



15

JAARLIJKS
FINANCIËEL
VERSLAG

Inhoud

1	RISICOBEEHER	9
1.1	Marktrisico's	11
1.1.1	Risico's verbonden aan de economische conjunctuur	11
1.1.2	Risico's verbonden aan de vastgoedmarkt in haar geheel	11
1.1.3	Risico's verbonden aan studentenpopulaties en onderwijsaanbod	11
1.2	Vastgoedgebonden risico's	12
1.2.1	Risico's verbonden aan de uitvoering van werken, onderhoud en herstellingen	12
1.2.2	Bouw- en ontwikkelingsrisico's	12
1.2.3	Risico's verbonden aan vergunningen en andere machtigingen	12
1.2.4	Risico's verbonden aan de milieureglementering	13
1.2.5	Risico's verbonden aan winkelvastgoed en hostelactiviteit	13
1.3	Operationele risico's	13
1.3.1	Risico's in verband met leegstand	13
1.3.2	Risico's in verband met de huuropbrengsten	14
1.3.3	Risico's van het in gebreke blijven van de huurders	14
1.3.4	Risico's verbonden aan schadegevallen en de dekking van de verzekeringen	14
1.3.5	Risico's in verband met overlast veroorzaakt door huurders	15
1.3.6	Risico's verbonden aan historische verkopen	15
1.3.7	Risico's verbonden aan fusie-, splitsings- of overnameverrichtingen	15
1.3.8	Risico's verbonden aan diversificatie en de concentratie van vastgoed	15
1.3.9	Risico's in verband met rechtszaken	16
1.3.10	Risico's verbonden aan de (onmogelijkheid tot) dividenduitkering	16
1.4	Financiële risico's	16
1.4.1	Risico's verbonden aan de stijgende rentevoeten	16
1.4.2	Tegenpartijrisico	17
1.4.3	Risico's met betrekking tot financiering	17
1.4.4	Risico's van budgettering en financiële planning	17
1.5	Reglementaire en andere risico's	17
1.5.1	Risico's verbonden aan het statuut van openbare GVV	17
1.5.2	Risico's verbonden aan de regelgeving	18
1.5.3	Risico's in verband met de evolutie van de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille	18
1.5.4	Risico's verbonden aan de vastgoedwaardering	19

2	WOORD VAN DE VOORZITTER EN DE CEO	21
3	KERNCIJFERS PER 31 DECEMBER 2015	25
3.1	Kerncijfers per 31 december 2015.....	26
4	STRATEGIE EN OPERATIONELE ACTIVITEITEN	31
4.1	Bedrijfsactiviteiten en strategie	32
4.1.1	Identiteit en activiteiten van de Vennootschap: eerste BE-REIT in studentenvastgoed...	32
4.1.2	Bedrijfsstrategie van de Vennootschap	32
4.1.3	Operationele organisatie	36
5	BEHEERVERSLAG	41
5.1	Statuut van openbare GVV en succesvolle voltooiing van IPO	42
5.2	Financiële Resultaten	42
5.2.1	Algemeen	42
5.2.2	Geconsolideerde winst- en verliesrekening.....	43
5.2.3	Geconsolideerde balans	44
5.3	Beheer en gebruik van de financiële middelen	45
5.3.1	Financieringsovereenkomsten	45
5.3.2	Indekking van het renterisico.....	46
5.4	Transacties en verwezenlijkingen	46
5.5	Feiten na balansdatum	47
5.5.1	Devimmo – Verwerving studentencomplex bestaande uit 73 units (Parkstraat 137 in Leuven)	47
5.5.2	Voskenslaan - HoGent.....	47
5.5.3	Renteindekkingen.....	47
5.6	Vooruitzichten voor 2016	49
5.7	Informatie krachtens artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007	50

6	CORPORATE GOVERNANCE	53
6.1	Verklaring inzake Deugdelijk Bestuur.....	54
6.1.1	Referentiecodel en Corporate Governance Charter	54
6.1.2	Interne controle- en risicobeheersystemen	55
6.1.3	Algemeen	55
6.1.4	Organisatie van de interne controle	56
6.1.5	Risicoanalyse en controlewerkzaamheden	56
6.1.6	Financiële informatie en communicatie	56
6.1.7	Betrokkenen bij de evaluatie van de interne controle	57
6.1.8	Aandeelhouderssschap	57
6.1.9	Raad van bestuur van de Vennootschap	58
6.1.10	Samenstelling	59
6.1.11	Werking en taken van de Raad van Bestuur	60
6.1.12	Gedelegeerd bestuurder en effectieve leiding	61
6.1.13	Uitvoerend management	61
6.1.14	Comités van de raad van bestuur	62
6.1.15	Belangenconflicten.....	62
6.1.16	Specifieke belangenconflicten.....	64
6.1.17	Remuneratieverslag	66
6.1.18	Bezoldiging van de leden van het uitvoerend management	67
6.1.19	Overzicht bezoldiging leden van de Raad van Bestuur en uitvoerend management voor 2015.....	68
6.1.20	Overzicht bezoldiging leden van de Raad van Bestuur en uitvoerend management voor 2016.....	69
6.2	Aandelenopties	70
7	HET AANDEEL XIOR	73
7.1	Het aandeel op Euronext Brussels.....	74
7.1.1	Het aandeel op Euronext Brussel	74
7.1.2	Aandeelhouderssschap	76
7.1.3	Financiële kalender	76
8	VASTGOEDVERSLAG	79
8.1	Vastgoedmarkt	80
8.2	Vastgoedportefeuille	82
8.2.1	Samenstelling van de vastgoedportefeuille	82
8.2.2	Beschrijving en spreiding van de vastgoedportefeuille	88
8.2.3	Beschrijving van de panden van de vastgoedportefeuille	94

8.3	Verwerving van panden gelegen te Vlamingenstraat 91 / Parkstraat 11 (Leuven) en Ravenshoek 20/203 (Herent)	120
8.3.1	Waardering van de Vastgoedportefeuille door de Vastgoeddeskundige	123
9	FINANCIEEL VERSLAG	127
<hr style="border: 1px solid gray;"/>		
9.1	Geconsolideerde winst- en verliesrekening.....	128
9.2	Overzicht van het totaalresultaat	130
9.3	Geconsolideerde balans	131
9.4	Geconsolideerd mutatie-overzicht van het eigen vermogen.....	134
9.5	Geconsolideerd kasstroomoverzicht	138
9.6	Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening	139
9.6.1	Algemene bedrijfsinformatie.....	139
9.6.2	Belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving.....	140
9.6.3	Grondslag voor de opstelling	141
9.6.4	Grondslag voor consolidatie.....	141
9.6.5	Goodwill	143
9.6.6	Vastgoedbeleggingen	143
9.6.7	Projectontwikkelingen.....	145
9.6.8	Uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen.....	146
9.6.9	Vervreemding van een vastgoedbelegging.....	146
9.6.10	Andere materiële vaste activa	147
9.6.11	Handelsvorderingen en andere vaste activa.....	147
9.6.12	Vaste activa of groepen van activa bestemd voor verkoop	148
9.6.13	Financiële instrumenten	148
9.6.14	Vlottende activa	149
9.6.15	Eigen vermogen	149
9.6.16	Voorzieningen	149
9.6.17	Verplichtingen	150
9.6.18	Vastgoedresultaat.....	150
9.6.19	Vastgoedkosten	150
9.6.20	Algemene kosten van de Vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten.....	151
9.6.21	Financieel resultaat.....	151
9.6.22	Winstbelasting.....	151
9.6.23	Exit-taks.....	152
9.7	Segmentinformatie.....	154

9.8	Overige bijlagen	155
9.8.1	Vastgoedresultaat.....	155
9.8.2	Vastgoedkosten.....	156
9.8.3	Algemene kosten.....	157
9.8.4	Andere operationele kosten en opbrengsten	158
9.8.5	Resultaat op de portefeuille.....	158
9.8.6	Financieel resultaat.....	159
9.8.7	Vennootschapsbelasting.....	160
9.8.8	Vastgoedbeleggingen	161
9.8.9	Materiële vaste activa	163
9.8.10	Financiële vaste activa.....	164
9.8.11	Uitgestelde belastingen - activa	164
9.8.12	Activa bestemd voor verkoop	164
9.8.13	Handelsvorderingen.....	164
9.8.14	Belastingvorderingen en andere vlottende activa.....	165
9.8.15	Kas en kasequivalenten.....	166
9.8.16	Overlopende rekeningen - activa.....	166
9.8.17	Kapitaal	167
9.8.18	Aandeelhoudersstructuur	169
9.8.19	Resultaat per aandeel	170
9.8.20	Uitgestelde belastingen.....	170
9.8.21	Financiële schulden	170
9.8.22	Handelsschulden.....	172
9.8.23	Andere kortlopende verplichtingen.....	172
9.8.24	Overlopende rekeningen - passief.....	173
9.8.25	Financiële activa en verplichtingen	173
9.8.26	Transacties met verbonden partijen	174
9.8.27	Vergoeding commissaris.....	175
9.8.28	Verworven vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen.....	175
9.8.29	Gebeurtenissen na balansdatum.....	177
9.8.30	Consolidatieperimeter	177
9.8.31	Schuldgraad	178
9.8.32	Bepaling van het bedrag conform art 617 van het Wetboek van Vennootschappen	178
9.8.33	Rechten en verplichtingen buiten balans.....	179
9.8.34	Verslag van de Commissaris over de geconsolideerde jaarrekening.....	180
9.9	Statutaire cijfers Xior Student Housing NV	182
9.9.1	Enkelvoudige winst-en verliesrekening	182
9.9.2	Staat van het globaal resultaat	184
9.9.3	Statutaire overzicht van de financiële positie.....	184
9.9.4	Staat van de bewegingen van het eigen vermogen	187
9.9.5	Detail van de reserves	188
9.9.6	Statutaire resultaatsverwerking	190
9.9.7	Uitkeerbaar resultaat artikel617.....	191
9.9.8	Verslag van de Commissaris over de statutaire jaarrekening.....	192
9.9.9	Gerechtelijke en arbitrageprocedures.....	195

10	VERKLARINGEN	197
10.1	Toekomstgerichte verklaringen	198
10.2	Verantwoordelijke personen	199
11	ALGEMENE INFORMATIE OVER DE VENNOOTSCHAP EN GECOÖRDINEERDE STATUTEN	201
11.1	Gegevens over de Vennootschap	202
11.1.1	Naam, rechtsvorm, statuut, duur en registratiegegevens	202
11.1.2	Maatschappelijke zetel en verdere contactgegevens	202
11.1.3	Oprichting	203
11.1.4	Statuut als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap	203
11.2	Groepsstructuur	205
11.2.1	Interne organisatiestructuur	205
11.2.2	Dochtervennootschappen	205
11.3	Beschikbaarheid van vennootschapsdocumenten en andere informatie	206
11.4	Dienstverleners van de Vennootschap	207
11.4.1	Vastgoeddeskundigen	207
11.4.2	Commissaris	208
11.4.3	Financiële dienst	208
11.5	Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten ("FSMA")	209
11.6	Gecoördineerde statuten van de Vennootschap per 1 maart 2016	210
12	LEXICON	229
13	IDENTITEITSKAART	237



Minderbroederstraat
LEUVEN



01

Risicobeheer

Hieronder volgt een overzicht van belangrijke risico's waarmee de onderneming wordt geconfronteerd, bij de uitoefening van haar activiteiten. 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

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 huurhervernieuwing en bij het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten.

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.

1.1.3 RISICO'S VERBONDEN AAN STUDENTENPOPULATIES EN ONDERWIJSAANBOD

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 subsidies of studiebeurzen) zou worden teruggeschroefd, of indien onderwijsinstellingen zouden beslissen om de inschrijvingsgelden te verhogen.

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 (zoals brandveiligheidsnormen). 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.

1.2.2 BOUW- EN ONTWIKKELINGSRISICO'S

Naast het verwerven van bestaande vastgoedactiva kan de Vennootschap investeren in ontwikkelingsprojecten teneinde haar vastgoedportefeuille uit te breiden. Ontwikkelingsprojecten houden verschillende risico's in, onder andere het risico dat de nodige vergunningen niet toegekend worden dan wel aangevochten worden, dat het project vertraging oploopt of dat het budget wordt overschreden omwille van onvoorziene kosten.

1.2.3 RISICO'S VERBONDEN AAN VERGUNNINGEN EN ANDERE MACHTIGINGEN

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. Het ontbreken van de vereiste vergunningen of de niet-naleving van de vergunningsvoorwaarden kunnen er toe leiden dat de Vennootschap (tijdelijk) 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.

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, 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 (werken voor bodemsanering, asbestverwijdering, werken aan of vervanging van installaties, enz.).

Complexe procedures kunnen bij overdracht van onroerende goederen tijdrovend zijn en tot onderzoeken/of andere kostenaanleiding kunnen geven. Ondanks de uitgevoerde studies is de Vennootschap als vastgoedeigenaar en verhuurder blootgesteld aan milieurisico's en kan zij bijgevolg eventuele aansprakelijkheidsrisico's niet volledig uitsluiten.

1.2.5 RISICO'S VERBONDEN AAN WINKELVASTGOED EN HOSTELACTIVITEIT

De Vennootschap bezit een beperkt aantal winkelpanden (*c.g.* handelsruimtes binnen de panden bestemd voor studentenhuisvesting) die dus niet bestemd zijn voor studentenhuisvesting. De Vennootschap bezit bovendien één pand bestemd voor hostelactiviteiten. Dit type van vastgoed kan, naast andere risicofactoren, tevens blootgesteld zijn aan specifieke risico's eigen aan de aard van dit winkelvastgoed resp. deze hostelactiviteiten.

1.3

OPERATIONELE RISICO'S

1.3.1 RISICO'S IN VERBAND MET LEEGSTAND

Ingevolge de activiteiten uitgeoefend door de Vennootschap is zij blootgesteld aan het risico van huurdering 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.

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 steeds vaker het aanbod aan en de huurprijs van studentenkamers te beïnvloeden. In Nederland is de huurprijs in bepaalde gevallen onderworpen aan een maximumgrens, hetgeen een impact kan hebben op de huuropbrengsten van de Vennootschap.

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.

Bovendien wordt van de huurders steeds een waarborg geëist van twee maanden huurgeld. Naar Belgisch recht geniet de Vennootschap als verhuurder van een wettelijk voorrecht op de inboedel van het verhuurde gebouw. 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.

1.3.4 RISICO'S VERBONDEN AAN SCHADEGEVALLEN EN DE DEKING 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 inroepen van de verzekeringsdekking niet voldaan zullen zijn. 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.

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.

1.3.6 RISICO'S VERBONDEN AAN HISTORISCHE VERKOPEN

De Vennootschap (c.q. via entiteiten die zij heeft opgeslorpt) heeft 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 (als rechtsopvolger) zou worden aangesproken om aan vrijwaringsverplichtingen onder zulke transactie te voldoen.

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. 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.

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 vastgoed te respecteren, dit op geografisch vlak, per type vastgoed en per categorie van huurder. Artikel 30 van de GVV-Wet voorziet dat *"geen enkele door de openbare GVW uitgevoerde verrichting tot gevolg [mag] hebben dat (1°) meer dan 20% van haar geconsolideerde activa in vastgoed wordt belegd dat één enkel vastgoed geheel 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.

1.3.9 RISICO'S IN VERBAND MET RECHTSZAKEN

De Vennootschap kan in de toekomst 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.

De Vennootschap is partij zijn bij één juridische procedure (zie *Hoofdstuk 9.9.9 van dit Jaarverslag*).

1.3.10 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.

1.4

FINANCIËLE RISICO'S

1.4.1 RISICO'S VERBONDEN AAN DE STIJGENDE RENTEVOETEN

Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen is het rendement van de Vennootschap geval 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 zouden worden aan een vlottende rentevoet, gebruik maken van "interest rate swaps". De looptijd van deze instrumenten zal afgestemd worden op de looptijd van de onderliggende kredieten. Bijvoorbeeld indien 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.

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.

1.4.3 RISICO'S MET BETREKKING TOT FINANCIERING

De Vennootschap is in haar ontleningscapaciteit beperkt door de wettelijke maximale Schuldgraad van 65% die wordt toegestaan door de GVV-Wetgeving. 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. 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.

1.4.4 RISICO'S VAN BUDGETTERING EN FINANCIËLE PLANNING

De jaarlijkse budgetten en de financiële vooruitzichten kunnen aan 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.

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 schuldpositie 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 OGVV 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.

1.5.2 RISICO'S VERBONDEN AAN DE REGELGEVING

De Vennootschap is onderworpen aan de regelgeving die van toepassing is op een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, waaronder de bepalingen van de GVV-Wet van 12 mei 2014, het GVV-KB van 13 juli 2014 en het Wetboek van vennootschappen. De sector van de studentenhuisvesting 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, milieu, stedenbouw, 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. 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 tax, 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.

1.5.3 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. 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, en een daling van de huurprijzen bij het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten of bij de verlenging van bestaande huurovereenkomsten. 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 aan-

koopt 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 conjunctuurcyclus.

1.5.4 RISICO'S VERBONDEN AAN DE VASTGOEDWAARDERING

De waardering van het vastgoed door de Vastgoeddeskundige gebeurt op basis van standaardnormen. Desalniettemin gaat een zekere subjectiviteit gepaard met de inschatting van vastgoed door de Vastgoeddeskundige. Bijgevolg houdt elke waardering een bepaalde onzekerheid in. Het is mogelijk dat de vastgoedexpertiseverslagen gebaseerd zijn op hypothesen die naderhand verkeerd of niet-aangepast of actueel zouden blijken. In dergelijk geval, alsook wanneer een nieuwe vastgoeddeskundige 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 Vastgoeddeskundige.



Frederik Lintsstraat
LEUVEN



02

Woord van de voorzitter en de CEO

Op 11 december 2015 kon Xior haar IPO succesvol afsluiten met haar eerste notering op Euronext Brussels. Deze realisatie was het sluitstuk van een zowel intens als intensief project waar het voltallige Xior-team haar schouders heeft onder gezet, wat het mogelijk maakte om dit project te doen slagen.

Xior is daarmee de 17e GVV op Euronext Brussels, maar pioniert in het segment van de studentenhuisvesting als eerste GVV met een specifieke focus op dit vastgoedsegment.

De succesvolle afsluiting van de IPO bevestigt de visie van Xior op een trend in de sector van studentenhuisvesting, die wordt gekenmerkt door een verdere consolidatie en professionalisering. Het feit dat de IPO 2,1x werd over ingeschreven, met een brede vraag van zowel Belgische particuliere beleggers als institutionele investeerders, zowel in België, continentaal Europa als in het Verenigd Koninkrijk, bewijst dat ook het beleggerspubliek het potentieel erkent van deze alternatieve asset class, en vertrouwen heeft in de Vennootschap om in deze sector het verschil te kunnen maken.

Bij IPO bestond de vastgoedportefeuille van Xior uit 48 panden met een totale Reële Waarde van ca. 195MEUR, en gecommiteerde acquisities ten belope van ca. 10MEUR. Hiermee is de basis gelegd voor een verdere groei van de vennootschap en haar vastgoedportefeuille, in België en Nederland, de kernmarkten van Xior.

Op 31 december 2015 werd het eerste boekjaar van Xior afgesloten. De resultaten van het eerste boekjaar van Xior als beursgenoteerde openbare GVV hebben betrekking op de periode 11 december 2015 – 31 december 2015 en bestaan slechts 21 dagen. Dit eerste boekjaar weerspiegelt dus slechts een tussentijdse situatie van de in het kader van de IPO gevormde vastgoedportefeuille. Sinds de start van het tweede boekjaar op 1 januari 2016, heeft Xior haar vastgoedportefeuille uitgebreid met een studentenspand in het hartje van Leuven, bestaande uit 73 units, met een Reële Waarde van ca. 7MEUR. Met deze verwerving heeft Xior haar eerste post-IPO acquisitie gerealiseerd binnen de vooropgestelde timing, zoals tevens aangekondigd in het kader van de IPO.

Xior is vastberaden om na de succesvolle IPO haar doelstellingen verder na te streven, met een overtuigende groeistrategie gericht op kwaliteitsvolle assets in een aantrekkelijke niche-markt. De IPO was een belangrijke mijlpaal voor Xior, maar luidde een nieuw begin in, eerder dan een eindmeat.

Xior zal ook in de toekomst kunnen bogen op een gemotiveerd en toegewijd operationeel team. Enkel zo is zij in staat om de maatstaf te zijn voor studenten die op zoek zijn naar een plek waar ze in ideale omstandigheden kunnen studeren, wonen en leven. Wij zullen er dan ook steeds naar streven om de geschikte partner te zijn voor deze studenten en onze andere stakeholders.

Namens de Raad van Bestuur van Xior Student Housing

Leen Van den Neste

Voorzitter



Christian Teunissen

CEO





Voskenslaan
GENT



03

Kerncijfers

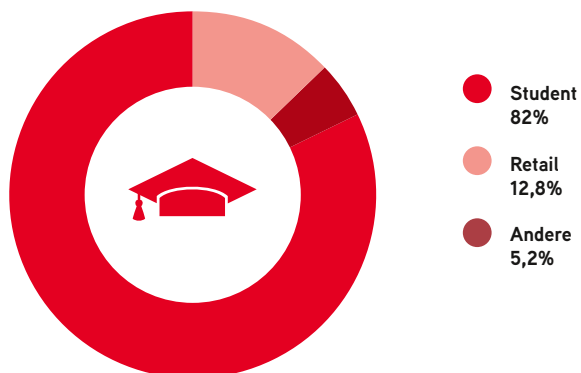
per 31 december 2015

3.1

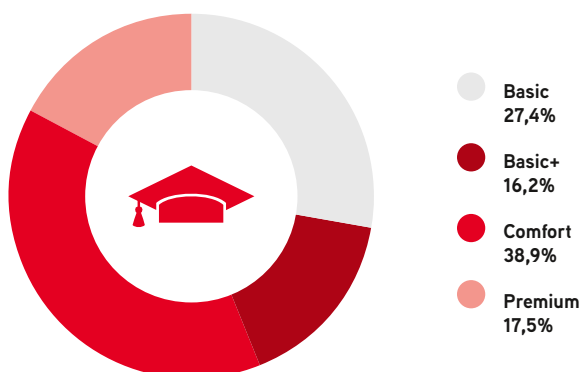
KERNCIJFERS PER 31 DECEMBER 2015

	31/12/15
Resultaat per aandeel (EUR)	0,0031
Netto actief waarde per aandeel (EUR)	23,42
Aantal aandelen	4.626.780
Schuldgraad	45%
Bezettingsgraad	97,8%
Reële waarde van de portefeuille (KEUR)	194.753

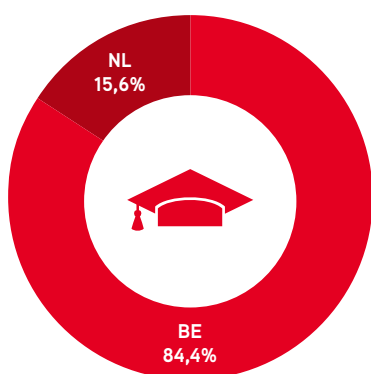
Totale huur - Spreiding per type



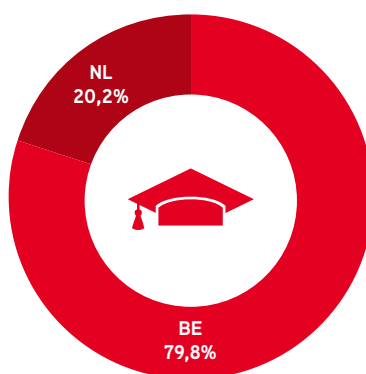
Aantal kamers - spreiding per kamer type



Reële waarde - spreiding per land

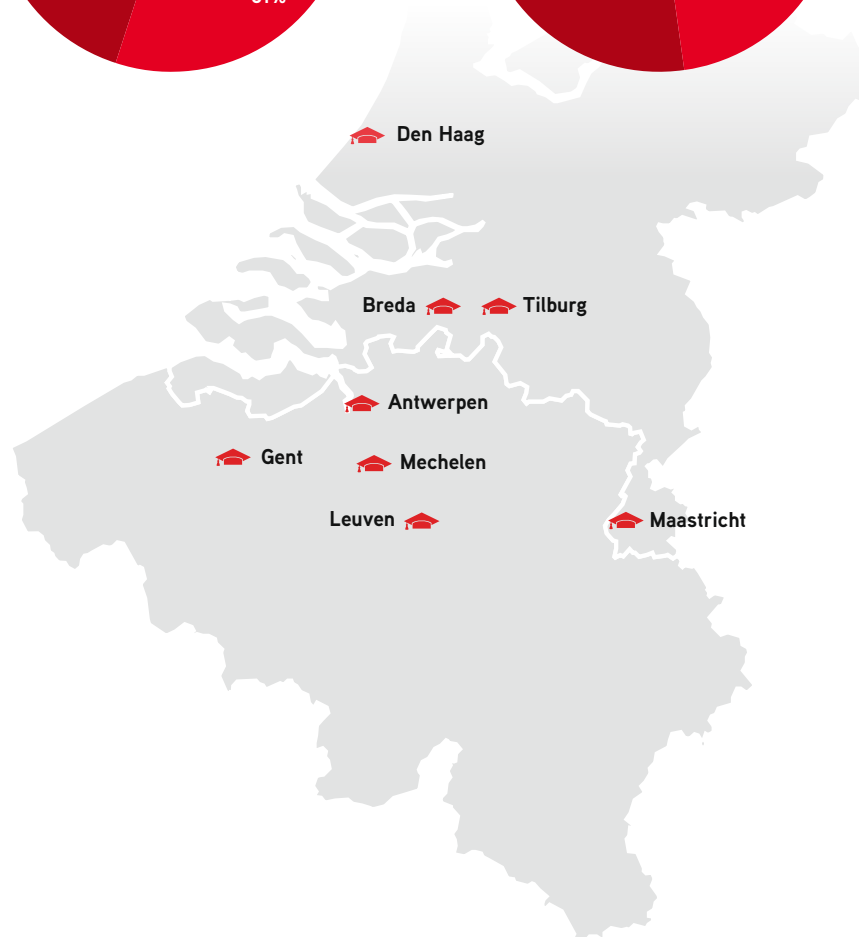
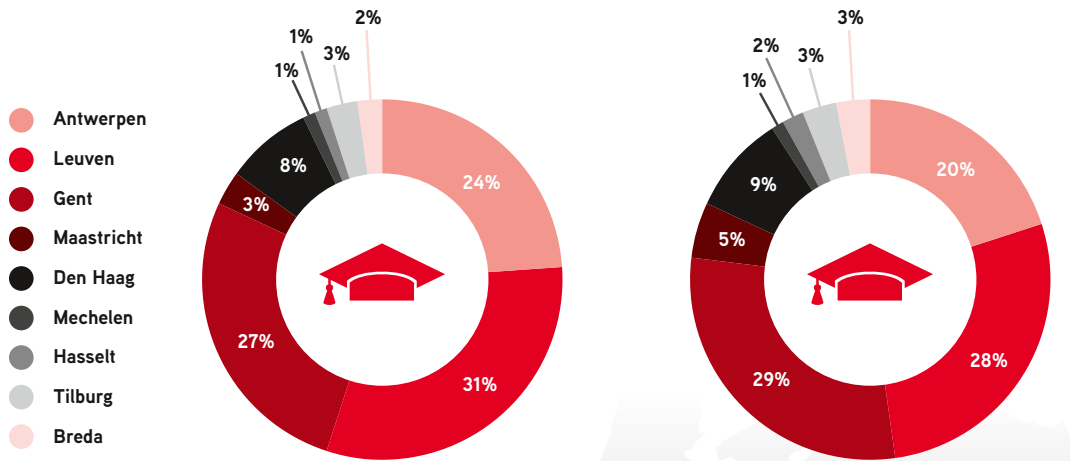


Totale huur - spreiding per land



Reële waarde - spreiding per stad

Totale huur - spreiding per stad





Minderbroederstraat
LEUVEN

04

Strategie en operationele activiteiten



4.1

BEDRIJFSACTIVITEITEN EN STRATEGIE

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

Xior is de eerste Belgische residentiële openbare GVV in de sector van de studentenhuisvesting, 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 studentenhuisvesting 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 studentenhuisvesting tijdig gerenoveerd en zijn zij uitgerust met brandbeveiliging. Deze kwaliteitsnormen worden uiteraard aangevuld door andere "basisnaden", 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 naar de toekomst toe), verhoogd comfort, gemeenschappelijke ontspanningsvoorzieningen zoals TV- en ontspanningsruimtes, 24 uur per dag beschikbaar, verdeelautomaten, wasmachines, geautomatiseerd sleutel systeem, eigen waarborgbeleid, aanbod van studentenjobs (in samenwerking met Travaq), 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 studentenhuisvesting 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)*

4.1.2.11 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.

4.1.2.12 The right people at the right place

Xior stelt bij de uitoefening van haar activiteiten als eigenaar en exploitant van studentenhuishuizing 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.

4.1.2.13 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 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 een duurzame en rendabele groei kan bereiken en bestendigen.

4.1.2.2 Investeringsstrategie

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.

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 mogelijkere wijze 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 11.1.4 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 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 en beoogt op de lange termijn een Schuldgraad van maximaal 55% en een eigen vermogen van 45%;
- De gemiddelde maturiteit zal schommelen tussen 3 tot 5 jaar;
- 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 rente-indekkingsstructuur nastreven van minimaal 80%. Bij aanvang voorziet de Vennootschap een rente-indekking van 100% (zie hiervoor tevens *Hoofdstuk 5.3.2 van dit Jaarverslag*);

- Onder voorbehoud van de beschikbaarheid van uitkeerbare reserves, heeft de Vennootschap de intentie om vanaf het boekjaar 2017 jaarlijks het dividend te laten groeien.

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 studentenhuysvesting een actief beheer centraal, wat impliceert dat zij essentieel zelf 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 dat deze taken rechtstreeks kan uitvoeren. Ca. 85% van de herstellingen worden uitgevoerd door eigen personeel. 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.

De verhuurkantoren van Xior zijn de volgende:

Antwerpen (BE)	Leuven en Mechelen (BE)	Gent (BE)
Italiëlei 116 2000 Antwerpen	Naamsestraat 115 3000 Leuven	<i>In oprichting.</i>
+32 3 283 40 60 antwerpen@xior.be	+32 16 41 43 43 leuven@xior.be	+32 9 247 05 51 gent@xior.be
Ma-Vr: 9u tot 17u	Ma-Do: 9u tot 17u Vr: 9u tot 16u	Ma-Vr: 9u tot 17u

Maastricht (NL)	Den Haag (NL)
Vijverdalseweg 2 6226 NB Maastricht	Eisenhowerlaan 148 2571 KP Den Haag
+31 6 24 87 79 11 maastricht@xior.nl	+31 6 24 87 79 11 denhaag@xior.nl
Ma-Vr: 9u tot 17u	Ma-Vr: 9u tot 17u

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).

Deze kantoren vormen een belangrijk communicatiekanaal voor de Vennootschap. Een goede informatie-doorstroming 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 toekomstige app voor studentenkoten, die een handige tool zal bieden voor studenten om op zoek te gaan naar een geschikt kot, en die tevens tal van mogelijkheden biedt om de interactie tussen de studenten en Xior te vergemakkelijken.

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 onder meer 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. Xior lanceerde hiervoor in 2016 ook een wedstrijd "Download de app en win een jaar een gratis kot" die loopt van 4 april 2016 loopt tot en met 23 mei 2016. Voor meer informatie wordt verwezen naar de website www.xior.be/wineenkot







05

Beheerverslag



5.1

STATUUT VAN OPENBARE GVV EN SUCCESVOLLE VOLTOOIING VAN IPO

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 studenten-huisvesting.

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

FINANCIËLE RESULTATEN

5.2.1 ALGEMEEN

De resultaten van het eerste boekjaar van Xior als beursgenoteerde openbare GVV hebben betrekking op de periode 11 december 2015 – 31 december 2015 en beslaan slechts 21 dagen¹.

- Nettohuurresultaat van 563 KEUR
- Netto courant resultaat (exclusief portefeuilleresultaat) bedraagt 14 KEUR
- Netto-resultaat voor dit eerste verkorte boekjaar is negatief en bedraagt -514 KEUR
- Resultaat per aandeel bedraagt 0,0031 EUR

¹ Er wordt opgemerkt dat de enkelvoudige jaarrekening van Xior Student Housing NV betrekking heeft op het eerste boekjaar afgesloten op 31 december 2015, en dus op de periode van 10 maart 2014 (d.i. de datum van oprichting) t.e.m. 31 december 2015. Xior Student Housing NV werd een beursgenoteerde GVV op 11 december 2015 en als dusdanig zijn er pas "GVV-operaties" als genoteerde OGVV vanaf deze datum.

Het netto courant resultaat van dit eerste boekjaar ligt in lijn met wat vooropgesteld werd in het Prospectus. De afwijkingen met de in het Prospectus vooropgestelde cijfers zijn beperkt. Voor zover er afwijkingen zijn t.o.v. de cijfers opgenomen in het Prospectus zijn deze te verklaren als volgt:

- Bij publicatie van het Prospectus was de exacte noteringsdatum, waarop tevens de diverse overnames werden gerealiseerd, nog niet met 100% zekerheid gekend. Er werd bij de voorbereiding van de cijfergegevens uitgegaan van een eerste boekjaar van 24 dagen, terwijl het slechts 21 dagen betrof. Dit geeft aanleiding tot enkele beperkte verschillen in de resultatenrekening.
- Er werd verondersteld dat op afsluitdatum alle kosten gerelateerd aan de IPO zouden betaald zijn; dit was niet het geval, en bepaalde facturen zijn pas in 2016 betaald. Bijgevolg heeft dit een impact op de schuldgraad, die lichtjes hoger is dan de vooropgestelde schuldgraad, maar dit is slechts van tijdelijke aard.
- In het Prospectus werd er van uitgegaan dat al het werkkapitaal van de te fuseren vennootschappen zou aangezuiverd worden op IPO-datum. Dit was in feite enkel zo voor de uitstaande bank- en aandeelhoudersleningen. Bijgevolg is er op afsluitdatum nog een impact van het overgenomen werkkapitaal van de gefuseerde vennootschappen zichtbaar in de balans.

5.2.2 GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

Het operationeel resultaat bedraagt 14 KEUR en is lager dan de ingeschatte 25 KEUR. Het verschil is voornamelijk te wijten aan een aantal kosten die lichtjes hoger waren ingeschat in het Prospectus.

De huurinkomsten liggen in lijn met wat er was vooropgesteld in het Prospectus.

Het vastgoedresultaat bedraagt 667 KEUR en is hoger dan wat vooropgesteld werd in het Prospectus. Dit is voornamelijk te wijten aan de andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven. Deze post was niet opgenomen in het Prospectus. Voor prospectus-doeleinden waren een deel van de kosten en opbrengsten van Xior die opgelopen werden in de loop van het eerste boekjaar en vóór IPO onder de andere operationele opbrengsten en kosten voorgesteld. Een deel van deze kosten en opbrengsten zijn echter vastgoed-gerelateerd en werden daarom als deel van het vastgoedresultaat opgenomen.

Het operationeel vastgoedresultaat bedraagt 468 KEUR en ligt in lijn met wat er was vooropgesteld in het Prospectus.

Het portefeuilleresultaat bedraagt -529 KEUR en bestaat uit:

- Positieve variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen: dit betreft o.a. het verschil tussen de Reële Waarde en de conventionele waarde van het vastgoed voor het vastgoed dat verworven werd via vastgoedovernames op IPO-datum. Dit bevat ook enkele wijzigingen in de Reële Waarde o.b.v. de update schatting per 31 december 2015.
- Negatieve variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen: dit betreft o.a. het verschil tussen de Reële Waarde en de conventionele waarde van het vastgoed voor het vastgoed dat verworven werd via vastgoedovernames op IPO-datum. Dit bevat ook enkele wijzigingen in de Reële Waarde o.b.v. de update schatting per 31 december 2015.

- Ander portefeuilleresultaat: Voor het vastgoed dat verworven werd door middel van aandelenovernames en overnamefusies op IPO-datum werd het verschil tussen de Reële Waarde en de conventionele waarde, alsook andere bronnen van verschil tussen de Reële Waarde en de conventionele waarde van de aandelen onder deze post verwerkt. Het betreft bedragen die voortvloeien uit de toepassing van de 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.

Aansluitend op wat reeds werd aangekondigd in het Prospectus zal, gezien het feit dat het boekjaar slechts 21 dagen telde, geen dividend worden uitgekeerd over 2015. Het netto-resultaat zal toegevoegd worden aan de reserves.

5.2.3 GECONSOLIDEERDE BALANS

De geconsolideerde vastgoedportefeuille van Xior, inclusief projectontwikkelingen, bedraagt 194.753 KEUR per 31 december 2015. Dit is lichtjes lager dan de vooropgestelde 196.054 KEUR in het Prospectus. Dit is voornamelijk te verklaren doordat de status van de projectontwikkelingen zoals ingeschat voor het Prospectus een kleine vertraging hebben opgelopen op de vooropgestelde timing ten gevolge van slecht weer in december. Als basis voor het Prospectus werd de waardering per 30 september 2015, gebruikt, waarbij er een update van de schatting werd uitgevoerd per 31 december 2015.

Uitgestelde actieve belastingen betreffen latenties op de Nederlandse fiscale verliezen dewelke kunnen afgezet worden t.o.v. toekomstige winsten. In het Prospectus waren deze netto voorgesteld met de uitgestelde passieve belastingen.

Werkkapitaal:

In het Prospectus werd de assumptie aangenomen dat op IPO-datum al het werkkapitaal in de te fuseren vennootschappen zou aangezuiverd worden. In realiteit werden enkel de uitstaande bankfinancieringen en aandeelhoudersleningen terugbetaald op IPO-datum.

De vlottende activa betreffen voornamelijk:

- Nog te factureren deel m.b.t. een ontwikkelingsproject, dat werd verkocht door een vennootschap die werd overgenomen door Xior in het kader van de IPO;
- Nog te innen handelsvorderingen (635 KEUR), hierin zitten nog te ontvangen huurgelden, evenals nog te ontvangen betalingen m.b.t. de verkoop van voornoemd ontwikkelingsproject;
- BTW-vorderingen (666 KEUR);
- Gegeven garanties voor 466 KEUR voor vrijgave van bankgaranties. Deze zullen in de loop van 2016 vrijgegeven worden;
- R/C posities die in 2016 zullen aangezuiverd worden (1.445 KEUR), dit betreft voornamelijk een vordering op Aloxe NV. Bij het bepalen van de finale fusie-cijfers zijn er verschillen gebleken tussen de geprojecteerde cijfers en de effectieve cijfers. Indien deze verschillen negatief waren dan werden deze teruggevorderd van Aloxe, vermits zij het verschil tussen de vooropgestelde eigen vermogenswaarde van de te fuseren vennootschap en het effectieve eigen vermogen op closing datum moeten compenseren in cash.

De kaspositie wijkt in belangrijke mate af van wat er voorzien was in het Prospectus. Dit is het gevolg van het feit dat een aantal betalingen pas na jaareinde zijn gebeurd of nog dienen te gebeuren.

Overlopende rekeningen betreffen over te dragen kosten vnl. vastgoed gerelateerd (67 KEUR) en verkregen opbrengsten (90 KEUR).

De korte termijn schulden betreffen voornamelijk:

- Openstaande leveranciersschulden (6.025 KEUR); deze betreffen voornamelijk kosten m.b.t. de lopende bouwwerken aan het project Voskenslaan te Gent en de Brusselsepoortstraat te Gent, alsook bepaalde kosten m.b.t. de IPO die pas in 2016 betaald werden;
- Te betalen exit tax posities n.a.v. de fusies (5.869 KEUR);
- Schulden m.b.t. BTW, vennootschapsbelastingen en bezoldigingen en sociale lasten (6.194 KEUR);
- Ontvangen waarborgen op verhuurde panden (981 KEUR).

Overlopende rekeningen betreffen vnl.:

- Over te dragen opbrengsten (357 KEUR);
- Toe te rekenen kosten (423 KEUR).

5.3

BEHEER EN GEBRUIK VAN DE FINANCIËLE MIDDELEN

5.3.1 FINANCIERINGSOVEREENKOMSTEN

De Vennootschap heeft 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. ING België NV heeft EUR 66 miljoen ter beschikking gesteld en Belfius Bank NV EUR 44 miljoen. De belangrijkste covenanten die de Vennootschap in het kader van deze moet respecteren, betreffen het naleven van een LTV ratio (loan to value *i.e.* openstaand kredietbedrag t.o.v. de waarde van de vastgoedportefeuille) die steeds kleiner moet zijn dan 55% en een interest coverage ratio die groter moet zijn dan 2,5.

De Schuldgraad per 31 december 2015 bedraagt 45%. 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 lichtjes hoger dan de schuldgraad die vooropgesteld was in het Prospectus, dit is voornamelijk te wijten aan het feit dat bepaalde facturen pas in 2016 betaald werden en niet meer in 2015 zoals initieel voorzien in het Prospectus (zie eveneens *Hoofdstuk 9.8.31*).

5.3.2 INDEKKING VAN HET RENTERISICO

De Vennootschap zal het renterisico op haar lange termijn financieringen grotendeels indekken ten belope van minstens 80%, hetzij via een vaste rentevoet die afgesloten zal worden voor de ganse periode dat de overeenkomst loopt, hetzij via indekkingsinstrumenten van het type interest rate swap en forward rate agreement. Bij aanvang voorziet de Vennootschap een rente-indekking van 100%.

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

Er wordt in dit verband tevens verwezen naar *Hoofdstuk 5.5.3 van dit Jaarverslag* inzake de afgesloten renteindekkingen.

5.4 TRANSACTIES EN VERWEZENLIJKINGEN

Xior heeft op 11 december 2015 haar beursintroductie op Euronext Brussels succesvol afgerond. Ingevolge de verwezenlijking van diverse fusieovernames, vastgoedovernames en aandelenovernames heeft de Vennootschap op datum van voltooiing van de IPO een vastgoedportefeuille verworven bestaande uit 48 panden (zie *Hoofdstuk 9.8.28 van dit Jaarverslag*).

5.5

FEITEN NA BALANSDATUM

5.5.1 DEVIMMO – VERWERVING STUDENTENCOMPLEX BESTAANDE UIT 73 UNITS (PARKSTRAAT 137 IN LEUVEN)

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

5.5.2 VOSKENSLAAN - HOGENT

Xior en Hogeschool Gent (HoGent), hebben een samenwerkingsakkoord gesloten met betrekking tot de afname van 316 studentenkamers in Campus Schoonmeersche, gelegen aan de Voskenslaan 58, 900 Gent, voor een termijn van 20 jaar. Dit studentencomplex van Xior telt in totaal 487 kamers en is daarmee het grootste studentencomplex van Vlaanderen, gelegen in de grootste studentenstad van Vlaanderen. De oplevering van dit project is voorzien voor eind juli 2016.

5.5.3 RENTEINDEKKINGEN

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



Voskenslaan
GENT

5.6

VOORUITZICHTEN VOOR 2016

5.6.1.1 Groeivoorzichten voor het boekjaar 2016

Xior beoogt haar groeistrategie verder te kunnen uitrollen. Deze bestaat erin de groei van de onderneming te kunnen bewerkstelligen door de uitbreiding van haar vastgoedportefeuille met kwalitatieve studentenpanden, met bescherming van het courant resultaat en de intrinsieke waarde van de aandelen.

5.6.1.2 Acquisities

5.6.1.2.1 Overname van CPG CVBA

Zoals aangekondigd in het IPO-Prospectus, is Xior de verbintenis aangegaan om in 2016 over te gaan tot een fusie door overname van CPG CVBA, een vennootschap die wordt gecontroleerd door de Promotor van Xior Student Housing, Aloxe NV. CPG is eigenaar van het onroerend goed gelegen te Vlamingenstraat 91 / Parkstraat 11, Leuven. CPG is tevens eigenaar van een appartement gelegen te Ravenshoek 20/203 (Herent), dat echter geen strategisch pand vormt voor Xior. De inbrengwaarde zal bepaald worden op basis van het lagere bedrag van de Reële Waarde van het onroerend goed zoals geschat door de vastgoeddeskundige per 30 september 2015, voor een bedrag van EUR 3.009.700 en de Reële Waarde van het onroerend goed zoals geschat door de vastgoeddeskundige binnen een periode van één maand voor de fusiedatum. Teneinde de ruilverhouding te bepalen zal voor de aandelenprijs van de nieuwe aandelen rekening gehouden worden met een aandelenprijs van 25,00 EUR. Momenteel wordt verwacht dat de fusiedatum 1 augustus 2016 zal zijn. De nieuwe aandelen uitgegeven naar aanleiding van de fusie zullen delen in het resultaat en recht geven op winstdeling vanaf de fusiedatum. Wat de winst over het boekjaar 2016 betreft, zal deze winst voor de betrokken nieuwe aandelen pro rata temporis vanaf de fusiedatum tot en met de laatste dag van het boekjaar worden berekend. Op basis van de in het kader van de fusieovereenkomst gemaakte ramingen, zullen naar aanleiding van de fusie met CPG CVBA 71.298 nieuwe aandelen worden uitgegeven.

Op 31 maart 2016 werd een gezamenlijk fusievoorstel neergelegd ter griffie van de Rechtbank van Koophandel te Antwerpen.

5.6.1.3 Vooruitzichten

Xior stelt voor boekjaar 2016 een bruto dividend voorop van EUR 1,13 (bij een payout ratio van 100%), in lijn met wat in het Prospectus bij IPO werd vooropgesteld. Xior bevestigt haar nagestreefde schuldgraad van 43,6% over 2016, in lijn met wat in het Prospectus bij IPO werd vooropgesteld.

Xior verwacht over 2016 een bezettingsgraad die in lijn ligt met de huidige bezettingsgraad.

5.7

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

5.7.1.1 Kapitaalstructuur

Per 31 december 2015, bedroeg het kapitaal van de Vennootschap € 83.282.040,00 verdeeld in 4.626.780 aandelen, zonder nominale waarde, die elk 1/4.626.780ste deel van het kapitaal vertegenwoordigen. Het kapitaal van de Vennootschap bedraagt per 1 maart 2016 € 87.433.866,00 verdeeld in 4.857.437 aandelen, zonder nominale waarde, die elk 1/4.857.437ste deel van het kapitaal vertegenwoordigen (ingevolge de fusie met Devimmo – Zie *Hoofdstuk 9.8.29 van dit Jaarverslag*).

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 9.8.17 van dit Jaarverslag*).

Onverminderd hetgeen volgt, zijn geen speciale controlerechten toegekend aan bepaalde categorieën van aandeelhouders. De promotor van de Vennootschap, Aloxe NV, 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 de Promotor van de Vennootschap, Aloxe NV, weliswaar lock-upverbintenissen aangegaan, waarbij hij zich ertoe heeft verbonden om de aandelen in de Vennootschap die hij aanhoudt 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 Vennootschap is niet op de hoogte van het bestaan van enige aandeelhoudersovereenkomst tussen de bestaande aandeelhouders met betrekking tot de Vennootschap.

5.7.1.2 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 6.1.9 van dit Jaarverslag*, alsook de Statuten die opgenomen zijn in dit Jaarverslag onder *Hoofdstuk 11.6*).

5.7.1.3 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 9.8.17 van dit Jaarverslag* en artikel 7 van de statuten die opgenomen zijn in dit Jaarverslag onder *Hoofdstuk 11.6*).

5.7.1.4 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 11.6*). 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.

5.7.1.5 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.



Eisenhowerlaan
DEN HAAG



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. Het kan worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap (<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.
- 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 niet-uitvoerende 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

6.1.3 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.

6.1.4 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.

6.1.5 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.).

6.1.6 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 accounting team is verantwoordelijk voor de voorbereiding en rapportering van de financiële informatie.
- De Vennootschap 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 de Vennootschap (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 (Head of Accounting) is verantwoordelijk voor het nazicht van de financiële informatie en de voorbereiding van de geconsolideerde cijfers (in samenspraak met de CFO) en de terugkoppeling van de financiële informatie aan de operationele activiteiten van de Vennootschap.

- 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.
- Tweewekelijks hebben de CEO, de CFO en het Head of Accounting een uitvoerige bespreking waarin de voornaamste financiële aandachtspunten aan bod komen.
- De raad van bestuur bevraagt 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.

6.1.7 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
- Vastgoeddeskundigen: de Vastgoeddeskundigen 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.

6.1.8 AANDEELHOUDERSSCHAP

De tabel hieronder geeft de aandeelhoudersstructuur van Xior weer, gebaseerd op de informatie ontvangen van de aandeelhouders (cf. de transparantiekennisgevingen). Dit overzicht houdt tevens rekening met de verhoging van het kapitaal en het aantal aandelen ingevolge de fusie door overneming van Devimmo NV op 1 maart 2016 (zie *Hoofdstuk 9.8.29 van dit Jaarverslag*).

