	23
(-) Netto interestkosten	-2.665	-1.388
Nominale intrestlasten op leningen	-1.810	-957
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-86	-58
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-770	-373
(-) Andere financiële kosten	-74	-232
Bankkosten en andere commissies	-47	-212
Andere	-27	-20
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	942	-1.866
Marktwaarde Interest Rate Swaps	942	-1.866
Financieel resultaat	-1.750	-3.464

De gemiddelde interestvoet²¹ bedraagt 1,68% (1,26% zonder afdekkingsinstrumenten) per 31 december 2017 en bedroeg 1,78% per 31 december 2016. De gemiddelde financieringskost bedraagt 1,76% per 31 december 2017 t.o.v. 2,05% per 31 december 2016.

²¹ Voor de berekening van de APM's wordt er verwezen naar Hoofdstuk 10.8 van dit Jaarverslag.

De Vennootschap is onderhevig aan de schommelingen in de interestvoeten, vermits alle lange termijnverplichtingen werden aangegaan aan variabele interestvoeten. Een stijging van de interestvoet kan dus een stijging van de interestlasten veroorzaken. In de loop van mei 2017 werd één van de IRS contracten heronderhandeld en in december werden additionele IRS contracten afgesloten. Per 31 december 2017 is 73% van de opgenomen leningen ingedekt via een IRS contract. (zie *Hoofdstuk 5.3.2 van dit Jaarverslag*).

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.

10.9.7 VENNOOTSCHAPSBELASTING

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2017	31/12/2016
Moedervennootschap		
Vennootschapsbelasting aan het tarief van 33,99%	9	7
Dochterondernemingen		
Belgische verschuldigde en verrekenbare belasting	-10	102
Buitenlandse verschuldigde en verrekenbare belasting	784	412
Buitenlandse uitgestelde belastingen	1 674	
Belgische uitgestelde belastingen		-300
Totaal	2.457	221
Exit Tax	-1	-11
Totaal	2.456	210

Een GVV is in België enkel onderworpen aan de vennootschapsbelasting voor wat betreft de verworpen uitgaven en abnormaal goedgunstige voordelen. Uitgestelde belastingen (exit taksen) worden geboekt voor de dochtervennootschappen op het verschil tussen de boekwaarde na afschrijvingen in de statutaire jaarrekening van deze dochtervennootschappen en de Reële Waarde. Deze werden geboekt aan 16,995% gelet op de intentie om deze dochtervennootschappen te fuseren met de openbare GVV.

Verder heeft de Vennootschap een aantal panden die in Nederland gelegen zijn. Deze vormen tesamen een Nederlandse vaste inrichting. De winstbelasting, verschuldigd door de Nederlandse vaste inrichting wordt ingeschat op 25% van het belastbaar resultaat van de vaste inrichting.

In aanvulling van de winstbelasting wordt een passieve uitgestelde belastinglatentie toegerekend aan de latente meerwaarde van het vastgoed in Nederland, aangehouden door de vaste inrichting. Deze passieve uitgestelde belastinglatentie wordt aangepast indien de Reële Waarde of de boekwaarde van het vastgoed wijzigt, onder meer ten gevolge van waardeschommelingen of fiscale afschrijvingen. Het toegepaste percentage wordt jaarlijks geëvalueerd door rekening te houden met de geprojecteerde bruto-marge op de vastgoedopbrengsten in Nederland in de komende jaren.

Er wordt verwezen naar *Hoofdstuk 10.9.21 van dit Jaarverslag*.

10.9.8 VASTGOEDBELEGGINGEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Investeringsstabel	Vastgoed- beleggingen in exploitatie	Project- ontwikkelingen	Totaal
Saldo per 31/12/2015	157.879	36.875	194.753
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoed-vennootschappen	33.048	0	33.048
Verdere investering in capex	2.270	11.767	14.037
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	25.298	0	25.298
Verkoop van vastgoedbeleggingen	-2.763	0	-2.763
Geactiveerde interestlasten	0	389	389
Variatie in de reële waarde	603	509	1.112
Transfer van/naar	49.539	-49.539	0
Saldo per 31/12/2016	265.873	0	265.873
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoed-vennootschappen	151.742	17.498	169.240
Verdere investering in capex	6.914	3.030	9.944
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	35.387	5.330	40.717
Verkoop van vastgoedbeleggingen	-1.318		-1.318
Geactiveerde interestlasten	401	103	504
Variatie in de reële waarde	2.906	896	3.802
Transfer van/naar			
Saldo per 31/12/2017	461.905	26.857	488.762

Geactiveerde interestlasten, m.b.t. onroerende goederen die het voorwerp zijn van projectontwikkelingen, werden gedurende 2017 geactiveerd aan een interestvoet van 1,9%.

Verdere investering in capex heeft betrekking op de uitgevoerde investeringen in het kader van nieuwe aankopen, de eigen projectontwikkelingen en investeringen binnen de bestaande portefeuille. Er wordt verwezen naar **hoofdstuk 10.9.29 van dit Jaarverslag** voor een gedetailleerde beschrijving van alle realisaties van 2017.

Toelichting IFRS 13

Waardering van vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden opgenomen tegen de Reële Waarde overeenkomstig IAS 40. De Reële Waarde wordt bepaald aan de hand van niet-observeerbare inputs en bijgevolg behoren de activa binnen de vastgoedbeleggingen tot het niveau 3 van de fair value hiërarchie zoals bepaald volgens IFRS. Gedurende 2016 vonden er geen verschuivingen plaats in het niveau van de *fair value* hiërarchie.

Vastgoedbeleggingen worden in de boekhouding opgenomen op basis van schattingsverslagen opgesteld door onafhankelijke en deskundige vastgoedschatters.

De waardering van de vastgoedportefeuille werd opgesteld door Stadim (België en deel van Nederland) en DTZ (Nederland).

De vastgoedportefeuille wordt op kwartaalbasis extern gewaardeerd door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen.

Voor een nadere toelichting bij de waarderingsmethoden wordt verwezen naar **Hoofdstuk 8.2.2.1 van dit Jaarverslag**.

De reële waarde is vastgesteld op basis van één van de volgende niveaus van de IFRS 13-hiërarchie:

- Niveau 1: waardering op basis van genoteerde marktprijzen in actieve markten
- Niveau 2: waardering gebaseerd op direct of indirect (extern) observeerbare informatie
- Niveau 3: waardering geheel of gedeeltelijk op niet (extern) waarneembare gegevens

De vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd aan reële waarde. De reële waardebepaling gebeurt aan de hand van niet-observeerbare inputs en bijgevolg behoren de activa binnen de vastgoedbeleggingen tot het niveau 3 van de fair value hiërarchie zoals bepaald volgens IFRS.

Niet observeerbare inputs in de bepaling van de Reële Waarde

Types activa	Reële waarde op 31/12/2017	Evaluatiemethode	Land	Niet waarneembare gegevens	Min	Max	Weighted average
Studentenflats	171.069	DCF	België	Huur per studentenkot	265	1.060	360
				Discontovoet	4,32%	5,00%	4,45%
				Leegstand	0,00%	52,00%	3%
	215.705	DCF	Nederland	Huur per studentenkot	250	735	455
				Discontovoet	5,61%	8,10%	6,37%
				Leegstand	0%	0%	0%
Andere	25.740	DCF	België	BHW/m ²	212	325	220

				Discontovoet	4,00%	5,45%	4,50%
				Leegstand	0,00%	13,00%	3%
	76.249	DCF	Nederland	BHW/m ²	100	220	186
				Discontovoet	6,25%	8,50%	7,7%
				Leegstand	4,00%	6,00%	4%
Totaal	488.762						

Types activa	Reële waarde op 31/12/2016	Evaluatiemethode	Land	Niet waarneembare gegevens	Min	Max	Weighted average
Studentenflats	158.349	DCF	België	Huur per studentenkot	210	1.060	360
				Discontovoet	4,33%	4,65%	4,45%
				Leegstand	0,00%	52,00%	3%
	76.611	DCF	Nederland	Huur per studentenkot	250	696	385
				Discontovoet	5,60%	7,75%	6,50%
				Leegstand	0%	0%	0%
Andere	28.278	DCF	België	BHW/m ²	212	395	230
				Discontovoet	4,00%	5,45%	4,50%
				Leegstand	0,00%	13,00%	3%
	2.635	DCF	Nederland	BHW/m ²	100	225	198
				Discontovoet	6,60%	8,15%	7%
				Leegstand	4,00%	6,00%	4%
Totaal	265.873						

De minimale en maximale huurprijzen per studentenkot liggen ver uit elkaar. Dit komt doordat de huurprijs van de diverse kamers afhankelijk is van diverse factoren (grootte van de kamer, met of zonder eigen sanitair, met of zonder eigen kitchenette, ligging in het gebouw, ...). Er wordt verwezen naar *Hoofdstuk 8.2.2.4 van dit Jaarverslag* voor meer informatie omtrent de gemiddelde kamerprijs en beïnvloedende factoren.

De schatter houdt eveneens rekening met een eindwaarde van het vastgoed. Gemiddeld genomen bedraagt die eindwaarde 50% van de Reële Waarde. Dit ten gevolge van het feit dat de panden van Xior gelegen zijn op een goede locatie, waarbij de grondwaarde die begrepen is in de Reële Waarde van het vastgoed een hoge eindwaarde behoudt.

In de waardering houdt de schatter ook rekening met een veroudering van de gebouwen. Hiervoor wordt een jaarlijks afschrijvingspercentage toegepast op de gebouwwaarde in de Reële Waarde berekening. Dit komt overeen met ongeveer 2% per jaar op de gebouwwaarde. De schatter gaat ervan uit dat er na verloop van tijd een grondige renovatie dient te gebeuren om de huurstromen in stand te kunnen houden.

De gevoeligheid van de Reële Waarde voor een variatie van de hierboven vermelde niet-waarneembare gegevens wordt over het algemeen als volgt voorgesteld (indien alle parameters gelijk blijven):

Niet waarneembare gegevens	Effect op de Reële Waarde	
	In geval de waarde van het niet-waarneembare gegeven daalt	In geval de waarde van het niet-waarneembare gegeven stijgt
Huur per studentenkot	negatief	positief
Discontovoet	positief	negatief
BHW/m ²	negatief	positief
Leegstand	positief	negatief

Deze niet-waarneembare gegevens kunnen overigens onderling verbonden zijn omdat ze deels bepaald worden door de marktomstandigheden.

Indien de discontovoet of de huurprijzen respectievelijk zou stijgen of dalen zou de impact op de Reële Waarde als volgt zijn:

Impact op Fair Value	In KEUR
Huur +10%	59.070
Huur +5%	29.536
Huur -5%	-29.495
Huur -10%	-59.150
Discontovoet +0,5%	-46.106
Discontovoet +0,3%	-28.675
Discontovoet +0,1%	-9.927
Discontovoet -0,1%	10.351
Discontovoet -0,3%	32.289
Discontovoet -0,5%	56.134

Waarderingsproces voor vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden in de jaarrekening opgenomen op basis van schattingsverslagen opgesteld door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen. Deze verslagen zijn gebaseerd op informatie die door de Vennootschap aangeleverd wordt en op de door de waarderingsdeskundige gehanteerde assumpties en waarderingsmodellen.

Informatie die door de Vennootschap aangeleverd wordt, omvat de lopende huurcontracten, termijnen en voorwaarden, alsook uitgevoerde renovaties op investeringen bij projectontwikkelingen.

De door de waarderingsdeskundigen gehanteerde assumpties en waarderingsmodellen hebben voornamelijk betrekking op de marktsituatie, zoals rendementen en discontovoeten. Ze zijn gebaseerd op hun professionele beoordeling en kennis van de markt.

Voor een gedetailleerde beschrijving van de methode van waardering toegepast door de waarderingsdeskundigen wordt verwezen naar *Hoofdstuk 8.2.4 van dit Jaarverslag* ("Waardering van de vastgoedportefeuille door de Waarderingsdeskundigen").

De informatie die ter beschikking gesteld wordt van de waarderingsdeskundigen, alsook de assumpties en de waarderingsmodellen worden intern nagekeken. Dit houdt een nazicht in van de variaties in de Reële Waarde tijdens de betreffende periode.

10.9.9 MATERIËLE VASTE ACTIVA

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2017	31/12/2016
Materiële vaste activa	Overige materiële vaste activa	Overige materiële vaste activa
Aanschaffingswaarde		
Saldo per begin van het vorige boekjaar	308	256
Aanschaffingen	136	52
Per einde van het boekjaar	445	308
Afschrijvingen		
Saldo per begin van het vorige boekjaar	-60	-16
Afschrijvingen	-38	-44
Per einde van het boekjaar	-98	-60
Nettoboekwaarde	347	248

10.9.10 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2017	31/12/2016
Financiële vaste activa		
Financiële derivaten (IRS)		
Andere	21	21
Totaal	21	21

10.9.11 HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA

De lange termijn vorderingen (135 KEUR) hebben betrekking op een vermindering van de verhuurderheffing in Nederland²² wat kan afgezet worden tegen toekomstige kosten m.b.t. verhuurderheffing.

10.9.12 DEELNEMINGEN IN JOINT VENTURE - VERMOGENSMUTATIEMETHODE

Per 31 december 2017 heeft Xior een 50% deelneming in de joint venture Promiris Student NV. Deze joint venture wordt opgenomen volgens de vermogensmutatiemethode in de geconsolideerde jaarrekening van Xior. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de activa en passiva van Promiris Student per 31 december 2017.

Promiris Student NV	
Overzicht van activa en passiva (100%)	
Vastgoedbeleggingen	8.884
Overige activa	4
Liquide middelen	81
Eigen vermogen	973
Langlopende schulden	7.973
Overige schulden	18
Gecorrigeerd eigen vermogen (100%)	973
Betaalde prijs aandelen (50%)	298
Resultaat in Joint venture	189

²² Deze verhuurderheffing geldt in Nederland, waarbij verhuurders die meer dan 10 huurwoningen bezitten, een heffing dienen te betalen over de WOZ-waarde van de huurwoningen. Het gaat hierbij om huurwoningen waarvan de huur niet hoger is dan € 710,68 per maand (prijspeil 2017). Het tarief van de verhuurderheffing bedraagt in 2017 0,536%. Mits voldaan wordt aan de toepasselijke voorwaarden, kan deze heffing worden verminderd ingevolge de uitvoering van investeringen.

Na oplevering van het project zal Xior de resterende 50% van de aandelen overnemen. De geschatte aankoopprijs voor de resterende 50% werd reeds verwerkt in de jaarrekening per 31 december 2017.

Xior heeft een aandeelhouderslening verstrekt aan de joint venture Promiris. Per 31 december 2017 bedroeg de uitstaande vordering 7.973 KEUR. De vordering is interestdragend aan 2% per jaar.

10.9.13 HANDELSVORDERINGEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2017	31/12/2016
Handelsvorderingen		
Handelsvorderingen	1.435	542
Op te maken facturen		0
Te innen opbrengsten	176	0
Te ontvangen creditnota's	2	0
Andere	80	0
Totaal	1.692	542

Nog te innen handelsvorderingen (1.435 KEUR) omvatten nog te ontvangen huurgelden.

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2017	31/12/2016
Waardeverminderingen op dubieuze debiteuren - mutatietabel		
Per einde van het vorige boekjaar	20	0
Uit overgenomen vennootschappen		
Toevoegingen	6	20
Terugnages		
Uitgeboekt wegens definitief oninbaar	-17	
Per einde van het boekjaar	9	20

Voorziening voor dubieuze debiteuren worden in principe op individuele basis aangelegd wanneer deze nodig zijn. Het risico bestaat dat er een verlies wordt geleden op een schuldvordering. Dit risico wordt beperkt doordat er bij aanvang van het contract een huurwaarborg van minimum 1 maand en in de meeste gevallen van 2 maanden wordt gevraagd.

Voor het aanleggen van de voorziening dubieuze debiteuren wordt als volgt te werk gegaan: de lijst van achterstallige huurgelden wordt intern van kortbij opgevolgd. Op basis van een inschatting van het management of wanneer er duidelijke aanwijsbare redenen zijn dat de vordering niet meer kan geïnd worden, wordt een voorziening aangelegd. Per 31 december 2017 was een voorziening opgezet ten belope van 9 KEUR.

Overzicht van de ageing van de vorderingen

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Ageing van de openstaande klanten	
niet vervallen	596
30 dagen	225
31-60 dagen	524
61-90 dagen	48
meer dan 90 dagen	42
Totaal	1.435

Het bedrag opgenomen onder meer dan 90 dagen is gegarandeerd door een ontvangen inningsgarantie bij acquisitie, dus indien het bedrag niet kan gerecupereerd worden van de huurder, kan het gerecupereerd worden bij de Verkoper.

10.9.14 BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2017	31/12/2016
Belastingvorderingen en andere vlottende activa		
Terug te vorderen belastingen	730	3
Terug te vorderen BTW	48	169
Andere	10.091	1.879
Totaal	10.869	2.051

Per 31 december 2017 bevatten de andere vlottende activa een aandeelhouderslening gegeven aan de joint venture Promiris Student (7.973 KEUR). Dit bevat ook een R/C positie met de Promotor (1.781 KEUR).

Anderzijds bevat dit ook de vorderingen in het kader van huurgaranties afgeleverd door de Verkopende partijen van projecten die in de loop van 2016 en 2017 werden verworven. Bij de acquisitie van The Spot Eindhoven, Utrecht Willem Dreeslaan, The Safe Venlo, De Keulse Poort, Antonia Veerstraat en Waldorpstraat werd door de Verkopende partij een huurgarantie gegeven. Deze huurgarantie loopt gedurende 12 c.q. 24 maanden. De huurgarantie bestaat er vereenvoudigd gesteld uit dat de Verkopende partij het verschil betaalt tussen de theoretische huur bij 100 % bezetting en de actuele huur.

10.9.15 KAS EN KASEQUIVALENTEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2017	31/12/2016
Kas en kasequivalenten		
Banken	804	4.075
Geldmiddelen	11	23
Totaal	815	4.098

Er zijn geen beperkingen op het gebruik of de aanwending van de kas- en kasequivalenten.

10.9.16 OVERLOPENDE REKENINGEN - ACTIVA

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2017	31/12/2016
Overlopende rekeningen - activa		
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	35	
Voorafbetaalde vastgoedkosten	94	430
Andere	66	110
Totaal	195	540

Andere betreft voornamelijk over te dragen algemene kosten.

10.9.17 KAPITAAL

Cijfers zijn in EUR.

Evolutie kapitaal

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

Evolutie

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Datum	Verrichting	Uitgiftepremies
31/12/2015		25.615
1/03/2016	Fusie Devimmo	1.615
1/08/2016	Fusie CPG	514
11/10/2016	Inbreng in natura Woonfront Tramsingel BV	4.517
17/01/2017	Inbreng in natura Project KVS	2.394
22/06/2017	Kapitaalverhoging	35.222
Totaal uitgiftepremies per 31/12/2017		69.877
Onbeschikbare uitgiftepremies		65.256
Beschikbare uitgiftepremies		4.621

De Buitengewone Algemene Vergadering van 15 december 2017 heeft 4.621.031 Euro van de uitgiftepremies beschikbaar gesteld.

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

Toegestaan kapitaal

Bij de buitengewone algemene vergadering van 23 november 2015 werd de Raad van Bestuur gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen met een maximum bedrag van EUR 83.282.040. Zie hiervoor artikel 7 van de statuten die opgenomen zijn in dit Jaarverslag onder *Hoofdstuk 12.5*.

Deze machtiging is toegekend aan de raad van bestuur voor een periode van vijf jaar vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van 23 november 2015. Deze machtiging kan worden hernieuwd. De raad van bestuur zal bij elke kapitaalverhoging de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe effecten vastleggen.

Deze kapitaalverhogingen kunnen worden uitgevoerd door inbreng in geld, door inbreng in natura, bij wijze van een gemengde inbreng of door omzetting van reserves, met inbegrip van overgedragen winsten en uitgiftepremies evenals alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de Vennootschap (opgesteld uit hoofde van de GVV-Wetgeving) die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, en al dan niet met creatie van nieuwe effecten, overeenkomstig de regels voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen, de GVV-Wetgeving en de statuten.

De raad van bestuur kan daarbij nieuwe aandelen uitgeven met dezelfde of met verschillende rechten (o.m. inzake stemrecht, dividendrecht (o.m. al dan niet overdraagbaarheid van enig preferent dividend) en/of rechten inzake het vereffeningssaldo en eventuele preferentie inzake de terugbetaling van kapitaal) als de bestaande aandelen en in dat kader de statuten wijzigen om uitdrukking te geven aan enige dergelijke verschillende rechten. In voorkomend geval zullen de uitgiftepremies, in het geval van een kapitaalverhoging waartoe de raad van bestuur beslist heeft, door de raad van bestuur op een onbeschikbare reserverekening geplaatst moeten worden die op dezelfde wijze als het kapitaal een waarborg voor derden zal uitmaken en die, onder voorbehoud van zijn incorporatie in het kapitaal, slechts zal kunnen worden verminderd of afgeschaft bij beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders beraadslagend volgens de voorwaarden van quorum en meerderheid vereist voor een statutenwijziging.

Onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 en 606 van het Wetboek van vennootschappen, kan de raad van bestuur het voorkeurrecht beperken of opheffen, ook wanneer dit gebeurt ten gunste van één of meer bepaalde personen andere dan personeelsleden van de Vennootschap of van haar dochtervennootschappen, voor zover aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten (voor zover wettelijk vereist). Dat onherleidbaar toewijzingsrecht dient tenminste te voldoen aan de modaliteiten vermeld in artikel 11.1 van de statuten. Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van vennootschappen, zijn dergelijke beperkingen in het kader van de opheffing of beperking van het voorkeurrecht niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

Bij uitgifte van effecten tegen inbreng in natura moeten de voorwaarden vermeld in artikel 11.2 van de statuten worden nageleefd (met inbegrip van de mogelijkheid een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend). De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura uiteengezet onder artikel 11.2 zijn echter niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

Onder dezelfde voorwaarden als hierboven uiteengezet en onderworpen aan de toepasselijke wettelijke bepalingen, kan de Vennootschap, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten, de in artikel 460 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde en eventueel andere door het vennootschapsrecht toegelaten effecten uitgeven in overeenstemming met de daar voorgeschreven regels en de GVV-Wetgeving.

De bevoegdheid inzake het toegestaan kapitaal mag nooit gebruikt worden voor de volgende verrichtingen:

- i. kapitaalverhogingen die voornamelijk tot stand worden gebracht door een inbreng in natura uitsluitend voorbehouden aan een aandeelhouder van de Vennootschap die effecten van de Vennootschap in zijn bezit houdt waaraan meer dan 10% van de stemrechten verbonden zijn. Bij de door deze aandeelhouder in bezit gehouden effecten, worden de effecten gevoegd die in bezit worden gehouden door (art. 606, lid 1, 1° W.Venn.):
 - een derde die handelt in eigen naam maar voor rekening van de bedoelde aandeelhouder;
 - een met de bedoelde aandeelhouder verbonden natuurlijke persoon of rechtspersoon;
 - een derde die optreedt in eigen naam maar voor rekening van een met de bedoelde aandeelhouder verbonden natuurlijke persoon of rechtspersoon;
 - personen die in onderling overleg handelen, onder personen die in onderling overleg handelen wordt verstaan (a) de natuurlijke personen of rechtspersonen die in onderling overleg handelen in de zin van artikel 3, § 1, 5°, a) van de Wet van 1 april 2007, (b) de natuurlijke personen of rechtspersonen die een akkoord hebben gesloten aangaande de onderling afgestemde uitoefening van hun stemrechten, om een duurzaam gemeenschappelijk beleid ten aanzien van de Vennootschap te voeren, en (c) de natuurlijke personen of rechtspersonen die een akkoord hebben gesloten aangaande het bezit, de verwerving of de overdracht van stemrechtverlenende effecten;
- ii. de uitgifte van Aandelen zonder vermelding van nominale waarde beneden de fractiewaarde van de oude Aandelen van dezelfde soort (art. 606, lid 1, 2° W.Venn.);
- iii. de uitgifte van warrants die in hoofdzaak is bestemd voor één of meer bepaalde personen, andere dan de leden van het personeel van de Vennootschap of van één of meer van haar dochtervennootschappen (art. 606, lid 1, 3° W.Venn.).

In de loop van 2017 werd het kapitaal verhoogd via het Toegestaan Kapitaal. Het saldo van Toegestaan Kapitaal bedraagt per 31 december 2017 EUR 25.728.372,00.

10.9.18 AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

Rekening houdend met de ontvangen transparantieverklaringen en de informatie in het bezit van Xior Student Housing, zijn de belangrijkste aandeelhouders per 31 december 2017:

Aandeelhouder	%
Aloxe NV - Dhr. C. Teunissen & Dhr. Frederik Snauwaert	23,17% ¹
AXA Investment Managers SA	5,19% ²

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

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

Er wordt eveneens verwezen naar *Hoofdstuk 6.1.3 van dit Jaarverslag*.

De transparantieverklaringen zijn te consulteren op de website van de Vennootschap (www.xior.be onder de rubriek Investor Relations – Aandeelhoudersstructuur).

10.9.19 RESULTAAT PER AANDEEL

	31/12/2017	31/12/2016
Aantal gewone aandelen in omloop	8.128.249	5.270.501
Gewogen gemiddelde aantal aandelen ²³	6.851.483	4.926.405
Nettowinst per gewoon aandeel (in EUR) ²⁴	1,60	1,02
Verwaterde nettowinst per gewoon aandeel (in EUR) ²⁵	1,60	1,02
EPRA winst per aandeel (in EUR)²⁶	1,43	1,17

10.9.20 ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

De andere langlopende financiële verplichtingen bedragen 924 KEUR per 31 december 2017 en hebben betrekking op de marktwaarde per 31 december 2017 van de uitstaande interest rate swap (IRS) overeenkomsten.

31/12/2017

Classificatie volgens IFRS	Niveau (IFRS)	Notioneel bedrag	Rentevoet (in %)	Vervalt per	Fair value verplichtingen
Interest Rate Swap	2	78.000.000	0,56%	25/05/2024	876.918,66
Interest Rate Swap	2	52.000.000	0,47%	29/12/2023	381.789,00
Interest Rate Swap	2	18.000.000	0,59%	30/12/2024	163.013,00
Interest Rate Swap	2	45.000.000	0,55%	31/12/2024	7.019,23
Floor	2	15.000.000		5/05/2022	-131.035,82
Floor	2	38.000.000		11/12/2019	-198.730,10
Floor	2	15.000.000		5/05/2021	-108.818,15
Floor	2	10.000.000		11/12/2020	-65.785,15
Totaal					924.370,67

²³ Het resultaat per aandeel wordt berekend aan de hand van het gewogen gemiddelde aantal aandelen. Dit wil zeggen dat de aandelen meegerekend worden vanaf het moment van uitgifte.

²⁴ De Nettowinst per gewoon aandeel wordt als volgt berekend: nettoresultaat gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

²⁵ De verwaterde nettowinst per gewoon aandeel wordt als volgt berekend: nettoresultaat gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

²⁶ EPRA winst per aandeel wordt als volgt berekend: nettoresultaat – resultaat op verkopen vastgoedbeleggingen – variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen – ander portefeuilleresultaat – variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal aandelen. Voor de reconciliatietabel van deze APM wordt verwezen naar Hoofdstuk 10.8.

31/12/2016

Classificatie volgens IFRS	Niveau (IFRS)	Notioneel bedrag	Variabele rentevoet (in %)	Vaste rentevoet (in %)	Vervalt per	Fair value verplichtingen
Interest Rate Swap	2	52.000.000	Euribor 3M	0,465%	29/12/2023	1.095.151,00
Interest Rate Swap	2	48.000.000	Euribor 3M	0,31%	31/12/2022	771.257,32
Totaal		100.000.000				1.866.408,32

De marktwaarde van de uitstaande *Interest Rate Swap* contracten wordt ontvangen vanwege de verschillende financiële instellingen.

10.9.21 UITGESTELDE BELASTINGEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2017	31/12/2016
Uitgestelde belastingen verplichtingen		
Exit taks	0	0
Uitgestelde belastingen op meerwaarde onroerend goed	6.988	284
Totaal	6.988	284

De uitgestelde belastingen betreffen de uitgestelde belastingen op Nederlands vastgoed. De toename in de uitgestelde belasting is het gevolg van de acquisities van 2017.

Er wordt eveneens verwezen naar *Hoofdstuk 10.9.7*.

10.9.22 FINANCIËLE SCHULDEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2017	31/12/2016
Langlopende financiële schulden		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rentevoet	264.000	131.500
Kosten opname leningen	-262	-185
Totaal	263.738	131.315

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2017	31/12/2016
Langlopende financiële schulden (excl. interesten) - Opdeling volgens de maturiteit²⁷		
Tussen één en twee jaar	11.994	29.971
Tussen twee en vijf jaar	251.744	101.345
Meer dan vijf jaar	0	0
Totaal	263.738	131.315

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2017	31/12/2016
Niet opgenomen kredieten		
Vervallende binnen het jaar	4.000	
Vervallende na één jaar		18.500
Totaal	4.000	18.500

Alle financiële schulden zijn zonder onderliggende zekerheden afgesloten.

Alle financiële schulden hebben een variabele rentevoet. In 2016 en 2017 werden IRS contracten afgesloten om een deel van de leningen in te dekken waarbij de variabele rentevoeten werden gewapt tegen vaste rentevoeten. In totaal is er 193.000 KEUR aan financieringen ingedekt via IRS contracten. Dit stemt overeen met een indekking van 73% t.o.v. de opgenomen financieringen.

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2017	31/12/2016
Inschatting toekomstige interestlasten		
Binnen één jaar	2.713	1.985
Tussen één en vijf jaar	6.654	4.207
Meer dan vijf jaar		
Totaal	9.367	6.192

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2017	31/12/2016
Liquiditeitsverplichting op vervaldagen verbonden aan de indekkingsinstrumenten		
Binnen één jaar	1.657	543
Tussen één en vijf jaar	8.284	1.126
Meer dan vijf jaar	839	
Totaal	10.780	1.669

Bij de inschatting van de toekomstige interestlasten is rekening gehouden met de schuldpositie per 31 december 2017.

Xior Student Housing is op 11 december 2015 toegetreden tot twee financieringsovereenkomsten met het oog op het verkrijgen van de nodige fondsen om de initiële vastgoedportefeuille te verwerven en om de toekomstige groei te financieren. Alle voorwaarden van deze financieringsovereenkomsten werden reeds vastgelegd en overeengekomen vóór 11 december 2015, maar de eigenlijke financiering werd pas op 11 december 2015 verleend. In de loop van 2016 en 2017 werden nieuwe financieringsovereenkomsten afgesloten om Xior Student Housing toe te laten haar acquisities te financieren. Er wordt verwezen naar *Hoofdstuk 10.9.33 van dit Jaarverslag* voor de schuldgraad van Xior Student Housing. Het betreft hier bullet leningen die werden afgesloten bij verschillende banken en met een looptijd die varieert tussen de 3 jaar en de 5 jaar. De gemiddelde looptijd bedraagt 3,48 jaar.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de impact op de fair value van de IRS'en indien de rente zou stijgen of dalen met maximaal 0,20%:

Wijziging van de rente	Impact op wijziging van de reële waarde van de IRS'en per 31/12/2017
-0,20%	-2.333 KEUR
+0,20%	+2.340 KEUR

Wijziging van de rente	Impact op wijziging van de reële waarde van de IRS'en per 31/12/2016
-0,20%	-1.301 KEUR
+0,20%	+1.301 KEUR

De Vennootschap moet de nodige convenanten respecteren in het kader van haar financieringsovereenkomsten. Per 31 december 2017 wordt door Xior aan alle gestelde convenanten voldaan.

Een maximale schuldgraad (cfr. berekening GVV-KB) van 60%, een interest cover ratio van minimum 2,5 en een minimale dekking van 70%. Voor een nadere beschrijving van de financieringsovereenkomsten die werden afgesloten door de Vennootschap wordt eveneens verwezen naar *Hoofdstuk 5.3.1 van dit Jaarverslag*.

Sensitiviteit interesten**2017**

Indien de Euribor met 20 bp zou stijgen/dalen, zal dit geen impact hebben op de interesten die door de Vennootschap moeten betaald worden. Voor deze sensitiviteitsberekening werd rekening gehouden met de afgesloten afdekkingsverrichtingen.

2016

Indien de Euribor met 20 bp zou stijgen/dalen, dan zouden er 96 KEUR meer/minder interesten moeten betaald worden. Voor deze sensitiviteitsberekening werd rekening gehouden met de afgesloten afdekkingsverrichtingen.

Reconciliatie van schulden uit financieringsactiviteiten

Onderstaande tabel geeft de wijzigingen weer van Xior m.b.t. financieringsactiviteiten.

	31/12/2016	Cash flows	Niet-kaswijzigingen		Her-klassering	31/12/2017
			Wedersamenstelling van het nominaal bedrag	Wijzigingen in de reële waarde		
Lange termijn kredieten	131.315	132.975	-552		-11.994	251.744
Korte termijn kredieten	0				11.994	11.994
Financiële instrumenten	1.866			-942		924
Totaal	133.181	132.975	-552	-942	0	264.662

10.9.23 HANDELSSCHULDEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2017	31/12/2016
Handelsschulden		
Handelsschulden	1.586	1.125
Te ontvangen facturen	565	120
Belastingen en sociale schulden	916	1.016
Andere	390	
Te betalen liquidatie bonus		0
Exit taks		3.469
Totaal	3.457	5.729

Belastingen en sociale schulden betreffen voornamelijk nog te betalen winstbelastingen van de gefuseerde dochters, geraamde belastingen vaste inrichting en te betalen BTW.

De korte termijn exit taks schuld per 31 december 2016 betrof de te betalen exit taks op de gefuseerde vennootschappen, dewelke in 2017 werd betaald.

10.9.24 ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

Andere kortlopende verplichtingen 3.044 KEUR (2016: 1.583 KEUR) betreffen voornamelijk ontvangen huurwaarborgen van huurders. De toename van de andere kortlopende verplichtingen is te wijten aan de toename van het aantal huurders.

10.9.25 OVERLOPENDE REKENINGEN - PASSIEF

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2017	31/12/2016
Overlopende rekeningen - passief	1.436	512
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	587	226
Toe te rekenen kosten vastgoed	237	
Andere	284	362
Totaal	2.544	1.100

De over te dragen opbrengsten hebben voornamelijk betrekking op vooruitbetaalde huren en nog af te rekenen service kostenvoorschotten. Toe te rekenen kosten vastgoed betreffen voornamelijk nog te ontvangen aanslagen onroerende voorheffing.

Andere overlopende rekeningen betreffen voornamelijk nog te betalen kosten gerelateerd aan het GVV-statuut, alsdusdanig werd er hiervoor een toe te rekenen kost opgezet.

10.9.26 FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Overzicht van financiële activa en verplichtingen	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2016	Niveau
	Boek-waarde	Reële waarde	Boek-waarde	Reële waarde	
Activa					
Financiële vaste activa	1.301	1.301	156	156	
Financiële vaste activa	21	21	21	21	niveau 2
Handelsvorderingen en andere vaste activa	135	135	135	135	niveau 2
Uitgestelde belastingen activa	2	2			niveau 2
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1.143	1.143			niveau 2
Financiële vlottende activa	13.367	13.367	6.691	6.691	
Handelsvorderingen	1.683	1.683	542	542	niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	10.869	10.869	2.051	2.051	niveau 2
Kas en kasequivalenten	815	815	4.098	4.098	niveau 1
Totaal financiële activa	14.668	14.668	6.847	6.847	
Verplichtingen					
Langlopende financiële verplichtingen	252.668	252.668	133.182	133.182	
Langlopende financiële verplichtingen	251.744	251.744	131.315	131.315	niveau 2
Financiële derivaten	924	924	1.866	1.866	niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen	18.495	18.495	7.312	7.312	
Kortlopende financiële verplichtingen	11.994	11.994			
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.457	3.457	5.729	5.729	niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	3.044	3.044	1.583	1.583	niveau 2
Totaal financiële verplichtingen	271.163	271.163	140.494	140.494	

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

Reële waarde

Aangezien de handelsvorderingen en handelsschulden kortlopend zijn, benadert de reële waarde nagenoeg de nominale waarde van deze financiële activa en verplichtingen in kwestie. Xior Student Housing heeft per 31 december 2017 251.744 KEUR financiële schulden aan variabele interestvoet. Vermits de leningen aan variabele interestvoet zijn, is de reële waarde van deze verplichtingen gelijk aan de boekwaarde. Deze leningen zijn gedeeltelijk ingedekt via IRS contracten.

Voor de definities van de niveaus wordt verwezen naar *Hoofdstuk 10.9.8 van dit Jaarverslag*.

10.9.27 TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2017	31/12/2016
Transacties met verbonden partijen		
Vergoeding management	672	600
Vergoeding onafhankelijke bestuurders	75	81
Totaal	747	681
Vordering op Promotor	1.781	1.659

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" (*zie Hoofdstuk 10.9.3*).

De bestuurders en directieleden ontvangen bijkomend geen voordelen ten laste van de Vennootschap. We verwijzen hiervoor naar het remuneratieverslag in *Hoofdstuk 6.1.17 van dit Jaarverslag*.

Per 31 december 2017 heeft Xior Student Housing NV een vordering op Aloxe, Promotor van de Vennootschap, voor een bedrag van 1.781 KEUR. Deze vordering is voornamelijk ontstaan uit de gegeven huurgaranties op bepaalde projecten bij IPO.

10.9.28 VERGOEDING COMMISSARIS

In toepassing van artikel 133, §6 van het Wetboek van vennootschappen dient de één-op-één regel te worden beoordeeld op het niveau van Xior Student Housing NV en mag deze niet overschreden worden.

Cijfers zijn in duizenden EUR

	31/12/2017	31/12/2016
Mandaat van de commissaris (Xior Student Housing NV)	26	25
Mandaat van de commissaris (dochterondernemingen)	5	8
Controle-opdrachten voorzien door het Wetboek van vennootschappen	21	11
Andere controle-opdrachten (comfort letter, etc.)	35	
Belastingadviesopdrachten		
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	6	
Totaal	93	44

10.9.29 VERWORVEN VASTGOEDVENNOOTSCHAPPEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN

Ingevolge de verwezenlijking van de groeistrategie beschikt de Vennootschap per 31 december 2017 over een vastgoedportefeuille bestaande uit 71 panden. Hieronder wordt een korte toelichting gegeven van de acquisities die in de loop van 2017 werden verwezenlijkt.

10.9.29.1 De vastgoedovernames

De Vennootschap heeft een aantal panden verworven door middel van een koop-verkoop tegen betaling in geld (vastgoedovernames).

Verwerving van 134 zelfstandige studentenunits te Leiden (Campus Verbeekstraat)

Op 30 november 2017 verwierf Xior een studentencomplex, Campus Verbeekstraat, bestaande uit 134 zelfstandige units gelegen aan de Verbeekstraat en de Plesmanlaan te Leiden. De globale investeringswaarde voor het betrokken gebouw bedraagt ca. 12,7 miljoen euro en de Reële Waarde bedraagt ca. 14,6 miljoen euro.

Verwerving van 60 onzelfstandige studentenunits te Breda

Op 27 oktober 2017 verwierf Xior een studentencomplex gelegen aan de Tramsingel 21 te Breda. Het complex bestaat uit 60 onzelfstandige studentenunits en voorziet tevens in gemeenschappelijke ruimtes. Deze transactie heeft een totale investeringswaarde van ca. EUR 3,8 miljoen en een Reële Waarde van ca. 4,8 miljoen euro.

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

Xior heeft op 19 juli 2017 een te herontwikkelen kantoorpand verworven van de Gemeente Delft, gelegen aan de

Phoenixstraat 16, Delft, met het oog op de realisatie van een 100-tal units en met een totale investeringswaarde (na reconversie) ten belope van ca. 8,6 miljoen euro. De Reële Waarde bedraagt in de huidige toestand ca. 6,7 miljoen euro.

Verwerving van 69 studentenunits te Brussel via inbreng in natura

Xior heeft een studentencomplex verworven²⁸, bestaande uit twee tegenover elkaar liggende gebouwen gelegen aan de Ladderstraat te Brussel (project KVS). De grond en (op dat tijdstip) reeds opgerichte opstallen werden via een inbreng in natura in het kapitaal van Xior ingebracht op 17 januari 2017. De inbrengwaarde werd bepaald op basis van de waarde van de grond en (ten belope van de op dat tijdstip) reeds voltooide constructies, en heeft geleid tot een kapitaalverhoging van 5.064.067 euro (incl. uitgiftepremie). De acquisitie (na voltooiing van de werken) heeft een totale investeringswaarde van ca. 8,1 miljoen euro en een Reële Waarde van ca. 8,9 miljoen euro.

Verwerving van 108 zelfstandige studentenunits te Delft

Op 5 januari 2017 heeft Xior een studentenpand²⁹, bestaande uit 108 gloednieuwe zelfstandige gemeubelde studentenunits verworven. Deze acquisitie heeft een totale investeringswaarde van ca. EUR 13,5 miljoen en een Reële Waarde van ca. 13,4 miljoen euro.

10.9.29.2 De aandelenovernames

De Vennootschap heeft eveneens 100% van de aandelen in een aantal vastgoedvennootschappen verworven door middel van een koop-verkoop tegen betaling in geld of aandelen.

Verwerving van een nieuwbouwproject te Groningen

Op 13 oktober 2017 verwierf Xior een gloednieuw studentencomplex in aanbouw, gelegen aan de Oosterhamrikkade te Groningen. Het complex bestaat uit 180 zelfstandige studentenunits en voorziet tevens in gemeenschappelijke ruimtes. De acquisitie van het project gebeurde via de verwerving van 100% van de aandelen in de betrokken vastgoedvennootschap. Deze transactie heeft een verwacht aanvangsrendement van ca. 6,5% en een totale investeringswaarde (na oplevering) van ca. 20 miljoen euro.

