

40				9	EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr. 0547.972.794	Biz.	E.	D.	VOL 1.1

JAARREKENING IN DUIZENDEN EURO

NAAM: **XIOR STUDENT HOUSING**

Rechtsvorm: NV

Adres: **MECHELSESTEENWEG**

Nr.: **34 Bus 108**

Postnummer: **2018**

Gemeente: **Antwerpen 1**

Land: **België**

Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van **Antwerpen, afdeling Antwerpen**

Internetadres *: **www.xior.be**

Ondememingsnummer **0547.972.794**

DATUM **17/03/2014** van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAAARREKENING goedgekeurd door de algemene vergadering van **16/05/2019**
 met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van **1/01/2018** tot **31/12/2018**
 Vorig boekjaar van **1/01/2017** tot **31/12/2017**

De bedragen van het vorige boekjaar zijn / zijn niet** identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming, van de BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

TEUNISSEN CHRISTIAN

DE ZEVENSTER 35 , 2970 Schilde, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 23/11/2015

SNAUWAERT FREDERIK

DIKSMUIDESTRAAT 33 , bus 31, 8300 Knokke-Heist, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 23/11/2015

VAN DEN NESTE KATHLEEN

BORSBEKESTRAAT 100 , 9550 Herzele, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 23/11/2015

UWENS JOOST

HILLARESTRAAT 4A , 9160 Lokeren, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 23/11/2015

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening:

Totaal aantal neergelegde bladen: **8** Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: **5.1, 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3, 5.2.4, 5.3.1, 5.3.2, 5.3.3, 5.3.4, 5.3.5, 5.3.6, 5.4.1, 5.4.2, 5.4.3, 5.5.1, 5.5.2, 5.6, 5.7, 5.8, 5.9, 5.10, 5.11, 5.12, 5.13, 5.14, 5.15, 5.16, 5.17.1, 5.17.2, 6, 7**

Handtekening
(naam en hoedanigheid)
Teunissen Christian
bestuurder

Handtekening
(naam en hoedanigheid)
Frederik Snauwaert
bestuurder

* Facultatieve vermelding.

** Schrappen wat niet van toepassing is.

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van de vorige bladzijde)

NEVEN WILFRIED

BOSSTRAAT 23 , 3400 Landen, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 23/11/2015

DE MAESENEIRE WOUTER

GAVERSEPONTWEG 7 , 9810 Nazareth, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 23/11/2015

PriceWaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA 0429.501.944

WOLUWEDAL 18 , 1932 Sint-Stevens-Woluwe, België

Functie : Commissaris, Lidmaatschapsnummer : B00009

Mandaat : 17/05/2018

Vertegenwoordigd door :

WALGRAVE DAMIEN

WOLUWEDAL 18 , , België

Lidmaatschapsnummer : A02037

1 Enkelvoudige jaarrekening Xior Student Housing NV

1.1 Enkelvoudige resultatenrekening

In KEUR

in KEUR			Toelichting	31/12/2018	31/12/2017
I	(+)	Huurinkomsten		27.794	15.271
	(+)	Huurinkomsten		25.095	14.793
	(+)	Gegarandeerde inkomsten		2.740	501
	(+/-)	Huurkortingen		-43	-23
III	(+/-)	Met verhuur verbonden kosten		-165	-91
		- <i>Waardeverminderingen op handelsvorderingen</i>		-165	-91
NETTO HUURRESULTAAT			4.1	27.629	15.180
V	(+)	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		4.612	2.333
		- <i>Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar</i>		4.482	2.234
		- <i>Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen</i>		130	99
VII	(-)	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		-5.127	-2.688
		- <i>Huurlasten gedragen door de eigenaar</i>		-5.006	-2.596
		- <i>Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen</i>		-122	-92
VIII	(+/-)	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		1.286	722
VASTGOEDRESULTAAT			4.1	28.400	15.547
IX	(-)	Technische kosten		-821	-959
		- <i>Recurrente technische kosten</i>		-802	-957
	(-)	<i>Herstellingen</i>		-644	-859
	(-)	<i>Verzekeringspremies</i>		-158	-98
		- <i>Niet-recurrente technische kosten</i>		-19	-2
	(-)	<i>Schadegevallen</i>		-19	-2
X	(-)	Commerciële kosten		-333	-204
	(-)	Publiciteit		-320	-194
	(-)	Honoraria advocaat, juridische kosten		-13	-10
XI	(-)	Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen		-240	
XII	(-)	Beheerskosten van het vastgoed		-1.655	-1.011
	(-)	Externe beheervergoedingen		-1.110	-491
	(-)	Interne beheerskosten van het patrimonium		-546	-520
XIII	(-)	Andere vastgoedkosten		-1.053	-720
	(-)	Honoraria architecten		-1	-1

	(-)	Honoraria schatters		-191	-154	
	(-)	Andere		-860	-565	
VASTGOEDKOSTEN				4.2	-4.103	-2.894
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT				24.297	12.653	
XIV	(-)	Algemene kosten van de vennootschap	4.3	-3.139	-2.016	
XV	(+/-)	Andere operationele opbrengsten en kosten	4.4	0	0	
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE				21.159	10.637	
XVI	(+/-)	Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	4.5		31	
	(+)	- Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)			1.349	
	(-)	- Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen			-1.318	
XVIII	(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.5	1.406	4.127	
	(+)	- Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		4.860	5.404	
	(-)	- Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-3.454	-1.277	
XIX	(+/-)	Ander portefeuilleresultaat	4.5	-427	-409	
OPERATIONEEL RESULTAAT				22.137	14.386	
XX	(+)	Financiële opbrengsten		2.134	812	
	(+)	- Geïnde interesten en dividenden		2.134	812	
XXI	(-)	Netto interestkosten		-4.079	-3.059	
	(-)	- Nominale interestlasten op leningen		-2.276	-2.203	
	(-)	- Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden		-87	-86	
	(-)	- Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		-1.716	-770	
XXII	(-)	Andere financiële kosten		-283	-71	
	(-)	- Bankkosten en andere commissies		-252	-45	
	(-)	- Andere		-30	-26	
XXIII	(+/-)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-1.106	942	
		- toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		-5.393	942	
		- Andere		4.287		
FINANCIEEL RESULTAAT				4.6	-3.333	-1.376

XXIV	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		389	189
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN			19.193	13.199
XXIV	(+/-)	Vennootschapsbelasting	-3.087	-2.242
XXV	(+/-)	Exit tax		1
BELASTINGEN			4.7	-3.087
NETTO RESULTAAT			16.106	10.958

1.2 Staat van het globaal resultaat

Cijfers in duizenden EUR

	31/12/2018	31/12/2017
Nettoresultaat	16.106	10.958
Andere componenten van het globaalresultaat		
(+/-) Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
(+/-) Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	0
Globaal resultaat	16.106	10.958

1.3 Enkelvoudige balans

in KEUR				
Activa		Toelichting	31/12/2018	31/12/2017
I	Vaste Activa		666.748	489.910
B	Immateriële vaste activa		13	16
C	Vastgoedbeleggingen	4.8	578.065	488.247
	<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuur</i>		541.007	461.390
	<i>Projectontwikkelingen</i>		37.057	26.857
D	Andere materiële vaste activa	4.9	692	347
	<i>Materiële vaste activa voor eigen gebruik</i>		692	347
	<i>Andere</i>			
E	Financiële vaste activa	4.10	80.517	21
	<i>Activa aan reële waarde via resultaat</i>		80.497	
	<i>Andere</i>		21	21
G	Handelsvorderingen en andere vaste activa	4.11	135	135
H	Uitgestelde belastingen - activa		2	2
I	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	4.12	7.325	1.143
II	Vlottende Activa		181.840	14.188
D	Handelsvorderingen	4.13	438	1.701
E	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	4.14	179.599	11.511
	<i>Belastingen</i>		640	769
	<i>Bezoldigingen en sociale lasten</i>			
	<i>Andere</i>		178.959	10.742
F	Kas en kasequivalenten	4.15	668	781
G	Overlopende rekeningen	4.16	1.135	195
	<i>Voorafbetaalde vastgoedkosten</i>			94
	<i>Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten</i>		865	36
	<i>Andere</i>		270	65

Totaal Activa		848.588	504.098

in - KEUR			31/12/2018	31/12/2017
Passiva				
Eigen Vermogen		1.4	410.138	223.209
A	Kapitaal	4.17	245.672	144.187
	<i>Geplaatst kapitaal</i>		247.839	146.308
	<i>Kosten kapitaalverhoging</i>		-2.167	-2.121
B	Uitgiftepremies	4.17	147.239	69.877
C	Reserves	1.5	1.121	-1.613
	<i>Wettelijke reserve</i>			
	<i>Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed</i>		19.333	6.668
	<i>Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>		-19.065	-6.642
	<i>Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsverrichtingen die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>		-924	-1.866
	<i>Onbeschikbare reserve: reserve voor voorzienbare verliezen</i>			
	<i>Andere reserves</i>		1.777	227
	<i>Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>			
D	Nettoresultaat van het boekjaar		16.106	10.958
Verplichtingen			438.450	280.689
I	Langlopende verplichtingen		414.755	259.656

B	Langlopende financiële schulden	4.21	401.177	251.744
a	Kredietinstellingen		401.177	251.744
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	4.19	6.317	924
	<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>		6.317	924
F	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	4.20	7.261	6.988
a	Exit taks			
b	Andere		7.261	6.988
II	Kortlopende verplichtingen		23.696	21.033
B	Kortlopende financiële schulden		1.637	11.994
a	Kredietinstellingen	4.21	1.637	11.994
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.22	6.335	3.454
	Exit taks			0
	Andere		6.335	3.454
	<i>Leveranciers</i>		3.947	2.151
	<i>Huurders</i>		170	387
	<i>Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>		2.218	916
E	Andere kortlopende verplichtingen	4.23	12.132	3.044
	<i>Andere</i>		12.132	3.044
F	Overlopende rekeningen	4.24	3.592	2.541
	<i>Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten</i>		902	1.436
	<i>Andere</i>		2.690	1.105
Totaal eigen vermogen en verplichtingen			848.588	504.098

1.4 Staat van de bewegingen van het eigen vermogen

Cijfers in duizenden EUR	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen
Balans per 31 december 2016	94.868	32.261	-515	5.130	131.744
Netto resultaatverwerking 2016					
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves			1.110	-1.110	0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves			221	-221	0
Resultaat van de periode				10.958	10.958
Andere elementen erkend in het globaal resultaat					0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			-1.866	1.866	0
Uitgifte van nieuwe aandelen	83.992				83.992
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	5.064				5.064
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging	-2.121				-2.121
Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies	-37.616	37.616			0
Uitgestelde belastingen m.b.t. NL vastgoed			-563		-563
Dividenden				-5.665	-5.665
Balans per 31 december 2017	144.187	69.877	-1.613	10.958	223.409
Netto resultaatverwerking 2017					
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves			243	-243	0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves			1.550	-1.550	0
Resultaat van de periode				16.106	16.106
Andere elementen erkend in het globaal resultaat					0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			942	-942	0
Uitgifte van nieuwe aandelen	134.011				134.011
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	48.117				48.117

Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging	-46	-3.236			-3.282
Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies	-80.598	80.598			0
Uitgestelde belastingen m.b.t. NL vastgoed				-8.223	-8.223
Dividenden					
Balans per 31 december 2018	245.672	147.240	1.122	16.106	410.138

1.5 Detail van de reserves

Cijfers in duizenden EUR	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals	Beschikbare reserve: reserve voor voorzienbare verliezen	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal van de reserves
Balans op 31 december 2016	4.044	-4.565	0	0	0	6	-515
Netto resultaatverwerking						5.130	5.130
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves	3.187	-2.077				-1.110	0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves							0
Andere elementen erkend in het globaal resultaat							0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen							0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			-1.866			1.866	0
Uitgifte van nieuwe aandelen							0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura							0
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging							0
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen							0
Uitgestelde belastingen m.b.t. NL vastgoed	-563						-563
Dividenden						-5.665	-5.665
Andere							0
Balans op 31 december 2017	6.668	-6.642	-1.866	0	0	227	-1.613
Netto resultaatverwerking						10.954	10.954
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves	12.665	-12.422				-243	0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves							0
Andere elementen erkend in het globaal resultaat							0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen							0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			942			-942	0
Uitgifte van nieuwe aandelen							0

Kapitaalverhoging door inbreng in natura							0
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging							0
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen							0
Uitgestelde belastingen m.b.t. NL vastgoed							0
Dividenden						-8.223	-8.223
Andere							0
Balans op 31 december 2018	19.333	-19.064	-924	0	0	1.777	1.121

1.6 Statutaire resultaatsverwerking

	31/12/2018	31/12/2017
A. Nettoresultaat	16.106	10.958
B. Toevoeging/onttrekking reserves (-/=)		
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)		
- boekjaar	14.587	12.667
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)		
- boekjaar	-7.397	-12.422
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)		
- boekjaar	-7.259	942
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	2.289	1.550
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)		
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13,§ 1, eerste lid	13.697	7.818
D. Vergoeding voor het kapitaal - andere dan C	190	404

1.7 Uitkeringsplicht volgens artikel 13, §1, eerste lid van het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de GVV

	31/12/2018	31/12/2017
Cijfers in duizenden EUR		
Nettoresultaat	16.106	10.958
(+) Afschrijvingen	87	41
(+) Waardeverminderingen	165	91
(-) Terugnemingen van waardeverminderingen	0	-12
(-/+) Andere niet monetaire bestanddelen	1.077	629
(-/+) Resultaat verkoop vastgoed	-	-31
(-/+) Variaties in de reële waarde van vastgoed	-314	-1.904
Gecorrigeerd resultaat (A)	17.121	9.772
(-/+) Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer-en minwaarden op vastgoed (+/-)		
(-) Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van vier jaar (-)		

(+) Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van vier jaar (+)

Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van verplichte uitkering (B)	0	0
Totaal (A) + (B) x 80%	13.697	7.818
Schuldvermindering (-)	0	
Uitkeringsplicht	13.697	7.818

1.8 Niet-uitkeerbaar eigen vermogen conform artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen

Het bedrag zoals bedoeld in artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen, van het gestorte kapitaal of als dit bedrag hoger ligt, van het opgevraagde kapitaal, verhoogd met de reserves die volgens de wet of de statuten niet uitgekeerd mogen worden, is bepaald in Hoofdstuk IV van Bijlage C bij het GVV-KB.

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

Cijfers in EUR

	31/12/2018	31/12/2017
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen	389.880.786	211.623.145
Gestort kapitaal	247.838.670	146.308.482
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	142.617.904	65.256.014
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	33.919.904	19.897.785
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-26.461.803	-19.064.613
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-8.183.737	-924.370
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	0	0
Andere reserves	149.848	149.848
Eigen vermogen enkelvoudig	410.137.589	223.408.531
Geplande dividenduitkering	13.886.649	8.221.780
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	11.109.319	6.851.483
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel (EUR)	1,25	1,20
Eigen vermogen enkelvoudig na dividenduitkering	396.250.940	215.186.751
Overblijvende reserve na uitkering	6.370.154	3.563.606

Het resultaat van de dochtervennootschappen die voor 100% werden aangehouden door Xior Student Housing, werd voor de periode vanaf verwerving door de Vennootschap tot afsluitdatum gerealiseerd in hoofde van de Vennootschap en dit resultaat werd als volgt verwerkt in het eigen vermogen van de Vennootschap:

- Het operationeel uitkeerbaar resultaat (60 KEUR) van de dochters werd toegewezen aan de diverse rubrieken van het resultaat van de Vennootschap;
- De variatie in de Reële Waarde van het vastgoed (3.966 KEUR) van de dochters werd toegewezen aan het ander portefeuilresultaat.