	# aandelen (31/12/2015)	% aandelen (31/12/2015)	# aandelen (incl. fusie Devimmo)	% aandelen (incl. fusie Devimmo)
Aloxe NV	1.066.842	23,06%	1.297.499	26,71%
Geblokkeerde aandelen*	74.472	1,61%	74.472	1,53%
Publiek (<i>free float</i>)	3.485.466	75,33%	3.485.466	71,76%
Totaal (noemer)	4.626.780	100,00%	4.857.437	100,00%

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

6.1.9 RAAD VAN BESTUUR VAN DE VENNOOTSCHAP

6.1.9.1 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, studentenhuisvesting 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 ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de FSMA.

6.1.10 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 5.7.1.1 van dit Jaarverslag*); en
- ii. vier niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders, m.n. Leen Van den Neste, Joost Uwents, Wilfried Neven, en Wouter De Maeseneire.

Bestuurders

- i. Mevr. Leen Van den Neste (1966)
Onafhankelijk bestuurder en Voorzitter van de Raad van Bestuur van Xior
Kantooradres: VDK spaarbank, Sint-Michielsplein 16, 9000 Gent
Voorzitter van het Directiecomité van VDK Spaarbank



- ii. Dhr. Joost Uwents (1969)
Onafhankelijk bestuurder
Kantooradres: Blakebergen 15, 1861 Wolvertem
CEO van de beursgenoteerde openbare GVV WDP Comm. VA



- iii. Dhr. Wilfried Neven (1966)
Onafhankelijk bestuurder
Kantooradres: Lakensestraat 35, 1000 Brussel
CEO van Allianz Benelux (Belgium)



iv. Prof. Dr. Wouter De Maeseneire (1977)
Onafhankelijk bestuurder
Kantooradres: Reep 1, 9000 Gent
Associate professor in corporate finance aan de Vlerick Business School
en academic dean van de Vlerick Master opleidingen



v. Dhr. Christian Teunissen (1973)
Uitvoerend bestuurder (CEO)
Kantooradres: Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen



vi. Dhr. Frederik Snauwaert (1980),
Uitvoerend bestuurder (CFO)
Kantooradres: Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen



6.1.11 WERKING EN TAKEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur vergadert minstens 4 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. Gelet op het feit dat Xior haar vergunning als openbare GVV heeft bekomen op 24 november 2015, en dus de beperkte activiteitsperiode, kwam de Raad van Bestuur van Xior sedert haar vergunning in het boekjaar 2015 slechts éénmaal samen. Alle leden van de Raad van Bestuur namen deel aan deze vergadering.

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.

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 526*bis*, §4 resp. 526*quater*, §5 van het Wetboek van vennootschappen wanneer hij optreedt in de hoedanigheid van auditcomité resp. remuneratiecomité (zie *Hoofdstuk 6.1.14 van dit Jaarverslag*).

Om de doeltreffendheid van de raad van bestuur voortdurend te verbeteren, evalueert de raad van bestuur systematisch en op geregelde tijdstippen 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*.

6.1.12 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 heer Frederik Snauwaert, CFO, werd samen met de CEO aangesteld als effectieve leiders van de Vennootschap.

6.1.13 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.

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)

6.1.14 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.

Op heden 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 op heden, 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*).

6.1.15 BELANGENCONFLICTEN

6.1.15.1 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 tegen normale marktvoorwaarden te worden uitgevoerd. 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).

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 belovende 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 voorkomen 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*.

6.1.16 SPECIFIEKE BELANGENCONFLICTEN

Hieronder worden specifieke belangenconflicten weergegeven die zich hebben voorgedaan in 2015 en die tevens werden opgenomen in het IPO-Prospectus. Volledigheidshalve wordt tevens ten informatieve titel verwezen naar de "transacties met verbonden partijen", zoals opgenomen in het Prospectus.

6.1.16.1 Acquisities door de Vennootschap in het kader van de samenstelling van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap

Aloxe NV heeft op 23 november 2015 overeenkomsten afgesloten met Xior Student Housing NV met het oog op de overname van diverse activa en passiva, die worden aangehouden door verbonden vennootschappen, en dit zowel op datum van voltooiing van de IPO, als in de toekomst, zoals uitvoerig toegelicht in het Prospectus.

Aloxe NV is de Promotor van de Vennootschap, en deze verrichtingen kwalificeren als een belangenconflict in de zin van artikel 37 van de GVV-Wet. Deze verrichtingen zullen (i) onder normale marktvoorwaarden worden uitgevoerd, (ii) ondersteund worden door een waardering uitgevoerd door de Vastgoeddeskundige in overeenstemming met artikel 49 van de GVV-Wet, en (iii) gebeuren aan een prijs die niet hoger is dan de vastgestelde Reële Waarde zoals bepaald door de Vastgoeddeskundige.

Hetzelfde gold voor (i) de aankoop van het pand gelegen te Italiëlei 80-82, 2000 Antwerpen, dat eigendom is van een familiale patrimoniumvennootschap waarvan Christian Teunissen mede-aandeelhouder is en (ii) de verwerving van Retail Design BVBA, eigenaar van de panden gelegen te Frankrijklei 70 (Antwerpen) en Havermarkt 31-33 (Hasselt), waarvan de aandelen werden aangehouden door Coral BVBA, een door de heer Christian Teunissen exclusief gecontroleerde vennootschap.

In het kader van de verwerving van Retail Design BVBA, een vennootschap die geen deel uitmaakte van de groep gecontroleerd door Aloxe NV, door Coral BVBA, werd ten tijde van de verwerving de belangenconflictprocedure van artikel 260 van het Wetboek van vennootschappen toegepast in BC Retail BVBA, die hierna letterlijk wordt weergegeven:

"De Vennootschap [BC Retail BVBA] is de naakte eigenaar van het onroerend goed waarop de Bestaande Erfpacht werd gevestigd. Dit onroerend goed is een onderdeel van een groter onroerend geheel dat hoofdzakelijk als studentenhuisvesting wordt aangewend [Frankrijklei 64/68 (Antwerpen)] en waarvan de zakelijke rechten reeds de eigendom zijn van de Xior Group, waarvan de Vennootschap eveneens een onderdeel uitmaakt.

De heer Christian Teunissen heeft er bij de onderhandelingen die aan de totstandkoming van de Transactie vooraf gingen voor gezorgd dat Donum Originals BVBA, de huidige gebruiker van het onroerend goed gelegen te Frankrijklei 64/68 te 2000 Antwerpen, bereid is om met betrekking tot dit goed een nieuw erfpachtrecht met een duurtijd van 27 jaar af te sluiten tegen een canon van 650.000,00 EUR per jaar. Hiervoor zou de Bestaande Erfpacht, met een jaarlijkse canon van 410.000,00 EUR moeten beëindigd worden. Donum Design [d.i. het huidige Retail Design] zal voor de beëindiging van de Bestaande Erfpacht een vergoeding krijgen, die een compensatie vormt voor de inrichtings- en verbouwingswerken die zij in het pand heeft gedaan en welke door natrekking bij beëindiging van het erfpachtrecht de volle eigendom van de Vennootschap vormen [deze vergoeding werd door de Vastgoeddeskundige bepaald op EUR 4.088.000]. Er zou bijgevolg een vermogensvermeerdering zonder oorzaak zijn indien de Vennootschap geen beëindigingsvergoeding zou betalen aan Donum Design. Er moet bovendien vastgesteld worden dat Donum Originals BVBA precies omwille van deze werken bereid is de hogere canon te betalen. De hoogte van de beëindigingsvergoeding zal worden onderbouwd op basis van onafhankelijke schattingsverslagen waarbij onder meer rekening zal

worden gehouden met een inschatting van de solvabiliteit van Donum Originals BVBA (als erfpachter) en de looptijd van de erfpacht. Door hieraan mee te werken verzekert de Vennootschap niet alleen een half jaar langer haar inkomsten uit het erfpachtrecht, maar verhoogt ze bovendien haar investeringsvolume en dus haar rendement verbonden aan het onroerend goed waarvan ze nu al naakte eigenaar is.

Er wordt daarentegen ook vastgesteld dat het aangaan van de integrale Transactie in de plaats van Coral BVBA tot gevolg zou hebben dat de Vennootschap ook de zakelijke rechten sub (1) en (2) [de panden gelegen te Frankrijklei 70 (Antwerpen) en Havermarkt 31-33 (Hasselt)] zou verwerven. Deze betreffen echter de volle eigendom van winkelpanden die geen rechtstreekse voordelen bieden voor de Vennootschap. Aangezien het investeren in losstaande handelspanden op dit ogenblik niet tot de kerndomeinen van de Xior Group [d.i. het huidige Aloxe NV] behoort, deze investering aanleiding zou geven tot bijkomende financieringslasten buiten de core business van de groep, de groep momenteel focust op de uitbouw van een portefeuille studentenvastgoed en derhalve noch financieel, noch operationeel de ruimte heeft om een transactie te doen die niet tot haar kernactiviteiten behoort, is de vergadering van oordeel dat het op dit ogenblik niet opportuun is dat de Vennootschap ingaat op het aanbod van de heer Christian Teunissen om de Transactie in de plaats van Coral BVBA te doen. Indien de Xior Group in de toekomst alsnog zou besluiten dat zij geïnteresseerd is de zakelijke rechten sub (1) en (2) hierboven, zal opnieuw een belangenconflictenprocedure cf. art. 260 W. Venn. worden georganiseerd.”

Aloxe NV was op dat moment immers volop bezig met het uitbouwen van de vastgoedportefeuille en oordeelde toen dat zij er waarschijnlijk in zou slagen om deze exclusief uit studentenvastgoed te laten bestaan. Zij wou daarom haar beschikbare kredieten niet aanwenden voor een investering in kwaliteitsvol retail vastgoed. Gelet echter op het feit dat een aantal van de destijds beoogde transacties niet zijn doorgegaan, omwille van het feit dat zij niet voldeden aan de kwaliteitsstandaarden van de Vennootschap of omdat de verkopers onrealistische verwachtingen hadden, werd Aloxe NV verplicht om in dit verband alternatieve investeringsopportuniteiten te zoeken. Alleen op die manier kon op korte termijn een voldoende grote portefeuille samen worden gesteld. Aangezien (i) de vastgoedportefeuille van Retail Design BVBA uitsluitend uit kwalitatief retail vastgoed bestaat, (ii) beslist werd om de investeringsstrategie van de Vennootschap te verbreden zodat ook in beperkte mate investeringen in retail vastgoed mogelijk zijn, (iii) het pand gelegen te Frankrijklei 70 paalt aan onroerende goederen die wel al deel uitmaakten van de vastgoedportefeuille en (iv) de Vennootschap deze panden snel kon verwerven tegen marktvoorwaarden die bovendien stroken met haar rendementsvereisten, werden de panden van Retail Design BVBA alsnog opgenomen in de vastgoedportefeuille van de Vennootschap.

Gelet op het conflict van vermogensrechtelijke aard dat bij de verwerving van de aandelen in Retail Design BVBA door Xior Student Housing NV ontstond, werd deze beslissing genomen na toepassing van artikel 523 W. Venn. Voornoemde verwervingen van activa en passiva situeren zich binnen de strategie van de Vennootschap. De Vennootschap kon hierdoor haar vastgoedportefeuille mee samenstellen en uitbreiden met waardevolle panden. Deze transacties waren dan ook in het belang van de Vennootschap. Bovendien voorzien voornoemde overeenkomsten in gebruikelijke garanties en waarborgen ten gunste van de Vennootschap.

6.1.16.2 Managementovereenkomst CEO en CFO

Op 23 november 2015 werd een managementovereenkomst afgesloten tussen de Vennootschap en de CEO respectievelijk de CFO (beiden tevens lid van de raad van bestuur van de Vennootschap). In het kader van de goedkeuring van deze managementovereenkomsten, inclusief de verloning, werd de belangenconflictprocedure van artikel 523 W.Venn. toegepast.

Deze overeenkomsten werden afgesloten tegen marktconforme voorwaarden voor een onbepaalde duur. Wat betreft de vergoedingen die de uitvoerende bestuurders ontvangen, wordt verwezen naar *Hoofdstuk 6.1.18 van dit Jaarverslag*.

6.1.17 REMUNERATIEVERSLAG

6.1.17.1 Algemeen

Met toepassing van artikel 96, §3 van de Wetboek van vennootschappen stelt Xior een remuneratieverslag op inzake het remuneratiebeleid en de individuele remuneratie van haar bestuurders en haar uitvoerend management. Dit remuneratieverslag houdt rekening met, en dient dienovereenkomstig te worden gelezen, met de beperkte activiteitsperiode in het boekjaar 2015.

Het verslag werd opgesteld en goedgekeurd door de Raad van Bestuur van Xior, tevens handelend als het remuneratiecomité, van 13 april 2016.

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.

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.

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 6.1.18 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.

6.1.18 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.

De vaste jaarlijkse vergoeding van de CEO bedraagt EUR 252.000 (jaarlijks te indexeren) en de variabele jaarlijkse vergoeding bedraagt maximaal EUR 40.000 (jaarlijks te indexeren).

De totale vaste jaarlijkse vergoeding toegekend aan de overige twee leden van het uitvoerend management bedraagt in totaal EUR 348.000 per jaar (jaarlijks te indexeren) en de variabele jaarlijkse vergoeding bedraagt maximaal EUR 80.000 (jaarlijks te indexeren).

Jaarlijks beslist de raad van bestuur van de Vennootschap (tevens optredend als benoemings- en 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. De raad van bestuur legt tevens de toekomstige bedragen van de variabele vergoeding vast, alsook de prestatiecriteria waarvan deze vergoedingen afhankelijk zijn. Zo wordt de variabele vergoeding gekoppeld aan onder meer de prestaties van het bedrijf en de individuele prestaties, waarbij in het bijzonder rekening zal worden gehouden met de bezettingsgraad en de groei van de portefeuille. 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.

Rekening houdende met de opstartfase van de Vennootschap als OGVV, is geen variabele vergoeding verschuldigd aan het uitvoerend management over het boekjaar 2016, en werd evenmin enige variabele vergoeding uitgekeerd over boekjaar 2015.

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.

6.1.19 OVERZICHT BEZOLDIGING LEDEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR EN UITVOEREND MANAGEMENT VOOR 2015

Overzicht van bezoldiging (boekjaar 2015)

	Vaste vergoeding*	Max. variable vergoeding ** (op jaarbasis)
Raad van Bestuur		
Gelet op de beperkte activiteitsperiode gedurende boekjaar 2015, werd geen vergoeding toegekend aan de leden van de Raad van Bestuur in hun hoedanigheid van bestuurder over boekjaar 2015.		
Uitvoerend management		
CEO	€ 21.000	€ 0
CFO & CIO	€ 29.000	€ 0
Totaal	€ 50.000	€ 0

* Er werd aan elk lid van het uitvoerend management door de Vennootschap een vergoeding uitgekeerd die overeenstemt met de vergoeding voor één maand.

** Rekening houdende met de opstartfase van de Vennootschap als OGVV en de beperkte activiteitsperiode, werd geen variabele vergoeding toegekend aan het uitvoerend management over het boekjaar 2015.

Alle leden van de raad van bestuur zijn tevens gedekt door een polis burgerlijke aansprakelijkheid bestuurders ("D&O Insurance") waarvan de premie wordt betaald door Xior. De bestuurders genieten geen andere voordelen (bedrijfswagen, pensioen, GSM, enz.). De niet-uitvoerende bestuurders komen ook niet in aanmerking voor de toekenning van variabele vergoedingen. Er werden evenmin andere aanvullende vergoedingen toegekend aan de leden van het uitvoerend management. Er bestaan geen voorwaardelijke, andere variabele, of uitgestelde betalingen.

6.1.20 OVERZICHT BEZOLDIGING LEDEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR EN UITVOEREND MANAGEMENT VOOR 2016

Overzicht van voorziene bezoldiging op jaarbasis (boekjaar 2016)

	Vaste vergoeding	Zitpenning	Onkosten- vergoeding
Raad van Bestuur			
Onafhankelijk bestuurder (4)	€ 7.500	€ 750	€ 2.500
Uitvoerende bestuurders (2)	€ 7.500	-	-
Subtotaal	€ 45.000	€ 12.000*	€ 10.000
Totaal	€ 67.000		

	Vaste vergoeding	Max. variabele vergoeding**
Uitvoerend Management		
CEO	€ 252.000	€ 40.000
CFO en CIO	€ 348.000	€ 80.000
Totaal	€ 600.000	€ 120.000

De verloning van het uitvoerend management wordt jaarlijks geïndexeerd.

* Op basis van vier vergaderingen.

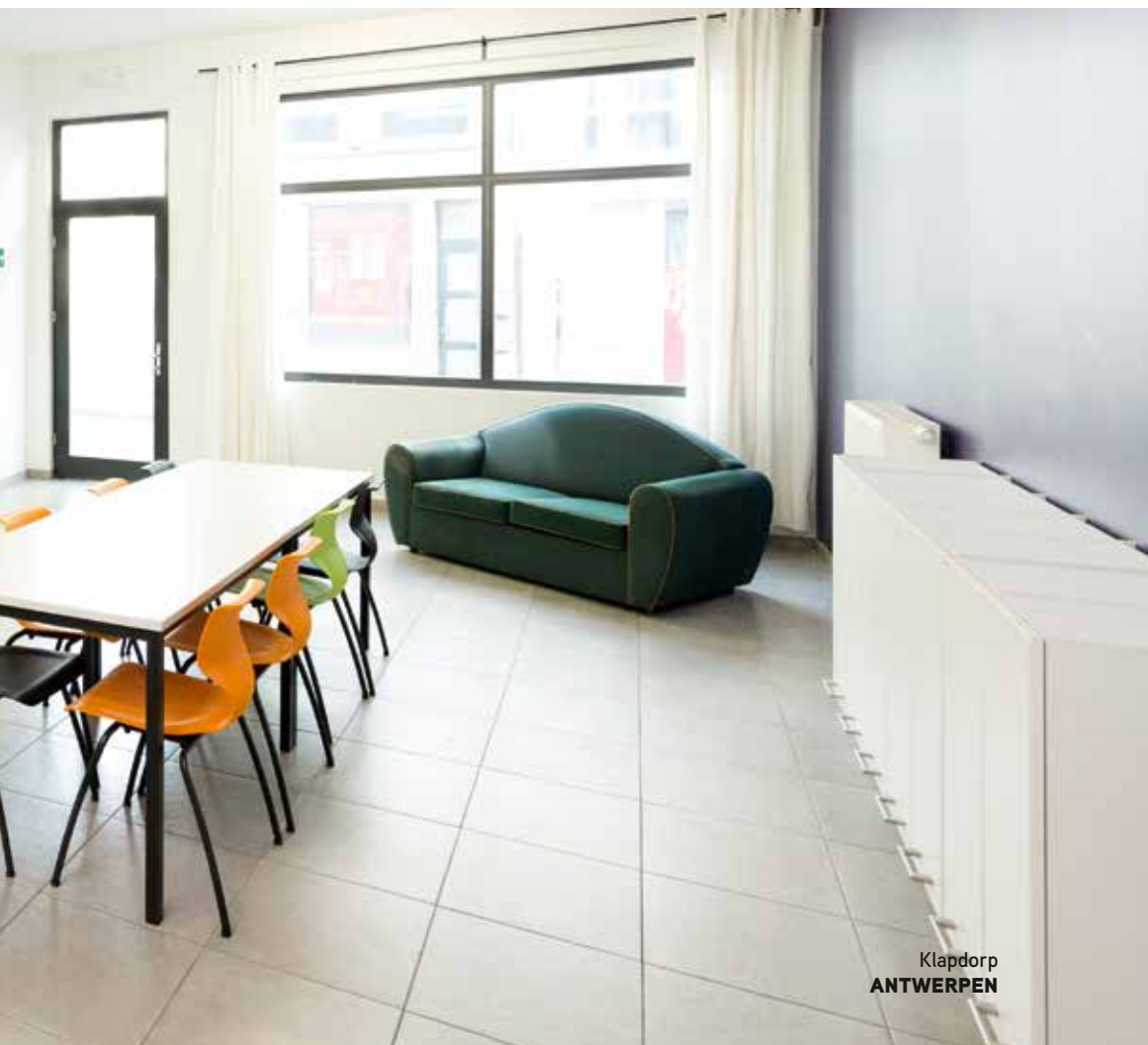
** Rekening houdende met de opstartfase van de Vennootschap als OGVV, is geen variabele vergoeding verschuldigd aan het uitvoerend management over het boekjaar 2016.

6.2

AANDELENOPTIES

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







Janseniusstraat
LEUVEN

07

Het aandeel Xior

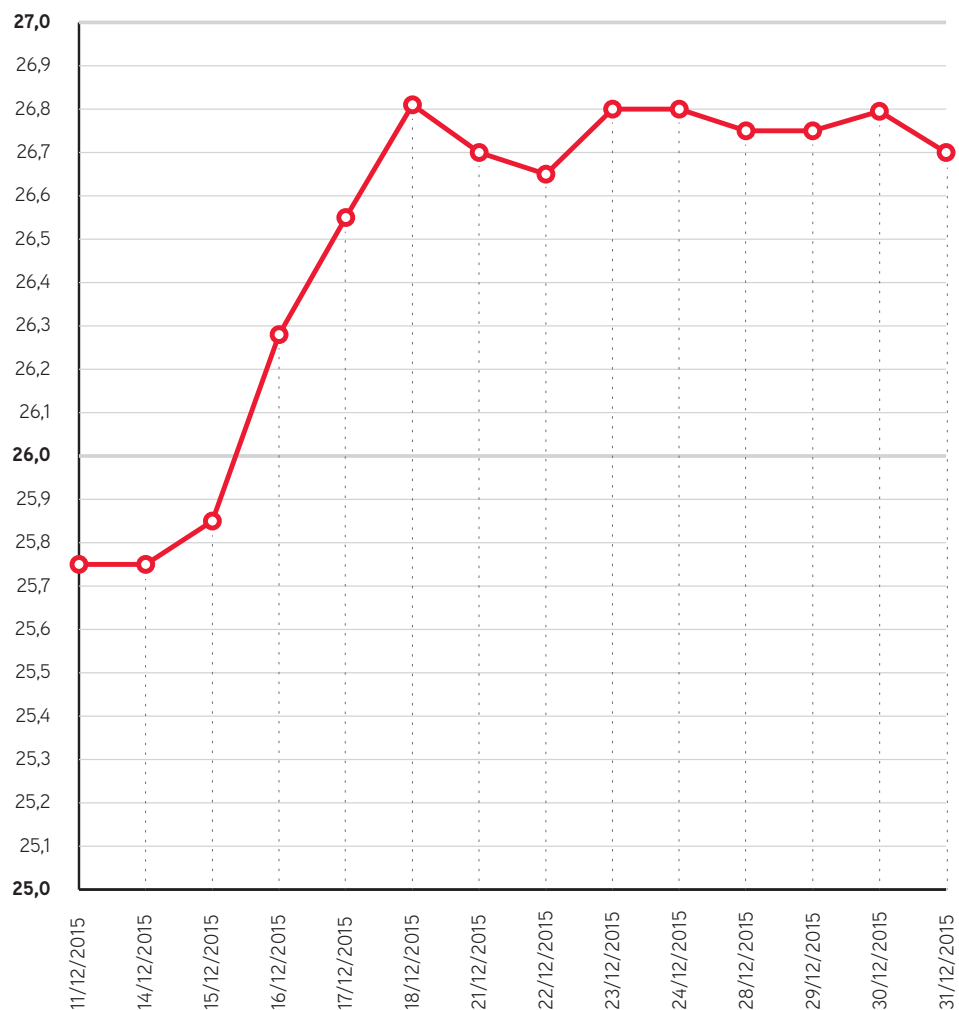


7.1

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 geregleme-
teerde markt van Euronext Brussels. Tussen de eerste notering en het einde van het boekjaar waren er
slechts 14 tradingdagen. Over deze periode bedroeg het gemiddelde tradingvolume 22.419 aandelen, bij
een gemiddelde van 142 transacties per dag. In totaal werden 313.862 aandelen verhandeld voor een
totaal bedrag van € 8.220.285,40. De slotkoers evolueerde tussen EUR 25,75 en EUR 26,81.