OHK Groningen Overzicht van overgenomen activa en passiva	In KEUR
Vastgoedbeleggingen	18.465
Overige activa	
Liquide middelen	
Eigen vermogen	9.731
Belastinglatentie	649
Langlopende schulden	7.523
Overige schulden	562
Gecorrigeerd eigen vermogen	9.731
Aankooprijke aandelen	9.728

²⁸ Zie Persberichten van 9 juni 2016 en 17 januari 2017.

²⁹ Zie Persberichten van 5 augustus 2016 en 5 januari 2017.

Acquisitie van een studentencomplex in Rotterdam (Campus Woudestein)

Op 5 september 2017 verwierf Xior een studentencomplex in Rotterdam (Campus Woudestein, op de campus van de Erasmus Universiteit), met een investeringswaarde van ca. EUR 30 miljoen (Reële Waarde van 30,3 miljoen euro) en een aanvangsrendement van ca. 5,8%. Het complex bestaat uit 280 zelfstandige studentenunits verspreid over acht verdiepingen, en voorziet tevens in gemeenschappelijke ruimtes. De acquisitie gebeurde via verwerving van 100% van de aandelen in de betrokken vastgoedvennootschappen.

Woude Overzicht van overgenomen activa en passiva	In KEUR
Vastgoedbeleggingen	30.301
Overige activa	376
Liquide middelen	431
Eigen vermogen	12.872
Belastinglatentie	822
Langlopende schulden	16.954
Overige schulden	459
Gecorrigeerd eigen vermogen	12.872
Aankooprijks aandelen	14.046

Verwerving van 190 studentenkamers te Delft en Den Haag

Op 31 augustus 2017 verwierf Xior de aandelen in de vastgoedvennootschappen die de respectievelijke eigenaar zijn van in totaal 190 studentenunits in Den Haag (72 units) en Delft (118 units), met een totale investeringswaarde van ca. EUR 25,9 miljoen (Reële Waarde van 25,9 miljoen euro), en een aanvangsrendement van ca. 5,9%.

Antonia Veerstraat Overzicht van overgenomen activa en passiva	In KEUR
Vastgoedbeleggingen	16.642
Overige activa	12
Liquide middelen	4
Eigen vermogen	3.937
Belastinglatentie	251
Langlopende schulden	11.395
Overige schulden	1.075
Gecorrigeerd eigen vermogen	3.937
Aankooprijks aandelen	4.523

Waldorpstraat Overzicht van overgenomen activa en passiva	In KEUR
Vastgoedbeleggingen	9.280
Overige activa	
Liquide middelen	3
Eigen vermogen	1.882
Belastinglatentie	121
Langlopende schulden	6.246
Overige schulden	1.034
Gecorrigeerd eigen vermogen	1.882
Aankooprijks aandelen	2.104

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

Xior heeft op 7 juli 2017 de aandelen verworven in drie vastgoedvennootschappen (Utrecht Willem Dreeslaan B.V., De Keulse Poort B.V. en The Safe B.V.) die de respectievelijke eigenaars zijn van drie recent gerenoveerde panden gelegen te Utrecht (één pand) en Venlo (twee panden), met een totale conventionele waarde van het onderliggende vastgoed ten bedrage van ca. EUR 27,5 miljoen (Reële Waarde van 29 miljoen euro) en een totaal gemiddeld aanvangsrendement van ca. 6,8%.

Utrecht Willem Dreeslaan Overzicht van overgenomen activa en passiva	In KEUR
Vastgoedbeleggingen	8.980
Overige activa	60
Liquide middelen	32
Eigen vermogen	3.851
Belastinglatentie	251
Langlopende schulden	4.813
Overige schulden	157
Gecorrigeerd eigen vermogen	3.851
Aankooprijks aandelen	3.993

The Safe Overzicht van overgenomen activa en passiva	In KEUR
Vastgoedbeleggingen	7.194
Overige activa	46
Liquide middelen	29
Eigen vermogen	2.696
Belastinglatentie	186
Langlopende schulden	4.340
Overige schulden	47
Gecorrigeerd eigen vermogen	2.696
Aankooprijks aandelen	2.683

De Keulse Poort Overzicht van overgenomen activa en passiva	In KEUR
Vastgoedbeleggingen	12.250
Overige activa	248
Liquide middelen	81
Eigen vermogen	5.591
Belastinglatentie	369
Langlopende schulden	6.410
Overige schulden	209
Gecorrigeerd eigen vermogen	5.591
Aankooprijks aandelen	6.580

Verwerving van een te reconverteren kantorencomplex te Rotterdam en Den Haag

Op 31 mei 2017 verwierf Xior twee te reconverteren kantorencomplexen in Rotterdam (gelegen aan De Heer Bokelweg) en Den Haag (gelegen aan de Lutherse Burgwal). Deze transactie heeft een verwacht aanvangsrendement na reconversie van ca. 7% en zal, na het bekomen van de vergunning en de uitvoering van de voorgenomen herontwikkeling, leiden tot een toename met ca. 500 units met een totale investeringswaarde na reconversie van ca. EUR 67,4 miljoen.

Burgwal Den Haag Overzicht van overgenomen activa en passiva	In KEUR
Vastgoedbeleggingen	15.741
Overige activa	0
Liquide middelen	0
Eigen vermogen	4.798
Belastinglatentie	306
Langlopende schulden	10.580
Overige schulden	0
Gecorrigeerd eigen vermogen	4.798
Aankoopprijs aandelen	3.612

Bokelweg Rotterdam Overzicht van overgenomen activa en passiva	In KEUR
Vastgoedbeleggingen	30.145
Overige activa	0
Liquide middelen	0
Eigen vermogen	10.295
Belastinglatentie	657
Langlopende schulden	19.080
Overige schulden	113
Gecorrigeerd eigen vermogen	10.295
Aankoopprijs aandelen	8.920

Verwerving van een te reconverteren kantorencomplex te Amstelveen

Op 6 april 2017 verwierf Xior een ontwikkelingsproject bestaande uit een kantorencomplex, dat de Vennootschap voornemens is om te vormen na het bekomen van de vereiste vergunningen. De acquisitie van deze gebouwen gebeurde via de verwerving van 100% van de aandelen in de betrokken vastgoedvennootschap Amstelveen Keesomlaan 6-10 B.V. Deze transactie zal, na de voorgenomen herontwikkeling, ca. 300 studenteenheden tellen met een totale investeringswaarde van ca. EUR 30 miljoen.

Keesomlaan 6-10 Amstelveen Overzicht van overgenomen activa en passiva	In KEUR
Vastgoedbeleggingen	21.069
Overige activa	34
Liquide middelen	4
Eigen vermogen	12.703
Belastinglatentie	859
Langlopende schulden	7.397
Overige schulden	148
Gecorrigeerd eigen vermogen	12.703
Aankoopprijs aandelen	13.945

We verwijzen naar grondslag voor consolidatie voor de boekhoudkundige verwerking van deze verwervingen.

Groepsinterne fusies

Per 16 december 2017 werden Amstelveen Keesomlaan 6-10 B.V., Bokelweg B.V., Burgwal B.V., Utrecht Willem Dreeslaan B.V., The Safe B.V., De Keulse Poort B.V., Woude B.V., Woonfront-Antonia Veerstraat B.V., Woonfront-Waldorpstraat B.V. en OHK Vastgoed B.V. gefuseerd met Xior Student Housing.

10.9.30 GEMIDDELD PERSONEELSBESTAND EN UITSPLITSING VAN DE PERSONEELSKOSTEN

	31/12/2017	31/12/2016
Gemiddeld personeelsbestand (in VTE)	18,3	17,8
Arbeiders	6	7
Bedienden	14	14
Administratief bedienden	3	3
Commerciële medewerkers	11	12
Technische medewerkers	6	6

Personeelskosten (in duizenden EUR)	1.008	855
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	749	645
Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen	240	198
Patronale premies voor buitenwettelijke verzekeringen		
Andere personeelskosten	18	12

10.9.31 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Voor de gebeurtenissen na balansdatum wordt verwezen naar *Hoofdstuk 5.5 van dit Jaarverslag*.

Er hebben zich voor het overige geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na afsluiting van het boekjaar met impact op de jaarrekening.

10.9.32 CONSOLIDATIEPERIMETER

Volgende dochterondernemingen maken deel uit van de consolidatieperimeter van Xior Student Housing NV per 31 december 2017:

Naam	Land	Aandeel in het kapitaal
Ondernemingen integraal opgenomen in de consolidatie		
Stubis BVBA	België	100%
Joint Venture		
Promiris Student NV	België	50%

Per 31 december 2016:

Naam	Land	Aandeel in het kapitaal
Stubis BVBA	België	100%

10.9.33 SCHULDGRAAD

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Geconsolideerde schuldgraad (max 65%)	31/12/2017	31/12/2016
Totaal verplichtingen	280.696	141.877
Aanpassingen	-10.456	-3.250
Totale schulden volgens het KB van 13 juli 2014	270.239	138.627
Totaal activa	503.987	273.507
Aanpassingen	0	0
Totale activa volgens het KB van 13 juli 2014	503.987	273.507
Schuldgraad (in %)	53,62%	50,69%

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 31 december 2017 bedraagt de geconsolideerde schuldgraad van Xior Student Housing NV 53,62% tov 50,68% per 30 september 2017. Hierdoor blijft de drempel van 50% overschreden. De Vennootschap streeft naar een verantwoorde schuldenstructuur en beoogt op de lange termijn een schuldgraad van maximaal 55%.

Op basis van de schuldgraad van 53,62% per 31 december 2017 heeft Xior Student Housing nog een bijkomend investeringspotentieel van circa 163 MEUR, zonder hierbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden. Met een huidige gecommiteerde pipeline (2018) ter waarde van ca. 47 MEUR, ligt dit met andere woorden significant onder de wettelijke grens van 65%. De ruimte voor nieuwe investeringen bedraagt circa 80 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 31 december 2017, zou de maximale schuldgraad van 65% pas overschreden worden bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedportefeuille van ongeveer 88 MEUR of 18% t.o.v. de vastgoedportefeuille van 489 MEUR op 31 december 2017.

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 2018 zullen worden afgerond, verwacht Xior Student Housing NV, behoudens onvoorziene omstandigheden, een schuldgraad die rond de 55% ligt, dit ten opzichte van 53,62% per 31 december 2017.

Bij deze inschatting is rekening gehouden met de volgende elementen:

- De uitvoering van de acquisitie*pipeline*
- De winstreservering rekening houdende met de voorziene winstverwachting voor 2017 en 2018 en de dividendbetaling over het boekjaar 2017;
- Een stabiele waardering van de vastgoedportefeuille van de GVV

Het voorgestelde dividend met een pay out ratio van 84% zal ook bijdragen tot een beheersing van de schuldgraad.

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

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 vastgoedtrends, 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.

10.9.34 RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS

In de loop van 2016 en 2017 werden een aantal panden verworven van derde partijen. Voor een aantal van deze panden werd een huurgarantie verstrekt door de verkopende partij. De duurtijd van deze huurgarantie varieert tussen de 12 en de 24 maanden vanaf overdrachtsdatum. Meer bepaald heeft de vennootschap een huurgarantie gekregen voor het pand aan de Tongerseweg te Maastricht (geëindigd sinds september 2017), Kronehoefstraat te Eindhoven, Tramsingel te Breda (geëindigd sinds oktober 2017), Willem Dreeslaan in Utrecht, Spoorstraat in Venlo, Kwietheuvel in Venlo, Antonia Veerstraat in Delft, Waldorpstraat in Den Haag en Campus Verbeekstraat in Leiden.

Er wordt eveneens verwezen naar *Hoofdstuk 5.6.1.2 van het Jaarverslag*.

10.9.35 GERECHTELIJKE EN ARBITRAGEPROCEDURES

Een vennootschap die in het kader van de IPO werd overgenomen door de Vennootschap ingevolge een fusie, werd op 28 oktober 2015 gedagvaard in gedwongen tussenkomst voor de rechtbank van koophandel te Leuven, in het kader van een geschil omtrent een aannemingsovereenkomst voor de uitvoering van een vastgoedproject. Het geschil heeft geen betrekking op vastgoed dat tot de vastgoedportefeuille van de Vennootschap behoort.

De eiseres die dagvaardde in gedwongen tussenkomst en vrijwaring deed inmiddels afstand van die vordering. In die procedure stelde de oorspronkelijk verwerende partij op haar beurt een vrijwaringsvordering in tegen de Vennootschap. Bij vonnis van 6 april 2017 oordeelde de rechtbank van koophandel te Leuven dat de overeenkomst opgenomen in het betrokken contract in onderling akkoord tussen eisende partij en de oorspronkelijk verwerende partij werd beëindigd en veroordeelde zij deze laatste tot betaling van een beëindigingsvergoeding ten gunste van de eisende partij. De vrijwaringsvordering van de oorspronkelijk verwerende partij tegen de Vennootschap werd door de rechtbank afgewezen als ongegrond.

Bij verzoekschrift van 12 juli 2017 werd door de oorspronkelijk verwerende partij, thans appellante, hoger beroep aangetekend tegen het vonnis van de rechtbank van koophandel te Leuven van 6 april 2017. Er is nog geen datum vastgesteld waarop de zaak voor het hof van beroep gepleit zal worden.

Zonder op de uitspraak van het hof te kunnen vooruitlopen, meent de Vennootschap, mede gelet op het vonnis van de rechtbank van koophandel te Leuven van 6 april 2017 dat het verweer tegen de vrijwaringsvordering van appellante ook in graad van beroep een reële kans op slagen heeft. Indien nodig zullen alle beschikbare rechtsmiddelen worden uitgeput. De gebeurlijke negatieve impact van dit dossier is in elk geval beperkt tot het gevorderde bedrag (EUR 371.000 te vermeerderen met interesten), met dien verstande dat de Vennootschap zich daartegen in elk geval contractueel heeft beschermd, waardoor een eventuele negatieve uitkomst (in een worst case en onverhoopt scenario) de facto kan worden geacht immaterieel te zijn.

De Raad van Bestuur verklaart dat er verder geen overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages bestaan die een invloed van betekenis kunnen hebben - of in een recent verleden hebben gehad - op de financiële positie of de rendabiliteit van Xior. Hij verklaart ook dat er, voor zover hij weet, geen omstandigheden of feiten zijn die aanleiding kunnen geven tot dergelijke overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages.

10.9.36 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN XIOR STUDENT HOUSING NV OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2017

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Xior Student Housing NV (de "Vennootschap") en haar filialen (samen "de Groep"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de controle van de geconsolideerde jaarrekening alsook het verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van Commissaris door de Algemene Vergadering van 23 november 2015, overeenkomstig het voorstel van de Raad van Bestuur uitgebracht op aanbeveling van het Auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de Algemene Vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2017. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van Xior Student Housing NV uitgevoerd gedurende 3 opeenvolgende boekjaren.

VERSLAG OVER DE CONTROLE VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van Xior Student Housing NV. De geconsolideerde jaarrekening omvat de geconsolideerde balans op 31 december 2017, de geconsolideerde resultatenrekening, de geconsolideerde staat van het globaal resultaat, het geconsolideerde mutatie-overzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum alsook de toelichting die onder meer de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving bevat. Het totaal van de geconsolideerde balans bedraagt K EUR 503.987 en het geconsolideerde nettoresultaat van het boekjaar is een winst van K EUR 10.954.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de Groep op 31 december 2017 alsook van zijn geconsolideerd resultaten en van zijn kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards ("IFRS"), zoals goedgekeurd door de Europese Unie en geïmplementeerd door het KB van 13 juli 2014 "met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen" evenals met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire bepalingen.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's). Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de Commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Waardering van de vastgoedbeleggingen

Kernpunt van de controle:

De onderneming heeft op 31 december 2017 vastgoedbeleggingen op het actief van de balans geboekt voor een totaalbedrag van EUR '000' 488.762. De IFRS-standaarden vereisen dat vastgoedbeleggingen aan reële waarde worden geboekt. De bepaling van die reële waarde hangt sterk af van een aantal gekozen parameters. De belangrijkste zijn de huurwaarde van het vastgoed, de bezettingsgraad, de verdisconteringsvoet en de geschatte kosten voor onderhoud en herstellingen.

In overeenstemming met de voor gereguleerde vastgoedvennootschappen van toepassing zijnde wetgeving worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd door een externe schatter.

De waardering van de vastgoedbeleggingen vormt een kernpunt bij onze controle van de geconsolideerde jaarrekening, enerzijds vanwege hun materieel belang in de jaarrekening en anderzijds vanwege het subjectieve karakter van het waarderingproces.

Voor meer informatie betreffende de waardering van de vastgoedbeleggingen verwijzen wij naar **toelichting 10.6.4 en 10.6.7 van deze geconsolideerde jaarrekening**.

Hoe werd dit kernpunt behandeld in het kader van onze controle?

Wij hebben de betrouwbaarheid van de externe waardering en de redelijkheid van de gebruikte parameters geëvalueerd op basis van onderstaande werkzaamheden:

- Wij hebben de objectiviteit, onafhankelijkheid en bekwaamheid van de externe schatters beoordeeld.
- Voor een selectie van gebouwen hebben we de redelijkheid van gebruikte parameters getoetst door de parameters van de externe schatters te vergelijken met deze gebruikt door onze interne schatters. Indien deze parameters aanzienlijk verschilden van

deze gebruikt door de externe schatter werd de impact van dit verschil op de reële waarde bepaald, op enerzijds de individuele vastgoedbelegging en anderzijds ook op de volledige vastgoedportefeuille. Bovendien hebben wij voor de wijzigingen in de reële waarde ten opzichte van 31 december 2016 de redelijkheid van de onderliggende parameters geanalyseerd.

- Daarnaast hebben wij ook de realisatiewaarden van de vastgoedbeleggingen die werden verkocht tijdens het boekjaar vergeleken met hun reële waarden in de laatste jaarrekening voor de overdracht.
- Tenslotte hebben wij getoetst of de opgenomen informatie in de toelichting van de geconsolideerde jaarrekening in overeenstemming is met de IFRS-standaarden.

Waardering van de financiële derivaten

Kernpunt van de controle:

Met het oog op het indekken van het interestrisico op de kredieten heeft Xior Student Housing NV financiële derivaten afgesloten met een totale nominale waarde van EUR '000' 193.000. De IFRS-standaarden vereisen dat financiële derivaten worden opgenomen aan hun reële waarde.

Aangezien de reële waarde van de financiële derivaten wordt bepaald op basis van een complex financieel model en financiële parameters (zie *toelichting 10.6.15 van de geconsolideerde jaarrekening*) beschouwen wij de waardering van de financiële derivaten als een kernpunt van de controle.

Hoe werd dit kernpunt behandeld in het kader van onze controle?

Wij hebben bevestigingsbrieven verkregen van de banken met als doel het bestaan en de volledigheid van de contracten alsook de waardering ervan op 31 december 2017 te valideren. Vervolgens hebben wij, op onafhankelijke wijze en met behulp van onze experts, de reële waarde van deze contracten bepaald en vergeleken met de waarde die werd opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening.

Verder hebben wij getoetst of de opgenomen informatie in de toelichting van de geconsolideerde jaarrekening in overeenstemming is met de IFRS-standaarden.

Verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur voor de geconsolideerde jaarrekening

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards, zoals goedgekeurd door de Europese

Unie en geïmplementeerd door het KB van 13 juli 2014 "met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen", alsook voor het implementeren van de interne controle die de Raad van Bestuur noodzakelijk acht voor het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is de Raad van Bestuur verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de vennootschappen in de groep om hun continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de Raad van Bestuur het voornemen heeft om vennootschappen in de groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen, of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de Commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten; en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang zou ontdekken wanneer die zou bestaan. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen door gebruikers op basis van deze jaarrekening genomen, beïnvloeden.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die zich tot deze risico's richten en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake

kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het schenden van de interne controle;

- Het verkrijgen van een inzicht in de interne controle die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar niet met als doel het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van de Groep;
- Het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door de Raad van Bestuur gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- Het concluderen of de door de Raad van Bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de vennootschappen van de groep om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de vennootschappen in de Groep hun continuïteit niet langer kan handhaven;
- Het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- Het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de Groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met het auditcomité van de Raad van Bestuur onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne controle die wij identificeren gedurende onze controle.

VERSLAG BETREFFENDE DE OVERIGE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN

Verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

Verantwoordelijkheden van de Commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig het ontwerp van de de Belgische bijkomende norm bij de ISA's is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag van de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, en verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, stemt dit jaarverslag overeen met de geconsolideerde jaarrekening enerzijds, en is dit jaarverslag opgesteld overeenkomstig het artikel 119 van het Wetboek van Vennootschappen anderzijds.

In uitvoering van artikel 37 §2 van de Wet van 12 mei 2014 “betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen” en in overeenstemming met artikel 8 van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 “met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen” werden de transacties van de Vennootschap met de in artikel 37 §1 van bovenstaande Wet beschreven partijen toegelicht in de sectie “Belangenconflicten” van het jaarlijks financieel verslag.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening, zijnde volgende hoofdstukken van het jaarrapport:

- Risicobeheer
- Woord van de Voorzitter
- Kerncijfers per 31 december 2017
- Strategie en operationele activiteiten
- Corporate governance
- Het aandeel Xior
- Vastgoedverslag
- Maatschappelijk verantwoord ondernemen
- Verklaringen
- Permanent document

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Wij hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening en zijn in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap;

- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

Sint-Stevens-Woluwe, 20 februari 2018

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren bcvba
vertegenwoordigd door

Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2016

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2016, zoals hieronder gedefinieerd, en omvat tevens ons verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen. De geconsolideerde jaarrekening omvat de geconsolideerde balans op 31 december 2016, de geconsolideerde resultatenrekening, de geconsolideerde staat van het globaal resultaat, het geconsolideerd mutatie-overzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht voor het boekjaar afgesloten op deze datum, evenals een toelichting die een overzicht van de voornaamste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing bevat.

VERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING – OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van Xior Student Housing NV (“de Vennootschap”) en haar dochterondernemingen (samen “de Groep”) voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2016,

opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en geïmplementeerd door het koninklijk besluit van 13 juli 2014, en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. De geconsolideerde balans bedraagt ‘000’ EUR 273.507 en de staat van het totaal geconsolideerd resultaat toont een positief netto-resultaat van het boekjaar, van ‘000’ EUR 5.016.

Verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International *Financial Reporting Standards* (IFRS), zoals goedgekeurd door de Europese Unie en geïmplementeerd door het koninklijk besluit van 13 juli 2014, en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften alsook voor het implementeren van een interne beheersing die de Raad van Bestuur noodzakelijk acht voor het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten.

Verantwoordelijkheid van de Commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen, op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden (ISA) uitgevoerd. Die standaarden eisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle zouden plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten.

Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne beheersing van de Groep in aanmerking die relevant zijn voor het opstellen, door de Vennootschap, van een geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft, met als doel die controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn.

Zijn werkzaamheden zijn niet gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Groep. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van de presentatie van de geconsolideerde jaarrekening als geheel.

Wij hebben van de Raad van Bestuur en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende is en geschikt om daarop ons oordeel te baseren.

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een

getrouw beeld van het vermogen en de geconsolideerde financiële toestand van de Groep op 31 december 2016 en van haar geconsolideerde resultaten en geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar dat op die datum afgesloten is, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en geïmplementeerd door het koninklijk besluit van 13 juli 2014, en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

VERSLAG BETREFFENDE OVERIGE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA) is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan sluiten wij de volgende bijkomende verklaring in die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- *Het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, opgesteld overeenkomstig artikel 119 van het Wetboek van vennootschappen en neer te leggen overeenkomstig artikel 100 van het Wetboek van vennootschappen, behandelt, zowel qua vorm als qua inhoud, de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.*

Sint-Stevens-Woluwe, 6 april 2017

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren bcvba
vertegenwoordigd door

Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor

10.10

VERKORTE VERSIE VAN DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING VAN XIOR STUDENT HOUSING NV

De enkelvoudige jaarrekening van Xior Student Housing NV is opgesteld op basis van de IFRS-normen en conform het GVV-KB van 13 juli 2014. De volledige versie van de enkelvoudige jaarrekening van Xior Student Housing NV zal, samen met het jaarverslag en het verslag van de commissaris, binnen de wettelijke termijn bij de Nationale Bank van België neergelegd worden en kan gratis verkregen worden via de website van de Vennootschap (www.xior.be) of op aanvraag bij de maatschappelijke zetel.

De commissaris heeft een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud afgeleverd op de enkelvoudige jaarrekening van Xior Student Housing NV.

10.10.1 ENKELVOUDIGE RESULTATENREKENING

Cijfers zijn in duizenden EUR.

			31/12/2017	31/12/2016
I	(+)	Huurinkomsten	15.271	9.644
	(+)	Huurinkomsten	14.793	8.623
	(+)	Gegarandeerde inkomsten	501	1.035
	(+/-)	Huurskortingen	-23	-14
III	(+/-)	Met verhuur verbonden kosten	-91	-57
		Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-91	-57
NETTO HUURRESULTAAT			15.180	9.586
V	(+)	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	2.333	1.300
		Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	2.234	1.202
		Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	99	98
VII	(-)	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-2.688	-1.345
		Huurlasten gedragen door de eigenaar	-2.596	-1.247
		Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-92	-98

	(+/-)	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	722	622
VASTGOEDRESULTAAT			15.547	10.163
IX	(-)	Technische kosten	-959	-628
		Recurrente technische kosten	-957	-627
	(-)	- <i>Herstellingen</i>	-859	-560
	(-)	- <i>Verzekeringspremies</i>	-98	-67
		Niet-recurrente technische kosten	-2	-1
	(-)	- <i>Schadegevallen</i>	-2	-1
X	(-)	Commerciële kosten	-204	-216
	(-)	Publiciteit	-194	-216
	(-)	Honoraria advocaat, juridische kosten	-10	
XII	(-)	Beheerskosten van het vastgoed	-1.011	-577
	(-)	Externe beheervergoedingen	-491	-204
	(-)	Interne beheerskosten van het patrimonium	-520	-373
XIII	(-)	Andere vastgoedkosten	-720	-438
	(-)	Honoraria architecten	-1	
	(-)	Honoraria schatters	-154	-112
	(-)	Andere	-565	-327
VASTGOEDKOSTEN			-2.894	-1.859
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT			12.653	8.304
XIV	(-)	Algemene kosten van de vennootschap	-2.016	-1.782
XV	(+/-)	Andere operationele opbrengsten en kosten	0	-8
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE			10.637	6.514
XVI	(+/-)	Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	31	106
	(+)	Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	1.349	2.870
	(-)	Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-1.318	-2.763
XVIII	(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.127	1.111
	(+)	Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.404	3.261
	(-)	Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.277	-2.150

XIX	(+/-)	Ander portefeuilleresultaat	-409	560
OPERATIONEEL RESULTAAT			14.386	8.292
XX	(+)	Financiële opbrengsten	812	429
	(+)	Geïnde intresten en dividenden	812	429
XXI	(-)	Netto interestkosten	-3.059	-1.453
	(-)	Nominale intrestlasten op leningen	-2.203	-1.022
	(-)	Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-86	-58
	(-)	Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumentenschulden	-770	-373
		Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-770	-373
XXII	(-)	Andere financiële kosten	-71	-213
	(-)	Bankkosten en andere commissies	-45	-193
	(-)	Andere	-26	-20
XXIII	(+/-)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	942	-1.866
		Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	942	-1.866
		Andere		
FINANCIËEL RESULTAAT			-1.376	-3.104
XXIV		Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	189	
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN			13.199	5.188
XXII	(+/-)	Vennootschapsbelasting	-2.242	-71
XXV	(+/-)	Exit taks	1	13
BELASTINGEN			-2.241	-58
NETTO RESULTAAT			10.958	5.130

10.10.2 STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2017	31/12/2016
NETTORESULTAAT	10.958	5.130
ANDERE COMPONENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		
(+/-) 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	10.958	5.130

10.10.3 ENKELVOUDIGE BALANS

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2017	31/12/2016
ACTIVA		
I VASTE ACTIVA	489.910	265.761
B Immateriële vaste activa	16	
C Vastgoedbeleggingen	488.247	265.358
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	461.390	265.358
Projectontwikkelingen	26.857	
D Andere materiële vaste activa	347	248
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	347	248
Andere		
E Financiële vaste activa	21	21
Activa aan reële waarde via resultaat		
Andere	21	21
G Handelsvorderingen en andere vaste activa	135	135
H Uitgestelde belastingen - activa	2	
I Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	1.143	

II	VLOTTENDE ACTIVA	14.188	7.802
D	Handelsvorderingen	1.701	538
E	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	11.511	2.627
	<i>Belastingen</i>	769	172
	<i>Bezoldigingen en sociale lasten</i>		
	Andere	10.742	2.455
F	Kas en kasequivalenten	781	4.097
G	Overlopende rekeningen	195	540
	Voorafbetaalde vastgoedkosten	94	430
	Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	36	
	Andere	65	110
	TOTAAL ACTIVA	504.098	273.563

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	PASSIVA	31/12/2017	31/12/2016
	EIGEN VERMOGEN	223.409	131.744
A	Kapitaal	144.187	94.869
	Geplaatsd kapitaal	146.308	94.869
	Kosten kapitaalverhoging	-2.121	
B	Uitgiftepremies	69.877	32.261
C	Reserves	-1.613	-515
	Wettelijke reserve		
	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	6.668	4.044
	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-6.642	-4.565
	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsverrichtingen die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-1.866	
	Onbeschikbare reserve: reserve voor voorzienbare verliezen		
	Andere reserves	227	
	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren		6

D	Nettoresultaat van het boekjaar	10.958	5.130
	VERPLICHTINGEN	280.689	141.819
I	LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	259.656	133.465
B	Langlopende financiële schulden	251.744	131.315
	a. Kredietinstellingen	251.744	131.315
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	924	1.866
	Toegelaten afdekkingsinstrumenten	924	1.866
F	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	6.988	284
	a. Exit taks		
	b. Andere	6.988	284
II	KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	21.033	8.353
B	Kortlopende financiële schulden	11.994	
	a. Kredietinstellingen	11.994	
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.454	5.726
	a. Exit taks	0	3.469
	b. Andere	3.454	2.257
	Leveranciers	2.151	1.242
	Huurders	387	
	Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	916	1.015
E	Andere kortlopende verplichtingen	3.044	1.527
	Andere	3.044	1.527
F	Overlopende rekeningen	2.541	1.100
	Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	1.436	512
	Andere	1.105	588
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	504.098	273.563

10.10.4 STAAT VAN DE BEWEGINGEN VAN HET EIGEN VERMOGEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Netto- resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen
Balans op 31 december 2015	76.320	25.615	6.961	-515	108.381
Netto resultaatverwerking 2015			-515	515	0
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves					0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves					0
Resultaat van de periode				5.130	5.130
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	18.233				18.233
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging					0
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen					0
Gebruik van de beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen	6.961		-6.961		0
Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies	-6.646	6.646			0
Balans op 31 december 2016	94.868	32.261	-515	5.130	131.744
Netto resultaatverwerking 2016					
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves			1.110	-1.110	0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves			221	-221	0
Resultaat van de periode				10.958	10.958
Andere elementen erkend in het globaal resultaat					0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			-1.866	1.866	0
Uitgifte van nieuwe aandelen	83.992				83.992

Kapitaalverhoging door inbreng in natura	5.064				5.064
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging	-2.121				-2.121
Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies	-37.616	37.616			0
Uitgestelde belastingen m.b.t. NL vastgoed			-563		-563
Dividenden				-5.665	-5.665
Balans per 31 december 2017	144.187	69.877	-1.613	10.958	223.409

10.10.5 DETAIL VAN DE RESERVES

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	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 31 december 2015	0	0
Netto resultaatverwerking		
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves	4.044	-4.565
Overboeking operationeel resultaat naar reserves		
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		
Uitgifte van nieuwe aandelen		
Kapitaalverhoging door inbreng in natura		
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging		
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen		
Dividenden		
Andere		
Balans op 31 december 2016	4.044	-4.565

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	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 31 december 2016	4.044	-4.565	
Netto resultaatverwerking			
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves	3.187	-2.077	
Overboeking operationeel resultaat naar reserves			
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			
Uitgifte van nieuwe aandelen			
Kapitaalverhoging door inbreng in natura			
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalverhoging			
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen			
Uitgestelde belastingen m.b.t. NL vastgoed	-563		
Dividenden			
Andere			
Balans op 31 december 2017	6.668	-6.642	

	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Beschikbare reserve: reserve voor voorzienbare verliezen	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal van de reserves
	0	0	0	6	-515
				5.130	5.130
				-1.110	0
					0
					0
					0
	-1.866			1.866	0
					0
					0
					0
					-563
				-5.665	-5.665
					0
	-1.866	0	0	227	-1.613

10.10.6 STATUTAIRE RESULTAATSVERWERKING

Cijfers zijn in duizenden EUR.

		31/12/2017	31/12/2016
A	Nettoresultaat	10.958	5.130
B	(-/-) Toevoeging/onttrekking reserves		
1	(-/+) Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		
	Boekjaar	12.667	3.187
2	(-/+) Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		
	Boekjaar	-12.422	-2.077
5	(+) Toevoeging aan de 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 vastgoedbeleggingen		
	Boekjaar	942	-1.866
10	(-/+) Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves	1.550	221
11	(-/+) Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren		
C	Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13,§ 1, eerste lid	7.817	4.273
D	Vergoeding voor het kapitaal – andere dan C	405	1.392

10.10.7 UITKERINGSPLICHT VOLGENS ARTIKEL 13, §1, EERSTE LID VAN HET KB VAN 13 JULI 2014 MET BETREKKING TOT DE GVV

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2017	31/12/2016
Nettoresultaat	10.958	5.130
(+) afschrijvingen	41	44
(+) waardeverminderingen	91	20
(-) terugname waardeverminderingen	-12	
(-/+) andere niet monetaire bestanddelen	629	1.924
(-/+) resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-31	-106
(-/+) variaties in de reële waarde van vastgoed	-1.904	-1.671
Gecorrigeerd resultaat (A)	9.772	5.341
(-/+) Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed		
(-) Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van vier jaar		
(+) Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van vier jaar		
Netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van verplichte uitkering (B)	0	0
Totaal (A+B) x 80%	7.817	4.273
Schuldvermindering (-)		
Uitkeringsplicht	7.817	4.273

10.10.8 NIET-UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN CONFORM ARTIKEL 617 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN

Het bedrag zoals bedoeld in artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen, van het gestorte kapitaal of als dit bedrag hoger ligt, van het opgevraagde kapitaal, verhoogd met de reserves die volgens de wet of de statuten niet uitgekeerd mogen worden, is bepaald in Hoofdstuk IV van Bijlage C bij het GVV-KB.

Deze berekening gebeurt op basis van de enkelvoudige jaarrekening van Xior Student Housing NV.

Cijfers in EUR

	31/12/2017	31/12/2016
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen	211.623.145	125.971.057
Gestort kapitaal	146.308.482	94.869.018
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies ³⁰	65.256.014	32.260.546
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	19.897.785	7.230.785
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-19.064.613	-6.642.183
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-924.370	-1.866.408
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	0	0
Andere reserves ³¹	149.848	119.299
Eigen vermogen enkelvoudig	223.408.531	131.744.295
Geplande dividenduitkering	8.221.780	5.665.366
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	6.851.483	4.926.405
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel (EUR)	1,20	1,15
Eigen vermogen enkelvoudig na dividenduitkering	215.186.751	126.078.929
Overblijvende reserve na uitkering	3.563.606	107.872

Het resultaat van de dochtervennootschappen die voor 100% werden aangehouden door Xior Student Housing en die op 15 december 2017 werden gefuseerd met de Vennootschap, werd voor de periode vanaf verwerving door de Vennootschap tot fusiedatum gerealiseerd in hoofde van de Vennootschap en dit resultaat werd als volgt verwerkt in het eigen vermogen van de Vennootschap:

- Het operationeel uitkeerbaar resultaat (1.814 KEUR) van de dochters werd toegewezen aan de diverse rubrieken van het resultaat van de Vennootschap;
- De variatie in de Reële Waarde van het vastgoed (-1.577 KEUR) van de dochters werd toegewezen aan het ander portefeuilleresultaat.

Als dusdanig kan het operationeel resultaat van de dochterondernemingen van 2017 vanaf de datum van verwerving worden gebruikt voor uitkering als dividend.

³⁰ De Buitengewone Algemene Vergadering van 15 december 2017 heeft 4.621.031 Euro van de uitgiftepremies beschikbaar gesteld.

³¹ De toevoeging aan de overige reserves betreft de gerealiseerde meerwaarde op verkoop vastgoed dewelke niet uitgekeerd mag worden.



Campus Schoonmeersche
GENT



Hoogstraat
GENT

11

Verklaringen

11.1

TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN

Dit Jaarverslag bevat toekomstgerichte informatie, 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 ("toekomstgerichte verklaringen"). Door hun aard impliceren toekomstgerichte 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 toekomstgerichte verklaringen enkel op de datum van dit Jaarverslag. Verklaringen in dit Jaarverslag 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. 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 toekomstgerichte verklaringen. Xior wijst nadrukkelijk elke verplichting of waarborg af om toekomstgerichte verklaringen publiekelijk te actualiseren of te herzien, tenzij wettelijk vereist.

11.2

VERANTWOORDELIJKE VOOR DE INHOUD VAN HET REGISTRATIEDOCUMENT

De Raad van Bestuur van Xior Student Housing NV, met maatschappelijke zetel te Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen, draagt de verantwoordelijkheid voor de inhoud van dit registratiedocument.

Xior Student Housing NV verklaart dat, na alle redelijke maatregelen te hebben getroffen om zulks te garanderen en voorzover haar bekend, de gegevens in dit registratiedocument in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit registratiedocument zou wijzigen.

De Raad van Bestuur, waarvan de samenstelling terug te vinden is onder *Hoofdstuk 6.1.5 van dit Jaarverslag*, verklaart dat naar zijn beste weten:

- de jaarrekeningen, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de Vennootschap en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het jaarlijks financieel verslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de Vennootschap en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden.

11.3

INFORMATIE AFKOMSTIG VAN DERDEN

Dit registratiedocument bevat informatie die afkomstig is van derden (zie *Hoofdstuk 8.1 van dit Jaarverslag* voor een verslag van CBRE; *Hoofdstuk 8.2.4* voor de Conclusies van de Waarderingsdeskundigen Stadim en DTZ; en *Hoofdstuk 7.6.4 en 10.9.36* voor de verslagen van de Commissaris).

Xior Student Housing NV verklaart dat de informatie die afkomstig is van derden correct is weergegeven en, voor zover de Vennootschap weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derde gepubliceerde informatie, zijn er geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

De informatie (verslagen c.q. conclusies) die werd opgenomen van derden, werd opgenomen met instemming van de opneming en met de vorm en context waarin deze informatie is opgenomen.



Vlamingenstraat
LEUVEN



12

Permanent document:
Algemene informatie
over de vennootschap
en gecoördineerde
statuten

12.1

GEGEVENS OVER DE VENNOOTSCHAP

12.1.1 NAAM, RECHTSVORM, STATUUT, DUUR EN REGISTRATIEGEGEVENS

De Vennootschap is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, en heeft het statuut van een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (een "openbare GVV" of "OGVV"). Zij draagt de benaming "Xior Student Housing" of "Xior". Als openbare GVV valt de Vennootschap onder het toepassingsgebied van de GVV-Wet en het GVV-KB. De Vennootschap valt tevens onder het toepassingsgebied van het Wetboek van vennootschappen.

Sinds 24 november 2015 heeft de Vennootschap de vergunning als openbare GVV naar Belgisch recht, ingeschreven bij de FSMA. De Vennootschap heeft een openbaar beroep op het spaarwezen gedaan in de zin van artikel 438 van het Wetboek van vennootschappen. De aandelen van Xior Student Housing zijn sedert 11 december 2015 genoteerd op Euronext Brussels (XIOR).

De Vennootschap is ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen) onder ondernemingsnummer BE 0547.972.794.

De Vennootschap is opgericht voor een onbepaalde duur.

12.1.2 MAATSCHAPPELIJKE ZETEL EN VERDERE CONTACTGEGEVENS

De maatschappelijke zetel van de Vennootschap is gelegen te Mechelsesteenweg 34 (bus 108), 2018 Antwerpen, België. De maatschappelijke zetel kan bij besluit van de raad van bestuur worden verplaatst in België.

De verdere contactgegevens van de Vennootschap zijn de volgende:

Tel: +32 3 257 04 89 (Hoofdkantoor)

E-mail: info@xior.be

www.xior.be

12.1.3 OPRICHTING

De Vennootschap werd op 10 maart 2014 opgericht als een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid onder de benaming Xior Student Housing, bij akte verleden voor notaris Peter Timmermans, notaris te Antwerpen, zoals gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 28 maart 2014 onder nummer 14069091.

De Vennootschap werd opgericht met een maatschappelijk kapitaal van EUR 20.000,00, vertegenwoordigd door 200 aandelen die als volgt werden toegekend aan de oprichters:

- Aloxe NV: 199 Aandelen (99,50%)
- Bimmoc BVBA: 1 Aandeel (0,50%).

12.1.4 HISTORIEK VAN DE VENNOOTSCHAP

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste wijzigingen die hebben plaatsgevonden binnen de Vennootschap, sedert de oprichting van de Vennootschap.

