

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 *:

Ondernemingsnummer **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.

JAARREKENING goedgekeurd door de algemene vergadering van **18/05/2017**
 met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van **1/01/2016** tot **31/12/2016**
 Vorig boekjaar van **1/03/2014** tot **31/12/2015**

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

VOLLEDIGE LUST 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- 16/05/2019

SNAUWAERT FREDERIK

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

Functie : Bestuurder

Mandaat : 23/11/2015- 16/05/2019

VAN DEN NESTE KATHLEEN

BORSBEKESTRAAT 100 , 9550 Herzele, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 23/11/2015- 16/05/2019

UWENS JOOST

HILLARESTRAAT 4A , 9160 Lokeren, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 23/11/2015- 16/05/2019

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening:

Totaal aantal neergelegde bladen: **2** Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: **8, 9**

Handtekening
(naam en hoedanigheid)
Teunissen Christian
bestuurder

Handtekening
(naam en hoedanigheid)
Frederik Snauwaert
bestuurder

* Facultatieve vermelding.

** Schrappen wat niet van toepassing is.

NEVEN WILFRIED

BOSSTRAAT 23 , 3400 Landen, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 23/11/2015- 16/05/2019

DE MAESENEIRE WOUTER

GAVERSEPONTWEG 7 , 9810 Nazareth, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 23/11/2015- 16/05/2019

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

WOLUWEDAL 18 , 1932 Sint-Stevens-Woluwe, België

Functie : Commissaris, Lidmaatschapsnummer : B00009

Mandaat : 23/11/2015- 17/05/2018

Vertegenwoordigd door :

WALGRAVE DAMIEN

WOLUWEDAL 18 , 1932 Sint-Stevens-Woluwe, België

Lidmaatschapsnummer : A02037

1 Enkelvoudige jaarrekening Xior Student Housing NV

1.1 Enkelvoudige resultatenrekening

In KEUR

		Toelichting	31/12/2016	31/12/2015
I	(+) Huurinkomsten	4.1	9.644	467
	(+) Huurinkomsten		8.623	456
	(+) Gegarandeerde inkomsten		1.035	11
	(+/-) Huurkortingen		-14	
III	(+/-) Met verhuur verbonden kosten		-57	
	- <i>Waardeverminderingen op handelsvorderingen</i>		-57	
NETTO HUURRESULTAAT		4.1	9.586	467
V	(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		1.300	28
	- <i>Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar</i>		1.202	28
	- <i>Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen</i>		98	
VII	(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		-1.345	-50
	- <i>Huurlasten gedragen door de eigenaar</i>		-1.247	-33
	- <i>Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen</i>		-98	-17
VIII	(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		622	90
VASTGOEDRESULTAAT		4.1	10.163	536
IX	(-) Technische kosten		-628	-119
	- <i>Recurrente technische kosten</i>		-627	-109

	(-)	<i>Herstellingen</i>		-560	-96
	(-)	<i>Verzekeringspremies</i>		-67	-13
		<i>- Niet-recurrente technische kosten</i>		-1	-10
	(-)	<i>Schadegevallen</i>		-1	-10
X	(-)	Commerciële kosten		-216	-18
	(-)	Publiciteit		-216	-18
XII	(-)	Beheerskosten van het vastgoed		-577	-7
	(-)	Externe beheervergoedingen		-204	-7
	(-)	Interne beheerskosten van het patrimonium		-373	
XIII	(-)	Andere vastgoedkosten		-438	-13
	(-)	Honoraria architecten			-1
	(-)	Honoraria schatters		-112	-12
	(-)	Andere		-327	
		VASTGOEDKOSTEN	4.2	-1.859	-157
		OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		8.304	379
XIV	(-)	Algemene kosten van de vennootschap	4.3	-1.782	-288
XV	(+/-)	Andere operationele opbrengsten en kosten	4.4	-8	-45
		OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		6.514	47
XVI	(+/-)	Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	4.5	106	
		<i>- Netto verkopen van de onroerende goederen</i>			
	(+)	<i>(verkoopprijs - transactiekosten)</i>		2.870	
	(-)	<i>- Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen</i>		-2.763	
XVIII	(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.5	1.111	-141
	(+)	<i>- Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>		3.261	1.292
	(-)	<i>- Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>		-2.150	-1.433
XIX	(+/-)	Ander portefeuilleresultaat	4.5	560	-380
		OPERATIONEEL RESULTAAT		8.292	-475
XX	(+)	Financiële opbrengsten		429	34
	(+)	<i>- Geïnde intresten en dividenden</i>		429	34
XXI	(-)	Netto interestkosten		-1.453	-46
	(-)	<i>- Nominale intrestlasten op leningen</i>		-1.022	-46
	(-)	<i>- Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden</i>		-58	
	(-)	<i>- Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>		-373	
		Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		-373	
XXII	(-)	Andere financiële kosten		-213	-20
	(-)	<i>- Bankkosten en andere commissies</i>		-193	-16
	(-)	<i>- Andere</i>		-20	-3
XXIII	(+/-)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-1.866	41
		<i>- toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>		-1.866	
		<i>- Andere</i>			41

	FINANCIEEL RESULTAAT	4.6	-3.104	9
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		5.188	-465
XXIV (+/-)	Vennootschapsbelasting		-71	-29
XXV (+/-)	Exit tax		13	-22
	BELASTINGEN	4.7	-58	-50
	NETTO RESULTAAT		5.130	-515

1.2 Staat van het globaal resultaat

Cijfers in KEUR

	31/12/2016	31/12/2015
Nettoresultaat	5.130	-515
Andere componenten van het globaal resultaat		
(+/-) Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
(+/-) Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	0
Globaal resultaat	5.130	-515

1.3 ENKELVOUDIGE BALANS

In KEUR

Activa		Toelichting	31/12/2016	31/12/2015
I	Vaste Activa		265.761	184.601
B	Immateriële vaste activa			
C	Vastgoedbeleggingen <i>Vastgoed beschikbaar voor verhuur</i> <i>Projectontwikkelingen</i>	4.8	265.358 265.358	168.721 131.846 36.874
D	Andere materiële vaste activa <i>Materiële vaste activa voor eigen gebruik</i> <i>Andere</i>	4.9	248 248	240 240
E	Financiële vaste activa <i>Activa aan reële waarde via resultaat</i> <i>Andere</i>	4.10	21 21	15.260 15.242 17
G	Handelsvorderingen en andere vaste activa		135	
H	Uitgestelde belastingen - activa	4.11		380
II	Vlottende Activa		7.802	16.237
A	Activa bestemd voor verkoop <i>Andere activa</i>	4.12		186 186
D	Handelsvorderingen	4.13	538	606
E	Belastingvorderingen en andere vlottende activa <i>Belastingen</i> <i>Bezoldigingen en sociale lasten</i> <i>Andere</i>	4.14	2.627 172 2.455	13.947 666 13.281
F	Kas en kasequivalenten	4.15	4.097	1.393
G	Overlopende rekeningen <i>Voorafbetaalde vastgoedkosten</i> <i>Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten</i> <i>Andere</i>	4.16	540 430 110	105 8 41 56
Totaal Activa			273.563	200.837

Passiva		Toelichting	31/12/2016	31/12/2015
Eigen Vermogen			131.744	108.381
A	Kapitaal	4.17	94.869	76.321

	<i>Geplaatsd kapitaal</i>		94.869	83.282
	<i>Kosten kapitaalverhoging</i>			-6.961
B	Uitgiftepremies	4.17	32.261	25.615
C	Reserves		-515	6.961
	<i>Wettelijke reserve</i>			
	<i>Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed</i>		4.044	
	<i>Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>		-4.565	
	<i>Onbeschikbare reserve: reserve voor voorzienbare verliezen</i>			6.961
	<i>Andere reserves</i>			
	<i>Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>		6	
D	Nettoresultaat van het boekjaar		5.130	-515
Verplichtingen			141.819	92.456
I	Langlopende verplichtingen		133.465	72.748
B	Langlopende financiële schulden	4.21	131.315	72.447
a	Kredietinstellingen		131.315	72.447
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	4.19	1.866	
	<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>		1.866	
F	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	4.20	284	300
a	Exit tax			
b	Andere		284	300
II	Kortlopende verplichtingen		8.353	19.708
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.22	5.726	16.675
	Exit tax		3.469	5.869
	Andere		2.257	10.806
	<i>Leveranciers</i>		1.242	5.482
	<i>Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>		1.015	5.324
E	Andere kortlopende verplichtingen	4.23	1.527	2.313
	<i>Andere</i>		1.527	2.313
F	Overlopende rekeningen	4.24	1.100	720
	<i>Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten</i>		512	302
	<i>Andere</i>		588	418
Totaal eigen vermogen en verplichtingen			273.563	200.837

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 op 10 maart 2014					
Netto resultaatverwerking 2015				-515	-515
<i>Overboeking resultaat portefeuille naar reserves</i>				-521	-521
<i>Overboeking operationeel resultaat naar reserves</i>				6	6
Uitgifte van nieuwe aandelen	85.575				85.575
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	30.282				30.282
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging	-6.961				-6.961
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen	-6.961		6.961		0
Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies	-25.615	25.615			0
Balans op 31 december 2015	76.321	25.615	6.961	-515	108.381
Netto resultaatverwerking 2015			-515	515	0
<i>Resultaat van de periode</i>				5.130	5.130
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	18.233				18.233
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen					
Gebruik van de beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen	6.961		-6.961		0
Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies	-6.646	6.646			0
Balans per 31 december 2016	94.869	32.261	-515	5.130	131.744

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

1.5 Detail van de reserves

Cijfers in duizenden EUR	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Beschikbare reserve: reserve voor voorzienbare verliezen	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal van de reserves
Balans op 10 maart 2014								0
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen					6.961			6.961
Balans op 31 december 2015	0	0	0	0	6.961	0	0	6.961
Netto resultaatverwerking								
<i>Overboeking resultaat portefeuille naar reserves</i>		4.044	-4.565				6	-515
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen					-6.961			-6.961
Balans op 31 december 2016	0	4.044	-4.565	0	0	0	6	-515

1.6 Statutaire resultaatsverwerking

in KEUR	31/12/2016	31/12/2015
A. Nettoresultaat	5.130	-515
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	3.187	4.044
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	-2.077	-4.565
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	-1.866	
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	221	6
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)		
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, § 1, eerste lid	4.273	0
D. Vergoeding voor het kapitaal – andere dan C	1.392	0

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

In KEUR	31/12/2016	31/12/2015
Nettoresultaat	5.130	-515
+ afschrijvingen	44	
+ waardeverminderingen	20	
- terugname waardeverminderingen		
+/- andere niet monetaire bestanddelen	1.924	
+/- resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-106	
+/- variaties in de reële waarde van vastgoed	-1.671	521
Gecorrigeerd resultaat (A)	5.341	6
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed (+/-)	0	0

Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van vier jaar (-)	0	0
Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van vier jaar (+)	0	0
Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van verplichte uitkering (B)	0	0
Totaal (A+B) x 80%	4.273	5
Schuldvermindering (-)	0	0
Uitkeringsplicht	4.273	5

1.6.1 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

	31/12/2016	31/12/2015
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen	125.971.057	108.381.104
Gestort kapitaal	94.869.018	83.282.040
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	32.260.546	25.614.502
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	7.230.785	4.043.786
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-6.642.183	-4.565.183
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-1.866.408	0
Andere reserves	119.299	5.960
Eigen vermogen enkelvoudig	131.744.295	108.381.104
Geplande dividenduitkering	5.665.366	0
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	4.926.405	
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel (EUR)	1,15	
Eigen vermogen enkelvoudig na dividenduitkering	126.078.929	108.381.104
Overblijvende reserve na uitkering	107.873	

Het resultaat van de dochtervennootschappen die voor 100% werden aangehouden door Xior Student Housing en die op 16 december 2016 werden gefuseerd met de Vennootschap, werd voor de periode vanaf verwerving door de Vennootschap tot fusiedatum gerealiseerd in hoofde van de Vennootschap en dit resultaat werd als volgt verwerkt in het eigen vermogen van de Vennootschap:

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

Als dusdanig kan het operationeel resultaat van de dochterondernemingen voor het volledige jaar 2016 worden gebruikt voor uitkering als dividend.