Als dusdanig kan het operationeel resultaat van de dochterondernemingen van 2018 vanaf de datum van verwerving worden gebruikt voor uitkering als dividend.

1.9 Kasstroom

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
<i>in duizenden €</i>		
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	781	4.098
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	-167.664	715
Kasstromen mbt de exploitatie	22.525	10.692
Operationeel resultaat	22.137	14.387
Betaalde intresten	-3.510	-3.445
Ontvangen intresten	0	0
Andere	4.676	-250
Betaalde vennootschapsbelastingen	-778	
Niet-kas elementen die worden toegevoegd/afgetrokken van het resultaat	-3.953	-341
<u>* Afschrijvingen en waardeverminderingen</u>	87	41
- Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële & immatriële activa	87	41
<u>* Andere niet-kas elementen</u>	-4.040	-382
- Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-979	-3.718
- Andere niet-kas elementen	-3.061	3.336
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:	-186.235	-9.636
<u>* Beweging van activa:</u>	-164.781	-8.187
<u>* Beweging van verplichtingen:</u>	-21.454	-1.449
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-86.520	-210.329
Aanschaffing van Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	84.219	-150.825
Verkoop Vastgoedbeleggingen	0	1.318
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen	-90.249	-60.367
Verkoop aandelen vastgoedvennootschappen		0
Aanschaffing van Andere materiële activa	-420	-156
Aanschaffing van langlopende financiële vast activa	-80.528	-295
Ontvangsten uit Handelsvorderingen en andere langlopende activa	458	-2
activa bestemd voor verkoop		0
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	252.598	205.712
<u>* Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden</u>		
- Toename van de financiële schulden	234.130	202.975
- Afname van de financiële schulden	-95.000	-70.000
- Terugbetaling van aandeelhoudersleningen		
<u>* Verandering in andere verplichtingen</u>		
- Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen	-9.039	-3.469
- Toename (+) / Afname (-) in andere schulden		0
- Toename minderheidsbelangen		

* Verandering in eigen vermogen

- Toename (+) / Afname (-) in kapitaal/uitgiftepremies	130.776	83.992
- Andere		
- Kosten voor uitgifte van aandelen	-46	-2.121

* Dividend

- Dividend van het vorige boekjaar (-)	-8.223	-5.665
Toename cash nav fusie	1.473	585

KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR	668	781
--	------------	------------

FINANCIEEL VERSLAG

1.10 Bijlagen bij de enkelvoudige jaarrekening

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 enkelvoudige jaarrekening van Xior Student Housing betreft het boekjaar afgesloten op 31 december 2018. De jaarrekening werd goedgekeurd voor publicatie door de raad van bestuur van [5 februari 2019] en zal aan de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders worden voorgelegd op 16 mei 2019.

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.

Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2018 (allen toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018)

- IFRS 9 Financiële Instrumenten en de daaropvolgende aanpassingen
- IFRS 15 Opbrengsten uit contracten met klanten
- IFRIC 22 Transacties in vreemde valuta en vooruitbetalingen
- Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS 2014-2016 cyclus: Wijzigingen aan IFRS 1 en IAS 28
- Aanpassing van IFRS 2 Classificatie en waardering van op aandelen gebaseerde betalingen
- Aanpassing van IFRS 4 Toepassing van IFRS 9 Financiële instrumenten met IFRS 4 Verzekeringscontracten
- Aanpassing van IAS 40 Overdracht van vastgoedbeleggingen

Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2018

- Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS 2015-2017 cyclus (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019, 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 16 Lease-overeenkomsten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019)
- IFRS 17 Verzekeringscontracten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2021, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 9 *Kenmerken van vervroegde terugbetaling met negatieve compensatie* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019)
- Aanpassing van IFRS 10 en IAS 28 Verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en de geassocieerde deelneming of joint venture (ingangdatum voor onbepaalde duur uitgesteld, en daarom is ook de goedkeuring binnen de Europese Unie uitgesteld)
- Aanpassing van IAS 19 Planwijzigingen, inperkingen en afwikkelingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 28 Lange termijn investeringen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRIC 23 Onzekerheid over de fiscale behandeling van inkomsten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019)
- Aanpassing van de referenties naar het Conceptueel kader in IFRS standaarden (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2020, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

- Aanpassingen van IFRS 3 Bedrijfscombinaties (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2020, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen van IAS 1 en IAS 8: Definitie van Materieel (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2020, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

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

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

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

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

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

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

1.10.1 Grondslag voor de opstelling

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

1.10.2 Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijke bronnen van schattingsonzekerheden

Significante beoordelingen bij het opstellen van de financiële staten

- Bepalen bij de verwerving van de controle over een entiteit die vastgoedbeleggingen aanhoudt, of zo'n acquisitie wordt beschouwd als business combination. In alle gevallen werden de respectievelijke transacties verwerkt als directe aankopen van activa (ook bij verwerving van aandelen in vastgoedvennootschappen) en werd IAS 3 Business Combinations niet toegepast (zie toelichting 1.1.3)
- Bepalen of afgeleide financiële instrumenten kwalificeren voor hedge accounting. De Vennootschap heeft geen hedginginstrumenten die kwalificeren als hedge accounting en de evoluties in de fair value van de hedginginstrumenten worden dan ook verwerkt via de resultatenrekening.

Bepaling van de fair value van de vastgoedbeleggingen

De fair value van de vastgoedbeleggingen wordt bepaald door onafhankelijke waarderingdeskundigen conform de GVV-reglementering. De fair value wordt door de waarderingdeskundigen bepaald op basis van de discounted cash flow methode.

1.10.3 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.

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.

1.10.4 Vastgoedbeleggingen

(i) Algemeen

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

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

(ii) Waardering bij initiële opname

Vastgoedbeleggingen omvatten alle onroerende goederen die verhuurklaar zijn en (geheel of gedeeltelijk) verhuurinkomsten genereren. Vastgoedbeleggingen worden bij de aankoop gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, met inbegrip van bijkomende transactiekosten zoals professionele erelonen, wettelijke diensten, registratierechten en andere overdrachtsbelastingen en niet aftrekbare BTW. Indien het onroerend goed verworven wordt via een aandelenovername, 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 Waarderingsdeskundige.

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

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

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

Vervolgens worden de vastgoedbeleggingen, conform IAS 40, in de balans opgenomen aan Reële Waarde. 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 EUR.¹ Voor transacties met een globale waarde lager dan 2,5 miljoen EUR moet rekening worden gehouden met overdrachtsbelastingen van 10% (Vlaams Gewest) tot 12,5% (Brussels en Waals Gewest), afhankelijk van het gewest waar de gebouwen gelegen zijn.

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

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

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

1.10.5 Projectontwikkelingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹ *Belgian Assets Managers Association (BEAMA)* persbericht 8 februari 2006 *“Vastgoedbevaks - Eerste toepassing van de IFRS boekhoudregels”*. Dit percentage werd bevestigd door de BE REIT Association op 10 november 2016.

1.10.6 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 opfrissingswerken 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 in stand houden 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 Waarderingsdeskundige in mindering gebracht van de waardering, na uitvoering worden deze kosten geactiveerd en dus toegevoegd aan de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen.

1.10.7 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.

1.10.8 Andere materiële vaste activa

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

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

De volgende afschrijvingspercentages op jaarbasis zijn van toepassing:

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

Indien er indicaties zijn dat een actief mogelijk een bijzonder 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.

1.10.9 Joint Ventures

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

1.10.10 Handelsvorderingen en andere vaste activa

(i) Langlopende leningen en vorderingen

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

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

(ii) Bijzondere waardevermindering van financiële activa

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

1.10.11 Vaste activa of groepen van activa bestemd voor verkoop

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

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

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

1.10.12 Financiële instrumenten

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

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

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

1.10.13 Vlottende activa

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

Bijzondere waardevermindering: Conform IFRS 9 is Xior verplicht verwachte kredietverliezen op handelsvorderingen te erkennen: Xior hanteert een vereenvoudigde aanpak en neemt de verwachte verliezen op van alle handelsvorderingen gebruikmakend van de voorzieningenmatrix om de lifetime verwachte kredietverliezen op handelsvorderingen zoals vereist door IFRS 9 te berekenen aan de hand van historische informatie over verloren vorderingen aangepast voor toekomstgerichte informatie. Deze wijziging heeft slechts een beperkte impact op het resultaat en het eigen vermogen van de vennootschap.

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.

1.10.14 Eigen vermogen

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

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

1.10.15 Voorzieningen

Een voorziening wordt opgenomen wanneer:

- de Vennootschap een bestaande – juridisch afdwingbare of feitelijke – verplichting heeft ten gevolge van een gebeurtenis uit het verleden;
- het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen zal vereist zijn om de verplichting af te wikkelen; en
- het bedrag van de verplichting op betrouwbare wijze kan worden geschat.

Het bedrag dat wordt opgenomen als een voorziening is de beste schatting van de uitgaven die vereist zijn om de bestaande verplichting op balansdatum af te wikkelen, rekening houdend met de risico's en onzekerheden verbonden aan de verplichting.

Volledigheidshalve wordt in het kader van deze Voorzieningen eveneens verwezen naar Hoofdstuk 4.33 van deze jaarrekening in verband met "Gerechtelijke en arbitrageprocedures".

1.10.16 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.

1.10.17 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.

Huurleningen worden gespreid in de resultatenrekening opgenomen over de minimum duurtijd van het contract.

De *recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen* omvat voornamelijk de recuperatie van kosten van verwarming, water, elektriciteit en internet die door middel van een kostenforfait in één bedrag bij de start van de huurovereenkomst betaald worden door de huurder en die gespreid in resultaat worden genomen over de duurtijd van het huurcontract. Onroerende voorheffing kan niet doorgerekend worden en blijft ten laste van de Vennootschap.

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.

1.10.18 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.

1.10.19 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.

1.10.20 Financieel resultaat

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

1.10.21 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.

In aanvulling van de winstbelasting wordt een passieve uitgestelde belastinglatentie toegerekend aan de latente meerwaarde van het vastgoed in Nederland, aangehouden door de vaste inrichting. Deze passieve uitgestelde belastinglatentie wordt aangepast indien de Reële Waarde of de boekwaarde van het vastgoed wijzigt, ondermeer ten gevolge van waardeschommelingen of fiscale afschrijvingen. Het toegepaste percentage wordt bepaald door rekening te houden met de geprojecteerde bruto-marge op de vastgoedopbrengsten in Nederland in de komende jaren.

1.10.22 Exit-taks

Uitgestelde belastingverplichtingen worden voor de dochtervennootschappen geboekt op het verschil tussen de boekwaarde van de vastgoedbeleggingen na afschrijvingen in de statutaire jaarrekening van deze dochtervennootschappen en de Reële Waarde. Deze uitgestelde belastingen worden geboekt aan een tarief van 12,75% indien de respectieve raden van bestuur

van de Vennootschap en de dochtervennootschap de intentie hebben om de dochtervennootschap te fuseren met de Vennootschap.

(i) Algemeen

De exit-taks is de vennootschapsbelasting op de meerwaarde die vastgesteld wordt bij een belaste fusie van een gereglementeerde vastgoedvennootschap met een Belgische onderneming die geen gereglementeerde vastgoedvennootschap is. Wanneer deze onderneming voor het eerst in de consolidatiekring van de groep wordt opgenomen, komt de exit-taks in mindering van het eigen vermogen van de te fuseren vennootschap. Indien de onderneming niet onmiddellijk gefuseerd wordt met de gereglementeerde vastgoedvennootschap worden aanpassingen aan de exit-taks verplichtingen, die op het ogenblik van de fusie noodzakelijk zouden blijken ten opzichte van het geprovisioneerde bedrag, geboekt via de winst- en verliesrekeningen.

(ii) Percentage van de exit-taks

Het percentage van de exit-taks bedraagt 12,75% vanaf aanslagjaar 2019 (boekjaar startend vanaf 1 januari 2018) en vanaf 2020 zal het terug stijgen naar 15%.

(iii) Grondslag voor de berekening van de exit-taks

De exit-taks is van toepassing bij inbrengen, fusies, splitsingen en met fusies of splitsingen gelijkgestelde verrichtingen waaraan de Vennootschap als gereglementeerde vastgoedvennootschap deelneemt. Dergelijke verrichtingen worden uitdrukkelijk uitgesloten van de fiscale neutraliteit. Zowel de vergunning als gereglementeerde vastgoedvennootschap als voormelde verrichtingen waaraan de Vennootschap als gereglementeerde vastgoedvennootschap zou deelnemen, worden vanuit fiscaal oogpunt gelijkgesteld met een ontbinding en vereffening van de betrokken vastgoedvennootschap(en).

Voor de berekening van de exit-taks wordt de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen van de Vennootschap respectievelijk de betrokken vastgoedvennootschap(en) op datum van de vergunning of van de betreffende verrichting gelijkgesteld met een 'bij verdeling van maatschappelijk vermogen uitgekeerde som'. Het positief verschil tussen, enerzijds de bij wettelijke fictie uitgekeerde som en, anderzijds, de gerevaloriseerde waarde van het gestort kapitaal wordt als dividend aangemerkt. In het geval van een met splitsing gelijkgestelde verrichting waaraan de Vennootschap zou deelnemen, zijn de regels inzake vereffening en ontbinding slechts van toepassing op het afgesplitste vermogen van de hierbij betrokken vastgoedvennootschap(en).

Wanneer de Vennootschap wordt erkend als gereglementeerde vastgoedvennootschap, wordt de exit-taks toegepast op de latente meerwaarden en de vrijgestelde reserves van de Vennootschap op het ogenblik dat zij de vergunning als gereglementeerde vastgoedvennootschap verwerft (voor zover deze op dat ogenblik bestaan). Wanneer de Vennootschap als gereglementeerde vastgoedvennootschap deelneemt aan een inbreng, fusie, splitsing of een met fusie of splitsing gelijkgestelde verrichting, wordt de exit-taks berekend op de latente meerwaarden en de vrijgestelde reserves van de vastgoedvennootschap die de inbreng door fusie, splitsing of een gelijkgestelde verrichting doet. De latente meerwaarden worden berekend als het positief verschil tussen de fiscale werkelijke waarde van het (afgesplitst) maatschappelijk vermogen van de betrokken vastgoedvennootschap enerzijds en de aanschaffingswaarde van dat maatschappelijk vermogen vermindert met de voorheen fiscaal aangenomen afschrijvingen en waardeverminderingen anderzijds.

