

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 *:

Ondememingsnummer **0547.972.794**

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

JAARREKENING goedgekeurd door de algemene vergadering van **17/05/2018**
 met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van **1/01/2017** tot **31/12/2017**
 Vorig boekjaar van **1/01/2016** tot **31/12/2016**

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

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

TEUNISSEN CHRISTIAN

DE ZEVENSTER 35 , 2970 Schilde, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 23/11/2015

SNAUWAERT FREDERIK

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

Functie : Bestuurder

Mandaat : 23/11/2015

VAN DEN NESTE KATHLEEN

BORSBEKESTRAAT 100 , 9550 Herzele, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 23/11/2015

UWENS JOOST

HILLARESTRAAT 4A , 9160 Lokeren, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 23/11/2015

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening:

Totaal aantal neergelegde bladen: **12** Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: 5.1, 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3, 5.2.4, 5.3.1, 5.3.2, 5.3.3, 5.3.4, 5.3.5, 5.3.6, 5.4.1, 5.4.2, 5.4.3, 5.5.1, 5.5.2, 5.6, 5.7, 5.8, 5.9, 5.10, 5.11, 5.12, 5.13, 5.14, 5.15, 5.16, 5.17.1, 5.17.2, 7

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

Teunissen Christian

bestuurder

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

Frederik Snauwaert

bestuurder

* Facultatieve vermelding.

** Schrappen wat niet van toepassing is.

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

NEVEN WILFRIED

BOSSTRAAT 23 , 3400 Landen, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 23/11/2015

DE MAESENEIRE WOUTER

GAVERSEPONTWEG 7 , 9810 Nazareth, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 23/11/2015

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

WOLUWEDAL 18 , 1932 Sint-Stevens-Woluwe, België

Functie : Commissaris, Lidmaatschapsnummer : B00009

Mandaat : 23/11/2015

Vertegenwoordigd door :

WALGRAVE DAMIEN

WOLUWEDAL 18 , , België

Lidmaatschapsnummer : A02037

1 Enkelvoudige jaarrekening Xior Student Housing NV

1.1 Enkelvoudige resultatenrekening

In KEUR

in KEUR		Toelichting	31/12/2017	31/12/2016
I	(+)	Huurinkomsten	15.271	9.644
	(+)	Huurinkomsten	14.793	8.623
	(+)	Gegarandeerde inkomsten	501	1.035
	(+/-)	Huurskortingen	-23	-14
III	(+/-)	Met verhuur verbonden kosten	-91	-57
		- <i>Waardeverminderingen op handelsvorderingen</i>	-91	-57
NETTO HUURRESULTAAT			4.1	15.180
			15.180	9.586
V	(+)	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	2.333	1.300
		- <i>Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar</i>	2.234	1.202
		- <i>Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen</i>	99	98
VII	(-)	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-2.688	-1.345
		- <i>Huurlasten gedragen door de eigenaar</i>	-2.596	-1.247
		- <i>Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen</i>	-92	-98
VIII	(+/-)	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	722	622
VASTGOEDRESULTAAT			4.1	15.547
			15.547	10.163
IX	(-)	Technische kosten	-959	-628
		- <i>Recurrente technische kosten</i>	-957	-627
	(-)	<i>Herstellingen</i>	-859	-560
	(-)	<i>Verzekeringspremies</i>	-98	-67
		- <i>Niet-recurrente technische kosten</i>	-2	-1
	(-)	<i>Schadegevallen</i>	-2	-1
X	(-)	Commerciële kosten	-204	-216
	(-)	Publiciteit	-194	-216
	(-)	Honoraria advocaat, juridische kosten	-10	
XII	(-)	Beheerskosten van het vastgoed	-1.011	-577
	(-)	Externe beheervergoedingen	-491	-204
	(-)	Interne beheerskosten van het patrimonium	-520	-373

XIII	(-)	Andere vastgoedkosten		-720	-438
	(-)	Honoraria architecten		-1	
	(-)	Honoraria schatters		-154	-112
	(-)	Andere		-565	-327
VASTGOEDKOSTEN				4.2	-2.894
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT				12.653	8.304
XIV	(-)	Algemene kosten van de vennootschap	4.3	-2.016	-1.782
XV	(+/-)	Andere operationele opbrengsten en kosten	4.4	0	-8
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE				10.637	6.514
XVI	(+/-)	Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	4.5	31	106
	(+)	- Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)		1.349	2.870
	(-)	- Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen		-1.318	-2.763
XVIII	(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.5	4.127	1.111
	(+)	- Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		5.404	3.261
	(-)	- Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-1.277	-2.150
XIX	(+/-)	Ander portefeuilresultaat	4.5	-409	560
OPERATIONEEL RESULTAAT				14.386	8.292
XX	(+)	Financiële opbrengsten		812	429
	(+)	- Geïnde intresten en dividenden		812	429
XXI	(-)	Netto interestkosten		-3.059	-1.453
	(-)	- Nominale intrestlasten op leningen		-2.203	-1.022
	(-)	- Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden		-86	-58
	(-)	- Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten		-770	-373
		Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		-770	-373
XXII	(-)	Andere financiële kosten		-71	-213
	(-)	- Bankkosten en andere commissies		-45	-193
	(-)	- Andere		-26	-20
XXIII	(+/-)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		942	-1.866

	- toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		942	-1.866
	- Andere			
	FINANCIEEL RESULTAAT	4.6	-1.376	-3.104
XXIV	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		189	
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		13.199	5.188
XXIV	(+/-) Vennootschapsbelasting		-2.242	-71
XXV	(+/-) Exit tax		1	13
	BELASTINGEN	4.7	-2.241	-58
	NETTO RESULTAAT		10.958	5.130

1.2 Staat van het globaal resultaat

Cijfers in KEUR

	31/12/2017	31/12/2016
Nettoresultaat	10.958	5.130
Andere componenten van het globaalresultaat		
(+/-) Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
(+/-) Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	0
Globaal resultaat	10.958	5.130

1.3 Enkelvoudige balans

In KEUR

in KEUR				
Activa		Toelichting	31/12/2017	31/12/2016
I	Vaste Activa		489.910	265.761
B	Immateriële vaste activa		16	
C	Vastgoedbeleggingen	4.8	488.247	265.358
	<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuur</i>		461.390	265.358
	<i>Projectontwikkelingen</i>		26.857	
D	Andere materiële vaste activa	4.9	347	248
	<i>Materiële vaste activa voor eigen gebruik</i>		347	248
	<i>Andere</i>			
E	Financiële vaste activa	4.10	21	21
	<i>Activa aan reële waarde via resultaat</i>			
	<i>Andere</i>		21	21
G	Handelsvorderingen en andere vaste activa	4.11	135	135
H	Uitgestelde belastingen - activa		2	
I	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	4.12	1143	
II	Vlottende Activa		14.188	7.802
D	Handelsvorderingen	4.13	1.701	538
E	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	4.14	11.511	2.627
	<i>Belastingen</i>		769	172
	<i>Bezoldigingen en sociale lasten</i>			
	<i>Andere</i>		10.742	2.455
F	Kas en kasequivalenten	4.15	781	4.097

G	Overlopende rekeningen	4.16	195	540
	<i>Voorafbetaalde vastgoedkosten</i>		94	430
	<i>Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten</i>		36	
	<i>Andere</i>		65	110
Totaal Activa			504.098	273.563

in - KEUR			31/12/2017	31/12/2016
Passiva				
Eigen Vermogen		1.4	223.209	131.744
A	Kapitaal	4.17	144.187	94.869
	<i>Geplaatst kapitaal</i>		146.308	94.869
	<i>Kosten kapitaalverhoging</i>		-2.121	
B	Uitgiftepremies	4.17	69.877	32.261
C	Reserves	1.5	-1.613	-515
	<i>Wettelijke reserve</i>			
	<i>Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed</i>		6.668	4.044
	<i>Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>		-6.642	-4.565
	<i>Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsverrichtingen die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>		-1.866	
	<i>Onbeschikbare reserve: reserve voor voorzienbare verliezen</i>			
	<i>Andere reserves</i>		227	
	<i>Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>			6

D	Nettoresultaat van het boekjaar		10.958	5.130
Verplichtingen			280.689	141.819
I	Langlopende verplichtingen		259.656	133.465
B	Langlopende financiële schulden	4.21	251.744	131.315
a	Kredietinstellingen		251.744	131.315
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	4.19	924	1.866
	<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>		924	1.866
F	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	4.20	6.988	284
a	Exit taks			
b	Andere		6.988	284
II	Kortlopende verplichtingen		21.033	8.353
B	Kortlopende financiële schulden		11.994	
a	Kredietinstellingen	4.21	11.994	
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.22	3.454	5.726
	Exit taks		0	3.469
	Andere		3.454	2.257
	<i>Leveranciers</i>		2.151	1.242
	<i>Huurders</i>		387	
	<i>Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>		916	1.015
E	Andere kortlopende verplichtingen	4.23	3.044	1.527
	<i>Andere</i>		3.044	1.527
F	Overlopende rekeningen	4.24	2.541	1.100
	<i>Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten</i>		1.436	512
	<i>Andere</i>		1.105	588
Totaal eigen vermogen en verplichtingen			504.098	273.563

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 31 december 2015	76.320	25.615	6.961	-515	108.381
Netto resultaatverwerking 2015			-515	515	0
<i>Overboeking resultaat portefeuille naar reserves</i>					0
<i>Overboeking operationeel resultaat naar reserves</i>					0
<i>Resultaat van de periode</i>				5.130	5.130
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	18.233				18.233
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging					0
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen					0
Gebruik van de beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen	6.961		-6.961		0
Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies	-6.646	6.646			0
Balans per 31 december 2016	94.868	32.261	-515	5.130	131.744
Netto resultaatverwerking 2016					
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves			1.110	-1.110	0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves			221	-221	0
Resultaat van de periode				10.958	10.958
Andere elementen erkend in het globaal resultaat					0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			-1.866	1.866	0
Uitgifte van nieuwe aandelen	83.992				83.992
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	5.064				5.064
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging	-2.121				-2.121
Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies	-37.616	37.616			0
Uitgestelde belastingen m.b.t. NL vastgoed			-563		-563
Dividenden				-5.665	-5.665
Balans per 31 december 2017	144.187	69.877	-1.613	10.958	223.409

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 in 2016 een stijging geeft van het kapitaal.