Datum	Gebeurtenis
10 maart 2014	Oprichting van de Vennootschap als besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid onder de benaming Xior Student Housing met een maatschappelijk kapitaal van EUR 20.000,00, vertegenwoordigd door 200 aandelen.
23 september 2015	Omzetting van de Vennootschap in een naamloze vennootschap en verlenging boekjaar tot 31 december 2015.
	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot EUR 1.250.000,00, vertegenwoordigd door 12.500 aandelen.
23 november 2015	Aandelensplitsing waarbij de bestaande 12.500 aandelen werden gesplitst in 42.500 nieuwe aandelen in een verhouding van 1 bestaand aandeel tegen 3,4 nieuwe aandelen.
	Statutenwijziging naar aanleiding van de vergunning van de Vennootschap als openbare GVV, verleend door de FSMA op 24 november 2015.
11 december 2015	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot EUR 90.242.678,39, vertegenwoordigd door 4.626.780 aandelen ingevolge diverse inbrengen in natura en een inbreng in geld, in het kader van de voltooiing van de IPO.
	Kapitaalvermindering voor de creatie van een reserve tot dekking van voorzienbare verliezen met een bedrag van EUR 6.960.638,39, waardoor het kapitaal op EUR 83.282.040,00, vertegenwoordigd door 4.626.780 aandelen, werd gebracht.
	Machtiging aan de raad van bestuur om het geplaatste maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in één of meer malen te verhogen tot een bedrag gelijk aan EUR 83.282.040,00.
	Machtiging aan de raad van bestuur om eigen aandelen te verwerven, of in pand te nemen.
	Machtiging aan de raad van bestuur om de eigen aandelen van de Vennootschap te verwerven, in onderpand te nemen en te verkopen i.g.v. een ernstig en dreigend nadeel.
1 maart 2016	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot EUR 87.433.866,00, vertegenwoordigd door 4.857.437 aandelen ingevolge de fusie door overneming van Devimmo NV.
1 augustus 2016	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot EUR 88.754.814,00, vertegenwoordigd door 4.930.823 aandelen ingevolge de fusie door overneming van C.P.G. CVBA.
11 oktober 2016	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot EUR 94.869.018,00, vertegenwoordigd door 5.270.501 aandelen ingevolge de inbreng in natura van alle aandelen in de vennootschap Woonfront - Tramsingel Breda B.V.

24 november 2016	Verwerving door Xior Student Housing NV van alle aandelen in Stubis BVBA.
16 december 2016	Geruisloze fusie met Xior Student Housing NV door overneming van (i) Karibu Invest BVBA (na geruisloze fusie van Karibu Invest BVBA door overneming van Kwartma BVBA), (ii) Retail Design BVBA, (iii) Eindhoven De Kroon B.V., en (iv) Woonfront - Tramsingel Breda B.V.
17 januari 2017	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot EUR 97.538.994,00, vertegenwoordigd door 5.418.833 aandelen ingevolge de inbreng in natura van een studentenpand (in aanbouw) te Brussel.
22 juni 2017	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot EUR 146.308.482,00, vertegenwoordigd door 8.128.249 aandelen ingevolge de kapitaalverhoging door inbreng in geld, naar aanleiding van de SPO (openbare aanbidding tot inschrijving op nieuwe aandelen in het kader van een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met onherleidbaar toewijzingsrecht).
15 december 2017	Geruisloze fusie met Xior Student Housing NV door overneming van Amstelveen Keesomlaan 6-10 B.V., Bokelweg B.V., Burgwal B.V., Utrecht Willem Dreeslaan B.V., De Keulse Poort B.V., The Safe B.V., Woonfront-Antonia Veerstraat Delft B.V., Woonfront-Waldorpstraat Den Haag B.V. en Woude B.V. (na de voorafgaandelijke fusie tussen Woude B.V. als overnemende vennootschap en Stein 1 B.V. als over te nemen vennootschap) en OHK Vastgoed B.V.

12.1.4.1 Kapitaal van de Vennootschap

Een tabel die een overzicht van de evolutie van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bevat, is opgenomen in *Hoofdstuk 10.9.17 van dit Jaarverslag*.

12.1.4.2 Statuut als openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap

Xior Student Housing heeft het statuut van openbare GVV.

De gereglementeerde vastgoedvennootschap wordt in de GVV-Wetgeving gedefinieerd vanuit haar activiteit. Deze activiteit bestaat in de eerste plaats uit het ter beschikking stellen, rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit, van onroerende goederen aan gebruikers. Daarnaast kan zij ook, binnen de daartoe bepaalde grenzen, ander vastgoed bezitten (zoals aandelen openbare en institutionele GVV's, aandelen in openbare en institutionele vastgoedbevak, rechten van deelneming in bepaalde buitenlandse ICB's, aandelen uitgegeven door bepaalde andere REIT's, vastgoedcertificaten en rechten van deelneming in een gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds), en kan zij tevens op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-Wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden (i) met een publieke opdrachtgever samenwerkingsverbanden sluiten en (ii) nuts- en andere voorzieningen en installaties ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen. De GVV kan in dat kader alle activiteiten uitoefenen die verbonden zijn aan de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling (voor eigen portefeuille), de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen. De GVV volgt een strategie die ertoe strekt haar vastgoed voor lange termijn in bezit te houden. Zij stelt bij de uitoefening van haar activiteiten een actief beheer centraal, wat met name impliceert dat zij zelf instaat voor de aansturing van haar activiteiten en de ontwikkeling en het dagelijks beheer van de onroerende goederen, en dat alle andere activiteiten die zij uitoefent, een toegevoegde waarde hebben voor diezelfde onroerende goederen of de gebruikers ervan, zoals de aanbidding van diensten die een aanvulling vormen op de terbeschikkingstelling van de betrokken onroerende goederen.

Een *openbare* GVV is een gereglementeerde vastgoedvennootschap waarvan de aandelen tot de verhandeling op een gereglementeerde markt toegelaten zijn en die financiële middelen in België of in het buitenland aantrekt via een openbare aanbidding van aandelen.

Een GVV is onderworpen aan een strikt wettelijk regime. De Belgische wetgever heeft ervoor gezorgd dat de GVV een grote mate van transparantie biedt met betrekking tot haar activiteiten en verplicht dat ten minste 80% van het gecorrigeerd positief nettoresultaat (in de zin van artikel 13 van het GVV-KB), verminderd met de nettodaling van de schuldenlast van de GVV in de loop van het boekjaar, wordt uitgekeerd. Een GVV geniet bovendien van een bijzonder fiscaal regime.

De GVV is onderworpen aan het toezicht van de FSMA, alsook aan een specifieke reglementering. De voornaamste kenmerken van deze reglementering zijn de volgende:

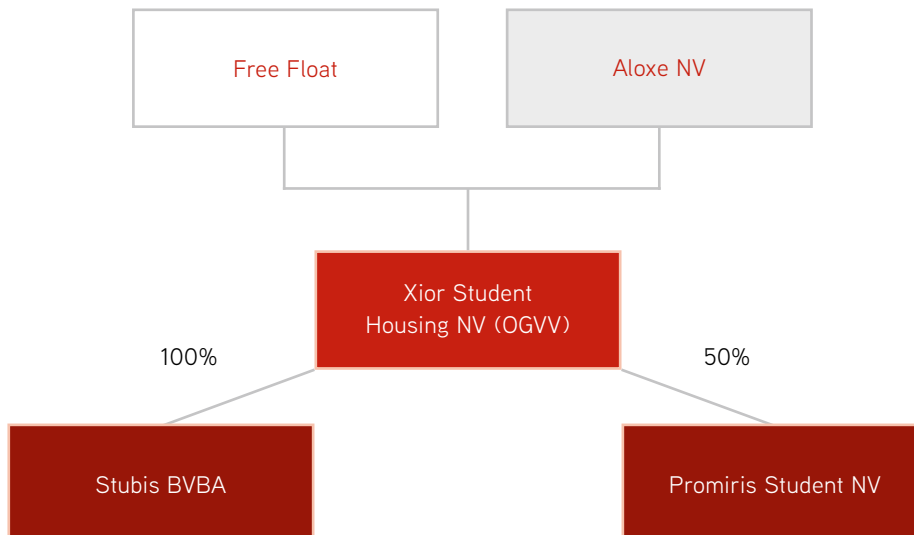
- De GVV moet de vorm aannemen van een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen.
- De aandelen van een openbare GVV moeten verplicht toegelaten zijn tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt en tenminste 30% van haar stemrechtverlenende effecten dient continu en permanent in het bezit te zijn van het publiek.
- De raad van bestuur van de GVV moet zo worden samengesteld dat de GVV conform artikel 4 van de GVV-Wet kan worden bestuurd. De toegelaten activiteiten van de GVV moeten in essentie beperkt blijven tot de activiteiten voorzien in artikel 4 van de GVV-Wet, zoals hierboven nader beschreven.
- Ze moet strikte regels op het vlak van belangenconflicten en interne controlestructuren naleven.
- De GVV mag niet optreden als bouwpromotor, behalve als dit occasioneel gebeurt.
- De portefeuille moet worden geboekt tegen Reële Waarde (onder IFRS); de GVV mag haar vastgoed niet afschrijven.
- De activa van de GVV wordt zowel periodiek (per kwartaal) als op ad hoc basis (bijvoorbeeld als de GVV aandelen uitgeeft of tot een fusie overgaat) gewaardeerd door een onafhankelijke waarderingdeskundige. De deskundige mag slechts gedurende maximaal drie jaar met de waardering van een bepaald actief worden belast. Na afloop van deze periode mag hij dit actief pas weer waarderen nadat een periode van drie jaar verstreken is na afloop van de vorige periode.
- Tenzij dit het gevolg is van een variatie van de Reële Waarde van de activa, mag de geconsolideerde en enkelvoudige schuldratio van de GVV niet meer bedragen dan 65% van de, naargelang het geval, geconsolideerde of enkelvoudige activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten, overeenkomstig artikel 23 van het GVV-KB.
- De jaarlijkse financiële kosten die aan de schuldenlast van de GVV en haar dochtervennootschappen zijn verbonden mogen op geen enkel ogenblik meer bedragen dan 80% van het geconsolideerde netto-bedrijfsresultaat van de GVV, overeenkomstig artikel 25 van het GVV-KB.
- Het geven van zekerheden, is enkel toegestaan in het kader van de financiering van de activiteiten van de Vennootschap of de groep, en is beperkt tot 50% van de totale Reële Waarde van de geconsolideerde activa en, per bepaald bezwaard actief, tot 75% van de waarde van dat bezwaard actief.
- De GVV diversifieert haar beleggingen zodanig dat de risico's op passende wijze zijn gespreid. In principe mag de GVV geen "activageheel" aanhouden dat meer dan 20% van de geconsolideerde activa vertegenwoordigt.
- Ten minste 80% van het gecorrigeerd positief nettoresultaat (in de zin van artikel 13 van het GVV-KB), verminderd met de nettodaling van de schuldenlast van de GVV in de loop van het boekjaar, moet worden uitgekeerd als vergoeding van het kapitaal.

- Dividenden die uitgekeerd worden door een openbare GVV (zoals Xior), zijn principieel onderworpen aan 30% roerende voorheffing in België (cf. artikelen 171, 3° io. 269, §1, 1° van het Wetboek van de inkomstenbelastingen).
- De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden uit verkoop, verminderd met de exploitatie-uitgaven en financiële lasten) van de GVV in België zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting. De GVV is weliswaar onderworpen aan de vennootschapsbelasting tegen het normale tarief, maar slechts op een beperkte belastbare grondslag, bestaande uit de som van (i) de door haar ontvangen abnormale of goedgunstige voordelen en (ii) de niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten, andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen (cf. artikel 185bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen). Daarnaast kan zij worden onderworpen aan de bijzondere aanslag geheime commissielonen van 103%, dan wel 51,5% indien de verkrijger een rechtspersoon is, op de uitgekeerde commissies en bezoldigingen die niet worden verantwoord door individuele fiches en een samenvattende opgave. De resultaten uit de activiteiten in Nederland zijn onderworpen aan de Nederlandse inkomstenbelasting.\$

12.2 GROEPSSTRUCTUUR

12.2.1 EXTERNE GROEPSSTRUCTUUR

Per 31 december 2017 ziet de groepsstructuur van de Vennootschap er als volgt uit:



Voor een verdeling van het aandeelhouderschap wordt verwezen naar *Hoofdstuk 6.1.3.2 van dit Jaarverslag*.

12.2.2 INTERNE ORGANISATIESTRUCTUUR

Per 31 december 2017 telt de Vennootschap 18,3 VTE's, exclusief het management team, verdeeld onder een operationeel departement (onder leiding van de CEO) en een ondersteunend administratief departement (onder leiding van de CFO).

12.2.3 DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN

De Vennootschap heeft één dochtervennootschap die 100% (rechtstreeks) wordt aangehouden door de Vennootschap, namelijk Stubis BVBA.

Stubis staat in voor het verstrekken van "vastgoeddiensten aan derden" met toepassing van artikel 6 van de GVV-Wet. Deze vastgoeddiensten werden voordien verleend door Retail Design BVBA voorafgaand aan de fusie door overneming van deze laatste door Xior Student Housing NV. In dit verband wordt opgemerkt dat de Vennootschap er steeds naar streeft om zowel voor haar eigen gebouwen als voor de gebouwen die het voorwerp uitmaken van deze "vastgoeddiensten aan derden" een optimale dienstverlening aan te bieden, en dus in het bijzonder een optimale bezetting van deze gebouwen benaastigt. In dat opzicht is de Vennootschap overigens van oordeel dat hier weinig of geen belangenconflicten rijzen, aangezien het uitverhuren van beide "types" van gebouwen in het belang is van de Vennootschap. In de praktijk wordt bovendien de keuze voor een welbepaald kot bepaald door de kandidaat-huurder. De Vennootschap zal de huurder bijstaan in de keuze voor een bepaald kot aan de hand van de wensen en noden van de kandidaat-huurder (bv. voorkeurlocatie), op basis van het volledige aanbod van studentenkamers, en uiteraard in functie van beschikbaarheden, waarbij de finale keuze bij de kandidaat-huurder ligt. Bijgevolg worden belangenconflicten tot een minimum beperkt of zijn deze zelfs onbestaande.

Daarnaast heeft Xior één dochtervennootschap waarin zij 50% van de aandelen aanhoudt, m.n. Promiris Student NV. Het betreft een Joint Venture met betrekking tot een ontwikkelingsproject te Etterbeek, waarin zij samen participeert met een private ontwikkelaar (zie *Hoofdstuk 5.4 van dit Jaarverslag*).

12.2.4 PROMOTOR

Christian Teunissen is samen met Aloxe NV Promotor van de Vennootschap. Zie in dit verband tevens *Hoofdstuk 5.4 van dit Jaarverslag* en de informatie omtrent de "Wijziging in het Promotorschap".

12.3

BESCHIKBAARHEID VAN VENNOOTSCHAPSDOCUMENTEN EN ANDERE INFORMATIE

De Vennootschap moet haar (herwerkte en gewijzigde) (gecoördineerde) statuten en andere akten die moeten worden gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad neerleggen ter griffie van de Rechtbank van Koophandel te Antwerpen (België), afdeling Antwerpen, waar deze beschikbaar zijn voor het publiek. Een kopie van de meest recente coördinatie van de statuten en het *corporate governance charter* zal tevens beschikbaar worden gesteld op de website van de Vennootschap. Het Jaarlijks Financieel Verslag 2015 respectievelijk 2016 wordt opgenomen door middel van verwijzing, en kan eveneens worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap.

Overeenkomstig de Belgische wetgeving moet de Vennootschap ook geauditeerde enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen opstellen. De enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen en de daarop betrekking hebbende verslagen van de raad van bestuur en de Commissaris worden neergelegd bij de Nationale Bank van België, waar ze beschikbaar zijn voor het publiek. Als genoteerde vennootschap is de Vennootschap bovendien verplicht om haar halfjaarlijkse verkorte financiële overzichten te publiceren, alsook haar gecontroleerde jaarrekeningen, het verslag van de Commissaris en het jaarverslag van de raad van bestuur van de Vennootschap.

De Vennootschap moet aan het publiek de informatie bekendmaken die als "voorwetenschap" wordt gekwalificeerd onder de toepasselijke regelgeving. De Vennootschap moet ook informatie over haar aandeelhoudersstructuur en bepaalde andere informatie bekendmaken aan het publiek.

In overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 14 november 2007, wordt dergelijke informatie en documentatie beschikbaar gesteld via persberichten, de financiële pers in België, de website van de Vennootschap (op voorwaarde dat de voorwaarden uiteengezet in artikel 14 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 zijn voldaan), de communicatiekanalen van Euronext Brussels of een combinatie van deze media, via dewelke deze documenten kunnen worden geraadpleegd.

De website van de Vennootschap bevindt zich op het adres www.xior.be. Een kopie van voornoemde documenten kan eveneens worden verkregen op de zetel van de Vennootschap.

12.4

DIENSTVERLENERS VAN DE VENNOOTSCHAP

12.4.1 WAARDERINGSDESKUNDIGEN

De Vennootschap doet overeenkomstig artikel 24 *iuncto* artikel 47 e.v. van de GVV-Wet een beroep op onafhankelijke waarderingsdeskundigen die verantwoordelijk zijn voor de periodieke en occasionele waarderungen van haar activa.

De vastgoedexpertise-opdrachten met betrekking tot de in België alsook bepaalde in Nederland gelegen onroerende goederen worden toevertrouwd aan Stadim CVBA, Uitbreidingstraat 10-16 (Antwerp Gate 2), te 2600 Antwerpen – België, vertegenwoordigd door de heer Philippe Janssens. De vastgoedexpertise-opdrachten met betrekking tot de overige in Nederland gelegen onroerende goederen worden toevertrouwd aan DTZ Zadelhoff v.o.f., Parnassusweg 803, 1082 LZ Amsterdam, vertegenwoordigd door drs. G.J.H. Boeve en ir. F.G. van Hoeken (samen, de "**Waarderingsdeskundigen**"). Hiertoe hebben de Vennootschap en de respectieve Waarderingsdeskundigen op 18 november 2015 een vastgoedexpertise-overeenkomst afgesloten, in het kader waarvan de Waarderingsdeskundigen optreden als schatter (i) voor de initiële waardering van het vastgoed van de Vennootschap naar aanleiding van haar vergunning als OGVV, (ii) voor de jaarlijkse herwaardering en de trimestriële aanpassingen, alsook (iii) voor eventuele latere schattingen van activa die de Vennootschap zou wensen te verwerven of te verkopen. De Waarderingsdeskundigen actualiseren bovendien de totale waardering van de activa van de Vennootschap op grond van de marktevolutie en de eigen kenmerken van het betrokken actief, en dit op het einde van elk trimester.

Op basis van de overeenkomsten met de Waarderingsdeskundigen, zijn de Waarderingsdeskundigen aangesteld voor een vaste periode van drie jaar, welke een aanvang heeft genomen op 1 januari 2016. Overeenkomstig artikel 24 van de GVV-Wet, kan in voorkomend geval een nieuwe overeenkomst pas worden afgesloten met de Waarderingsdeskundigen nadat een periode van drie jaar is verlopen tussen het aflopen van de huidige periode en de nieuw af te sluiten periode (rotatie-principe). Aangezien de Waarderingsdeskundigen echter rechtspersonen zijn, is bovenvermeld rotatie-principe uitsluitend van toepassing op de natuurlijke personen die de respectieve Waarderingsdeskundigen vertegenwoordigen, op voorwaarde dat de respectieve Waarderingsdeskundigen aantonen dat tussen deze natuurlijke personen een passende functionele onafhankelijkheid bestaat.

De Waarderingsdeskundigen waarden alle onroerende goederen (terreinen en gebouwen) die zich in de vastgoedportefeuille van de Vennootschap zullen bevinden.

De Waarderingsdeskundigen hebben recht op een jaarlijkse vergoeding in functie van de omvang van de portefeuille van de Vennootschap. De vergoeding van de deskundigen houdt noch rechtstreeks noch onrechtstreeks verband met de waarde van het door hen aan een expertise onderworpen vastgoed. Over boekjaar 2017 bedraagt de globale vergoeding van de Waarderingsdeskundigen EUR 158.527 (incl. BTW), waarvan EUR 116.297 voor Stadim en EUR 42.229 voor DTZ Zadelhoff.

12.4.2 COMMISSARIS

De Vennootschap heeft tijdens de buitengewone algemene vergadering gehouden op 23 november 2015, PricewaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA (ofwel PwC), vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave, bedrijfsrevisor, en lid van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, met maatschappelijke zetel te Woluwedal 18, 1932 Diegem, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0429.501.944 (RPR Brussel, Nederlandstalig), met als vaste vertegenwoordiger Damien Walgrave, benoemd als commissaris van de Vennootschap (d.i. de Commissaris), en dit tot en met de gewone algemene vergadering die zal beslissen over de jaarrekening opgesteld voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2017.

De jaarvergoeding van de Commissaris voor het onderzoek en de revisie van de enkelvoudige en geconsolideerde rekeningen van de Vennootschap en haar dochtervennootschappen werd voor de looptijd van zijn mandaat door de algemene vergadering van de Vennootschap vastgesteld op EUR 25.000 (exclusief BTW en onkosten), jaarlijks te indexeren.

Voor een overzicht van de vergoeding van de Commissaris in het boekjaar 2016, wordt verwezen naar *Hoofdstuk 10.9.28 van dit Jaarverslag*.

In de vennootschap Stubis BVBA, werd PwC, vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave, bedrijfsrevisor, als commissaris benoemd voor een duur van 3 jaar op 24 november 2016. De vaste honoraria van de commissaris voor het onderzoek en de revisie van de enkelvoudige rekeningen van Stubis BVBA bedragen EUR 2.500 (excl. BTW en onkosten) op jaarbasis, jaarlijks te indexeren.

In de vennootschap Promiris Student NV, werd PwC, vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave, bedrijfsrevisor, als commissaris benoemd voor een duur van 3 jaar op 8 december 2017. De vaste honoraria van de commissaris voor het onderzoek en de revisie van de enkelvoudige rekeningen van Promiris Student NV bedragen EUR 2.566 (excl. BTW en onkosten) op jaarbasis, jaarlijks te indexeren.

De Commissaris heeft de inlassing in dit Jaarverslag aanvaard van de verslagen van de Commissaris opgenomen onder *Hoofdstuk 7.6.4* en *Hoofdstuk 10.9.36 van dit Jaarverslag*.

12.4.3 FINANCIËLE DIENST

ING België NV

Legal Financial Markets
Marc Sanders
Marnixlaan 24
1000 Brussel
+ 32 2 547 31 40
marc.sanders@ing.be

Er werd een vergoeding betaald van 7.494,85 Euro voor 2017.

12.4.4 LIQUIDITY PROVIDER

Bank Degroof Petercam NV

Nijverheidsstraat 44
1040 Brussel

Er werd een vergoeding betaald van 30.000 Euro excl. BTW voor 2017.

12.5

GECOÖRDINEERDE STATUTEN VAN DE VENNOOTSCHAP PER 22 JUNI 2017

HISTORIEK

(conform artikel 75, eerste lid, 2° Wetboek van vennootschappen)

De vennootschap werd opgericht als besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid bij akte verleden voor ondergetekende notaris Peter Timmermans op 10 maart 2014, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 28 maart daarna onder nummer 2014-03-28/14069091.

De statuten werden gewijzigd bij akten verleden voor zelfde notaris Peter Timmermans op:

- 23 september 2015, houdende onder meer omzetting van de rechtsvorm in de huidige, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 20 november daarna onder nummer 2015-11-20/0162805.
- 23 november 2015, houdende onder meer kapitaalverhoging, een aanpassing van de statuten tot het bekomen van het statuut van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 8 december daarna onder nummer 2015-12-08/0170864.
- 11 december 2015, houdende diverse fusies door overneming, en kapitaalverhoging door inbreng in natura, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van vijf januari daarna onder nummer 2016-01-05/0001184.
- 1 maart 2016, houdende fusie door overneming, houdende fusie door overneming, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 6 april daarna onder nummer 2016-04-06/16047694.

De statuten werden gewijzigd bij akte verleden voor notaris Yves De Deken, vervangende zijn ambtgenoot notaris Peter Timmermans, belet, beiden te Antwerpen, op 1 augustus 2016, houdende fusie door overneming, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 5 september daarna onder nummer 2016-09-05/16123425

De statuten werden laatst gewijzigd bij akte verleden voor voornoemde notaris Peter Timmermans op:

- 11 oktober 2016, houdende kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het toegestane kapitaal, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 31 oktober daarna onder nummer 2016-10-31/16150541.
- 17 januari 2017, houdende kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het toegestane kapitaal, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 15 februari daarna onder nummer 2017-02-15/17024925.
- 22 juni 2017, houdende vaststelling van de verwezenlijking van kapitaalverhoging door inbreng in geld (waartoe beslist werd door de raad van bestuur van 6 juni 2017 in het kader van het toegestane kapitaal, gehouden voor zelfde ondergetekende notaris, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 21 juni daarna onder nummer 2017-06-21/17086917), neer te leggen voor bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, ten gevolge waarvan huidige coördinatie.

STATUTEN

Wanneer in deze statuten wordt verwezen naar “de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen”, wordt daarmee bedoeld “de op elk ogenblik toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen”.

HOOFDSTUK I – NAAM – VORM – DUUR – ZETEL – DOEL - VERBODSBEPALINGEN

Artikel 1. Naam en vorm

De vennootschap draagt de benaming “Xior Student Housing”, of afgekort “Xior”.

De vennootschap heeft de vorm van een naamloze vennootschap. De vennootschap is onderworpen aan het wettelijk stelsel van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen, hierna “openbare GVV” of “OGVV”.

De maatschappelijke benaming van de vennootschap en het geheel van de documenten die zij voortbrengt (inbegrepen alle akten en facturen) bevatten de vermelding “openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht” of “openbare GVV naar Belgisch recht” of “OGVV naar Belgisch recht”. Tevens dient de maatschappelijke naam steeds door de woorden “naamloze vennootschap” of de afkorting “NV” te worden voorafgegaan of gevolgd.

De vennootschap trekt financiële middelen in België of in het buitenland aan via een openbaar aanbod van aandelen, en doet aldus een openbaar beroep op het spaarwezen in de zin van artikel 438, eerste lid, van het Wetboek van vennootschappen. De aandelen van de vennootschap zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en de vennootschap kwalificeert aldus als een genoteerde vennootschap in de zin van artikel 4 van het Wetboek van vennootschappen.

De vennootschap is onderworpen aan de op elk ogenblik toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen en in het bijzonder aan de bepalingen van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (de “GVV-Wet”) en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen (het “GVV-KB”).”

Artikel 2. Duur

De vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

Artikel 3. Zetel

De maatschappelijke zetel van de vennootschap is gevestigd te Mechelsesteenweg 34 bus 108, 2018 Antwerpen (België), en de vennootschap is ingeschreven in het rechtspersonenregister (RPR) bij de Rechtbank van koophandel van Antwerpen, afdeling Antwerpen.

De zetel kan zonder statutenwijziging verplaatst worden in België bij eenvoudige beslissing van de raad van bestuur van de vennootschap, mits inachtneming van de taalwetgeving. De raad van bestuur draagt zorg voor de publicatie van elke verandering van de zetel van de vennootschap in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad en voor de coördinatie van de statuten.

De vennootschap kan bij eenvoudige beslissing van de raad van bestuur bijkantoren, filialen, dochtervennootschappen, vaste inrichtingen, of agentschappen oprichten zowel in België als in het buitenland.

Artikel 4. Doel

De vennootschap heeft als uitsluitend doel (x) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers, en (y) binnen de grenzen van de GVV-Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, i tot x van de GVV-Wet.

Onder vastgoed wordt verstaan, het vastgoed in de zin van de GVV-Wet, alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die door de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen als vastgoed worden gedefinieerd.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de bouw (zonder afbreuk te doen aan het verbod om op te treden als bouwpromotor, behoudens wanneer het occasionele verrichtingen betreft), de verbouwing, de renovatie, de inrichting, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, de verhuur, de onderverhuur, de ruil, de inbreng, de overdracht, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom of onverdeeldheid van vastgoed, het verlenen of verkrijgen van opstalrechten, vruchtgebruik, erfpacht of andere zakelijke of persoonlijke rechten op vastgoed, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

De vennootschap mag tevens in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen:

- i. onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen;
- ii. onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven, met dien verstande dat het in leasing geven van onroerende goederen met koopoptie slechts als bijkomende activiteit kan worden uitgeoefend, tenzij indien die onroerende goederen bestemd zijn voor doeleinden van algemeen belang, met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs, in welk geval deze activiteit als hoofdactiviteit mag worden uitgeoefend;
- iii. activiteiten ontwikkelen in het kader van publiek-private samenwerking binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen, al dan niet ondergebracht in een institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschap;
- iv. als bijkomende of tijdelijke activiteit, beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen bezitten. De liquide middelen kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van een zicht- of termijn deposito of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument;
- v. hypotheek of andere persoonlijke of zakelijke zekerheden stellen in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten van de vennootschap of haar groep, binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen;
- vi. kredieten aangaan en kredieten verstrekken binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen
- vii. verrichtingen op toegelaten afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze verrichtingen deel uitmaken van een door de vennootschap vastgelegd beleid ter dekking van financiële risico's, met uitzondering van speculatieve verrichtingen.

De vennootschap mag, met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, alle onroerende of roerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het

algemeen, alle commerciële of financiële handelingen (met inbegrip van "aanvullende diensten", zoals bedoeld in de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen) verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel of welke eenvoudig van aard zijn om de verwezenlijking ervan na te streven of te vergemakkelijken, en dit zowel in het binnen- als in het buitenland.

Met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, kan de vennootschap door middel van inbreng in geld of in natura, van fusie, (partiële) splitsing of een andere vennootschapsrechtelijke herstructurering, inschrijving, deelneming, lidmaatschap, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in (of lid te zijn van) alle bestaande of op te richten vennootschappen, ondernemingen of verenigingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel gelijkaardig of aanvullend is aan het hare, of van aard is de verwezenlijking van haar doel na te streven of te vergemakkelijken en, in het algemeen, alle verrichtingen stellen die rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden zijn met haar maatschappelijk doel.

Artikel 5. Verbodsbepalingen

De vennootschap mag niet optreden als bouwpromotor in de zin van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, tenzij het occasionele verrichtingen betreft. Het is de vennootschap verboden:

- i. deel te nemen aan een vereniging voor vaste opnemings of waarborg;
- ii. financiële instrumenten uit te lenen, met uitzondering van uitleningen die onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het koninklijk besluit van 7 maart 2006 worden verricht; en
- iii. financiële instrumenten te verwerven die zijn uitgegeven door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet werd verklaard, een minnelijk akkoord heeft gesloten met zijn schuldeisers, het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, uitstel van betaling heeft verkregen of ten aanzien waarvan in het buitenland een gelijkaardige maatregel is getroffen.

HOOFDSTUK II – KAPITAAL – AANDELEN - ANDERE EFFECTEN

Artikel 6. Kapitaal

Het kapitaal is vastgesteld op honderdzesenveertig miljoen driehonderd en achtduizend vierhonderdtweeëntachtig euro (€ 146.308.482,00). Het is vertegenwoordigd door acht miljoen honderd achtentwintigduizend tweehonderdnegenenveertig (8.128.249) aandelen zonder nominale waarde, die elk één/8.128.249ste van het kapitaal vertegenwoordigen.

Artikel 7. Toegestaan kapitaal

De raad van bestuur is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal, in één of meerdere malen, te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, met een maximum bedrag van 83.282.040,00 euro.

Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van 23 november 2015. Deze machtiging is hernieuwbaar.

Bij elke kapitaalverhoging zal de Raad van Bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe effecten vaststellen.

Deze kapitaalverhoging(en) kan/kunnen worden uitgevoerd door inbreng in geld, door inbreng in natura, bij wijze van een gemengde inbreng of door omzetting van reserves, met inbegrip van overgedragen winsten en uitgiftepremies evenals alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de vennootschap (opgesteld uit hoofde van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen) die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, en al dan niet met creatie van nieuwe effecten, overeenkomstig de regels voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen, de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen en deze statuten. De raad van bestuur kan daarbij nieuwe aandelen uitgeven met dezelfde of met verschillende rechten (o.m. inzake stemrecht, dividendrecht (o.m. al dan niet overdraagbaarheid van enig preferent dividend) en/of rechten inzake het vereffeningssaldo en eventuele preferentie inzake de terugbetaling van kapitaal) als de bestaande aandelen en in dat kader de statuten wijzigen om uitdrukking te geven aan enige dergelijke verschillende rechten. In voorkomend geval zullen de uitgiftepremies, in het geval van een kapitaalverhoging waartoe de raad van bestuur beslist heeft, door de raad van bestuur op een onbeschikbare reserverekening geplaatst moeten worden die op dezelfde wijze als het kapitaal een waarborg voor derden zal uitmaken en die, onder voorbehoud van zijn

incorporatie in het kapitaal, slechts zal kunnen worden verminderd of afgeschaft bij beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders beraadslagend volgens de voorwaarden van quorum en meerderheid vereist voor een statutenwijziging.

Onder de voorwaarden en binnen de grenzen bepaald in dit artikel, kan de raad van bestuur tevens warrants (al dan niet aan een ander effect gehecht) en converteerbare obligaties of obligaties terugbetaalbaar in aandelen uitgeven, die aanleiding kunnen geven tot de creatie van dezelfde effecten waarnaar wordt verwezen in het vierde lid, en dit steeds met naleving van de regels voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen, de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen en deze statuten.

Onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 en 606 van het Wetboek van vennootschappen, kan de raad van bestuur daarbij het voorkeurrecht beperken of opheffen, ook wanneer dit gebeurt ten gunste van één of meer bepaalde personen andere dan personeelsleden van de vennootschap of van haar dochtervennootschappen, voor zover aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten (voor zover wettelijk vereist). Dat onherleidbaar toewijzingsrecht dient tenminste te voldoen aan de modaliteiten vermeld in artikel 11.1 van deze statuten. Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van vennootschappen, zijn voormelde beperkingen in het kader van de opheffing of beperking van het voorkeurrecht niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

Bij uitgifte van effecten tegen inbreng in natura moeten de voorwaarden vermeld in artikel 11.2 van deze statuten worden nageleefd (met inbegrip van de mogelijkheid een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde bruto dividend). De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura uiteengezet onder artikel 11.2 zijn echter niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld. De Raad van Bestuur is bevoegd om de statutenwijzigingen die eruit voortvloeien op authentieke wijze te laten vaststellen.

Artikel 8. Aard van de aandelen

De aandelen van de vennootschap zijn op naam of gedematerialiseerd, naar keuze van de aandeelhouder. De aandeelhouders kunnen op elk ogenblik schriftelijk de omzetting vragen van aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen of omgekeerd.

Een gedematerialiseerd aandeel wordt vertegenwoordigd door een boeking op rekening, op naam van de eigenaar of de houder, bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeninginstelling en wordt overgedragen door overschrijving van rekening op rekening. Het aantal van de op elk ogenblik in omloop zijnde gedematerialiseerde aandelen, wordt in het register van aandelen op naam ingeschreven op naam van de vereffeninginstelling.

Op de zetel van de vennootschap wordt een register gehouden van aandelen op naam, in voorkomend geval in elektronische vorm. De eigendom van de aandelen blijkt uitsluitend uit de inschrijving in het aandelenregister.

Er zijn geen verschillende soorten van aandelen.

Artikel 9. Effecten

De vennootschap kan, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten en mits inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, de in artikel 460 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde en eventueel andere door het vennootschapsrecht toegelaten effecten uitgeven in overeenstemming met de daar voorgeschreven regels en de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

Artikel 10. Verwerving en vervreemding van eigen aandelen

De vennootschap kan haar eigen aandelen verwerven of kan ze in pand nemen in overeenstemming met de voorwaarden voorzien in het Wetboek van vennootschappen, mits voorafgaande mededeling van de verrichting aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (de "FSMA").

Ingevolge de beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders van 23 november 2015, is het de raad van bestuur toegestaan eigen aandelen te verwerven of ze in te pand nemen, met een maximum van twintig procent (20%) van het totaal aantal uitgegeven aandelen, aan een eenheidsprijs die niet lager zal mogen zijn dan tien procent (10%) van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig dagen van de notering van het aandeel op Euronext Brussels, noch hoger dan honderd en tien procent (110%) van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig dagen van de notering van het aandeel op Euronext Brussels. Deze hernieuwbare toelating is verleend voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf 23 november 2015.

De Vennootschap zal haar eigen Aandelen kunnen verwerven of ze in pand nemen zonder dat aan alle aandeelhouders een aanbod tot verkrijging moet worden gedaan, op voorwaarde dat zij de gelijke behandeling van de aandeelhouders die zich in gelijke omstandigheden bevinden, waarborgt door middel van gelijkwaardigheid van de geboden prijs overeenkomstig

artikel 620, §1, 5° van het Wetboek van vennootschappen.

Het is de raad van bestuur toegestaan eigen aandelen die genoteerd zijn in de zin van artikel 4 te vervreemden in de zin van artikel 622, §2, lid 2, 1° van het Wetboek van vennootschappen.

Ingevolge de beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders van 23 november 2015, is het de raad van bestuur toegestaan eigen aandelen te vervreemden, aan een eenheidsprijs die niet lager zal mogen zijn dan vijftien procent (75%) van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig dagen van de notering van het aandeel op Euronext Brussels.

Deze toelating is verleend voor een onbeperkte duur.

De raad van bestuur is gemachtigd om over te gaan tot de verwerving, inpandneming en vervreemding van de eigen aandelen van de Vennootschap wanneer de verkrijging respectievelijk de vervreemding noodzakelijk is ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel voor de Vennootschap, onderhevig aan de voorwaarden opgenomen in artikel 620 en volgende van het Wetboek van vennootschappen. Deze machtiging werd door de algemene vergadering van de Vennootschap van 23 november 2015 toegekend voor een periode van drie jaar te rekenen vanaf de publicatie van deze machtiging in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

De toelatingen hiervoor vermeld zijn eveneens van toepassing op de verwerving, inpandneming en vervreemding van aandelen van de vennootschap door één of meerdere van haar dochtervennootschappen in de zin van artikel 627, alinea 1 van het Wetboek van Vennootschappen, alsook door personen die optreden in eigen naam maar voor rekening van die dochtervennootschappen.

Artikel 11. Wijziging van het kapitaal

Onverminderd de mogelijkheid tot aanwending van het toegestaan kapitaal door besluit van de raad van bestuur, en mits inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, kan tot kapitaalverhoging of kapitaalvermindering slechts worden besloten door een buitengewone algemene vergadering ten overstaan van een notaris.

Indien de algemene vergadering besluit om een uitgiftepremie te vragen, dient deze op een onbeschikbare reserverekening te worden geplaatst die op dezelfde wijze als het kapitaal een waarborg voor derden zal uitmaken en die, onder voorbehoud van zijn incorporatie in het kapitaal, slechts zal kunnen worden verminderd of afgeschaft bij beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders beraadslagend volgens de voorwaarden van quorum en meerderheid vereist voor een statutenwijziging.

11.1 Kapitaalverhoging in geld

In geval van een kapitaalverhoging door inbreng in geld en onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 van het Wetboek van vennootschappen, kan het voorkeurrecht enkel worden beperkt of opgeheven, voor zover aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten.

Dat onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de volgende voorwaarden opgelegd door de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen:

- i. het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;
- ii. het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting;
- iii. uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd; en
- iv. de openbare inschrijvingsperiode moet in dat geval minimaal drie beursdagen bedragen.

Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van vennootschappen, zijn voormelde beperkingen in het kader van de kapitaalverhoging in geld niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

11.2 Kapitaalverhoging in natura

Bij uitgifte van effecten tegen inbreng in natura moeten, onverminderd de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van vennootschappen, volgende voorwaarden worden nageleefd:

- i. de identiteit van de inbrenger moet vermeld worden in het in artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde verslag van de raad van bestuur, evenals, in voorkomend geval, in de oproepingen tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging wordt bijeen geroepen;
- ii. de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een nettowaarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de vennootschap, vóór de datum van

de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers van de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum;

- iii. behalve indien de uitgifteprijs, of in het geval bedoeld in artikel 11.3, de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek worden meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden; en
- iv. het verslag voorzien onder punt (i) hierboven moet eveneens de weerslag toelichten van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de nettowaarde per aandeel en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Voor de toepassing van punt (ii) hierboven is het toegestaan om van het in punt (b) bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde bruto dividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven. De raad van bestuur zal in voorkomend geval het aldus afgetrokken dividendbedrag specifiek verantwoorden in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelichten in zijn jaarlijks financieel verslag.

De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura uiteengezet onder artikel 11.2 zijn niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

11.3 Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen

De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura uiteengezet onder artikel 11.2 zijn mutatis mutandis van toepassing op de in de artikelen 671 tot 677, 681 tot 758 en 772/1 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen.

In dit geval verwijst "datum van de inbrengovereenkomst" naar de datum waarop het fusie- of splitsingsvoorstel wordt neergelegd.

11.4 Kapitaalvermindering

De vennootschap mag overgaan tot kapitaalverminderingen met naleving van de wettelijke bepalingen ter zake.

Artikel 12. Kennisgeving van belangrijke deelnemingen

Overeenkomstig de voorwaarden, termijnen en modaliteiten bepaald in de artikelen 6 tot en met 13 van de Wet van 2 mei 2007 en het Koninklijk Besluit van 14 februari 2008 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen (de "Transparantiewetgeving"), dient elke natuurlijke of rechtspersoon aan de vennootschap en aan de FSMA kennis te geven van het aantal en van het percentage van de bestaande stemrechten dat hij rechtstreeks of onrechtstreeks aanhoudt, wanneer het aantal stemrechten 5%, 10%, 15%, 20% enzovoort, telkens per schijf van 5 procenten, van het totaal van de bestaande stemrechten bereikt, overschrijdt of onderschrijdt, onder de voorwaarden bepaald door de Transparantiewetgeving.

HOOFDSTUK III – BESTUUR EN VERTEGENWOORDIGING**Artikel 13. Benoeming – Ontslag – Vacature**

De vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur. De raad van bestuur telt minstens vijf bestuurders, al dan niet aandeelhouders, die voor maximum zes jaar worden benoemd door de algemene vergadering van de aandeelhouders, en die te allen tijde door deze laatste kunnen worden herroepen.

Uittredende bestuurders zijn herbenoembaar.

Aloxe NV (of de personen die, met voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van Aloxe NV, het promotorschap zoals bedoeld in artikel 2, 13° van de GVV-wet, overnemen van Aloxe NV (de "Opvolgers")) heeft (respectievelijk hebben gezamenlijk) het recht kandidaten voor te dragen voor drie bestuursmandaten, tot de laatste der volgende gebeurtenissen zich voordoet: (i) Aloxe NV (of haar Opvolgers) houdt (respectievelijk houden gezamenlijk) minder dan 25% van het kapitaal van de vennootschap aan, en (ii) Aloxe NV (of haar Opvolgers) is (respectievelijk zijn) niet langer promotor van de vennootschap in de zin van de GVV-Wetgeving.

De raad van bestuur telt ten minste drie onafhankelijke leden in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen.

De bestuurders moeten permanent beschikken over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid zoals bepaald in de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

In geval van een vacature in de raad van bestuur, hebben de overblijvende bestuurders het recht voorlopig de vacature op te

vullen tot aan de volgende algemene vergadering, die tot de definitieve benoeming zal overgaan. Elke op deze wijze door de algemene vergadering benoemde bestuurder beëindigt de opdracht van de bestuurder die hij vervangt.

Elke bestuurder is verplicht om na zijn ontslag zijn opdracht verder te vervullen totdat redelijkerwijs in zijn vervanging kan worden voorzien.

Artikel 14. Voorzitterschap en vergaderingen van de Raad van Bestuur

De raad van bestuur mag onder zijn leden een voorzitter benoemen.

De raad van bestuur wordt bijeengeroepen door de voorzitter, twee bestuurders of de gedelegeerd bestuurder, telkens wanneer de belangen van de vennootschap het vereisen.

De oproepingen vermelden plaats, datum, uur en agenda van de vergadering en worden uiterlijk de derde kalenderdag vóór de dag waarop de vergadering plaatsvindt per brief, telegram, telefax, e-mail of op een andere schriftelijke (al dan niet elektronische) wijze verzonden. Wanneer de hierboven vermelde oproepingstermijn niet werkzaam is, kan de oproepingstermijn korter zijn. Indien noodzakelijk kan de oproeping telefonisch gebeuren ter aanvulling van de hierboven vermelde oproepingswijzen.

Elke bestuurder die een vergadering van de raad bijwoont of zich erop laat vertegenwoordigen wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd. Een bestuurder kan er eveneens aan verzaken zich te beroepen op het ontbreken of de onregelmatigheid van de oproeping en dit voor of na de vergadering waarop hij niet aanwezig was. In ieder geval, dient de regelmatigheid van de bijeenroeping niet te worden gerechtvaardigd indien alle bestuurders aanwezig of regelmatig vertegenwoordigd zijn en zich akkoord verklaren met de agenda.

Vergaderingen van de raad van bestuur kunnen geldig worden gehouden bij wijze van video- of telefoonconferentie of gelijkaardige communicatiemiddelen door middel waarvan alle personen die deelnemen aan de vergadering elkaar kunnen horen. In dergelijk geval wordt de vergadering geacht te zijn gehouden op de zetel van de vennootschap indien tenminste één bestuurder fysiek aanwezig was op de zetel van de vennootschap.

Iedere bestuurder kan per brief, per fax, per elektronische post of op een andere schriftelijke wijze, volmacht geven aan een ander lid van de raad om hem op een welbepaalde vergadering te vertegenwoordigen. De raad van bestuur wordt voorgezeten door de voorzitter. Indien de voorzitter verhinderd is of (nog) niet werd benoemd, wordt de raad van bestuur voorgezeten door de oudste aanwezige bestuurder.

Artikel 15. Beraadslaging

De raad van bestuur kan slechts geldig beraadslagen en beslissen indien ten minste de meerderheid van de bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien dit quorum niet is bereikt, kan een nieuwe raad worden bijeengeroepen met dezelfde agenda, die geldig zal beraadslagen en beslissen indien ten minste twee bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Wanneer gerechtvaardigd door dringende noodzakelijkheid en door het vennootschapsbelang, kan een beslissing worden aangenomen bij unaniem schriftelijk akkoord van alle bestuurders. Deze procedure mag echter niet worden gebruikt voor de goedkeuring van de jaarrekeningen en voor het toegestaan kapitaal.

Indien een bestuurder, rechtstreeks of onrechtstreeks, een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de raad van bestuur, dient hij zich te richten naar het bepaalde in artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen. De leden van de raad van bestuur zullen eveneens de artikelen 37-38 van de GVV-Wet naleven.

Onder voorbehoud van hetgeen hierna is bepaald, worden besluiten van de raad van bestuur bij meerderheid van de uitgebrachte stemmen genomen.

Blanco of ongeldige stemmen worden niet bij de uitgebrachte stemmen geteld. Bij staking van stemmen binnen de raad van bestuur is het voorstel verworpen.

Artikel 16. Bevoegdheden van de Raad van Bestuur

De raad van bestuur heeft de meest uitgebreide bevoegdheden om alle handelingen te verrichten die nodig of dienstig zijn voor de verwezenlijking van het doel van de vennootschap. Hij is bevoegd alle daden te stellen die niet uitdrukkelijk door de wet of door deze statuten aan de algemene vergadering zijn voorbehouden.

Artikel 17. Notulen

De besluiten van de raad van bestuur worden vastgelegd in notulen die ondertekend worden door de voorzitter van de vergadering, de secretaris als er één werd aangeduid, en de leden van de raad van bestuur die zulks verlangen. Deze notulen worden in een speciaal register opgenomen. De volmachten worden aan de notulen gehecht. De afschriften of uittreksels, in rechte of anderszins voor te leggen, worden door de voorzitter van de raad van bestuur, twee bestuurders of één bestuurder die belast is met het dagelijks bestuur, ondertekend. Deze bevoegdheid kan worden opgedragen aan een lasthebber.

Artikel 18. Vergoedingen

De opdracht van bestuurder is bezoldigd. De vergoeding van de bestuurders wordt vastgesteld door de algemene vergadering. De leden van de raad van bestuur hebben recht op terugbetaling van de normale en gerechtvaardigde uitgaven en kosten, die zij kunnen doen gelden als gedaan in de uitoefening van hun opdracht.

Artikel 520ter, lid 1 en 2 W.Venn. wordt buiten toepassing verklaard. Zo kunnen, in afwijking van artikel 520ter, lid 1 W.Venn., aandelen definitief worden verworven en aandelenopties of alle andere rechten om aandelen te verwerven worden uitgeoefend overeenkomstig de uitgiftevoorwaarden, zoals in voorkomend geval bepaald door de algemene vergadering c.q. de raad van bestuur of haar c.q. zijn gevolmachtigde(n). Ook worden, in afwijking van artikel 520ter, lid 2 W.Venn., de voorwaarden inzake de variabele remuneratie, met inbegrip van de toepasselijke periodes waarop deze verloning betrekking heeft, vastgesteld door de raad van bestuur (op voordracht van het c.q. optredend als remuneratiecomité).

Artikel 19. Effectieve leiding en dagelijks bestuur

De effectieve leiding over de vennootschap dient te worden toevertrouwd aan ten minste twee personen, die moeten beschikken over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid, en moeten voldoen aan de door de toepasselijke regelgeving op de geregementeerde vastgoedvennootschappen gestelde vereisten. Zij mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV-wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

De raad van bestuur kan het dagelijks bestuur alsmede de vertegenwoordiging aangaande het dagelijks bestuur van de vennootschap opdragen aan één of meer bestuurders die de titel van gedelegeerd bestuurder zullen voeren.

In geval van delegatie van het dagelijks bestuur bepaalt de raad van bestuur de vergoeding die aan deze opdracht is verbonden.

Artikel 525 jo. 520ter, lid 1 en 2 W.Venn. wordt buiten toepassing verklaard. Zo kunnen, in afwijking van artikel 525 jo. 520ter, lid 1 W.Venn., aandelen definitief worden verworven en aandelenopties of alle andere rechten om aandelen te verwerven worden uitgeoefend overeenkomstig de uitgiftevoorwaarden, zoals in voorkomend geval bepaald door de algemene vergadering c.q. de raad van bestuur of haar c.q. zijn gevolmachtigde(n). Ook worden, in afwijking van artikel 525 jo. 520ter, lid 2 W.Venn., de voorwaarden inzake de variabele remuneratie, met inbegrip van de toepasselijke periodes waarop deze verloning betrekking heeft, vastgesteld door de raad van bestuur (op voordracht van het c.q. optredend als remuneratiecomité).

Artikel 20. Externe vertegenwoordigingsmacht

De vennootschap wordt in al haar handelingen, met inbegrip van de vertegenwoordiging in rechte, rechtsgeldig vertegenwoordigd door twee bestuurders.

De vennootschap is op het vlak van het dagelijks bestuur geldig vertegenwoordigd door één gedelegeerd bestuurder.

Artikel 21. Bijzondere volmachten

De raad van bestuur kan aan een lasthebber, zelfs indien deze geen aandeelhouder of bestuurder is, zijn bevoegdheden voor bijzondere en bepaalde aangelegenheden opdragen.

De gevolmachtigden verbinden de vennootschap binnen de perken van de hun verleende volmacht, onverminderd de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur in geval van overdreven volmacht.

Een gedelegeerd bestuurder kan aan een lasthebber, zelfs indien deze geen aandeelhouder of bestuurder is, zijn bevoegdheden voor bijzondere en bepaalde aangelegenheden opdragen.

Artikel 22. Comités**22.1 Audit- en remuneratiecomité**

De raad van bestuur voert overeenkomstig artikel 526bis, §3 en artikel 526quater, §4 van het Wetboek van vennootschappen als geheel de aan het auditcomité respectievelijk remuneratiecomité toegewezen taken uit, met dien verstande dat de raad van bestuur in zijn midden een auditcomité respectievelijk remuneratiecomité zal oprichten zodra de vennootschap niet langer voldoet aan de criteria gesteld in artikel 526bis, §3 van het Wetboek van vennootschappen respectievelijk artikel 526quater, §4 van het Wetboek van vennootschappen.

22.2 Directiecomité of uitvoerend comité

De raad van bestuur kan een directiecomité (in overeenstemming met de bepalingen van artikel 524bis van het Wetboek van vennootschappen) of een uitvoerend comité oprichten, samengesteld uit meerdere personen, die al dan niet bestuurder zijn. De raad van bestuur bepaalt de werkwijze van het comité, de voorwaarden voor de aanstelling van zijn leden, hun ontslag, hun bezoldiging en de duur van hun opdracht.

Artikel 524bis jo. 520ter, lid 1 en 2 W.Venn. wordt buiten toepassing verklaard. Zo kunnen, in afwijking van artikel 524bis jo. 520ter, lid 1 W.Venn., aandelen definitief worden verworven en aandelenopties of alle andere rechten om aandelen te verwerven worden uitgeoefend overeenkomstig de uitgiftevoorwaarden, zoals in voorkomend geval bepaald door de algemene vergadering c.q. de raad van bestuur of

haar c.q. zijn gevolmachtigde(n). Ook worden, in afwijking van artikel 524bis jo. 520ter, lid 2 W.Venn., de voorwaarden inzake de variabele remuneratie, met inbegrip van de toepasselijke periodes waarop deze verloning betrekking heeft, vastgesteld door de raad van bestuur (op voordracht van het c.q. optredend als remuneratiecomité).

22.3 Overige comités

Onverminderd artikel 22.1 en 22.2, kan de raad van bestuur, in overeenstemming met artikel 522 van het Wetboek van vennootschappen, in zijn midden en onder zijn aansprakelijkheid een of meerdere adviserende comités oprichten, zoals bijvoorbeeld een strategisch comité of een benoemingscomité. De raad van bestuur bepaalt de samenstelling en de bevoegdheden van deze comités, met inachtneming van de toepasselijke regelgeving.

HOOFDSTUK IV - CONTROLE**Artikel 23. Controle**

De controle van de vennootschap wordt toevertrouwd aan één of meerdere commissarissen, die de taken die hen worden toevertrouwd door het Wetboek van vennootschappen (en bijhorende uitvoeringsbesluiten) en de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen uitoefenen.

De commissaris(sen) moet(en) een door de FSMA erkende revisor(en) (of revisorenvennootschap(en)) zijn.

HOOFDSTUK V - ALGEMENE VERGADERING**Artikel 24. De algemene vergadering**

De algemene vergadering vertegenwoordigt de gemeenschap van de aandeelhouders. De besluiten van de algemene vergadering zijn bindend voor alle aandeelhouders, zelfs voor de afwezigen of zij die tegenstemden.

De algemene vergadering wordt gehouden op de maatschappelijke zetel of op de plaats in de gemeente waar de maatschappelijke zetel is gevestigd aangeduid in de oproepingsbrief.

De gewone algemene vergadering wordt ieder jaar gehouden op de derde donderdag van de maand mei om tien uur of, indien deze dag een wettelijke feestdag is, op de daaropvolgende werkdag gehouden op hetzelfde uur.

Artikel 25. Bijeenroeping

De raad van bestuur en de commissaris kunnen zowel een algemene vergadering (gewone algemene vergadering) als een bijzondere of een buitengewone algemene vergadering bijeenroepen telkens het belang van de vennootschap het vereist. Zij moeten de gewone algemene vergadering bijeenroepen op de bij de statuten bepaalde dag.

De raad van bestuur en de commissaris zijn verplicht een bijzondere of buitengewone vergadering bijeen te roepen wanneer één of meer aandeelhouders die alleen of gezamenlijk één/vijfde van het geplaatst kapitaal vertegenwoordigen, het vragen. Dit verzoek wordt bij aangetekende brief aan de zetel van de vennootschap gestuurd en moet de onderwerpen waarover de algemene vergadering dient te beraadslagen en te besluiten precies omschrijven. Het verzoek dient gericht te zijn aan de raad van bestuur en de commissaris, die verplicht zijn een vergadering samen te roepen binnen een termijn van drie weken na ontvangst van het verzoek. In de oproeping kunnen aan de agendapunten opgegeven door de aandeelhouders andere onderwerpen worden toegevoegd.

De oproeping tot een algemene vergadering vermeldt ten minste de plaats, datum, uur en agenda en de voorstellen tot besluit.

De oproeping tot de algemene vergadering geschiedt overeenkomstig de modaliteiten van het Wetboek van vennootschappen. De aandeelhouder, bestuurder of commissaris die aan de vergadering deelneemt of er zich doet vertegenwoordigen, wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd. Een aandeelhouder, bestuurder of commissaris kan er tevens, voor of na de bijeenkomst van de algemene vergadering die hij niet bijwoonde of waarop hij niet werd vertegenwoordigd, aan verzaken zich te beroepen op het ontbreken of de onregelmatigheid van de oproepingsbrief.

Artikel 26. Toelating

Zonder afbreuk te doen aan de verplichtingen opgenomen in het Wetboek van vennootschap, kan een aandeelhouder slechts deelnemen aan de algemene vergadering en er het stemrecht uitoefenen, mits wordt voldaan aan de hierna volgende vereisten:

(1) Een aandeelhouder kan alleen deelnemen aan de algemene vergadering en er het stemrecht uitoefenen op grond van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder, op de registratiedatum, hetzij door de inschrijving in het register van de aandelen op naam van de vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de dag van de algemene vergadering. De veertiende dag vóór de algemene vergadering, om vierentwintig uur (Belgisch uur) geldt als registratiedatum.

(2) De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door een erkende rekeninghouder of de vereffeningsinstelling werd afgegeven en waaruit blijkt hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder, en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering. Deze neerlegging moet ten laatste op de zesde dag vóór de datum van de algemene vergadering worden verricht op de maatschappelijke zetel of bij de in de uitnodiging genoemde instellingen.

De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten de vennootschap per gewone brief, fax of e-mail uiterlijk de zesde dag vóór de datum van de vergadering op de hoogte brengen van hun voornemen om aan de vergadering deel te nemen.

(3) De raad van bestuur zal een register bijhouden voor elke aandeelhouder die zijn wens om deel te nemen aan de algemene vergadering kenbaar heeft gemaakt, waarin zijn naam en adres of maatschappelijke zetel wordt opgenomen, het aantal aandelen dat hij bezat op de registratiedatum en waarmee hij heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering, alsook de beschrijving van de stukken die aantonen dat hij op die registratiedatum in het bezit was van de aandelen.

Artikel 27. Vertegenwoordiging

Iedere aandeelhouder kan een volmacht geven om hem op de algemene vergadering te vertegenwoordigen, in overeenstemming met de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen. De volmachtdrager moet geen aandeelhouder zijn.

Een aandeelhouder van de vennootschap mag voor een bepaalde algemene vergadering slechts één persoon aanwijzen als volmachtdrager. Hiervan kan enkel worden afgeweken in overeenstemming met de desbetreffende regels van het Wetboek van vennootschappen.

Een persoon die als volmachtdrager optreedt, mag een volmacht van meer dan één aandeelhouder bezitten. Ingeval een volmachtdrager volmachten van meerdere aandeelhouders bezit, kan hij namens een bepaalde aandeelhouder anders stemmen dan namens een andere aandeelhouder.

De aanwijzing van een volmachtdrager door een aandeelhouder, geschiedt schriftelijk of via een elektronisch formulier en moet worden ondertekend door de aandeelhouder, in voorkomend geval met een geavanceerde elektronische handtekening in de zin van artikel 4, §4 van de Wet van 9 juli 2001 houdende vaststelling van bepaalde regels in verband met het juridisch kader voor elektronische handtekeningen

en certificatediensten, of met een elektronische handtekening die voldoet aan de voorwaarden van artikel 1322 van het Burgerlijk Wetboek.

De kennisgeving van de volmacht aan de vennootschap dient schriftelijk te gebeuren. Deze kennisgeving kan ook langs elektronische weg geschieden, op het adres dat vermeld is in de oproeping.

De vennootschap moet de volmacht uiterlijk op de zesde dag vóór de datum van de vergadering ontvangen.

Onverminderd de mogelijkheid om in overeenstemming met artikel 549, tweede lid van het Wetboek van vennootschappen in bepaalde omstandigheden van de instructies af te wijken, brengt de volmachtdrager zijn stem uit overeenkomstig de mogelijke instructies van de aandeelhouder die hem heeft aangewezen. De volmachtdrager moet gedurende ten minste een jaar een register van de steminstructies bijhouden en op verzoek van de aandeelhouder bevestigen dat hij zich aan de steminstructies heeft gehouden.

In geval van een potentieel belangenconflict zoals bepaald in artikel 547bis, §4 van het Wetboek van vennootschappen tussen de aandeelhouder en de volmachtdrager die hij heeft aangewezen, moet de volmachtdrager de precieze feiten bekendmaken die voor de aandeelhouder van belang zijn om te beoordelen of er gevaar bestaat dat de volmachtdrager enig ander belang dan het belang van de aandeelhouder nastreeft. Bovendien mag de volmachtdrager slechts namens de aandeelhouder stemmen op voorwaarde dat hij voor ieder onderwerp op de agenda over specifieke steminstructies beschikt.

De minderjarigen, de onbekwaamverklaarden en de rechtspersonen moeten vertegenwoordigd zijn door hun wettelijke of statutaire vertegenwoordigers.

Artikel 28. Voorzitterschap - Bureau

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur, of, bij diens afwezigheid, door de oudste aanwezige bestuurder. De voorzitter kan een secretaris en stemopnemer aanwijzen, die geen aandeelhouder hoeven te zijn. Die twee functies kunnen uitgeoefend worden door één persoon. De voorzitter, de secretaris en de stemopnemer vormen samen het bureau.

Artikel 29. Verloop van de Vergadering – Agendering – Verdaging

29.1 De beraadslaging en stemming geschiedt onder leiding van de voorzitter en in overeenstemming met de gebruikelijke regels van een behoorlijke vergaderingstechniek. De bestuurders geven antwoord op de vragen die hen door de aandeelhouders, tijdens de vergadering

of schriftelijk, worden gesteld met betrekking tot hun verslag of tot de agendapunten, voor zover de mededeling van gegevens of feiten niet van dien aard is dat zij nadelig zou zijn voor de zakelijke belangen van de vennootschap of voor de vertrouwelijkheid waartoe de vennootschap of haar bestuurders zich hebben verbonden.

De commissaris(sen) geeft (geven) antwoord op de vragen die hem (hun) door de aandeelhouders, tijdens de vergadering of schriftelijk, worden gesteld met betrekking tot hun verslag, voor zover de mededeling van gegevens of feiten niet van dien aard is dat zij nadelig zou zijn voor de zakelijke belangen van de vennootschap of voor de vertrouwelijkheid waartoe de vennootschap, haar bestuurders of de commissaris(sen) zich hebben verbonden. Zij hebben het recht ter algemene vergadering het woord te voeren in verband met de vervulling van hun taak.

Wanneer verschillende vragen over hetzelfde onderwerp handelen, mogen de raad van bestuur en de commissarissen daarop één antwoord geven. Zodra de oproeping gepubliceerd is, kunnen de aandeelhouders bovenvermelde vragen schriftelijk stellen, overeenkomstig de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen.

29.2 De raad van bestuur heeft het recht, tijdens de zitting van een gewone algemene vergadering, de beslissing met betrekking tot de goedkeuring van de jaarrekening vijf weken uit te stellen. Deze verdaging doet geen afbreuk aan de andere genomen besluiten, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering hieromtrent. De volgende vergadering heeft het recht de jaarrekening definitief vast te stellen.

De raad van bestuur heeft tevens het recht elke andere algemene vergadering of elk ander agendapunt van de gewone algemene vergadering tijdens de zitting met vijf weken uit te stellen, tenzij deze vergadering bijeengeroepen werd op verzoek van één of meer aandeelhouders die tenminste één/vijfde van het kapitaal vertegenwoordigen of door de commissaris(sen).

29.3 De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat. Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts beraadslaagd worden in een vergadering waarin alle aandelen aanwezig zijn en mits daartoe met eenparigheid van stemmen besloten wordt. De vereiste instemming staat vast indien geen verzet is aangetekend in de notulen van de vergadering. De agenda moet, naast de te behandelen onderwerpen, de voorstellen tot besluit bevatten.

Het voorgaande doet geen afbreuk aan de mogelijkheid voor één of meer aandeelhouders die samen minstens 3% van het maatschappelijk

kapitaal bezitten, en mits aan de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen wordt voldaan, uiterlijk tot op de tweeëntwintigste dag vóór de datum van de algemene vergadering, te behandelen onderwerpen op de agenda van de algemene vergadering te laten plaatsen en voorstellen tot besluit in te dienen met betrekking tot op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen. Dit geldt niet indien een algemene vergadering wordt bijeengeroepen bij nieuwe oproeping omdat het bij de eerste oproeping vereiste quorum niet werd gehaald en mits voor de eerste oproeping is voldaan aan de wettelijke bepalingen, de datum van de tweede vergadering in de eerste oproeping is vermeld en er geen nieuw punt op de agenda is geplaatst. De vennootschap moet deze verzoeken uiterlijk op de tweeëntwintigste dag vóór de datum van de algemene vergadering ontvangen.

De te behandelen onderwerpen en de bijhorende voorstellen tot besluit die in voorkomend geval aan de agenda zouden worden toegevoegd, zullen worden bekendgemaakt overeenkomstig de modaliteiten van het Wetboek van vennootschappen. Indien een volmacht reeds ter kennis werd gebracht van de vennootschap vóór deze bekendmaking van een aangevulde agenda, dient de volmachthouder de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen in acht te nemen. De te behandelen onderwerpen en de voorstellen tot besluit die met toepassing van het voorgaande lid op de agenda zijn geplaatst, worden slechts besproken indien aan alle desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen werd voldaan.

Artikel 30. Stemrecht

Elk aandeel geeft recht op één stem. Aandeelhouders zonder stemrecht, warranhouders en obligatiehouders hebben het recht aan de algemene vergadering deel te nemen met raadgevende stem. In de gevallen bepaald bij artikel 481 van het Wetboek van vennootschappen hebben de houders van aandelen zonder stemrecht gewoon stemrecht.

Ten aanzien van de vennootschap zijn de aandelen ondeelbaar. Indien een aandeel aan verschillende personen toebehoort of indien de aan een aandeel verbonden rechten zijn verdeeld over meerdere personen, mag de raad van bestuur de uitoefening van de eraan verbonden rechten opschorren totdat één enkele persoon tegenover de vennootschap als aandeelhouder is aangewezen. Is een aandeel met vruchtgebruik bezwaard, dan wordt de uitoefening van het aan dat aandeel verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker, tenzij in geval van andersluidende gezamenlijke kennisgeving van de blote eigenaar en vruchtgebruiker aan de vennootschap.

Artikel 31. Besluitvorming

Behoudens andersluidende dwingende wettelijke of statutaire

bepalingen, worden de besluiten genomen bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Blanco, nietige en ongeldige stemmen worden niet bij de uitgebrachte stemmen geteld. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.

De stemmingen gebeuren door handopsteken of bij naamafroeping, tenzij de algemene vergadering er met eenvoudige meerderheid van de uitgebrachte stemmen anders over besluit.

De buitengewone algemene vergadering moet worden gehouden ten overstaan van een notaris die er een authentiek proces-verbaal van opmaakt.

De algemene vergadering kan over een statutenwijziging alleen dan op rechtsgeldige wijze beraadslagen en besluiten, wanneer zij die aan de vergadering deelnemen ten minste de helft van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen. Is het genoemde quorum niet bereikt, dan is een nieuwe bijeenroeping volgens artikel 558 van het Wetboek van vennootschappen nodig; de tweede vergadering beraadslaat en besluit op geldige wijze, ongeacht het aanwezige of vertegenwoordigde deel van het kapitaal. Bovendien is een wijziging van de statuten alleen dan aangenomen, indien zij voorafgaandelijk werd goedgekeurd door de FSMA en wanneer zij drie/vierde van de stemmen verbonden aan de aanwezige of vertegenwoordigde aandelen heeft verkregen (dan wel enige andere bijzondere meerderheid voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen werd behaald).

Artikel 32. Notulen

Van elke algemene vergadering worden notulen opgemaakt. De notulen van de algemene vergadering worden ondertekend door de leden van het bureau en door de aandeelhouders die er om vragen.

Deze notulen worden in een speciaal register bijgehouden. De volmachten worden gehecht aan de notulen van de vergadering waarvoor ze zijn gegeven.

De afschriften in rechte of anderszins voor te leggen, worden door twee bestuurders of door een gedelegeerd bestuurder ondertekend.

Artikel 33. Boekjaar – Jaarrekening – Jaarverslag

Het boekjaar van de vennootschap gaat telkens in op één januari en eindigt op eenendertig december van ieder jaar.

Op het einde van elk boekjaar worden de boeken en bescheiden afgesloten en maakt de raad van bestuur de inventaris op, alsmede de jaarrekening en wordt verder gehandeld naar het voorschrift van artikel 92, §1, alinea 1, van het Wetboek van vennootschappen

en de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

De raad van bestuur stelt bovendien een jaarverslag op waarin hij rekenschap geeft van zijn beleid. Dit jaarverslag bevat tevens een verklaring inzake deugdelijk bestuur, die er een specifiek onderdeel van vormt. Deze verklaring inzake deugdelijk bestuur bevat tevens het remuneratieverslag dat er een specifiek onderdeel van vormt.

Van zodra de oproeping tot de vergadering is gepubliceerd, mogen de aandeelhouders kennis nemen van de jaarrekening en de andere stukken vermeld in het Wetboek van vennootschappen.

De algemene vergadering hoort het jaarverslag en het verslag van de commissaris(sen) en beslist met een gewone meerderheid over de goedkeuring van de jaarrekening. Na goedkeuring van de jaarrekening beslist de algemene vergadering bij afzonderlijke stemming over de aan de bestuurders en commissaris(sen) te verlenen kwijting.

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake worden de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen van de vennootschap neergelegd bij de Nationale Bank van België.

De jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen, de jaar- en halfjaarrekening en het verslag van de commissaris, alsook de statuten van de vennootschap, zijn eveneens op de maatschappelijke zetel verkrijgbaar en kunnen, ten informatieve titel, worden geraadpleegd op de website van de vennootschap.

Artikel 34. Bestemming van de winst

Op voorstel van de raad van bestuur beslist de algemene vergadering met gewone meerderheid van stemmen over de bestemming van de nettowinst in overeenstemming met artikel 13 van het GVV-KB.

Artikel 35. Dividenden

De uitbetaling van de dividenden gebeurt op het tijdstip en op de plaats door de raad van bestuur vastgesteld.

De raad van bestuur heeft de bevoegdheid om op het resultaat van het boekjaar een interimdividend uit te keren. Deze uitkering mag alleen geschieden op de winst van het lopende boekjaar, in voorkomend geval verminderd met het overgedragen verlies of vermeerderd met de overgedragen winst, zonder onttrekking aan de reserves die krachtens een wettelijke of statutaire bepaling zijn of moeten worden gevormd.

Verder wordt gehandeld naar het voorschrift van artikel 618 van het Wetboek van vennootschappen.

Artikel 36. Algemene vergadering van obligatiehouders

De raad van bestuur en de commissaris(sen) van de vennootschap kunnen de obligatiehouders, zo die er zijn, oproepen in algemene vergadering van de obligatiehouders, die de bevoegdheden zal hebben voorzien door artikel 568 van het Wetboek van vennootschappen.

Zij moeten de algemene vergadering bijeenroepen wanneer obligatiehouders die een vijfde van het bedrag van de in omloop zijnde effecten vertegenwoordigen, het vragen.

De oproeping bevat de dagorde en wordt opgesteld overeenkomstig artikel 570 van het Wetboek van vennootschappen. Om toegelaten te worden op de algemene vergadering van de obligatiehouders moeten de obligatiehouders de formaliteiten voorzien door artikel 571 van het Wetboek van vennootschappen nakomen, evenals de eventuele formaliteiten voorzien in de uitgiftevoorschriften van de obligaties of in de bijeenroeping.

De algemene vergadering van obligatiehouders verloopt overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 572 tot 580 van het Wetboek van vennootschappen.

HOOFDSTUK VI – ONTBINDING - VEREFFENING

Artikel 37. Benoeming en bevoegdheden vereffenaars

In geval van ontbinding van de vennootschap, om welke reden of op welk tijdstip ook, geschiedt de vereffening door vereffenaars benoemd door de algemene vergadering, overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen. Bij gebreke van dergelijke benoeming, geschiedt de vereffening door de raad van bestuur handelend in hoedanigheid van vereffeningcomité.

Voor zover de wet het vereist, treden de vereffenaars pas in functie nadat de bevoegde rechtbank van koophandel is overgegaan tot de bevestiging van hun benoeming ingevolge de beslissing van de algemene vergadering.

Behoudens andersluidend besluit, treden de vereffenaars gezamenlijk op. Te dien einde beschikken de vereffenaars over de meest uitgebreide machten overeenkomstig de artikelen 186 en volgende van het Wetboek van vennootschappen, behoudens beperkingen opgelegd door de algemene vergadering. De algemene vergadering bepaalt de vergoeding van de vereffenaars.

Artikel 38. Ontbinding - Verdeling

Na aanzuivering van alle schulden, lasten en kosten van de vereffening, wordt het netto actief vooreerst aangewend om, in geld of in natura, het gestort bedrag van de aandelen terug te betalen. Het eventueel overschot wordt verdeeld onder de aandeelhouders in verhouding met hun rechten.

HOOFSTUK VII – ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 39. Keuze van woonplaats

De bestuurders en vereffenaars, wier woonplaats onbekend is, worden geacht woonplaats te kiezen op de zetel van de vennootschap, waar hun alle dagvaardingen, betekeningen en kennisgevingen kunnen worden gedaan betreffende de zaken van de vennootschap.

Artikel 40. Rechtsbevoegdheid

Voor alle geschillen tussen de vennootschap, haar bestuurders, haar effectenhouders en vereffenaars betreffende de zaken van de vennootschap en de uitvoering van deze statuten wordt uitsluitend bevoegdheid toegekend aan de rechtbanken van de zetel van de vennootschap, tenzij de vennootschap er uitdrukkelijk aan verzaakt.

Artikel 41. Gemeen recht

De partijen verklaren zich volledig te schikken naar het Wetboek van vennootschappen, alsook naar de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen (zoals van tijd tot tijd gewijzigd).

Bijgevolg worden de bepalingen van deze statuten waarin op ongeoorloofde wijze zou zijn afgeweken van de beschikkingen van voormelde wetten, geacht niet in huidige akte te zijn opgenomen, en worden de clausules die strijdig zijn met de gebiedende beschikkingen van deze wetten voor niet geschreven gehouden.

Er wordt in het bijzonder vermeld dat de artikels 111, 439, 448, 477 en 616 van het Wetboek van vennootschappen niet van toepassing zijn.



Kipdorpvest
ANTWERPEN



13

Lexicon

A

Aloxe NV	De naamloze vennootschap Aloxe, met maatschappelijke zetel te Mechelsesteenweg 34, bus 101, 2018 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0849.479.874 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen).
APM	<i>Alternatieve Performance Measures</i> of Alternatieve prestatie maatstaven. In overeenstemming met de richtlijnen die op 3 juli 2016 door ESMA (<i>European Securities and Market Authority</i>) werden uitgevaardigd, worden vanaf heden de door Xior gehanteerde APM's opgenomen. De definities van de APM's, alsook het gebruik en de reconciliatie-tabellen worden in Hoofdstuk 10.8 van dit Jaarverslag weergegeven. Op de website van de Vennootschap zal een apart Lexicon m.b.t. deze APM's worden opgenomen voor toekomstige referentie. De APM's worden aangeduid met een 🚩.

B

Belfius	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Belfius Bank NV, met maatschappelijke zetel te Pachecolaan 44, 1000 Brussel, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0403.201.185 (RPR Brussel).
Bezettingsgraad	Dit is de verhouding van de Huurinkomsten tot de Totale Huur.

C

CEO	<i>Chief Executive Officer.</i>
CFO	<i>Chief Financial Officer.</i>
CIO	<i>Chief Investment Officer.</i>

E

EPRA Cost Ratio (excl. leegstandskosten) (APM)	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond.
EPRA Cost Ratio (incl. leegstandskosten) (APM)	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond.
EPRA earnings (APM)	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.
EPRA earnings per aandeel (APM)	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 gedeeld door het gemiddelde aantal aandelen.

EPRA NNAW (APM)	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.
Euronext Brussels	De gereglementeerde markt van Euronext Brussels waarop de aandelen van de Venootschap worden verhandeld.

F

FSMA	De Belgische Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (<i>Financial Services and Markets Authority</i>).
-------------	--

G

Gemiddelde interestvoet (APM)	Interestkosten inclusief IRS interestkosten gedeeld door de gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode.
Gemiddelde financieringskost (APM)	Interestkosten inclusief IRS interestkosten + arrangement fees en commitment fees gedeeld door gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode.
Gereglementeerde vastgoedvenootschap	Een vennootschap die door de FSMA is ingeschreven op de lijst van gereglementeerde vastgoedvenootschappen naar Belgisch recht en bijgevolg erkend is als gereglementeerde vastgoedvenootschap, en die door de GVV-Wet van 12 mei 2014 en het GVV-KB van 13 juli 2014 worden geregeld.
Geschatte Huur Op Jaarbasis of Estimated Rental Value ("ERV")	Dit is de totale huurwaarde van de portefeuille op jaarbasis die wordt gehanteerd door de Vastgoeddeskundige in de waarderingsverslagen.
Governance Code 2009	De Belgische <i>corporate governance</i> code voor beursgenoteerde vennootschappen van 2009, opgesteld door de Commissie <i>Corporate Governance</i> , en beschikbaar op de volgende website: http://www.corporategovernancecommittee.be/library/documents/final%20code/CorporateGovNLCode2009.pdf .
Groep	Xior en haar dochtervenootschappen, die zij van tijd tot tijd heeft.
GVV	Gereglementeerde vastgoedvenootschap.
GVV-KB	Het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvenootschappen, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 16 juli 2014, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.
GVV-Wet	De Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvenootschappen, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 30 juni 2014, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.
GVV-Wetgeving	De GVV-Wet en het GVV-KB.

H

Huurinkomsten	De rekenkundige som van de huurinkomsten gefactureerd door de Vennootschap op basis van de afgesloten huurovereenkomsten, over de periode van (een deel van) een boekjaar.
----------------------	--

I

IASB	<i>International Accounting Standards Board.</i>
-------------	--

IFRIC	<i>International Financial Reporting Interpretations Committee.</i>
--------------	---

IFRS	<i>International Financial Reporting Standards</i> , de boekhoudkundige standaard volgens dewelke gereglementeerde vastgoedvennootschappen verplicht zijn te rapporteren, op basis van artikel 11 van het GVV-KB.
-------------	---

ING België	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht ING België, met maatschappelijke zetel te Marnixlaan 24, 1000 Brussel, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0403.200.393 (RPR Brussel).
-------------------	---

Investeringswaarde of Waarde Vrij Op Naam	Deze waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie, inclusief de eventuele registratierechten (10% in het Vlaams Gewest en 12,5% in het Waalse Gewest en in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest), notariskosten en BTW (wanneer het een koop onderworpen aan BTW betreft).
--	---

IPO	De kapitaalverhoging van de Vennootschap bij wijze van een inbreng in geld door middel van een openbare aanbieding van nieuwe aandelen, en de toelating tot de notering op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels van de aandelen van Xior, voltooid op 11 december 2015.
------------	--

IRS	Interest Rate Swap
------------	--------------------

K

Koninklijk Besluit van 14 november 2007	Het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 3 december 2007, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.
--	---

N

Nettoactief per aandeel (EPRA) (APM)	Eigen vermogen exclusief de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten gedeeld door het aantal aandelen.
---	---

Nettoactief per aandeel (IFRS) (APM)	Eigen vermogen gedeeld door het aantal aandelen.
---	--

Netto resultaat excl. Impact IFRIC 21 (APM)	Nettoresultaat pro rata gecorrigeerd voor de onroerende voorheffing en taksen tweede verblijven
Nettowinst per aandeel	Netto resultaat gedeeld door het gemiddelde aantal aandelen.

O

Openbare GVV of OGVV	Openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen of "BE-REIT".
Opvolgers	De personen die, met voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van Aloxe NV, het promotorschap zoals bedoeld in artikel 22 e.v. van de GVV-wet, overnemen van Aloxe NV.

P

Promotor	De perso(o)n(en) die exclusief of gezamenlijk een openbare GVV controleert/controleren in de zin van de GVV-Wet; de Promotoren van de Vennootschap op datum van dit Jaarverslag zijn Aloxe NV en dhr. Christian Teunissen.
PwC	De burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid PriceWaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren BCVBA, met maatschappelijke zetel te Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0429.501.944 (RPR Brussel).

R

Reële Waarde of Fair Value	Deze waarde is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, waarvan de mutatierechten zijn afgetrokken. De Reële waarde stemt overeen met de boekwaarde onder IFRS. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de overdrachtsbelastingen of registratierechten. Het geschatte bedrag van overdrachtsbelastingen voor in België gelegen onroerende goederen werd forfaitair bepaald op 2,5% voor vastgoedbeleggingen met een waarde hoger dan 2,5 miljoen EUR. Deze 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 EUR ³² bevinden en de buitenlandse eigendommen, vallen onder het gebruikelijke registratierecht en hun reële waarde stemt dus overeen met de waarde kosten koper.
Resultaat van de portefeuille (APM)	Resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen +/- ander portefeuilleresultaat.

S

Schuldgraad	De schuldgraad zoals bedoeld in artikel 13, §1 van het GVV-KB.
--------------------	--

³² Zie het Belgian Assets Managers Association (BEAMA) persbericht 8 februari 2006 "Vastgoedbevaks - Eerste toepassing van de IFRS boekhoudregels" en het BE-REIT-persbericht van 10 november 2016.

T	
Totale Huur	De totale huur die de Vennootschap zou factureren op basis van haar huurovereenkomsten, indien 100% van de vastgoedportefeuille verhuurd zou zijn, op basis van haar vraagprijs per jaareinde, inclusief activa in aanbouw (in voorkomend geval) en een inschatting voor de jaarlijkse huurinkomsten van de hostel activiteit.
U	
Uitkeerbare winst per aandeel	De winst zoals bedoeld in artikel 13, §1 van het GVV-KB.
V	
Verhandelingsreglement	Het verhandelingsreglement van de Vennootschap, zoals opgenomen als bijlage bij het Corporate Governance Charter.
W	
Waarde Kosten Koper of Netto Marktwaarde	De Investeringswaarde verminderd met de registratierechten en notariskosten of BTW.
Waarderingsdeskundigen	De Waarderingsdeskundigen (voorheen "vastgoeddeskundigen") van de Vennootschap die worden aangesteld overeenkomstig artikel 24 van de GVV-Wet, zijnde op datum van dit Jaarverslag Stadim en DTZ.
Wet van 1 april 2007	De wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 26 april 2007, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.
Wet van 2 mei 2007	De wet van 2 mei 2007 betreffende de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en houdende diverse bepalingen, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 12 juni 2007, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.
Wetboek van vennootschappen	Wetboek van vennootschappen van 7 mei 1999, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 6 augustus 1999, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.
X	
Xior Student Housing of Xior of de Vennootschap	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Xior Student Housing, een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap (OGVV) naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Mechelsesteenweg 34 bus 108, 2018 Antwerpen (België), ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0547.972.794 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen).




Campus Schoonmeersche
GENT



14

Identiteitskaart

Naam	Xior Student Housing NV
	
Statuut	Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap ('OGVV') naar Belgisch recht
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 & DTZ Zadelhoff v.o.f.

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

Ondernemingsnummer 0547.972.794
RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen

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



XIOR
STUDENT HOUSING