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

(iv) Betaling van de exit-taks

Bij een inbreng, fusie, splitsing of een met fusie of splitsing gelijkgestelde verrichting waaraan de Vennootschap als gereglementeerde vastgoedvennootschap deelneemt, is de exit-taks verschuldigd door de vastgoedvennootschap die de inbreng in de GVV doet. Bij een inbreng in de Vennootschap door middel van een fusie zal de exit-taks de facto weliswaar verschuldigd zijn door de Vennootschap als overnemende vennootschap.

(v) Finaliteit van de exit-taks

De Vennootschap geniet als gereglemeenteerde 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 beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten (andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen) (artikel 185bis WIB 1992). De Vennootschap is na haar vergunning als gereglemeenteerde 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 gereglemeenteerde 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 gereglemeenteerde vastgoedvennootschap deelneemt.

De verlaging van het tarief van de exit-taks tot 12,75% heeft o.m. te maken met het feit dat (i) de exit-taks een uitzondering is op de algemene regel dat niet-gerealiseerde meerwaarden niet worden belast en (ii) dat vennootschappen die aan het normaal regime van vennootschapsbelasting zijn onderworpen, de mogelijkheid hebben om de meerwaarden die ze realiseren gespreid te laten belasten.

(vi) Boekhoudkundige verwerking

De exit taks is de vennootschapsbelasting op de meerwaarde die vastgesteld wordt bij de belaste fusie van een GVV met een onderneming die geen GVV is. De verschuldigde exit taks op deze meerwaarde wordt erkend wanneer de onderneming die geen GVV is voor het eerst in de consolidatiekring van de Groep wordt opgenomen. In principe wordt de voorziening voor exit taks enkel tussentijds herzien indien deze door de waardestijging van het onroerend goed van deze onderneming dient verhoogd te worden. Een eventuele overschatting ten gevolge van waardedalingen wordt slechts vastgesteld bij de effectieve realisatie van de fusie. Deze aanpassingen aan de exit taks verplichting worden geboekt via de winst- en verliesrekeningen..

1.10.23 Financieel risicobeheer

i. Evolutie van de rentevoeten

Hogere rentevoeten leiden tot een stijging van de financiële kosten en een daling van het netto courant resultaat. In de huidige context van negatieve rentevoeten heeft de werkwijze van sommige banken om een bodem te eisen voor het Euribor-tarief (dat wordt gebruikt als referentie in de financieringscontracten) aan 0%, een negatieve invloed op de financiële kosten. Voor de afdekking van het renterisico op langetermijnleningen met variabele rentevoet maakt Xior Student Housing gebruik van financiële instrumenten van het type IRS. Bij een interest rate swap wordt de variabele rentevoet ingeruild tegen een vaste rentevoet. Door het gevoerde rentebeleid zijn 89,7% van de opgenomen leningen afgedekt met een vaste rentevoet. De gemiddelde interestvoet* van de openbare GVV bedraagt 1,84%.

ii. Financieringsrisico

De langetermijnfinanciering werd afgesloten onder de vorm van "bulletleningen". Dit zijn leningen waarvan het kapitaal na een looptijd van drie à vijf jaar in zijn geheel dient terugbetaald te worden. De diversificatie van de financiering over verschillende banken beperkt het liquiditeitsrisico van Xior Student Housing. De leningen zijn allemaal afgesloten tegen een variabele interestvoet. Xior Student Housing heeft de nodige afdeckingsverrichtingen afgesloten, waarbij 89,7% van haar opgenomen leningen werd omgezet naar een vaste interestvoet. Het nettoresultaat is dus slechts in beperkte mate gevoelig voor renteschommelingen.

iii. Kredietrisico

De achterstallige huren worden nauwlettend opgevolgd door Xior Student Housing nv. Ingeval van niet-betaling bezit de Vennootschap meestal een huurwaarborg. We verwijzen voor verdere details naar Hoofdstuk 4.1 van deze jaarrekening.

2 Segmentinformatie

De segmenteringsbasis voor de rapportering per segment gebeurt per geografische regio. De huurresultaten worden opgesplitst op basis van geografische locatie: België en Nederland. Per locatie wordt bovendien de opsplitsing gemaakt tussen studenten en andere. Commerciële beslissingen worden genomen op dit niveau en huuropbrengsten en bezettingsgraad worden op dit niveau opgevolgd.

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

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

31/12/2018

Cijfers in duizenden EUR	België		Nederland		Niet toegewezen bedragen	Totaal
	Studenten	Andere	Studenten	Andere		
Netto huurresultaat	8.423	811	14.821	3.573		27.628
Vastgoedresultaat					636	28.264
Vastgoedkosten					-4.040	-4.040
Operationeel vastgoedresultaat						24.224
Algemene kosten					-3.065	-3.065
Andere operationele kosten en opbrengsten						0
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille						21.159
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen						0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-120	939	509	78		1.406

Ander portefeuilleresultaat			-381		-46	-427
Operationeel resultaat						22.138
Financieel resultaat					-3.334	-3.334
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	389					389
Resultaat voor belastingen						19.193
Belastingen					-3.087	-3.087
Netto resultaat						16.106
EPRA winst						16.117
Resultaat van de portefeuille	-120	939	128	78	-46	979
Totaal Activa	182.865	26.844	297.565	70.791	270.523	848.588
Vastgoedbeleggingen	182.865	26.844	297.565	70.791		578.065
Andere activa					270.523	270.523
Totaal passiva en eigen vermogen					848.588	848.588
Eigen vermogen					410.138	410.138
Verplichtingen					438.450	438.450

31/12/2017

Cijfers in duizenden EUR	België		Nederland		Niet toegewezen bedragen	Totaal
	Studenten	Andere	Studenten	Andere		
Netto huurresultaat	7.151	1.574	5.549	906		15.180
Vastgoedresultaat					-367	15.547
Vastgoedkosten					-2.894	-2.894
Operationeel vastgoedresultaat						12.653
Algemene kosten					-2.016	-2.016
Andere operationele kosten en opbrengsten						0
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille						10.637
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen		31				31
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	86	-120	3.300	860		4.126
Ander portefeuilleresultaat			-2.348	2.040	-100	-408
Operationeel resultaat						14.386
Financieel resultaat					-1.376	-1.376
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	189					189

Resultaat voor belastingen						13.199
Belastingen					-2.241	-2.241
Netto resultaat						10.958
EPRA winst						7.939
Resultaat van de portefeuille	86	-89	952	2.900	-100	3.749
Totaal Activa	171.069	25.225	215.705	76.249	15.851	504.098
Vastgoedbeleggingen	171.069	25.225	215.705	76.249		488.247
Andere activa					15.851	15.851
Totaal passiva en eigen vermogen					504.098	504.098
Eigen vermogen					223.409	223.409
Verplichtingen					280.689	280.689

3 Alternatieve prestatie-indicatoren (APM's)

APM benaming	Definitie	Gebruik
EPRA winst	Nettoresultaat +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- ander portefeuilleresultaat, +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties	Metten van het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, ander portefeuilleresultaat, resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en de uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40. Dit geeft aan in welke mate dividendbetalingen ondersteund worden door de winst.
Resultaat van de portefeuille	Resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen +/- ander portefeuilleresultaat	Metten van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst/verlies op de vastgoedbeleggingen
Gemiddelde interestvoet	Interestkosten inclusief IRS interestkosten gedeeld door de gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	Metten van de gemiddelde interestkost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren
Gemiddelde interestvoet excl. IRS interestkosten	Interestkosten exclusief IRS interestkosten gedeeld door de gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	Metten van de gemiddelde interestkost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren
Gemiddelde financieringskost	Interestkosten inclusief IRS interestkosten + arrangement fees en commitment fees gedeeld door gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	Metten van de gemiddelde financieringskost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren
Gemiddelde financieringskost excl. IRS interestkosten	Interestkosten exclusief IRS interestkosten + arrangement fees en commitment fees gedeeld door gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	Metten van de gemiddelde financieringskost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren
EPRA winst per aandeel	Netto resultaat +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- overig portefeuilleresultaat +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties gedeeld door het gemiddelde aantal aandelen	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA NAW	Dit is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers

	verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn.	
EPRA NNNAW	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de (i) reële waarde van de financiële instrumenten, (ii) de reële waarde van de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers

EPRA winst	31/12/2018	31/12/2017
Nettoresultaat	16.106	10.958
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-1.406	-4.126
Ander portefeuilleresultaat	+427	+409
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-31
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.106	-1.131
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	273	1.671
EPRA winst	16.117	7.750

Resultaat van de portefeuille	31/12/2018	31/12/2017
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		31
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	1.406	4.126
Ander portefeuilleresultaat	-273	-409
Resultaat van de portefeuille	1.133	3.748

Gemiddelde interestvoet	31/12/2018	31/12./2017
Nominale interestlasten op leningen	2 276	1.810
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1 716	770
Geactiveerde interesten	1 612	504
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	304 323	183.947
Gemiddelde interestvoet	1,84%	1,68%
Gemiddelde interestvoet excl. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1,28%	1,26%

Gemiddelde financieringskost	31/12/2018	31/12/2017
Nominale interestlasten op leningen	2 276	1.810
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1 716	770
Geactiveerde interesten	1 612	504
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	87	86
Bankkosten en andere commissies	284	74
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	304 323	183.947
Gemiddelde financieringskost	1,96%	1,76%
Gemiddelde financieringskost excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1,40%	1,34%

EPRA winst per aandeel	31/12/2018	31/12/2017
Nettoresultaat	16.106	12.158
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-1.406	-4.126
Ander portefeuilleresultaat	+427	409
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-31
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.106	-1.131
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	273	471
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	11.109.319	6.851.483
EPRA winst per aandeel	1,45	1,13

EPRA NAW	31/12/2018	31/12/2017
Nettoactiefwaarde volgens de jaarrekening	410.138	223.409
Uit te sluiten		
Reële waarde van de financiële instrumenten	6.317	924
Uitgestelde belastingen	7.261	6.988
EPRA NAW	433 011	231.321
EPRA NAW (EUR/aandeel)	31,45	28,44

EPRA NNNAW	31/12/2018	31/12/2017
EPRA NAW	433 011	231 203
Toe te voegen		
Reële waarde van de financiële instrumenten	-6 317	-924
Uitgestelde belastingen	-16 675	-6 988
EPRA NNNAW	410 019	223 291
EPRA NNNAW (EUR/aandeel)	29,78	27,47

4 Overige bijlagen

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

4.1 Vastgoedresultaat

Cijfers in KEUR	31/12/2018	31/12/2017
(+) Huurinkomsten	27.794	15.271
- Huur	25.098	14.794
- Huurgaranties	2.739	501
- Huurkortingen	-43	-24
(+) Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	-165	-91
Netto huurresultaat	27.629	15.180
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	4.482	2.333
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	130	
(-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur		
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-5.127	-2.688
(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1.286	722
Vastgoedresultaat	28.400	15.547

De met verhuur verbonden kosten bevatten waardeverminderingen op huurvorderingen.

Gegarandeerde inkomsten per 31/12/2018 en per 31/12/2017 bevatten de huurgaranties gegeven door de Verkopers bij acquisitie. Die huurgaranties hebben een looptijd van 1 à 2 jaar en dekken de leegstaande units.

Cijfers in KEUR	31/12/2018	31/12/2017
Overzicht van de toekomstig potentieel te vervallen huurinkomsten		
Binnen één jaar	23.040	12.478
Tussen één en vijf jaar	1.976	339
Meer dan vijf jaar	2.778	2.454
Totaal	27.794	15.271

Bovenstaande tabel geeft weer hoeveel van de huurinkomsten die tussen 1 januari 2018 en 31 december 2018 werden gerealiseerd, theoretisch kunnen vervallen in de toekomst indien de huidige huurders de huurovereenkomst op de eerstvolgende contractueel toegestane datum zouden opzeggen en er geen nieuwe huurder zou gevonden worden.

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

Universiteit	Stad	Locatie	Einddatum contract
--------------	------	---------	--------------------

HUURCONTRACTEN

Saxion Hogescholen	Enschede	Ariënsplein	31/08/2026
Saxion Hogescholen	Enschede	Ariënsplein	31/08/2027
Universiteit Maastricht	Maastricht	Vijverdalseweg	31/07/2019
Universiteit Maastricht	Maastricht	Annadal	2021/2031
Stichting Studenten Huisvesting (SSH)	Maastricht	Annadal	2037
Hogeschool Gent	Gent	Campus Overwale	1/09/2036

GARANTIECONTRACTEN

Vrije Universiteit (VU)	Amsterdam	Naritaweg	31/05/2021
Hogeschool Zuyd	Maastricht	Vijverdalseweg	14/07/2019
Rotterdam School of Management (RSM)	Rotterdam	Campus Woudestein	31/12/2021
Hogeschool Utrecht	Utrecht	Willem Dreeslaan	31/08/2019

Een aantal van de contracten lopen al enkele jaren en worden elkaar jaar verlengd.

In totaal is 16% van de geannualiseerde huurinkomsten van Xior (geconsolideerd) op lange termijn ingedekt via deze huur- of garantiecontracten. Daarnaast zijn er ook nog partnerships met universiteiten en hogescholen. Dit zijn eerder 'soft commitments'. Deze vertegenwoordigen 9% van de geannualiseerde huurinkomsten.

Daarnaast heeft Xior Student Housing enkele andere type huurovereenkomsten, die eveneens voor lange termijn zijn afgesloten. Dit betreft voornamelijk de huurcontracten van de commerciële panden, deze zijn typisch voor een langere termijn dan 1 jaar. De duurtijd van deze contracten varieert in de regel tussen de 3 jaar en de 10 jaar. In de loop van 2017 heeft Xior een aantal te reconverteren kantoorpanden verworven. Een aantal van deze panden worden, in afwachting van de reconversie naar studentenkamers, tijdelijk verhuurd als kantoren. De looptijd van deze contracten varieert tussen de 1 jaar en de 5 jaar.

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

4.2 Vastgoedkosten

Cijfers in KEUR	31/12/2018	31/12/2017
(-) Technische kosten	-821	-959
- Recurrente technische kosten	-802	-957
- Onderhoud	-644	-859
- Verzekeringspremies	-158	-98
- Niet-recurrente technische kosten	-19	-2
(-) Commerciële kosten	-333	-204
- Erelonen van advocaten en juridische kosten	-13	-10
- Publiciteit	-320	-194
- Andere		
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-240	
(-) Beheerskosten van het vastgoed	-1.656	-1.010
- Externe beheervergoedingen	-1.110	-491

- Interne beheerskosten van het patrimonium	-546	-519
(-) Andere vastgoedkosten	-1.053	-720
- Honoraria schatters	-191	-154
- Andere	-1	-1
- Onroerende voorheffing en andere taksen	-861	-565
Vastgoedkosten	-4.103	-2.893

De toename in de vastgoedkosten per 31.12.2018 t.o.v. 31.12.2017 is het gevolg van de uitbreiding van de vastgoedportefeuille.