1.7 Kasstroom

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
<i>in duizenden €</i>		
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	1.394	0
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	-11.127	-25.372
Kasstroomen mbt de exploitatie	7.055	362
Operationeel resultaat	8.292	334
Betaalde intresten	-1.665	-7
Ontvangen intresten	429	34
Andere	0	0
Niet-kas elementen die worden toegevoegd/afgetrokken van het resultaat	-1.705	201
<u>* Afschrijvingen en waardeverminderingen</u>	44	
- Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële & immatriële activa	44	60
<u>* Andere niet-kas elementen</u>	-1.749	141
- Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-1.559	141
- Andere niet-kas elementen	-190	
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:	-16.477	-25.935
<u>* Beweging van activa:</u>	13.126	-12.193
<u>* Beweging van verplichtingen:</u>	-29.603	-13.742
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-42.736	-35.104
Aanschaffing van Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-40.342	-21.525
Verkoop Vastgoedbeleggingen	2.870	0
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen	-5.398	0
Verkoop aandelen vastgoedvennootschappen		0
Aanschaffing van Andere materiële activa	-52	-240
Aanschaffing van langlopende financiële vast activa	0	-13.166
Ontvangsten uit Handelsvorderingen en andere langlopende activa	0	0
activa bestemd voor verkoop	186	-173

3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	55.779	61.804
<u>* Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden</u>		
- Toename van de financiële schulden	57.037	72.447
- Afname van de financiële schulden		-81.152
- Terugbetaling van aandeelhoudersleningen		-5.278
<u>* Verandering in andere verplichtingen</u>		0
- Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen	-1.134	21
- Toename (+) / Afname (-) in andere schulden	-124	-2.849
- Toename minderheidsbelangen		0
<u>* Verandering in eigen vermogen</u>		
- Toename (+) / Afname (-) in kapitaal/uitgiftepremies		85.575
- Andere		0
- Kosten voor uitgifte van aandelen		-6.961
Toename cash nav fusie	788	66
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR	4.098	1.394

1.1 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 2016. De jaarrekening werd goedgekeurd voor publicatie door de raad van bestuur van 31 maart 2017 en zal aan de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders worden voorgelegd op 18 mei 2017.

Belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving

Verklaring van overeenstemming

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

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

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn in 2016

- Verbeteringen aan IFRS (2010-2012) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 februari 2015)
- Verbeteringen aan IFRS (2012-2014) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016)
- Aanpassing van IFRS 10, IFRS 12 en IAS 28 Beleggingsentiteiten: Toepassing van de consolidatievrijstelling (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016)
- Aanpassing van IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten – Verwerking van overnames van deelnemingen in gezamenlijke bedrijfsactiviteiten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016)
- Aanpassing van IAS 1 Presentatie van de jaarrekening – Initiatief rond informatievervalsing (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016)
- Aanpassing van IAS 16 en IAS 38 Materiële en immateriële vaste activa – Verduidelijking van aanvaardbare afschrijvingsmethodes (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016)
- Aanpassing van IAS 16 en IAS 41 Materiële vaste activa en biologische activa – Dragende planten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016)
- Aanpassing van IAS 27 Enkelvoudige jaarrekening – Equity methode (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016)

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

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties zijn in 2016 nog niet van kracht, maar mogen wel eerder worden toegepast. De Vennootschap heeft, tenzij anders is aangegeven, hiervan geen gebruik gemaakt. Hieronder wordt, voor zover deze nieuwe standaarden, wijzigingen en interpretaties relevant zijn voor de Vennootschap, aangegeven welke invloed de toepassing hiervan kan hebben op de geconsolideerde jaarrekening over 2016 en daarna:

- IFRS 9 Financiële instrumenten en de daaropvolgende aanpassingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018)
- IFRS 15 Opbrengsten uit contracten met klanten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018)
- Verbeteringen aan IFRS (2014-2016) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2017 of 2018, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 7 Het kasstroomoverzicht – Initiatief rond informatievervalsing (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2017, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

- Aanpassing van IAS 40 Overdracht van vastgoedbeleggingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

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

1.1.1 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.

1.1.2 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 IRS 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 vastgoeddeskundigen conform de GVV-reglementering. De fair value wordt door de vastgoeddeskundigen bepaald op basis van de *discounted cash flow* methode.

1.1.3 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.

1.1.4 Vastgoedbeleggingen

(i) Algemeen

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

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

(ii) Waardering bij initiële opname

Vastgoedbeleggingen omvatten alle onroerende goederen die verhuurklaar zijn en (geheel of gedeeltelijk) verhuurinkomsten genereren. Vastgoedbeleggingen worden bij de aankoop gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, met inbegrip van bijkomende transactiekosten zoals professionele erelonen, wettelijke diensten, registratierechten en andere overdrachtsbelastingen en niet aftrekbare BTW. Indien het onroerend goed verworven wordt via een aandelentransactie, omvat de aanschaffingsprijs eveneens een aanpassing voor de exit-taks, verschuldigd door vennootschappen waarover de Vennootschap directe of indirecte controle verwerft, (zij wordt in principe in mindering gebracht van de waarde van het achterliggend vastgoed vermits het een belasting op de latente meerwaarde betreft die in hoofde van de verworven vennootschap bestond voor de controleverwerving), tenzij deze vennootschappen niet in aanmerking komen voor fusie met de Vennootschap (op beslissing van de raad van bestuur van de Vennootschap). De commissielonen betreffende de aankopen van gebouwen worden beschouwd als bijkomende kosten van die aankopen en worden toegevoegd aan de aanschaffingswaarde.

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

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

(iii) Waardering na initiële opname

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

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

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

Vooreerst bepaalt de Vastgoeddeskundige de Investeringswaarde van het vastgoed, dit is de waarde van het vastgoed met inbegrip van de overdrachtskosten en waarvan de registratierechten niet zijn afgetrokken. Deze waardering wordt bekomen door het actualiseren van de effectieve huurinkomsten en/of markthuren (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 Vastgoeddeskundige voert zijn waardering uit in overeenstemming met nationale en internationale waarderingsstandaarden en zijn toepassingsprocedures, onder andere op het vlak van waardering van een gereguleerde 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 vastgoeddeskundigen rekening gehouden met de theoretische lokale registratierechten.

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

1.1.5 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 Vastgoeddeskundige (volgens de gebruikelijke methodes en assumpties) en houdt rekening met de nog te maken kosten voor de volledige afwerking van het project.

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

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

De activering van financieringskosten, 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.

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

1.1.7 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.

1.1.8 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.

1.1.9 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 provisierekening.

1.1.10 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.

1.1.11 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.

1.1.12 Vlottende activa

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

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

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

1.1.13 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.

1.1.14 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".

1.1.15 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.

1.1.16 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.

Huurskortingen 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.

1.1.17 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.

1.1.18 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.

1.1.19 Financieel resultaat

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

1.1.20 Winstbelasting

Deze rubriek omvat de actuele belastinglast op het resultaat van het boekjaar en de uitgestelde belastingen. De winstbelasting wordt rechtstreeks in het resultaat geboekt, behalve als de belasting betrekking heeft op elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen. In dat geval wordt ook de belasting rechtstreeks in het eigen vermogen opgenomen. De actuele belastinglast bestaat uit de verwachte belasting op het belastbaar inkomen van het jaar en de correcties op vorige boekjaren.

Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen op basis van de balansmethode voor alle tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis en de boekwaarde en dit zowel voor activa als verplichtingen. Uitgestelde belastingverplichtingen worden opgenomen voor alle belastbare tijdelijke verschillen. Uitgestelde belastingvorderingen worden opgenomen in de mate dat het waarschijnlijk is dat er voldoende belastbare winst zal gerealiseerd worden waartegen de tijdelijke verschillen kunnen worden afgezet.

Uitgestelde belastingverplichtingen worden opgenomen aan een tarief van 6%. Dit tarief is gebaseerd op gangbare marktpraktijken.

1.1.21 Exit-taks

Uitgestelde belastingverplichtingen worden voor de dochtervennootschappen geboekt op het verschil tussen de boekwaarde van de vastgoedbeleggingen na afschrijvingen in de statutaire jaarrekening van deze dochtervennootschappen en de reële waarde. Deze uitgestelde belastingen worden geboekt aan een tarief van 16,995% indien de respectieve raden van bestuur van de Vennootschap en de dochtervennootschap de intentie hebben om de dochtervennootschap te fuseren met de Vennootschap.

(i) Algemeen

De exit-taks is de vennootschapsbelasting op de meerwaarde die vastgesteld wordt bij een belaste fusie van een gereglementeerde vastgoedvennootschap met een Belgische onderneming die geen gereglementeerde

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

(ii) Percentage van de exit-taks

Het percentage van de exit-taks bedraagt 16,5%. Dit percentage moet worden vermeerderd met de aanvullende crisisbelasting ten belope van 0,495% (d.i. 3% op het toegepaste percentage van 16,5%). De verschuldigde exit-taks wordt dus berekend aan 16,995%.

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

De exit-taks is van toepassing bij fusies, splitsingen en met fusies of splitsingen gelijkgestelde verrichtingen waaraan de Vennootschap als gereglementeerde vastgoedvennootschap deelneemt. Dergelijke verrichtingen worden uitdrukkelijk uitgesloten van de fiscale neutraliteit. Zowel de vergunning als gereglementeerde vastgoedvennootschap als voormelde verrichtingen waaraan de Vennootschap als gereglementeerde vastgoedvennootschap zou deelnemen, worden vanuit fiscaal oogpunt gelijkgesteld met een ontbinding en vereffening van de hierbij 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 fusie, splitsing of een met fusie of splitsing gelijkgestelde verrichting, wordt de exit-taks berekend op de latente meerwaarden en de vrijgestelde reserves van de vastgoedvennootschap die de inbreng door fusie, splitsing of een gelijkgestelde verrichting doet. De latente meerwaarden worden berekend als het positief verschil tussen de fiscale werkelijke waarde van het (afgesplitst) maatschappelijk vermogen van de betrokken vastgoedvennootschap enerzijds en de aanschaffingswaarde van dat maatschappelijk vermogen verminderd met de voorheen fiscaal aangenomen afschrijvingen en waardeverminderingen anderzijds.

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

(iv) Betaling van de exit-taks

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

(v) Finaliteit van de exit-taks

De Vennootschap geniet als gereglementeerde vastgoedvennootschap van een afwijkend fiscaal regime. Zij is onderworpen aan de vennootschapsbelasting, maar haar belastbare grondslag is beperkt tot (i) de abnormale of 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 gereglementeerde vastgoedvennootschap dus niet belast op haar boekhoudkundig resultaat,

wat impliceert dat ook de meerwaarden die ze realiseert niet in haar belastbare grondslag zijn opgenomen. Teneinde te vermijden dat de Vennootschap definitief zou zijn vrijgesteld van de belasting op latente niet-gerealiseerde meerwaarden en vrijgestelde reserves waarover ze beschikt op datum van haar vergunning, werd de exit-taks ingevoerd. Met de heffing van de exit-taks wordt de Vennootschap op het moment van haar vergunning als gereguleerde vastgoedvennootschap a.h.w. geacht voor het verleden af te rekenen. Dezelfde ratio legis geldt voor de afrekening in hoofde van de vastgoedvennootschap(pen) betrokken bij een fusie, splitsing of een met fusie of splitsing gelijkgestelde verrichting waaraan de Vennootschap als gereguleerde vastgoedvennootschap deelneemt.

De verlaging van het tarief van de exit-taks tot 16,995% heeft o.m. te maken met het feit dat (i) de exit-taks een uitzondering is op de algemene regel dat niet-gerealiseerde meerwaarden niet worden belast en (ii) dat vennootschappen die aan het normaal regime van vennootschapsbelasting zijn onderworpen, de mogelijkheid hebben om de meerwaarden die ze realiseren gespreid te laten belasten.

(vi) Boekhoudkundige verwerking

De exit tax is de vennootschapsbelasting op de meerwaarde die vastgesteld wordt bij de belaste fusie van een GVV met een onderneming die geen GVV is. De verschuldigde exit tax op deze meerwaarde wordt erkend wanneer de onderneming die geen GVV is voor het eerst in de consolidatiekring van de Groep wordt opgenomen. In principe wordt de voorziening voor exit tax 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 tax verplichting worden geboekt via de winst- en verliesrekeningen bij de dochters.

1.1.22 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 76,05% 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 afdekkingsverrichtingen afgesloten, waarbij 76,05% 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 4.13 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. Om de tabel te laten doorrekenen, werd er wel per segment een totaal gemaakt.

31/12/2016

Cijfers in duizenden EUR	België		Nederland		Niet toegewezen bedragen	Totaal
	Studenten	Andere	Studenten	Andere		
Netto huurresultaat	5.646	1.334	2.175	430		9.586
Vastgoedresultaat						10.163
Vastgoedkosten					-1.859	-1.859
Operationeel vastgoedresultaat						8.304
Algemene kosten					-1.782	-1.782
Andere operationele kosten en opbrengsten					-8	-8
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille						6.514
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen		106				106
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-177	-3	1.523	-232		1.111
Ander portefeuilleresultaat	354		-464		670	560
Operationeel resultaat						8.291
Financieel resultaat					-3.104	-3.104
Resultaat voor belastingen						5.187
Belastingen					-57	-57
Netto resultaat						5.130
EPRA winst						5.219
Resultaat van de portefeuille	177	103	1.059	-232	670	1.777
Totaal Activa	157.834	28.278	76.611	2.635	8.205	273.563
Vastgoedbeleggingen	157.834	28.278	76.611	2.635		265.358
Andere activa					8.205	8.205

Totaal passiva en eigen vermogen	273.563	273.563
Eigen vermogen	131.744	131.744
Verplichtingen	141.819	141.819

31/12/2015

Cijfers in duizenden EUR	België		Nederland		Niet toegewezen bedragen	Totaal
	Studenten	Andere	Studenten	Andere		
Netto huurresultaat	241	81	122	23		467
Vastgoedresultaat						569
Vastgoedkosten					-190	-190
Operationeel vastgoedresultaat						379
Algemene kosten					-288	-288
Andere operationele kosten en opbrengsten					-45	-45
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille						46
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	358	237	-736			-141
Ander portefeuilleresultaat	-239	518	151		-810	-380
Operationeel resultaat						-475
Financieel resultaat					9	9
Resultaat voor belastingen						-466
Belastingen					-50	-50
Netto resultaat						-516
EPRA winst						5
Resultaat van de portefeuille	119	755	-585	0	-810	-521
Totaal Activa	121.034	17.267	28.869	1.550	32.117	200.837
Vastgoedbeleggingen	121.034	17.267	28.869	1.550		168.720
Andere activa					32.117	32.117
Totaal passiva en eigen vermogen					200.837	200.837
Eigen vermogen					108.381	108.381
Verplichtingen					92.456	92.456

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	Meten 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. 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	Meten 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	Meten 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	Meten 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	Meten 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	Meten 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	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers

	gedeeld door het gemiddelde aantal aandelen	
--	--	--

EPRA winst	31/12/2016	31/12/2015
Nettoresultaat	5.130	-515
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-1.112	141
Ander portefeuilleresultaat	-560	380
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-106	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1.866	0
EPRA winst	5.219	6

Resultaat van de portefeuille	31/12/2016	31/12/2015
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	106	0
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	1.112	-141
Ander portefeuilleresultaat	560	-380
Resultaat van de portefeuille	1.778	-521

Gemiddelde interestvoet	31/12/2016	31/12/2015
Nominale interestlasten op leningen	1.022	46
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	373	0
Geactiveerde interesten	389	21
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	96.798	72.657
Gemiddelde interestvoet (1)	1,84%	1,60%
Gemiddelde interestvoet excl. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1,46%	1,60%

(1) voor de berekening van 2015 werd de uitkomst van de breuk vermenigvuldigd met 365 dagen en gedeeld door 21 dagen om een jaarpercentage te bekomen

Gemiddelde financieringskost	31/12/2016	31/12/2015
Nominale interestlasten op leningen	1.022	46
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	373	0
Geactiveerde interesten	389	21

Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	58	0
Bankkosten en andere commissies	212	16
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	96.798	72.657
Gemiddelde financieringskost	2,12%	1,98%
Gemiddelde financieringskost excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1,74%	1,98%

EPRA winst per aandeel	31/12/2016	31/12/2015
Nettoresultaat	5.130	-514
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-1.112	141
Ander portefeuilleresultaat	-560	380
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-106	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1.866	0
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	4.926.405	nvt
EPRA winst per aandeel	1,06	nvt

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	31/12/2016	31/12/2015
(+) Huurinkomsten	9.644	467
- <i>Huur</i>	8.623	456
- <i>Gegarandeerde inkomsten</i>	1.035	11
- <i>Huurkortingen</i>	-14	
(+) Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	-57	
Netto huurresultaat	9.586	467
(+) Recuperatie van vastgoedkosten		0
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.300	28
(-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur		0
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.345	-50
(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	622	90
Vastgoedresultaat	10.163	536

Voor het boekjaar eindigend per 31 december 2015, bevatten de huuropbrengsten de huuropbrengsten van 11 december 2015 tem 31 december 2015.

De met verhuur verbonden kosten bevatten waardeverminderingen op huurvorderingen.

Gegarandeerde inkomsten: De Initiële Vastgoedportefeuille die gevormd werd op IPO datum bevatte enkele panden in aanbouw met een verwachte leegstand. Voor deze panden werd een huur- of rendementsgarantie gegeven door Aloxe. Deze garantie is berekend op basis van de huurgelden die deze panden zouden genereren tot de start van het academiejaar (14 september 2016). Nadien genereerden deze panden huurinkomsten van derden.

Cijfers in KEUR	31/12/2016	31/12/2015
Overzicht van de toekomstig potentieel te vervallen huurinkomsten		
Binnen één jaar	8.207	402
Tussen één en vijf jaar	187	29
Meer dan vijf jaar	1.249	36
Totaal	9.644	467

Bovenstaande tabel geeft weer hoeveel van de huurinkomsten die tussen 1 januari 2016 en 31 december 2016 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. De vennootschap heeft in de loop van 2016 een contract afgesloten met de Hogeschool Gent voor een termijn van 20 jaar voor de verhuur van 318 van de 490 studentenkamers van het studentencomplex gelegen te Overwale 42-44 in Gent. De Vennootschap heeft eveneens een contract met de Stichting Zuyd Hogeschool voor de verhuur van 60 van de 134 studentenkamers en met de Universiteit van Maastricht voor de verhuur van 20 kamers van de 134 studentenkamers in het studentencomplex gelegen aan de Vijverdalseweg te Maastricht. Deze contracten zijn oorspronkelijk afgesloten in augustus 2014 voor een termijn van 3 jaar en kunnen verlengd worden. In totaal wordt per 31 december 2016 15% van het aantal verhuurbare studentenunits verhuurd mits tussenkomst van een hogeschool of universiteit. 11% van de huurinkomsten worden gerealiseerd via deze contracten met universiteiten of hogescholen.

Daarnaast heeft Xior Student Housing enkele andere type huurovereenkomsten, die eveneens voor lange termijn zijn afgesloten. Dit betreft voornamelijk de huurcontracten van de commerciële panden, deze zijn typisch voor een langere termijn dan 1 jaar. De duurtijd van deze contracten varieert in de regel tussen de 3 jaar en de 10 jaar.

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	31/12/2016	31/12/2015
(-) Technische kosten	-628	-119
- Recurrente technische kosten	-627	-109
- Herstellingen	-560	-96
- Verzekeringspremies	- 67	-13
- Niet -recurrente technische kosten	-1	-10
(-) Commerciële kosten	-216	-18
- Publiciteit	-216	-18
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen		0
(-) Beheerskosten van het vastgoed	-577	-7
- Externe beheervergoedingen	-204	-7
- Interne beheerskosten van het patrimonium	-373	0
(-) Andere vastgoedkosten	-438	-13
- Honoraria schatters	-112	-12
- Honoraria architecten		-1
- Onroerende voorheffing en andere taksen	-327	0
Vastgoedkosten	-1.859	-157

De cijfers per 31 december 2015 bevatten slechts 21 dagen van operationele activiteiten als openbare GVV en zijn als dusdanig niet vergelijkbaar met het boekjaar 2016, hetgeen een volledig boekjaar van 12 maanden betrof.

4.3 Algemene kosten

Cijfers in KEUR	31/12/2016	31/12/2015
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-1.782	-288
- <i>Erelonen van advocaten, notaris en juridische kosten</i>	-148	-3
- <i>Audit (externe en interne)</i>	-67	-39
- <i>Fiscaal en financieel advies</i>	-161	0
- <i>Bestuurders en uitvoerend management</i>	-457	-50
- <i>Personeelskosten</i>	-356	0
- <i>Huisvestingskosten</i>	-95	0
- <i>Kantoorkosten</i>	-104	0
- <i>Publiciteit, communicatie en jaarverslag</i>	-107	0
- <i>Taksen en wettelijke kosten</i>	-208	0
- <i>Verzekeringen</i>	-45	-1
- <i>Andere algemene kosten</i>	-32	-195
Algemene kosten van de vennootschap	-1.782	-288

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.

4.4 Andere operationele kosten en opbrengsten

Cijfers in KEUR	31/12/2016	31/12/2015
(+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten	-8	-45
- <i>Diverse bedrijfsopbrengsten</i>		24
- <i>Huur kantoomateriaal</i>		-5
- <i>Bedrijfsbelastingen</i>		-4
- <i>Andere</i>	-8	-60
Andere operationele kosten en opbrengsten	-8	-45

Per 31 december 2015 werden hieronder ook nog kosten en opbrengsten opgenomen van Xior Student Housing NV mbt de periode voor dat Xior haar erkenning als GVV had gekregen.

4.5 Resultaat op de portefeuille

Cijfers in KEUR	31/12/2016	31/12/2015
(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	106	
(+/-) Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.111	-141
- <i>Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	3.261	1.292
- <i>Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	- 2.150	-1.433
(+/-) Andere portefeuilleresultaat	560	-380
Resultaat op de portefeuille	1.777	-521

Gedurende 2016 werd er nieuw vastgoed verworven, enerzijds via vastgoedovernames (koop-verkoop) en anderzijds door middel van aandelenovernames en overnamefusies.

Het vastgoed werd deels verworven aan Reële Waarde en deels aan een conventionele waarde (de aanschaffingswaarde overeengekomen tussen partijen), die verschillend was van de Reële Waarde.

- 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 en overnamefusies wordt het verschil tussen de Reële Waarde en de conventionele waarde van het vastgoed, alsook andere bronnen van verschil tussen de reële waarde en de conventionele waarde van de aandelen, verwerkt in de resultatenrekening als “ander portefeuilleresultaat”. Dit “ander portefeuilleresultaat” betreft bedragen die voortvloeien uit de toepassing van consolidatieprincipes en fusie verrichtingen 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 2016 en 31 december 2016 werd geboekt onder negatieve of positieve variatie op vastgoedbeleggingen.

De positieve variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen is te verklaren door een 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 vastgoeddeskundige voor een aantal commerciële panden en door een overschrijding van het budget voor het project gelegen te Overwale 42-44 (Campus Schoonmeersche).

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2016
Boekwaarde van de verkochten onroerende goederen	2.763
Netto verkoopprijs vastgoedbeleggingen (verkoopprijs - transactiekosten)	2.870
Totale winst of verlies op verkopen van vastgoedbeleggingen	106

De gerealiseerde meerwaarde tov de Reële Waarde is gerelateerd aan de verkoop van een niet strategisch commercieel pand te Hasselt.

4.6 Financieel resultaat

Cijfers in KEUR	31/12/2016	31/12/2015
(+) Financiële opbrengsten	429	33
(-) Netto interestkosten	-1.453	-46
- <i>Nominale interestlasten op leningen</i>	-1.022	-46
- <i>Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van schulden</i>	-58	
- <i>Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	-373	
(-) Andere financiële kosten	-213	-19
- <i>Bankkosten en andere commissies</i>	-193	-16
- <i>Andere</i>	-20	-3
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.866	42
Financieel resultaat	-3.104	10

De gemiddelde interestvoet^{2*} bedraagt 1,84% per 31 december 2016 en bedroeg 1,60% per 31 december 2015. De gemiddelde financieringskost* bedraagt 2,12% per 31 december 2016 tov 1,98% per 31 december 2015.

De Vennootschap is onderhevig aan de schommelingen in de interestvoeten, vermits alle lange termijnverplichtingen werden aangegaan aan variabele interestvoeten. Een stijging van de interestvoet kan dus een stijging van de interestlasten veroorzaken. In de loop van januari 2016 en december 2016 werden de nodige IRS contracten afgesloten om voor een deel van de leningen een vaste rentevoet te bedingen.

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.

4.7 Vennootschapsbelasting

Cijfers in KEUR	31/12/2016	31/12/2015
Moedervernootschap		
Vennootschapsbelasting aan het tarief van 33,99%	-7	
Dochterondernemingen		
Belgische verschuldigde en verrekenbare belasting		-29
Buitenlandse verschuldigde en verrekenbare belasting	-364	
Buitenlandse uitgestelde belastingen	300	-22
Totaal		-51
Exit Taks	13	
Totaal	-58	-51

Een GVV is enkel onderworpen aan de vennootschapsbelasting voor wat betreft de verworpen uitgaven en abnormaal goedgunstige voordelen. Uitgestelde belastingen (exit taksen) worden geboekt voor de dochtervennootschappen op het verschil tussen de boekwaarde na afschrijvingen in de statutaire jaarrekening van deze dochtervennootschappen en de Reële Waarde. Deze werden geboekt aan 16,995% gelet op de intentie om deze dochtervennootschappen te fuseren met de openbare GVV.

Verder heeft de Vennootschap een aantal panden die in Nederland gelegen zijn. Deze vormen tesamen een Nederlandse vaste inrichting. De winstbelasting, verschuldigd door de Nederlandse vaste inrichting wordt ingeschat op 25% van het belastbaar resultaat van de vaste inrichting.

In aanvulling van de winstbelasting wordt een passieve uitgestelde belastinglatentie, aan een tarief van 6%, toegerekend aan de latente meerwaarde van het vastgoed in Nederland, aangehouden door de vaste inrichting. Deze passieve uitgestelde belastinglatentie wordt aangepast indien de Reële Waarde of de boekwaarde van het vastgoed wijzigen, ondermeer ten gevolge van waardeschommelingen of fiscale afschrijvingen.

4.8 Vastgoedbeleggingen

Investeringsstabel	vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	Totaal
Saldo per begin van het vorige boekjaar	0	0	0

² Voor de berekening van de APM's wordt er verwezen naar hoofdstuk 3 van deze Jaarrekening.

Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	111.828	36.548	148.375
Verdere investering in capex	0	391	
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	20.074		20.074
Verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0	
Geactiveerde interestlasten	0	21	21
Variatie in de reële waarde	-55	-86	-141
Saldo per 31/12/2015	131.846	36.874	168.720
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	32.533	0	32.533
Verdere investering in capex	2.242	11.767	14.009
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	25.298	0	25.298
Fusie met dochtervennootschappen	26.060		
Verkoop van vastgoedbeleggingen	-2.763	0	-2.763
Geactiveerde interestlasten		389	389
Variatie in de reële waarde	603	509	1.112
Transfer van/naar	49.539	-49.539	0
Saldo per 31/12/2016	265.358	0	265.358

Geactiveerde interestlasten, m.b.t. onroerende goederen die het voorwerp zijn van projectontwikkelingen, werden gedurende 2016 geactiveerd aan een interestvoet van 1,75%.

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 4.28 van deze jaarrekening voor een gedetailleerde beschrijving van alle realisaties van 2016.

Gedurende 2016 werd het project Overwale 42-44 in Gent verder afgewerkt, waarbij het project werd opgeleverd en in gebruik genomen in de loop van september 2016. De capex van 2016 mbt projectontwikkelingen voor een bedrag van 11,7 miljoen euro heeft voornamelijk betrekking op dit project.

Toelichting IFRS 13

Waardering van vastgoedbeleggingen

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

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

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

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

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

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

Niet observeerbare inputs in de bepaling van de Reële Waarde

31/12/2016

Types activa	Reële Waarde op 31/12/2016	Evaluatiemethode	Land	Niet waarneembare gegevens	Min	Max	Weighted average
Studentenflats	158.349	DCF	België	Huur per studentenkot	210	1.060	360
				Discontovoet	4,33%	4,65%	4,45%
				Leegstand	0,00%	52,00%	3%
	76.611	DCF	Nederland	Huur per studentenkot	250	696	395
				Discontovoet	5,60%	7,75%	6,50%
				Leegstand	0%	0%	0%
Andere	28.278	DCF	België	BHW/m ²	212	395	230
				Discontovoet	4,00%	5,45%	4,50%
				Leegstand	0,00%	13,00%	3%
	2.635	DCF	Nederland	BHW/m ²	100	225	198
				Discontovoet	6,60%	8,15%	7%
				Leegstand	4,00%	6,00%	4%
Totaal	265.873						

31/12/2015

Types activa	Reële Waarde op 31/12/2015	Evaluatiemethode	Land	Niet waarneembare gegevens	Min	Max	Weighted average
Studentenflats	142.429	DCF	België	Huur per studentenkot	210	1.060	360
				Discontovoet	4,08%	4,65%	4,50%
				Leegstand			
	28.869	DCF	Nederland	Huur per studentenkot	250	565	380
				Discontovoet	6,65%	8,15%	7%
				Leegstand	0,00%	9,00%	2%
Andere	21.905	DCF	België	BHW/m ²	212	395	230
				Discontovoet	3,75%	5,20%	4,50%
				Leegstand	0,00%	5,00%	2%
	1.550	DCF	Nederland	BHW/m ²	100	275	224
				Discontovoet	7,25%	8,15%	7,5%
				Leegstand	4,00%	6,00%	4%

Totaal	194.753
---------------	----------------

De minimale en maximale huurprijzen per studentenkot liggen ver uit elkaar. Dit komt doordat de huurprijs van de diverse kamers afhankelijk is van diverse factoren (grootte van de kamer, met of zonder eigen sanitair, met of zonder eigen kitchenette, ligging in het gebouw, ...). Er wordt verwezen naar hoofdstuk 8.2.2.4 van het Geconsolideerd Jaarverslag voor meer informatie omtrent de gemiddelde kamerprijs en beïnvloedende factoren.

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

In de waardering houdt de schatter ook rekening met een veroudering van de gebouwen. Hiervoor wordt een jaarlijks afschrijvingspercentage toegepast op de gebouwwaarde in de Reële Waarde berekening. Dit komt overeen met ongeveer 2% per jaar op de gebouwwaarde. De schatter gaat ervan uit dat er na verloop van tijd een grondige renovatie dient te gebeuren om de huurstromen in stand te kunnen houden.

De gevoeligheid van de Reële Waarde voor een variatie van de hierboven vermelde niet-waarneembare gegevens wordt over het algemeen als volgt voorgesteld (indien alle parameters gelijk blijven):

Niet waarneembare gegevens	Effect op de Reële Waarde	
	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:

Impact op fair value	In KEUR
Huur +10%	26.223
Huur +5%	13.288
Huur -5%	13.056-

Huur -10%	26.311-
Discontovoet +0,5%	24.126-
Discontovoet +0,3%	14.890-
Discontovoet +0,1%	5.092-
Discontovoet -0,1%	5.325
Discontovoet -0,3%	17.031
Discontovoet -0,5%	33.507

Waarderingsproces voor vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden in de jaarrekening opgenomen op basis van schattingsverslagen opgesteld door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Deze verslagen zijn gebaseerd op informatie die door de vennootschap aangeleverd wordt en op de door de vastgoeddeskundige 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 vastgoeddeskundigen 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 vastgoeddeskundigen wordt verwezen naar het hoofdstuk "*Waardering van de vastgoedportefeuille door de Vastgoeddeskundige*" in hoofdstuk **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** in het Geconsolideerd Vastgoedverslag.

De informatie die ter beschikking gesteld wordt van de vastgoeddeskundigen, 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.

4.9 Materiële vaste activa

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2016	31/12/2015
Materiële vaste activa		
	Overige materiële vaste activa	Overige materiële vaste activa
Aanschaffingswaarde		
Saldo per begin van het vorige boekjaar	256	
Aanschaffingen	52	256
Per einde van het boekjaar	308	256
Afschrijvingen		
Saldo per begin van het vorige boekjaar	-16	
Afschrijvingen	-44	-16

Per einde van het boekjaar	-60	-16
Nettoboekwaarde	248	240

4.10 Financiële vaste activa

Cijfers in KEUR	31/12/2016	31/12/2015
Financiële vaste activa		
Activa aangehouden tot einde looptijd		15.242
Andere	21	17
Totaal	21	15.259

Financiële vaste activa betroffen per 31 december 2015 deelnemingen in dochtervennootschappen, deze waren in de balans gewaardeerd aan fair value. Deze dochtervennootschappen werden per 16 december 2016 gefuseerd met Xior Student Housing.

4.11 Uitgestelde belastingen - activa

Per 31 december 2016 bedroegen de uitgestelde belastingen 0 tov 380 KEUR per 31 december 2015. Deze laatste betroffen de actieve belastinglatenties op de fiscale verliezen van de Nederlandse vaste inrichting. Deze verliezen werden in 2016 afgezet tegen winsten van de Nederlandse vaste inrichting. We verwijzen naar Hoofdstuk 4.7.

4.12 Activa bestemd voor verkoop

Activa bestemd voor de verkoop bedragen 0 per 31 december 2016. Per 31 december 2015 betroffen deze het nog te factureren deel m.b.t. een ontwikkelingsproject, dat werd verkocht door een vennootschap die werd overgenomen door Xior Student Housing in het kader van de IPO.

4.13 Handelsvorderingen

Cijfers in KEUR	31/12/2016	31/12/2015
Handelsvorderingen		
Handelsvorderingen	558	487
Op te maken facturen		11
Te innen opbrengsten		2
Te ontvangen creditnota's		40
Dubieuze debiteuren		0
Geboekte waardeverminderingen	-20	0
Andere		67
Totaal	538	606

Nog te innen handelsvorderingen (558 KEUR) omvatten nog te ontvangen huurgelden.

Waardeverminderingen op dubieuze debiteuren - mutatietafel

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2016	31/12/2015
Per einde van het vorige boekjaar	0	0
Uit overgenomen vennootschappen		
Toevoegingen	20	
Terugnages		
Uitgeboekt wegens definitief oninbaar		
Per einde van het boekjaar	20	0

Voorzieningen 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 2016 werd een voorziening opgezet ten belope van 20 KEUR.

4.14 Belastingvorderingen en andere vlottende activa

Cijfers in KEUR	31/12/2016	31/12/2015
Belastingvorderingen en andere vlottende activa		
Terug te vorderen belastingen	3	2
Terug te vorderen BTW	169	665
Te recupereren roerende voorheffing		0
R/C dochtervennootschappen	575	11.384
Andere	1.879	1.897
Totaal	2.627	13.947

Per 31 december 2015 betroffen de andere vlottende activa gestelde garanties door de Vennootschap voor een bedrag van 466 KEUR teneinde vrijgave van bankgaranties te verkrijgen. Deze door de Vennootschap gestelde garanties werden in de loop van 2016 vrijgegeven.

Per 31 december 2016 bevatten deze andere vlottende activa een R/C positie met de Promotor (1.659 KEUR). Deze vordering is voornamelijk ontstaan uit de gegeven huur-/rendementsgaranties op bepaalde projecten bij IPO. Anderzijds bevat dit ook de vorderingen in het kader van huurgaranties afgeleverd door de Verkopende partijen van projecten die in de loop van 2016 werden verworven. Bij de acquisitie van Carré Maastricht, The Spot Eindhoven en Tramsingel Breda werd door de Verkopende partij een huurgarantie gegeven. Deze huurgarantie loopt gedurende 12 c.q. 24 maanden (voor de The Spot Eindhoven). 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.

4.15 Kas en kasequivalenten

Cijfers in KEUR	31/12/2016	31/12/2015
Kas en kasequivalenten		
Banken	4.074	1.342
Geldmiddelen	23	51
Totaal	4.097	1.393

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

4.16 Overlopende rekeningen – activa

Cijfers in KEUR	31/12/2016	31/12/2015
Overlopende rekeningen - activa		
Gelopen, niet-ervallen vastgoedopbrengsten		41
Voorafbetaalde vastgoedkosten	430	8
Andere	110	31
Verkregen interesten op R/C dochtervennootschappen		25
Totaal	540	105

Andere betreft voornamelijk over te dragen algemene kosten.

4.17 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
23/11/2015	Aandelensplitsing	1.250.000,00		1.250.000,00	12.500,00	42.500,00
11/12/2015	Zusterfusies	1.250.000,00	23.328.937,02	24.578.937,02	42.500,00	975.653,00
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
11/12/2015	Overnamefusies	27.835.720,03	3.696.060,08	31.531.780,11	1.105.923,00	1.253.764,00
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
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
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
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
11/10/2016	Inbreng in natura Woonfront Tramsingel BV	88.754.814,00	6.114.204,00	94.869.018,00	4.930.823,00	5.270.501,00

Evolutie uitgiftepremies

in KEUR

Datum	Verrichting	Uitgiftepremies
31/12/2015		25.615

1/03/2016	Fusie Devimmo	1.615
1/08/2016	Fusie CPG	514
11/10/2016	Inbreng in natura	4.517

Totaal uitgiftepremies per 31/12/2016 **32.261**

Toegestaan kapitaal

Bij de buitengewone algemene vergadering van 23 november 2015 werd de Raad van Bestuur gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen met een maximum bedrag van EUR 83.282.040. Zie hiervoor artikel 7 van de statuten die opgenomen zijn in het Geconsolideerd Jaarverslag.

Deze machtiging is toegekend aan de raad van bestuur voor een periode van vijf jaar vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van 23 november 2015. Deze machtiging kan worden hernieuwd. De raad van bestuur zal bij elke kapitaalverhoging de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe effecten vastleggen.

Deze kapitaalverhogingen kunnen worden uitgevoerd door inbreng in geld, door inbreng in natura, bij wijze van een gemengde inbreng of door omzetting van reserves, met inbegrip van overgedragen winsten en uitgiftepremies evenals alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de Vennootschap (opgesteld uit hoofde van de GVV-Wetgeving) die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, en al dan niet met creatie van nieuwe effecten, overeenkomstig de regels voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen, de GVV-Wetgeving en de statuten.

De raad van bestuur kan daarbij nieuwe aandelen uitgeven met dezelfde of met verschillende rechten (o.m. inzake stemrecht, dividendrecht (o.m. al dan niet overdraagbaarheid van enig preferent dividend) en/of rechten inzake het vereffeningssaldo en eventuele preferentie inzake de terugbetaling van kapitaal) als de bestaande aandelen en in dat kader de statuten wijzigen om uitdrukking te geven aan enige dergelijke verschillende rechten. In voorkomend geval zullen de uitgiftepremies, in het geval van een kapitaalverhoging waartoe de raad van bestuur beslist heeft, door de raad van bestuur op een onbeschikbare reserverekening geplaatst moeten worden die op dezelfde wijze als het kapitaal een waarborg voor derden zal uitmaken en die, onder voorbehoud van zijn incorporatie in het kapitaal, slechts zal kunnen worden verminderd of afgeschaft bij beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders beraadslagend volgens de voorwaarden van quorum en meerderheid vereist voor een statutenwijziging.

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

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

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

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

- (i) kapitaalverhogingen die voornamelijk tot stand worden gebracht door een inbreng in natura uitsluitend voorbehouden aan een aandeelhouder van de Vennootschap die effecten van de Vennootschap in zijn bezit houdt waaraan meer dan 10% van de stemrechten verbonden zijn. Bij de door deze aandeelhouder in bezit gehouden effecten, worden de effecten gevoegd die in bezit worden gehouden door (art. 606, lid 1, 1° W.Venn.):
- een derde die handelt in eigen naam maar voor rekening van de bedoelde aandeelhouder;
 - een met de bedoelde aandeelhouder verbonden natuurlijke persoon of rechtspersoon;
 - een derde die optreedt in eigen naam maar voor rekening van een met de bedoelde aandeelhouder verbonden natuurlijke persoon of rechtspersoon;
 - personen die in onderling overleg handelen, onder personen die in onderling overleg handelen wordt verstaan (a) de natuurlijke personen of rechtspersonen die in onderling overleg handelen in de zin van artikel 3, § 1, 5°, a) van de Wet van 1 april 2007, (b) de natuurlijke personen of rechtspersonen die een akkoord hebben gesloten aangaande de onderling afgestemde uitoefening van hun stemrechten, om een duurzaam gemeenschappelijk beleid ten aanzien van de Vennootschap te voeren, en (c) de natuurlijke personen of rechtspersonen die een akkoord hebben gesloten aangaande het bezit, de verwerving of de overdracht van stemrechtverlenende effecten;
- (ii) de uitgifte van Aandelen zonder vermelding van nominale waarde beneden de fractiewaarde van de oude Aandelen van dezelfde soort (art. 606, lid 1, 2° W.Venn.);
- (iii) de uitgifte van warrants die in hoofdzaak is bestemd voor één of meer bepaalde personen, andere dan de leden van het personeel van de Vennootschap of van één of meer van haar dochtervennootschappen (art. 606, lid 1, 3° W.Venn.).

In de loop van 2016 werd het kapitaal verhoogd via het Toegestaan Kapitaal. Het saldo van Toegestaan Kapitaal bedraagt per 31 december 2016 77.167.836,00 EUR.

4.18 Aandeelhoudersstructuur

Rekening houdend met de ontvangen transparantieverklaringen en de informatie in het bezit van Xior Student Housing, zijn de belangrijkste aandeelhouders per 31 december 2016:

Aandeelhouder	%
Aloxe NV - Dhr. C. Teunissen & Dhr. Frederik Snauwaert	23,82%
AXA Investment Managers SA	5,19%

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

4.19 Andere langlopende financiële verplichtingen

De andere langlopende financiële verplichtingen bedragen 1.866 KEUR per 31 december 2016 en hebben betrekking op de marktwaarde per 31 december 2016 van de uitstaande interest rate swap (IRS) overeenkomsten.

Classificatie volgens IFRS	Niveau (IFRS)	Notioneel bedrag	Variabele rentevoet (in %)	Vaste rentevoet (in %)	Vervalt per	Fair value verplichtingen
Interest Rate Swap	2	52.000.000	Euribor 3M	0,465%	29/12/2023	1.095.151,00
Interest Rate Swap	2	48.000.000	Euribor 3M	0,31%	31/12/2022	771.257,32
Totaal		100.000.000				1.866.408,32

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

4.20 Uitgestelde belastingen

Cijfers in KEUR	31/12/2016	31/12/2015
Uitgestelde belastingen verplichtingen		
Exit taks		
Uitgestelde belastingen op meerwaarde onroerend goed	284	300
Totaal	284	300

De uitgestelde belastingen betreffen de gespreide taxaties van gerealiseerde meerwaarden en uitgestelde belastingen op Nederlands vastgoed

4.21 Financiële schulden

Cijfers in KEUR	31/12/2016	31/12/2015
Langlopende financiële schulden		
Bilaterale leningen - variabele rentevoet	131.500	72.658
Kosten opname leningen	-185	-210
Totaal	131.315	72.448

Cijfers in KEUR	31/12/2016	31/12/2015
-----------------	------------	------------

Langlopende financiële schulden (excl. interesten) -**Opdeling volgens de maturiteit³**

Tussen één en twee jaar	29.971	0
Tussen twee en vijf jaar	101.345	72.448
Meer dan vijf jaar	0	0
Totaal	131.315	72.448

Cijfers in KEUR

31/12/2016 31/12/2015**Niet opgenomen kredieten**

Vervallende binnen het jaar		3.993
Vervallende na één jaar	18.500	33.349
Totaal	18.500	37.342

Alle financiële schulden zijn zonder onderliggende zekerheden afgesloten.

Alle financiële schulden hebben een variabele rentevoet. In januari 2016 werden IRS contracten afgesloten met inwerkingtredingsdatum per 2 februari 2016 om een deel van de leningen in te dekken waarbij de variabele rentevoeten werden gewapt tegen vaste rentevoeten. Eén van de IRS contracten werd heronderhandeld in december 2016 en een nieuw IRS contract werd afgesloten. In totaal is er 100.000 KEUR aan financieringen ingedeckt via IRS contracten. Dit stemt overeen met een dekking van 76,05% tov de opgenomen financieringen.

Cijfers in duizenden EUR

31/12/2016 31/12/2015**Inschatting toekomstige interestlasten**

Binnen één jaar	1.985	1.397
Tussen één en vijf jaar	4.207	4.270
Meer dan vijf jaar		
Totaal	6.192	5.655

Cijfers in duizenden EUR

31/12/2016 31/12/2015**Liquiditeitsverplichting op vervaldagen verbonden aan de indekkingsinstrumenten**

Binnen één jaar	543	
Tussen één en vijf jaar	1.126	

³ De inschatting van de toekomstige interestlasten, opgedeeld volgens maturiteit, wordt hieronder in een afzonderlijke tabel opgenomen.

Meer dan vijf jaar

Totaal

1.669

Bij de inschatting van de toekomstige interestlasten is rekening gehouden met de schuldpositie per 31 december 2016.

Xior Student Housing is op 11 december 2015 toegetreden tot twee financieringsovereenkomsten met het oog op het verkrijgen van de nodige fondsen om de initiële vastgoedportefeuille te verwerven en om de toekomstige groei te financieren. Alle voorwaarden van deze financieringsovereenkomsten werden reeds vastgelegd en overeengekomen vóór 11 december 2015, maar de eigenlijke financiering werd pas op 11 december 2015 verleend. In de loop van 2016 werden nieuwe financieringsovereenkomsten afgesloten om Xior Student Housing toe te laten haar acquisities te financieren. Het betreft hier bullet leningen die werden afgesloten bij verschillende banken en met een looptijd die varieert tussen de 3 jaar en de 5 jaar. De gemiddelde looptijd bedraagt 3,13 jaar. In Hoofdstuk 4.31 vindt u de schuldgraad van Xior Student Housing.

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 0,50%:

Wijziging van de rente	Impact op wijziging van de reële waarde van de IRS'en per 31/12/2016
-0,20%	-1.301 KEUR
+0,20%	+1.301 KEUR

De Vennootschap moet de nodige convenanten respecteren in het kader van haar financieringsovereenkomsten. Per 31 december 2016 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 indekking van 70%.

Financieringsovereenkomsten

Per einde 2015 had de Vennootschap twee financieringsovereenkomsten afgesloten met ING België NV respectievelijk Belfius Bank NV, met het oog op het verkrijgen van de nodige fondsen (ten belope van maximaal EUR 110 miljoen) om het vastgoed van de vastgoedportefeuille bij IPO te verwerven en de groei van de Vennootschap te financieren. In de loop van 2016 werden additionele financieringsovereenkomsten afgesloten met ING België NV, Belfius Bank NV en KBC Bank NV. ING België NV heeft in totaal EUR 78 miljoen ter beschikking gesteld, Belfius Bank NV EUR 52 miljoen en KBC Bank NV EUR 20 miljoen. Per 31 december 2016 heeft de vennootschap financieringsovereenkomsten ten belope van maximaal EUR 150 miljoen. Deze financieringen waren nog niet volledig opgenomen per 31 december 2016. De belangrijkste convenanten die de Vennootschap in het kader van deze moet respecteren, betreffen het naleven van een LTV ratio (loan to value *i.e.* openstaand kredietbedrag t.o.v. de waarde van de vastgoedportefeuille (berekening volgens GVV KB)) die steeds kleiner moet zijn dan 60%, een interest coverage ratio die groter moet zijn dan 2,5 en een indekking van minimum 70% van de financieringsschulden.

De enkelvoudige schuldgraad per 31 december 2016 bedraagt 50,65%. De Schuldgraad wordt als volgt berekend: verplichtingen (exclusief voorzieningen, overlopende rekeningen, rente-indekkingsinstrumenten en uitgestelde belastingen), gedeeld door het totaal der activa (excl. rente-indekkingsinstrumenten). De schuldgraad is hoger dan de schuldgraad per einde 2015. Dit is te wijten aan de uitvoering van de groeistrategie, waarbij nieuwe acquisities werden gefinancierd met schulden.

Per 31 december 2016 bedroeg de gemiddelde looptijd van de uitstaande leningen 3,13 jaar. De vennootschap sluit steeds financieringscontracten af met een minimum looptijd van 3 jaar.

Sensitiviteit interesten

2016

Indien de Euribor met 20 bp zou stijgen/dalen, dan zouden er 96 KEUR meer/minder interesten moeten betaald worden. Voor deze sensitiviteitsberekening werd rekening gehouden met de afgesloten afdekkingsverrichtingen.

2015

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

4.22 Handelsschulden

Cijfers in KEUR	31/12/2016	31/12/2015
Handelsschulden		
Handelsschulden	1.123	2.090
Te ontvangen facturen	120	3.391
Belastingen en sociale schulden	1.015	4.446
Te betalen liquidatie bonus		878
Exit taks	3.469	5.869
Voorschotten klanten		0
Andere		0
Totaal	5.726	16.674

Belastingen en sociale schulden betreffen voornamelijk nog te betalen winstbelastingen van de gefuseerde dochters en te betalen BTW.

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

4.23 Andere kortlopende verplichtingen

Cijfers in KEUR	31/12/2016	31/12/2015
Andere kortlopende verplichtingen		
Ontvangen waarborgen	1.527	826
Andere		1.486
Totaal	1.527	2.312

De andere kortlopende verplichtingen per 31/12/2015 (1.486 KEUR) betroffen een schuld tov dochtervennootschap Retail Design.

4.24 Overlopende rekeningen – passief

Cijfers in KEUR	31/12/2016	31/12/2015
Overlopende rekeningen - passief		
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	512	302

Toe te rekenen kosten vastgoed	226	
Andere	362	418
Totaal	1.100	720

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

4.25 Financiële activa en verplichtingen

Cijfers in KEUR	31/12/2016	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2015	
Overzicht van financiële activa en verplichtingen	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde	Niveau
Activa					
Financiële vaste activa	156	156	15.259	15.259	
Financiële vaste activa	21	21	15.259	15.259	niveau 3
Leningen en vorderingen	135	135			niveau 2
Financiële vlottende activa	7.262	7.262	15.946	15.946	
Handelsvorderingen	538	538	606	606	niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2.627	2.627	13.947	13.947	niveau 2
Kas en kasequivalenten	4.097	4.097	1.393	1.393	niveau 1
Totaal financiële activa	7.418	7.418	31.206	31.206	
Verplichtingen					
Langlopende financiële verplichtingen	133.181	133.181	72.447	72.447	
Langlopende financiële verplichtingen	131.315	131.315	72.447	72.447	niveau 2
Financiële derivaten	1.866	1.866	0	0	niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen	7.253	7.253	18.987	18.987	
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	5.726	5.726	16.674	16.674	niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	1.527	1.527	2.313	2.313	niveau 2
Totaal financiële verplichtingen	140.434	140.434	91.434	91.434	

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 2016 131.315 KEUR financiële schulden aan variabele interestvoet. Deze leningen zijn effectief vanaf 2 februari 2016 en 8 december 2016 gedeeltelijk ingedekt via IRS contracten. Vermits de leningen aan variabele interestvoet zijn, is de reële waarde van deze verplichtingen gelijk aan 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.

4.26 Transacties met verbonden partijen

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2016	31/12/2015
Transacties met verbonden partijen		
Vergoeding management	600	50
Vergoeding onafhankelijke bestuurders	81	0
Verkregen interesten op leningen gegeven aan dochtervennootschappen	429	22
Totaal	1.110	72

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 4.3).

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

Per 31 december 2016 heeft Xior Student Housing NV een vordering op Aloxe, de Promotor van de Vennootschap, voor een bedrag van 1.659 KEUR. Deze vordering is voornamelijk ontstaan uit de gegeven huur-/rendementsgaranties op bepaalde projecten bij IPO.

Er wordt tevens verwezen naar de fusie met Devimmo die per 1 maart 2016 plaatsvond en de fusie met CPG die per 1 augustus 2016 plaatsvond, zie het Geconsolideerd Jaarverslag.

4.27 Vergoeding commissaris

In toepassing van artikel 133, §6 van het Wetboek van vennootschappen dient de één-op-één regel te worden beoordeeld op het niveau van Xior Student Housing NV en mag deze niet overschreden worden.

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2016	31/12/2015
Mandaat van de commissaris (Xior Student Housing NV)	25	30
Mandaat van de commissaris (dochterondernemingen)	8	9
Controle-opdrachten voorzien door het Wetboek van vennootschappen	11	
Andere controle-opdrachten (comfort letter, etc.)		
Belastingadviesopdrachten		
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten		
TOTAAL	44	39

4.28 Verworven vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen

Ingevolge de verwezenlijking van de groeistrategie beschikt de Vennootschap per 31 december 2016 over een vastgoedportefeuille bestaande uit 54 panden. Hieronder wordt een korte toelichting gegeven van de acquisities die in de loop van 2016 werden verwezenlijkt.

4.28.1.1 De overnamefusies

De vennootschap heeft een aantal panden verworven door middel van fusie door overneming, waarbij de betrokken vennootschappen (Devimmo CVBA en CPG NV) werden opgeslorpt door Xior Student Housing.

- Fusie met CPG CVBA

Op 1 augustus 2016 werd de fusie door overneming van C.P.G. CVBA⁴ gerealiseerd. Ingevolge deze fusie verwierf Xior het onroerend goed gelegen te Vlamingenstraat 91 / Parkstraat 11, Leuven, met in totaal 29 units bestemd voor studentenhuisvesting. Het onroerend goed werd gewaardeerd aan fair value en bedroeg ca. 2,7 miljoen euro. Naar aanleiding van deze fusie werden 73.386 nieuwe aandelen uitgegeven. Deze fusie heeft geleid tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) van 1.834.650 EUR.

CPG

Overzicht overgenomen activa en passiva

in KEUR

Vastgoedbeleggingen	2.701
Overige activa	507
Liquide middelen	314
Eigen vermogen	1.835
Overige schulden	1.687
Inbrengwaarde aandelen	1.835

- Fusie met Devimmo NV

Op 1 maart 2016 werd de fusie door overneming van Devimmo NV⁵ gerealiseerd. Ingevolge deze fusie verwierf Xior een pand gelegen te Parkstraat 137 in Leuven, bestaande uit 73 units bestemd voor studentenhuisvesting alsook 30 ondergrondse parkeerplaatsen. Het onroerend goed werd gewaardeerd aan fair value en bedroeg ca. 6,9 miljoen euro. Naar aanleiding van deze fusie werden 230.657 nieuwe aandelen uitgegeven. Deze fusie heeft geleid tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) van 5.766.425 EUR.

Devimmo

Overzicht overgenomen activa en passiva

in KEUR

Vastgoedbeleggingen	6.965
Overige activa	796
Liquide middelen	65
Eigen vermogen	5.766

⁴ CPG CVBA was ten tijde van de fusie een dochtervennootschap van Aloxe NV, promotor van de Vennootschap.

⁵ Devimmo NV was ten tijde van de fusie een dochtervennootschap van Aloxe NV, promotor van de Vennootschap.

Overige schulden	2.059
Inbrengwaarde aandelen	5.766

4.28.1.2 De vastgoedovernames

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

- Verwerving van 34 studentenunits in Brussel

Op 20 oktober 2016 heeft Xior de acquisitie van twee studentenpanden gelegen te Nieuwbrug / Kruitmolenstraat in Brussel afgerond. De acquisitie betreft 34 studentenunits voor een investeringswaarde van ca. 2,3 miljoen euro en een Reële Waarde van 2,15 miljoen euro.

- Verwerving van 143 studentenunits in Maastricht

Op 1 september 2016 heeft Xior succesvol de acquisitie van het Carré gebouw te Maastricht afgerond. Hiermee verwerfde Xior een studentenpand gelegen in het centrum van Maastricht bestaande uit 143 units en de gelijkvloerse retail ruimte. Deze acquisitie heeft een totale investeringswaarde van ca. 26,3 miljoen euro en een Reële Waarde van 23,1 miljoen euro.

4.28.1.3 De aandelenovernames

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

- Verwerving van 122 studentenunits in Breda

Op 11 oktober 2016 heeft Xior succesvol de acquisitie van het Tramsingel gebouw te Breda afgerond.

Deze acquisitie werd gerealiseerd door de inbreng in natura van 100% van de aandelen van de vastgoedvennootschap "Woonfront-Tramsingel Breda B.V." in het kapitaal van Xior. De prijs van de aandelen van de vastgoedvennootschap is gebaseerd op de globale investeringswaarde van het door deze vennootschap aangehouden vastgoed van ca. 12,4 miljoen euro (Reële Waarde van 12,3 miljoen euro). De transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen van 10.631.947 EUR (kapitaal inclusief uitgiftepremie).

Woonfront-Tramsingel

Overzicht overgenomen activa en passiva

in KEUR

Vastgoedbeleggingen	12.427
Overige activa	176
Liquide middelen	171
Eigen vermogen	10.839
Overige schulden	1.936
	0
Overdrachtsbelasting	249
Overige prijscorrectie	42
	0
Gecorrigeerd eigen vermogen	10.632
	0
Inbrengwaarde aandelen	10.632

- Verwerving van 95 studentenunits in Eindhoven

Op 30 september 2016 verwierf Xior 95 zelfstandige units gelegen aan de Kronehoefstraat te Eindhoven. Het betreft een verhuurde site, die eind december 2015 werd opgeleverd. Het studentencomplex is gekend als "The Spot". 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. 10,4 miljoen euro, hetgeen in lijn ligt met de Reële Waarde.

Eindhoven De Kroon

Overzicht overgenomen activa en passiva

in KEUR

Vastgoedbeleggingen	10.400
Overige activa	433
Liquide middelen	24
Eigen vermogen	5.398
Langlopende schulden	4.552
Overige schulden	907
	0
Gecorrigeerd eigen vermogen	5.398
	0
Aankoopprijs aandelen	5.398

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

- Groepsinterne fusies

Per 16 december 2016 werden Karibu NV, Kwartma NV, Retail Design NV, Eindhoven De Kroon B.V. en Woonfront-Tramsingel B.V. gefuseerd met Xior Student Housing.

4.29 Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten

	31/12/2016	31/12/2015
Gemiddeld personeelsbestand (in VTE)	17,8	6,8
- Arbeiders	7	8
- Bedienden	14	9
- Administratief bedienden	3	2
- Commerciële medewerkers	12	9
- Technische medewerkers	6	6
Personeelskosten (in KEUR)	855	435
- Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	645	344
- Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen	198	85
- Patronale premies voor buitenwettelijke verzekeringen		

4.30 Gebeurtenissen na balansdatum

4.30.1 Verwerving van 108 zelfstandige units te Delft

Op 5 januari 2017 heeft Xior een studentenpand⁶, bestaande uit 108 gloednieuwe zelfstandige gemeubelde units verworven, in één van de snelst groeiende studentensteden van Nederland. Deze acquisitie heeft een totale investeringswaarde van ca. 13,5 miljoen euro op basis van de actuele huurwaarden.

4.30.2 Verwerving van 69 studentenkamers te Brussel via inbreng in natura

Op 17 januari 2017 heeft Xior een studentenpand (in aanbouw) verworven te Brussel⁷. De grond en reeds opgerichte opstallen werden via een inbreng in natura in het kapitaal van Xior ingebracht. De inbrengwaarde werd bepaald op basis van de waarde van de grond en van de constructies (ten belope van de reeds voltooide constructies), en heeft geleid tot een kapitaalverhoging van 5.064.067 EUR (incl. uitgiftepremie). De acquisitie heeft een totale investeringswaarde van ca. 8,4 miljoen euro.

4.31 Schuldgraad

Cijfers in KEUR	31/12/2016	31/12/2015
Enkelvoudige schuldgraad (max 65%)		
Totaal verplichtingen	141.819	92.456
Aanpassingen	-3.250	-1.022
Totale schulden volgens het KB van 13 juli 2014	138.569	91.434
Totaal activa	273.563	200.837
Aanpassingen		
Totale activa volgens het KB van 13 juli 2014	273.563	200.837
Schuldgraad (in %)	50,65%	45,53%

Verdere toelichting bij de evolutie van de schuldgraad

Zoals bepaald in de GVV-wetgeving, meer bepaald in artikel 24 van het GVV-KB, dient de GVV, wanneer haar geconsolideerde schuldgraad meer dan 50% bedraagt, een financieel plan op te stellen met een uitvoeringsschema waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de schuldgraad boven 65% van de geconsolideerde activa zou stijgen. Over dit financieel plan wordt een bijzonder

⁶ Zie Persberichten van 5 augustus 2016 en 5 januari 2017.

⁷ Zie Persberichten van 9 juni 2016 en 17 januari 2017.

verslag opgesteld door de commissaris, waarin bevestigd wordt dat deze laatste de wijze van opstelling van het plan geverifieerd heeft, met name wat betreft de economische grondslagen ervan, en dat de cijfers die dit plan bevat, overeenstemmen met die van de boekhouding van de GVV.

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

Evolutie schuldgraad

Gedurende het laatste kwartaal van 2016 evolueerde de enkelvoudige schuldgraad van Xior Student Housing NV tot 50,65% tegenover 45,53% per 31 december 2015. Ingevolge de uitvoering van de overtuigende en bekende groeistrategie van Xior Student Housing NV, en met de voorgenomen uitvoering van de acquisitie *pipeline* waarmee op korte termijn (i.e. medio 2017) de vastgoedportefeuille zal aangroeien naar ca. 350 MEUR, is de schuldgraad boven de 50% uitgestegen. In 2016 werden er voor 58.346 KEUR aan investeringen gedaan, maar tevens werd het eigen vermogen versterkt met 18.233 KEUR via een inbreng in natura.

Op basis van de schuldgraad van 50,65% per 31 december 2016, en rekening houdend met de acquisitie via schuldfinanciering van een pand gelegen te Barbarasteeg te Delft en de acquisitie via equity middels de inbreng in natura van de panden te Ladderstraat Brussel heeft Xior Student Housing nog een bijkomend investeringspotentieel van circa 100 MEUR, zonder hierbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden. Met een huidige gecommiteerde pipeline ter waarde van ca. 54 MEUR, ligt dit met andere woorden significant onder de wettelijke grens van 65%. De ruimte voor nieuwe investeringen bedraagt circa 60 MEUR alvorens de 60%-drempel te overschrijden.

De waardering van de vastgoedportefeuille heeft eveneens een impact op de schuldgraad. Rekening houdend met de kapitaalbasis per 31 december 2016, zou de maximale schuldgraad van 65% pas overschreden worden bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedportefeuille van ongeveer 58 MEUR of 20% t.o.v. de vastgoedportefeuille van 284 MEUR⁸ op 17 januari 2017.

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

Voorziene evolutie van de schuldgraad

Op basis van het huidig opgesteld financieel plan en rekening houdende met de acquisities die in de loop van 2017 zullen worden afgerond, verwacht Xior Student Housing NV, behoudens onvoorziene omstandigheden, een schuldgraad die rond de 55% ligt en dit ten opzichte van 50,65% per 31 december 2016.

Bij deze inschatting is rekening gehouden met de volgende elementen:

- De uitvoering van de acquisitie *pipeline*
- De winstreservering rekening houdende met de voorziene winstverwachting voor 2016 en 2017 en de dividendbetaling over het boekjaar 2016;
- Een stabiele waardering van de vastgoedportefeuille van de GVV.

Deze verwachting kan echter beïnvloed worden door het zich voordoen van onvoorziene gebeurtenissen. In dit opzicht wordt specifiek verwezen naar het hoofdstuk "Risicobeheer" in het Geconsolideerd Jaarverslag 2016.

Besluit

⁸ De waarde van de vastgoedportefeuille houdt al rekening met de acquisitie van Barbarasteeg te Delft welke plaatsvond op 5 januari 2017 en met de acquisitie van Ladderstraat te Brussel welke plaatsvond op 17 januari 2017.

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

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

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

4.32 Rechten en verplichtingen buiten balans

In de loop van 2016 werden een aantal panden verworven van derde partijen. Voor een aantal van deze panden werd een huurgarantie verstrekt door de verkopende partij. De duurtijd van deze huurgarantie varieert tussen de 12 en de 24 maanden vanaf overdrachtsdatum. Meer bepaald heeft de vennootschap een huurgarantie gekregen voor het pand aan de Tongerseweg te Maastricht, Kronehoefstraat te Eindhoven en Tramsingel te Breda.

We verwijzen ook naar de persberichten van 20 april en 11 mei respectievelijk waarbij werd aangekondigd dat de Vennootschap een overeenkomst heeft gesloten voor de verwerving van panden te Delft, Den Haag en Rotterdam.

4.33 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. De zaak werd op 2 februari 2017 behandeld voor de rechtbank van koophandel te Leuven. Het vonnis wordt afgewacht. Zonder op de uitspraak van de rechter te kunnen vooruitlopen, meent de Vennootschap dat het verweer tegen de overblijvende vrijwaringsvordering een reële kans op slagen heeft. Indien nodig zullen alle beschikbare rechtsmiddelen worden uitgeput.

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

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

4.34 Sociale balans

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn:

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

WERKNEMERS WAARVOOR DE ONDERNEMING EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN
INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER

Tijdens het boekjaar

	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	14,3	8,4	5,9
Deeltijds	1002	5,5	2,0	3,5
Totaal in voltijds equivalenten (VTE)	1003	17,8	9,7	8,1
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	24.753	14.531	10.222
Deeltijds	1012	6.125	2.304	3.821
Totaal	1013	30.878	16.835	14.043
Personeelskosten				
Voltijds	1021	658.684,27	382.313,27	276.371,00
Deeltijds	1022	196.749,85	75.227,88	121.521,97
Totaal	1023	855.434,12	457.541,15	397.892,97
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033			

Tijdens het vorige boekjaar

	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	6,8		
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	20.138		
Personeelskosten	1023	425.098,00		
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033			

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers	105	16	5	19,3
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	16	5	19,3
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	9	2	10,3
lager onderwijs	1200	6	2	7,3
secundair onderwijs	1201			
hoger niet-universitair onderwijs	1202			
universitair onderwijs	1203	3		3,0
Vrouwen	121	7	3	9,0
lager onderwijs	1210			
secundair onderwijs	1211	6	3	8,0
hoger niet-universitair onderwijs	1212	1		1,0
universitair onderwijs	1213			
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130			
Bedienden	134	12	2	13,3
Arbeiders	132	4	3	6,0
Andere	133			

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

Tijdens het boekjaar	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150		
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151		
Kosten voor de onderneming	152		

TABEL VAN HET PERSONEELSVEROOR TIJDENS HET BOEKJAAR
INGETREDEN

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister	205	7	2	8,3
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210	7	2	8,3
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	211			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	212			
Vervangingsovereenkomst	213			

UITGETREDEN

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers met een DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam	305	3	2	4,0
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	310	3	2	4,0
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	311			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	312			
Vervangingsovereenkomst	313			
Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst				
Pensioen	340			
Werkloosheid met bedrijfstoeslag	341			
Afdanking	342			
Andere reden	343	3	2	4,0
Waar het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming	350			

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDING VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5801		5811	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802		5812	
Nettokosten voor de onderneming	5803		5813	
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031		58131	
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032		58132	
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033		58133	
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821		5831	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822		5832	
Nettokosten voor de onderneming	5823		5833	
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841		5851	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842		5852	
Nettokosten voor de onderneming	5843		5853	

4.35 Verslag van de commissaris over de statutaire jaarrekening

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP XIOR STUDENT HOUSING NV OVER DE JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2016

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van Commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de statutaire jaarrekening (“de Jaarrekening”) voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2016, zoals hieronder gedefinieerd, en omvat tevens ons verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen. De Jaarrekening bevat de enkelvoudige balans op 31 december 2016 evenals de enkelvoudige winst- en verliesrekening, de staat van het globaal resultaat, het kasstroomoverzicht en de staat van de bewegingen van het eigen vermogen, evenals een toelichting die een overzicht van de voornaamste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing bevat.

Verslag over de Jaarrekening – Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de Jaarrekening van Xior Student Housing NV (“de Vennootschap”) voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2016, opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (‘IFRS’) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en geïmplementeerd door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. Het balanstotaal bedraagt ‘000’ EUR 273.563 en de winst- en verliesrekening toont een positief nettoresultaat van het boekjaar van ‘000’ EUR 5.130.

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

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van een Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de IFRS zoals goedgekeurd door de Europese Unie en geïmplementeerd door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor het implementeren van een interne beheersing die de Raad van Bestuur noodzakelijk acht voor het opstellen van een Jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten.

Verantwoordelijkheid van de Commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze Jaarrekening tot uitdrukking te brengen, op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing – ISA’s) zoals deze in België werden aangenomen uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de Jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van zijn inschatting van de risico’s van een afwijking van materieel belang in de Jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne beheersing van de Vennootschap in aanmerking die relevant is voor het opstellen, door de Vennootschap, van een Jaarrekening die een getrouw beeld geeft, en dit teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Vennootschap.

Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde waarderingsregels en van de redelijkheid van door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van de presentatie van de Jaarrekening als geheel.

Wij hebben van de Raad van Bestuur en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende is en geschikt om daarop ons oordeel zonder voorbehoud te baseren.

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de Jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap op 31 december 2016 evenals van haar resultaten en kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en geïmplementeerd door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, het naleven van de wettelijke en reglementaire voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van Vennootschappen en van de statuten van de Vennootschap.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA) is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan sluiten wij de volgende bijkomende verklaringen in die niet van aard zijn om de draagwijdte van ons oordeel over de jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag, opgesteld overeenkomstig artikelen 95 en 96 van het Wetboek van vennootschappen en neer te leggen overeenkomstig artikel 100 van het Wetboek van vennootschappen, behandelt, zowel qua vorm als qua inhoud, de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de Jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat;
- De sociale balans, neer te leggen overeenkomstig artikel 100 van het Wetboek van vennootschappen, behandelt, zowel qua vorm als qua inhoud, de door de wet vereiste inlichtingen, bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties op basis van de informatie waarover wij beschikken in ons controledossier;
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften;
- De resultaatverwerking die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen;
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van Vennootschappen zijn gedaan of genomen.

Sint-Stevens-Woluwe, 6 april 2017

De Commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren bcvba
vertegenwoordigd door

Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor

XIOR STUDENT HOUSING NV

Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht

Mechelsesteenweg 34 bus 108, 2018 Antwerpen (België)

Ondernemingsnummer: 0547.972.794 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen)

VERSLAG OVER DE STATUTAIRE JAARREKENING

opgesteld door de Raad van Bestuur van Xior Student Housing NV gericht aan de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders op 18 mei 2017

Geachte aandeelhouders,

Overeenkomstig onze wettelijke en statutaire verplichtingen, brengen wij u hierbij verslag uit over de uitoefening van ons mandaat over het boekjaar afgesloten op 31 december 2016 en leggen wij de jaarrekening betreffende het boekjaar afgesloten op 31 december 2016 aan uw goedkeuring voor.

Overeenkomstig het Wetboek van Vennootschappen en het Koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen werd een jaarlijks financieel verslag opgemaakt. Hiervoor wordt verwezen naar het (geconsolideerde) jaarlijks financieel verslag (het "**Jaarlijks Financieel Verslag**") dat gepubliceerd werd op de website van de Vennootschap (www.xior.be).

I. Getrouw overzicht van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de vennootschap, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd wordt.

Het boekjaar 2016 liep van 1 januari 2016 tot 31 december 2016. Over 2016 heeft Xior een nettohuurresultaat van 9.586 KEUR gerealiseerd. Dit nettohuurresultaat zal in 2017 nog toenemen, vermits bepaalde panden in de loop van 2016 werden opgeleverd of aangekocht en dus geen volledig jaar hebben bijgedragen tot het nettohuurresultaat.

Dit betreft voornamelijk volgende panden:

- Parkstraat 137, Leuven: genereert huur sinds 1 maart 2016 (ingevolge fusie met Devimmo NV)
- Overwaele 42-44, Gent (Campus Schoonmeersche): genereert huur sinds 1 mei 2016
- Parkstraat 11 / Vlamingenstraat 91, Leuven: genereert huur sinds 1 augustus 2016 (ingevolge fusie met C.P.G. CVBA)
- Tongerseweg 55-57, Maastricht (Carré): genereert huur sinds 1 september 2016
- Kronehoefstraat 1-11F, Eindhoven (The Spot): genereert huur sinds 30 september 2016
- Tramsingel 27, Breda: genereert huur sinds 11 oktober 2016
- Kruitmolenstraat 43 / Nieuwbrug 16, Brussel: genereert huur sinds 21 oktober 2016

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 97,4% over 2016.

EPRA winst* (exclusief portefeuilleresultaat en exclusief impact van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva) bedraagt 5.219 KEUR.

Het nettoresultaat bedraagt 5.130 KEUR per 31 december 2016.

Het nettoresultaat bevat de impact van de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, ander portefeuilleresultaat, resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva. EPRA winst is het nettoresultaat gecorrigeerd voor de hierboven genoemde impacten.

Voor de "voornaamste risico's en onzekerheden" wordt eveneens verwezen naar het Jaarlijks Financieel Verslag zoals gepubliceerd op de website van de Vennootschap www.xior.be (Hoofdstuk 1 - Risicobeheer).

Reële waarde van de vastgoedportefeuille

Per 31 december 2016 bestaat de portefeuille uit 2.531 verhuurbare studentenunits. Dit resulteert in een waardering van de vastgoedportefeuille ten belope van 265.358.118 euro per 31 december 2016. Deze stijging vloeit voornamelijk voort uit de fusies met Devimmo en CPG, de acquisitie van het Carré gebouw in Maastricht, de acquisitie van The Spot in Eindhoven, de acquisitie van Tramsingel Breda en de acquisitie van de twee panden gelegen te Nieuwbrug en de Kruitmolenstraat te Brussel. Per 16 december 2016 fuseerde Xior Student Housing met Karibu Invest (nadat Karibu op haar beurt fuseerde met Kwartma) en Retail Design.

Per 30 juni 2016 waren er van de totale portefeuille nog een aantal units in aanbouw. Deze vertegenwoordigden een reële waarde van 47.523.836 EUR (573 units). Deze zijn sinds september 2016 operationeel en dragen volledig bij tot het huurresultaat.

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

- Tramsingel Breda met een reële waarde van 12.372.562 EUR (122 studentenunits);
- Twee panden gelegen te Nieuwbrug en Kruitmolenstraat te Brussel met een reële waarde van 2.145.239 EUR (34 studentenunits).

Schuldgraad en versterking eigen vermogen

Per 31 december 2016 bedroeg de schuldgraad 50,65% t.o.v. 45,53% per 31 december 2015. De schuldgraad is in 2016 gestegen, voornamelijk ten gevolge van de acquisities in september 2016, die werden gefinancierd met vreemd vermogen. De acquisitie van Tramsingel Breda, per 11 oktober 2016, werd gerealiseerd via een kapitaalverhoging door inbreng in natura van de aandelen in de betrokken vastgoedvennootschap, met uitgifte van nieuwe aandelen, wat heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen. Deze verwervingsmethode (inbreng in natura) laat toe de portefeuille te doen groeien, met een gezonde combinatie van verschillende financieringsbronnen waarbij de schuldgraad onder controle wordt gehouden.

Andere balansposten

De vlottende activa betreffen voornamelijk:

Nog te innen vorderingen (538 KEUR): hierin zitten voornamelijk nog te ontvangen huurgelden;

Andere vorderingen: dit betreft voornamelijk de vordering op Aloxe NV (1.659 KEUR – dewelke vergoed wordt tegen marktconforme rente) die ontstaan is uit de fusie met Devimmo en CPG alsook ten gevolge van de gegeven huur-/rendementsgaranties in 2016.

De lange termijnschulden bedragen 131.315 KEUR vs 72.447 KEUR per 31 december 2015. De toename vloeit voort uit de uitvoering van de groeistrategie van Xior in de loop van 2016, dewelke deels met leningen werd gefinancierd.

Andere langlopende verplichtingen (1.866 KEUR) betreffen de negatieve marktwaarde van de IRS-contracten op balansdatum.

Exit taksschulden (3.469 KEUR) bevatten de te betalen exit taksen n.a.v. de fusies met Devimmo NV, C.P.G. CVBA, Karibu Invest BVBA, Kwartma BVBA (onrechtstreeks, via voorafgaande fusie door overneming van Kwartma door Karibu Invest) en Retail Design BVBA. Deze exit taksen zullen binnen het jaar betaald moeten worden.

De andere korte termijn schulden betreffen voornamelijk:

- Openstaande leveranciersschulden (1.242 KEUR): deze betreffen voornamelijk enkele leveranciersposities m.b.t. uitgevoerde projecten in 2016;
- Andere (1.015 KEUR): deze betreffen voornamelijk Belgische belastingschulden (749 KEUR) van de opgeslorpte dochters, te betalen BTW (100 KEUR) en sociale schulden (103 KEUR);
- Ontvangen waarborgen op verhuurde panden (1.527 KEUR).

II. Informatie omtrent de belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar

Voor deze informatie wordt verwezen naar het Jaarlijks Financieel Verslag zoals gepubliceerd op de website van de Vennootschap www.xior.be (Hoofdstuk 5.5 Feiten na balansdatum).

III. Omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden

Voor deze informatie wordt verwezen naar het Jaarlijks Financieel Verslag zoals gepubliceerd op de website van de Vennootschap www.xior.be (zie o.m. in het bijzonder Hoofdstuk 5.6 Vooruitzichten voor 2016).

IV. Onderzoek en ontwikkeling

Gedurende het boekjaar werden geen onderzoeks- en/of ontwikkelingsactiviteiten uitgevoerd, zulks gelet op de aard en activiteit van de vennootschap.

V. Bestaan van bijkantoren van de vennootschap

De Vennootschap heeft een aantal panden die in Nederland gelegen zijn. Deze vormen tezamen een Nederlandse vaste inrichting.

VI. Verantwoording van de waarderingsregels

Uit de balans blijkt een eigen vermogen positie van 131.744 KEUR. Er doen zich bijgevolg geen liquiditeitsproblemen voor en daarom achtte de Raad van Bestuur het verantwoord de waarderingsregels te blijven toepassen in de veronderstelling van continuïteit.

VII. Afgeleide financiële instrumenten

Voor deze informatie wordt verwezen naar het Jaarlijks Financieel Verslag zoals gepubliceerd op de website van de Vennootschap www.xior.be (zie Hoofdstuk 5.3.2 Indekking van het renterisico).

VIII. Verklaring inzake deugdelijk bestuur

Voor deze informatie wordt verwezen naar het Jaarlijks Financieel Verslag zoals gepubliceerd op de website van de Vennootschap www.xior.be waarin de Verklaring inzake deugdelijk bestuur, met inbegrip van o.m. het Remuneratieverslag alsook een toelichting bij belangenconflicten, werd opgenomen (zie Hoofdstuk 6.1).

Mogen wij u vragen de statutaire jaarrekening goed te keuren en om de bestuurders en eveneens de commissaris kwijting te verlenen voor de uitoefening van hun mandaat gedurende het boekjaar afgesloten op 31 december 2016.

Opgesteld op 31 maart 2017

Voor de Raad van Bestuur,

Christian Teunissen
Bestuurder en CEO

Frederik Snauwaert
Bestuurder en CFO