Xior heeft het statuut van een openbare GVV, en is bijgevolg onderworpen aan het prudentieel toezicht van de FSMA. De GVV is als defensief investeringsmodel onderworpen aan een strikt reglementair kader, met het oog op de bescherming van de aandeelhouders en de financiers. Het GVV-statuuut geeft zowel financiers als beleggers de mogelijkheid om op een gebalanceerde, kostenefficiënte en fiscaal transparante manier toegang te krijgen tot een gediversifieerde vastgoedportefeuille.

Xior biedt een belangrijke schaalgrootte ten opzichte van een rechtstreeks investering in vastgoed, samen met een gezonde diversificatie. Bovendien hoeft de belegger niet zelf in te staan van het beheer, dat door een professioneel team wordt behartigd. Een GVV als Xior biedt dan ook een volwaardig, rendabel en meer liquide alternatief voor een rechtstreekse investering in "de stenen".



Xior zal zich blijven inspannen om regelmatig deel te nemen aan roadshows en events voor zowel institutionele als particuliere beleggers, om zo de beleggers op een transparante manier te blijven informeren en de investeerdersbasis verder te verbreden.

Op 31 december 2015 bedroeg de slotkoers EUR 26,70, wat een premie vertegenwoordigt van 14% ten opzichte van de netto waarde per aandeel per 31 december 2015, die EUR 23,42 per aandeel bedroeg.



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

7.1.2 AANDEELHOUDERSSCHAP

Voor een overzicht van de aandeelhoudersstructuur van Xior wordt verwezen naar *Hoofdstuk 6.1.8 van dit Jaarverslag*.

7.1.3 FINANCIËLE KALENDER

Datum	Item
5 mei 2016	Uiterste datum registratie aandelen deelname Jaarvergadering voor aandeelhouders d.d. 19 mei 2016
13 mei 2016	Uiterste datum bevestiging deelname Jaarvergadering voor aandeelhouders d.d. 19 mei 2016 (bankattest / volmacht)
4 mei 2016	Bekendmaking resultaten 1e kwartaal 2016
19 mei 2016	Jaarvergadering voor aandeelhouders
14 september 2016	Bekendmaking halfjaarresultaten 2016 en publicatie van het Halfjaarlijks financieel verslag 2016
10 november 2016	Bekendmaking resultaten 3e kwartaal 2016

Voor mogelijke wijzigingen wordt verwezen naar de financiële agenda op de website www.xior.be.



Kipdorpest
ANTWERPEN



Klapdorp
ANTWERPEN



08

Vastgoedverslag

8.1

VASTGOEDMARKT

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

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

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

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

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

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



Brusselsestraat
LEUVEN

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 2015

Land	Stad	Straat	Totale huur (i)	Geschatte huur op jaar- basis (ii)	Huur- inkomsten (iii)
BE	Antwerpen		€ 2.376.860	€ 2.109.374	€ 2.341.940
		1 Kipdorpvest 49	€ 1.732.880	€ 1.467.600	€ 1.715.780
		2 Frankrijklei 62 - retail	€ 90.000	€ 104.580	€ 90.000
		3 Frankrijklei 70 - retail	€ 36.000	€ 29.250	€ 36.000
		4 Klapdorp 4-6	€ 128.400	€ 126.803	€ 110.580
		5 Italiëlei 80-82	€ 133.560	€ 131.135	€ 133.560
		6 Viaductdam 104	€ 206.820	€ 200.807	€ 206.820
		7 Kipdorpvest 40-42 - parkings	€ 49.200	€ 49.200	€ 49.200
BE	Gent		€ 3.401.656	€ 3.452.698	€ 427.500
		8 Brusselsepoortstraat 89 (v) (vi)	€ 397.080	€ 380.490	n.a.
		9 Voskenslaan 58 (v) (vi)	€ 2.054.084	€ 2.210.520	n.a.
		10 Oude Beestenmarkt 11 / Zilverenberg 16	€ 61.680	€ 69.958	€ 61.680
		11 Hoogstraat 33-37	€ 144.000	€ 144.428	€ 118.380
		12 Sint-Pietersnieuwstraat 186 / G. Magnelstraat 13a	€ 247.440	€ 233.535	€ 247.440
		13 Universiteitstraat 13 - hostel (v)	€ 497.372	€ 413.767	
BE	Hasselt				
		14 Havermarkt 31-33 - retail	€ 192.000	€ 141.790	192.000€
BE	Leuven		€ 3.363.484	€ 3.242.746	€ 2.975.492
		15 Frederik Lintsstraat 148-150	€ 173.040	€ 170.917	€ 167.460
		16 Strijdersstraat 66	€ 63.540	€ 64.904	€ 63.540
		17 Ierse Predikherenstraat 17-19	€ 72.360	€ 70.665	€ 72.360
		18 St-Annastraat 13	€ 69.960	€ 61.270	€ 69.960
		19 Brusselsestraat 244	€ 40.920	€ 40.539	€ 28.644

Bezettingsgraad (iv)	Reële waarde	Bouw of verbouwingsjaar	Eenheden Kamers	Eenheden Overige
	€ 46.840.100		289	4
99%	€ 34.245.300	2013	207	1
100%	€ 2.357.700	2013		1
100%	€ 581.800	2015		1
86%	€ 2.128.700	2011	22	
100%	€ 2.529.900	2012	20	
100%	€ 3.946.900	2015	40	
100%	€ 1.049.800	n.a.		1
	€ 52.779.100		658	51
n.a.	€ 6.359.000	2015	83	
n.a.	€ 30.515.400	2016	487	1
100%	€ 1.018.900	2014	17	
82%	€ 2.707.600	2015	33	
100%	€ 4.505.800	2013	38	
n.a.	€ 7.672.400	2013		50
100%	€ 2.790.300	2015		1
	€ 60.030.500		604	3
97%	€ 3.125.800	2009	37	
100%	€ 1.053.300	2010	14	
100%	€ 1.241.600	2015	15	
100%	€ 1.084.700	2014	13	
70%	€ 693.200	2014	10	

(i) Totale Huur vertegenwoordigt de huur die de Vennootschap zou factureren op basis van haar vraagprijs per 30 september 2015, indien 100% van de vastgoedportefeuille verhuurd zou zijn, inclusief activa in aanbouw en 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 jaar basis op basis van de tenancy schedule per 30 september 2015.

(iv) Verhouding tussen de huurinkomsten en de potentiële huurinkomsten.

(v) Voor enkele panden zijn per 31 december 2015 geen gecontracteerde huurinkomsten beschikbaar; het betreft (a) Voskenslaan; (b) Brusselsepoortstraat; en (c) Universiteitstraat (een hostel waarvoor geen huur vooraf gecontracteerd wordt).

(vi) Volgende rendements- en huurgarantie worden door Aloxe NV voorzien: (a) rendementsgarantie Voskenslaan voor de periode 1 mei 2016 tot en met 14 september 2016 (b) huurgarantie Brusselsepoortstraat vanaf 1 februari 2016 tot en met 14 september 2016 en (c) huurgarantie Wycker Grachtstraat vanaf 11 december 2015 tot 14 september 2016

(vii) Berekend als Totale Huur gedeeld door Reële Waarde

Land	Stad	Straat	Totale huur (i)	Geschatte huur op jaar- basis (ii)	Huur- inkomsten (iii)
		20 Ravenstraat 40	€ 77.076	€ 70.610	€ 77.076
		21 Kapucijnenvoer 34	€ 47.880	€ 45.368	€ 47.880
		22 Janseniustraat 38	€ 538.945	€ 580.440	€ 538.945
		23 Minderbroedersstraat 19	€ 223.815	€ 194.403	€ 183.519
		24 Minderbroedersstraat 21	€ 714.240	€ 749.340	€ 714.240
		25 Diestsevest 85	€ 65.160	€ 64.200	€ 65.160
		26 Tiensestraat 184 / Windmolenveldstraat 88	€ 203.508	€ 205.901	€ 192.468
		27 Tiensestraat 251	€ 65.700	€ 65.196	€ 65.700
		28 Mechelsestraat 77	€ 123.600	€ 122.255	€ 118.080
		29 Brusselsestraat 242	€ 97.740	€ 97.515	€ 97.740
		30 Brusselsestraat 182	€ 194.460	€ 196.697	€ 187.500
		31 Justus Lipsiusstraat 9	€ 51.240	€ 51.412	€ 51.240
		32 Bondgenotenlaan 74 - retail/kamers	€ 306.320	€ 166.014	n.a.
		33 Bogaardenstraat 11	€ 52.260	€ 52.299	€ 52.260
		34 Arendstraat 11	€ 51.240	€ 47.313	€ 51.240
		35 Frederik Lintsstraat 9	€ 60.480	€ 65.489	€ 60.480
		36 Diestsestraat 143 - retail	€ 70.000	€ 60.000	€ 70.000
BE	Mechelen				
		37 Ontvoeringsplein 6	€ 95.400	€ 110.142	€ 95.400
NL	Breda				
		38 Vismarkt - Kraanstraat 1 en 5	€ 367.932	€ 361.950	€ 367.932
NL	Tilburg		€ 399.023	€ 386.620	€ 399.023
		39 Nieuwlandstraat 1/1a	€ 77.568	€ 72.120	€ 77.568
		40 Mariastraat 27a/b/c / Nieuwlandstraat 14	€ 58.512	€ 62.500	€ 58.512
		41 Kapelhof 31 / Heuvelstraat 126	€ 86.448	€ 87.000	€ 86.448
		42 Korenbloemstraat 42-44a	€ 56.150	€ 62.000	€ 56.150
		43 Enschosestraat 78-84	€ 120.345	€ 103.000	€ 120.345
NL	Den Haag		€ 1.021.560	€ 1.060.000	€ 1.021.560
		44 Eisenhowerlaan 146	€ 352.920	€ 366.000	€ 352.920
		45 Eisenhowerlaan 148	€ 352.920	€ 366.000	€ 352.920
		46 Eisenhowerlaan 150	€ 315.720	€ 328.000	€ 315.720
NL	Maastricht		€ 600.000	€ 499.034	€ 407.454
		47 Vijverdalseweg 2	€ 450.000	€ 414.000	€ 407.454
		48 Wycker Grachtstraat 2-2a (vi)	€ 150.000	€ 85.034	n.a.
Totalen			€ 11.817.915	€ 11.364.354	

Bezettings- graad (iv)	Reële waarde	Bouw of verbouwingsjaar	Eenheden Kamers	Eenheden Overige
100%	€ 1.204.800	2010	17	
100%	€ 770.000	2015	8	
100%	€ 10.893.700	2013-2015	158	
82%	€ 3.814.400	2014-2015	33	
100%	€ 12.333.400	2013	127	
100%	€ 1.155.100	2011	14	
95%	€ 3.976.200	2011	39	
100%	€ 1.112.600	2012	10	
96%	€ 2.176.600	2015	21	
100%	€ 1.891.500	2014	17	
96%	€ 3.633.500	2015	24	1
100%	€ 924.500	2014	10	
n.a.	€ 4.816.100	2016	4	1
100%	€ 895.900	2014	8	
100%	€ 776.800	2016	11	
100%	€ 1 190 900	2009	14	
100%	€ 1.265.900	2015		1
100%	€ 1.894.000	2013	15	
100%	€ 4.700.000	2015	44	1
	€ 5.010.000		72	4
100%	910.000 €	2014	11	1
100%	860.000 €	2014	9	1
100%	1.380.000 €	2006	21	
100%	640.000 €	2004	14	2
100%	1.220.000 €	2005	17	
	€ 15.270.000		196	0
100%	€ 5.270.000	2014	64	
100%	€ 5.520.000	2015	64	
100%	€ 4.480.000	2015	68	
	€ 5.439.100		157	0
91%	€ 4.220.000	2013-2015	134	
n.a.	€ 1.219.100	2016	23	
97.80%	€ 194.753.100		2.035	64

(i) Totale Huur vertegenwoordigt de huur die de Vennootschap zou factureren op basis van haar vraagprijs per 30 september 2015, indien 100% van de vastgoedportefeuille verhuurd zou zijn, inclusief activa in aanbouw en 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 jaar basis op basis van de tenancy schedule per 30 september 2015.

(iv) Verhouding tussen de huurinkomsten en de potentiële huurinkomsten.

(v) Voor enkele panden zijn per 31 december 2015 geen gecontracteerde huurinkomsten beschikbaar; het betreft (a) Voskenslaan; (b) Brusselsepoortstraat; en (c) Universiteitstraat (een hostel waarvoor geen huur vooraf gecontracteerd wordt).

(vi) Volgende rendements- en huurgarantie worden door Aloxe NV voorzien:
(a) rendementsgarantie Voskenslaan voor de periode 1 mei 2016 tot en met 14 september 2016
(b) huurgarantie Brusselsepoortstraat vanaf 1 februari 2016 tot en met 14 september 2016 en
(c) huurgarantie Wycker Grachtstraat vanaf 11 december 2015 tot 14 september 2016

(vii) Berekend als Totale Huur gedeeld door Reële Waarde

	Totale huur (i)	Geschatte huur op jaar- basis (ii)	Huur- inkomsten (iii)
België	€ 6.480.864	€ 6.051.973	€ 6.032.332
Nederland	€ 2.388.515	€ 2.307.604	€ 2.195.969
In aanbouw (v) (vi) - België	€ 2.451.164	€ 2.591.010	n.a.
Hostel (v) - België	€ 497.372	€ 413.767	n.a.
Totaal	€ 11.817.915	€ 11.364.354	n.a.

	Totale huur (i)	Geschatte huur op jaar- basis (ii)	Huur- inkomsten (iii)
Student	€ 7.303.910	€ 7.104.725	€ 6.862.832
Retail	€ 1.516.269	€ 1.205.652	€ 1.316.269
Andere	€ 546.572	€ 462.967	€ 49.200
In aanbouw (v) (vi) - België	€ 2.451.164	€ 2.591.010	n.a.
Student	€ 2.380.984	€ 2.547.270	n.a.
Andere	€ 70.180	€ 43.740	n.a.
Totaal	€ 11.817.915	€ 11.364.354	n.a.

Reële waarde	Yield (vii)	Eenheden Kamers	Eenheden Overige
€ 119.787.200	5,5%	996	8
€ 30.419.100	7,9%	469	5
€ 36.847.400	n.a.	570	1
€ 7.672.400	6,5%	0	50
€ 194.753.100	n.a	2.035	64

(i) Totale Huur vertegenwoordigt de huur die de Vennootschap zou factureren op basis van haar vraagprijs per 30 september 2015, indien 100% van de vastgoedportefeuille verhuurd zou zijn, inclusief activa in aanbouw en 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 jaar basis op basis van de tenancy schedule per 30 september 2015.

(iv) Verhouding tussen de huurinkomsten en de potentiële huurinkomsten.

(v) Voor enkele panden zijn per 31 december 2015 geen gecontracteerde huurinkomsten beschikbaar; het betreft (a) Voskenslaan; (b) Brusselsepoortstraat; en (c) Universiteitstraat (een hostel waarvoor geen huur vooraf gecontracteerd wordt).

(vi) Volgende rendements- en huurgarantie worden door Aloxe NV voorzien:
 (a) rendementsgarantie Voskenslaan voor de periode 1 mei 2016 tot en met 14 september 2016
 (b) huurgarantie Brusselsepoortstraat vanaf 1 februari 2016 tot en met 14 september 2016 en
 (c) huurgarantie Wycker Grachtstraat vanaf 11 december 2015 tot 14 september 2016

(vii) Berekend als Totale Huur gedeeld door Reële Waarde

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 2015 uit 48 panden. Hiervan zijn 37 panden gelegen in België en 11 panden in Nederland. 42 panden voorzien in het aanbod van in totaal 2.035 studentenkamers, waarbij er in zeven van deze gebouwen eveneens winkelactiviteiten op het gelijkvloers zijn. De vastgoedportefeuille omvat verder vier panden die uitsluitend bestemd zijn voor winkelactiviteit, een hostel in Gent met 50 units en een parking te Antwerpen. De vastgoedportefeuille, exclusief de panden waarvoor geen huur gecontracteerd is (Brusselsepoortstraat 89, Voskenslaan 58, Universiteitstraat 13, Bondgenotenlaan 74 en Wycker Grachtstraat 2) heeft een totale bezettingsgraad van 97,80%.

De totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille per 31 december 2015 bedroeg (afgerond) EUR 194.753.100. 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 voor wat betreft België. 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 30 oktober 2015.

		Aanschaffings- waarde / inbrengwaarde	Reële waarde	Huur- inkomsten²	Verzekerde waarde³
België	Antwerpen	€ 45.895.300	€ 46.840.100	€ 2.341.940	€ 22.475.500
	Gent	€ 54.094.700	€ 52.779.100	€ 427.500	€ 38.093.400
	Hasselt	€ 2.798.600	€ 2.790.300	€ 192.000	€ 774.900
	Leuven	€ 60.526.700	€ 60.030.500	€ 2.975.492	€ 30.641.046
	Mechelen	€ 1.894.000	€ 1.894.000	€ 95.400	€ 1.408.700
Nederland		€ 30.540.000	€ 30.419.100	€ 2.195.969	€ 22.417.201

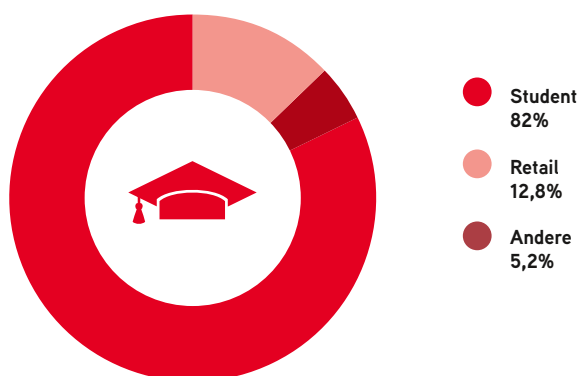
² Er zijn geen gecontracteerde huurinkomsten voor de activa in aanbouw, noch voor de panden te Bondgenotenlaan en Wycker Grachtstraat daar deze pas vanaf januari 2016 verhuurd zullen worden, noch voor de hostelactiviteiten, waarvoor geen vooraf gecontracteerde huurinkomsten worden afgesloten.

³ Dit stemt overeen met ca. 60% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

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 (dus inclusief voor de panden van de vastgoedportefeuille, die nog niet werden opgeleverd op 31 december 2015) van de respectieve panden in de vastgoedportefeuille.

Totale huur - Spreiding per type



De sterke focus op het studentenvastgoed, met een aandeel van 82,0% van de Totale Huur blijkt uit bovenstaand overzicht. Verder is de portefeuille opgebouwd uit een beperkt aantal winkelvastgoedruimtes (12,8% van de Totale Huur) dewelke in belangrijke mate gevestigd zijn op het gelijkvloers van panden die het studentenvastgoed als primaire functie kennen. Vier panden zijn exclusief bestemd als winkelvastgoed. Het betreft, gezien de typisch uitstekende binnenstedelijke locatie van de panden, veelal binnenstadwinkels of horecazaken in een geconcentreerde handelskern. Het segment "Andere" (5,2% van de portefeuille) omvat Totale Huur afkomstig van overige activiteiten waaronder het hostel te Gent, de parking te Antwerpen en de beperkte kantoorruimte vervat in het pand te Voskenslaan, Gent.

8.2.2.4 Beschrijving van het type van studentenkamers

De Vennootschap stelt binnen het segment van studentenhuisvesting 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 studenteneenheden (Bogaardenstraat 11, Leuven) en het grootste complex bestaat uit 487 units (Campus Schoonmeersche gelegen in de Voskenslaan 58, Gent, dat nog op te leveren is). Louter bij wijze van vuistregel, kan worden gesteld dat de werkelijk individuele verhuurbare oppervlakte (exclusief gemeenschappelijke ruimtes) gemiddeld 60% bedraagt van de totale oppervlakte.

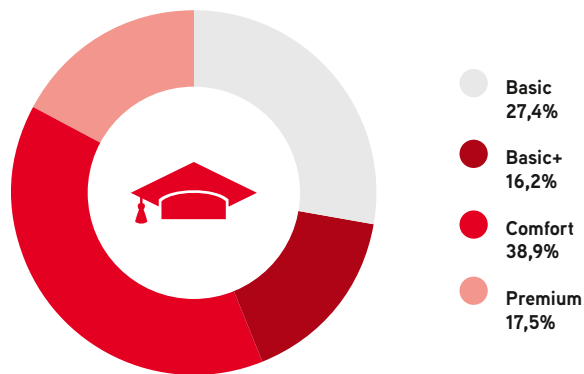
De diverse kamertypes van Xior zijn als volgt opgedeeld:

- **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 Comfort heeft met 39% het belangrijkste aandeel. De sterke vertegenwoordiging van dit kamer type samen met Basic + (16%) en Premium (17%) illustreert de sterke vraag naar privacy en eigen comfort. Verder bedraagt het aandeel van het type Basic 28%.

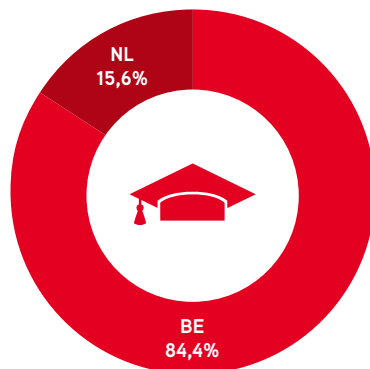
Aantal kamers - spreiding per kamer type



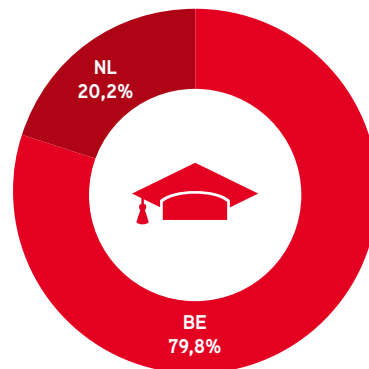
8.2.2.5 Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille

De onderstaande grafieken geven de spreiding van de vastgoedportefeuille weer per land op basis van de Reële Waarde. Het zwaartepunt ligt in België (meer bepaald in Vlaanderen) met 37 panden, goed voor een totale Reële Waarde van EUR 164,3 miljoen (inclusief EUR 36,9m in aanbouw), hetgeen 84% van de vastgoedportefeuille vertegenwoordigt. De overige 16% situeert zich in Nederland, met een totaal van 11 panden en een Reële Waarde van EUR 30,4 miljoen. Op basis van Totale Huur vertegenwoordigt België met een bedrag van EUR 9,4 miljoen 80% van de vastgoedportefeuille. Het saldo van EUR 2,4 miljoen, wat overeenstemt met 20% van de Totale Huur, wordt in Nederland gegenereerd.

Reële waarde - spreiding per land



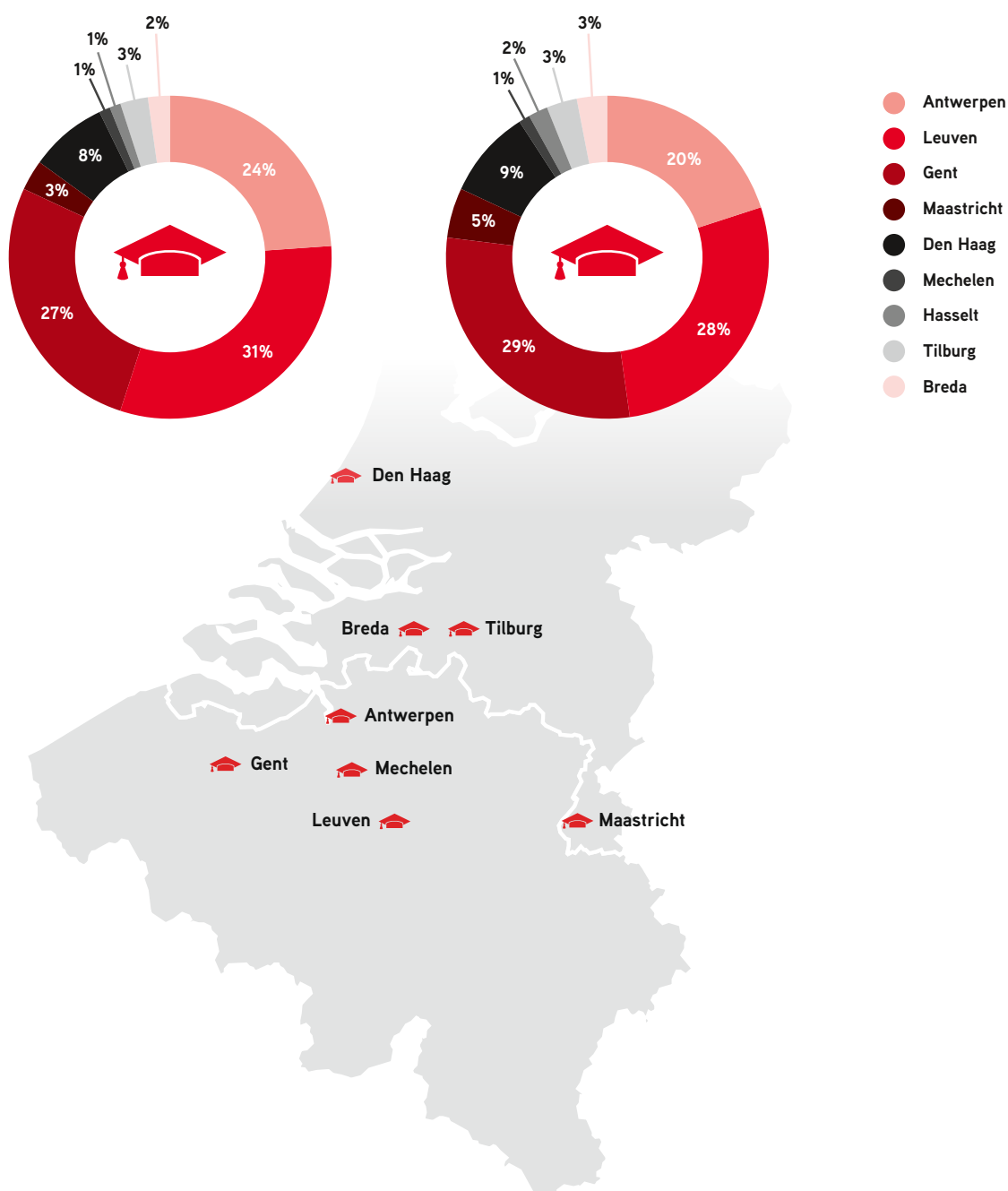
Totale huur - spreiding per land



De vastgoedportefeuille van de GVV is met 48 panden verspreid over 5 steden in België en 4 steden in Nederland. De panden zijn gelegen in de belangrijkste studentensteden van Vlaanderen, waaronder Leuven, Gent en Antwerpen, evenals belangrijke studentensteden in Zuid-Nederland, m.n. Breda, Den Haag, Tilburg en Maastricht. De locaties van de verschillende panden in België en Nederland en hun vertegenwoordiging in de Reële Waarde en de Totale Huur van de vastgoedportefeuille worden hieronder weergegeven:

Reële waarde - spreiding per stad

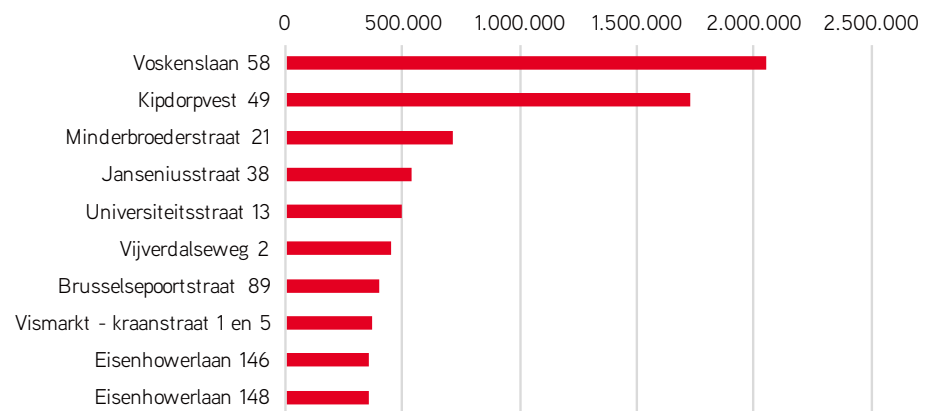
Totale huur - spreiding per stad



8.2.2.6 Spreiding in functie van huuropbrengsten en Reële Waarde

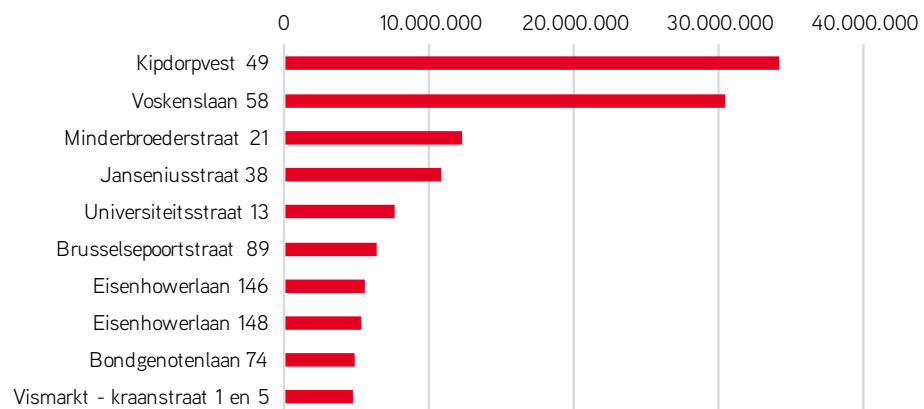
Onderstaande tabellen geven de Top 10 weer van de vastgoedportefeuille in functie van de Totale Huur respectievelijk de Reële Waarde.

Tabel: Top 10 totale huur



Het pand gelegen te Voskenslaan 58, Gent (een pand bestaande uit 487 units die naar verwachting in juli 2016 zullen worden opgeleverd), is met een totaal bedrag van EUR 2.054.084 (waarvan EUR 70.180 gerelateerd aan kantooruimte) het pand dat het grootste deel van de Totale Huur (17,4% van de Totale Huur) van de vastgoedportefeuille vertegenwoordigt. Kipdorpvest 49 te Antwerpen en de Minderbroedersstraat 21 te Leuven vervolledigen de top 3 van grootste panden van de vastgoedportefeuille in termen van Totale Huur. Zij vertegenwoordigen respectievelijk 14,7% en 6% van de Totale Huur van de vastgoedportefeuille. Noteer evenwel dat de EUR 1.732.880 aan Totale Huur van het pand te Kipdorpvest ten dele een bedrag van EUR 650.000 gerelateerd aan het winkelvastgoed op de gelijkvloerse verdieping behelst. De overige 45 panden omvatten 61,9% van de Totale Huur van de vastgoedportefeuille.

Tabel: Top 10 reële waarde



Kipdorpvest 49 te Antwerpen is met een totaal bedrag van EUR 34.245.300 het pand met de hoogste Reële Waarde en vertegenwoordigt 17,6% van de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille. Dit pand bestaat uit 207 units, en één winkelruimte op het gelijkvloers. De winkelruimte vertegenwoordigt EUR 13.461.447 van de totale Reële waarde van het pand. Voskenslaan 58 en Minderbroedersstraat 21 vervolledigen de top 3 van grootste panden van de vastgoedportefeuille in termen van Reële Waarde. Zij vertegenwoordigen respectievelijk 15,7% en 6,3% van de totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille. Na de voltooiingswerken in 2016 ten belope van EUR 9.096.714 van de Voskenslaan 58 en rekening houdende met een verwachte meerwaarde volgend op voltooiing van EUR 1.060.936, zal dit pand de hoogste Reële Waarde hebben van de vastgoedportefeuille, met een totale Reële Waarde van EUR 40.616.893.

8.2.2.7 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 (bv. 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.

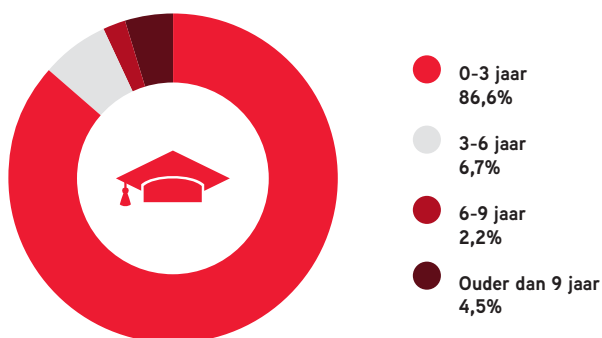
De gemiddelde kamerprijs bedraagt bij benadering EUR 330 voor een standaard kamer (zonder eigen voorzieningen), EUR 395 voor een kamer met eigen sanitair, en EUR 475 voor een studio, maar is op zichzelf weinig betekenisvol, gelet op de diverse bovengenoemde parameters die de prijzen van de kamers kunnen beïnvloeden (met dus bij uitstek geografische verschillen).

8.2.2.8 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 stellen we volgende verhoudingen vast er categorie voor de Vastgoedportefeuille:



Het betreft met andere woorden een relatief jonge portefeuille.

8.2.3 BESCHRIJVING VAN DE PANDEN VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

⁴ De Vennootschap zal op basis van een optieovereenkomst, het recht hebben om tussen september 2016 en januari 2017 100% van de aandelen in Stubis BVBA te verwerven, eigenaar van de tréfonds van Kipdorpvest 49, 2000 Antwerpen, aan een prijs (van tenminste 1 euro) die rekening houdt met de Reële Waarde van de tréfonds op het ogenblik van het lichten van de optie. Stubis BVBA wordt op heden gecontroleerd door de heer Ben Van Loo, die tevens een deelneming aanhoudt in de Promotor. De heer Van Loo beschikt uit hoofde van de optieovereenkomst tevens over het recht gedurende een periode van 4 maanden na het verstrijken van de aankoopoptie van de Vennootschap om 100% van de aandelen in Stubis BVBA over te dragen aan de Vennootschap, tegen dezelfde modaliteiten.

KIPDORPVEST 49

ANTWERPEN



207
KAMERS



1
WINKELRUIMTE

Oppervlakte retail	1.932 m ²
Bezettingsgraad	99%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2013
Eigendomsstructuur	Eigendom - erfpacht

Tréfonds wordt aangehouden door Stubis BVBA⁴.

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 conciërge.





FRANKRIJKLEI 62

ANTWERPEN



1 WINKELRUIMTE

Verhuurbare oppervlakte	335 m ²
Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2013
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.

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



FRANKRIJKLEI 70

ANTWERPEN



1 WINKELRUIMTE

Verhuurbare oppervlakte	65 m ²
Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2013
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.

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

KLAPDORP 4-6

ANTWERPEN



22
KAMERS

Bezettingsgraad	86%
Bouw of verbouwingsjaar	2012
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.



ITALIËLEI 80-82

ANTWERPEN



20
KAMERS

Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd 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.





VIADUCTDAM 104

ANTWERPEN



40
KAMERS

Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd 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. Het betreft een renovatie met een nieuwbouw voor een totaal van 40 units.



KIPDORPEVEST 40-42

ANTWERPEN



40
PARKEER-
PLAATSEN

Bezettingsgraad	100%
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.

CAMPUS BXL BRUSSELEPOORTSTR. 89 GENT



83
KAMERS

Bezettingsgraad	N/A
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 wordt opgeleverd in het voorjaar van 2016 en zal plaats bieden aan 83 studenten.



CAMPUS SCHOONMEERSCHE VOSKENSLAAN 58 GENT



487
KAMERS

Bezettingsgraad	N/A
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", met zijn 487 units, zal opgeleverd worden in juli 2016 en bestaat uit 5 aaneengeschakelde gebouwen met alle moderne faciliteiten die een hedendaagse student verlangt.

Project met verwachte opleverdatum in juli 2016.





OUDE BEESTENMARKT 11 ZILVERENBERG 16

GENT

 16
KAMERS

Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2014
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

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



HOOGSTRAAT 33/37

GENT

 30
KAMERS

Bezettingsgraad	82%
Bouw of verbouwingsjaar	2015
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

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

SINT-PIETERSNIEUWSTR. 186 GUSTAAF MAGNELSTR. 13A GENT

 38
KAMERS

Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	1995
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

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



UNIVERSITEITSSTRAAT 13 13 O'CLOCK HOSTEL GENT

 50
KAMERS

Bezettingsgraad	N/A (Hostel)
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2013
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.





HAVERMARKT 31-33

HASSELT



1 WINKELRUIMTE

Verhuurbare oppervlakte:	570 m ²
Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2000
Eigendomsstructuur	Mede-eigendom

De winkelruimte behoort toe aan Xior. Dit betreft 42,2% van de mede-eigendom.

Deze gelijkvloerse winkelruimte ligt in het centrum van Hasselt en bevindt zich in het historische postgebouw van de stad.

Dit gebouw betreft een winkelpand.



FREDERIK LINTSSTR. 148-150

LEUVEN



37 KAMERS

Bezettingsgraad	97%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd 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 gereneveerd 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.

STRIJDEERSSTRAAT 66

LEUVEN



14
KAMERS

Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2012
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, in 2010 ontwikkelde, units situeren zich op de gelijkvloerse verdieping van residentie "Cambridge".



IERSE PREDIKHERENSTRAAT 17-19

LEUVEN



15
KAMERS

Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2015
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven, in de nabijheid van het UZ Gasthuisberg. Deze pas gereneveerde studentenresidentie telt 15 units.





PARKSTRAAT 137

LEUVEN

 73
KAMERS

Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2015
Eigendomsstructuur	Volle eigendom
Ingevolg fusie per 1 maart 2016	

Dit studentenpand met 73 units ligt in het centrum van Leuven dicht bij diverse campussen van de KUL. "Residentie Vinckenbosch" 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.



SINT-ANNASTRAAT 13

LEUVEN

 13
KAMERS

Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2002
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

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

BRUSSELSESTRAAT 244

LEUVEN



Bezettingsgraad	70%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2004
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven, in de nabijheid van het UZ Gasthuisberg, bestaat uit 10 kamers. De volledige dakconstructie werd recent vernieuwd.



RAVENSTRAAT 40

LEUVEN



Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2012
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. Deze vernieuwde residentie telt 16 kamers en een appartement.





KAPUCIJNENVOER 34

LEUVEN



8

KAMERS

Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2006
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

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



JANSENIUSSTRAAT 38

LEUVEN



159

KAMERS

Bezettingsgraad	100%
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 uitgevend op een grote binnentuin, bestaande uit 159 studentenunits met in-house ontbijtservice.

MINDERBROEDERSSTRAAT 19 LEUVEN

 33
KAMERS

Bezettingsgraad	82%
Bouw of verbouwingsjaar	2013
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.



MINDERBROEDERSSTRAAT 21 LEUVEN

 127
KAMERS

Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2013-2015
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.

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





DIESTSTEVEST 85

LEUVEN



14
KAMERS

Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2011
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen aan de ring van Leuven op wandelafstand van het station. De residentie bevat 14 units die in 2011 werden gereneveerd. De studenten kunnen gebruik maken van een grote stadstuin.



TIENSESTRAAT 184 WINDMOLENVELDSTRAAT 88

LEUVEN



39
KAMERS

Bezettingsgraad	95%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2011
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

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

TIENSESTRAAT 251

LEUVEN



Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd 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.



MECHELSESTRAAT 77

LEUVEN



Bezettingsgraad	96%
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 gerenoveerd 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.





BRUSSELSESTRAAT 242

LEUVEN



17
KAMERS

Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2011
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

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



BRUSSELSESTRAAT 182

LEUVEN



24
KAMERS



1
RETAILRUIMTE

Verhuurbare oppervlakte:	470 m ²
Bezettingsgraad	96%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2015
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

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 de benedenverdieping van dit gebouw bevindt zich een handelszaak.

JUSTUS LIPSIUSSTRAAT 9

LEUVEN



10
KAMERS

Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gerenoveerd 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 gerenoveerd in 2014 en ligt op slechts 5 minuten wandelen van het station.



BONDGENOTENLAAN 74

LEUVEN



4
KAMERS



1
WINKELRUIMTE

Verhuurbare oppervlakte:	566 m ²
Bezettingsgraad	N/A
Bouw of verbouwingsjaar	Voorzien voor 2016
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand met handelsgelijksvloers (op heden bestaande uit een winkelruimte op het gelijkvloers en 4 kamers) is gelegen in de hoofdwinkelstraat van Leuven, die de centrale verbinding is tussen het station en de binnenstad. Op het gelijkvloers en in de kelder zal een handelsruimte van 566m² worden gecreëerd met bovenliggend 18 studentenunits, waarvoor een vergunningsprocedure hangende is. Oplevering is voorzien in de zomer van 2016. **Op de benedenverdieping van dit gebouw bevindt zich een handelszaak.**





BOGAARDENSTRAAT 11

LEUVEN



8
KAMERS

Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2014
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven op een boogscheut van het Ladeuzeplein. Dit gebouw werd volledig gereneveerd 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.



ARENDSTRAAT 11

LEUVEN



11
KAMERS

Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	2016
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven in een zijstraat van het Ladeuzeplein. De renovatie zal gedurende de zomer van 2016 worden uitgevoerd, waarna de residentie over 11 units zal beschikken.

FREDERIK LINTSSTRAAT 9 LEUVEN

 14
KAMERS

Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2009
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven in de omgeving van de faculteit Economie en Bedrijfs-wetenschappen en Groep T. De residentie telt 14 vernieuwde kamers.



DIESTSESTRAAT 143 LEUVEN

 1
WINKELRUIMTE

Verhuurbare oppervlakte	84 m ²
Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2015
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Deze winkelruimte is gelegen in het centrum van Leuven in de op één na belangrijkste winkelstraat van de stad.





ONTVOERINGSPLEIN 6

MECHELEN



15
KAMERS



47
PARKEER
PLAATSEN

Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2014
Eigendomsstructuur	Mede-eigendom

De benedenverdieping en de parkeerplaatsen die toebehoren aan Xior, maken 24,50% deel 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.



VISMARKT KRAANSTRAAT 1 EN 5

BREDA



44
KAMERS



1
HORECAZAAK

Verhuurbare oppervlakte retail	628 m ² horecazaak
Bezettingsgraad	100%
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 tafelhoetbal.

Op de gelijkvloerse verdieping en kelder bevindt zich een horecazaak.

NIEUWLANDSTRAAT 1 / 1A

TILBURG



11

KAMERS



1

HORECAZAAK

Verhuurbare oppervlakte retail 146 m² horecazaak

Bezettingsgraad 100%

Bouw of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2014

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.

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



MARIASTRAAT 27 A,B,C

NIEUWLANDSTRAAT 14

TILBURG



9

KAMERS



1

WINKELRUIMTE

Verhuurbare oppervlakte 140 m² winkelruimte

Bezettingsgraad 100%

Bouw of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2014

Eigendomsstructuur Volle 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.

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





KAPELHOF 31 HEUVELSTRAAT 126 TILBURG



21
KAMERS

Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd 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 het eigendom.



KORENBLOEMSTRAAT 42-44A TILBURG



14
KAMERS



2

KANTOORRUIMTES

Verhuurbare oppervlakte retail	140 m ²
Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2004
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

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

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

ENSCHOTSESTRAAT 78-84

TILBURG



17
KAMERS

Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2005
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

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



EISENHOWERLAAN 146

DEN HAAG



64
KAMERS

Bezettingsgraad	100%
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.





EISENHOWERLAAN 148

DEN HAAG



64
KAMERS

Bezettingsgraad	100%
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 eind 2014. De studenten kunnen gebruik maken van diverse ontspanningsruimtes en tv-ruimtes.



EISENHOWERLAAN 150

DEN HAAG



68
KAMERS

Bezettingsgraad	100%
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 zijn uitgerust met alle hedendaags comfort en werden opgeleverd in maart 2015.

VIJVERDALSEWEG 2

MAASTRICHT

 134
KAMERS

Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2013-2015
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.



WYCKER GRACHTSTRAAT 2-2A

MAASTRICHT

 23
KAMERS

Bezettingsgraad	N/A
Bouw of verbouwingsjaar	2016
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand ligt vlak aan het centrum van Maastricht op een boogsecht van de Maas. Dit vroeger vrouwenopvangtehuis werd recent herbestemd naar studentenhuysvesting. De 23 units zullen operationeel zijn vanaf juni 2016.



8.3

VERWERVING VAN PANDEN GELEGEN TE VLAMINGENSTRAAT 91 / PARKSTRAAT 11 (LEUVEN) EN RAVENSHOEK 20/203 (HERENT)

De Vennootschap heeft een vaste verbintenis aangegaan (onder bepaalde voorwaarden) voor de verwerving van een pand gelegen te Vlamingenstraat 91 / Parkstraat 11 (Leuven) [en een appartement gelegen te Ravenshoek 20/203 (Herent)]. Na verwerving van deze panden, zal de vastgoedportefeuille aldus uit een totaal van 51 panden bestaan met een totale Reële Waarde van ca. EUR 218.5 miljoen en een totaal van 2.137 kamers (d.i. met inbegrip van het onroerend goed gelegen te Parkstraat 137, Leuven, dat werd verworven ingevolge de fusie door overneming van Devimmo NV op 1 maart 2016 – zie *Hoofdstuk 5.5.1 van dit Jaarverslag*).

CPG is per 31 december 2015 tevens eigenaar van een appartement gelegen te Ravenshoek 20/203 (Herent), dat echter geen strategisch pand vormt voor Xior.

Het detail van de panden die voorwerp zijn van deze acquisitie kan hieronder teruggevonden worden:

Stad	Straat	Totale huur (i)	Geschatte huur op jaarbasis (ii)	Huurinkomsten 2015-2016 (iii)
Leuven				
2	Vlamingenstraat 91 / Parkstraat 11	€ 147.540	€ 164.888	€ 144.180
Herent				
3	Ravenshoek te Herent	€9.600		€9.600

Voskenslaan
GENT

Bezettings- graad (iv)	Reële waarde	Bouw of verbouwingsjaar	Eenheden Kamers	Eenheden Overige
98%	€ 2.702.500	2015	29	
100%	€ 307.200	2008		1

(i) Totale Huur vertegenwoordigt de huur die de Vennootschap zou factureren op basis van haar vraagprijs per 30 september 2015, indien 100% van de eenheden verhuurd zou zijn.

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

(iii) Contractueel vastgelegde huurprijzen voor het academiejaar 2015-2016.

(iv) Verhouding tussen de huurinkomsten 2015-2016 en de potentiële huurinkomsten.



VLAMINGENSTRAAT 91 PARKSTRAAT 11

LEUVEN



29
KAMERS

Bezettingsgraad 2015/2016	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gerenoeverd in 2015
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.



RAVENSHOEK 20 (BUS 203) HERENT (LEUVEN)



1
APPARTEMENT

Bezettingsgraad 2015/2016	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gerenoeverd in 2015
Eigendomsstructuur	Mede-eigendom

Dit pand maakt 7,70% deel uit van de mede-eigendom.

Dit appartement werd overgenomen in het kader van een globale overnametransactie. Dit appartement betreft een niet strategisch pand in de portefeuille.

8.3.1 WAARDERING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE DOOR DE VASTGOEDDESKUNDIGE

8.3.1.1 Algemeen

De waardering van de vastgoedportefeuille werd opgesteld door Stadim (België) en DTZ (Nederland⁵). Deze waardering heeft als referentiedatum 31 december 2015.

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 vastgoeddeskundigen 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 11.4.1 van dit Jaarverslag*). De selectiecriteria omvatten onder andere lokale marktkennis, reputatie, onafhankelijkheid en verzekering van de hoogste professionele standaarden. De honoraria van de vastgoeddeskundigen worden vastgelegd voor de termijn van hun mandaat en zijn niet gerelateerd aan de waarde van de geschatte objecten.

Er wordt gewerkt met onafhankelijke vastgoeddeskundigen per land, om ervoor te zorgen dat de specificiteiten van elke geografische regio van de vastgoedportefeuille correct worden weerspiegeld. De vastgoedportefeuille wordt op kwartaalbasis extern gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

De waarderingsmethoden worden bepaald door de externe deskundigen en zijn gebaseerd op een multicriteria-aanpak. De waarderingsmethode die gehanteerd wordt is de Discounted Cash Flow-methode (actualisatie van de toekomstige kasstromen), waarbij de yield (dewelke wordt gehanteerd bij de kapitalisatiemethode) 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, inkomenskapitalisatiemethodologie en / of op basis van vergelijkbare markttransacties. 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.

⁵ Bij wijze van uitzondering op deze regel, werd de schatting van het pand gelegen te Wycker Grachtstraat eveneens via Stadim uitgevoerd.

8.3.1.2 Verslag van de Vastgoeddeskundigen Stadim en DTZ per 31 december 2015

"Geachte,

We hebben het genoegen u onze schatting van de waarde van de vastgoedportefeuille van Xior Student Housing NV (gedeelte - 37 panden in België en 1 pand (Wycker Grachtstraat 2- 2A) in Nederland, voor wat Stadim betreft, resp. 10 panden in Nederland voor wat DTZ betreft) van Xior Student Housing NV op datum van 31 december 2015 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 (37 panden in België en 1 in Nederland, m.n. het pand gelegen te Wycker Grachtstraat 2 - 2A) van Xior op 31 december 2015 afgerond EUR 165.553.000 (honderdvijfenzestig miljoen vijfhonderddrieënvijftig duizend 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 2015 afgerond EUR 29.200.000 (negenentwintig miljoen tweehonderd duizend euro) bedraagt.

Met de meeste hoogachting,

Stadim

DTZ Zadelhoff v.o.f."



Voskenslaan
GENT



09

Financieel verslag

9.1

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Resultatenrekening		31/12/2015
I.	(+) Huurinkomsten	563
	(+) Huurinkomsten	563
II.	(+) Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0
III.	(+/-) Met verhuur verbonden kosten	0
Netto Huurresultaat		563
IV.	(+) Recuperatie van vastgoedkosten	0
V.	(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	32
	Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	32
VI.	(-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0
VII.	(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op op verhuurde gebouwen	-18
	Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-18
VIII.	(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	90
Vastgoedresultaat		667
IX.	(-) Technische kosten	-161
	Recurrente technische kosten	
	(-) Onderhoud	-98
	(-) Water, elektriciteit, telefoon, ...	-40
	(-) Verzekeringspremies	-13
	Niet recurrente technische kosten	
	(-) Schadegevallen	-10
X.	(-) Commerciële kosten	-18
	(-) Publiciteit	-18
XI.	(-) Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	0
XII.	(-) Beheerskosten van het vastgoed	-7
	(-) Beheerskosten (extern)	-7

XIII.	(-)	Andere vastgoedkosten	-13
	(-)	Honoraria architecten	-1
	(-)	Honoraria schatters	-12
	(+/-)	Vastgoedkosten	-199
		Operationeel vastgoedresultaat	468
XIV.	(-)	Algemene kosten van de vennootschap	-291
XV.	(+/-)	Andere operationele opbrengsten en kosten	-45
		Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	132
XVI.	(+/-)	Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0
XVII.	(+/-)	Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0
XVIII.	(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-149
	(+)	Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.293
	(-)	Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.442
XIX.	(+/-)	Ander portefeuilleresultaat	-379
		Operationeel resultaat	-379
XX.	(+)	Financiële opbrengsten	9
	(+)	Geïnde interesten en dividenden	9
XXI.	(-)	Netto interestkosten	-43
	(-)	Nominale interestlasten op leningen	-43
XXII.	(-)	Andere financiële kosten	-20
		Bankkosten en andere commissies	-16
		Andere	-3
XXIII.	(+/-)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0
	(+/-)	Financieel resultaat	-54
		Resultaat voor belastingen	-451
XXV.	(+/-)	Vennootschapsbelasting	-44
XXVI.	(+/-)	Exit tax	-20
		Belastingen	-64
		Netto resultaat	-514
		Operationeel resultaat	14
		Resultaat van de portefeuille	-529
		Resultaat per aandeel (in EUR)	0,0031

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Resultaat per aandeel	31/12/15
Resultaat per aandeel - aandeel groep	0,0031
Aantal aandelen bij oprichting	200
Aantal aandelen bij einde van het boekjaar	4 626 780

9.2 OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Staat van het globaal resultaat	31/12/15
Operationele resultaat, beschikbaar voor uitkering	14
Resultaat van de portefeuille	-529
(+/-) Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0
Andere elementen in het globaal resultaat	0
Globaal resultaat	-514

9.3

GECONSOLIDEERDE BALANS

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Activa	31/12/2015
Vaste Activa	195.392
A Goodwill	0
B Immateriële vaste activa	0
C Vastgoedbeleggingen	194.753
a Vastgoed beschikbaar voor verhuur	157.879
b Projectontwikkelingen	36.874
D Andere materiële vaste activa	240
a Materiële vaste activa voor eigen gebruik	240
E Financiële vaste activa	19
Andere	19
F Vorderingen financiële leasing	0
G Handelsvorderingen en andere vaste activa	0
H Uitgestelde belastingen - activa	380
Vlottende Activa	7.939
A Activa bestemd voor verkoop	186
c Andere activa	186
B Financiële vlottende activa	0
C Vorderingen financiële leasing	0
D Handelsvorderingen	635
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2.577
a Belastingen	666
c Andere	1.911
F Kas en kasequivalenten	4.384
G Overlopende rekeningen	157
Over te dragen kosten	8
Verkregen huuropbrengsten	90
Andere	59
Totaal Activa	203.331

Passiva		31/12/2015
Eigen Vermogen		108.382
A	Kapitaal	76.321
a	Geplaatst kapitaal	83.282
b	Kosten kapitaalverhoging (-)	-6.961
B	Uitgiftepremie	25.615
C	Reserves	6.961
	Onbeschikbare reserve: reserve voor voorzienbare verliezen	6.961
D	Nettoresultaat van het boekjaar	-514
Verplichtingen		94.949
I	Langlopende verplichtingen	75.100
A	Voorzieningen	0
B	Langlopende financiële schulden	72.447
a	Kredietinstellingen	72.447
F	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	2.653
a	Exit tax	2.110
b	Andere	543
II	Kortlopende verplichtingen	19.849
A	Voorzieningen	0
B	Kortlopende financiële schulden	0
C	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18.088
a	Exit tax	5.869
b	Andere	12.219
	Leveranciers	6.025
	Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.194
E	Andere kortlopende verplichtingen	981
	Andere	981
F	Overlopende rekeningen	780
a	Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	357
c	Andere	423
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		203.331

⁶ Voor de berekening van de schuldgraad werd de rubriek F. Uitgestelde belastingen in mindering gebracht, incl. de exit taksverplichtingen die onder de lange termijn verplichtingen worden vermeld. Indien de lange termijn exit taksverplichtingen niet mee in mindering zou worden gebracht, dan bedraagt de geconsolideerde schuldgraad 46% (deze schuldgraad van 46% werd vermeld in het Jaarlijks communiqué dat door de Vennootschap werd gepubliceerd op 7 maart 2016).

Schuldgraad:

De schuldgraad bedraagt 45% per 31 december 2015.

De schuldgraad wordt als volgt berekend: verplichtingen (exclusief voorzieningen, overlopende rekeningen en uitgestelde belastingen⁶) gedeeld door het totaal der activa.



Frederik Lintstraat
LEUVEN

9.4

GECONSOLIDEERD MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	Kapitaal	Uitgifte- premies
Balans op 10 maart 2014		
Netto resultaatverwerking 2015		
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	85.575	
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	30.282	
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalverhoging	-6.961	
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen	-6.961	
Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies	-25.615	25.615
Dividenden		
Balans op 31 december 2015	76.321	25.615

	Reserves	Netto- resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen
		-514	-514
		-529	-529
		14	14
			0
			0
			0
			0
			85.575
			30.282
			-6.961
	6.961		0
			0
			0
	6.961	-514	108.382

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Detail van reserves	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen
Balans op 10 maart 2014			
Netto resultaatverwerking	0	0	0
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves			
Overboeking operationeel resultaat naar reserves			
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	0	0	0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			
Uitgifte van nieuwe aandelen			
Kapitaalverhoging door inbreng in natura			
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalverhoging			
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen			
Dividenden			
Andere			
Balans op 31 december 2015	0	0	0

	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	0	0	0
					0
					0
	0	0	0	0	0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
		6.961			6.961
	0	6.961	0	0	6.961

9.5

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2015
Kas en kasequivalenten begin boekjaar	0
1 Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	-10.722
Netto winst van het boekjaar	-395
Operationeel resultaat	-397
Betaalde intresten	-7
Ontvangen intresten	9
Niet-kas elementen die worden toegevoegd/afgetrokken van het resultaat	589
Afschrijvingen en waardeverminderingen	
Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële & immatriële activa	60
Andere niet-kas elementen	529
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	529
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	-10.916
Beweging van activa	4.459
Beweging van verplichtingen	-15.375
2 Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-34.013
Aanschaffing van Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-21.095
Verkoop Vastgoedbeleggingen	0
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen	-12.501
Verkoop aandelen vastgoedvennootschappen	0
Aanschaffing van Andere materiële activa	-240
Aanschaffing van langlopende financiële vaste activa	-5
Ontvangsten uit Handelsvorderingen en andere langlopende activa	0
Activa bestemd voor verkoop	-173

3	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	49.054
	Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden	
	Toename van de financiële schulden	72.447
	Afname van de financiële schulden	-96.730
	Terugbetaling van aandeelhoudersleningen	-5.278
	Verandering in eigen vermogen	
	Toename (+) / Afname (-) in kapitaal/uitgiftepremies	85.575
	en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0
	Andere	0
	Kosten voor uitgifte van aandelen	-6.961
	Toename cash nav fusie	66
	Kas en kasequivalenten einde boekjaar	4.384

9.6

BIJLAGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

9.6.1 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 eerste boekjaar afgesloten op 31 december 2015 omvat Xior Student Housing NV en haar dochterondernemingen (de "Groep"). De jaarrekening werd goedgekeurd voor publicatie door de raad van bestuur van 13 april 2016 en zal aan de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders worden voorgelegd op 19 mei 2016.

9.6.2 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 2015

- Verbeteringen aan IFRS (2011-2013) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2015)
- IFRIC 21 *Heffingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 17 juni 2014)

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

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties zijn in 2015 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 2015 en daarna:

- IFRS 9 Financiële Instrumenten en de daaropvolgende aanpassingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 14 Uitgestelde rekeningen in verband met prijsregulering (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 15 Opbredingen uit contracten met klanten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2017, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Verbeteringen aan IFRS (2010-2012) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 februari 2015)
- Verbeteringen aan IFRS (2012-2014) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 10, IFRS 12 en IAS 28 Investeringsentiteiten: Toepassing van de consolidatievrijstelling (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 10 en IAS 28 Verkoop of inbreng van activa tussen investeerder en de geassocieerde deelneming of joint venture (toepasbaar voor boekjaren van 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

- Aanpassing van IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten – Verwerking van overnames van deelnemingen in gezamenlijke bedrijfsactiviteiten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 1 Presentatie van jaarrekeningen – Initiatief rond informatieverstopping (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 16 en IAS 38 Materiële en immateriële vaste activa – Verduidelijking van aanvaardbare afschrijvingsmethodes (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 19 Personeelsbeloningen – Werknemersbijdragen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 februari 2015)
- Aanpassing van IAS 27 Enkelvoudige jaarrekening - Equity methode (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, 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.

9.6.3 GRONDSLAG VOOR DE OPSTELLING

De financiële informatie wordt opgesteld in duizenden Euro's, afgerond op het dichtste duizendtal. De Vennootschap voert haar boekhouding eveneens in Euro. Hieronder vindt u een samenvatting van de belangrijkste grondslagen voor financiële verslaggeving.

9.6.4 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 het huurcontract hebben overgenomen en deze vervolgens volledig hebben geïntegreerd in onze organisatie.

De Vennootschap maakt gebruik van de uitzonderingsregel onder IFRS 1 en neemt geen vergelijkende cijfers op vermits het het eerste boekjaar betreft.

Er dient een onderscheid gemaakt te worden tussen dochterondernemingen en *joint ventures*.

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 vennootschappen waarin de groep rechtstreeks of onrechtstreeks een deelneming bezit van meer dan 50% of waarbij ze de macht heeft om het financieel en operationeel beleid te bepalen teneinde voordelen te verkrijgen uit haar activiteiten, worden volledig opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van de groep. Dit betekent dat de activa, verplichtingen en resultaten van de groep integraal worden tot uiting gebracht. Intergroepstransacties en –winsten worden voor 100% geëlimineerd.

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. Joint ventures of gezamenlijke dochterondernemingen

Een joint venture is een gezamenlijke overeenkomst waarbij de partijen die een gezamenlijke zeggenschap over deze overeenkomst hebben, recht hebben op de netto activa van de overeenkomst. Gezamenlijke zeggenschap is het contractueel afgesproken delen van de zeggenschap over een overeenkomst waarvan slechts sprake is wanneer besluiten over de relevante activiteiten unanieme instemming vereisen van de partijen die de zeggenschap delen.

Conform IAS 28 worden het resultaat, de activa en verplichtingen van joint ventures opgenomen door gebruik te maken van de vermogensmutatiemethode ('equity methode'), tenzij de deelneming wordt aangehouden voor verkoop, in welk geval deze in overeenstemming met IFRS 5 – Vaste activa aangehouden voor verkoop en beëindigde bedrijfsactiviteiten wordt verwerkt. Volgens de vermogensmutatiemethode worden investeringen in joint ventures initieel tegen kostprijs opgenomen, en nadien wordt deze boekwaarde aangepast aan wijzigingen van het aandeel van de Groep in de netto activa van de joint venture na de overname, minus eventuele waardeverminderingen op de individuele deelneming. Verliezen van een joint venture die het belang van de Groep in deze deelneming overschrijden worden enkel opgenomen in de mate dat de Groep wettelijke of impliciete verplichtingen heeft aangegaan of betalingen heeft gedaan ten behoeve van de joint venture.

iii. 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.

9.6.5 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.

9.6.6 VASTGOEDBELEGGINGEN

i. Algemeen

Onroerende goederen die worden aangehouden voor huuropbrengsten op lange termijn, voor waardestijgingen 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 aftrekbare 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 Vastgoeddeskundige 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;
- De optierechten op onroerende goederen aangehouden door de Vennootschap of, in voorkomend geval, door een vastgoedvennootschap waarover zij zeggenschap heeft, alsook de onroerende goederen waarop deze rechten slaan; en
- De rechten uit contracten waarbij aan de Vennootschap of in voorkomend geval, aan een vastgoedvennootschap waarover zij zeggenschap heeft, één of meer goederen onder een financiële lease-overeenkomst worden gegeven, alsook het onderliggend goed.

Vooreerst bepaalt de Vastgoeddeskundige 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, 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 Vastgoeddeskundige 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. De Reële Waarde wordt gedefinieerd als het bedrag waarvoor een gebouw kan worden verhandeld tussen ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn. 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 EUR⁷. Voor transacties met een globale waarde lager dan 2,5 miljoen EUR moet rekening worden gehouden met overdrachtsbelastingen van 10% tot 12,5%, afhankelijk van het gewest waar de gebouwen gelegen zijn.

⁷ Belgian Assets Managers Association (BEAMA) persbericht 8 februari 2006 "Vastgoedbevaks - Eerste toepassing van de IFRS boekhoudregels".

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 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 vastgoeddeskundigen 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”*.

9.6.7 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 Vastgoeddeskundige (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 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 verhuur.

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.

9.6.8 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.

9.6.9 VERVREEMDING VAN EEN VASTGOEDBELEGGING

De gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van een vastgoedbelegging 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 aangegaan naar aanleiding van transacties worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen.

9.6.10 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%

Activa aangehouden onder een financiële lease-overeenkomst worden afgeschreven over de looptijd van de lease-overeenkomst.

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

9.6.11 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 waardeverminderingsverlies wordt rechtstreeks ten laste genomen van het resultaat. Voor handelsvorderingen worden op elke balansdatum de oninbare vorderingen afgeschreven tegenover de betreffende provisierekening.

9.6.12 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. Deze activa worden conform IAS 40 gewaardeerd tegen reële waarde, hetwelke overeenstemt met de verkoopprijs verminderd met de verkoopkosten, en opgenomen in de balans op een aparte lijn "activa aangehouden voor verkoop".

9.6.13 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.

Indien een financieel derivaat kan worden gedocumenteerd als een effectieve *hedge* van de mogelijke variabiliteit van kasstromen die zijn toe te rekenen aan een bepaald risico verbonden aan een actief of verplichting of een zeer waarschijnlijke verwachte toekomstige transactie, wordt het deel van het resultaat voortvloeiend uit de waardemutatie van het financiële rentederivaat, waarvan is vastgesteld dat het een effectieve *hedge* is, onmiddellijk in de andere elementen van het totaalresultaat (eigen vermogen) opgenomen onder 'Variatie in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS'. Het ineffektieve deel van het financiële derivaat wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening.

Wanneer een indekkingsinstrument vervalt of verkocht wordt, of wanneer een indekking 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.

Indien de afgedekte kasstromen niet langer worden verwacht, worden de geaccumuleerde winsten of verliezen uit het eigen vermogen onmiddellijk naar de resultatenrekening overgebracht.

9.6.14 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.

9.6.15 EIGEN VERMOGEN

Het kapitaal omvat de geldmiddelen verkregen bij oprichting, fusie of kapitaalverhoging. De externe kosten die onmiddellijk toewijsbaar zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen worden afgetrokken van het eigen vermogen.

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.

9.6.16 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.

9.6.17 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.

9.6.18 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.

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.

9.6.19 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 hoofdzetel van de Vennootschap en (iii) de erelonen betaald aan derde partijen.

9.6.20 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.

9.6.21 FINANCIEEL RESULTAAT

Het financieel resultaat bestaat uit de intrestkosten op leningen, bankkosten en bijkomende financieringskosten zoals de variaties van indekkinginstrumenten voor zover deze niet effectief zijn in de zin van IAS 39, verminderd met de opbrengsten van beleggingen.

9.6.22 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 over het algemeen 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.

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.

9.6.23 EXIT-TAKS

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%.

iii. Grondslag voor de berekening van de exit-taks

De exit-taks is van toepassing bij 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 Vennootschap respectievelijk de hierbij betrokken vastgoedvennootschap(pen).

Voor de berekening van de exit-taks wordt de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen van de Vennootschap respectievelijk de betrokken vastgoedvennootschap(pen) 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 gerevalueerde 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(pen).

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 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 gereguleerde vastgoedvennootschap conform IAS 40.

iv. Betaling van de exit-taks

Bij een fusie, splitsing of een met fusie of splitsing gelijkgestelde verrichting waaraan de Vennootschap als gereguleerde 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 gereguleerde vastgoedvennootschap van een afwijkend fiscaal regime. Zij is onderworpen aan de vennootschapsbelasting, maar haar belastbare grondslag is beperkt tot (i) de abnormale of goedgunstige voordelen die ze ontvangt en (ii) de niet als beroeps-kosten aftrekbare uitgaven en kosten (andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen) (artikel 185bis WIB 1992). De Vennootschap is na haar vergunning als gereguleerde 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 gereguleerde 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 gereguleerde 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 tax 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 tax 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 provisie voor exit tax enkel tussentijds herzien indien deze door de waardeverhoging van het onroerend goed van deze onderneming dient verhoogd te worden. Een eventuele overschatting ten gevolge van waarde-dalingen wordt slechts vastgesteld bij de effectieve realisatie van de fusie. Deze aanpassingen aan de exit tax verplichting worden geboekt via de winst- en verliesrekeningen.

9.7

SEGMENTINFORMATIE

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	België		Nederland		Niet toe- gewezen bedragen	Totaal
	Studenten	Andere	Studenten	Andere		
Netto Huurresultaat	319	99	122	23		563
Vastgoedresultaat	319	99	122	23	104	667
Vastgoedkosten					-199	-199
Operationeel vastgoedresultaat	319	99	122	23	-95	468
Algemene kosten					-291	-291
Andere operationele kosten en opbrengsten					-45	-45
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	319	99	122	23	-431	132
Portefeuilleresultaat					-529	-529
Operationeel resultaat	319	99	122	23	-960	-397
Financieel resultaat					-54	-54
Resultaat voor belastingen	319	99	122	23	-1.014	-451
Belastingen					-64	-64
Netto resultaat	319	99	122	23	-1.078	-515
Operationeel resultaat, beschikbaar voor uitkering	319	99	122	23	-549	14
Resultaat van de portefeuille					-529	-529
Totaal Activa	142.429	21.905	28.869	1.550	8.578	203.331
Vastgoedbeleggingen	142.429	21.905	28.869	1.550		194.753
Andere activa					8.578	8.578
Totaal Passiva en eigen vermogen					203.331	203.331
Eigen vermogen					108.382	108.382
Verplichtingen					94.949	94.949

9.8

OVERIGE BIJLAGEN

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

9.8.1 VASTGOEDRESULTAAT

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/15
(+) Huurinkomsten	563
Huur	552
Huurgaranties	11
(+) Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	
Netto huurresultaat	563
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	0
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	32
(-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-19
(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	90
Vastgoedresultaat	667

De huuropbrengsten bevatten de huuropbrengsten van 11 december 2015 tem 31 december 2015.

Onderstaande cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/15
(+/-) Overzicht van de toekomstig potentieel te vervallen huurinkomsten	
Binnen één jaar	482
Tussen één en vijf jaar	45
Meer dan vijf jaar	36
Totaal	563

Bovenstaande tabel geeft weer hoeveel van de huurinkomsten die tussen 11 en 31 december 2015 werden gerealiseerd, theoretisch kunnen vervallen in de toekomst indien de huidige huurders de huurovereenkomst op de eerstvolgende contractueel toegestane datum zouden opzeggen en er geen nieuwe huurder zou gevonden worden.

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

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

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

9.8.2 VASTGOEDKOSTEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/15
(-) Technische kosten	-160
Recurrente technische kosten	-150
Onderhoud	-98
Telefoon, elektriciteit, toezicht, huur	-40
Verzekeringspremies	-13
Niet-recurrente technische kosten	-10

(-) Commerciële kosten	-18
Erelonen van advocaten en juridische kosten	0
Makelaarscommissies	0
Publiciteit	-18
Andere	0
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	0
(-) Beheerskosten van het vastgoed	-7
Externe beheervergoedingen	-7
Interne beheerskosten van het patrimonium	0
(-) Andere vastgoedkosten	-14
Andere	-14
Onroerende voorheffing en andere taksen	0
Vastgoedkosten	-199

9.8.3 ALGEMENE KOSTEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/15
(+/-) Algemene kosten van de vennootschap	-291
Erelonen van advocaten, notaris en juridische kosten	-3
Audit	-39
Vastgoedexperts	0
Assistentie boekhouding	-3
Bestuurders en uitvoerend management	-50
Personeelskosten	0
Verzekeringen	-1
Andere algemene kosten	-195
Algemene kosten van de vennootschap	-291

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.

9.8.4 ANDERE OPERATIONELE KOSTEN EN OPBRENGSTEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/15
(+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten	-45
Diverse bedrijfsopbrengsten	24
Huur kantoomateriaal	-5
Bedrijfsbelastingen	-4
Andere	-60
Andere operationele kosten en opbrengsten	-45

9.8.5 RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/15
(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	
(+/-) Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-149
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.293
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.442
Positieve variaties van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	
Negatieve variaties van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	
(+/-) Andere portefeuilleresultaat	-380
Resultaat op de portefeuille	-529

Het vastgoed werd deels verworven aan Reële Waarde en deels aan een conventionele waarde (de aanschaffingswaarde overeengekomen tussen partijen), die verschillend was van de Reële Waarde (zie eveneens *Hoofdstuk 9.8.28 van dit Jaarverslag*).

- Voor het vastgoed dat verworven werd via Vastgoedovernames (koop-verkoop) op datum van voltooiing van de IPO wordt het verschil tussen de Reële Waarde en de conventionele waarde van het vastgoed verwerkt in de resultatenrekening als “variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen”.
- Voor het vastgoed dat verworven werd door middel van aandelenovernames en overnamefusies op datum van voltooiing van de IPO 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.
- Het vastgoed dat verworven werd door middel van zusterfusies (voorafgegaan door een moeder-dochterfusie) en een grensoverschrijdende fusie (voorafgegaan door Nederlandse fusies) werd verworven aan Reële Waarde.
- De variatie in de Reële Waarde tussen datum van voltooiing van de IPO en 31 december 2015 werd geboekt onder negatieve of positieve variatie op vastgoedbeleggingen.

9.8.6 FINANCIEEL RESULTAAT

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/15
(+) Financiële opbrengsten	9
(-) Netto interestkosten	-43
Nominale interestlasten op leningen	-43
(-) Andere financiële kosten	-20
Bankkosten en andere commissies	-16
Andere	-3
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	
Financieel resultaat	-54

De gewogen gemiddelde interestvoet bedraagt 1,43% per 31 december 2015.

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 januari 2016 werden de nodige IRS contracten afgesloten om voor alle leningen een vaste rentevoet te bedingen (zie *Hoofdstuk 5.5.3 van dit Jaarverslag*).

9.8.7 VENNOOTSCHAPSBELASTING

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/15
Moedervennootschap	
Resultaat voor belastingen	-451
Resultaat vrijgesteld van belasting dankzij het GVV-regime	
Belastbaar resultaat in België als gevolg van verworpen uitgaven	
Subtotaal	
Dochterondernemingen	
Belgische verschuldigde en verrekenbare belasting	16
Buitenlandse verschuldigde en verrekenbare belasting	29
Buitenlandse uitgestelde belastingen	22
Subtotaal	
Totaal	66
Exit Tax	-2
Totaal	64

Een GVV is enkel onderworpen aan de vennootschapsbelasting voor wat betreft de verworpen uitgaven en abnormaal goedgunstige voordelen. Uitgestelde belastingen 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% vermits de intentie bestaat om deze dochtervennootschappen te fuseren met de openbare GVV.

Verder heeft de Vennootschap een aantal panden die in Nederland gelegen zijn. Deze vormen tezamen 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, aan een tarief van 6%, 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 wijzigen, ondermeer ten gevolge van waardeschommelingen of fiscale afschrijvingen.

9.8.8 VASTGOEDBELEGGINGEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Investeringstabel	Vastgoed- beleggingen in exploitatie	Project- ontwikkelingen	Totaal
Saldo per begin van het boekjaar	0	0	0
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	137.316	36.548	173.864
Verdere investering in capex	0	390	390
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	20.074		20.074
Verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Geactiveerde interestlasten	0	21	21
Variatie in de reële waarde	489	-84	405
Saldo per 31/12/2015	157.879	36.875	194.753

Geactiveerde interestlasten, m.b.t. onroerende goederen die het voorwerp zijn van project-ontwikkelingen, worden geactiveerd aan een interestvoet van 1,4%.

Toelichting IFRS 13

Waardering van vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden opgenomen tegen de reële waarde overeenkomstig IAS 40.

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 DTZ (Nederland).

Er wordt gewerkt met onafhankelijke vastgoeddeskundigen per land, om ervoor te zorgen dat de specificiteiten van elke geografische regio van de vastgoedportefeuille correct worden weerspiegeld. De vastgoedportefeuille wordt op kwartaalbasis extern gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

Voor een nadere toelichting bij de waarderingsmethoden wordt verwezen naar *Hoofdstuk 8.3.1.1 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

Vastgoedbeleggingen zijn volgens de classificatie van IFRS 13 van niveau 3.

Types activa	Reële waarde op 31/12/2015	Evaluatie-methode	Land	Niet waarneembare gegevens	Min	Max
Studentenflats	142.429	DCF	België	BHW/m ²	88	343
				kapitalisatie gemiddeld	5,8%	
	28.869	DCF	Nederland	BHW/m ²	111,06	296,68
				kapitalisatie gemiddeld	7,21%	
Andere	21.905	DCF	België	BHW/m ²	186	325
				kapitalisatie gemiddeld	3,78%	
	1.550	DCF	Nederland	BHW/m ²	91,38	335,92
				kapitalisatie gemiddeld	5,16%	
Totaal	194.753					

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
BHW/m ²	negatief	positief
Kapitalisatievoet	positief	negatief

Deze niet-waarneembare gegevens kunnen overigens onderling verbonden zijn omdat ze deels bepaald worden door de marktomstandigheden.

Indien de yield respectievelijk met 0,3bp of 0,5bp zou stijgen of dalen zou de impact op de fair value als volgt zijn:

Wijziging yield	Impact op fair value
+0,3 BP	-1.185.482
+0,5 BP	-2.017.288
-0,3 BP	1.365.077
-0,5 BP	2.340.865

9.8.9 MATERIËLE VASTE ACTIVA

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/15
	Overige materiële vaste activa
Aanschaffingswaarde	
Saldo per begin van het boekjaar	0
Aanschaffingen	256
Per einde van het boekjaar	256
Afschrijvingen	
Saldo per begin van het boekjaar	0
Afschrijvingen	-16
Per einde van het boekjaar	-16
Nettoboekwaarde	240

9.8.10 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Cijfers zijn in duizenden EUR.

31/12/15

Financiële vaste activa

Financiële derivaten (IRS)

Andere 19

Totaal 19

9.8.11 UITGESTELDE BELASTINGEN - ACTIVA

Deze betreffen de actieve belastinglatenties op de fiscale verliezen van de Nederlandse vaste inrichting en bedragen 380 KEUR. Deze verliezen zullen afgezet worden tegen toekomstige winsten van de Nederlandse vaste inrichting.

9.8.12 ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

Activa bestemd voor de verkoop betreft het nog te factureren deel m.b.t. een ontwikkelingsproject, dat werd verkocht door een vennootschap die werd overgenomen door Xior Student Housing in het kader van de IPO.

9.8.13 HANDELSVORDERINGEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

31/12/15

Handelsvorderingen

Handelsvorderingen 516

Op te maken facturen 11

Te innen opbrengsten 2

Te ontvangen creditnota's 40

Dubieuze debiteuren	0
Geboekte waardeverminderingen	0
Andere	67
Totaal	635

Nog te innen handelsvorderingen (635 KEUR) omvatten nog te ontvangen huurgelden, evenals nog te ontvangen betalingen m.b.t. de verkoop van voornoemd ontwikkelingsproject (cfr. activa aangehouden voor verkoop).

Provisies voor dubieuze debiteuren worden 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.

9.8.14 BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

Cijfers zijn in duizenden EUR.

31/12/15

Belastingvorderingen en andere vlottende activa	
Terug te vorderen belastingen	2
Terug te vorderen BTW	665
Te recupereren roerende voorheffing	0
Andere	1.911
Totaal	2.578

De andere vlottende activa betreffen enerzijds gegeven garanties voor 466 KEUR voor vrijgave van bankgaranties. Deze zullen in de loop van 2016 vrijgegeven worden. Anderzijds bevatten deze R/C posities die in 2016 zullen aangezuiverd worden (1.445 KEUR). Dit betreft voornamelijk een vordering op Aloxe. Bij het bepalen van de finale fusie-cijfers zijn er verschillen gebleken tussen de geprojecteerde cijfers en de effectieve cijfers. Indien deze verschillen negatief waren dan werden deze teruggevorderd van Aloxe, vermits zij het verschil tussen de vooropgestelde eigen vermogenswaarde van de te fuseren vennootschap en het effectieve eigen vermogen op closing datum moet compenseren in cash.

9.8.15 KAS EN KASEQUIVALENTEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

31/12/15

Kas en kasequivalenten	
Banken	4.333
Geldmiddelen	51
Totaal	4.384

Er zijn geen beperkingen op het gebruik of de aanwending van de kas- en kasequivalenten.

9.8.16 OVERLOPENDE REKENINGEN - ACTIVA

Cijfers zijn in duizenden EUR.

31/12/15

Overlopende rekeningen - activa	
Verkregen huuropbrengsten	90
Voorafbetaalde vastgoedkosten	8
Andere	59
Totaal	157

Overige betreft voornamelijk door te factureren kosten en nog te ontvangen schadevergoeding van de verzekering.

9.8.17 KAPITAAL

Cijfers zijn in EUR.

Datum	Verrichting	Vroeger kapitaal (EUR)	Nieuw kapitaal (EUR)	Vroeger aantal aandelen	Nieuw aantal aandelen	Fractie- waarde (EUR)
10/03/14	Oprichting vennootschap		20 000,00		200,00	100,00
23/09/15	Kapitaalverhoging	20 000,00	1 250 000,00	200,00	12 500,00	100,00
23/11/15	Aandelensplitsing	1 250 000,00	1 250 000,00	12 500,00	42 500,00	29,41
11/12/15	Zusterfusies	1 250 000,00	24 578 937,02	42 500,00	975 653,00	25,19
11/12/15	Kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in natura ingevolge de Aandeleninbreng	24 578 937,02	27 835 720,03	975 653,00	1 105 923,00	25,17
11/12/15	Overnamefusies	27 835 720,03	31 531 780,11	1 105 923,00	1 253 764,00	25,15
11/12/15	Kapitaalverhoging beneden fractiewaarde bij wijze van inbreng in geld voor de uitgifte van de nieuwe aandelen	31 531 780,11	90 242 678,39	1 253 764,00	4 626 780,00	19,50
11/12/15	Kapitaalvermindering tot het aanleggen van een reserve tot dekking van voorzienbare verliezen	90.242.678,39	83 282 040,00	4 626 780,00	4 626 780,00	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 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 11.6*.

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.).

9.8.18 AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

Rekening houdend met de ontvangen transparantieverklaringen en de informatie in het bezit van Xior Student Housing, zijn de belangrijkste aandeelhouders per 31 december 2015:

Aandeelhouder	%
Aloxe NV	23,06%

Zie eveneens *Hoofdstuk 6.1.8 van dit Jaarverslag*.

De transparantieverklaringen zijn te consulteren op de website van de Vennootschap (www.xior.be) onder de rubriek Investor Relations – Aandeelhoudersstructuur).

9.8.19 RESULTAAT PER AANDEEL

	31/12/15
Resultaat per aandeel - aandeel groep	0,0031
Aantal aandelen bij oprichting	200
Aantal aandelen bij einde van het boekjaar	4.626.780

9.8.20 UITGESTELDE BELASTINGEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/15
Uitgestelde belastingen verplichtingen	
Exit tax	-2.110
Uitgestelde belastingen op meerwaarde onroerend goed	-543
Totaal	-2.653

De uitgestelde belastingen betreffen de gespreide taxaties van gerealiseerde meerwaarden bij dochtervennootschappen en uitgestelde belastingen op het Nederlands vastgoed (zie *Hoofdstuk 9.8.7*).

De exit tax opgenomen onder lange termijn schulden betreffen de exit tax mbt de dochtervennootschappen, waarbij de intentie is deze te fuseren per einde 2016, met betaling exit tax in 2017.

9.8.21 FINANCIËLE SCHULDEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/15
Langlopende financiële schulden	
Bankleningen	72.657
Kosten opname leningen	-210
Totaal	72.447

31/12/15

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

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

Inschatting toekomstige interestlasten	
Binnen één jaar	1.397
Tussen één en vijf jaar	4.270
Meer dan vijf jaar	
Totaal	5.655

Alle financiële schulden zijn zonder onderliggende zekerheden afgesloten.

Alle financiële schulden hebben een variabele rentevoet. In januari 2016 werden IRS contracten afgesloten met inwerkingtredingsdatum per 2 februari 2016 om al deze leningen volledig in te dekken waarbij de variabele rentevoeten werden geswapt tegen vaste rentevoeten.

Bij de inschatting van de toekomstige interestlasten is rekening gehouden met de schuldpositie per 31 december 2015 en interestindekkingen overeenkomstig de contracten die per 2 februari 2016 zijn ingegaan.

In het kader van de verwerving van de vastgoedvennootschappen door Xior Student Housing op datum van voltooiing van de IPO, werd overeengekomen dat alle bestaande financieringsovereenkomsten werden beëindigd, dat de uitstaande kredieten werden afgelost en alle zekerheden, die naar aanleiding van deze financieringsovereenkomsten op de onroerende goederen van de vastgoedportefeuille werden gelegd, werden vrijgegeven op 11 december 2015 (datum van de verwerving van de vastgoedvennootschappen door Xior Student Housing).

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 *Hoofdstuk 9.8.31* vindt u de schuldgraad van Xior Student Housing. Voor een nadere beschrijving van de financieringsovereenkomsten die werden afgesloten door de Vennootschap wordt verwezen naar *Hoofdstuk 5.3.1 van dit Jaarverslag*.

De vennootschap moet de nodige convenanten respecteren in het kader van haar financieringsovereenkomsten.

Een maximale schuldgraad (cfr berekening GVV-KB) van 55% en een interest cover ratio van minimum 2,5. 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

Indien de Euribor met 20 bp zou dalen, dan zouden er voor 140 KEUR meer interesten moeten betaald worden. Indien de Euribor met 20 bp zou stijgen, dan zouden er voor 123 KEUR minder interesten moeten betaald worden.

9.8.22 HANDELSSCHULDEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

31/12/15

Handelsschulden	
Handelsschulden	2.182
Te ontvangen facturen	3.843
Belastingen en sociale schulden	5.316
Te betalen liquidatie bonus	878
Exit taks	5.869
Voorschotten klanten	0
Andere	0
Totaal	18.088

Het bedrag aan te ontvangen facturen is voornamelijk gerelateerd aan te ontvangen facturen mbt de projectontwikkelingen.

De korte termijn exit taks schuld betreft de te betalen exit taks op de gefuseerde vennootschappen.

9.8.23 ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

Andere kortlopende verplichtingen (981 KEUR) betreffen ontvangen huurwaarborgen van huurders.

9.8.24 OVERLOPENDE REKENINGEN - PASSIEF

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/15
Overlopende rekeningen - passief	
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	357
Andere	423
Totaal	780

De over te dragen opbrengsten hebben voornamelijk betrekking op vooruitbetaalde huren.

Andere overlopende rekeningen betreffen hoofdzakelijk de arrangement fees op de lange termijn-financieringen dewelke op 31 december 2015 nog niet allemaal betaald werden, alsdusdanig werd er hiervoor een voorziening opgezet.

9.8.25 FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/15	31/12/15	
Overzicht van financiële activa en verplichtingen	Boek- waarde	Reële waarde	Niveau⁸
Activa			
Financiële vaste activa	19	19	
Financiële vaste activa	19	19	niveau 2
Financiële vlottende activa	7.597	7.597	
Handelsvorderingen	635	635	niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2.577	2.577	niveau 2
Kas en kasequivalenten	4.384	4.384	niveau 1
Totaal financiële activa	7.616	7.616	

⁸ Voor de verklaring van de niveau's verwijzen we naar *Hoofdstuk 9.8.8*.

Verplichtingen			
Langlopende financiële verplichtingen	72.447	72.447	
Langlopende financiële verplichtingen	72.447	72.447	niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen	19.069	19.069	
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18.088	18.088	niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	981	981	niveau 2
Totaal financiële verplichtingen	91.516	91.516	

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 2015 72.657 KEUR financiële schulden aan variabele interestvoet. Deze leningen zijn effectief vanaf 2 februari 2016 volledig ingedekt via IRS contracten.

9.8.26 TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

31/12/15

Transacties met verbonden partijen	
Vergoeding management	50
Vergoeding zaakvoerder en onafhankelijke bestuurders	0
Totaal	50

De verbonden partijen waarmee de Vennoetschap 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 vennoetschap" (zie *Hoofdstuk 9.8.3*).

De bestuurders en directieleden ontvangen bijkomend geen voordelen ten laste van de Vennoetschap. We verwijzen hiervoor naar het remuneratieverslag in *Hoofdstuk 6.1.17 van dit Jaarverslag*.

9.8.27 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 (incl. BTW).

	31/12/15
Mandaat van de commissaris (Xior Student Housing NV)	30
Mandaat van de commissaris (dochterondernemingen)*	9
Controle-opdrachten voorzien door het Wetboek van vennootschap	
Andere controle-opdrachten (comfort letter, etc.)	
Belastingadviesopdrachten	
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	
Totaal	39

* De dochtervennootschap Karibu Invest BVBA is hierin mee opgenomen, maar er wordt opgemerkt dat deze vennootschap een gebroken boekjaar heeft dat afsluit op 30/6.

9.8.28 VERWORVEN VASTGOEDVENNOOTSCHAPPEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN

Ingevolge de verwezenlijking van zusterfusies (voorafgegaan door een moeder-dochterfusie), een grensoverschrijdende fusie (voorafgegaan door Nederlandse fusies), overnamefusies, vastgoedovernames en aandelenovernames beschikt de Vennootschap per 31 december 2015 over een vastgoedportefeuille bestaande uit 48 panden. Deze transacties, die in extenso werden beschreven in het IPO-Prospectus, worden hieronder kort toegelicht.

9.8.28.1 De grensoverschrijdende fusie

Op datum van voltooiing van de IPO werd een deel van het te verwerven Nederlandse vastgoed (aangehouden via Nederlandse vennootschappen) rechtstreeks verworven door Xior Student Housing, door middel van een transactie bestaande uit drie stappen:

- De Nederlandse vennootschappen gingen over tot een fusie door overneming, waarbij de twee dochtervennootschappen van Xior NL, DHNL-Building B.V. en MNL-Building B.V. werden opgeslorpt door Xior NL;
- De aandeelhouders van Xior NL hebben hun aandelen in Xior NL in Xior Student Housing ingebracht;
- Xior Student Housing en Xior NL zijn overgegaan tot een met een grensoverschrijdende fusie door overneming gelijkgestelde verrichting, waarbij Xior NL wordt opgeslorpt door Xior Student Housing (met een vaste inrichting in Nederland).

Als gevolg van de grensoverschrijdende fusie verwierf de Vennootschap vier panden, gelegen te Eisenhowerlaan 146, Eisenhowerlaan 148, Eisenhowerlaan 150 (Den Haag) en de Vijverdalseweg 2 (Maastricht).

9.8.28.2 De zusterfusies

De Xior groep bestond vóór de IPO uit diverse vastgoedvennootschappen in België en Nederland. Op datum van voltooiing van de IPO werd ook het Belgische en het overige deel van het te verwerven Nederlandse vastgoed (aangehouden door Belgische vennootschappen) verworven door Xior Student Housing door middel van een transactie bestaande uit twee stappen:

- Bimmoc BVBA en B.Student NV ging over tot een met een fusie door overneming gelijkgestelde verrichting (de moeder-dochterfusie), waarbij de dochtervennootschap van Bimmoc BVBA, B.Student NV, werd opgeslorpt door Bimmoc BVBA;
- diverse fusies door overneming, waarbij de betrokken Belgische vastgoedvennootschappen (met uitzondering van B.Student NV, die al werd opgeslorpt door Bimmoc BVBA) werden opgeslorpt door Xior Student Housing.

Als gevolg van de voltrekking van de zusterfusies (voorafgegaan door voornoemde moeder-dochterfusie) verwierf de Vennootschap in totaal negentien (19) panden, m.n. panden gelegen te Kipdorptest 49, Frankrijklei 62, Klapdorp 4-6, Kipdorptest 40-42 (parkeerplaatsen) (Antwerpen); Brusselsepoortstraat 89, Voskenslaan 58, Oude Beestenmarkt 11 / Zilverenberg 16 (Gent); Frederik Lintsstraat 148-150, Strijdersstraat 66, Ierse Predikherenstraat 17-19, St-Annastraat 13, Brusselsestraat 244, Ravenstraat 40, Kapucijnenvoer 34, Diestsevest 85, Janseniusstraat 38, Minderbroedersstraat 19 en Minderbroedersstraat 21 (Leuven), en het Ontvoeringsplein 6 (Mechelen).

9.8.28.3 De overnamefusies

De Vennootschap heeft twee panden verworven te Gent door middel van een fusie door overneming, waarbij de betrokken vennootschappen (PC Technologies BVBA en 13 O'Clock Hostel Ghent BVBA) werden opgeslorpt door Xior Student Housing.

Als gevolg van de voltrekking van deze overnamefusies verwierf de Vennootschap twee panden, gelegen te Sint-Pietersnieuwstraat 186 en Universiteitsstraat 13 (Gent).

9.8.28.4 De vastgoedovernames

De Vennootschap heeft eveneens een aantal panden verworven door middel van een koop-verkoop tegen betaling in geld (vastgoedovernames).

Als gevolg van deze vastgoedovernames verwierf de Vennootschap tien panden gelegen te Italiëlei 80-82 en Viaductdam 104 (Antwerpen), Hoogstraat 33/37 (Gent), Vismarkt - Kraanstraat 1 en 5 (Breda, Nederland), Nieuwlandstraat 1/1a, Mariastraat 27a/b/c, Kapelhof 31 - Heuvelstraat 126, Korenbloemstraat 42/44a, en Enschtsestraat 78-84 (Tilburg, Nederland) en Wycker Grachtstraat 2-2A.

9.8.28.5 De aandelenovernames

De Vennootschap heeft eveneens 100% van de aandelen in drie vastgoedvennootschappen verworven door middel van een koop-verkoop tegen betaling in geld (aandelenovernames).

Als gevolg van deze aandelenovernames verwierf de Vennootschap dertien panden gelegen te Frankrijk- lei 70 (Antwerpen) en de Havermarkt 31-33 (Hasselt) (Retail Design BVBA), Windmolenveldstraat 88/ Tiensestraat 184, Tiensestraat 251, Mechelsestraat 77, Brusselsestraat 242, Brusselsestraat 182, Justus Lipsiusstraat 9, Bondgenotenlaan 74, Bogaardenstraat 11, Arendstraat 11, Frederik Lintsstraat 9, en Diestsestraat 143 (Leuven) (Karibu Invest BVBA/Kwartma BVBA).

We verwijzen naar grondslag voor consolidatie voor de boekhoudkundige verwerking van deze verwervingen.

9.8.29 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.

9.8.30 CONSOLIDATIEPERIMETER

Volgende dochterondernemingen maken deel uit van de consolidatieperimeter van Xior Student Housing NV per 31 december 2015:

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

9.8.31 SCHULDGRAAD

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Geconsolideerde schuldgraad (max 65%)		31/12/15
Totaal verplichtingen		94.949
Aanpassingen		-3.433
Totale schulden volgens het KB van 13 juli 2014		91.516
Totaal activa		203.331
Aanpassingen		
Totale activa volgens het KB van 13 juli 2014		203.331
Schuldgraad (in %)⁹		45,0%

9.8.32 BEPALING VAN HET BEDRAG CONFORM ART 617 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN

Het bedrag zoals bedoeld in art 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 art 13,§1 van het GVV-KB.

Deze berekening gebeurt op basis van de enkelvoudige jaarrekening van Xior Student Housing nv.

Cijfers zijn in EUR

		31/12/15
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling		108.897
Gestort kapitaal		83.282
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies		25.615
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed		
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		

⁹ Voor de berekening van de schuldgraad werd rubriek F. Uitgestelde belastingen als correctie mee opgenomen in mindering gebracht, incl. de exit taksverplichtingen die onder de lange termijn verplichtingen worden vermeld. Indien de lange termijn exit taksverplichtingen niet mee in mindering zou worden gebracht, dan bedraagt de geconsolideerde schuldgraad 46% (deze schuldgraad van 46% werd vermeld in het Jaarlijks communiqué dat door de Vennootschap werd gepubliceerd op 7 maart 2016).

Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	
Andere reserves	
Resultaat van het boekjaar dat conform artikel 13, §1 van het GVV-K.B aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden	-480
Portefeuilleresultaat	-521
Herwaardering deelnemingen	42
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en van hun financiële vaste activa	
Totaal eigen vermogen enkelvoudig dat niet uitkeerbaar is	108.417
Eigen vermogen enkelvoudig	108.381
Geplande dividuitkering	0
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel (EUR)	
Eigen vermogen enkelvoudig na dividuitkering	108.381
Overblijvende reserve na uitkering	-36

9.8.33 RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS

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

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

Zoals aangekondigd in het IPO-Prospectus, is Xior de verbintenis aangegaan om in 2016 over te gaan tot een fusie door overneming van CPG CVBA, een vennootschap die wordt gecontroleerd door de Promotor van Xior Student Housing, Aloxe NV. Momenteel wordt verwacht dat de fusiedatum 1 augustus 2016 zal zijn (zie *Hoofdstuk 5.6.1.2.1 van dit Jaarverslag*).

9.8.34 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2015

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening en tevens de vereiste bijkomende verklaringen. De geconsolideerde jaarrekening omvat de geconsolideerde staten van de balans op 31 december 2015, de geconsolideerde winst- en verliesrekening en de staat van het globaal resultaat, de geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht voor het boekjaar startend op 10 maart 2014 en afgesloten op 31 december 2015 die datum, evenals een toelichting die een overzicht bevat 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”), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. De geconsolideerde balans bedraagt ‘000’ EUR 203.331 en de staat van het totaal geconsolideerd resultaat toont een negatief netto-resultaat van het boekjaar 2015, aandeel van de Groep, van ‘000’ EUR 514.

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 met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. De Raad van Bestuur is ook verantwoordelijk voor het implementeren van een interne beheersing die hij 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 2015 evenals van haar geconsolideerde resultaten en geconsolideerde 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 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 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 behandelt 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.
- In uitvoering van artikel 37 §2 van de Wet van 12 mei 2014 “betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen” en in overeenstemming met artikel 8 van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 “met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen” werden de transacties van de Vennootschap met de in artikel 37 §1 van bovenstaande Wet beschreven partijen toegelicht in de sectie “Specifieke belangenconflicten” van het jaarlijks financieel verslag.

Sint-Stevens-Woluwe,

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren bcvba
vertegenwoordigd door

Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor

9.9

STATUTAIRE CIJFERS XIOR STUDENT HOUSING NV

9.9.1 ENKELVOUDIGE WINST-EN VERLIESREKENING

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Resultatenrekening		31/12/2015
I.	(+) Huurinkomsten	467
	(+) Huurinkomsten	467
II.	(+) Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0
III.	(+/-) Met verhuur verbonden kosten	0
Netto Huurresultaat		467
IV.	(+) Recuperatie van vastgoedkosten	0
V.	(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	28
	Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	28
VI.	(-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en weder-instaatstelling op het einde van de huur	0
VII.	(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-17
	Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-17
VIII.	(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	90
Vastgoedresultaat		569
IX.	(-) Technische kosten	-152
	Recurrente technische kosten	
	(-) Onderhoud	-96
	(-) Water, elektriciteit, telefoon,...	-33
	(-) Verzekeringspremies	-13
	Niet recurrente technische kosten	
	(-) Schadegevallen	-10
X.	(-) Commerciële kosten	-18
	(-) Publiciteit,...	-18

XI.	(-)	Kosten en taken van niet verhuurde gebouwen	0
XII.	(-)	Beheerskosten van het vastgoed	-7
	(-)	Beheerskosten (extern)	-7
XIII.	(-)	Andere vastgoedkosten	-13
	(-)	Honoraria architecten	-1
	(-)	Honoraria schatters	-12
	(+/-)	Vastgoedkosten	-190
		Operationeel vastgoedresultaat	379
XIV.	(-)	Algemene kosten van de vennootschap	-288
XV.	(+/-)	Andere operationele opbrengsten en kosten	-45
		Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	47
XVI.	(+/-)	Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0
XVII.	(+/-)	Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0
XVIII.	(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-141
	(+)	Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.292
	(-)	Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.433
XIX.	(+)	Ander portefeuilleresultaat	-380
		Operationeel resultaat	-475
XX.	(+)	Financiële opbrengsten	34
	(+)	Geïnde interesten en dividenden	34
XXI.	(-)	Netto interestkosten	-46
	(-)	Nominale interestlasten op leningen	-46
XXII.	(-)	Andere financiële kosten	-20
		Bankkosten en andere commissies	-16
		Andere	-3
XXIII.	(+/-)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	41
	(+/-)	Financieel resultaat	9
		Resultaat voor belastingen	-465
XXV.	(+/-)	Vennootschapsbelasting	-29
XXVI.	(+/-)	Exit tax	-22
	(+/-)	Belastingen	-50
		Netto resultaat	-515
		Operationeel resultaat	6
		Resultaat van de portefeuille	-521

9.9.2 STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/15
Nettoresultaat	-515
Resultaat van de portefeuille	
(+/-) Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0
Andere elementen in het globaal resultaat	0
Globaal resultaat	-515

9.9.3 STATUTAIRE OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Activa	31/12/2015
Vaste Activa	184.601
A Goodwill	0
B Immateriële vaste activa	0
C Vastgoedbeleggingen	168.721
a Vastgoed beschikbaar voor verhuur	131.846
b Projectontwikkelingen	36.874
D Andere materiële vaste activa	240
a Materiële vaste activa voor eigen gebruik	240
E Financiële vaste activa	15.280
Activa aan reële waarde via resultaat	15.242
Andere	17
F Vorderingen financiële leasing	0
G Handelsvorderingen en andere vaste activa	0
H Uitgestelde belastingen - activa	380

Vlottende Activa		16.237
A	Activa bestemd voor verkoop	186
c	Andere activa	186
B	Financiële vlottende activa	0
C	Vorderingen financiële leasing	0
D	Handelsvorderingen	606
E	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	13.947
a	Belastingen	666
c	Andere	13.281
F	Kas en kasequivalenten	1.393
G	Overlopende rekeningen	105
	Over te dragen kosten	8
	Verkregen huuropbrengsten	41
	Andere	56
Totaal Activa		200.837

Passiva		31/12/2015
Eigen Vermogen		108.381
A	Kapitaal	76.321
	Geplaatst kapitaal	83.282
	Kosten kapitaalverhoging (-)	-6.961
B	Uitgiftepremies	25.615
C	Reserves	6.961
	Onbeschikbare reserve: reserve voor voorzienbare verliezen	6.961
D	Nettoresultaat van het boekjaar	-515
Verplichtingen		92.456
I	Langlopende verplichtingen	72.748
A	Voorzieningen	0
B	Langlopende financiële schulden	72.447
a	Kredietinstellingen	72.447
F	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	300
a	Exit tax	
b	Andere	300

II	Kortlopende verplichtingen	19.708
A	Voorzieningen	0
B	Kortlopende financiële schulden	0
C	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	16.674
a	Exit tax	5.869
b	Andere	10.805
	Leveranciers	5.482
	Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	5.324
E	Andere kortlopende verplichtingen	2.313
	Andere	2.313
F	Overlopende rekeningen	722
a	Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	302
c	Andere	418
	Totaal eigen vermogen en verplichtingen	200.837

9.9.4 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 10 maart 2014					
Netto resultaatverwerking 2015				-515	-515
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves				-521	-521
Overboeking operationeel resultaat naar reserves				6	6
Andere elementen erkend in het globaal resultaat					0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij					0
de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva					0
Uitgifte van nieuwe aandelen	85.575				85.575
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	30.282				30.282
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging	-6.961				-6.961
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen	-6.961		-6.961		0
Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies	-25.615	25.615			0
Dividenden					0
Balans op 31 december 2015	76.321	25.615	-6.961	253	108.381

9.9.5 DETAIL VAN DE RESERVES

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Detail van reserves	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen
Balans op 10 maart 2014			
Netto resultaatverwerking	0	0	0
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves			
Overboeking operationeel resultaat naar reserves			
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	0	0	0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			
Uitgifte van nieuwe aandelen			
Kapitaalverhoging door inbreng in natura			
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging			
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen			
Dividenden			
Andere			
Balans op 31 december 2015	0	0	0

9.9.6 STATUTAIRE RESULTAATSVERWERKING

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2015
Nettoresultaat	-515
Toevoeging van het "ander portefeuilleresultaat" aan de "reserve voor het saldo van de variatie in de reële waarde van vastgoed"	380
Toevoeging van de "variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen" aan de "reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed"	-4.424
Toevoeging aan het overgedragen resultaat voor het saldo, zijnde het netto resultaat excl. het resultaat op de portefeuille	-6
Herclassificatie van de mutatierechten binnen het EV	4.565
Kosten gepaard gaande met het bekomen van het statuut van GVV en het Aanbod - accreditatie en IPO	-6.961
Aangezuiverd door middel van gebruik van reserve gevormd naar aanleiding van de kapitaalvermindering	6.961
Saldo	0

9.9.7 UITKEERBAAR RESULTAAT ARTIKEL 617

Cijfers zijn in EUR.

	31/12/2015
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling	108.897
Gestort kapitaal	83.282
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	25.615
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	
Andere reserves	
Resultaat van het boekjaar dat conform artikel 3, §1 van het GVV-K.B aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden	-480
Portefeuilleresultaat	-521
Herwaardering deelnemingen	42
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en van hun financiële vaste activa	
Totaal eigen vermogen enkelvoudig dat niet uitkeerbaar is	108.417
Eigen vermogen enkelvoudig	108.381
Geplande dividenduitkering	0
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel (EUR)	
Eigen vermogen enkelvoudig na dividenduitkering	108.381
Overblijvende reserve na uitkering	-36

9.9.8 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE STATUTAIRE JAARREKENING

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP XIOR STUDENT HOUSING NV OVER DE JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2015

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de jaarrekening en tevens de vereiste bijkomende verklaringen. De jaarrekening bevat de balans op 31 december 2015 evenals de winst- en verliesrekening, de staat van het globaal resultaat, het kasstroomoverzicht en de staat van de bewegingen van het eigen vermogen voor het boekjaar startend op 10 maart 2014 en afgesloten op 31 december 2015, evenals een toelichting die een overzicht van de voornaamste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, en overige informatieverstopping bevat.

Verlag over de jaarrekening – Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van Xior Student Housing NV (“de Vennootschap”), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. Het balanstotaal bedraagt EUR 200.837.290 en de winst- en verliesrekening toont een negatief netto-resultaat van het boekjaar 2015 van EUR 515.438.

Verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur voor het opstellen van de jaarrekening

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van een jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. De Raad van Bestuur is ook verantwoordelijk voor het implementeren van een interne beheersing die hij noodzakelijk acht voor het opstellen van een 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 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 zouden voldoen alsook onze controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de 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 jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne beheersing van de Vennootschap in aanmerking die relevant zijn voor het opstellen, door de Vennootschap, van een 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 Vennootschap.

Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van door de Raad van Bestuur gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van de presentatie van de jaarrekening als geheel.

Wij hebben van de Statutaire Zaakvoerder 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 jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap op 31 december 2015 evenals van haar resultaten en 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 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, het naleven van de wettelijke en reglementaire voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van Vennootschappen en van de statuten van de Vennootschap.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de 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 verklaringen in die niet van aard zijn om de draagwijdte van ons oordeel over de jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat;
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften;
- De resultaatverwerking die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen;
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van Vennootschappen zijn gedaan of genomen.
- In uitvoering van artikel 37 §2 van de Wet van 12 mei 2014 “betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen” en in overeenstemming met artikel 8 van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 “met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen” werden de transacties van de Vennootschap met de in artikel 37 §1 van bovenstaande Wet beschreven partijen toegelicht in de sectie “Specifieke belangenconflicten” van het jaarlijks financieel verslag.

- Overeenkomstig artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen vestigen wij uw aandacht op de beslissing die de Raad van Bestuur heeft genomen met toepassing van voornoemd artikel, met betrekking tot mogelijke belangenconflicten, zoals uiteengezet in de sectie "Specifieke belangenconflicten" van het jaarlijks financieel verslag.

Sint-Stevens-Woluwe,

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren bcvba
vertegenwoordigd door

Damien Walgrave - Bedrijfsrevisor

9.9.9 GERECHTELIJKE EN ARBITRAGEPROCEDURES

De Vennootschap is geen partij bij materiële gerechtelijke of arbitrageprocedures, met uitzondering van hetgeen hieronder volgt.

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. Zonder op de uitspraak van de rechter te kunnen vooruitlopen, is de Vennootschap van mening dat ze over goede argumenten beschikt om de argumentatie van de verzoekende partij te weerleggen. De Vennootschap zal zich met kracht verweren tegen deze vordering en alle beschikbare rechtsmiddelen uitputten. Bovendien is de mogelijke negatieve impact van dit dossier op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en/of de vooruitzichten van de Vennootschap, in elk geval beperkt tot het gevorderde bedrag (EUR 371.000 te vermeerderen met interesten).



DAWN

Kipdorpvest
ANTWERPEN



10

Verklaringen

10.1

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 gaat toekomstgerichte verklaringen publiekelijk te actualiseren of te herzien, tenzij wettelijk vereist.

10.2

VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

De Raad van Bestuur van Xior Student Housing NV draagt de verantwoordelijkheid voor de inhoud van dit Jaarverslag, onder voorbehoud van de informatie verstrekt door derden, waaronder de verslagen van de commissaris en de vastgoeddeskundigen.

De Raad van Bestuur, waarvan de samenstelling terug te vinden is onder *Hoofdstuk 6.1.10 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 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.



Vlamingenstraat
LEUVEN



11

Algemene informatie over de Vennootschap en gecoördineerde statuten

11.1

GEGEVENS OVER DE VENNOOTSCHAP

11.1.1 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 (Rechtspersonenregister afdeling Antwerpen) onder ondernemingsnummer BE 0547.972.794.

De Vennootschap is opgericht voor een onbepaalde duur.

11.1.2 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

11.1.3 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.

11.1.4 STATUUT ALS OPENBARE GERELEMENTEERDE 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 uit het ter beschikking stellen, rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit, van onroerende goederen aan gebruikers, en eventueel, binnen de daartoe bepaalde grenzen, het bezitten van "ander vastgoed" (aandelen in openbare vastgoedbevaks, rechten van deelneming in bepaalde buitenlandse ICB's, aandelen uitgegeven door bepaalde andere REIT's en vastgoedcertificaten). 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 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 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 gereglementeerde 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 het ter beschikking stellen van onroerende goederen aan gebruikers en het bezit van "ander vastgoed" (in de zin van 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 marktwaarde (onder IFRS); de GVV mag haar vastgoed niet afschrijven.
- Het vastgoedpatrimonium 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 vastgoeddeskundige. De deskundige mag slechts gedurende maximaal drie jaar met de waardering van een bepaald vastgoed worden belast. Na afloop van deze periode mag hij dit vastgoed 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 schuldlast 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 vastgoedactiviteiten van de Vennootschap of de groep, en is beperkt tot 50% van de totale Reële Waarde van het geconsolideerd vastgoed en, per bepaald bezwaard vastgoed, tot 75% van de waarde van dat bezwaard vastgoed.
- De GVV diversifieert haar beleggingen zodanig dat de risico's op passende wijze zijn gespreid. In principe mag de GVV geen "vastgoedgeheel" aanhouden dat meer dan 20% van de geconsolideerde activa vertegenwoordigt.

- Ten minste 80% van het gecorrigeerd 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.
- De roerende voorheffing op de dividenden die uitgekeerd worden door een openbare GVV is vanaf 1 januari 2016 in principe gelijk aan 27%.
- De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden uit verkoop, verminderd met de exploitatie-uitgaven en financiële lasten) van de GVV 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. Daarnaast kan zij worden onderworpen aan de bijzondere aanslag geheime commissielonen van 309% op de uitgekeerde commissies en bezoldigingen die niet worden verantwoord door individuele fiches en een samenvattende opgave.

11.2

GROEPSSTRUCTUUR

11.2.1 INTERNE ORGANISATIESTRUCTUUR

Per 31 december 2015 telt de Vennootschap 17 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).

11.2.2 DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN

De Vennootschap heeft drie dochtervennootschappen (waarvan één onrechtstreekse dochtervennootschap) die 100% (rechtstreeks c.q. onrechtstreeks) worden aangehouden door de Vennootschap, namelijk Karibu Invest BVBA, Kwartma BVBA en Retail Design BVBA. Deze vastgoedvennootschappen zullen in principe op middellange termijn worden opgeslorpt door de Vennootschap door middel van een fusie.

Retail Design staat in voor het verstrekken van "vastgoeddiensten aan derden" met toepassing van artikel 6 van de GVV-Wet. 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 (bvb. 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.

Van zodra Retail Design wordt opgeslorpt door de Vennootschap, zullen deze vastgoeddiensten worden overgedragen aan een andere bestaande c.q. op te richten vastgoedochter van de Vennootschap.

11.3

BESCHIKBAARHEID VAN VENNOOTSCHAPS- DOCUMENTEN 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.

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 "voorkennis" 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.

11.4

DIENSTVERLENERS VAN DE VENNOOTSCHAP

11.4.1 VASTGOEDDESKUNDIGEN

De Vennootschap doet overeenkomstig artikel 24 juncto artikel 47 e.v. van de GVV-Wet een beroep op onafhankelijke vastgoeddeskundigen die verantwoordelijk zijn voor de periodieke en occasionele waarderings van haar vastgoed.

De vastgoedexpertise-opdrachten met betrekking tot de in België 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 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 "**Vastgoeddeskundigen**"). Hiertoe hebben de Vennootschap en de respectieve Vastgoeddeskundigen op 18 november 2015 een vastgoedexpertise-overeenkomst afgesloten, in het kader waarvan de Vastgoeddeskundigen 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 vastgoed die de Vennootschap zou wensen te verwerven of te verkopen. De Vastgoeddeskundigen zullen bovendien de totale waardering van het vastgoed van de Vennootschap actualiseren op grond van de marktevolutie en de eigen kenmerken van het betrokken vastgoed, en dit op het einde van elk trimester.

Op basis van de overeenkomsten met de Vastgoeddeskundigen, zijn de Vastgoeddeskundigen aangesteld voor een vaste periode van drie jaar, welke aanvangt op 1 januari 2016. Overeenkomstig artikel 24 van de GVV-Wet, kan in voorkomend geval een nieuwe overeenkomst pas worden afgesloten met de Vastgoeddeskundigen 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 Vastgoeddeskundigen echter rechtspersonen zijn, is bovenvermeld rotatie-principe uitsluitend van toepassing op de natuurlijke personen die de respectieve Vastgoeddeskundigen vertegenwoordigen, op voorwaarde dat de respectieve Vastgoeddeskundigen aantonen dat tussen deze natuurlijke personen een passende functionele onafhankelijkheid bestaat.

De Vastgoeddeskundigen waarderen alle onroerende goederen (terreinen en gebouwen) die zich in de vastgoedportefeuille van de Vennootschap zullen bevinden.

De Vastgoeddeskundigen hebben recht op een jaarlijkse vergoeding in functie van de omvang van de portefeuille van de Vennootschap. Voor de waardering per einde boekjaar 2015 bedraagt de globale vergoeding van de Vastgoeddeskundigen EUR 12.400 (incl. BTW).

11.4.2 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), 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 2015, wordt verwezen naar *Hoofdstuk 9.8.27 van dit Jaarverslag*.

In de vennootschappen Karibu Invest BVBA, Kwartma BVBA en Retail Design BVBA, werd PwC, vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave, bedrijfsrevisor, als commissaris benoemd voor een duur van 3 jaar op 21 januari 2016. De vaste honoraria van de commissaris voor het onderzoek en de revisie van de enkelvoudige rekeningen van Karibu Invest BVBA, Kwartma BVBA en Retail Design BVBA bedragen EUR 2.500 (excl. BTW en onkosten) op jaarbasis, jaarlijks te indexeren.

De Commissaris heeft de inlassing in dit Prospectus aanvaard van het verslag van de Commissaris opgenomen onder *Hoofdstuk 9.8.34 en Hoofdstuk 9.9.8 van dit Jaarverslag*.

De bovenvermelde verslagen van de Commissaris bevatten geen enkel voorbehoud.

11.4.3 FINANCIËLE DIENST

ING België NV
Legal Financial Markets
Marc Sanders
Marnixlaan 24
1000 Brussel
+ 32 2 547 31 40
marc.sanders@ing.be

11.5

AUTORITEIT VOOR FINANCIËLE DIENSTEN EN MARKTEN ("FSMA")

De FSMA heeft de Vennootschap in de officiële lijst van openbare GVV's opgenomen en dit met ingang van 24 november 2015. Zolang de Vennootschap aan de vergunningscriteria blijft voldoen, zal zij op de lijst van vergunde openbare GVV's ingeschreven blijven.

Naast de gegevens die de Vennootschap zelf verstrekt aan de FSMA, kan de FSMA zelf ook actief gegevens betreffende de organisatie, de financiering, de verrichtingen, de waardering en de rendabiliteit van het vermogen van de Vennootschap opvragen.

Iedere wijziging van de gegevens van het aanvraagdossier moet aan de FSMA worden meegedeeld om haar toe te laten te controleren of de vergunningsvoorwaarden vervuld blijven.

Bepaalde verrichtingen zijn onderworpen aan de voorafgaande kennisgeving aan, of aan de voorafgaande machtiging van, de FSMA. Dit zal onder meer het geval zijn in het kader van belangenconflicten, de wijzigingen van de statuten en de wijzigingen in de samenstelling van de vennootschapsorganen.

11.6

GECOÖRDINEERDE STATUTEN VAN DE VENNOOTSCHAP PER 1 MAART 2016¹⁰

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 gereguleerde 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, 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 gereguleerde vastgoedvennootschappen”, wordt daarmee bedoeld “de op elk ogenblik toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen”.

¹⁰ Dit zijn de statuten van de vennootschap per 31 december 2015, waarbij het kapitaal en het aantal aandelen werd aangepast ingevolge de fusie door overneming van Devimmo NV op 1 maart 2016 (zie *Hoofdstuk 5.5.1 van dit Jaarverslag*).

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 gereguleerde vastgoedvennootschappen, tenzij het occasionele verrichtingen betreft.

Het is de vennootschap verboden:

- i. deel te nemen aan een vereniging voor vaste opneming 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 van de vennootschap bedraagt zevenentachtig miljoen vierhonderddrieëndertig duizend achthonderdzesenzestig euro, (€ 87.433.866,00) verdeeld in vier miljoen achthonderd zevenenvijftigduizend vierhonderdzevenendertig (4.857.437) aandelen, zonder nominale waarde, die elk 1/4.857.437ste deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

Het kapitaal is volledig volgestort.

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 gereguleerde 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 gereguleerde 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 vijfenzeventig 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 gereguleerde 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 afgeschafd 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 gereglementeerde 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 keuze-dividend, 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 gereguleerde 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 gereguleerde 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 algemeenheid 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 kennis-

geving 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 volmacht-drager zijn stem uit overeenkomstig de mogelijke instructies van de aandeelhouder die hem heeft aangewezen. De volmacht-drager moet gedurende ten minste een jaar een register van de stem-instructies bijhouden en op verzoek van de aandeelhouder bevestigen dat hij zich aan de stem-instructies heeft gehouden.

In geval van een potentieel belangenconflict zoals bepaald in artikel 547bis, §4 van het Wetboek van vennootschappen tussen de aandeelhouder en de volmacht-drager die hij heeft aangewezen, moet de volmacht-drager de precieze feiten bekendmaken die voor de aandeelhouder van belang zijn om te beoordelen of er gevaar bestaat dat de volmacht-drager enig ander belang dan het belang van de aandeelhouder nastreeft. Bovendien mag de volmacht-drager 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, warranthouders 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 opschorten 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 beraadslaagt 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 gereguleerde 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 vereffeningscomité.

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 voor eerst 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.





12

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).
-----------------	---

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

Euronext Brussels	De gereglementeerde markt van Euronext Brussels waarop alle Aandelen zullen worden verhandeld in geval van beursintroductie.
--------------------------	--

F

FSMA	De Belgische Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (<i>Financial Services and Markets Authority</i>).
-------------	--

G

Gereguleerde vastgoedvennootschap	Een vennootschap die door de FSMA is ingeschreven op de lijst van gereglementeerde vastgoedvennootschappen naar Belgisch recht en bijgevolg erkend is als gereglementeerde vastgoedvennootschap, 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 dochtervennootschappen, die zij van tijd tot tijd heeft.
GVV	Gereguleerde vastgoedvennootschap.
GVV-KB	Het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot geregleme- teerde vastgoedvennootschappen, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 16 juli 2014.
GVV-Wet	De Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglemeerde vastgoed- vennootschappen, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 30 juni 2014.
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

IFRS	<i>International Financial Reporting Standards</i> , de boekhoudkundige stan- daard volgens dewelke gereglemeerde 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 ondernemings- nummer 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), notaris- kosten en BTW (wanneer het een koop onderworpen aan BTW betreft).
IASB	<i>International Accounting Standards Board</i> .

IFRIC	<i>International Financial Reporting Interpretations Committee.</i>
IPO	De kapitaalverhoging van de Vennootschap bij wijze van een inbreng in geld door middel van een openbare aanbidding 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.
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.
O	
Openbare GVV of OGVV	Openbare gereglementeerde 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 Promotor van de Vennootschap op Datum van dit Prospectus is Aloxe NV.
Prospectus	Het prospectus dat werd opgesteld en gepubliceerd in het kader van de IPO, zoals goedgekeurd door de FSMA op 24 november 2015 overeenkomstig artikel 23 van de Prospectuswet van 16 juni 2006 betreffende de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.
PwC	De burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid PriceWaterhouseCoopers Bedrijfs-revisoren 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 gelijk aan het bedrag waarvoor een onroerend goed kan worden verhandeld tussen ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde professionele partijen die onafhankelijk zijn van elkaar. 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 EUR¹¹. Voor transacties met een globale waarde lager dan 2,5 miljoen EUR moet rekening worden gehouden met overdrachtsbelastingen van 10% tot 12,5%, afhankelijk van het gewest waar de gebouwen gelegen zijn.

S**Schuldgraad**

De schuldgraad zoals bedoeld in artikel 13, §1 van het GVV-KB.

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 30 september 2015, inclusief activa in aanbouw en een inschatting voor de jaarlijkse huurinkomsten van de hostel activiteit.

V**Vastgoeddeskundigen**

Stadim en DTZ, zoals van tijd tot tijd vervangen of herbenoemd overeenkomstig artikel 24 van de GVV-Wet.

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 notaris-kosten of BTW.

¹¹ *Belgian Assets Managers Association (BEAMA) persbericht 8 februari 2006 "Vastgoedbevaks - Eerste toepassing van de IFRS boekhoudregels".*

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 gereguleerde 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 gereguleerde 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).




Kipdorpvest
ANTWERPEN



13

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
Vastgoeddeskundigen	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