4.3 Algemene kosten

Cijfers in KEUR	31/12/2018	31/12/2017
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-3.139	-2.016
- Erelonen van advocaten, notaris en juridische kosten	-131	-67
- Audit	-103	-89
- Fiscaal en financieel advies	-334	-55
- Bestuurders en uitvoerend management	-922	-690
- Personeelskosten	-797	-504
- Huisvestingskosten	-132	-84
- Kantoorkosten	-146	-101
- Publiciteit, communicatie en jaarverslag	-134	-158
- Taksen en wettelijke kosten	-336	-213
- Verzekeringen	-42	-45
- Andere algemene kosten	-62	-10
Algemene kosten van de vennootschap	-3.139	-2.016

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-statuu. Deze kosten worden opgelopen om transparante financiële informatie te verschaffen. De toename in de algemene kosten komt voornamelijk door een verhoging in de verloning van het Management, door een toename van de personeelskosten, een toename van de adviseurskosten en een toename van de taksen en wettelijke kosten (bevat vnl. de zogenaamde 'Abonnementstaks' die berekend wordt op het eigen vermogen).

4.4 Resultaat op de portefeuille

Cijfers in KEUR	31/12/2018	31/12/2017
(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	31
(+/-) Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.406	4.126
- Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.860	5.403
- Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.454	-1.277
(+/-) Andere portefeuilleresultaat	-427	-408
Resultaat op de portefeuille	979	3.749

Gedurende 2018 werd er nieuw vastgoed verworven, enerzijds via vastgoedovernames (koop-verkoop) en anderzijds door middel van aandelenovernames.

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

- Voor het vastgoed dat verworven werd via vastgoedovernames (koop-verkoop) wordt het verschil tussen de Reële Waarde en de conventionele waarde van het vastgoed verwerkt in de resultatenrekening als “variëaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen”.
- Voor het vastgoed dat verworven werd door middel van aandelenovernames wordt het verschil tussen de Reële Waarde en de conventionele waarde van het vastgoed, alsook andere bronnen van verschil tussen de reële waarde en de conventionele waarde van de aandelen, verwerkt in de resultatenrekening als “ander portefeuilleresultaat”. Dit “ander portefeuilleresultaat” betreft bedragen die voortvloeien uit de toepassing van consolidatieprincipes en fusieverrichtingen en bestaat uit verschillen tussen de betaalde prijs voor vastgoedvennootschappen en de reële waarde van de overgenomen netto activa. Dit “ander portefeuilleresultaat” omvat tevens de direct toe te rekenen transactiekosten.
- De variatie in de Reële Waarde tussen 1 januari 2018 en 31 december 2018 werd geboekt onder negatieve of positieve variatie op vastgoedbeleggingen.

De positieve variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen is te verklaren door een verdere verscherping van het rendement van de Nederlandse portefeuille. De negatieve variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen is voornamelijk te verklaren door een daling van de Geschatte Huur op jaarbasis zoals ingeschat door de Waarderingsdeskundige voor een aantal commerciële panden en door een aanpassing (verhoging) van het bouwbudget voor een aantal lopende reconversieprojecten en projectontwikkelingen.

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2018	31/12/2017
Boekwaarde van de verkochten onroerende goederen		1.318
Nettoverkoopprijs vastgoedbeleggingen (verkoopprijs - transactiekosten)		1.349
Totale winst of verlies op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	31

De gerealiseerde meerwaarde per 31/12/2017 ten opzichte van de Reële Waarde is gerelateerd aan de verkoop van een niet strategisch commercieel pand te Leuven.

4.5 Financieel resultaat

Cijfers in KEUR	31/12/2018	31/12/2017
(+) Financiële opbrengsten	2.134	812
(-) Netto interestkosten	-4.079	-3.059
- <i>Nominale interestlasten op leningen</i>	-2.276	-2.203
- <i>Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van schulden</i>	-87	-86
- <i>Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	-1.716	-770
(-) Andere financiële kosten	-282	-71
- <i>Bankkosten en andere commissies</i>	-251	-45
- <i>Andere</i>	-31	-26
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.106	942
Financieel resultaat	-3.333	-1.376

De gemiddelde interestvoet*2 bedraagt 1,84% (1,28% zonder afdekkingsinstrumenten) per 31 december 2018 en bedroeg 1,68% per 31 december 2017. De gemiddelde financieringskost* bedraagt 1,96% per 31 december 2018 t.o.v. 1,76% per 31 december 2017.

De Vennootschap is onderhevig aan de schommelingen in de interestvoeten, vermits het merendeel van de lange termijnverplichtingen werden aangegaan aan variabele interestvoeten. Een stijging van de interestvoet kan dus een stijging van de interestlasten veroorzaken. De vennootschap heeft echter de jaren de nodige IRS contracten afgesloten. Per 31 december 2018 is 89,7% van de opgenomen leningen ingedekt via een IRS contract of afgesloten aan een vaste rentevoet. (zie Hoofdstuk 5.3.2 van het Jaarverslag).

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

4.6 Vennootschapsbelasting

Cijfers in KEUR	31/12/2018	31/12/2017
Moedervenootschap		
Vennootschapsbelasting aan het tarief van 29,58%	-9	-9
Dochterondernemingen		
Belgische verschuldigde en verrekenbare belasting	-5	-10
Buitenlandse verschuldigde en verrekenbare belasting	-2.527	-551
Buitenlandse uitgestelde belastingen	-273	-1.672
Belgische uitgestelde belastingen		
Totaal		
Exit Tax	0	1
Totaal	-2.814	-2.241

Een GVV is enkel onderworpen aan de vennootschapsbelasting voor wat betreft de verworpen uitgaven en abnormaal goedgeunstige voordelen. Uitgestelde belastingen (exit taken) 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 12,75% gelet op de intentie om deze dochtervennootschappen te fuseren met de openbare GVV.

Verder heeft de Vennootschap een aantal panden die in Nederland gelegen zijn. Voor een deel van de panden zijn deze ondergebracht in een Nederlandse vaste inrichting. Andere Nederlandse panden worden aangehouden door een 100% dochtervennootschap van Xior Student Housing. De winstbelasting, verschuldigd door de Nederlandse vaste inrichting en door de Nederlandse dochtervennootschappen wordt ingeschat op 25% van het belastbaar resultaat van de vaste inrichting en dochtervennootschappen.

In aanvulling van de winstbelasting wordt een passieve uitgestelde belastinglatentie toegerekend aan de latente meerwaarde van het vastgoed in Nederland, aangehouden door de vaste inrichting. Deze passieve uitgestelde belastinglatentie wordt aangepast indien de Reële Waarde of de boekwaarde van het vastgoed wijzigt, onder meer ten gevolge van waardeschommelingen of fiscale afschrijvingen. Het toegepaste percentage wordt jaarlijks geëvalueerd door rekening te houden met de geprojecteerde bruto-marge op de vastgoedopbrengsten in Nederland in de komende jaren.

4.7 Vastgoedbeleggingen

Investeringsstabel	vastgoedbeleggingen		
	in exploitatie	Projectontwikkelingen	Totaal
Saldo per 31/12/2016	265.358	0	265.358

² Voor de berekening van de APM's wordt er verwezen naar Hoofdstuk 10.8 van dit Jaarverslag.

Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	151.742	17.498	169.240
Verdere investering in capex	6.914	3.030	9.944
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	35.387	5330	40.717
Verkoop van vastgoedbeleggingen	-1.318		-1.318
Geactiveerde interestlasten	401	103	504
Variatie in de reële waarde	2.906	896	3.802
Transfer van/naar			
Saldo per 31/12/2017	461.390	26.857	488.247
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen			
Verdere investering in capex	12.831	10.111	22.942
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	29.330	34.528	63.858
Verkoop van vastgoedbeleggingen			0
Geactiveerde interestlasten	877	735	1.612
Variatie in de reële waarde	3.133	-1.727	1.406
Transfer van/naar	33.446	-33.446	0
Saldo per 31/12/2018	541.007	37.058	578.065

Geactiveerde interestlasten, m.b.t. onroerende goederen die het voorwerp zijn van projectontwikkelingen, werden gedurende 2018 geactiveerd aan een interestvoet van 2%.

Verdere investering in capex heeft betrekking op de uitgevoerde investeringen in het kader van nieuwe aankopen, de eigen projectontwikkelingen en investeringen binnen de bestaande portefeuille. Er wordt verwezen naar hoofdstuk **Fout!** **Verwijzingsbron niet gevonden.** van het Geconsolideerd Jaarverslag voor een gedetailleerde beschrijving van alle realisaties van 2018.

Toelichting IFRS 13

Waardering van vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden opgenomen tegen de Reële Waarde overeenkomstig IAS 40. De Reële Waarde wordt bepaald aan de hand van niet-observeerbare inputs en bijgevolg behoren de activa binnen de vastgoedbeleggingen tot het niveau 3 van de fair value hiërarchie zoals bepaald volgens IFRS. Gedurende 2016 vonden er geen verschuivingen plaats in het niveau van de fair value hiërarchie.

Vastgoedbeleggingen worden in de boekhouding opgenomen op basis van schattingsverslagen opgesteld door onafhankelijke en deskundige vastgoedschatters.

De waardering van de vastgoedportefeuille werd opgesteld door Stadim (België en deel van Nederland) en Cushman & Wakefield³ (Nederland).

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

Voor een nadere toelichting bij de waarderingsmethoden wordt verwezen naar het Geconsolideerd 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

³ DTZ is overgegaan in Cushman & Wakefield

De vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd aan reële waarde. De reële waardebeoordeling gebeurt aan de hand van niet-observeerbare inputs en bijgevolg behoren de activa binnen de vastgoedbeleggingen tot het niveau 3 van de fair value hiërarchie zoals bepaald volgens IFRS.

Niet observeerbare inputs in de bepaling van de Reële Waarde

31/12/2018

Types Activa	Reële waarde op 31/12/2018	Evaluatiemethode	Land	Niet waarneembare gegevens	Min	Max	Weighted average
Studentenflats	182.865	DCF	BE	Huur per studentenkot	200	990	478
				Discontovoet	4,32%	5,00%	4,54%
				Leegstand	2,01%	8,33%	3,76%
				Inflatie	1,25%	1,25%	1,25%
				Aantal units			1.761
	297.565	DCF	NL	Huur per studentenkot	250	989	561
				Discontovoet	4,91%	7,52%	5,89%
				Leegstand	2,25%	4,28%	3,00%
				Inflatie	1,25%	1,80%	1,39%
				Aantal units			2.368
Andere	26.844		BE	BHW/m ²	115	323	285
				Discontovoet	4,57%	5,45%	4,96%
				Leegstand	2,03%	6,02%	3,76%
				Inflatie	1,25%	1,25%	1,25%
				Aantal m ²			6.657
	70.791		NL	BHW/m ²	119	253	215
				Discontovoet	6,25%	8,50%	7,50%
				Leegstand	3%	6%	4%
				Inflatie	1,30%	1,30%	1,30%
				Aantal m ²			874

Totaal 578.065

31/12/2017

Types Activa	Reële waarde op 31/12/2017	Evaluatiemethode	Land	Niet waarneembare gegevens	Min	Max	Weighted average	
Studentenflats	171.069	DCF	BE	Huur per studentenkot	265	1060	360	
				Discontovoet	4,32%	5%	4,45%	
				Leegstand	0%	52%	3%	
				Inflatie	1,25%	1,25%	1,25%	
				Aantal units				1.787
	215.705	DCF	NL	Huur per studentenkot	250	735	455	
				Discontovoet	5,61%	8,10%	6,37%	
				Leegstand	0%	0%	0%	
				Inflatie	1,25%	1,60%	1,36%	
				Aantal units				1.891
Andere	25.225		BE	BHW/m ²	212	325	220	
				Discontovoet	4%	5,45%	4,50%	
				Leegstand	0	13%	3%	
				Inflatie	1,25%	1,25%	1,25%	
				Aantal m ²				6.657
	76.249		NL	BHW/m ²	100	220	186	
				Discontovoet	6,25%	8,50%	7,70%	
				Leegstand	4%	6%	4%	
				Inflatie	1,30%	1,30%	1,30%	
				Aantal m ²				874
Totaal	488.762							

De minimale en maximale huurprijzen per studentenkot liggen ver uit elkaar. Dit komt doordat de huurprijs van de diverse kamers afhankelijk is van het type kamer. We hebben 4 types kamers (basic, basic+, comfort en premium. Elke type heeft een andere vorm van comfort en dus is de prijs afhankelijk van diverse factoren (grootte van de kamer, met of zonder eigen sanitair, met of zonder eigen kitchenette, ligging in het gebouw, ...). Er wordt verwezen naar Hoofdstuk **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** van het Geconsolideerd Jaarverslag voor meer informatie omtrent de gemiddelde kamerprijs en beïnvloedende factoren.

Voor de bepaling van de DCF houdt de schatter enerzijds rekening met een bruto huurwaarde en anderzijds met een aantal kosten die verbonden zijn aan het object. De kosten die in rekening worden genomen zijn: brandverzekering, onroerend goed belastingen, onderhoudskosten en beheerskosten van het vastgoed. Verder houden ze ook rekening met een bepaalde leegstand (zie ook tabel hierboven). Voor de effectieve leegstand per 31 december 2018 wordt verwezen naar de vastgoedtabel opgenomen onder Hoofdstuk 8 van het Geconsolideerd Jaarlijks Financieel Verslag.

De schatter houdt eveneens rekening met een eindwaarde van het vastgoed. Gemiddeld genomen bedraagt die eindwaarde 50% van de Reële Waarde. Dit ten gevolge van het feit dat de panden van Xior gelegen zijn op een goede locatie, waarbij de grondwaarde die begrepen is in de Reële Waarde van het vastgoed een hoge eindwaarde behoudt.

In de waardering houdt de schatter ook rekening met een veroudering van de gebouwen. Hiervoor wordt een jaarlijks afschrijvingspercentage toegepast op de gebouwwaarde in de Reële Waarde berekening. Dit komt overeen met ongeveer 2% per jaar op de gebouwwaarde. De schatter gaat ervan uit dat er na verloop van tijd een grondige renovatie dient te gebeuren om de huurstromen in stand te kunnen houden. Hiervoor worden kosten voorzien in het DCF model. Na een grondige renovatie neemt de “useful life” terug toe. Voor de meeste panden in de portefeuille is de useful life 27 jaar, daar het een jonge portefeuille betreft en daar er jaarlijks een aantal panden grondig gerenoveerd worden om de huurstromen in stand te houden de Xior-kwaliteitsstandaard te behouden.

Projecten in ontwikkeling worden op dezelfde manier gewaardeerd. De schatter bepaalt de Fair Value na realisatie van het project minus de op te lopen bouwkosten.

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	
	ingeval de waarde van het niet-waarneembare gegeven daalt	ingeval de waarde van het niet waarneembare gegeven stijgt
Huur per studentenkot	negatief	positief
Discontovoet	positief	negatief
BHW/m ²	negatief	positief
Leegstand	positief	negatief

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

Indien de discontovoet of de huurprijzen respectievelijk zou stijgen of dalen zou de impact op de fair value als volgt zijn:

In KEUR

Huur +10%	2.510	1.900.000,00	610.343,70
Huur +5%	1.508	930.000,00	577.664,30
Huur -5%	-1.592	-1.080.000,00	-512.232,30
Huur -10%	-2.540	-2.060.000,00	-479.515,10
Discontovoet +0,5%	-2.293	-1.800.000,00	-493.212,30
Discontovoet +0,3%	-1.613	-1.100.000,00	-512.727,60
Discontovoet +0,1%	-904	-370.000,00	-533.781,20
Discontovoet -0,1%	857	300.000,00	556.582,20
Discontovoet -0,3%	1.571	990.000,00	581.311,50
Discontovoet -0,5%	2.378	1.770.000,00	608.315,80

Waarderingsproces voor vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden in de jaarrekening opgenomen op basis van schattingsverslagen opgesteld door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen. Deze verslagen zijn gebaseerd op informatie die door de vennootschap aangeleverd wordt en op de door de waarderingsdeskundige gehanteerde assumpties en waarderingsmodellen.

Informatie die door de vennootschap aangeleverd wordt, omvat de lopende huurcontracten, termijnen en voorwaarden, alsook uitgevoerde renovaties op investeringen bij projectontwikkelingen.

De door de waarderingdeskundigen gehanteerde assumpties en waarderingsmodellen hebben voornamelijk betrekking op de marktsituatie, zoals rendementen en discontovoeten. Ze zijn gebaseerd op hun professionele beoordeling en kennis van de markt.

Voor een gedetailleerde beschrijving van de methode van waardering toegepast door de waarderingdeskundigen wordt verwezen naar het hoofdstuk “*Waardering van de vastgoedportefeuille door de Waarderingdeskundige*” in hoofdstuk 8.2.2 in het Geconsolideerd Vastgoedverslag.

De informatie die ter beschikking gesteld wordt van de waarderingdeskundigen, alsook de assumpties en de waarderingsmodellen worden intern nagekeken. Dit houdt een nazicht in van de variaties in de reële waarde tijdens de betreffende periode.

4.8 Materiële vaste activa

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2018	31/12/2017
Materiële vaste activa		
	Overige materiële vaste activa	Overige materiële vaste activa
Aanschaffingswaarde		
Saldo per begin van het boekjaar	445	308
Aanschaffingen	457	136
Per einde van het boekjaar	903	445
Afschrijvingen		
Saldo per begin van het boekjaar	-98	-60
Afschrijvingen	-112	-38
Per einde van het boekjaar	-210	-98
Nettoboekwaarde	692	347

4.9 Financiële vaste activa

Cijfers in KEUR	31/12/2018	31/12/2017
Financiële vaste activa		
Activa aangehouden tot einde looptijd	95.619	
Andere	21	21
Totaal	95.640	21

4.10 Handelsvorderingen en andere vaste activa

De lange termijn vorderingen (135 KEUR) hebben betrekking op een vermindering van de verhuurderheffing in Nederland⁴ wat kan afgezet worden tegen toekomstige kosten m.b.t. verhuurderheffing.

4.11 Deelnemingen in joint venture - vermogensmutatiemethode

Per 31 december 2018 heeft Xior een 50% deelneming in de joint venture Alma Student NV. Deze joint venture wordt opgenomen volgens de vermogensmutatiemethode in de geconsolideerde jaarrekening van Xior.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de activa en passiva van Alma Student per 31 december 2018.

Alma Student NV

Overzicht van activa en passiva (100%)

Vastgoedbeleggingen	15.822
Overige activa	3
Liquide middelen	393
Eigen vermogen	23
Belastinglatentie	
Langlopende schulden	16.144
Overige schulden	48
Gecorrigeerd eigen vermogen (100%)	23
Betaalde prijs aandelen (50%)	31
Resultaat in Joint venture	-20

Na oplevering van het project zal Xior de resterende 50% van de aandelen overnemen. De geschatte aankoop prijs voor de resterende 50% werd reeds verwerkt in de jaarrekening per 31 december 2018.

Xior heeft een aandeelhouderslening verstrekt aan de joint venture Alma. Per 31 december 2018 bedroeg de uitstaande vordering 16.144 KEUR. De vordering is interestdragend aan 2% per jaar.

⁴ Deze verhuurderheffing geldt in Nederland, waarbij verhuurders die meer dan 10 huurwoningen bezitten, een heffing dienen te betalen over de WOZ-waarde van de huurwoningen. Het gaat hierbij om huurwoningen waarvan de huur niet hoger is dan € 720,428 per maand (prijspeil 2019). Het tarief van de verhuurderheffing bedraagt in 2019 0,561%. Mits voldaan wordt aan de toepasselijke voorwaarden, kan deze heffing worden verminderd ingevolge de uitvoering van investeringen.

Het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures zoals opgenomen in de resultatenrekening per 31 december 2018 heeft vnl. betrekking op Promiris Student NV. Deze vennootschap was een joint venture tot 5 oktober 2018. Vanaf die datum zijn de aandelen van deze vennootschap voor 100% aangehouden door Xior.

4.12 Handelsvorderingen

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2018	31/12/2017
Handelsvorderingen		
Handelsvorderingen	448	1.453
Op te maken facturen	5	
Te innen opbrengsten	24	176
Te ontvangen creditnota's		2
Dubieuze debiteuren		
Geboekte waardeverminderingen	-57	-9
Andere	18	80
Totaal	438	1.701

Nog te innen handelsvorderingen (448 KEUR) omvatten nog te ontvangen huurgelden.

Waardeverminderingen op dubieuze debiteuren - mutatietablel

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2018	31/12/2017
Per einde van het vorige boekjaar	9	20
Uit overgenomen vennootschappen		
Toevoegingen	140	6
Terugnages		
Uitgeboekt wegens definitief oninbaar	91,7	17
Per einde van het boekjaar	57,3	9

Voorziening voor dubieuze debiteuren worden in principe op individuele basis aangelegd wanneer deze nodig zijn. Het risico bestaat dat er een verlies wordt geleden op een schuldvordering. Dit risico wordt beperkt doordat er bij aanvang van het contract een huurwaarborg van minimum 1 maand en in de meeste gevallen van 2 maanden wordt gevraagd.

Voor het aanleggen van de voorziening dubieuze debiteuren wordt als volgt te werk gegaan: de lijst van achterstallige huurgelden wordt intern van kortbij opgevolgd. Op basis van een inschatting van het management of wanneer er duidelijke aanwijsbare redenen zijn dat de vordering niet meer kan geïnd worden, wordt een voorziening aangelegd. Per 31 december 2018 was een voorziening opgezet ten belope van 9 KEUR.

Overzicht van de ageing van de vorderingen

Ageing van de openstaande klanten	in KEUR
niet vervallen	-8
30 dagen	148
31-60 dagen	85
61-90 dagen	56
meer dan 90 dagen	167

De openstaande huren in de categorie van meer dan 90 dagen bevatten voor 140 KEUR huur te ontvangen van één commerciële huurder. De huurder heeft naar de verkeerde vennootschap betaald. We proberen nu om die betaling zo snel mogelijk bij Xior te krijgen

Anderzijds bevat dit ook gefactureerde huurgaranties voor 186 KEUR, waarvoor de betaling kortelings verwacht wordt

4.13 Belastingvorderingen en andere vlottende activa

Cijfers in KEUR	31/12/2018	31/12/2017
Belastingvorderingen en andere vlottende activa		
Terug te vorderen belastingen	45	730
Terug te vorderen BTW	595	39
Te recupereren roerende voorheffing		
R/C dochtervennootschappen	130.425	651
Andere	33.071	10.091
Totaal	164.136	11.511

Per 31 december 2018 bevatten de andere vlottende activa een aandeelhouderslening gegeven aan de joint venture Alma Student (16.144 KEUR). Dit bevat ook leningen verstrekt aan de dochters. Dit bevat ook een R/C positie met de Promotor (1.723 KEUR).

Anderzijds bevat dit ook de vorderingen in het kader van huurgaranties afgeleverd door de Verkopende partijen van projecten die in de loop van 2017 en 2018 werden verworven. Bij de acquisitie van The Spot Eindhoven, Utrecht Willem Dreeslaan, The Safe Venlo, De Keulse Poort, Naritaweg, Rotsoord, Leeuwarden Tesselschadestraat, All-In Annadal en Promiris Student werd door de Verkopende partij een huurgarantie gegeven. Deze huurgarantie loopt gedurende 12 c.q. 24 maanden. De huurgarantie bestaat er vereenvoudigd gesteld uit dat de Verkopende partij het verschil betaalt tussen de theoretische huur bij 100 % bezetting en de actuele huur.

4.14 Kas en kasequivalenten

Cijfers in KEUR	31/12/2018	31/12/2017
Kas en kasequivalenten		
Banken	655	770
Geldmiddelen	13	11
Totaal	668	781

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

4.15 Overlopende rekeningen – activa

Overlopende rekeningen - activa

Verkregen huuropbrengsten	865	35
Voorafbetaalde vastgoedkosten		94
Andere	53	66
Verkregen interesten op R/C dochtervennootschappen	217	
Totaal	1.135	195

Andere betreft voornamelijk over te dragen algemene kosten.

4.16 Kapitaal

Cijfers in EUR		Vroeger kapitaal (EUR)	Kapitaalverhoging (EUR)	Nieuw kapitaal (EUR)	Vroeger aantal aandelen	Nieuw aantal aandelen	Fractiewaarde (EUR)
Evolutie kapitaal							
Datum	Verrichting						
10/03/2014	Oprichting vennootschap		20.000,00	20.000,00		200,00	100,00
23/09/2015	Kapitaalverhoging	20.000,00	1.230.000,00	1.250.000,00	200,00	12.500,00	100,00
23/11/2015	Aandelensplitsing	1.250.000,00		1.250.000,00	12.500,00	42.500,00	29,41
11/12/2015	Zusterfusies	1.250.000,00	23.328.937,02	24.578.937,02	42.500,00	975.653,00	25,19
11/12/2015	Kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in natura ingevolge de Aandeleninbreng	24.578.937,02	3.256.783,01	27.835.720,03	975.653,00	1.105.923,00	25,17
11/12/2015	Overnamefusies	27.835.720,03	3.696.060,08	31.531.780,11	1.105.923,00	1.253.764,00	25,15
11/12/2015	Kapitaalverhoging beneden fractiewaarde bij wijze van inbreng in geld voor de uitgifte van nieuwe aandelen	31.531.780,11	58.710.898,28	90.242.678,39	1.253.764,00	4.626.780,00	19,50
11/12/2015	Kapitaalvermindering tot het aanleggen van een reserve tot dekking van voorzienbare verliezen	90.242.678,39	-6.960.638,39	83.282.040,00	4.626.780,00	4.626.780,00	18,00
1/03/2016	Fusie met Devimmo	83.282.040,00	4.151.826,00	87.433.866,00	4.626.780,00	4.857.437,00	18,00

1/08/2016	Fusie met CPG	87.433.866,00	1.320.948,00	88.754.814,00	4.857.437,00	4.930.823,00	18,00
11/10/2016	Inbreng in natura Woonfront Tramsingel B.V.	88.754.814,00	6.114.204,00	94.869.018,00	4.930.823,00	5.270.501,00	18,00
17/01/2017	Inbreng in natura Project KVS	94.869.018,00	2.669.976,00	97.538.994,00	5.270.501,00	5.418.833,00	18,00
22/06/2017	Kapitaalverhoging in geld	97.538.994,00	48.769.488,00	146.308.482,00	5.418.833,00	8.128.249,00	18,00
26/03/2018	Inbreng in natura Project Enschede	146.308.482,00	9.317.304,00	155.625.786,00	8.128.249,00	8.645.877,00	18,00
12/06/2018	Kapitaalverhoging in geld	155.625.786,00	77.812.884,00	233.438.670,00	8.645.877,00	12.968.815,00	18,00
12/12/2018	Inbreng in natura All- In Annadal B.V.	233.438.670,00	14.400.000,00	247.838.670,00	12.968.815,00	13.768.815,00	18,00

Datum	Verrichting	Uitgiftepremies
31/12/2015		25.615
1/03/2016	Fusie Devimmo	1.615
1/08/2016	Fusie CPG	514
11/10/2016	Inbreng in natura Woonfront	4.517
17/01/2017	Inbreng in natura Project KVS	2.394
22/06/2017	Kapitaalverhoging	35.222
26/03/2018	Inbreng in natura project Enschede	8.800
12/06/2018	Kapitaalverhoging	53.332
12/12/2018	Inbreng in natura All-In Annadal	15.230
Totaal uitgiftepremies per 31/12/2018		147.239
Onbeschikbare uitgiftepremies		142.618
Beschikbare uitgiftepremies		4.621

De Buitengewone Algemene Vergadering van 15 december 2017 heeft 4.621.031 Euro van de uitgiftepremies beschikbaar gesteld.

Bij de buitengewone algemene vergadering van 14 december 2018 werd de Raad van Bestuur gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen. Zie hiervoor artikel 7 van de statuten die opgenomen zijn in het Geconsolideerd Jaarverslag onder Hoofdstuk 12.5.

Deze machtiging is toegekend aan de raad van bestuur voor een periode van vijf jaar vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van 14 december 2018. 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, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, in het geval van een kapitaalverhoging waartoe de raad van bestuur beslist heeft, door de raad van bestuur op een onbeschikbare reserverekening geplaatst moeten worden die op dezelfde wijze als het kapitaal een waarborg voor derden zal uitmaken en die, onder voorbehoud van zijn incorporatie in het kapitaal, slechts zal kunnen worden verminderd of afgeschaft bij beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders beraadslagend volgens de voorwaarden van quorum en meerderheid vereist voor een statutenwijziging.

Onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 en 606 van het Wetboek van vennootschappen, kan de raad van bestuur het voorkeurrecht beperken of opheffen, ook wanneer dit gebeurt ten gunste van één of meer bepaalde personen andere dan personeelsleden van de Vennootschap of van haar dochtervennootschappen, voor zover aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten (voor zover wettelijk vereist). Dat onherleidbaar toewijzingsrecht dient tenminste te voldoen aan de modaliteiten vermeld in artikel 11.1 van de statuten. Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van vennootschappen, zijn dergelijke beperkingen in het kader van de opheffing of beperking van het voorkeurrecht niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

Bij uitgifte van effecten tegen inbreng in natura moeten de voorwaarden vermeld in artikel 11.2 van de statuten worden nageleefd (met inbegrip van de mogelijkheid een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend). De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura uiteengezet onder artikel 11.2 zijn echter niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

Onder dezelfde voorwaarden als hierboven uiteengezet en onderworpen aan de toepasselijke wettelijke bepalingen, kan de Vennootschap, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten, de in artikel 460 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde en eventueel andere door het vennootschapsrecht toegelaten effecten uitgeven in overeenstemming met de daar voorgeschreven regels en de GVV-Wetgeving.

De bevoegdheid inzake het toegestaan kapitaal mag nooit gebruikt worden voor de volgende verrichtingen:

- (i) kapitaalverhogingen die voornamelijk tot stand worden gebracht door een inbreng in natura uitsluitend voorbehouden aan een aandeelhouder van de Vennootschap die effecten van de Vennootschap in zijn bezit houdt

waaraan meer dan 10% van de stemrechten verbonden zijn. Bij de door deze aandeelhouder in bezit gehouden effecten, worden de effecten gevoegd die in bezit worden gehouden door (art. 606, lid 1, 1° W. Venn.):

- een derde die handelt in eigen naam maar voor rekening van de bedoelde aandeelhouder;
 - een met de bedoelde aandeelhouder verbonden natuurlijke persoon of rechtspersoon;
 - een derde die optreedt in eigen naam maar voor rekening van een met de bedoelde aandeelhouder verbonden natuurlijke persoon of rechtspersoon;
 - personen die in onderling overleg handelen, onder personen die in onderling overleg handelen wordt verstaan (a) de natuurlijke personen of rechtspersonen die in onderling overleg handelen in de zin van artikel 3, § 1, 5°, a) van de Wet van 1 april 2007, (b) de natuurlijke personen of rechtspersonen die een akkoord hebben gesloten aangaande de onderling afgestemde uitoefening van hun stemrechten, om een duurzaam gemeenschappelijk beleid ten aanzien van de Vennootschap te voeren, en (c) de natuurlijke personen of rechtspersonen die een akkoord hebben gesloten aangaande het bezit, de verwerving of de overdracht van stemrechtverlenende effecten;
- (ii) de uitgifte van aandelen zonder vermelding van nominale waarde beneden de fractiewaarde van de oude Aandelen van dezelfde soort (art. 606, lid 1, 2° W. Venn.);
- (iii) de uitgifte van warrants die in hoofdzaak is bestemd voor één of meer bepaalde personen, andere dan de leden van het personeel van de Vennootschap of van één of meer van haar dochtervennootschappen (art. 606, lid 1, 3° W. Venn.).

In de loop van 2018 werd het kapitaal driemaal verhoogd via het toegestaan kapitaal. Het saldo van het toegestaan kapitaal bedraagt per 31 december 2018 (maximaal) EUR 25.728.372,00. Op 14 december 2018 werd de machtiging inzake toegestaan kapitaal hernieuwd. Zie hiervoor artikel 7 van de statuten die opgenomen zijn in het Geconsolideerd Jaarverslag onder Hoofdstuk 12.5.

4.17 Aandeelhoudersstructuur

Rekening houdend met de ontvangen transparantieverklaringen en de informatie in het bezit van Xior Student Housing, zijn de belangrijkste aandeelhouders per 31 december 2018:

Aandeelhouder	%
Aloxe NV - Dhr. C. Teunissen & Dhr. Frederik Snauwaert	19,15% ¹
AXA Investment Managers SA	9,63% ²

¹ Op basis van de transparantiekennisgeving van 12 december 2018.

² Op basis van de transparantiekennisgeving van 12 december 2018.

Er wordt eveneens verwezen naar Hoofdstuk 6.1.3 van het Geconsolideerd Jaarverslag.

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

4.18 Andere langlopende financiële verplichtingen

De andere langlopende financiële verplichtingen bedragen 6.316 KEUR per 31 december 2018 en hebben betrekking op de marktwaarde per 31 december 2018 van de uitstaande interest rate swap (IRS) overeenkomsten.

31/12/2018

Classificatie volgens IFRS	Niveau (IFRS)	Notioneel bedrag	Rentevoet (in %)	Vervalt per	Fair value verplichtingen
Interest Rate Swap	2	78.000.000	0,56%	25/05/2024	1.651.572,99
Interest Rate Swap	2	22.000.000	0,9765%	30/06/2028	589.823,19
Interest Rate Swap	2	52.000.000	0,465%	29/12/2023	870.731,00
Interest Rate Swap	2	18.000.000	0,59%	30/12/2024	345.898,00
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,70%	1/04/2025	595.700,00
Interest Rate Swap	2	45.000.000	0,55%	31/12/2024	622.054,10
Interest Rate Swap	2	25.000.000	1,1475%	31/12/2027	1.137.885,86
Interest Rate Swap	2	25.000.000	1,045%	31/12/2026	1.041.339,07
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,895%	30/06/2027	513.227,96
Floor	2	20.000.000		30/09/2023	-225.903,49
Floor	2	38.000.000		31/12/2018	0,00
Floor	2	10.000.000		31/03/2024	-124.412,10
Floor	2	10.000.000		31/05/2021	-63.585,16
Floor	2	20.000.000		31/03/2023	-203.672,02
Floor	2	15.000.000		5/05/2021	-97.498,23
Floor	2	10.000.000		11/12/2020	-55.640,75
Floor	2	15.000.000		5/05/2022	-128.758,48
Floor	2	25.000.000		31/12/2019	-75.697,35
Floor	2	25.000.000		31/12/2019	-75.697,35
					6.317.367,24

31/12/2017

Classificatie volgens IFRS	Niveau (IFRS)	Notioneel bedrag	Rentevoet (in %)	Vervalt per	Fair value verplichtingen
Interest Rate Swap	2	78.000.000	0,56%	25/05/2024	876.918,66
Interest Rate Swap	2	52.000.000	0,47%	29/12/2023	381.789,00
Interest Rate Swap	2	18.000.000	0,59%	30/12/2024	163.013,00
Interest Rate Swap	2	45.000.000	0,55%	31/12/2024	7.019,23
Floor	2	15.000.000		5/05/2022	-131.035,82
Floor	2	38.000.000		11/12/2019	-198.730,10
Floor	2	15.000.000		5/05/2021	-108.818,15
Floor	2	10.000.000		11/12/2020	-65.785,15
					924.370,67

De marktwaarde van de uitstaande *Interest Rate Swap* contracten wordt ontvangen vanwege de verschillende financiële instellingen.

4.19 Uitgestelde belastingen

Cijfers in KEUR	31/12/2018	31/12/2017
Uitgestelde belastingen verplichtingen		
Exit tax		
Uitgestelde belastingen op meerwaarde onroerend goed buitenland	7.261	6.988
Totaal	7.261	6.988

De uitgestelde belastingen betreffen de gespreide taxaties van gerealiseerde meerwaarden en uitgestelde belastingen op Nederlands vastgoed. De toename in de uitgestelde belasting is het gevolg van de acquisities van 2018.

4.20 Financiële schulden

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2018	31/12/2017
Langlopende financiële schulden		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rentevoet	401.500	264.000
Kosten opname leningen	-323	-262
Totaal	401.177	263.738

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2018	31/12/2017
Langlopende financiële schulden (excl. interesten)		
Opdeling volgens de maturiteit		
Tussen één en twee jaar	0	11.994
Tussen twee en vijf jaar	306.260	251.744
Meer dan vijf jaar	94.917	0
Totaal	401.177	263.738

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2018	31/12/2017
Niet opgenomen kredieten		
Vervallende binnen het jaar	18.500	4.000
Vervallende na één jaar	0	

Totaal	18.500	4.000
---------------	---------------	--------------

Alle financiële schulden zijn zonder onderliggende zekerheden afgesloten.

Het merendeel van de financiële schulden hebben een variabele rentevoet, een deel van de in 2018 afgesloten financieringen hebben een vaste rentevoet. Er werden IRS contracten afgesloten om een deel van de leningen in te dekken waarbij de variabele rentevoeten werden geswapt tegen vaste rentevoeten. In totaal is er 315.000 KEUR aan financieringen ingedekt via IRS contracten. Dit stemt overeen met een dekking van 78,5% t.o.v. de opgenomen financieringen. Er zijn voor 45.000 KEUR leningen aan vaste rentevoeten, hetgeen resulteert in een dekking (IRS + vaste rentevoet) van 89,7% t.o.v. de opgenomen financieringen.

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2018	31/12/2017
--------------------------	-------------------	-------------------

Inschatting toekomstige interestlasten

Binnen één jaar	5.221	2.713
Tussen één en vijf jaar	15.679	6.654
Meer dan vijf jaar	2.533	
Totaal	23.433	9.367

Liquideitsverplichting op vervaldagen verbonden aan de indekkingsinstrumenten

	31/12/2018	31/12/2017
--	-------------------	-------------------

Binnen één jaar	2.194	1.657
Tussen één en vijf jaar	8.776	8.284
Meer dan vijf jaar	4.261	839
Totaal	15.231	10.780

Liquideitsverplichting op vervaldagen verbonden aan de indekkingsinstrumenten

	31/12/2017	31/12/2016
--	-------------------	-------------------

Binnen één jaar	1.657	543
Tussen één en vijf jaar	8.284	1.126
Meer dan vijf jaar	839	
Totaal	10.780	1.669

Bij de inschatting van de toekomstige interestlasten is rekening gehouden met de schuldpositie per 31 december 2018.

Xior Student Housing had per 31 december 2018 420.000 KEUR aan gecommiteerde kredietovereenkomsten. Er wordt verwezen naar Hoofdstuk 4.30 **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** van dit Jaarverslag voor de schuldgraad van Xior Student

Housing. Het betreft hier bullet leningen die werden afgesloten bij verschillende banken en met een looptijd die varieert tussen de 3 jaar en de 7 jaar. De gemiddelde looptijd bedraagt 4,29 jaar.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de impact op de fair value van de IRS'en indien de rente zou stijgen of dalen met maximaal 0,20%:

Wijziging van de rente	Impact op wijziging van de reële waarde van de IRS'en per 31/12/2018
-0,20%	-2.289 KEUR
+0,20%	+2.291 KEUR

Wijziging van de rente	Impact op wijziging van de reële waarde van de IRS'en per 31/12/2017
-0,20%	-2.333 KEUR
+0,20%	+2.340 KEUR

De Vennootschap moet de nodige convenanten respecteren in het kader van haar financieringsovereenkomsten. Per 31 december 2018 wordt door Xior aan alle gestelde convenanten voldaan.

Een maximale schuldgraad (cfr. berekening GVV-KB) van 60%, een interest cover ratio van minimum 2,5 en een minimale dekking van 70%. Voor een nadere beschrijving van de financieringsovereenkomsten die werden afgesloten door de Vennootschap wordt eveneens verwezen naar Hoofdstuk 5.3.1 van het Geconsolideerd Jaarverslag.

Sensitiviteit interesten

2018

Indien de Euribor met 20 bp zou stijgen/dalen, dan dit geen impact hebben op de interesten die door de Vennootschap moeten betaald worden. Voor deze sensitiviteitsberekening werd rekening gehouden met de afgesloten afdekkingsverrichtingen.

2017

Indien de Euribor met 20 bp zou stijgen/dalen, dan dit geen impact hebben op de interesten die door de Vennootschap moeten betaald worden. Voor deze sensitiviteitsberekening werd rekening gehouden met de afgesloten afdekkingsverrichtingen.

Reconciliatie van schulden uit financieringsactiviteiten

Onderstaande tabel geeft de wijzigingen weer van Xior m.b.t. financieringsactiviteiten.

	31/12/2017	Cash flows	Niet-kaswijzigingen		Herklassering	31/12/2018
			Wedersamenstelling van het nominaal bedrag	wijzigingen in de reële waarde		
Lange termijn kredieten	251.744	137.500	-61		11.994	401.177
Korte termijn kredieten	11.994	1.637			-11.994	1.637
Financiële instrumenten	924			5.393		6.317
	264.662	139.137	-61	5.393	0	409.131

	31/12/2016	Cash flows	Niet-kaswijzigingen		Herklassering	31/12/2017
			Wedersamenstelling van het nominaal bedrag	wijzigingen in de reële waarde		
Lange termijn kredieten	131.315	132.975	-552		-11.994	251.744
Korte termijn kredieten	0				11.994	11.994
Financiële instrumenten	1.866			-942		924
	133.181	132.975	-552	-942	0	264.662

4.21 Handelsschulden

Cijfers in KEUR	31/12/2018	31/12/2017
Handelsschulden		
Handelsschulden	3.620	1.586
Te ontvangen facturen	328	565
Belastingen en sociale schulden	2.218	916
Te betalen liquidatie bonus		
Exit taks		
Voorschotten klanten		387
Andere	170	
Totaal	6.336	3.454

Belastingen en sociale schulden betreffen voornamelijk geraamde belastingen vaste inrichting en te betalen BTW.

4.22 Andere kortlopende verplichtingen

Cijfers in KEUR	31/12/2018	31/12/2017
Andere kortlopende verplichtingen		
Ontvangen waarborgen	3.003	2.392
Andere	9.129	652
Totaal	12.132	3.044

Andere kortlopende verplichtingen betreffen voornamelijk ontvangen huurwaarborgen van huurders. De toename van de andere kortlopende verplichtingen is te wijten aan de toename van het aantal huurders. Dit bedrag bevat ook de aankoopoptie voor de resterende 50% van de aandelen van Alma Student NV.

4.23 Overlopende rekeningen – passief

Cijfers in KEUR	31/12/2018	31/12/2017
Overlopende rekeningen - passief		
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	901	1.436
Toe te rekenen interesten	907	587
Andere	1.784	237
		281
Totaal	3.592	2.541

De over te dragen opbrengsten hebben voornamelijk betrekking op vooruitbetaalde huren en nog af te rekenen service kostenvoorschotten. Toe te rekenen kosten vastgoed betreffen voornamelijk nog te ontvangen aanslagen onroerende voorheffing.

Andere overlopende rekeningen betreffen voornamelijk nog te betalen kosten gerelateerd aan het GVV-statuut, als dusdanig werd er hiervoor een toe te rekenen kost opgezet.

4.24 Financiële activa en verplichtingen

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2018	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2017	Niveau
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde	
Overzicht van financiële activa en verplichtingen					
Activa					
Financiële vaste activa	103.081	103.081	1.301	1.301	
Financiële vaste activa	95.619	95.619	21	21	niveau 2
Handelsvorderingen en andere vaste activa	135	135	135	135	niveau 2
Uitgestelde belastingen activa	2	2	2	2	niveau 2
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	7.325	7.325	1.143	1.143	niveau 2
Financiële vlottende activa	165.241	165.241	13.993	13.993	
Handelsvorderingen	438	438	1.701	1.701	niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	164.135	164.135	11.511	11.511	niveau 2
Kas en kasequivalenten	668	668	781	781	niveau 1
Totaal financiële activa	268.322	268.322	15.294	15.294	
Verplichtingen					
Langlopende financiële verplichtingen	407.494	407.471	252.668	252.668	
Langlopende financiële verplichtingen	401.177	401.154	251.744	251.744	niveau 2
Financiële derivaten	6.317	6.317	924	924	niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen	20.104	20.104	18.492	18.492	
Kortlopende financiële verplichtingen	1.637	1.637	11.994	11.994	
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	6.335	6.335	3.454	3.454	niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	12.132	12.132	3.044	3.044	niveau 2
Totaal financiële verplichtingen	427.598	427.575	271.160	271.160	

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 2018 45.000.000 financiële schulden aan vaste interestvoet. De reële waarde van deze leningen wijkt af van de boekwaarde.

Voor de definities van de niveaus verwijzen we naar Hoofdstuk 4.8.

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

4.25 Transacties met verbonden partijen

Cijfers in duizenden EUR

31/12/2018 31/12/2017

Transacties met verbonden partijen

Vergoeding management	1.068	672
Vergoeding onafhankelijke bestuurders	128	75
Totaal	1.196	747
Vordering op Promotor	1.723	1.781

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

De vergoeding voor de bestuurders en directieleden is opgenomen in de post "algemene kosten van de vennootschap" (zie Hoofdstuk **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** van het Geconsolideerd Jaarverslag).

De bestuurders en directieleden ontvangen bijkomend geen voordelen ten laste van de Vennootschap. We verwijzen hiervoor naar het remuneratieverslag in Hoofdstuk 6 van het Geconsolideerd Jaarverslag.

Per 31 december 2018 heeft Xior Student Housing NV een vordering op Aloxe, Promotor van de Vennootschap, voor een bedrag van 1.723 KEUR. Deze vordering is voornamelijk ontstaan uit de gegeven huurgaranties op bepaalde projecten bij IPO.

4.26 Vergoeding commissaris

In toepassing van artikel 133/2 §1 van het Wetboek van vennootschappen dient de 70% regel te worden beoordeeld op het niveau van Xior Student Housing NV en mag deze niet overschreden worden.

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2018	31/12/2017
Mandaat van de commissaris (Xior Student Housing NV)	45	26
Mandaat van de commissaris (dochterondernemingen)	5	5
Controle-opdrachten voorzien door het Wetboek van vennootschappen	24	21
Andere controle-opdrachten (comfort letter, etc.)	25	35
Belastingadviesopdrachten	0	
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	0	6
TOTAAL	99	93

4.27 Verworven vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen

Ingevolge de verwezenlijking van de groeistrategie beschikt de Vennootschap per 31 december 2018 over een vastgoedportefeuille bestaande uit 87 panden. Hieronder wordt een korte toelichting gegeven van de acquisities die in de loop van 2018 werden verwezenlijkt.

4.27.1 De vastgoedovernames

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

- Verwerving van een studentenpand te Wageningen – 179 units

Op 14 december 2018 heeft Xior de verwerving afgerond van een studentencomplex te Wageningen, bestaande uit 179 onzelfstandige units. Het Duivendaal gebouw zal enkele aanpassingen ondergaan om het volledig 'up to standard' te brengen door de verkoper, van wie Xior het pand zal overnemen. Verkoper verschaft een rendementsgarantie aan Xior tot aan de oplevering. De acquisitiewaarde ligt in lijn met de reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundige van de Vennootschap.

- Verwerving van herontwikkelingsproject Bonnefanten College Maastricht – 257 units

De Vennootschap heeft een Koopovereenkomst afgesloten met betrekking tot de acquisitie van het Bonnefanten College, waarvoor reeds een omgevingsvergunning werd bekomen door de vorige eigenaar. Dit voormalige klooster heeft het statuut van Rijksmonument, en zal worden herontwikkeld tot een studentencomplex bestaande uit 257 zelfstandige studentenkamers en gemeenschappelijke ruimtes. Het pand is gelegen aan de Tongerseweg 135, vlakbij het andere monumentale studentencomplex van Xior in Maastricht (Carré gebouw). De aangekondigde totale verwachte investeringswaarde (na reconversie) bedraagt ca. 34 miljoen euro⁵ met een aangekondigd verwacht aanvangsrendement van ca. 6,25%. Xior verwacht het gebouw in gebruik te kunnen nemen in september 2019.

- Verwerving van studentenpand gelegen te Tiensestraat 274 / Windmolenveldstraat 2-4 Leuven – 17 units

De Vennootschap heeft een pand gelegen te Tiensestraat 274 / Windmolenveldstraat 2-4, 3000 Leuven, aangekocht op 9 mei 2018. Het betreft een pand gelegen op een toplocatie in de studentenstad Leuven. Het pand beschikt over 17 studentenkamers en vier appartementen. De koopprijs bedroeg 1.869.000⁶euro.

- Verwerving van een te ontwikkelen studentencomplex te Brussel (project Woodskot) – 91 units

De Vennootschap heeft op 22 mei 2018 een herontwikkelingsproject te Brussel⁷ verworven, gekend onder de naam Woodskot. Deze transactie zal, na de voorgenomen herontwikkeling van het gebouw, 91 units tellen. De aangekondigde totale verwachte investeringswaarde (na reconversie) bedraagt ca. 10 miljoen euro⁸ met een verwacht aanvangsrendement van ca. 6%.

- Verwerving van een studentencomplex te Enschede via inbreng in natura – 271 units

Op 28 maart 2018 heeft Xior een studentenpand (in aanbouw) verworven te Enschede⁹. De grond en reeds gerenoveerde opstallen werden via een (indirecte) inbreng in natura in het kapitaal van Xior ingebracht. De inbrengwaarde werd bepaald op basis van de waarde van de grond en van de reeds bestaande constructies, en heeft geleid tot een kapitaalverhoging van 18.117.000 euro (incl. uitgiftepremie). De acquisitie had een totale investeringswaarde van ca. 28 miljoen euro¹⁰ en een verwacht aanvangsrendement van ca. 6,3%. De uitgifteprijs van de nieuwe aandelen bedroeg (afgerond) EUR 35 per aandeel. De ingebruikname van het pand te Enschede is voorzien voor 2018 en zal gefaseerd worden opgeleverd door de ontwikkelaar die tevens een huurgarantie verschaft aan Xior ten aanzien van de niet-verhuurde delen voor een periode van één jaar (zelfstandige units) en resp. drie jaar (tweede onderwijsruimte).

⁵ Hetgeen in lijn ligt met de schattingen van de onafhankelijke waarderingsdeskundige

⁶ Hetgeen in lijn ligt met de schattingen van de onafhankelijke waarderingsdeskundige.

⁷ Zie Persbericht van 13 maart 2018.

⁸ Hetgeen in lijn ligt met de schattingen van de onafhankelijke waarderingsdeskundige.

⁹ Zie Persberichten van 12 maart 2018 en 28 maart 2018.

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

4.27.2 -De aandelenovernames

De Vennootschap heeft eveneens 100% van de aandelen in een aantal vastgoedvennootschappen verworven door middel van een koop-verkoop tegen betaling in geld of aandelen.

- Verwerving van de Annadal – site te Maastricht – deels via inbreng in natura – 723 units

Op 12 december 2018 heeft Xior de inbreng in natura verwezenlijkt van de verwerving van de “Annadal-site” te Maastricht (Nederland), met (onder meer) 723 onzelfstandige studentenunits.

Deze verwerving vond plaats door overname van 100% van de aandelen van de betrokken vastgoedvennootschap. De conventionele waarde van het onderliggend vastgoed bedraagt ca. 62,6 miljoen euro. De verwerving gebeurde deels via een inbreng in natura van de aandelen van de betrokken vastgoedvennootschap (betaling via de uitgifte van nieuwe aandelen Xior). De nieuwe aandelen werden uitgegeven ten gevolge van een kapitaalverhoging, door een beslissing van de Raad van Bestuur van Xior met gebruikmaking van het toegestaan kapitaal. De transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen met 30.000.000 euro, waarvan een bedrag van 14.400.000,00 euro werd toegewezen aan de post Kapitaal en het saldo, zijnde een bedrag van 15.230.000 euro, na aftrek van de post kosten van de kapitaalverhoging (d.i. 370.000 euro) aan de post Onbeschikbare Uitgiftepremies.

All-In Annadal

Overzicht van overgenomen activa en passiva

Vastgoedbeleggingen	67.583
Overige activa	1.347
Liquide middelen	10
Eigen vermogen	36.431
Belastinglatentie	4.111
Langlopende schulden	27.493
Overige schulden	905
Gecorrigeerd eigen vermogen	36.431
Aankoopprijs aandelen	36.651

- Uitoefening call optie op resterende 50% van de aandelen van Promiris Student NV

Op 5 oktober 2018 heeft Xior, zoals reeds voorzien bij instap in december 2017, de resterende 50% van de aandelen in Promiris Student NV, eigenaar van een herontwikkeld studentencomplex bestaande uit 118 units, verworven. Bijgevolg is deze vennootschap nu een 100%-dochter van Xior. Het gebouw werd recent opgeleverd en genereert huurinkomsten. Er wordt een huurgarantie verschaft ten gunste van de Vennootschap ten belope van 50% van de huurinkomsten voor een termijn van één jaar.

Promiris Student

Overzicht van overgenomen activa en passiva

Vastgoedbeleggingen	14.209
Overige activa	20
Liquide middelen	325
Eigen vermogen	2.378
Belastinglatentie	35
Langlopende schulden	11.413
Overige schulden	728
Gecorrigeerd eigen vermogen (100%)	2.378
Aankoopprijs aandelen (50%)	974

- Verwerving van een studentenpand te Leeuwarden – 82 units

Op 28 september 2018 heeft Xior de acquisitie van een studentenpand met 82 zelfstandige units gelegen aan de Tesselschadestraat te Leeuwarden afgerond. Dit recent getransformeerde kantoorgebouw is gekend als "The Block" en is volledig uitgerust, beschikt over een digitaal sluitsysteem, snelle internetverbinding en digitaal televisiesignaal, camerasysteem, etc. De studenten kunnen gebruik maken van een eigen inpandige bergruimte en gemeenschappelijke ruimten zoals een fietsenberging en een wasplaats. In het gebouw bevindt zich tevens een commerciële ruimte die op lange termijn verhuurd is. De acquisitie van dit pand gebeurde via de verwerving van 100% van de aandelen in de betrokken vastgoedvennootschap. De prijs van de aandelen van de vastgoedvennootschap is gebaseerd op een conventionele waarde van het vastgoed van ca. 10,8 miljoen euro¹¹ en de transactie heeft een verwacht aanvangsrendement van ca. 6,3%. De overdrager verschaft een huurgarantie tot eind 2018.

Leeuwarden Tesselschadestraat

Overzicht van overgenomen activa en passiva

Vastgoedbeleggingen	10.500
Overige activa	129
Liquide middelen	17
Eigen vermogen	3.570
Belastinglatentie	441
Langlopende schulden	6.485
Overige schulden	150
Gecorrigeerd eigen vermogen	3.570
Aankoopprijs aandelen	4.450

- 100%-dochtervennootschap Nederland

¹¹ Hetgeen in lijn ligt met de schattingen van de onafhankelijke waarderingsdeskundige.

Xior houdt sinds september 2018 een nieuwe 100%-dochtervennootschap aan in Nederland. Deze vennootschap zal door Xior worden aangewend voor één of meerdere beoogde herontwikkelingsprojecten in Nederlandse studentensteden.

Stubis NL

Overzicht van overgenomen activa en passiva

Vastgoedbeleggingen	39.902
Overige activa	
Liquide middelen	
Eigen vermogen	11.011
Belastinglatentie	
Langlopende schulden	28.826
Overige schulden	65
Gecorrigeerd eigen vermogen	11.011
Aankooprijke aandelen	11.194

- Verwerving van een studentenpand te Utrecht – 206 units

Op 26 juli 2018 heeft Xior succesvol de acquisitie afgerond van de site te Utrecht gelegen aan het Rotsoord waarop een project met twee gebouwen met in totaal 206 zelfstandige units en een gerestaureerd monumentaal gebouw met een commerciële invulling wordt gerealiseerd. Deze acquisitie behelst de verwezenlijking van één van de twee koopovereenkomsten die op 12 juli 2018 werden gesloten in navolging van de uitoefening van een aankoopoptie waarover de Vennootschap beschikte. De acquisitie werd voltooid door de overname van de aandelen van de vastgoedvennootschap waarin het project wordt aangehouden. De totale investeringswaarde van het onderliggende vastgoed bedraagt ca. 40 miljoen euro¹², met een verwacht aanvangsrendement van ca. 5,8%.

Woonfront - Rotsoord Utrecht

Overzicht van overgenomen activa en passiva

Vastgoedbeleggingen	43.930
Overige activa	
Liquide middelen	986
Eigen vermogen	17.430
Belastinglatentie	1.939
Langlopende schulden	16.880
Overige schulden	8.667
Gecorrigeerd eigen vermogen	17.430

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

Aankoopprijs aandelen	17.205
-----------------------	--------

- Verwerving van een site te Amsterdam – 247 units

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

Stu Project - Naritaweg

Overzicht van overgenomen activa en passiva

Vastgoedbeleggingen	53.800
Overige activa	133
Liquide middelen	136
Eigen vermogen	22.288
Belastinglatentie	2.522
Langlopende schulden	28.171
Overige schulden	1.088
Gecorrigeerd eigen vermogen	22.288
Aankoopprijs aandelen	19.897

4.28 Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten

	31/12/2018	31/12/2017
Gemiddeld personeelsbestand (in VTE)	21	18,3
- Arbeiders	6	6
- Bedienden	19	14
- Kaderpersoneel	1	
- Administratief bedienden	3	3
- Commerciële medewerkers	13	11
- Technische medewerkers	2	6
Personeelskosten (in duizenden EUR)	1.199	1.008
- Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	907	749
- Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen	251	240
- Patronale premies voor buitenwettelijke verzekeringen	11	

4.29 Gebeurtenissen na balansdatum

4.29.1 Verwerving projectgrond te Gent

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

4.29.2 Green loan ING

Op 8 februari 2019 heeft Xior een green loan afgesloten met ING voor een bedrag van 25 MEUR. De lening is opgesplitst in 2 tranches, waarbij de eerste tranche van 10 MEUR een looptijd heeft van 4 jaar en de tweede tranche van 15 MEUR een looptijd van 5 jaar en 3 maanden.

4.29.3 Lening Belfius

In de loop van januari 2019 werd een nieuwe financieringsovereenkomst afgesloten met Belfius Bank voor een bedrag van 25 miljoen euro en met een looptijd van 6 jaar.

Per datum van deze jaarrekening zijn er voor het overige geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 31 december 2018.

4.30 Schuldgraad

Cijfers in KEUR	31/12/2018	31/12/2017
Enkelvoudige schuldgraad (max 65%)		
Totaal verplichtingen	438.450	280.690
Aanpassingen	-17.170	-10.453
Totale schulden volgens het KB van 13 juli 2014	421.280	270.237
Totaal activa	848.588	504.098
Aanpassingen		
Totale activa volgens het KB van 13 juli 2014	848.588	504.098
Schuldgraad (in %)	49,64%	53,61%

4.31 Rechten en verplichtingen buiten balans

In de loop van 2016, 2017 en 2018 werden een aantal panden verworven van derde partijen. Voor een aantal van deze panden werd een (gedeeltelijke) huurgarantie verstrekt door de verkopende partij. De duurtijd van deze huurgarantie varieert tussen de 12 en de 24 maanden vanaf overdrachtsdatum. Meer bepaald heeft de vennootschap een huurgarantie gekregen voor het pand aan de Tongerseweg te Maastricht (geëindigd sinds september 2017), Kronehoefstraat te Eindhoven (geëindigd sinds september 2018), Tramsingel 27 te Breda (geëindigd sinds oktober 2017), Willem Dreeslaan in Utrecht, Spoorstraat in Venlo, Kwietheuvel in Venlo, Antonia Veerstraat in Delft (geëindigd sinds september 2018), Waldorpstraat in Den Haag (geëindigd in september 2018), Campus Verbeekstraat in Leiden (geëindigd sinds december 2018), Ariënsplein in Enschede, Naritaweg in Amsterdam, Rotsoord in Utrecht, Oudergemlaan in Etterbeek, Tesselschadestraat in Leeuwarden, Annadal in Maastricht en Duivendaal in Wageningen.

Er wordt eveneens verwezen naar Hoofdstuk **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** van het Geconsolideerd Jaarverslag.

4.32 Gerechtelijke en arbitrageprocedures

Een vennootschap die in het kader van de IPO werd overgenomen door de Vennootschap ingevolge een fusie, werd op 28 oktober 2015 gedagvaard in gedwongen tussenkomst voor de rechtbank van koophandel te Leuven, in het kader van een geschil omtrent een aannemingsovereenkomst voor de uitvoering van een vastgoedproject. Het geschil heeft geen betrekking op vastgoed dat tot de vastgoedportefeuille van de Vennootschap behoort.

De eiseres die dagvaardde in gedwongen tussenkomst en vrijwaring deed inmiddels afstand van die vordering. In die procedure stelde de oorspronkelijk verwerende partij op haar beurt een vrijwaringsvordering in tegen de Vennootschap. Bij vonnis van 6 april 2017 oordeelde de rechtbank van koophandel te Leuven dat de overeenkomst opgenomen in het betrokken contract in onderling akkoord tussen eisende partij en de oorspronkelijk verwerende partij werd beëindigd en veroordeelde zij deze laatste tot betaling van een beëindigingsvergoeding ten gunste van de eisende partij. De vrijwaringsvordering van de oorspronkelijk verwerende partij tegen de Vennootschap werd door de rechtbank afgewezen als ongegrond.

Bij verzoekschrift van 12 juli 2017 werd door de oorspronkelijk verwerende partij, thans appellante, hoger beroep aangetekend tegen het vonnis van de rechtbank van koophandel te Leuven van 6 april 2017. De vorderingen zoals gesteld in eerste aanleg werden door de respectievelijke partijen hernomen. Intussen werden alle conclusies tussen de partijen uitgewisseld en is de zaak volledig in staat om te worden gepleit. Er is echter nog geen datum vastgesteld waarop de zaak voor het hof van beroep zal worden gepleit. In afwachting hiervan werd de zaak toegewezen aan de wachtlijst van de 20ste kamer van het hof van beroep te Brussel. De vermoedelijke vaststellingsdatum om te pleiten situeert zich rond december 2022.

Zonder op de uitspraak van het hof te kunnen vooruitlopen, meent de Vennootschap, mede gelet op het vonnis van de rechtbank van koophandel te Leuven van 6 april 2017 dat het verweer tegen de vrijwaringsvordering van appellante ook in graad van beroep een reële kans op slagen heeft. Indien nodig zullen alle beschikbare rechtsmiddelen worden uitgeput.

De gebeurlijke negatieve impact van dit dossier is in elk geval beperkt tot het gevorderde bedrag (EUR 371.000 te vermeerderen met interesten), met dien verstande dat de Vennootschap zich daartegen in elk geval contractueel heeft beschermd, waardoor een eventuele negatieve uitkomst (in een *worst case* en onverhoopt scenario) *de facto* kan worden geacht immaterieel te zijn.

Naast deze gerechtelijke procedure is de Vennootschap nog betrokken in een andere gerechtelijke procedure, waarbij zij als eiser optreedt. Bij vonnis van 12 november 2018 werd Xior principieel in het gelijk gesteld aangaande het feit dat de verwerende partij een fout heeft begaan waarvoor Xior dient te worden vergoed. Om die schade te begroten werd een deskundige aangesteld. Er werd voorts door de verwerende partij momenteel geen noemenswaardige tegenvordering ingesteld, doch de Vennootschap kan niet uitsluiten dat dit alsnog lopende de procedure zou gebeuren. Zonder daarop te kunnen vooruitlopen, is de Vennootschap van mening dat ze in voorkomend geval over goede argumenten beschikt om een eventuele tegenvordering te weerleggen, die naar verwachting van de Vennootschap overigens hoe dan ook niet van materiële aard zou kunnen zijn. De Vennootschap zal zich in dat geval ook met kracht verweren tegen deze vordering en indien nodig alle beschikbare rechtsmiddelen uitputten.

De Raad van Bestuur verklaart dat er verder geen overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages bestaan die een invloed van betekenis kunnen hebben - of in een recent verleden hebben gehad - op de financiële positie of de rendabiliteit van Xior. Hij verklaart ook dat er, voor zover hij weet, geen omstandigheden of feiten zijn die aanleiding kunnen geven tot dergelijke overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages.

4.33 Sociale balans

Boekjaar: van 01/01/2018 tot 31/12/2018

Staat van de tewerkgestelde personen

Werknemers waarvoor de onderneming een Dimona-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsdossier.

Tijdens het boekjaar

	<u>Code</u>	<u>Totaal</u>	<u>Mannen</u>	<u>Vrouwen</u>
Gemiddeld aantal werknemers voltijds	<u>1001:</u>	15,8	10,2	5,7
Gemiddeld aantal werknemers deeltijds	<u>1002:</u>	7,3	3,0	4,3
Gemiddeld aantal werknemers totaal of VTE	<u>1003:</u>	21,0	12,3	8,8

- Het aantal VTE is een element om te bepalen of de verkorte of de volledige Sociale Balans moet opgemaakt worden
- Worden niet meegeteld; interim, bestuurder, werkend venoot, gepensioneerde, SWT
- Beroepsloopbaanonderbrekers worden als voltijdse werknemers geteld, voor zover zij voltijds presteerden voor deze onderbreking.

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren voltijds	<u>1011:</u>	27.028,0	17.879,6	9.148,4
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren deeltijds	<u>1012:</u>	8.953,3	3.491,4	5.461,9
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren totaal of VTE	<u>1013:</u>	35.981,3	21.371,0	14.610,3

- De telling van de uren gebeurt op basis van de effectieve uren per week.

	<u>Code</u>	<u>Voltijds</u>	<u>Deeltijds</u>	<u>Totaal of VTE</u>
--	-------------	-----------------	------------------	----------------------

Personeelskosten :

102:

- Deze gegevens zijn niet volledig bij SD gekend; wij maakten wel een totaal van de gegevens in ons bezit. Zie detaillijst.

Voordelen op het loon :

103:

- Gelieve deze rubriek eventueel zelf aan te vullen met andere voordelen bovenop het loon; immers SD kent enkel het voordeel van de patronale bijdrage voor maaltijdcheques (zie code 103 in het overzicht van de telling).

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar

	<u>Code</u>	<u>Volgtijds</u>	<u>Deeltijds</u>	<u>Totaal in VTE</u>
Aantal werknemers	<u>105:</u>	18	7	23,0

- Worden niet meegeteld: interim, bestuurder, werkend vennoot, gepensioneerde, SWT

- Beroepsloopbaanonderbrekers worden als voltijdse werknemers geteld, voor zover zij voltijds presteerden voor deze onderbreking.

Volgens de aard van de overeenkomst

Overeenkomst voor onbepaalde tijd	<u>110:</u>	18	7	23,0
Overeenkomst voor bepaalde tijd	<u>111:</u>			
Overeenkomst duidelijk omschreven werk	<u>112:</u>			
Vervangingsovereenkomst	<u>113:</u>			

- Standaard wordt geen onderscheid gemaakt in de aard van de overeenkomsten, behalve bij rubriek 111; deze rubriek 111 bevat eventueel de stagiairs, leerlingen, studenten, werknemers met individuele beroepsopleiding; zij worden als voltijds behandeld, behalve wanneer ze bij SD als deeltijds geregistreerd staan.

Volgens het geslacht

Mannen:	<u>120:</u>	12	3	14,1
lager onderwijs	<u>1200:</u>	12	3	14,1
secundair onderwijs	<u>1201:</u>			
hoger niet-universitair onderwijs	<u>1202:</u>			
universitair onderwijs	<u>1203:</u>			
Vrouwen:	<u>121:</u>	6	4	8,9
lager onderwijs	<u>1210:</u>	6	4	8,9
secundair onderwijs	<u>1211:</u>			
hoger niet-universitair onderwijs	<u>1212:</u>			
universitair onderwijs	<u>1213:</u>			

- Telling volgens de gegevens in het bezit van SD

Volgens de beroepscategorie

Directiepersoneel	<u>130:</u>			
- Standaard is deze telling niet voorzien				
Bedienden	<u>134:</u>	15	4	17,6
Arbeiders	<u>132:</u>	3	3	5,4
Andere	<u>133:</u>			

De rubriek 133 bevat eventueel de stagiairs, leerlingen, werknemers met individuele beroepsopleiding, zij worden als voltijds behandeld, behalve wanneer ze bij SD als deeltijds geregistreerd staan.

4.34 Verslag van de commissaris over de statutaire jaarrekening

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN XIOR STUDENT HOUSING NV OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2018

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Xior Student Housing NV (de “Vennootschap”), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de controle van de jaarrekening alsook het verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van Commissaris door de Algemene Vergadering van 17 mei 2018, overeenkomstig het voorstel van de Raad van Bestuur uitgebracht op aanbeveling van het Auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de Algemene Vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2020. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van Xior Student Housing NV uitgevoerd gedurende 4 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van Xior Student Housing NV. De jaarrekening omvat de enkelvoudige balans op 31 december 2018, de enkelvoudige resultatenrekening, de staat van het globaal resultaat, de staat van de bewegingen van het eigen vermogen en het kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum alsook de toelichting die onder meer de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving bevat. Het totaal van de balans bedraagt KEUR 848.588 en het nettoresultaat van het boekjaar is een winst van KEUR 16.106.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de Vennootschap op 31 december 2018 alsook van haar resultaten en van haar kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* (“IFRS”), zoals goedgekeurd door de Europese Unie en geïmplementeerd door het KB van 13 juli 2014 “met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen” evenals met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire bepalingen.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de internationale controlestandaarden zoals door de IAASB van toepassing verklaard op de boekjaren afgesloten vanaf 31 december 2018 en nog niet goedgekeurd op nationaal niveau toegepast. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie “*Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening*” van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Waardering van de vastgoedbeleggingen

<p><i>Kernpunt van de controle</i></p>	<p>De Vennootschap heeft op 31 december 2018 vastgoedbeleggingen op het actief van de balans geboekt voor een totaalbedrag van KEUR 578.065. De IFRS-standaarden vereisen dat vastgoedbeleggingen aan reële waarde worden geboekt. De bepaling van die reële waarde hangt sterk af van een aantal gekozen parameters. De belangrijkste zijn de huurwaarde van het vastgoed, de bezettingsgraad, de verdisconteringsvoet en de geschatte kosten voor onderhoud en herstellingen.</p> <p>In overeenstemming met de voor gereguleerde vastgoedvennootschappen van toepassing zijnde wetgeving worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd door een externe schatter.</p> <p>De waardering van de vastgoedbeleggingen vormt een kernpunt bij onze controle van de jaarrekening, enerzijds vanwege hun materieel belang in de jaarrekening en anderzijds vanwege het subjectieve karakter van het waarderingsproces.</p> <p>Voor meer informatie betreffende de waardering van de vastgoedbeleggingen verwijzen wij naar toelichting 1.10.4 en 4.7 van deze jaarrekening.</p>
<p><i>Hoe werd dit kernpunt behandeld in het kader van onze controle?</i></p>	<p>Wij hebben de betrouwbaarheid van de externe waardering en de redelijkheid van de gebruikte parameters geëvalueerd op basis van onderstaande werkzaamheden:</p> <ul style="list-style-type: none">• Wij hebben de objectiviteit, onafhankelijkheid en bekwaamheid van de externe schatters beoordeeld;• Voor een selectie van gebouwen hebben we de redelijkheid van gebruikte parameters getoetst door de parameters van de externe schatters te vergelijken met deze gebruikt door onze interne schatters. Indien deze parameters aanzienlijk verschilden van deze gebruikt door de externe schatter werd de impact van dit verschil op de reële waarde bepaald, op enerzijds de individuele vastgoedbelegging en anderzijds ook op de volledige vastgoedportefeuille;• Bovendien hebben wij voor de wijzigingen in de reële waarde ten opzichte van 31 december 2017 de redelijkheid van de onderliggende parameters geanalyseerd;• Daarnaast hebben wij ook de realisatiewaarden van de vastgoedbeleggingen die werden verkocht tijdens het boekjaar vergeleken met hun reële waarden in de laatste jaarrekening voor de overdracht;• Tenslotte hebben wij getoetst of de opgenomen informatie in de toelichting van de jaarrekening in overeenstemming is met de IFRS-standaarden.

Waardering van de financiële derivaten

<i>Kernpunt van de controle</i>	<p>Met het oog op het indekken van het interestrisico op de kredieten heeft de Vennootschap financiële derivaten afgesloten met een totale nominale waarde van KEUR 503.000. De IFRS-standaarden vereisen dat financiële derivaten worden opgenomen aan hun reële waarde.</p> <p>Aangezien de reële waarde van de financiële derivaten wordt bepaald op basis van een complex financieel model en financiële parameters (zie toelichting 4.18 van de jaarrekening) beschouwen wij de waardering van de financiële derivaten als een kernpunt van de controle.</p>
<i>Hoe werd dit kernpunt behandeld in het kader van onze controle?</i>	<p>Wij hebben bevestigingsbrieven verkregen van de banken met als doel het bestaan en de volledigheid van de contracten alsook de waardering ervan op 31 december 2018 te valideren. Vervolgens hebben wij, op onafhankelijke wijze en met behulp van onze experts, de reële waarde van deze contracten bepaald en vergeleken met de waarde die werd opgenomen in de jaarrekening.</p> <p>Verder hebben wij getoetst of de opgenomen informatie in de toelichting van de jaarrekening in overeenstemming is met de IFRS-standaarden.</p>

Verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur voor de jaarrekening

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van een jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met *International Financial Reporting Standards*, zoals goedgekeurd door de Europese Unie en geïmplementeerd door het KB van 13 juli 2014 "met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen", alsook voor de interne beheersing die de raad van bestuur noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de jaarrekening is de raad van bestuur verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de raad van bestuur het voornemen heeft om de Vennootschap te ontbinden of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen, of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de Commissaris voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten; en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door de raad van bestuur gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door de raad van bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die aan het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag en van de documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke 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.

Verantwoordelijkheden van de Commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien in 2018) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag en bepaalde documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, alsook de naleving van de statuten en van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen te verifiëren, en verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 95 en 96 van het Wetboek van vennootschappen.

In de context van onze controle van de jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen tijdens de controle, of het jaarverslag een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermelding betreffende de sociale balans

De sociale balans, neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 100, § 1, 6^o/2 van het Wetboek van vennootschappen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de jaarrekening.

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire bepalingen;
- 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;

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het Auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014;
- In overeenstemming met artikelen 523 en 524ter en in overeenstemming met artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen en in uitvoering van artikel 37 §2 van de Wet van 12 mei 2014 “betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen” en in overeenstemming met artikel 8 van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 “met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen” werden de transacties van de Vennootschap met de in artikel 37 §1 van bovenstaande Wet beschreven partijen toegelicht in de sectie “Belangenconflicten” van het jaarlijks financieel verslag.

Sint-Stevens-Woluwe, [●] maart 2019

De Commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren bcvba
Vertegenwoordigd door

Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor