

40				1	EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr. 0547.972.794	Blz.	E.	D.	VOL 1.1

JAARREKENING IN EURO (2 decimalen)

NAAM: **XIOR STUDENT HOUSING**

Rechtsvorm: **NV**

Adres: **MEHELSESTEENWEG**

Nr.: **34 Bus 108**

Postnummer: **2018**

Gemeente: **Antwerpen 1**

Land: **België**

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

Internetadres *: **www.XIOR.be**

Ondernemingsnummer **0547.972.794**

DATUM **10/03/2014** 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

19/05/2016

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van

1/03/2014

tot

31/12/2015

Vorig boekjaar van

tot

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 COMMISSARISEN

TEUNISSEN CHRISTIAN

DE ZEVENSTER 35 , 2970 Schilde, België

Functie : Bestuurder

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

SNAUWAERT FREDERIK

ROZIER 20 , 9000 Gent, België

Functie : Bestuurder

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

VAN DEN NESTE KATHLEEN

BORSBEKESTRAAT 100 , 9551 Ressegem, België

Functie : Bestuurder

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

UWENTS JOOST

HILLARESTRAAT 4A , 9160 Lokeren, België

Functie : Bestuurder

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

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening: **JAARVERSLAG, VERSLAG VAN DE COMMISSARISEN**

Totaal aantal neergelegde bladen:
omdat ze niet dienstig zijn:

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd

Handtekening
(naam en hoedanigheid)
Teunissen Christian
bestuurder

Handtekening
(naam en hoedanigheid)
Frederik Snauwaert
bestuurder

* Facultatieve vermelding.

** Schrapen 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- 16/05/2019

DE MAESENEIRE WOUTER

GAVERSEPONTWEG 7 , 9810 Nazareth, België

Functie : Bestuurder

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

PRICEWATERHOUSECOOPERS BEDRIJFSREVISOREN CVBA 0429.501.944

WOLUWEDAL 18 , 1932 Sint-Stevens-Woluwe, België

Functie : Commissaris, Lidmaatschapsnummer : B00009

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

Vertegenwoordigd door :

WALGRAVE DAMIEN

WOLUWEDAL 18 , 1932 Sint-Stevens-Woluwe, België

Lidmaatschapsnummer : A02037

1 Statutaire cijfers Xior Student Housing NV

1.1 Enkelvoudige winst-en verliesrekening

RESULTATENREKENING		31/12/2015
I.(+) Huurinkomsten	3.1	467 046
II.(+) Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0
III.(+/-) Met verhuur verbonden kosten		0
NETTO HUURRESULTAAT	3.1	467 046
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3.1	28 434
VI. (-)Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur		0
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3.1	-17 100
VIII. (+/-)Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	3.1	90 233
VASTGOEDRESULTAAT	3.1	568 614
IX.(-) Technische kosten	3.2	-152 065
X.(-) Commerciële kosten	3.2	-18 116
XI.(-) kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen		0
XII.(-) Beheerskosten van het vastgoed	3.2	-7 098
XIII.(-) Andere vastgoedkosten	3.2	-12 463
(+/-) VASTGOEDKOSTEN	3.2	-189 741
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		378 872
XIV.(-) Algemene kosten van de vennootschap	3.3	-287 569
XV.(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	3.4	-44 785
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		46 518

XVI.(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		0
XVII.(+/-) Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		0
XVIII.(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.5	-141 264
XIX.(+) Ander portefeuilleresultaat	3.5	-380 133
OPERATIONEEL RESULTAAT		-474 880
XX.(+) Financiële opbrengsten		33 517
XXI.(-) Netto interestkosten		-46 274
XXII.(-) Andere financiële kosten		-19 375
XXIII. (+/-)Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		41 851
(+/-) FINANCIEEL RESULTAAT	3.6	9 719
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		-465 161
(+/-) BELASTINGEN	3.7	-50 277
NETTO RESULTAAT		-515 438
OPERATIONEEL RESULTAAT		5 960
RESULTAAT VAN DE PORTEFEUILLE		-521 398

1.2 Staat van het globaal resultaat

Cijfers in EUR

Nettoresultaat	-515 438
Resultaat van de portefeuille	
(+/-) Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0
Andere elementen van het globaal resultaat	0
Globaal resultaat	-515 438

1.3 STATUTAIRE OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

ACTIVA	Bijlage	31/12/2015
I. VASTE ACTIVA		184 600 707
A. Goodwill		0
B. Immateriële vaste activa		0
C. Vastgoedbeleggingen	3.8	168 720 503
D. Andere materiële vaste activa	3.9	240 390
E. Financiële vaste activa	3.10	15 259 790
F. Vorderingen financiële leasing		0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		0
H. Uitgestelde belastingen - activa	3.11	380 024
II. VLOTTENDE ACTIVA		16 236 583
A. Activa bestemd voor verkoop	3.12	185 445
B. Financiële vlottende activa		0
C. Vorderingen financiële leasing		0
D. Handelsvorderingen	3.13	606 317
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	3.14	13 947 049
F. Kas en kasequivalenten	3.15	1 393 073
G. Overlopende rekeningen	3.16	104 700
TOTAAL ACTIVA		200 837 290

PASSIVA		31/12/2015
EIGEN VERMOGEN		-108 381 104
A. Kapitaal	3.17	-76 321 402
B. Uitgiftepremies		-25 614 502
C. Reserves		-6 960 638
D. Nettoresultaat van het boekjaar		515 438
VERPLICHTINGEN		-92 456 186
I. Langlopende verplichtingen		-72 747 716
A. Voorzieningen		0
B. Langlopende financiële schulden	3.20	-72 447 243
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		0
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		0
E. Andere langlopende verplichtingen		0
F. Uitgestelde belastingen verplichtingen	3.19	-300 472
Kortlopende verplichtingen		-19 708 470
A. Voorzieningen		0
B. Kortlopende financiële schulden		0
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen		0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.21	-16 674 145
a. - Exit tax		-5 868 861
b. - Andere		-10 805 284
E. Andere kortlopende verplichtingen	3.22	-2 312 523
R/C XSH		0
Andere		-2 312 523

F. Overlopende rekeningen	3.23	-721 802
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		-200 837 290
Schuldratio	3.29	45,53%
Netto-actief per aandeel (in EUR)		23,42

1.4 Staat van de bewegingen van het eigen vermogen

Cijfers in duizenden EUR	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen
Balans op 10 maart 2014					
Netto resultaatverwerking 2015				-515 438	-515 438
<i>Overboeking resultaat portefeuille naar reserves</i>				521.398	521.398
<i>Overboeking operationeel resultaat naar reserves</i>				-5.960	-5.960
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	85 575 400				85 575 400
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	30 281 780				30 281 780
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging	-6 960 638				-6 960 638
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen	-6 960 638		6 960 638		0
Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies	-25 614 502	25 614 502			0
Dividenden					0
Balans op 31 december 2015	76 321 402	25 614 502	6 960 638	-515 438	108 381 104

1.5 Detail van de reserves

Cijfers in duizenden EUR	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische verveemding van vastgoedbeleggingen	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten ardekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een ardekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Beschikbare reserve: reserve voor voorzienbare verliezen	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal van de reserves
Balans op 10 maart 2014	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto resultaatverwerking								
<i>Overboeking resultaat portefeuille naar reserves</i>								
<i>Overboeking operationeel resultaat naar reserves</i>								
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij</i>								0
<i>de hypothetische verveemding 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					6 960 638			6 960 638
Dividenden								
Andere								
Balans op 31 december 2015	0	0	0	0	6 960 638	0	0	6 960 638

1.6 Statutaire resultaatsverwerking

Nettoresultaat	515.438
Toevoeging van het "ander portefeuilleresultaat" aan de "reserve voor het saldo van de variatie in de reële waarde van vastgoed"	380.133
Toevoeging van de "variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen" aan de "reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed"	-4.423.919
Toevoeging aan het overgedragen resultaat voor het saldo, zijnde het netto resultaat excl. Het resultaat op de portefeuille	-5.960
herklassificatie van de mutatierechten binnen het EV	4.565.183
Kosten gepaard gaande met het bekomen van het statuut van GVV en het Aanbod - accreditatie en IPO	-6.960.638
Aangezuiverd door middel van gebruik van reserve gevormd naar aanleiding van de kapitaalvermindering	6.960.638
Saldo	0

1.7 Uitkeerbaar resultaat artikel 617

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2015
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling	108 896 542
Gestort kapitaal	83 282 040
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	25 614 502
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	
Andere reserves	
Resultaat van het boekjaar dat conform artikel 13, §1 van het GVV-K.B aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden	-479.547
Portefeuilleresultaat	-521.398
Herwaardering deelnemingen	41.851
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en van hun financiële vaste activa	
Totaal eigen vermogen enkelvoudig dat niet uitkeerbaar is	108.416.995
Eigen vermogen enkelvoudig	108 381 104
Geplande dividenduitkering	0
Aantal aandelen	0
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel (EUR)	
Eigen vermogen enkelvoudig na dividenduitkering	108 381 104
Overblijvende reserve na uitkering	-35.891

1.8 Kasstroom

4. ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT

31.12.2015

in duizenden €

<u>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR</u>	<u>0</u>
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	-25 372
Netto winst van het boekjaar:	362
Operationeel resultaat	334
Betaalde intresten	-7
Ontvangen intresten	34
Ontvangen dividenden	0
Betaalde vennootschapsbelastingen	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	0
Niet-kas elementen die worden toegevoegd/afgetrokken van het resultaat	201
* Afschrijvingen en waardeverminderingen	
- Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële & immatriële activa	60
- Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op handelsvorderingen	0
* Andere niet-kas elementen	141
- Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	141
- Winst op de verkoop van vastgoedbeleggingen	0
- Voorzieningen	0
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:	-25 935
* Beweging van activa:	-12 193
- Handelsvorderingen en overige vorderingen	1 364
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	-13 484
- Overlopende rekeningen	-73
* Beweging van verplichtingen:	-13 742
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	704
- Andere kortlopende verplichtingen	-14 150
- Overlopende rekeningen	-296
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-35 104

Vervreemding van Goodwill	
Aanschaffing van Immateriële vaste activa	0
Aanschaffing van Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-21 525
Verkoop Vastgoedbeleggingen	0
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen	0
Verkoop aandelen vastgoedvennootschappen	0
Aanschaffing van Andere materiële activa	-240
Aanschaffing van langlopende financiële vast activa	-13 166
Ontvangsten uit Handelsvorderingen en andere langlopende activa	0
activa bestemd voor verkoop	-173

3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	61 804
---	---------------

<u>* Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden</u>	
- Toename van de financiële schulden	72 447
- Afname van de financiële schulden	-81 152
- Terugbetaling van aandeelhoudersleningen	-5 278
	0
<u>* Verandering in andere verplichtingen</u>	0
- Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen	21
- Toename (+) / Afname (-) in andere schulden	-2 849
- Toename minderheidsbelangen	0
	0
<u>* Verandering in eigen vermogen</u>	0
- Toename (+) / Afname (-) in kapitaal/uitgiftepremies en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	85 575
- Andere	0
- Kosten voor uitgifte van aandelen	-6 961
<u>* Dividend</u>	0
- Dividend van het vorige boekjaar (-)	0
	0
Toename cash nav fusie	66

KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR	1 394
--	--------------

Financieel verslag

1.1 Bijlagen bij de enkelvoudige jaarrekening

Algemene bedrijfsinformatie

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

De enkelvoudige jaarrekening van de onderneming Xior Student Housing betreft het eerste boekjaar afgesloten op 31 december 2015 en heeft betrekking op de periode van 10 maart 2014 tem 31 december 2015. Xior Student Housing NV werd een beursgenoteerde GVV op 11 december 2015 en als dusdanig zijn er pas GVV operaties vanaf deze datum. De jaarrekening werd goedgekeurd voor publicatie door de raad van bestuur van 13 april 2016 en zal aan de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders ter goedkeuring worden voorgelegd op 19 mei 2016.

Belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving

Verklaring van overeenstemming

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

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

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn in 2015

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

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

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties zijn in 2015 nog niet van kracht, maar mogen wel eerder worden toegepast. De Vennootschap heeft, tenzij anders is aangegeven, hiervan geen gebruik gemaakt. Hieronder wordt, voor zover deze nieuwe standaarden, wijzigingen en interpretaties relevant zijn voor de Vennootschap, aangegeven welke invloed de toepassing hiervan kan hebben op de enkelvoudige jaarrekening over 2015 en daarna:

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

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

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

1.1.1 Grondslag voor de opstelling

De financiële informatie wordt opgesteld in Euros, De Vennootschap voert haar boekhouding eveneens in Euro. Hieronder vindt u een samenvatting van de belangrijkste grondslagen voor financiële verslaggeving.

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

1.1.2 Goodwill

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

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

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

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

1.1.3 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 Vastgoeddeskundige.

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

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

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

Vervolgens worden de vastgoedbeleggingen, conform IAS 40, in de balans opgenomen aan Reële Waarde. De Reële Waarde wordt gedefinieerd als het bedrag waarvoor een gebouw kan worden verhandeld tussen ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de overdrachtsbelastingen of registratierechten. Het geschatte bedrag van overdrachtsbelastingen voor in België gelegen onroerende goederen werd forfaitair bepaald op 2,5% voor vastgoedbeleggingen met een waarde hoger dan 2,5 miljoen EUR.¹ Voor transacties met een globale waarde lager dan 2,5 miljoen EUR moet rekening worden gehouden met overdrachtsbelastingen van 10% tot 12,5%, 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 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 vastgoedgeskundigen rekening gehouden met de theoretische lokale registratierechten.

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

1.1.4 Projectontwikkelingen

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

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

Na initiële opname worden de projecten gewaardeerd aan Reële Waarde indien aan al de volgende criteria voldaan is: (i) de te maken projectkosten kunnen betrouwbaar worden ingeschat en (ii) alle nodige vergunningen voor het uitvoeren van de projectontwikkeling zijn bekomen. Deze Reële Waarde waardering is gebaseerd op de waardering door de Vastgoedgeskundige (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.

¹ *Belgian Assets Managers Association (BEAMA)* persbericht 8 februari 2006 "Vastgoedbevaks - Eerste toepassing van de IFRS boekhoudregels".

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

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

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

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

1.1.5 Uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen

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

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

1.1.6 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.

1.1.7 Andere materiële vaste activa

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

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

De volgende afschrijvingspercentages op jaarbasis zijn van toepassing:

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

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

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

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

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

1.1.9 Vaste activa of groepen van activa bestemd voor verkoop

Vaste activa waarvan de boekwaarde hoofdzakelijk zal worden gerealiseerd door de verkoop van de goederen en niet door de verdere verhuring, worden als aangehouden voor verkoop beschouwd. Deze activa worden conform IAS 40 gewaardeerd tegen reële waarde, hetwelke overeenstemt met de verkoopprijs verminderd met de verkoopkosten, en opgenomen in de balans op een aparte lijn "activa aangehouden voor verkoop".

1.1.10 Financiële instrumenten

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

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

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

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

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

1.1.11 Vlottende activa

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

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

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

1.1.12 Eigen vermogen

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

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

1.1.13 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.

1.1.14 Verplichtingen

Handelsschulden worden uitgedrukt tegen hun nominale waarde op balansdatum.

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

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

1.1.15 Vastgoedresultaat

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

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

De huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen omvat de gemeenschappelijke lasten alsook de kost van de onroerende voorheffing. De schuld en kost van de onroerende voorheffing wordt conform IFRIC 21 volledig erkend op het moment dat deze door de Vennootschap verschuldigd zijn (in casu op 1 januari van het boekjaar).

Opbrengsten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die is ontvangen en worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

1.1.16 Vastgoedkosten

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

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

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

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

1.1.18 Financieel resultaat

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

1.1.19 Winstbelasting

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

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

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

1.1.20 Exit-taks

(i) Algemeen

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

(ii) Percentage van de exit-taks

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

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

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

Voor de berekening van de exit-taks wordt de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen van de Vennootschap respectievelijk de betrokken vastgoedvennootschap(pen) op datum van de vergunning of van de betreffende verrichting gelijkgesteld met een 'bij verdeling van maatschappelijk vermogen uitgekeerde som'. Het positief verschil tussen, enerzijds de bij wettelijke fictie uitgekeerde som en, anderzijds, de 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 goedgeunstige voordelen die ze ontvangt en (ii) de niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten (andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen) (artikel 185bis WIB 1992). De Vennootschap is na haar vergunning als gereglementeerde vastgoedvennootschap dus niet belast op haar boekhoudkundig resultaat, wat impliceert dat ook de meerwaarden die ze realiseert niet in haar belastbare grondslag zijn opgenomen. Teneinde te vermijden dat de Vennootschap definitief zou zijn vrijgesteld van de belasting op latente niet-gerealiseerde meerwaarden en vrijgestelde reserves waarover ze beschikt op datum van haar vergunning, werd de exit-taks ingevoerd. Met de heffing van de exit-taks wordt de Vennootschap op het moment van haar vergunning als gereglementeerde vastgoedvennootschap a.h.w. geacht voor het verleden af te rekenen. Dezelfde ratio legis geldt voor de afrekening in hoofde van de vastgoedvennootschap(en) betrokken bij een fusie, splitsing of een met fusie of splitsing gelijkgestelde verrichting waaraan de Vennootschap als gereglementeerde vastgoedvennootschap deelneemt.

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

(vi) Boekhoudkundige verwerking

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

2 Segmentinformatie

Cijfers in EUR	België		Nederland		Niet toegewezen bedragen	Totaal
	Studenten	Andere	Studenten	Andere		
Netto huurresultaat	240 756	80 624	122 337	23 329		467 046
Vastgoedresultaat	240 756	80 624	122 337	23 329	101 567	568 613
Vastgoedkosten					-189 741	-189 741
Operationeel vastgoedresultaat	240 756	80 624	122 337	23 329	-88 174	378 872
Algemene kosten					-287 569	-287 569
Andere operationele kosten en opbrengsten					-44 785	-44 785
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	240 756	80 624	122 337	23 329	-420 528	46 518
Portefeuilleresultaat					-521.398	-521.398
Operationeel resultaat	240 756	80 624	122 337	23 329	-941.926	-474.880
Financieel resultaat					9.719	9.719
Resultaat voor belastingen	240 756	80 624	122 337	23 329	-932 206	-465 161
Belastingen					-50 277	-50 277
Netto resultaat	240 756	80 624	122 337	23 329	-982 483	-515 438
Operationeel resultaat, beschikbaar voor uitkering	240 756	80 624	122 337	23 329	-461.086	5.960
Resultaat van de portefeuille					-521.398	-521.398
Totaal Activa	121 034 182	17 267 221	28 869 100	1 550 000	32 116 787	200 837 290
Vastgoedbeleggingen	121 034 182	17 267 221	28 869 100	1 550 000		168 720 503
Andere activa					32 116 787	32 116 787
Totaal passiva en eigen vermogen					200 837 290	200 837 290
Eigen vermogen					108 381 104	108 381 104
Verplichtingen					92 456 186	92 456 186

3 Overige bijlagen

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

3.1 Vastgoedresultaat

Cijfers in EUR	31/12/2015
(+) Huurinkomsten	467 046
Huur	456 003
Huurgaranties	11 043
(+) Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	
Netto huurresultaat	467 046
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	0
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	28 434
(-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-17 100
(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	90 233
Vastgoedresultaat	568 614

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

Cijfers in EUR	31/12/2015
Overzicht van de toekomstig potentieel te vervallen huurinkomsten	
Binnen één jaar	401 697
Tussen één en vijf jaar	29 238
Meer dan vijf jaar	36 111
Totaal	467 046

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

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

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

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

3.2 Vastgoedkosten

Cijfers in EUR	31/12/2015
(-) Technische kosten	-152 065
- <i>Recurrente technische kosten</i>	-141 969
o <i>Onderhoud</i>	-95 951
o <i>Telefoon, elektriciteit, toezicht, huur</i>	-33 374
o <i>Verzekeringspremies</i>	-12 644
- <i>Niet-recurrente technische kosten</i>	-10 096
(-) Commerciële kosten	-18 116
- <i>Erelonen van advocaten en juridische kosten</i>	0
- <i>Makelaarscommissies</i>	0
- <i>Publiciteit</i>	-18 116
- <i>Andere</i>	0
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	0
(-) Beheerskosten van het vastgoed	-7 098
- <i>Externe beheervergoedingen</i>	-7 098
- <i>- Interne beheerskosten van het patrimonium</i>	0
(-) Andere vastgoedkosten	-12 463
- <i>Andere</i>	-12 463
- <i>Onroerende voorheffing en andere taksen</i>	0
Vastgoedkosten	-189 741

3.3 Algemene kosten

Cijfers in EUR	31/12/2015
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-287 569
- <i>Erelonen van advocaten, notaris en juridische kosten</i>	-2 537
- <i>Audit</i>	-39 235
- <i>Vastgoedexperts</i>	0
- <i>Assistentie boekhouding</i>	0
- <i>Bestuurders en uitvoerend management</i>	-50 000
- <i>personeelskosten</i>	0
- <i>Verzekeringen</i>	-1 265
- <i>Andere algemene kosten</i>	-194 532
Algemene kosten van de vennootschap	-287 569

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.

3.4 Andere operationele kosten en opbrengsten

Cijfers in EUR	31/12/2015
(+)/(-)Andere operationele kosten en opbrengsten	-44 785
- <i>Diverse bedrijfsopbrengsten</i>	24 108
- <i>Huur kantoomateriaal</i>	-4 698
- <i>Bedrijfsbelastingen</i>	-4 012
- <i>Andere</i>	-60 182
Andere operationele kosten en opbrengsten	-44 785

3.5 Resultaat op de portefeuille

Cijfers in EUR	31/12/2015
(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	
(+/-) Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-141 264
- <i>Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	1 291 633
- <i>Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	-1 432 897
- <i>Positieve variaties van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	
- <i>Negatieve variaties van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	
(+/-) Andere portefeuilleresultaat	-380 133
Resultaat op de portefeuille	-521.397

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 op Datum van Voltooiing van het Aanbod wordt het verschil tussen de Reële Waarde en de conventionele waarde van het vastgoed verwerkt in de resultatenrekening als “variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen”.
- Voor het vastgoed dat verworven werd door middel van Aandelenovernames en Overnamefusies op Datum van Voltooiing van het Aanbod wordt het verschil tussen de Reële Waarde en de conventionele waarde van het vastgoed, alsook andere bronnen van verschil tussen de reële waarde en de conventionele waarde van de aandelen, verwerkt in de resultatenrekening als “ander portefeuilleresultaat”. Dit “ander portefeuilleresultaat” betreft bedragen die voortvloeien uit de toepassing van consolidatieprincipes en fusieverrichtingen en bestaat uit verschillen tussen de betaalde prijs voor vastgoedvennootschappen en de reële waarde van de overgenomen netto activa. Dit “ander portefeuilleresultaat” omvat tevens de direct toe te rekenen transactiekosten.
- Het vastgoed dat verworven werd door middel van de Zusterfusies (voorafgegaan door de Moeder-dochterfusie) en de Grensoverschrijdende Fusie (voorafgegaan door de Nederlandse fusies) werd verworven aan Reële Waarde.

- De variatie in de Reële Waarde tussen Datum van Voltooiing van het Aanbod en 31 december 2015 werd geboekt onder negatieve of positieve variatie op vastgoedbeleggingen.

3.6 Financieel resultaat

Cijfers in EUR	31/12/2015
(+) Financiële opbrengsten	33 517
(-) Netto interestkosten	-46 274
- <i>Nominale interestlasten op leningen</i>	-46 274
(-) Andere financiële kosten	-19 375
- <i>Bankkosten en andere commissies</i>	-16 203
- <i>Andere</i>	-3 172
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	41.847
Financieel resultaat	9.719

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

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

Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva betreft de impact van de herwaardering van de deelnemingen aan fair value.

3.7 Vennootschapsbelasting

Cijfers in EUR	31/12/2015
Moedervenootschap	
Resultaat voor belastingen	-465 161
Resultaat vrijgesteld van belasting dankzij het GVV-regime	
Belastbaar resultaat in België als gevolg van verworpen uitgaven	
Subtotaal	
Dochterondernemingen	
Belgische verschuldigde en verrekenbare belasting	-28 677
Buitenlandse verschuldigde en verrekenbare belasting	
Buitenlandse uitgestelde belastingen	-21 600
Subtotaal	
Totaal	-50 277

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

Verder heeft de vennootschap een aantal panden die in Nederland gelegen zijn. Deze vormen 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 belastingslatentie, aan een tarief van 6%, toegerekend aan de latente meerwaarde van het vastgoed in Nederland, aangehouden door de vaste inrichting. Deze passieve uitgestelde belastingslatentie wordt aangepast indien de Reële Waarde of de boekwaarde van het vastgoed wijzigen, ondermeer ten gevolge van waardeschommelingen of fiscale afschrijvingen.

3.8 Vastgoedbeleggingen

Cijfers in EUR	vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	Totaal
Saldo per begin van het boekjaar	0	0	0
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	111 283 500	36 547 538	147 831 038
Verdere investering in capex	0	391 017	
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	20 073 513		20 073 513
Verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0	
Geactiveerde interestlasten	0	21 464	21 464
Variatie in de reële waarde	489 086	-85 615	
Saldo per 31/12/2015	131 846 099	36 874 404	168 720 503

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

Toelichting IFRS 13

Waardering van vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden opgenomen tegen de reële waarde overeenkomstig IAS 40.

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

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

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

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

Voor een nadere toelichting bij de waarderingsmethoden wordt verwezen naar Hoofdstuk **Fout!** **Verwijzingsbron niet gevonden.** van 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

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

Types activa	Reële waarde op 31/12/2015	Evaluatiemethode	Land	Niet waarneembare gegevens	Min	Max
Studentenflats	121 034 182	DCF	België	BHW/m ² kapitalisatie gemiddeld	88	343 5,8%
	28 869 100	DCF	Nederland	BHW/m ² kapitalisatie gemiddeld	111,06	296,68 7,21%
Andere	17 267 221	DCF	België	BHW/m ² kapitalisatie gemiddeld	186	325 3,78%
	1 550 000	DCF	Nederland	BHW/m ² kapitalisatie gemiddeld	91,38	335,92 5,16%
Totaal	168 720 503					

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

Niet waarneembare gegevens	Effect op de reële waarde	
	In geval de waarde van het niet-waarneembare gegeven daalt	In geval de waarde van het niet-waarneembare gegeven stijgt
BHW/m ²	negatief	Positief
Kapitalisatievoet	positief	Negatief

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

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

Wijziging yield	Impact op fair value
+0,3BP	-1 159 924
+0,5BP	-1 991 709
-0,3BP	1 390 552
-0,5BP	2 366 307

3.9 Materiële vaste activa

Cijfers in EUR 31/12/2015

Materiële vaste activa

Overige materiële vaste activa

Aanschaffingswaarde

Saldo per begin van het boekjaar

Aanschaffingen 256 361

Per einde van het boekjaar 256 361

Afschrijvingen

Saldo per begin van het boekjaar

Afschrijvingen -15 971

Per einde van het boekjaar -15 971

Nettoboekwaarde 240 390

3.10 Financiële vaste activa

Cijfers in EUR 31/12/2015

Financiële vaste activa

Activa aangehouden tot einde looptijd 15 242 436

Andere	17 354
Totaal	15 259 790

Financiële vaste activa betreffen deelnemingen in dochtervennootschappen, deze staan in de balans gewaardeerd aan fair value.

Dochtervennootschappen betreffen:

Karibu NV (100%)
Kwartma NV (100%)
Retail Design (100%)

3.11 Uitgestelde belastingen - activa

Deze betreffen de actieve belastinglatenties op de fiscale verliezen van de Nederlandse vaste inrichting en bedragen 380.024 EUR. Deze verliezen zullen afgezet worden tegen toekomstige winsten van de Nederlandse vaste inrichting.

3.12 Activa bestemd voor verkoop

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

3.13 Handelsvorderingen

<u>Cijfers in EUR</u>	<u>31/12/2015</u>
Handelsvorderingen	
Handelsvorderingen	486 863
Op te maken facturen	11 043
Te innen opbrengsten	2 081
Te ontvangen creditnota's	39 732
Dubieuze debiteuren	0
Geboekte waardeverminderingen	0
Andere	66 597
Totaal	606 317

Nog te innen handelsvorderingen (606 KEUR), hierin zitten nog te ontvangen huurgelden, evenals nog te ontvangen betalingen m.b.t. de verkoop van voornoemd ontwikkelingsproject (cfr activa aangehouden voor verkoop).

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

3.14 Belastingvorderingen en andere vlottende activa

<u>Cijfers in EUR</u>	<u>31/12/2015</u>
-----------------------	-------------------

Belastingvorderingen en andere vlottende activa

Terug te vorderen belastingen	1 588
Terug te vorderen BTW	664 577
Te recupereren roerende voorheffing	0
R/C dochtervennootschappen	11 383 536
Andere	1 897 348
Totaal	13 947 049

De andere vlottende activa betreffen enerzijds gegeven garanties voor 466 KEUR voor vrijgave van bankgaranties. Deze zullen in de loop van 2016 vrijgegeven worden. Anderzijds bevatten deze R/C posities die in 2016 zullen aangezuiverd worden (1.431 KEUR). Dit betreft voornamelijk een vordering op Aloxe. Bij het bepalen van de finale fusie-cijfers zijn er verschillen gebleken tussen de geprojecteerde cijfers en de effectieve cijfers. Indien deze verschillen negatief waren dan werden deze teruggevorderd van Aloxe, vermits zij het verschil tussen de vooropgestelde eigen vermogenswaarde van de te fuseren vennootschap en het effectieve eigen vermogen op closing datum moeten compenseren in cash.

3.15 Kas en kasequivalenten

<u>Cijfers in EUR</u>	<u>31/12/2015</u>
Kas en kasequivalenten	
Banken	1 342 326
Geldmiddelen	50 747
Totaal	1 393 073

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

3.16 Overlopende rekeningen – activa

<u>Cijfers in EUR</u>	<u>31/12/2015</u>
Overlopende rekeningen - activa	
Verkregen huuropbrengsten	41 284
Voorafbetaalde vastgoedkosten	7 756
Andere	30 709
Verkregen interesten op R/C dochtervennootschappen	24 950
Totaal	104 700

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

3.17 Kapitaal

<u>Cijfers in EUR</u>		<u>Vroeger kapitaal (EUR)</u>	<u>Nieuw kapitaal (EUR)</u>	<u>Vroeger aantal aandelen</u>	<u>Nieuw aantal aandelen</u>	<u>Fractiewaarde (EUR)</u>
Evolutie kapitaal						
Datum	Verrichting					
10/03/2014	Oprichting vennootschap		20 000,00		200,00	100,00
23/09/2015	Kapitaalverhoging	20 000,00	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	De Zusterfusies	1 250 000,00	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	27 835 720,03	975 653,00	1 105 923,00	25,17
11/12/2015	De Overnamefusies	27 835 720,03	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 de Nieuwe Aandelen	31 531 780,11	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	83 282 040,00	4 626 780,00	4 626 780,00	18,00

Toegestaan kapitaal

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

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.).

3.18 Aandeelhoudersstructuur

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

<u>Aandeelhouder</u>	<u>%</u>
Aloxe NV	23,06%

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

3.19 Uitgestelde belastingen

Cijfers in EUR	31/12/2015
Uitgestelde belastingen verplichtingen	
Exit tax	
Uitgestelde belastingen op meerwaarde onroerend goed	-300 472
Totaal	-300 472

De uitgestelde belastingen betreffen de gespreide taxaties van gerealiseerde meerwaarden bij dochtervennootschappen en uitgestelde belastingen op het Nederlands vastgoed (cfr. Bijlage 3.7).

3.20 Financiële schulden

Cijfers in EUR	31/12/2015
Langlopende financiële schulden	
Belfius	28 650 631
ING	44 006 770
Kosten opname leningen	-210 158
Totaal	72 447 243

Cijfers in EUR	31/12/2015
Opdeling volgens de maturiteit	
Tussen één en twee jaar	0
Tussen twee en vijf jaar	72 447 243
Meer dan vijf jaar	0
Totaal	72 447 243

Cijfers in EUR	31/12/2015
Niet opgenomen kredieten	
Vervallende binnen het jaar	3 993 230
Vervallende na één jaar	33 349 369
Totaal	37 342 599

Cijfers in EUR	31/12/2015
Inschatting toekomstige interestlasten	
Binnen één jaar	1 397 071
Tussen één en vijf jaar	4 270 057
Meer dan vijf jaar	
Totaal	5 667 128

Alle financiële schulden zijn zonder onderliggende zekerheden afgesloten.

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

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

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

Xior Student Housing nv 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 voor 11 december 2015, maar de eigenlijke financiering werd pas op 11 december 2015 verleend. In bijlage 3.29 vindt u de schuldgraad van Xior Student Housing nv.

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

Een maximale schuldgraad (cfr berekening GVV-KB) van 55% en een interest cover ratio van minimum 2.5.

Voor een nadere beschrijving van de financieringsovereenkomsten die werden afgesloten door de Vennootschap wordt eveneens verwezen naar Hoofdstuk **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** van het Geconsolideerd Jaarverslag.

Sensitiviteit interesten

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

3.21 Handelsschulden

<u>Cijfers in EUR</u>	<u>31/12/2015</u>
Handelsschulden	
Handelsschulden	2 090 246
Te ontvangen facturen	3 391 444
Belastingen en sociale schulden	4 445 782
Te betalen liquidatie bonus	877 813
Exit taks	5 868 861
Voorschotten klanten	0
Andere	0
Totaal	16 674 145

Het bedrag aan te ontvangen facturen is voornamelijk gerelateerd aan te ontvangen facturen m.b.t. de projectontwikkelingen.

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

3.22 Andere kortlopende verplichtingen

<u>Cijfers in EUR</u>	<u>31/12/2015</u>
Andere kortlopende verplichtingen	
Ontvangen waarborgen	826 126
Andere	1 486 397
Totaal	2 312 523

De andere kortlopende verplichtingen (1.486 KEUR) betreft een schuld tov dochtervennootschap Retail Design.

3.23 Overlopende rekeningen – passief

<u>Cijfers in EUR</u>	<u>31/12/2015</u>
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	302 452
Toe te rekenen interesten	3 058
Andere	416 292
Totaal	721 802

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

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

3.24 Financiële activa en verplichtingen

Cijfers in EUR	31/12/2015	31/12/2015	
Overzicht van financiële activa en verplichtingen	Boekwaarde	Reële waarde	Niveau²
Activa			
Financiële vaste activa	15 259 790	15 259 790	
Financiële vaste activa	15 242 436	15 242 436	niveau 3
Leningen en vorderingen	17 354	17 354	niveau 2
Financiële vlottende activa	15 946 438	15 946 438	
Handelsvorderingen	606 317	606 317	niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	13 947 049	13 947 049	niveau 2
Kas en kasequivalenten	1 393 073	1 393 073	niveau 1
Totaal financiële activa	31 206 228	31 206 228	
Verplichtingen			
Langlopende financiële verplichtingen	72 447 243	72 447 243	
Langlopende financiële verplichtingen	72 447 243	72 447 243	niveau 2

² Voor de verklaring van de niveau's verwijzen we naar bijlage 3.8

Kortlopende financiële verplichtingen	18 986 668	18 986 668	
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	16 674 145	16 674 145	niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	2 312 523	2 312 523	niveau 2
Totaal financiële verplichtingen	91 433 912	91 433 912	

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 nv heeft per 31 december 2015 72.657 KEUR financiële schulden aan variabele interestvoet. Deze leningen zijn effectief vanaf 2 februari 2016 volledig ingedekt via IRS contracten.

3.25 Transacties met verbonden partijen

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2015
Transacties met verbonden partijen	
Vergoeding management	50 000
Vergoeding zaakvoerder en onafhankelijke bestuurders	0
Verkrege interesten op leningen gegeven aan dochtervennootschappen	21 893

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

De vergoeding voor de bestuurders en directieleden is opgenomen in de post "algemene kosten van de vennootschap" (zie bijlage 3.3)

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

3.26 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 EUR (incl. BTW)	31/12/2015
Mandaat van de commissaris (Xior Student Housing NV)	30 250
Mandaat van de commissaris (dochterondernemingen)*	9 075
Controle-opdrachten voorzien door het Wetboek van vennootschappen	
Andere controle-opdrachten (comfort letter, etc.)	
Belastingadviesopdrachten	
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	
TOTAAL	39 325

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

3.27 Verworven vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen

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

3.27.1.1 De Grensoverschrijdende Fusie

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

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

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

3.27.1.2 De Zusterfusies

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

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

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

3.27.1.3 De Overnamefusies

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

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

3.27.1.4 De Vastgoedovernames

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

Als gevolg van deze vastgoedovernames verwierf de Vennootschap tien panden gelegen te Italiëlei 80-82³ en Viaductdam 104 (Antwerpen), Hoogstraat 33/37 (Gent), Vismarkt - Kraanstraat 1 en 5 (Breda, Nederland), Nieuwlandstraat 1/1a, Mariastraat 27a/b/c, Kapelhof 31 – Heuvelstraat 126, Korenbloemstraat 42/44a, en Enschtsestraat 78-84 (Tilburg, Nederland) en Wycker Grachtstraat 2-2A.

3.27.1.5 De Aandelenovernames

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

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

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

3.28 Gebeurtenissen na balansdatum

3.28.1 Devimmo – Verwerving studentencomplex bestaande uit 73 units (Parkstraat 137 in Leuven)

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

3.28.2 Voskenslaan - HoGent

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

3.28.3 Renteindekkingen

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

3.29 Schuldgraad

<u>Cijfers in EUR</u>	<u>31/12/2015</u>
Geconsolideerde schuldgraad (max 65%)	
Totaal verplichtingen	92 456 186
Aanpassingen	-1 022 274
Totale schulden volgens het KB van 13 juli 2014	91 433 912
Totaal activa	200 837 290
Aanpassingen	
Totale activa volgens het KB van 13 juli 2014	200 837 290
Schuldgraad (in %)	45,53%

3.30 Bepaling van het bedrag conform art 617 van het Wetboek van Vennootschappen

Het bedrag zoals bedoelt in art 617 van het Wetboek van Vennootschappen, van het gestorte kapitaal of als dit bedrag hoger ligt, van het opgevraagde kapitaal, verhoogd met de reserves die volgens de wet of de statuten niet uitgekeerd mogen worden, is bepaald in art 13,§1 van het GVV-KB

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

Cijfers in EUR

	31/12/2015
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling	108 896 542
Gestort kapitaal	83 282 040
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	25 614 502
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	
Andere reserves	
Resultaat van het boekjaar dat conform artikel 13, §1 van het GVV-K.B aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden	-479 547
Portefeullieresultaat	-521 398
Herwaardering deelnemingen	41 851
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en van hun financiële vaste activa	
Totaal eigen vermogen enkelvoudig dat niet uitkeerbaar is	108 416 995
Eigen vermogen enkelvoudig	108 381 104
Geplande dividenduitkering	0
Aantal aandelen	0
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel (EUR)	
Eigen vermogen enkelvoudig na dividenduitkering	108 381 104
Overblijvende reserve na uitkering	-35 891

3.31 Rechten en verplichtingen buiten balans

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

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

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

3.32 Sociale balans

SOCIALE BALANS

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

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

Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar	Codes	1. Voltijds (boekjaar)	2. Deeltijds (boekjaar)	3. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (boekjaar)	3P. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (vorig boekjaar)
Gemiddeld aantal werknemers	100	5,6	1,8	6,8 (VTE)	(VTE)
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	101	16.591	3.547	20.138 (T)	(T)
Personeelskosten	102	328.074,00	97.024,00	425.098,00 (T)	(T)

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers	105	12	5	14,9
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	12	5	14,9
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	6	2	7,2
lager onderwijs	1200	6	2	7,2
secundair onderwijs	1201			
hoger niet-universitair onderwijs	1202			
universitair onderwijs	1203			
Vrouwen	121	6	3	7,7
lager onderwijs	1210			
secundair onderwijs	1211	6	3	7,7
hoger niet-universitair onderwijs	1212			
universitair onderwijs	1213			
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130			
Bedienden	134	8	1	8,5
Arbeiders	132	4	4	6,4
Andere	133			

TABEL VAN HET PERSONEELSVEROLOP TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
INGETREDEN				
Aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister	205	15	6	18,7
UITGETREDEN				
Aantal werknemers met een in de DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam	305	3	1	3,8

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

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

3.33 Verslag van de commissaris over de statutaire jaarrekening



XIOR STUDENT HOUSING NV

**Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering
van aandeelhouders over de jaarrekening voor het boekjaar
afgesloten op 31 december 2015**

18 april 2016

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

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

Verslag over de jaarrekening – Oordeel zonder voorbehoud

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

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

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van een jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. De Raad van Bestuur is ook verantwoordelijk voor het implementeren van een interne beheersing die hij noodzakelijk acht voor het opstellen van een jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze jaarrekening tot uitdrukking te brengen, op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden (ISA) uitgevoerd. Die standaarden eisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook onze controle zouden plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne beheersing van de Vennootschap in aanmerking die relevant zijn voor het opstellen, door de Vennootschap, van een jaarrekening die een getrouw beeld geeft, met als doel die controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn. Zijn werkzaamheden zijn niet gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Vennootschap. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van door de Raad van Bestuur gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van de presentatie van de jaarrekening als geheel.

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

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

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap op 31 december 2015 evenals van haar resultaten en kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

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

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA) is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan.


Op grond hiervan sluiten wij de volgende bijkomende verklaringen in die niet van aard zijn om de draagwijdte van ons oordeel over de jaarrekening te wijzigen:

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

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

Sint-Stevens-Woluwe, 18 april 2016

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren bvba
vertegenwoordigd door



Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor

XIOR STUDENT HOUSING NV

Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Mechelsesteenweg 34 bus 108, 2018 Antwerpen (België)
Ondernemingsnummer: 0547.972.794 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen)

VERSLAG OVER DE STATUTAIRE JAARREKENING
opgesteld door de Raad van Bestuur van Xior Student Housing NV gericht aan de
jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders op 19 mei 2016

Geachte aandeelhouders,

Overeenkomstig onze wettelijke en statutaire verplichtingen, brengen wij u hierbij verslag uit over de uitoefening van ons mandaat over het boekjaar afgesloten op 31 december 2015 en leggen wij de jaarrekening betreffende het boekjaar afgesloten op 31 december 2015 aan uw goedkeuring voor.

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

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

De resultaten van het eerste boekjaar van Xior betreffen de periode 10 maart 2014 – 31 december 2015 waarbij Xior een beursgenoteerde openbare GVV werd op 11 december 2015 en de effectieve GVV operaties slechts 21 dagen bedragen.

- Nettohuurresultaat van 467 KEUR
- Netto courant resultaat (exclusief portefeuilleresultaat) bedraagt 6 KEUR
- Netto-resultaat voor dit eerste boekjaar is negatief en bedraagt -515 KEUR

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

- Bij publicatie van het Prospectus was de exacte noteringsdatum, waarop tevens de diverse overnames werden gerealiseerd, nog niet met 100% zekerheid gekend. Er werd bij de voorbereiding van de cijfergegevens uitgegaan van een eerste boekjaar vanaf beursnotering van 24 dagen, terwijl het slechts 21 dagen betrof. Dit geeft aanleiding tot enkele beperkte verschillen in de resultatenrekening.

- Er werd verondersteld dat op afsluitdatum alle kosten gerelateerd aan de IPO zouden betaald zijn; dit was niet het geval, en bepaalde facturen zijn pas in 2016 betaald. Bijgevolg heeft dit een impact op de schuldgraad, die lichtjes hoger is dan de vooropgestelde schuldgraad, maar dit is slechts van tijdelijke aard.
- In het Prospectus werd er van uitgegaan dat al het werkkapitaal van de te fuseren vennootschappen zou aangezuiverd worden op IPO-datum. Dit was in feite enkel zo voor de uitstaande bank- en aandeelhoudersleningen. Bijgevolg is er op afsluitdatum nog een impact van het overgenomen werkkapitaal van de gefuseerde vennootschappen zichtbaar in de balans.

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

De vastgoedportefeuille van Xior, inclusief projectontwikkelingen, bedraagt 168.721 KEUR per 31 december 2015. Dit is lichtjes lager dan wat vooropgesteld was in het Prospectus. Dit is voornamelijk te verklaren doordat de status van de projectontwikkelingen zoals ingeschat voor het Prospectus een kleine vertraging hebben opgelopen op de vooropgestelde timing ten gevolge van slecht weer in december. Als basis voor het Prospectus werd de waardering per 30 september 2015, gebruikt, waarbij er een update van de schatting werd uitgevoerd per 31 december 2015.

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

Werkkapitaal:

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

De vlottende activa betreffen voornamelijk:

- Nog te factureren deel m.b.t. een ontwikkelingsproject, dat werd verkocht door een vennootschap die werd overgenomen door Xior in het kader van de IPO;
- Nog te innen handelsvorderingen (606 KEUR), hierin zitten nog te ontvangen huurgelden, evenals nog te ontvangen betalingen m.b.t. de verkoop van voornoemd ontwikkelingsproject;
- BTW-vorderingen (666 KEUR);
- Gegeven garanties voor 466 KEUR voor vrijgave van bankgaranties. Deze zullen in de loop van 2016 vrijgegeven worden;
- R/C posities die in 2016 zullen aangezuiverd worden (1.431 KEUR), dit betreft voornamelijk een vordering op Aloxe NV. Bij het bepalen van de finale fusie-cijfers zijn er verschillen gebleken tussen de geprojecteerde cijfers en de effectieve cijfers. Indien deze verschillen negatief waren dan werden deze teruggevorderd van Aloxe, vermits zij het verschil tussen

de vooropgestelde eigen vermogenswaarde van de te fuseren vennootschap en het effectieve eigen vermogen op closing datum moeten compenseren in cash.

- R/C posities met dochterondernemingen voor een bedrag van 11.384 KEUR.

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

Overlopende rekeningen betreffen over te dragen kosten vnl. vastgoed gerelateerd (8 KEUR) en verkregen opbrengsten (41 KEUR).

De korte termijn schulden betreffen voornamelijk:

- Openstaande leveranciersschulden (5.482 KEUR); deze betreffen voornamelijk kosten m.b.t. de lopende bouwwerken aan het project Voskenslaan te Gent en de Brusselsepoortstraat te Gent, alsook bepaalde kosten m.b.t. de IPO die pas in 2016 betaald werden;
- Te betalen exit tax posities n.a.v. de fusies (5.869 KEUR);
- Schulden m.b.t. BTW, vennootschapsbelastingen en bezoldigingen en sociale lasten (5.324 KEUR);
- Ontvangen waarborgen op verhuurde panden (826 KEUR).

Overlopende rekeningen betreffen vnl.:

- Over te dragen opbrengsten (302 KEUR);
- Toe te rekenen kosten (416 KEUR).

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

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

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

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

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

IV. Onderzoek en ontwikkeling

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

V. Bestaan van bijkantoren van de vennootschap

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

VI. Verantwoording van de waarderingsregels

Uit de balans blijkt een eigen vermogen positie van 108.381 KEUR. Dit betreft eveneens het eerste, verkorte boekjaar van de Vennootschap. Er doen zich bijgevolg geen liquiditeitsproblemen voor en daarom achtte de Raad van Bestuur het verantwoord de waarderingsregels te blijven toepassen in de veronderstelling van continuïteit.

VII. Afgeleide financiële instrumenten

Voor deze informatie wordt verwezen naar het Jaarlijks Financieel Verslag zoals gepubliceerd op de website van de Vennootschap www.xior.be (zie Hoofdstuk 5.3.2 Indekking van het renterisico en 5.5.3 Renteindekkingen).

VIII. Verklaring inzake deugdelijk bestuur

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

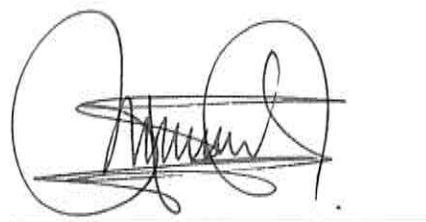
Mogen wij u vragen de statutaire jaarrekening goed te keuren en om de bestuurders en eveneens de commissaris kwijting te verlenen voor de uitoefening van hun mandaat gedurende het boekjaar afgesloten op 31 december 2015.

Opgesteld op 13 april 2016

Voor de Raad van Bestuur,



Christian Teunissen
Bestuurder en CEO



Frederik Snauwaert
Bestuurder en CFO