1.5 Detail van de reserves

Cijfers in duizenden EUR	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals	Beschikbare reserve: reserve voor voorzienbare verliezen	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal van de reserves
Balans op 31 december 2015	0	0	0	6.961	0	0	6.961
Netto resultaatverwerking							0
<i>Overboeking resultaat portefeuille naar reserves</i>	4.044	-4.565				6	-515
<i>Overboeking operationeel resultaat naar reserves</i>							0
Andere elementen erkend in het globaal resultaat							0
<i>Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>							0
<i>Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva</i>							0
Uitgifte van nieuwe aandelen							0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura							0
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging							0
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen				-6.961			-6.961
Dividenden							0
Andere							0
Balans op 31 december 2016	4.044	-4.565	0	0	0	6	-515
Netto resultaatverwerking						5.130	5.130
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves	3.187	-2.077				-1.110	0

Overboeking operationeel resultaat naar reserves							0
Andere elementen erkend in het globaal resultaat							0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen							0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			-1.866		1.866		0
Uitgifte van nieuwe aandelen							0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura							0
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging							0
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen							0
Uitgestelde belastingen m.b.t. NL vastgoed		-563					-563
Dividenden					-5.665		-5.665
Andere							0
Balans op 31 december 2017	6.668	-6.642	-1.866	0	0	227	-1.613

1.6 Statutaire resultaatsverwerking

	31/12/2017	31/12/2016
A. Nettoresultaat	10.958	5.130
B. Toevoeging/onttrekking reserves (-/=)		
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)		
- boekjaar	12.667	3.187
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)		
- boekjaar	-12.422	-2.077
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)		
- boekjaar	942	-1.866
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	1.550	221
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)		
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13,§ 1, eerste lid	7.817	4.273
D. Vergoeding voor het kapitaal - andere dan C	405	1.392

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

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2017	31/12/2016
Nettoresultaat	10.958	5.130
(+) Afschrijvingen	41	44
(+) Waardeverminderingen	91	20
(-) Terugnemingen van waardeverminderingen	-12	
(-/+) Andere niet monetaire bestanddelen	629	1.924
(-/+) Resultaat verkoop vastgoed	-31	-106
(-/+) Variaties in de reële waarde van vastgoed	-1.904	-1.671
Gecorrigeerd resultaat (A)	9.772	5.341

(-/+)	Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer-en minwaarden op vastgoed (+/-)		
(-)	Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van vier jaar (-)		
(+)	Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van vier jaar (+)		
	Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van verplichte uitkering (B)	0	0
	Totaal (A) + (B) x 80%	7.817	4.273
	Schuldvermindering (-)		
	Uitkeringsplicht	7.817	4.273

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

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

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

Cijfers in EUR

	31/12/2017	31/12/2016
Niet-uitkeerbare eigen vermogen volgens artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen	211.623.145	125.971.057
Gestort kapitaal	146.308.482	94.869.018
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies ¹	65.256.014	32.260.546
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	19.897.785	7.230.785
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-19.064.613	-6.642.183
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-924.370	-1.866.408
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	0	0
Andere reserves ²	149.848	119.299
Eigen vermogen enkelvoudig	223.408.531	131.744.295
Geplande dividenduitkering	8.221.780	5.665.366
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	6.851.483	4.926.405
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel (EUR)	1,20	1,15
Eigen vermogen enkelvoudig na dividenduitkering	215.186.751	126.078.929
Overblijvende reserve na uitkering	3.563.606	107.872

Het resultaat van de dochtervennootschappen die voor 100% werden aangehouden door Xior Student Housing en die op 15 december 2017 werden gefuseerd met de Vennootschap, werd voor de periode vanaf verwerving door de Vennootschap tot fusiedatum gerealiseerd in hoofde van de Vennootschap en dit resultaat werd als volgt verwerkt in het eigen vermogen van de Vennootschap:

¹ De Buitengewone Algemene Vergadering van 15 december 2017 heeft 4.621.031 Euro van de uitgiftepremies beschikbaar gesteld.

² De toevoeging aan de overige reserves betreft de gerealiseerde meerwaarde op verkoop vastgoed dewelke niet uitgekeerd mag worden.

- Het operationeel uitkeerbaar resultaat (2.029 KEUR) van de dochters werd toegewezen aan de diverse rubrieken van het resultaat van de Vennootschap;
- De variatie in de Reële Waarde van het vastgoed (-1.792 KEUR) van de dochters werd toegewezen aan het ander portefeuilleresultaat.

Als dusdanig kan het operationeel resultaat van de dochterondernemingen van 2017 vanaf de datum van verwerving worden gebruikt voor uitkering als dividend.

1.9 Kasstroom

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
<i>in duizenden €</i>		
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	4.098	1.394
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	715	-11.127
Kasstromen mbt de exploitatie	10.692	7.055
Operationeel resultaat	14.387	8.292
Betaalde intresten	-3.445	-1.665
Ontvangen intresten	0	429
Andere	-250	0
Niet-kas elementen die worden toegevoegd/afgetrokken van het resultaat	-341	-1.705
<u>* Afschrijvingen en waardeverminderingen</u>	41	44
- Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële & immatriële activa	41	44
<u>* Andere niet-kas elementen</u>	-382	-1.749
- Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-3.718	-1.559
- Andere niet-kas elementen	3.336	-190
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:	-9.636	-16.477
<u>* Beweging van activa:</u>	-8.187	13.126
<u>* Beweging van verplichtingen:</u>	-1.449	-29.603
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-210.329	-42.736
Aanschaffing van Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-150.825	-40.342
Verkoop Vastgoedbeleggingen	1.318	2.870
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen	-60.367	-5.398
Verkoop aandelen vastgoedvennootschappen	0	
Aanschaffing van Andere materiële activa	-156	-52
Aanschaffing van langlopende financiële vast activa	-295	0
Ontvangsten uit Handelsvorderingen en andere langlopende activa	-2	0

activa bestemd voor verkoop	0	186
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	205.712	55.779
<u>* Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden</u>		
- Toename van de financiële schulden	202.975	57.037
- Afname van de financiële schulden	-70.000	
- Terugbetaling van aandeelhoudersleningen		
<u>* Verandering in andere verplichtingen</u>		
- Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen	-3.469	-1.134
- Toename (+) / Afname (-) in andere schulden	0	-124
- Toename minderheidsbelangen		
<u>* Verandering in eigen vermogen</u>		
- Toename (+) / Afname (-) in kapitaal/uitgiftepremies	83.992	
- Andere		
- Kosten voor uitgifte van aandelen	-2.121	
<u>* Dividend</u>		
- Dividend van het vorige boekjaar (-)	-5.665	
Toename cash nav fusie	585	788
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR	781	4.098

FINANCIEEL VERSLAG

1.10 Bijlagen bij de enkelvoudige jaarrekening

Algemene bedrijfsinformatie

Xior Student Housing NV is een openbare GVV (Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap) die valt onder de toepassing van de Belgische wetgeving, met zetel gevestigd in Antwerpen.

De enkelvoudige jaarrekening van Xior Student Housing betreft het boekjaar afgesloten op 31 december 2017. De jaarrekening werd goedgekeurd voor publicatie door de raad van bestuur van [7 februari 2018] en zal aan de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders worden voorgelegd op 17 mei 2018.

Belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving

Verklaring van overeenstemming

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Op basis van een analyse van Xior's situatie per 31 december 2017 wordt verwacht dat IFRS 9 geen materiële impact zal hebben op de geconsolideerde jaarrekening. Met betrekking tot de bijzondere waardeverminderingen van financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, inclusief handelsvorderingen, zal de initiële toepassing van het te verwachten kredietverlies model onder IFRS 9 resulteren in een vervroegde erkenning van kredietverliezen in vergelijking met het huidige toegepaste verliesmodel onder IAS 39. Rekening houdende met het relatief beperkte bedrag van uitstaande handelsvorderingen, gecombineerd met een daaraan laag geassocieerd kredietrisico, acht Xior de impact op de geconsolideerde jaarrekening beperkt.

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

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

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

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

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

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

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

1.10.1 Grondslag voor de opstelling

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

1.10.2 Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijke bronnen van schattingsonzekerheden

Significante beoordelingen bij het opstellen van de financiële staten

- Bepalen bij de verwerving van de controle over een entiteit die vastgoedbeleggingen aanhoudt, of zo'n acquisitie wordt beschouwd als business combination. In alle gevallen werden de respectievelijke transacties verwerkt als directe aankopen van activa (ook bij verwerving van aandelen in vastgoedvennootschappen) en werd 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 waarderingdeskundigen conform de GVV-reglementering. De fair value wordt door de waarderingdeskundigen bepaald op basis van de discounted cash flow methode.

1.10.3 Goodwill

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

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

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

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

1.10.4 Vastgoedbeleggingen

(i) Algemeen

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

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

(ii) Waardering bij initiële opname

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

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

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

Vooreerst bepaalt de Waarderingsdeskundige de Investeringswaarde van het vastgoed, dit is de waarde van het vastgoed met inbegrip van de overdrachtskosten en waarvan de registratierechten niet zijn afgetrokken. Deze waardering wordt bekomen door het actualiseren van de effectieve huurinkomsten en/of markthuren (DCF methode), desgevallend na aftrek van verbonden kosten. De actualisatie gebeurt op basis van de *yield* factor die afhankelijk is van het inherente risico van het betrokken pand. De Waarderingsdeskundige voert zijn waardering uit in overeenstemming met nationale en internationale waarderingsstandaarden en zijn toepassingsprocedures, onder andere op het vlak van waardering van een 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.³ Voor transacties met een globale waarde lager dan 2,5 miljoen EUR moet rekening worden gehouden met overdrachtsbelastingen van 10% (Vlaams Gewest) tot 12,5% (Brussels en Waals Gewest), afhankelijk van het gewest waar de gebouwen gelegen zijn.

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

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

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

1.10.5 Projectontwikkelingen

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

³ *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.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.10.6 Uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen

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

- Kosten van structureel en occasioneel onderhoud, herstellingen en opfrissingswerken aan bestaande inrichting en meubilair, inclusief de interne personeelskosten van de werknemers die deze herstellingen uitvoeren: deze komen ten laste van het operationeel vastgoedresultaat en worden opgenomen onder de post 'technische kosten'; en
- Nieuwe investeringen en vervangingsinvesteringen in inrichting en meubilair: deze kosten worden geactiveerd en toegevoegd aan de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in de mate dat de studentenkamers gemeubeld verhuurd worden en de nieuwe investeringen en vervangingsinvesteringen tot een verhoging van het huurniveau leiden. In de mate dat de nieuwe inrichting enkel leidt tot het in stand houden van de huurinkomsten worden de kosten van nieuwe investeringen en vervangingsinvesteringen ten laste van het operationeel vastgoedresultaat genomen. De kosten hebben betrekking op materialen en interne personeelskosten indien van toepassing.
- Kosten voor grote verbouwingen en verbeteringswerken: verbouwingen zijn occasionele werken die een functie aan het gebouw toevoegen of het bestaande comfort niveau aanzienlijk verbeteren zodat ze een verhoging van de huurprijs en/of huurwaarde met zich meebrengen. Deze kosten worden geactiveerd en dus toegevoegd aan de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen. De kosten hebben betrekking op materialen, erelonen, aannemingswerken en interne personeelskosten. De nog uit te voeren werken worden door de Waarderingsdeskundige in mindering gebracht van de waardering, na uitvoering worden deze kosten geactiveerd en dus toegevoegd aan de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen.

1.10.7 Vervreemding van een vastgoedbelegging

De gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van een vastgoedbelegging komen in de winst- en verliesrekening van de verslagperiode onder de post ‘*Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen*’. Aangezien het vastgoed verkocht is, wordt zowel de “*Reserve voor het saldo van de variaties in de Reële Waarde van vastgoed*” als de “*Reserve voor de impact op de Reële Waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen*” met betrekking tot het verkochte pand overgeboekt naar beschikbare reserves.

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

1.10.8 Andere materiële vaste activa

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

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

De volgende afschrijvingspercentages op jaarbasis zijn van toepassing:

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

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

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

1.10.9 Joint Ventures

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

1.10.10 Handelsvorderingen en andere vaste activa

- (i) Langlopende leningen en vorderingen

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

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

(ii) Bijzondere waardevermindering van financiële activa

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

1.10.11 Vaste activa of groepen van activa bestemd voor verkoop

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

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

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

1.10.12 Financiële instrumenten

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

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

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

1.10.13 Vlottende activa

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

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

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

1.10.14 Eigen vermogen

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

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

1.10.15 Voorzieningen

Een voorziening wordt opgenomen wanneer:

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

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

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

1.10.16 Verplichtingen

Handelsschulden worden uitgedrukt tegen hun nominale waarde op balansdatum.

Interestdragende leningen worden initieel aan de reële waarde, na aftrek van de transactiekosten, opgenomen. Vervolgens worden de interestdragende leningen gewaardeerd aan de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode, met interestkosten opgenomen volgens de effectieve rente.

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

1.10.17 Vastgoedresultaat

Het *netto huurresultaat* omvat de huren, operationele lease-vergoedingen en andere inkomsten die hiermee verband houden min de met verhuur verbonden kosten zoals te betalen huur op gehuurde activa, waardeverminderingen op handelsvorderingen.

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

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

De huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen omvat de gemeenschappelijke lasten alsook de kost van de onroerende voorheffing. De schuld en kost van de onroerende voorheffing wordt conform IFRIC 21 volledig erkend op het moment dat deze door de Vennootschap verschuldigd zijn (in casu op 1 januari van het boekjaar). Opbrengsten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die is ontvangen en worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

1.10.18 Vastgoedkosten

De vastgoedkosten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die is betaald of die verschuldigd is en worden in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

De technische kosten omvatten onder meer structureel en occasioneel onderhoud en verliezen uit schadegevallen gedekt door de verzekeringsmaatschappijen. De commerciële kosten omvatten onder meer makelaarscommissies. De beheerskosten van het vastgoed omvatten hoofdzakelijk: (i) de kosten van het personeel verantwoordelijk voor deze activiteit, (ii) de operationele kosten van de hoofdzetel van de Vennootschap en (iii) de erelonen betaald aan derde partijen.

1.10.19 Algemene kosten van de Vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten

Algemene kosten van de Vennootschap zijn kosten die verband houden met het beheer en de algemene werking van de Vennootschap. Dit betreft onder meer algemene administratieve kosten, personeelskosten voor algemeen beheer en afschrijvingen voor activa die gebruikt worden voor het algemeen beheer.

1.10.20 Financieel resultaat

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

1.10.21 Winstbelasting

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

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

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

1.10.22 Exit-taks

Uitgestelde belastingverplichtingen worden voor de dochtervennootschappen geboekt op het verschil tussen de boekwaarde van de vastgoedbeleggingen na afschrijvingen in de statutaire jaarrekening van deze dochtervennootschappen en de reële waarde. Deze uitgestelde belastingen worden geboekt aan een tarief van 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 gereguleerde vastgoedvennootschap met een Belgische onderneming die geen gereguleerde 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 gereguleerde vastgoedvennootschap worden aanpassingen aan de exit-taks verplichtingen, die op het ogenblik van de fusie noodzakelijk zouden blijken ten opzichte van het geprovisioneerde bedrag, geboekt via de winst- en verliesrekeningen.

(ii) Percentage van de exit-taks

Het percentage van de exit-taks bedraagt 16,5%. Dit percentage moet worden vermeerderd met de aanvullende crisisbelasting ten belope van 0,495% (d.i. 3% op het toegepaste percentage van 16,5%). De verschuldigde exit-taks wordt dus berekend aan 16,995%. Vanaf aanslagjaar 2019 (boekjaar startend vanaf 1 januari 2018) zal het exit-takspercentage verlaagd worden naar 12,5% om vanaf 2020 terug te stijgen naar 15%.

(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(pen).

Voor de berekening van de exit-taks wordt de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen van de Vennootschap respectievelijk de betrokken vastgoedvennootschap(pen) op datum van de vergunning of van de betreffende verrichting gelijkgesteld met een 'bij verdeling van maatschappelijk vermogen uitgekeerde som'. Het positief verschil tussen, enerzijds de bij wettelijke fictie uitgekeerde som en, anderzijds, de 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(pen).

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

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

Dezelfde ratio legis geldt voor de afrekening in hoofde van de vastgoedvennootschap(pen) betrokken bij een fusie, splitsing of een met fusie of splitsing gelijkgestelde verrichting waaraan de Vennootschap als 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 waardeinstijging 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.

1.10.23 Financieel risicobeheer

i. Evolutie van de rentevoeten

Hogere rentevoeten leiden tot een stijging van de financiële kosten en een daling van het netto courant resultaat. In de huidige context van negatieve rentevoeten heeft de werkwijze van sommige banken om een bodem te eisen voor het Euribor-tarief (dat wordt gebruikt als referentie in de financieringscontracten) aan 0%, een negatieve invloed op de financiële kosten. Voor de afdekking van het renterisico op langetermijnleningen met variabele rentevoet maakt Xior Student Housing gebruik van financiële instrumenten van het type IRS. Bij een interest rate swap wordt de variabele rentevoet ingeruild tegen een vaste rentevoet. Door het gevoerde rentebeleid zijn 73% van de opgenomen leningen afgedekt met een vaste rentevoet. De gemiddelde interestvoet* van de openbare GVV bedraagt 1,68%.

ii. Financieringsrisico

De langetermijnfinanciering werd afgesloten onder de vorm van “bulletleningen”. Dit zijn leningen waarvan het kapitaal na een looptijd van drie à vijf jaar in zijn geheel dient terugbetaald te worden. De diversificatie van de financiering over verschillende banken beperkt het liquiditeitsrisico van Xior Student Housing. De leningen zijn allemaal afgesloten tegen een variabele interestvoet. Xior Student Housing heeft de nodige afdekkingsverrichtingen afgesloten, waarbij 73% van haar opgenomen leningen werd omgezet naar een vaste interestvoet. Het nettoresultaat is dus slechts in beperkte mate gevoelig voor renteschommelingen.

iii. Kredietrisico

De achterstallige huren worden nauwlettend opgevolgd door Xior Student Housing 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.

31/12/2017

Cijfers in duizenden EUR	België		Nederland		Niet toegewezen bedragen	Totaal
	Studenten	Andere	Studenten	Andere		
Netto huurresultaat	7.151	1.574	5.549	906		15.180
Vastgoedresultaat					-367	15.547
Vastgoedkosten					-2.894	-2.894
Operationeel vastgoedresultaat						12.653
Algemene kosten					-2.016	-2.016
Andere operationele kosten en opbrengsten						0
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille						10.637
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen				31		31

Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	86	-120	3.300	860		4.126
Ander portefeuilleresultaat			-2.348	2.040	-100	-408
Operationeel resultaat						14.386
Financieel resultaat					-1.376	-1.376
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	189					189
Resultaat voor belastingen						13.199
Belastingen					-2.241	-2.241
Netto resultaat						10.958
EPRA winst						7.939
Resultaat van de portefeuille	86	-89	952	2.900	-100	3.749
Totaal Activa	171.069	25.225	215.705	76.249	15.851	504.098
Vastgoedbeleggingen	171.069	25.225	215.705	76.249		488.247
Andere activa					15.851	15.851
Totaal passiva en eigen vermogen					504.098	504.098
Eigen vermogen					223.409	223.409
Verplichtingen					280.689	280.689

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

3 Alternatieve prestatie-indicatoren (APM's)

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

	IAS 40 correcties gedeeld door het gemiddelde aantal aandelen	
EPRA NAW	Dit is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA NNAW	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de (i) reële waarde van de financiële instrumenten, (ii) de reële waarde van de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers

EPRA winst	31/12/2017	31/12/2016
Nettoresultaat	10.958	5.130
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-4.126	-1.112
Ander portefeuilleresultaat	+409	-560
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-31	-106
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.131	1.866
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	1.671	
EPRA winst	7.750	5.219

Resultaat van de portefeuille	31/12/2017	31/12/2016
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	31	106
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	4.126	1.112
Ander portefeuilleresultaat	-409	560
Resultaat van de portefeuille	3.748	1.778

Gemiddelde interestvoet	31/12./2017	31/12/2016
Nominale interestlasten op leningen	1.810	1.022
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	770	373
Geactiveerde interesten	504	389
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	183.947	96.798

Gemiddelde interestvoet	1,68%	1,84%
Gemiddelde interestvoet excl. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1,26%	1,46%

Gemiddelde financieringskost	31/12/2017	31/12/2016
Nominale interestlasten op leningen	1.810	1.022
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	770	373
Geactiveerde interesten	504	389
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	86	58
Bankkosten en andere commissies	74	212
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	183.947	96.798
Gemiddelde financieringskost	1,76%	2,12%
Gemiddelde financieringskost excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1,34%	1,74%
EPRA winst per aandeel	31/12/2017	31/12/2016
Nettoresultaat	12.158	5.130
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-4.126	-1.112
Ander portefeuilleresultaat	409	-560
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-31	-106
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.131	1.866
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	471	
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	6.851.483	4.926.405
EPRA winst per aandeel	1,13	1,06

EPRA NAW	31/12/2017	31/12/2016
Nettoactiefwaarde volgens de jaarrekening	223.409	131.744
Uit te sluiten		
Reële waarde van de financiële instrumenten	924	1.866
EPRA NAW	224.333	133.610
EPRA NAW (EUR/aandeel)	27,60	25,35

EPRA NNAW	31/12/2017	31/12/2016
EPRA NAW	224.333	133.610

Toe te voegen

Reële waarde van de financiële instrumenten

-924

-1 866

EPRA NNAW

223 409

131.744

EPRA NNAW (EUR/aandeel)

27,49

25

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	31/12/2017	31/12/2016
(+) Huurinkomsten	15.271	9.644
- <i>Huur</i>	14.794	8.623
- <i>Huurgaranties</i>	501	1.035
- <i>Huurkortingen</i>	-24	-14
(+) Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	-91	-57
Netto huurresultaat	15.180	9.586
(+) Recuperatie van vastgoedkosten		
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	2.333	1.300
(-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur		
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-2.688	-1.345
(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	722	622
Vastgoedresultaat	15.547	10.163

De met verhuur verbonden kosten bevatten waardeverminderingen op huurvorderingen.

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

Gegarandeerde inkomsten per 31/12/2016: De initiële vastgoedportefeuille die gevormd werd bij IPO bevatte enkele panden in aanbouw met een verwachte leegstand. Voor deze panden werd een huur- of rendementsgarantie gegeven door Aloxe. Deze garantie was berekend op basis van de huurgelden die deze panden zouden genereren tot de start van het academiejaar (14 september 2016). Nadien genereerden deze panden huurinkomsten van derden.

Cijfers in KEUR	31/12/2017	31/12/2016
Overzicht van de toekomstig potentieel te vervallen huurinkomsten		
Binnen één jaar	12.478	8.207
Tussen één en vijf jaar	339	187
Meer dan vijf jaar	2.454	1.249
Totaal	15.271	9.644

Bovenstaande tabel geeft weer hoeveel van de huurinkomsten die tussen 1 januari 2017 en 31 december 2017 werden gerealiseerd, theoretisch kunnen vervallen in de toekomst indien de huidige huurders de huurovereenkomst op de eerstvolgende contractueel toegestane datum zouden opzeggen en er geen nieuwe huurder zou gevonden worden.

De meeste huurovereenkomsten van Xior Student Housing betreffen korte termijn contracten voor de verhuur van 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 werden verlengd met 1 jaar t.e.m. augustus 2018. In totaal wordt per 31 december 2017 11% van het aantal verhuurbare studentenunits verhuurd mits tussenkomst van een hogeschool of universiteit. 7% van de huurinkomsten worden gerealiseerd via deze contracten met universiteiten of hogescholen.

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

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

4.2 Vastgoedkosten

Cijfers in KEUR	31/12/2017	31/12/2016
(-) Technische kosten	-959	-628
- Recurrente technische kosten	-957	-627
- Onderhoud	-859	-560
- Verzekeringspremies	-98	-67
- Niet-recurrente technische kosten	-2	-1
(-) Commerciële kosten	-204	-216
- Erelonen van advocaten en juridische kosten	-10	
- Publiciteit	-194	-216
- Andere		
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen		
(-) Beheerskosten van het vastgoed	-1.010	-577
- Externe beheervergoedingen	-491	-204

- Interne beheerskosten van het patrimonium	-519	-373
(-) Andere vastgoedkosten	-720	-438
- Honoraria schatters	-154	-112
- Andere	-1	
- Onroerende voorheffing en andere taken	-565	-327
Vastgoedkosten	-2.893	-1.859

De toename in de vastgoedkosten per 31.12.2017 t.o.v. 31.12.2016 is het gevolg van de uitbreiding van de vastgoedportefeuille.

4.3 Algemene kosten

Cijfers in KEUR	31/12/2017	31/12/2016
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-2.016	-1.782
- Erelonen van advocaten, notaris en juridische kosten	-67	-148
- Audit	-89	-67
- Fiscaal en financieel advies	-55	-161
- Bestuurders en uitvoerend management	-690	-457
- Personeelskosten	-504	-356
- Huisvestingskosten	-84	-95
- Kantoorkosten	-101	-104
- Publiciteit, communicatie en jaarverslag	-158	-107
- Taksen en wettelijke kosten	-213	-208
- Verzekeringen	-45	-45
- Andere algemene kosten	-10	-32
Algemene kosten van de vennootschap	-2.016	-1.782

De algemene kosten van de Vennootschap dekken de vaste bedrijfskosten van de onderneming die actief is als een juridische beursgenoteerde entiteit en die geniet van het GVV-statuut. Deze kosten worden opgelopen om transparante financiële informatie te verschaffen. De toename in de algemene kosten komt voornamelijk door een verhoging in de verloning van het Management en door een toename van de personeelskosten.

4.4 Andere operationele kosten en opbrengsten

Cijfers in KEUR	31/12/2017	31/12/2016
(+)/(-)Andere operationele kosten en opbrengsten	0	-8
- Diverse bedrijfsopbrengsten		
- huur kantoomateriaal		
- bedrijfsbelastingen		
- Andere		-8
Andere operationele kosten en opbrengsten	0	-8

4.5 Resultaat op de portefeuille

Cijfers in KEUR	31/12/2017	31/12/2016
(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	31	106
(+/-) Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.126	1.111
- <i>Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	5.403	3.261
- <i>Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	- 1.277	- 2.150
(+/-) Andere portefeuilleresultaat	- 408	560
Resultaat op de portefeuille	3.749	1.777

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

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 “variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen”.
- Voor het vastgoed dat verworven werd door middel van aandelenovernames wordt het verschil tussen de Reële Waarde en de conventionele waarde van het vastgoed, alsook andere bronnen van verschil tussen de reële waarde en de conventionele waarde van de aandelen, verwerkt in de resultatenrekening als “ander portefeuilleresultaat”. Dit “ander portefeuilleresultaat” betreft bedragen die voortvloeien uit de toepassing van consolidatieprincipes en fusieverrichtingen en bestaat uit verschillen tussen de betaalde prijs voor vastgoedvennootschappen en de reële waarde van de overgenomen netto activa. Dit “ander portefeuilleresultaat” omvat tevens de direct toe te rekenen transactiekosten.
- De variatie in de Reële Waarde tussen 1 januari 2017 en 31 december 2017 werd geboekt onder negatieve of positieve variatie op vastgoedbeleggingen.

De positieve variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen is te verklaren door een verdere verscherping van het rendement van de Nederlandse portefeuille. De negatieve variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen is voornamelijk te verklaren door een daling van de Geschatte Huur op jaarbasis zoals ingeschat door de Waarderingsdeskundige voor een aantal commerciële panden.

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2017	31/12/2016
Boekwaarde van de verkochten onroerende goederen	1.318	2.763
Nettoverkoopprijs vastgoedbeleggingen (verkoopprijs - transactiekosten)	1.349	2.870
Totale winst of verlies op verkopen van vastgoedbeleggingen	31	106

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

4.6 Financieel resultaat

Cijfers in KEUR	31/12/2017	31/12/2016
(+) Financiële opbrengsten	812	429
(-) Netto interestkosten	-3.059	-1.453
- <i>Nominale interestlasten op leningen</i>	-2.203	-1.022
- <i>Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van schulden</i>	-86	-58
- <i>Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	-770	-373
(-) Andere financiële kosten	-71	-213
- <i>Bankkosten en andere commissies</i>	-45	-193
- <i>Andere</i>	-26	-20
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	942	-1.866
Financieel resultaat	-1.376	-3.104

De gemiddelde interestvoet*⁴ bedraagt 1,68% (1,26% zonder afdekkingsinstrumenten) per 31 december 2017 en bedroeg 1,78% per 31 december 2016. De gemiddelde financieringskost* bedraagt 1,76% per 31 december 2017 t.o.v. 2,05% per 31 december 2016.

De Vennootschap is onderhevig aan de schommelingen in de interestvoeten, vermits alle lange termijnverplichtingen werden aangegaan aan variabele interestvoeten. Een stijging van de interestvoet kan dus een stijging van de interestlasten veroorzaken. In de loop van mei 2017 werd één van de IRS contracten heronderhandeld en in december werden additionele IRS contracten afgesloten. Per 31 december 2017 is 73% van de opgenomen leningen ingedekt via een IRS contract.

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	31/12/2017	31/12/2016
Moedervennootschap		
Vennootschapsbelasting aan het tarief van 33,99%	-9	-7
Dochterondernemingen		
Belgische verschuldigde en verrekenbare belasting	-10	
Buitenlandse verschuldigde en verrekenbare belasting	-551	-364
Buitenlandse uitgestelde belastingen	-1 642	
Belgische uitgestelde belastingen		300
Totaal		
Exit Tax	1	13
Totaal	-2.241	-58

⁴ Voor de berekening van de APM's wordt er verwezen naar Hoofdstuk 3 van deze jaarrekening.

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

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

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

4.8 Vastgoedbeleggingen

Investeringsstabel	vastgoedbelegging en in exploitatie	Projectontwikkeling en	Totaal
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
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	151.742	17498	169.240
Verdere investering in capex	6.914	3.030	9.944
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	35.387	5330	40.717
Verkoop van vastgoedbeleggingen	-1.318		-1.318
Geactiveerde interestlasten	401	103	504
Variatie in de reële waarde	2.906	896	3.802
Transfer van/naar			
Saldo per 31/12/2017	461.390	26.857	488.247

Geactiveerde interestlasten, m.b.t. onroerende goederen die het voorwerp zijn van projectontwikkelingen, werden gedurende 2017 geactiveerd aan een interestvoet van 1,9%.

Verdere investering in capex heeft betrekking op de uitgevoerde investeringen in het kader van nieuwe aankopen, de eigen projectontwikkelingen en investeringen binnen de bestaande portefeuille. Er wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van het Geconsolideerd Jaarverslag voor een gedetailleerde beschrijving van alle realisaties van 2017.

Toelichting IFRS 13

Waardering van vastgoedbeleggingen

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

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

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

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

Voor een nadere toelichting bij de waarderingsmethoden wordt verwezen naar 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

31/12/2017

Types activa	Reële waarde op 31/12/2017	Evaluatiemethode	Land	Niet waarneembare gegevens	Min	Max	Weighted average
Studentenflats	171.069	DCF	België	Huur per studentenkot	265	1.060	360
				Discontovoet	4,32%	5,00%	4,45%
				Leegstand	0,00%	52,00%	3%
	215.705	DCF	Nederland	Huur per studentenkot	250	735	455
				Discontovoet	5,61%	8,10%	6,37%
				Leegstand	0%	0%	0%
Andere	25.225	DCF	België	BHW/m ²	212	325	220
				Discontovoet	4,00%	5,45%	4,50%
				Leegstand	0,00%	13,00%	3%

	76.249	DCF	Nederland	BHW/m ²	100	220	186
				Discontovoet	6,25%	8,50%	7,7%
				Leegstand	4,00%	6,00%	4%
Totaal	488.247						

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						

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%	59.070
Huur +5%	29.536
Huur -5%	-29.495
Huur -10%	-59.150
Discontovoet +0,5%	-46.106
Discontovoet +0,3%	-28.675
Discontovoet +0,1%	-9.927
Discontovoet -0,1%	10.351
Discontovoet -0,3%	32.289
Discontovoet -0,5%	56.134

Waarderingsproces voor vastgoedbeleggingen

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

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

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

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

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

4.9 Materiële vaste activa

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2017	31/12/2016
Materiële vaste activa		
		Overige materiële vaste activa
Aanschaffingswaarde		
Saldo per begin van het boekjaar	308	256
Aanschaffingen	136	52
Per einde van het boekjaar	445	308
Afschrijvingen		
Saldo per begin van het boekjaar	-60	-16
Afschrijvingen	-38	-44
Per einde van het boekjaar	-98	-60
Nettoboekwaarde	347	248

4.10 Financiële vaste activa

Cijfers in KEUR	31/12/2017	31/12/2016
Financiële vaste activa		
Activa aangehouden tot einde looptijd		
Andere	21	21
Totaal	21	21

4.11 Handelsvorderingen en andere vaste activa

De lange termijn vorderingen (135 KEUR) hebben betrekking op een vermindering van de verhuurderheffing in Nederland⁵ wat kan afgezet worden tegen toekomstige kosten m.b.t. verhuurderheffing.

4.12 Deelnemingen in joint venture - vermogensmutatiemethode

Per 31 december 2017 heeft Xior een 50% deelneming in de joint venture Promiris Student NV. Deze joint venture wordt opgenomen volgens de vermogensmutatiemethode in de geconsolideerde jaarrekening van Xior. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de activa en passiva van Promiris Student per 31 december 2017.

Promiris Student NV

Overzicht van activa en passiva (100%)

Vastgoedbeleggingen	8.884
Overige activa	4
Liquide middelen	81
Eigen vermogen	973
Langlopende schulden	7.973
Overige schulden	18
Gecorrigeerd eigen vermogen (100%)	973
Betaalde prijs aandelen (50%)	298
Resultaat in Joint venture	189

Na oplevering van het project zal Xior de resterende 50% van de aandelen overnemen. De geschatte aankoop prijs voor de resterende 50% werd reeds verwerkt in de jaarrekening per 31 december 2017.

Xior heeft een aandeelhouderslening verstrekt aan de joint venture Promiris. Per 31 december 2017 bedroeg de uitstaande vordering 7.973 KEUR. De vordering is interest dragend aan 2% per jaar.

⁵ Deze verhuurderheffing geldt in Nederland, waarbij verhuurders die meer dan 10 huurwoningen bezitten, een heffing dienen te betalen over de WOZ-waarde van de huurwoningen. Het gaat hierbij om huurwoningen waarvan de huur niet hoger is dan € 710,68 per maand (prijsspeil 2017). Het tarief van de verhuurderheffing bedraagt in 2017 0,536%. Mits voldaan wordt aan de toepasselijke voorwaarden, kan deze heffing worden verminderd ingevolge de uitvoering van investeringen.

4.13 Handelsvorderingen

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2017	31/12/2016
Handelsvorderingen		
Handelsvorderingen	1.453	558
Op te maken facturen		0
Te innen opbrengsten	176	0
Te ontvangen creditnota's	2	0
Dubieuze debiteuren		0
Geboekte waardeverminderingen	-9	-20
Andere	80	0
Totaal	1.701	538

Nog te innen handelsvorderingen (1.453 KEUR) omvatten nog te ontvangen huurgelden.

Waardeverminderingen op dubieuze debiteuren - mutatietablel

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2017	31/12/2016
Per einde van het vorige boekjaar	20	0
Uit overgenomen vennootschappen		
Toevoegingen	6	20
Terugnages		
Uitgeboekt wegens definitief oninbaar	17	
Per einde van het boekjaar	9	20

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

Voor het aanleggen van de voorziening dubieuze debiteuren wordt als volgt te werk gegaan: de lijst van achterstallige huurgelden wordt intern van kortbij opgevolgd. Op basis van een inschatting van het management of wanneer er duidelijke aanwijsbare redenen zijn dat de vordering niet meer kan geïnd worden, wordt een voorziening aangelegd. Per 31 december 2017 was een voorziening opgezet ten belope van 9 KEUR.

Overzicht van de ageing van de vorderingen

Ageing van de openstaande klanten	in KEUR
niet vervallen	614
30 dagen	225
31-60 dagen	524
61-90 dagen	48
meer dan 90 dagen	42
	1.453

Het bedrag opgenomen onder meer dan 90 dagen is gegarandeerd door een ontvangen inningsgarantie bij acquisitie, dus indien het bedrag niet kan gerecupereerd worden van de huurder, kan het gerecupereerd worden bij de Verkoper.

4.14 Belastingvorderingen en andere vlottende activa

Cijfers in KEUR	31/12/2017	31/12/2016
Belastingvorderingen en andere vlottende activa		
Terug te vorderen belastingen	730	3
Terug te vorderen BTW	39	169
Te recupereren roerende voorheffing		
R/C dochtervennootschappen	651	575
Andere	10.091	1.879
Totaal	11.511	2.626

Per 31 december 2017 bevatten de andere vlottende activa een aandeelhouderslening gegeven aan de joint venture Promiris Student (7.973 KEUR). Dit bevat ook een R/C positie met de Promotor (1.781 KEUR).

Anderzijds bevat dit ook de vorderingen in het kader van huurgaranties afgeleverd door de Verkopende partijen van projecten die in de loop van 2016 en 2017 werden verworven. Bij de acquisitie van The Spot Eindhoven, Utrecht Willem Dreeslaan, The Safe Venlo, De Keulse Poort, Antonia Veerstraat en Waldorpstraat werd door de Verkopende partij een huurgarantie gegeven. Deze huurgarantie loopt gedurende 12 c.q. 24 maanden. De huurgarantie bestaat er vereenvoudigd gesteld uit dat de Verkopende partij het verschil betaalt tussen de theoretische huur bij 100 % bezetting en de actuele huur.

4.15 Kas en kasequivalenten

Cijfers in KEUR	31/12/2017	31/12/2016
Kas en kasequivalenten		
Banken	770	4.075
Geldmiddelen	11	23
Totaal	781	4.098

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

4.16 Overlopende rekeningen – activa

Cijfers in KEUR	31/12/2017	31/12/2016
Overlopende rekeningen - activa		
Verkregen huuropbrengsten	35	32
Voorafbetaalde vastgoedkosten	94	430
Andere	66	78

Verkregen interesten op R/C dochtervennootschappen

Totaal

195

540

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	100,00
23/11/2015	Aandelensplitsing	1.250.000,00		1.250.000,00	12.500,00	42.500,00	29,41
11/12/2015	Zusterfusies	1.250.000,00	23.328.937,02	24.578.937,02	42.500,00	975.653,00	25,19
11/12/2015	Kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in natura ingevolge de Aandeleninbreng	24.578.937,02	3.256.783,01	27.835.720,03	975.653,00	1.105.923,00	25,17
11/12/2015	Overnamefusies	27.835.720,03	3.696.060,08	31.531.780,11	1.105.923,00	1.253.764,00	25,15
11/12/2015	Kapitaalverhoging beneden fractiewaarde bij wijze van inbreng in geld voor de uitgifte van nieuwe aandelen	31.531.780,11	58.710.898,28	90.242.678,39	1.253.764,00	4.626.780,00	19,50
11/12/2015	Kapitaalvermindering tot het aanleggen van een reserve tot dekking van voorzienbare verliezen	90.242.678,39	-6.960.638,39	83.282.040,00	4.626.780,00	4.626.780,00	18,00
1/03/2016	Fusie met Devimmo	83.282.040,00	4.151.826,00	87.433.866,00	4.626.780,00	4.857.437,00	18,00

1/08/2016	Fusie met CPG	87.433.866,00	1.320.948,00	88.754.814,00	4.857.437,00	4.930.823,00	18,00
	Inbreng in natura Woonfront						
11/10/2016	Tramsingel BV	88.754.814,00	6.114.204,00	94.869.018,00	4.930.823,00	5.270.501,00	18,00
	Inbreng in natura						
17/01/2017	Project KVS	94.869.018,00	2.669.976,00	97.538.994,00	5.270.501,00	5.418.833,00	18,00
22/06/2017	Kapitaalverhoging	97.538.994,00	48.769.488,00	146.308.482,00	5.418.833,00	8.128.249,00	18,00

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 Woonfront	4.517
17/01/2017	Inbreng in natura Project KVS	2.394
22/06/2017	Kapitaalverhoging	35.222
Totaal uitgiftepremies per 31/12/2017		69.877
	Onbeschikbare uitgiftepremies	65.256
	Beschikbare uitgiftepremies	4.621

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

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 2017 werd het kapitaal verhoogd via het Toegestaan Kapitaal. Het saldo van Toegestaan Kapitaal bedraagt per 31 december 2017 EUR 25.728.372,00.

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 2017:

Aandeelhouder	%
Aloxe NV - Dhr. C. Teunissen & Dhr. Frederik Snauwaert	23,17% ¹
AXA Investment Managers SA	5,19% ²

¹ Aantal aandelen en percentage geactualiseerd op basis van de publieke informatie in het kader van de kapitaalverhoging van juni 2017 en de noemer per 22 juni 2017 (8.128.249), alsook publiek bekend gemaakte verhandelingen t.e.m. 31 december 2017.

² Op basis van de transparantiekennisgeving per 21 december 2016 en de noemer per 21 december 2016 (5.270.501).

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

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 924 KEUR per 31 december 2017 en hebben betrekking op de marktwaarde per 31 december 2017 van de uitstaande interest rate swap (IRS) overeenkomsten.

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

Floor	2	10.000.000	11/12/2020	-65.785,15
				924.370,67

31/12/2016

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

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

4.20 Uitgestelde belastingen

Cijfers in KEUR	31/12/2017	31/12/2016
Uitgestelde belastingen verplichtingen		
Exit taks		
Uitgestelde belastingen op meerwaarde onroerend goed buitenland	6.988	284
Totaal	6.988	284

De uitgestelde belastingen betreffen de gespreide taxaties van gerealiseerde meerwaarden en uitgestelde belastingen op Nederlands vastgoed. De toename in de uitgestelde belasting is het gevolg van de acquisities van 2017.

4.21 Financiële schulden

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2017	31/12/2016
Langlopende financiële schulden		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rentevoet	264.000	131.500

Kosten opname leningen	-262	-185
Totaal	263.738	131.315

Cijfers in duizenden EUR **31/12/2017 31/12/2016**

**Langlopende financiële schulden (excl. interesten)
Opdeling volgens de maturiteit ⁶**

Tussen één en twee jaar	11.994	29.971
Tussen twee en vijf jaar	251.744	101.345
Meer dan vijf jaar	0	0
Totaal	263.738	131.315

Cijfers in duizenden EUR **31/12/2017 31/12/2016**

Niet opgenomen kredieten

Vervallende binnen het jaar	4.000	
Vervallende na één jaar		18.500
Totaal	4.000	18.500

Alle financiële schulden zijn zonder onderliggende zekerheden afgesloten.

Alle financiële schulden hebben een variabele rentevoet. In 2016 en 2017 werden IRS contracten afgesloten om een deel van de leningen in te dekken waarbij de variabele rentevoeten werden geswapt tegen vaste rentevoeten. In totaal is er 193.000 KEUR aan financieringen ingedekt via IRS contracten. Dit stemt overeen met een dekking van 73% t.o.v. de opgenomen financieringen.

Cijfers in duizenden EUR **31/12/2017 31/12/2016**

Inschatting toekomstige interestlasten

⁶ De inschatting van de toekomstige interestlasten, opgedeeld volgens maturiteit, wordt hieronder in een afzonderlijke tabel opgenomen.

Binnen één jaar	2.713	1.985
Tussen één en vijf jaar	6.654	4.207
Meer dan vijf jaar		
Totaal	9.367	6.192

Liquiditeitsverplichting op vervaldagen verbonden aan de indekkingsinstrumenten

	31/12/2017	31/12/2016
Binnen één jaar	1.657	543
Tussen één en vijf jaar	8.284	1.126
Meer dan vijf jaar	839	
Totaal	10.780	1.669

Bij de inschatting van de toekomstige interestlasten is rekening gehouden met de schuldpositie per 31 december 2017.

Xior Student Housing is op 11 december 2015 toegetreden tot twee financieringsovereenkomsten met het oog op het verkrijgen van de nodige fondsen om de initiële vastgoedportefeuille te verwerven en om de toekomstige groei te financieren. Alle voorwaarden van deze financieringsovereenkomsten werden reeds vastgelegd en overeengekomen vóór 11 december 2015, maar de eigenlijke financiering werd pas op 11 december 2015 verleend. In de loop van 2016 en 2017 werden nieuwe financieringsovereenkomsten afgesloten om Xior Student Housing toe te laten haar acquisities te financieren. Er wordt verwezen naar Hoofdstuk **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** deze Jaarrekening voor de schuldgraad van Xior Student Housing. Het betreft hier bullet leningen die werden afgesloten bij verschillende banken en met een looptijd die varieert tussen de 3 jaar en de 5 jaar. De gemiddelde looptijd bedraagt 3,48 jaar.

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

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

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

De Vennootschap moet de nodige convenanten respecteren in het kader van haar financieringsovereenkomsten. Per 31 december 2017 wordt door Xior aan alle gestelde convenanten voldaan.

Een maximale schuldgraad (cfr. berekening GVV-KB) van 60%, een interest cover ratio van minimum 2,5 en een minimale indekking van 70%. Voor een nadere beschrijving van de financieringsovereenkomsten die werden afgesloten door de Vennootschap wordt eveneens verwezen naar Hoofdstuk 10.9.33 van het Geconsolideerd Jaarverslag.

Sensitiviteit interesten

2017

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

2016

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

Reconciliatie van schulden uit financieringsactiviteiten

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

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

4.22 Handelsschulden

Cijfers in KEUR	31/12/2017	31/12/2016
Handelsschulden		
Handelsschulden	1.586	1.123
Te ontvangen facturen	565	120
Belastingen en sociale schulden	916	1.015
Te betalen liquidatie bonus		
Exit taks		3.469
Voorschotten klanten	387	
Andere		
Totaal	3.454	5.726

Belastingen en sociale schulden betreffen voornamelijk nog te betalen winstbelastingen van de gefuseerde dochters, geraamde belastingen vaste inrichting en te betalen BTW.

De korte termijn exit taks schuld per 31 december 2016 betrof de te betalen exit taks op de gefuseerde vennootschappen, dewelke in 2017 werd betaald.

4.23 Andere kortlopende verplichtingen

Cijfers in KEUR	31/12/2017	31/12/2016
Andere kortlopende verplichtingen		
Ontvangen waarborgen	2.392	1.527
Andere	652	
Totaal	3.044	1.527

Andere kortlopende verplichtingen betreffen voornamelijk ontvangen huurwaarborgen van huurders. De toename van de andere kortlopende verplichtingen is te wijten aan de toename van het aantal huurders.

4.24 Overlopende rekeningen – passief

Cijfers in KEUR	31/12/2017	31/12/2016
Overlopende rekeningen - passief		
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	1.436	512
Toe te rekenen interesten	587	226
Andere	237	362

	281	
Totaal	2.541	1.100

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

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

4.25 Financiële activa en verplichtingen

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2017 Boekwaarde	31/12/2017 Reële waarde	31/12/2016 Boekwaarde	31/12/2016 Reële waarde	Niveau
Overzicht van financiële activa en verplichtingen					
Activa					
Financiële vaste activa	1.301	1.301	156	156	
Financiële vaste activa	21	21	21	21	niveau 2
Handelsvorderingen en andere vaste activa	135	135	135	135	niveau 2
Uitgestelde belastingen activa	2	2			niveau 2
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1.143	1.143			niveau 2
Financiële vlottende activa	13.993	13.993	7.262	7.262	
Handelsvorderingen	1.701	1.701	538	538	niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	11.511	11.511	2.627	2.627	niveau 2
Kas en kasequivalenten	781	781	4.097	4.097	niveau 1
Totaal financiële activa	15.294	15.294	7.419	7.419	
Verplichtingen					
Langlopende financiële verplichtingen	252.668	252.668	133.182	133.182	
Langlopende financiële verplichtingen	251.744	251.744	131.315	131.315	niveau 2
Financiële derivaten	924	924	1.866	1.866	niveau 2

Kortlopende financiële verplichtingen	18.492	18.492	7.253	7.253	
Kortlopende financiële verplichtingen	11.994	11.994			
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.454	3.454	5.726	5.726	niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	3.044	3.044	1.527	1.527	niveau 2
Totaal financiële verplichtingen	271.160	271.160	140.435	140.435	

Reële waarde

Aangezien de handelsvorderingen en handelsschulden kortlopend zijn, benadert de reële waarde nagenoeg de nominale waarde van deze financiële activa en verplichtingen in kwestie. Xior Student Housing heeft per 31 december 2017 251.744 KEUR financiële schulden aan variabele interestvoet. Vermits de leningen aan variabele interestvoet zijn, is de reële waarde van deze verplichtingen gelijk aan de boekwaarde. Deze leningen zijn gedeeltelijk ingedekt via IRS contracten.

Voor de definities van de niveaus 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	31/12/2017	31/12/2016
Transacties met verbonden partijen		
Vergoeding management	672	600
Vergoeding bestuurders	78	81
Totaal	750	681
Vordering op Promotor	1.781	1.659

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

De vergoeding voor de bestuurders en directieleden is opgenomen in de post "algemene kosten van de vennootschap".

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

Per 31 december 2017 heeft Xior Student Housing NV een vordering op Aloxe, Promotor van de Vennootschap, voor een bedrag van 1.781 KEUR. Deze vordering is voornamelijk ontstaan uit de gegeven huurgaranties op bepaalde projecten bij IPO.

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	31/12/2017	31/12/2016
Mandaat van de commissaris (Xior Student Housing NV)	26	25
Mandaat van de commissaris (dochterondernemingen)	5	8
Controle-opdrachten voorzien door het Wetboek van vennootschappen	21	11
Andere controle-opdrachten (comfort letter, etc.)	35	
Belastingadviesopdrachten		
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	6	
TOTAAL	93	44

4.28 Verworven vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen

Ingevolge de verwezenlijking van de groeistrategie beschikt de Vennootschap per 31 december 2017 over een vastgoedportefeuille bestaande uit 72 panden. Hieronder wordt een korte toelichting gegeven van de acquisities die in de loop van 2017 werden verwezenlijkt.

4.28.1 De vastgoedovernames

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

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

Op 30 november 2017 verwierf Xior een studentencomplex, Campus Verbeekstraat, bestaande uit 134 zelfstandige units gelegen aan de Verbeekstraat en de Plesmanlaan te Leiden. De globale investeringswaarde voor het betrokken gebouw bedraagt ca. 12,7 miljoen euro en de Reële Waarde bedraagt ca. 14,6 miljoen euro.

- Verwerving van 60 onzelfstandige studentenunits te Breda

Op 27 oktober 2017 verwierf Xior een studentencomplex gelegen aan de Tramsingel 21 te Breda. Het complex bestaat uit 60 onzelfstandige studentenunits en voorziet tevens in gemeenschappelijke ruimtes. Deze transactie heeft een totale investeringswaarde van ca. EUR 3,8 miljoen en een Reële Waarde van ca. 4,8 miljoen euro.

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

Xior heeft op 19 juli 2017 een te herontwikkelen kantoorpand verworven van de Gemeente Delft, gelegen aan de Phoenixstraat 16, Delft, met het oog op de realisatie van een 100-tal units en met een totale vooropgestelde investeringswaarde (na reconversie) ten belope van ca. 8,6 miljoen euro. De Reële Waarde bedraagt in de huidige toestand ca. 6,7 miljoen euro.

- Verwerving van 69 studentenunits te Brussel via inbreng in natura

Xior heeft een studentencomplex verworven⁷, bestaande uit twee tegenover elkaar liggende gebouwen gelegen aan de Ladderstraat te Brussel (project KVS). De grond en (op dat tijdstip) reeds opgerichte opstallen werden via een inbreng in natura in het kapitaal van Xior ingebracht op 17 januari 2017. De inbrengwaarde werd bepaald op basis van de waarde van de grond en (ten belope van de op dat tijdstip) reeds voltooide constructies, en heeft geleid tot een kapitaalverhoging van 5.064.067 euro (incl. uitgiftepremie). De acquisitie (na voltooiing van de werken) heeft een totale investeringswaarde van ca. 8,1 miljoen euro en een Reële Waarde van ca. 8,9 miljoen euro.

- Verwerving van 108 zelfstandige studentenunits te Delft

Op 5 januari 2017 heeft Xior een studentenpand⁸, bestaande uit 108 gloednieuwe zelfstandige gemeubelde studentenunits verworven. Deze acquisitie heeft een totale investeringswaarde van ca. EUR 13,5 miljoen en een Reële Waarde van ca. 13,4 miljoen euro.

4.28.2 De aandelenovernames

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

- Verwerving van een nieuwbouwproject te Groningen

Op 13 oktober 2017 verwierf Xior een gloednieuw studentencomplex in aanbouw, gelegen aan de Oosterhamrikkade te Groningen. Het complex bestaat uit 180 zelfstandige studentenunits en voorziet tevens in gemeenschappelijke ruimtes. De acquisitie van het project gebeurde via de verwerving van 100% van de aandelen in de betrokken vastgoedvennootschap. Deze transactie heeft een verwacht aanvangsrendement van ca. 6,5% en een totale investeringswaarde (na oplevering) van ca. 20 miljoen euro.

OHK Groningen

Overzicht van overgenomen activa en passiva

Vastgoedbeleggingen	18.465
---------------------	--------

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

⁸ Zie Persberichten van 5 augustus 2016 en 5 januari 2017.

Overige activa	
Liquide middelen	
Eigen vermogen	9.731
Belastinglatentie	649
Langlopende schulden	7.523
Overige schulden	562
Gecorrigeerd eigen vermogen	9.731
Aankooprijks aandelen	9.728

- Acquisitie van een studentencomplex in Rotterdam (Campus Woudestein)

Op 5 september 2017 verwierf Xior een studentencomplex in Rotterdam (Campus Woudestein, op de campus van de Erasmus Universiteit), met een investeringswaarde van ca. EUR 30 miljoen (Reële Waarde van 30,3 miljoen euro) en een aanvangsrendement van ca. 5,8%. Het complex bestaat uit 280 zelfstandige studentenunits verspreid over acht verdiepingen, en voorziet tevens in gemeenschappelijke ruimtes. De acquisitie gebeurde via verwerving van 100% van de aandelen in de betrokken vastgoedvennootschappen.

Woude

Overzicht van overgenomen activa en passiva

Vastgoedbeleggingen	30.301
Overige activa	376
Liquide middelen	431
Eigen vermogen	12.872
Belastinglatentie	822
Langlopende schulden	16.954
Overige schulden	459
Gecorrigeerd eigen vermogen	12.872
Aankooprijks aandelen	14.046

- Verwerving van 190 studentkamers te Delft en Den Haag

Op 31 augustus 2017 verwierf Xior de aandelen in de vastgoedvennootschappen die de respectievelijke eigenaar zijn van in totaal 190 studentenunits in Den Haag (72 units) en Delft (118 units), met een totale investeringswaarde van ca. EUR 25,9 miljoen (Reële Waarde van 25,9 miljoen euro), en een aanvangsrendement van ca. 5,9%.

Antonia Veerstraat

Overzicht van overgenomen activa en passiva

Vastgoedbeleggingen	16.642
Overige activa	12
Liquide middelen	4
Eigen vermogen	3.937
Belastinglatentie	251
Langlopende schulden	11.395
Overige schulden	1.075
Gecorrigeerd eigen vermogen	3.937
Aankoopprijs aandelen	4.523

Waldorpstraat

Overzicht van overgenomen activa en passiva

Vastgoedbeleggingen	9.280
Overige activa	
Liquide middelen	3
Eigen vermogen	1.882
Belastinglatentie	121
Langlopende schulden	6.246
Overige schulden	1.034
Gecorrigeerd eigen vermogen	1.882

Aankoopprijs aandelen	2.104
-----------------------	-------

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

Xior heeft op 7 juli 2017 de aandelen verworven in drie vastgoedvennootschappen (Utrecht Willem Dreeslaan B.V., De Keulse Poort B.V. en The Safe B.V.) die de respectievelijke eigenaars zijn van drie recent gerenoveerde panden gelegen te Utrecht (één pand) en Venlo (twee panden), met een totale conventionele waarde van het onderliggende vastgoed ten bedrage van ca. EUR 27,5 miljoen (Reële Waarde van 29 miljoen euro) en een totaal gemiddeld aanvangsrendement van ca. 6,8%.

Utrecht Willem Dreeslaan

Overzicht van overgenomen activa en passiva

Vastgoedbeleggingen	8.980
Overige activa	60
Liquide middelen	32
Eigen vermogen	3.851
Belastinglatentie	251
Langlopende schulden	4.813
Overige schulden	157
Gecorrigeerd eigen vermogen	3.851
Aankoopprijs aandelen	3.993

The Safe

Overzicht van overgenomen activa en passiva

Vastgoedbeleggingen	7.194
Overige activa	46
Liquide middelen	29
Eigen vermogen	2.696
Belastinglatentie	186

Langlopende schulden	4.340
Overige schulden	47
Gecorrigeerd eigen vermogen	2.696
Aankoopprijs aandelen	2.683

De Keulse Poort

Overzicht van overgenomen activa en passiva

Vastgoedbeleggingen	12.250
Overige activa	248
Liquide middelen	81
Eigen vermogen	5.591
Belastinglatentie	369
Langlopende schulden	6.410
Overige schulden	209
Gecorrigeerd eigen vermogen	5.591
Aankoopprijs aandelen	6.580

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

Op 31 mei 2017 verwierf Xior twee te reconverteren kantorencomplexen in Rotterdam (gelegen aan De Heer Bokelweg) en Den Haag (gelegen aan de Lutherse Burgwal). Deze transactie heeft een verwacht aanvangsrendement na reconversie van ca. 7% en zal, na het bekomen van de vergunning en de uitvoering van de voorgenomen herontwikkeling, leiden tot een toename met ca. 500 units met een totale investeringswaarde na reconversie van ca. EUR 67,4 miljoen.

Burgwal Den Haag

Overzicht van overgenomen activa en passiva

Vastgoedbeleggingen	15.741
Overige activa	0
Liquide middelen	0
Eigen vermogen	4.798
Belastinglatentie	306
Langlopende schulden	10.580
Overige schulden	0
Gecorrigeerd eigen vermogen	4.798
Aankoopprijs aandelen	3.612

Bokelweg Rotterdam

Overzicht van overgenomen activa en passiva

Vastgoedbeleggingen	30.145
Overige activa	0
Liquide middelen	0
Eigen vermogen	10.295
Belastinglatentie	657
Langlopende schulden	19.080
Overige schulden	113
Gecorrigeerd eigen vermogen	10.295
Aankoopprijs aandelen	8.920

- Verwerving van een te reconverteren kantorencomplex te Amstelveen

Op 6 april 2017 verwierf Xior een ontwikkelingsproject bestaande uit een kantorencomplex, dat de Vennootschap voornemens is om te vormen na het bekomen van de vereiste vergunningen. De acquisitie

van deze gebouwen gebeurde via de verwerving van 100% van de aandelen in de betrokken vastgoedvennootschap Amstelveen Keesomlaan 6-10 B.V. Deze transactie zal, na de voorgenomen herontwikkeling, ca. 300 studentenunits tellen met een totale investeringswaarde van ca. EUR 30 miljoen.

Keesomlaan 6-10 Amstelveen

Overzicht van overgenomen activa en passiva

Vastgoedbeleggingen	21.069
Overige activa	34
Liquide middelen	4
Eigen vermogen	12.703
Belastinglatentie	859
Langlopende schulden	7.397
Overige schulden	148
Gecorrigeerd eigen vermogen	12.703
Aankooprijks aandelen	13.945

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

- Groepsinterne fusies

Per 15 december 2017 werden Amstelveen Keesomlaan 6-10 B.V., Bokelweg B.V., Burgwal B.V., Utrecht Willem Dreeslaan B.V., The Safe B.V., De Keulse Poort B.V., Woude B.V., Woonfront-Antonia Veerstraat B.V., Woonfront-Waldorpstraat B.V. en OHK Vastgoed B.V. gefuseerd met Xior Student Housing.

4.29 Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten

	31/12/2017	31/12/2016
Gemiddeld personeelsbestand (in VTE)	18,3	17,8
- Arbeiders	6	7
- Bedienden	14	14
- Administratief bedienden	3	3
- Commerciële medewerkers	11	12

- Technische medewerkers	6	6
Personeelskosten (in duizenden EUR)	1.008	855
- Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	749	645
- Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen	240	198
- Patronale premies voor buitenwettelijke verzekeringen		
- Andere personeelskosten	18	12

4.30 Gebeurtenissen na balansdatum

Verwerving van 271 studentenkamers te Enschede via inbreng in natura

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

Verwerving van ontwikkelingsproject te Brussel

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

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

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

4.31 Schuldgraad

Cijfers in KEUR	31/12/2017	31/12/2016
Enkelvoudige schuldgraad (max 65%)		
Totaal verplichtingen	280.690	141.819
Aanpassingen	-10.453	-3.250
Totale schulden volgens het KB van 13 juli 2014	270.237	138.569
Totaal activa	504.098	273.563
Aanpassingen		
Totale activa volgens het KB van 13 juli 2014	504.098	273.563
Schuldgraad (in %)	53,61%	50,65%

Verdere toelichting bij de evolutie van de schuldgraad

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

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

Evolutie schuldgraad

Op 31 december 2017 bedraagt de geconsolideerde schuldgraad van Xior Student Housing NV 53,62% tov 50,68% per 30 september 2017. Hierdoor blijft de drempel van 50% overschreden. De Vennootschap streeft naar een verantwoorde schuldenstructuur en beoogt op de lange termijn een schuldgraad van maximaal 55% (zie eveneens de Financieringsstrategie van de Vennootschap in o.m. het IPO-Prospectus, het Jaarverslag 2016 en de Verrichtingsnota van juni 2017).

Op basis van de schuldgraad van 53,62% per 31 december 2017 heeft Xior Student Housing nog een bijkomend investeringspotentieel van circa 163 MEUR, zonder hierbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden. Met een huidige gecommiteerde pipeline (2018) ter waarde van ca. 47 MEUR, ligt dit met andere woorden

significant onder de wettelijke grens van 65%. De ruimte voor nieuwe investeringen bedraagt circa 80 MEUR alvorens de 60%-drempel te overschrijden.

De waardering van de vastgoedportefeuille heeft eveneens een impact op de schuldgraad. Rekening houdend met de kapitaalbasis per 31 december 2017, zou de maximale schuldgraad van 65% pas overschreden worden bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedportefeuille van ongeveer 88 MEUR of 18% t.o.v. de vastgoedportefeuille van 489 MEUR op 31 december 2017.

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

Voorziene evolutie van de schuldgraad

Op basis van het huidig opgesteld financieel plan en rekening houdende met de acquisities die in de loop van 2018 zullen worden afgerond, verwacht Xior Student Housing NV, behoudens onvoorziene omstandigheden, een schuldgraad die rond de 55% ligt, dit ten opzichte van 53,62% per 31 december 2017.

Bij deze inschatting is rekening gehouden met de volgende elementen:

- De uitvoering van de *acquisitiepipeline*
- De winstreservering rekening houdende met de voorziene winstverwachting voor 2017 en 2018 en de dividendbetaling over het boekjaar 2017;
- Een stabiele waardering van de vastgoedportefeuille van de GVV.

Het voorgestelde dividend met een pay out ratio van 84% zal ook bijdragen tot een beheersing van de schuldgraad.

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

Besluit

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

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

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

4.32 Rechten en verplichtingen buiten balans

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

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 tegen de Vennootschap. Bij vonnis van 6 april 2017 oordeelde de rechtbank van koophandel te Leuven dat de overeenkomst opgenomen in het betrokken contract in onderling akkoord tussen eisende partij en de oorspronkelijk verwerende partij werd beëindigd en veroordeelde zij deze laatste tot betaling van een beëindigingsvergoeding ten gunste van de eisende partij. De vrijwaringsvordering van de oorspronkelijk verwerende partij tegen de Vennootschap werd door de rechtbank afgewezen als ongegrond.

Bij verzoekschrift van 12 juli 2017 werd door de oorspronkelijk verwerende partij, thans appellante, hoger beroep aangetekend tegen het vonnis van de rechtbank van koophandel te Leuven van 6 april 2017. Er is nog geen datum vastgesteld waarop de zaak voor het hof van beroep gepleit zal worden.

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

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

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

4.34 Sociale balans

Boekjaar: van 01/01/2017 tot 31/12/2017

Staat van de tewerkgestelde personen

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

Tijdens het boekjaar

	<u>Code</u>	<u>Totaal</u>	<u>Mannen</u>	<u>Vrouwen</u>
Gemiddeld aantal werknemers voltijds	<u>1001:</u>	14,6	8,6	6,0
Gemiddeld aantal werknemers deeltijds	<u>1002:</u>	5,3	2,0	3,3
Gemiddeld aantal werknemers totaal of VTE	<u>1003:</u>	18,3	9,9	8,4

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

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren voltijds	<u>1011:</u>	25.627,2	15.169,6	10.457,6
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren deeltijds	<u>1012:</u>	6.727,5	2.360,0	4.367,5
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren totaal of VTE	<u>1013:</u>	32.354,7	17.529,6	14.825,1

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

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

Personeelskosten :

102:

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

Voordelen op het loon :

103:

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

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar

	<u>Code</u>	<u>Voltijds</u>	<u>Deeltijds</u>	<u>Totaal in VTE</u>
Aantal werknemers	<u>105:</u>	14	6	18,3

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

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

Volgens de aard van de overeenkomst

Overeenkomst voor onbepaalde tijd	<u>110:</u>	14	6	18,3
Overeenkomst voor bepaalde tijd	<u>111:</u>			
Overeenkomst duidelijk omschreven werk	<u>112:</u>			
Vervangingsovereenkomst	<u>113:</u>			

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

Volgens het geslacht

Mannen:	<u>120:</u>	9	2	10,3
lager onderwijs	<u>1200:</u>			
secundair onderwijs	<u>1201:</u>			
hoger niet-universitair onderwijs	<u>1202:</u>			
universitair onderwijs	<u>1203:</u>			

Vrouwen:	<u>121:</u>	5	4	8,0
lager onderwijs	<u>1210:</u>			
secundair onderwijs	<u>1211:</u>			
hoger niet-universitair onderwijs	<u>1212:</u>			
universitair onderwijs	<u>1213:</u>			

- Telling volgens de gegevens in het bezit van SD

Volgens de beroepscategorie

Directiepersoneel	<u>130:</u>			
- Standaard is deze telling niet voorzien				
Bedienden	<u>134:</u>	10	4	12,7
Arbeiders	<u>132:</u>	4	2	5,6
Andere	<u>133:</u>			

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

4.35 Verslag van de commissaris over de statutaire jaarrekening

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN XIOR STUDENT HOUSING NV OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2017

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

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van Commissaris door de Algemene Vergadering van 23 november 2015, overeenkomstig het voorstel van de Raad van Bestuur uitgebracht op aanbeveling van het Auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de Algemene Vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2017. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van Xior Student Housing NV uitgevoerd gedurende 3 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van Xior Student Housing NV. De jaarrekening omvat de enkelvoudige balans op 31 december 2017, de enkelvoudige resultatenrekening, de staat van het globaal resultaat, de staat van de bewegingen van het eigen vermogen en het kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum alsook de toelichting die onder meer de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving bevat. Het totaal van de balans bedraagt KEUR 504.098 en het nettoresultaat van het boekjaar is een winst van KEUR 10.958.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de Vennootschap op 31 december 2017 alsook van haar resultaten en van haar kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* (“IFRS”), zoals goedgekeurd door de Europese Unie en geïmplementeerd door het KB van 13 juli 2014 “met betrekking tot geregementeerde vastgoedvennootschappen” evenals met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire bepalingen.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA’s). Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie

“Verantwoordelijkheden van de Commissaris voor de controle van de jaarrekening” van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

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

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

Kernpunten van de controle

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

Waardering van de vastgoedbeleggingen

<p><i>Kernpunt van de controle</i></p>	<p>De Vennootschap heeft op 31 december 2017 vastgoedbeleggingen op het actief van de balans geboekt voor een totaalbedrag van EUR '000' 488.247. De IFRS-standaarden vereisen dat vastgoedbeleggingen aan reële waarde worden geboekt. De bepaling van die reële waarde hangt sterk af van een aantal gekozen parameters. De belangrijkste zijn de huurwaarde van het vastgoed, de bezettingsgraad, de verdisconteringsvoet en de geschatte kosten voor onderhoud en herstellingen.</p> <p>In overeenstemming met de voor gereguleerde vastgoedvennootschappen van toepassing zijnde wetgeving worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd door een externe schatter.</p> <p>De waardering van de vastgoedbeleggingen vormt een kernpunt bij onze controle van de jaarrekening, enerzijds vanwege hun materieel belang in de jaarrekening en anderzijds vanwege het subjectieve karakter van het waarderingsproces.</p> <p>Voor meer informatie betreffende de waardering van de vastgoedbeleggingen verwijzen wij naar toelichting 1.10.4 en 4.8 van deze jaarrekening.</p>
<p><i>Hoe werd dit kernpunt behandeld in het kader van onze controle?</i></p>	<p>Wij hebben de betrouwbaarheid van de externe waardering en de redelijkheid van de gebruikte parameters geëvalueerd op basis van onderstaande werkzaamheden:</p> <ul style="list-style-type: none">• Wij hebben de objectiviteit, onafhankelijkheid en bekwaamheid van de externe schatters beoordeeld;• Voor een selectie van gebouwen hebben we de redelijkheid van gebruikte parameters getoetst door de parameters van de externe schatters te vergelijken met deze gebruikt door onze interne schatters. Indien deze parameters aanzienlijk verschilden van deze gebruikt door de externe schatter werd de impact van dit verschil op de reële waarde bepaald, op enerzijds de individuele vastgoedbelegging en anderzijds ook op de volledige vastgoedportefeuille;

	<ul style="list-style-type: none"> • Bovendien hebben wij voor de wijzigingen in de reële waarde ten opzichte van 31 december 2017 de redelijkheid van de onderliggende parameters geanalyseerd; • Daarnaast hebben wij ook de realisatiewaarden van de vastgoedbeleggingen die werden verkocht tijdens het boekjaar vergeleken met hun reële waarden in de laatste jaarrekening voor de overdracht; • Tenslotte hebben wij getoetst of de opgenomen informatie in de toelichting van de jaarrekening in overeenstemming is met de IFRS-standaarden.
--	---

Waardering van de financiële derivaten

<i>Kernpunt van de controle</i>	<p>Met het oog op het indekken van het interestrisico op de kredieten heeft de Vennootschap financiële derivaten afgesloten met een totale nominale waarde van EUR '000' 193.000. De IFRS-standaarden vereisen dat financiële derivaten worden opgenomen aan hun reële waarde.</p> <p>Aangezien de reële waarde van de financiële derivaten wordt bepaald op basis van een complex financieel model en financiële parameters (zie toelichting 4.19 van de jaarrekening) beschouwen wij de waardering van de financiële derivaten als een kernpunt van de controle.</p>
<i>Hoe werd dit kernpunt behandeld in het kader van onze controle?</i>	<p>Wij hebben bevestigingsbrieven verkregen van de banken met als doel het bestaan en de volledigheid van de contracten alsook de waardering ervan op 31 december 2017 te valideren. Vervolgens hebben wij, op onafhankelijke wijze en met behulp van onze experts, de reële waarde van deze contracten bepaald en vergeleken met de waarde die werd opgenomen in de jaarrekening.</p> <p>Verder hebben wij getoetst of de opgenomen informatie in de toelichting van de jaarrekening in overeenstemming is met de IFRS-standaarden.</p>

Verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur voor de jaarrekening

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

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

Verantwoordelijkheden van de Commissaris voor de controle van de jaarrekening

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

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle.

We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die zich tot deze risico's richten en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het schenden van de interne controle;
- Het verkrijgen van een inzicht in de interne controle die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar niet met als doel het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van de Vennootschap;
- Het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door de Raad van Bestuur gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;

- Het concluderen of de door de Raad van Bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- Het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

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

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

Uit de aangelegenheden die met het Auditcomité van de Raad van Bestuur zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving of, in buitengewoon zeldzame omstandigheden, tenzij wij bepalen dat een aangelegenheid niet in ons verslag moet worden opgenomen omwille van het feit dat de negatieve gevolgen van dergelijke communicatie redelijkerwijs worden verwacht groter te zijn dan de voordelen voor het maatschappelijk verkeer.

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur

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

Verantwoordelijkheden van de Commissaris

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

Aspecten betreffende het jaarverslag

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, stemt dit jaarverslag overeen met de jaarrekening enerzijds, en is dit jaarverslag opgesteld overeenkomstig de artikelen 95 en 96 van het Wetboek van Vennootschappen anderzijds.

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

Vermelding betreffende de sociale balans

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

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Wij hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening en zijn in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven ten opzichte van de Vennootschap;
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van Vennootschappen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de jaarrekening.

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire bepalingen;
- De resultaatverwerking die aan de Algemene Vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen;
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van Vennootschappen zijn gedaan of genomen;

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

Sint-Stevens-Woluwe, 20 februari 2018

De Commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren bcvba
Vertegenwoordigd door

Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor