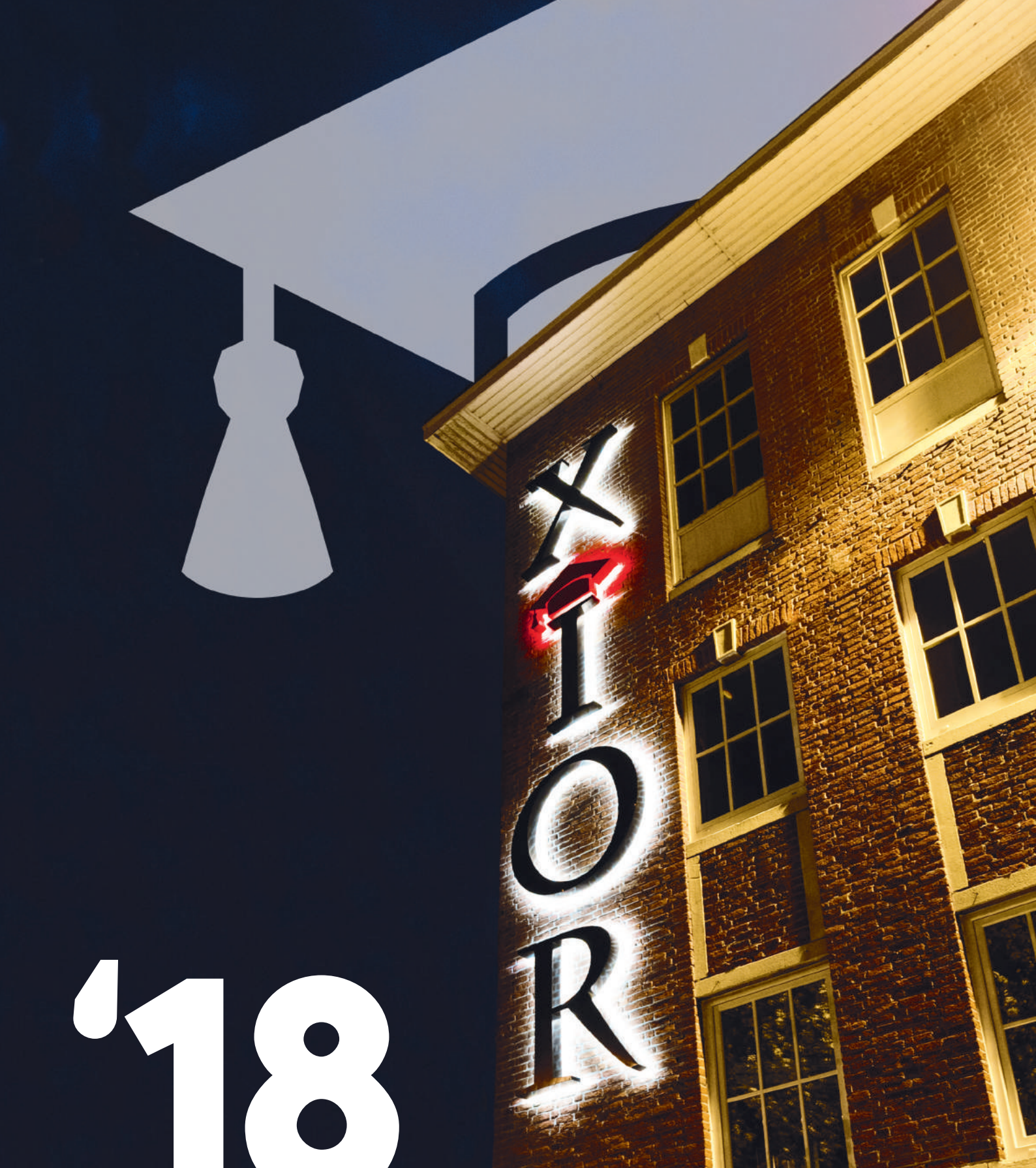




Dit jaarlijks financieel verslag is een registratiedocument in de zin van artikel 28 van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

De Nederlandstalige versie werd goedgekeurd door de FSMA, overeenkomstig artikel 23 van voormelde wet, op 25 maart 2019. Deze goedkeuring houdt geen beoordeling in van de toestand van de Vennootschap.

This annual financial report is also available in English.

Het jaarlijks financieel verslag werd vertaald naar het Engels onder de verantwoordelijkheid van Xior Student Housing NV. Enkel de Nederlandstalige versie van het jaarlijks financieel verslag heeft bewijskracht. Beide versies kunnen geraadpleegd worden via de website van de Vennootschap (www.xior.be) of op aanvraag bij de maatschappelijke zetel (Xior Student Housing NV, Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen).

Alternatieve prestatimaatstaven en de term “EPRA winst”

Alternatieve prestatimaatstaven (APM's) zijn maatstaven die Xior Student Housing NV hanteert om haar operationele performantie te meten en op te volgen. De *European Securities and Markets Authority* (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn sinds 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatimaatstaven. De begrippen die Xior beschouwt als APM's zijn opgenomen in hoofdstuk 10.8 van dit Jaarverslag. De APM's zijn gemarkeerd met  en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie zoals vereist volgens de ESMA richtlijn.

EPRA (*European Public Real Estate Association*) is een organisatie die de Europese beursgenoteerde vastgoedsector promoot, helpt ontwikkelen en vertegenwoordigt om zo het vertrouwen in de sector te bevorderen en investeringen in beursgenoteerd vastgoed in Europa te vergroten. Voor meer informatie over EPRA wordt verwezen naar www.epra.com.

Inhoud

1	RISICOBEEHER	11
1.1	Marktrisico's	13
1.1.1	Risico's verbonden aan de economische conjunctuur en het politiek klimaat	13
1.1.2	Risico's verbonden aan de vastgoedmarkt in haar geheel	13
1.1.3	Risico's verbonden aan studentenpopulaties, onderwijsaanbod en steunmaatregelen	14
1.2	Vastgoedgebonden risico's	14
1.2.1	Risico's verbonden aan de uitvoering van werken, onderhoud en herstellingen	14
1.2.2	Bouw- en ontwikkelings- en reconversierisico's	15
1.2.3	Risico's verbonden aan vergunningen en andere machtigingen en vereisten waaraan het vastgoed dient te voldoen	15
1.2.4	Risico's verbonden aan de milieureglementering	16
1.2.5	Risico's in verband met de evolutie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille	17
1.2.6	Risico's verbonden aan de vastgoedwaardering	17
1.2.7	Risico's verbonden aan winkelvastgoed, hostellactiviteit en kantoorvastgoed	18
1.2.8	Risico's verbonden aan onteigening	18
1.2.9	Risico's verbonden aan mede-eigendom	18
1.3	Operationele risico's	19
1.3.1	Risico's in verband met huurovereenkomsten, leegstand en huurdering	19
1.3.2	Risico's in verband met de huuropbrengsten	20
1.3.3	Risico's van het in gebreke blijven van de huurders	20
1.3.4	Risico's verbonden aan schadegevallen en de dekking van de verzekeringen	21
1.3.5	Risico's in verband met overlast veroorzaakt door huurders	21
1.3.6	Risico's verbonden aan historische verkopen	22
1.3.7	Risico's verbonden aan fusie-, splitsings- of overnameverrichtingen	22
1.3.8	Risico's verbonden aan diversificatie en de concentratie van vastgoed	23
1.3.9	Risico's verbonden aan het uitvoerend management, personeel en externe dienstverleners	23
1.3.10	Risico's verbonden aan referentieaandeelhouders	23
1.3.11	Risico's in verband met rechtzaken	24
1.3.12	Risico's verbonden aan de (onmogelijkheid tot) dividenduitkering	25
1.4	Financiële risico's	25
1.4.1	Risico's verbonden aan de stijgende rentevoeten en schommelingen van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	25
1.4.2	Tegenpartijrisico	26
1.4.3	Risico's met betrekking tot financiering – overschrijding schuldratio	26
1.4.4	Risico's met betrekking tot financiering – liquiditeit	27
1.4.5	Risico's van budgettering en financiële planning	27
1.4.6	Risico's verbonden aan inflatie en de ont koppeling van de geïndexeerde huurprijzen en	

	huurprijzen op de markt	27
1.5	Reglementaire en andere risico's	28
1.5.1	Risico's verbonden aan het statuut van openbare GVV	28
1.5.2	Risico's verbonden aan de regelgeving en fiscaliteit	28
2	WOORD VAN DE VOORZITTER	31
3	KERNCIJFERS PER 31 DECEMBER 2017	35
4	STRATEGIE & OPERATIONELE ACTIVITEITEN	39
4.1	Bedrijfsactiviteiten en strategie	40
4.1.1	Identiteit en activiteiten van de Vennootschap: eerste BE-REIT in studentenvastgoed	40
4.1.2	Bedrijfsstrategie van de Vennootschap	40
4.1.3	Operationele organisatie	43
5	BEHEERVERSLAG	47
5.1	Statuut van openbare GVV	48
5.2	Commentaar bij de geconsolideerde jaarrekening boekjaar 2017	48
5.2.1	Geconsolideerde balans	48
5.2.2	Geconsolideerde resultatenrekening	50
5.2.3	Bestemming van het resultaat	52
5.2.4	Onderzoek en ontwikkeling	53
5.2.5	Bijkantoren	53
5.3	Beheer en gebruik van de financiële middelen	53
5.3.1	Financieringsovereenkomsten	53
5.3.2	Indekking van het renterisico	54
5.3.3	Kapitalisatie	54
5.4	Transacties en verwezenlijkingen	55
5.5	Feiten na balansdatum	58
5.5.1	Acquisitie eendrachtstade, Groningen	58
5.5.2	Closing Karspeldreef, Amsterdam	58
5.5.3	Lening BNP Paribas Fortis	58
5.5.4	Acquisitie van een studentencomplex in Barcelona	58
5.5.5	Akkoord omtrent de ontwikkeling in een joint venture structuur van 2 studentenpanden in Portugal	59
5.5.6	Green loan ING	60
5.5.7	Lening Belfius	60
5.5.8	Verwerving projectgrond te Gent	60
5.6	Vooruitzichten voor 2019	60
5.6.1	Groeivoorzichten voor het boekjaar 2019	60

5.7	Gegevens overeenkomstig het EPRA referentiesysteem	61
5.7.1	EPRA Key Performance Indicatoren	61
5.7.2	EPRA Netto huurinkomsten op constante vergelijkingsbasis	67
5.7.3	EPRA Netto huurinkomsten op constante vergelijkingsbasis	68
5.8	Vereiste onderdelen van het jaarverslag.....	68

6 CORPORATE GOVERNANCE 71

6.1	Verklaring inzake Deugdelijk Bestuur.....	72
6.1.1	Referentietext en Corporate Governance Charter	72
6.1.2	Interne controle- en risicobeheersystemen.....	73
6.1.3	Aandeelhoudersschap.....	76
6.1.4	Raad van bestuur van de Vennootschap	78
6.1.5	Samenstelling	78
6.1.6	Beknopte beschrijving van de professionele carrière van de bestuurders	79
6.1.7	Voorzitterschap van de raad van bestuur	80
6.1.8	Betrouwbaarheid, deskundigheid en ervaring	80
6.1.9	Werking en taken van de Raad van Bestuur	81
6.1.10	Overzicht omtrent de werking van de Raad van Bestuur in 2018.....	82
6.1.11	Gedelegeerd bestuurder en effectieve leiding	83
6.1.12	Uitvoerend management	83
6.1.13	Comités van de raad van bestuur	85
6.1.14	Belangenconflicten.....	86
6.1.15	Specifieke belangenconflicten.....	87
6.1.16	Verklaringen	92
6.1.17	Remuneratieverslag	92
6.2	Informatie krachtens artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 ..	96
6.2.1	Kapitaalstructuur.....	96
6.2.2	Beslissingsorganen	96
6.2.3	Toegestaan kapitaal.....	97
6.2.4	Inkoop aandelen	97
6.2.5	Contractuele bepalingen	97

7 HET AANDEEL XIOR 99

7.1	Het aandeel op Euronext Brussels.....	100
7.2	Aandeelhouderschap	102
7.3	Couponinformatie	102
7.4	Financiële kalender 2019	103
7.5	Dividendbeleid.....	103
7.6	Vooruitzichten - Winstprognose.....	104
7.6.1	Algemeen	104
7.6.2	Hypothesen	105
7.6.3	Prognose van de geconsolideerde resultaten en dividendverwachtingen.....	106
7.6.4	Verslag van de Commissaris m.b.t. de winstprognose	107

8	VASTGOEDVERSLAG	111
8.1	Vastgoedmarkt	112
8.2	Vastgoedportefeuille	120
8.2.1	Samenstelling van de vastgoedportefeuille per 31 december 2018	120
8.2.2	Beschrijving en spreiding van de vastgoedportefeuille	128
8.2.3	Beschrijving van de panden van de vastgoedportefeuille	135
8.2.4	Waardering van de vastgoedportefeuille door de Waarderingsdeskundigen	163
9	MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD ONDERNEMEN	167
9.1	Inleiding	168
9.1.1	Visie	168
9.1.2	Duurzaamheidsrapportering EPRA	168
9.2	Milieu	169
9.2.1	Energie-efficiënte aankoop, ontwerp, bouwproces & inrichting	169
9.2.2	Energieverbruik	170
9.2.3	Afval	170
9.2.3	Water	170
9.2.5	Bijkomende initiatieven	171
9.3	Sociaal & Governance	175
9.3.1	#Xiorfamily	175
9.3.2	Bespreking sociale & governance EPRA indicatoren	176
10	FINANCIEEL VERSLAG	183
10.1	Geconsolideerde resultatenrekening	184
10.2	Geconsolideerde staat van het globaal resultaat	186
10.3	Geconsolideerde balans	187
10.4	Geconsolideerd mutatie-overzicht van het eigen vermogen	190
10.5	Geconsolideerd kasstroomoverzicht	194
10.6	Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening	195
10.6.1	Algemene bedrijfsinformatie	195
10.6.2	Belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving	196
10.6.3	Grondslag voor de opstelling	197
10.6.4	Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijke bronnen van schattings-onzekerheden	197
10.6.5	Grondslag voor consolidatie	198

10.6.6	Bedrijfscombinaties en Goodwill	198
10.6.7	Vastgoedbeleggingen	199
10.6.8	Projectontwikkelingen	200
10.6.9	Uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen	201
10.6.10	Vervreemding van een vastgoedbelegging	202
10.6.11	Andere materiële vaste activa	202
10.6.12	Joint Ventures	202
10.6.13	Handelsvorderingen en andere vaste activa	203
10.6.14	Vaste activa of groepen van activa bestemd voor verkoop	203
10.6.15	Financiële instrumenten	203
10.6.16	Vlottende activa	204
10.6.17	Eigen vermogen	204
10.6.18	Voorzieningen	204
10.6.19	Verplichtingen	205
10.6.20	Vastgoedresultaat	205
10.6.21	Vastgoedkosten	206
10.6.22	Algemene kosten van de Vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten	206
10.6.23	Financieel resultaat	206
10.6.24	Winstbelasting	206
10.6.25	Exit-taks	207
10.6.26	Financieel risicobeheer	209
10.7	Segmentinformatie	209
10.8	Alternatieve prestatie indicatoren (APM's)	212
10.9	Overige toelichtingen	218
10.9.1	Vastgoedresultaat	218
10.9.2	Vastgoedkosten	220
10.9.3	Algemene kosten	221
10.9.4	Andere operationele kosten en opbrengsten	222
10.9.5	Resultaat op de portefeuille	222
10.9.6	Financieel resultaat	224
10.9.7	Vennootschapsbelasting	225
10.9.8	Vastgoedbeleggingen	226
10.9.9	Materiële vaste activa	231
10.9.10	Financiële vaste activa	231
10.9.11	Handelsvorderingen en andere vaste activa	232
10.9.12	Deelnemingen in joint venture - vermogensmutatiemethode	232
10.9.13	Handelsvorderingen	233
10.9.14	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	234
10.9.15	Kas en kasequivalenten	235
10.9.16	Overlopende rekeningen – activa	235
10.9.17	Kapitaal	236
10.9.18	Aandeelhoudersstructuur	240
10.9.19	Resultaat per aandeel	240
10.9.20	Andere langlopende financiële verplichtingen	241
10.9.21	Uitgestelde belastingen	242
10.9.22	Financiële schulden	243

10.9.23	Handelsschulden.....	246
10.9.24	Andere kortlopende verplichtingen.....	246
10.9.25	Overlopende rekeningen - passief.....	247
10.9.26	Financiële activa en verplichtingen.....	247
10.9.27	Transacties met verbonden partijen.....	249
10.9.28	Vergoeding commissaris.....	249
10.9.29	Verworven vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen.....	250
10.9.30	Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten.....	254
10.9.31	Gebeurtenissen na balansdatum.....	255
10.9.32	Consolidatieperimeter.....	255
10.9.33	Schuldgraad.....	256
10.9.34	Rechten en verplichtingen buiten balans.....	256
10.9.35	Gerechtelijke en arbitrageprocedures.....	257
10.9.36	Verslag van de Commissaris over de geconsolideerde jaarrekening.....	258
10.10	Verkorte versie van de enkelvoudige jaarrekening van Xior Student Housing NV ..	268
10.10.1	Enkelvoudige resultatenrekening.....	268
10.10.2	Staat van het globaal resultaat.....	271
10.10.3	Enkelvoudige balans.....	271
10.10.4	Staat van de bewegingen van het eigen vermogen.....	274
10.10.5	Detail van de reserves.....	276
10.10.6	Statutaire resultaatsverwerking.....	280
10.10.7	Uitkeringsplicht volgens artikel 13, §1, eerste lid van het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de GVV.....	281
10.10.8	Niet-uitkeerbaar eigen vermogen conform artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen.....	282
11	VERKLARINGEN	285
11.1	Toekomstgerichte verklaringen.....	286
11.2	Verantwoordelijke voor de inhoud van het registratiedocument.....	287
11.3	Informatie afkomstig van derden.....	287
12	PERMANENT DOCUMENT: ALGEMENE INFORMATIE OVER DE VENNOOTSCHAP EN GECOÖRDINEERDE STATUTEN	289
12.1	Gegevens over de Vennootschap.....	290
12.1.1	Naam, rechtsvorm, statuut, duur en registratiegegevens.....	290
12.1.2	Maatschappelijke zetel en verdere contactgegevens.....	290
12.1.3	Oprichting.....	290
12.1.4	Historiek van de Vennootschap.....	291
12.2	Groepsstructuur.....	295
12.2.1	Externe groepsstructuur.....	295
12.2.2	Interne organisatiestructuur.....	295
12.2.3	Dochtervennootschappen.....	296
12.2.4	Promotor.....	296

12.3	Beschikbaarheid van vennootschapsdocumenten en andere informatie.....	297
12.4	Dienstverleners van de Vennootschap.....	298
12.4.1	Waarderingsdeskundigen	298
12.4.2	Commissaris	299
12.4.3	Financiële dienst	299
12.4.4	Liquidity Provider.....	299
12.5	Gecoördineerde statuten van de Vennootschap per 22 juni 2017	300
13	LEXICON	315
14	IDENTITEITSKAART	323



Eisenhowerlaan
DEN HAAG



01

Risicobeheer

Hieronder volgt een overzicht van belangrijke risico's waarmee de onderneming wordt geconfronteerd, bij de uitoefening van haar activiteiten. De risicofactoren kunnen in principe zowel betrekking hebben op België als Nederland (of eventuele andere landen waarin de Vennootschap in de toekomst actief zou worden), met dien verstande dat hieronder voor bepaalde risicofactoren expliciet een onderscheid wordt gemaakt tussen België en Nederland. De Raad van Bestuur en het management van Xior zijn zich bewust van de specifieke risico's die verbonden zijn aan de terbeschikkingstelling en het beheer van een vastgoedportefeuille, en trachten deze optimaal te beheren en zoveel mogelijk te temperen of uit te schakelen.

1.1

MARKTRISICO'S

1.1.1 RISICO'S VERBONDEN AAN DE ECONOMISCHE CONJUNCTUUR EN HET POLITIEK KLIMAAT

De waarde van vastgoed en het bedrag van de huurinkomsten worden in het algemeen beïnvloed door de economische conjunctuur. Een slechtere conjunctuur geeft aanleiding tot een lagere economische activiteit. Hoewel kan worden aangenomen dat jongeren langer studeren in geval van een slechtere economische conjunctuur, om enerzijds de economische crisis te overbruggen en om anderzijds hun kansen op de arbeidsmarkt te vergroten, kan een algemene achteruitgang van de economie leiden tot een vermindering van de vraag naar het type vastgoed dat de Vennootschap in portefeuille houdt (bijvoorbeeld omwille van een verslechterde financiële situatie van de huurder) en/of tot het in gebreke blijven van één of meerdere huurders of het niet tijdig betalen van huurgelden. Dit kan op zijn beurt resulteren in een hogere leegstand en lagere huurprijzen bij huurhernieuwing en bij het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten. Ook een nationale of internationale politieke instabiliteit, het opsplitsen of uittreden van landen uit de Europese Unie of de terreurdreiging, kunnen dit klimaat negatief beïnvloeden.

Beheersing:

- Alvorens te investeren in een pand wordt het marktpotentieel grondig beoordeeld, om o.a. na te gaan of er op die locatie nog voldoende vraag is naar studentenvastgoed, naar welk type vastgoed (bvb. kamer vs. studio), etc.
- Geografische spreiding van de Vastgoedportefeuille over diverse landen en steden, en keuze voor triple-A locaties van de panden in grote en gevestigde studentensteden.
- Spreiding van het huurdersbestand.

1.1.2 RISICO'S VERBONDEN AAN DE VASTGOEDMARKT IN HAAR GEHEEL

Het niveau van de huurprijzen en de waardering van vastgoed worden sterk beïnvloed door de vraag en het aanbod op de koop- en huurmarkt in de vastgoedsector. Een eventueel overaanbod van het type vastgoed dat de Vennootschap aanhoudt zou dus een wezenlijk ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en/of de vooruitzichten van de Vennootschap.

Beheersing:

- Alvorens te investeren in een pand wordt het marktpotentieel grondig beoordeeld, om o.a. na te gaan of er op die locatie voldoende vraag is naar studentenvastgoed, naar welk type vastgoed (bvb. kamer vs. studio), etc.
- Continue opvolging van trends en evoluties in de markt.
- Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille over diverse landen en steden, en keuze voor triple-A locaties van de panden in grote en gevestigde studentensteden.
- Spreiding van het huurdersbestand.
- Het vastgoed wordt per kwartaal gewaardeerd door een onafhankelijke waarderingsdeskundige. Zo zijn wijzigingen in de marktsituatie snel zichtbaar en kunnen, indien nodig, de nodige maatregelen worden genomen.
- Kennis en ervaring van het management aangaande de studentenvastgoedmarkt.

1.1.3 RISICO'S VERBONDEN AAN STUDENTENPOPULATIES, ONDERWIJSAANBOD EN STEUNMAATREGELEN

De resultaten van de Vennootschap kunnen beïnvloed worden door een eventuele terugval in studentenpopulaties, al dan niet afhankelijk van het onderwijsaanbod en/of de (blijvende) aanwezigheid en kwaliteit van onderwijsinstellingen, of door de toename van online opleidingen zoals MOOC's (Massive Open Online Courses), waarbij het studiemateriaal wordt verspreid via het internet en de deelnemers zich bijgevolg niet hoeven te verplaatsen en dus ook niet aan een locatie gebonden zijn. Bovendien kan de vraag naar studentenkamers negatief beïnvloed worden, indien eventuele financiële overheidssteun aan studenten (bijvoorbeeld in de vorm van leningen, subsidies, (huur)toeslagen of studiebeurzen) zou worden teruggeschroefd, of indien onderwijsinstellingen zouden beslissen om de inschrijvingsgelden te verhogen. Een daling van de onderwijsinstellingen op internationale rankings kan tevens een negatief effect hebben op de vraag naar studentenkamers. Een negatieve evolutie in dit opzicht kan bijgevolg een wezenlijke ongunstige invloed hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en/of de vooruitzichten van de Vennootschap.

Beheersing:

- Spreiding in de portefeuille van het aanbod qua type studentenhuisvesting, zodat kamers in aanmerking kunnen komen voor diverse huurderssegmenten.
- Aanbieden van kwalitatieve accommodaties en daarmee gepaard gaande dienstverlening, waarnaar de vraag nog steeds groot is en verwacht wordt groot te blijven.
- Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille over diverse landen en steden, en keuze voor triple-A locaties van de panden in grote en gevestigde studentensteden.

1.2 VASTGOEDGEBONDEN RISICO'S

1.2.1 RISICO'S VERBONDEN AAN DE UITVOERING VAN WERKEN, ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

De Vennootschap kan genoodzaakt zijn om belangrijke renovatie- en investeringsprogramma's uit te voeren om het vastgoed op het gewenste onderhoudsniveau en in kwalitatief behoorlijke toestand te houden, of omdat van overheidswege eisen worden gesteld met betrekking tot de technische staat van vastgoed (bijvoorbeeld inzake wooncomfort of brandveiligheid). Naast grote onderhoudswerken is het mogelijk dat kleinere werken dienen te worden uitgevoerd ingevolge de ouderdom of slijtage van de gebouwen en de inboedel (aangezien de kamers in principe steeds gemeubeld ter beschikking worden gesteld) of ingevolge beschadiging van de gebouwen of de inboedel. Deze werken kunnen aanleiding geven tot substantiële kosten en tot een tijdelijke en/of gedeeltelijke onverhuurbaarheid van het betrokken vastgoed.

Beheersing:

- De Vennootschap ziet erop toe dat nieuwe gebouwen worden opgericht met inachtnaam van de wettelijke en technische vereisten, en dat bij renovaties of acquisities van bestaande panden eveneens aan deze vereisten wordt tegemoet gekomen.

- Bepaalde herstellingen worden waar mogelijk ten laste gelegd van de huurder, zoals tevens voorzien in de algemene voorwaarden van de huurcontracten.
- Pro-actief beleid: periodiek worden de nodige herstellingen uitgevoerd om de panden in goede staat te houden.
- Constante screening van de panden door de operationele en technische teams.

1.2.2 BOUW- EN ONTWIKKELINGS- EN RECONVERSIERISICO'S

Naast het verwerven van bestaande vastgoedactiva kan de Vennootschap investeren in ontwikkelings- en reconversieprojecten teneinde haar vastgoedportefeuille uit te breiden. Ontwikkelings- en reconversieprojecten houden verschillende risico's in, onder andere het risico dat de nodige vergunningen om een gebouw op te richten, resp. te converteren, niet toegekend worden dan wel aangevochten worden, dat het project vertraging oploopt of niet (of niet zoals voorzien) kan worden uitgevoerd. Dit kan leiden tot verminderde huurinkomsten, uitstel of verlies van verwachte huurinkomsten of dat het budget wordt overschreden omwille van onvoorziene kosten, waardoor het vooropgestelde rendement mogelijks niet wordt gerealiseerd. De reconversie van een gebouw neemt gemiddeld ca. twee jaar in beslag (inclusief vergunningsperiode).

Beheersing:

- Bij het uitvoeren van ontwikkelings- en reconversieprojecten ziet de Vennootschap strikt toe op de beheersing van het budget (bvb. door indien mogelijk het afsluiten van een aannemingscontract aan een vaste prijs).
- Bij de afname van te ontwikkelen projecten wordt het vastgoed bij voorkeur pas overgenomen, en de bijhorende prijs slechts betaald, wanneer het project reeds in vergevorderde of afgewerkte staat is.
- Werken met gerenommeerde en solvabele aannemers.
- Nabije opvolging door een projectbegeleider om erover te waken dat de bouwwerkzaamheden conform de gemaakte afspraken en conform de huidige regelgeving worden uitgevoerd.

1.2.3 RISICO'S VERBONDEN AAN VERGUNNINGEN EN ANDERE MACHTIGINGEN EN VEREISTEN WAARAAN HET VASTGOED DIENT TE VOLDOEN

De waarde van vastgoed wordt mee bepaald door de aanwezigheid van alle wettelijk benodigde (stedenbouwkundige en andere) vergunningen en machtigingen. Het verkrijgen van vergunningen is vaak tijdrovend en weinig transparant, wat een impact kan hebben op de huurinkomsten, de waarde van de desbetreffende panden, en de mogelijkheden voor de Vennootschap om haar operationele activiteiten in dergelijke panden uit te voeren. Bovendien kunnen reglementaire vereisten waaraan het vastgoed dient te voldoen (bvb. inzake wooncomfort of (brand)veiligheid) lokale verschillen vertonen en kan de interpretatie en/of toepassing ervan eveneens afhankelijk zijn van de betrokken overheden, wat een onzekere factor kan inhouden voor het beantwoorden aan dergelijke reglementaire vereisten. Het ontbreken van de vereiste vergunningen of de niet-naleving van vergunnings- of andere reglementaire voorwaarden kunnen er toe leiden dat de Vennootschap tijdelijk of permanent het betrokken vastgoed niet zou kunnen verhuren met het oog op de uitoefening van bepaalde activiteiten waardoor het vastgoed niet of slechts aan lagere huurprijzen zou kunnen worden verhuurd. In voorkomend geval kan het vastgoed van de Vennootschap het voorwerp uitmaken van regularisatieprocedures, die gepaard kunnen gaan met de uitvoering van aanpassingswerken en die bijkomende verbouwingskosten met zich kunnen meebrengen, en bovendien de verhuurbaarheid van een gebouw (en dus de daaruit voortvloeiende inkomsten) kunnen beperken. Een stedenbouwkundig misdrijf kan bovendien, zelfs na het bekomen van een regularisatievergunning of na het zich feitelijk in regel stellen door afbraak van de wederrechtelijke constructies, vatbaar blijven voor strafsancities, zolang het misdrijf niet is verjaard.

Beheersing:

- Ontwikkelingen waarbij de Vennootschap het vergunningsrisico draagt vormen de uitzondering, en indien zij dit risico wel draagt, wordt getracht om reeds in de voorbereidingsfase zoveel mogelijk comfort te bekomen omtrent de haalbaarheid van de vergunning (bvb. voorafgaandelijke aftoetsing met betrokken overheidsinstantie).
- Monitoring van bestaande, potentieel wijzigende of toekomstig nieuwe wet- en regelgeving en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs.
- Interactie en dialoog met de betrokken overheden.
- Verificatie van de vergunningstoestand bij de acquisitie van bestaande panden, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs.

1.2.4 RISICO'S VERBONDEN AAN DE MILIEUREGLEMENTERING

De milieurisico's waaraan de Vennootschap, als eigenaar van vastgoed, is blootgesteld, betreffen vooral risico's van historische bodemverontreiniging, de (vroegere) aanwezigheid van risicoinrichtingen en/of uitoefening van risicoactiviteiten, risico's verbonden aan de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen, risico's verbonden aan de aanwezigheid van wettelijk verboden producten zoals transformatoren die pcb's bevatten of koudegroepen die cfk's bevatten, stookolietanks, enz. In de mate waarin dergelijke milieurisico's aanwezig zijn, kan dit belangrijke financiële gevolgen hebben voor de Vennootschap (bijkomende onderzoeksplichten zoals een oriënterend en/of beschrijvend bodemonderzoek, werken voor bodemsanering, asbestverwijdering, werken aan of vervanging van installaties, enz.), en kan dit ook een impact hebben op de (on)verhuurbaarheid van een onroerend goed. Dergelijke gevolgen kunnen ook in de toekomst ontstaan, door wijzigingen ten opzichte van dergelijke sites van louter formele aard, zoals een wijziging van kadastrale percelen.

Complexe procedures kunnen bij overdracht van onroerende goederen tijdrovend zijn en tot onderzoeks- en/of andere kosten aanleiding geven. Ondanks de uitgevoerde studies is de Vennootschap als vastgoedeigenaar en verhuurder blootgesteld aan milieurisico's en kan zij bijgevolg eventuele aansprakelijkheidsrisico's in bestaande of te verwerven onroerende goederen niet volledig uitsluiten.

In Nederland geldt het uitgangspunt dat degene die de grond vervuild heeft, die vervuiling ook weer weg moet nemen ("de vervuiler betaalt"). Is de vervuiler niet meer aan te wijzen, dan is de eigenaar van de grond verantwoordelijk voor de sanering. Historische verontreinigingen (ontstaan vóór 1 januari 1987) behoeven alleen te worden gesaneerd als bepaalde drempels van gevaar, omvang of verspreiding worden overschreden. In andere gevallen kan sanering wachten tot er sprake is van bijvoorbeeld een verandering van functie van de grond en/of de realisering van een bouwplan. De grond moet dan functioneel geschikt gemaakt worden voor het beoogde gebruik. De Nederlandse overheid gaat ervan uit dat een eigenaar die een perceel koopt, onderzoek doet naar de bodemverontreiniging. De aankoop van een perceel gaat dus over het algemeen gepaard met de nodige (tijdrovende en kostbare) onderzoeks- en/of andere kosten.

Beheersing:

- Monitoring van bestaande, potentieel wijzigende of toekomstig nieuwe wet- en regelgeving en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs.
- Informatiegaring aangaande de bodem- en milieutoestand bij de acquisitie van bestaande panden.

1.2.5 RISICO'S IN VERBAND MET DE EVOLUTIE VAN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

De Vennootschap is blootgesteld aan schommelingen in de Reële Waarde van haar vastgoedportefeuille. Een daling van de Reële Waarde leidt tot een daling van het eigen vermogen van de Vennootschap wat een negatieve impact heeft op de schuldgraad. De Vennootschap is tevens blootgesteld aan het risico van waardevermindering van het vastgoed in haar portefeuille ingevolge slijtage als gevolg van gewone, bouwkundige en technische veroudering en/of schade veroorzaakt door huurders, toenemende leegstand, onbetaalde huurprijzen, een daling van de huurprijzen bij het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten of bij de verlenging van bestaande huurovereenkomsten, en ten gevolge van foutieve plannen en/of opmetingen waarop de waardering van het vastgoed bij acquisitie is gebaseerd. Bovendien bestaat het risico dat de gebouwen niet meer (zullen) voldoen aan de toenemende (wettelijke of commerciële) vereisten, onder meer op het gebied van duurzame ontwikkeling (energieprestatie, etc.).

Indien de Vennootschap overgaat tot een transactie, d.i. investeren of desinvesteren in vastgoed, loopt zij eveneens het risico dat ze bepaalde risico's niet identificeert op basis van haar due diligence of dat ze, zelfs mits een voorafgaande due diligence en een onafhankelijke vastgoedexpertise, vastgoed aankoopt aan een te hoge prijs ten opzichte van de onderliggende waarde, of vastgoed verkoopt aan een te lage prijs ten opzichte van de onderliggende waarde, bijvoorbeeld door te investeren of desinvesteren gedurende een ongunstig moment in een conjunctuurencyclus.

Beheersing:

- De vastgoedbeleggingen worden per kwartaal gewaardeerd door een onafhankelijke waarderingsdeskundige. Zo zijn wijzigingen in de marktsituatie snel zichtbaar en kunnen, indien nodig, de nodige maatregelen worden genomen.
- Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille over diverse landen en steden, en keuze voor triple-A locaties van de panden in grote en gevestigde studentensteden.
- Een duidelijk gedefinieerde en voorzichtig beheerde kapitaalstructuur. Het voornemen om de schuldgraad niet te laten stijgen boven 55% (behoudens tijdelijke uitzonderingen), beduidend onder het wettelijk maximum van 65%.

1.2.6 RISICO'S VERBONDEN AAN DE VASTGOEDWAARDERING

De waardering van het vastgoed door de waarderingsdeskundigen gebeurt op basis van standaardnormen. Desalniettemin gaat een zekere subjectiviteit gepaard met de inschatting van vastgoed door de waarderingsdeskundigen. Bijgevolg houdt elke waardering een bepaalde onzekerheid in. Het is mogelijk dat de vastgoedexpertiseverslagen gebaseerd zijn op hypothesen die naderhand verkeerd of niet-aangepast of actueel zouden blijken. In dergelijk geval, alsook wanneer een nieuwe waarderingsdeskundige zou worden aangesteld, bestaat het risico dat de vastgoedportefeuille van de Vennootschap op een andere basis wordt gewaardeerd, wat kan resulteren in significante afwijkingen van de waardering van de vastgoedportefeuille door de huidige waarderingsdeskundigen. Wanneer een nieuwe waarderingsdeskundige zou worden aangesteld bestaat tevens het risico dat deze de vastgoedportefeuille van de Vennootschap op een andere basis waardeert, wat kan resulteren in significante afwijkingen van de waardering van de vastgoedportefeuille door de huidige waarderingsdeskundigen.

Beheersing:

- Grondige analyse van de schattingsverslagen en de gebruikte parameters.

1.2.7 RISICO'S VERBONDEN AAN WINKELVASTGOED, HOSTELACTIVITEIT EN KANTOORVASTGOED

De Vennootschap bezit een beperkt aantal winkelpanden (c.q. handelsruimtes binnen de panden bestemd voor studentenhuysvesting) die dus niet bestemd zijn voor studentenhuysvesting. De Vennootschap bezit bovendien één pand bestemd voor hostelactiviteiten. Bovendien vloeit een deel van de huurinkomsten van de Vennootschap voort uit de verhuur van kantoorruimten (voor het merendeel) in afwachting van de beoogde reconversie van de betrokken kantoorpanden naar studentenhuysvesting. Dit type van vastgoed kan, naast andere risicofactoren, tevens blootgesteld zijn aan specifieke risico's eigen aan de aard van dit winkelvastgoed (zoals een ongelijkmatige evolutie van het consumentenvertrouwen en/of of de werkloosheid per regio of gemeente, een negatieve evolutie van de consumentenbestedingen, vertrek van huurders op de tussentijdse vervalldag, heraanleg van wegen, concurrentie van e-commerce) resp. deze hostelactiviteiten (o.m. een verhoogd risico op leegstand gelet op de korte-termijn verblijven die eigen zijn aan dit type activiteit, concurrentie met andere spelers zoals de hotelsector, intensievere operationele opvolging, specifieke regelgeving) resp. het kantoorvastgoed.

Beheersing:

- Het relatieve belang van dit type vastgoed blijft gering in de portefeuille, en maakt waar mogelijk ook het voorwerp uit van desinvesteringen van niet-strategisch vastgoed (cf. bijvoorbeeld de verkoop van het retail pand te Hasselt in december 2016 en de verkoop van het retail pand te Leuven in november 2017).
- De verhuur van kantoorpanden is een tijdelijke activiteit, in afwachting van de nodige vergunningen om het vastgoed te reconverteren naar studentenvastgoed. Het aantal huurders is relatief beperkt en wordt van nabij opgevolgd.
- Spreiding van huurdersbestand binnen dit segment, bij voorkeur met gerenommeerde en solvabele huurders.
- Goede locatie van het vastgoed binnen dit segment.
- Actieve opvolging van dit huurdersbestand en opvolging van huurdersincasso; bekomen van huurwaarborgen.

1.2.8 RISICO'S VERBONDEN AAN ONTEIGENING

Overeenkomstig de toepasselijke Belgische wetgeving kan vastgoed om reden van openbaar nut door de bevoegde overheid worden onteigend tegen een waarde die niet noodzakelijk de Reële Waarde van het vastgoed dekt. Ook in Nederland is onteigening mogelijk, onder meer ter verwezenlijking van een bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat de eigenaar bij onteigening volledig schadeloos wordt gesteld en dus niet in een ongunstigere positie komt te verkeren dan wanneer hij niet onteigend zou worden. Xior is niet op de hoogte van een eventuele geplande onteigeningsprocedure.

Beheersing:

- Waar nodig evaluatie van bestemmingsplannen, bijgestaan door externe, gespecialiseerde adviseurs en, in voorkomend geval, zou een dialoog worden opgestart met de betrokken overheidsdienst om constructieve oplossingen uit te werken in het belang van alle stakeholders.

1.2.9 RISICO'S VERBONDEN AAN MEDE-EIGENDOM

Voor de gebouwen waarvan de Vennootschap mede-eigenaar is, kunnen specifieke risico's verbonden zijn aan de op de betreffende mede-eigendom toepasselijke regels. Per 31 december 2018 heeft de Vennootschap een vijftiental panden die deel uitmaken van een mede-eigendom (wat een totaal van ca. 9% van de fair value vertegenwoordigt). De risico's van onwil van één of meerdere mede-eigenaren kunnen een ongunstige invloed hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en/of de vooruitzichten van de Vennootschap.

Beheersing:

- Proactieve aanpak en continue dialoog met de mede-eigenaars om constructieve oplossingen uit te werken in het belang van alle mede-eigenaars.

1.3

OPERATIONELE RISICO'S

1.3.1 RISICO'S IN VERBAND MET HUUROVEREENKOMSTEN, LEEGSTAND EN HUURDERVING

Ingevolge de activiteiten uitgeoefend door de Vennootschap is zij blootgesteld aan het risico van huurderoving verbonden aan het vertrek van huurders vóór of bij het verstrijken van lopende huurovereenkomsten, met een bijkomend risico op niet (weder-)verhuring. In het algemeen is het kortlopend karakter van de huurovereenkomsten die worden afgesloten met studenten, eigen aan de sector van de studentenhuusvesting. Bij vertrek van huurders is het niet uitgesloten dat nieuwe huurovereenkomsten lagere huurinkomsten opbrengen dan de lopende huurovereenkomsten, terwijl de met de verhuur verbonden kosten niet noodzakelijk evenredig met de lagere huurinkomsten kunnen worden verminderd. Naar Belgisch recht bestaat bovendien het risico dat bij langdurige leegstand van gebouwen een leegstandsheffing wordt geheven door de betrokken gemeentes. Naar Nederlands recht is het zo dat campuscontracten (dit zijn contracten verbonden aan de kwalificatie als student) dienen te worden beëindigd indien de studies worden beëindigd (waarbij de student de kamer binnen een termijn van zes maanden dient te verlaten), en bovendien kunnen contracten worden opgezegd met een opzegtermijn (in hoofde van de huurder) van één maand. In Nederland hanteert de overheid bovendien het Woning Waardering Stelsel (WWS) om de "sociale" huurmarkt te reguleren (in tegenstelling tot de geliberaliseerde huurmarkt, waar geen beperkingen gelden inzake de hoogte van de huurprijzen). Dit resulteert in het zogenaamde "puntensysteem". Een woning wordt gewaardeerd op basis van een reeks kenmerken die met punten worden gewaardeerd en het totaal aantal punten bepaalt uiteindelijk de huurwaarde, zijnde de maximale huurprijs voor de woning. Indien dit puntensysteem wordt miskend (door een huurprijs die hoger ligt dan de huur die voortkomt uit de puntenberekening, dan wel omwille van een fout in die puntenberekening) door de verhuurder, bestaat het risico dat een huurder bij de huurcommissie verhaal zoekt om een prijsverlaging te bekomen en het eventueel teveel betaalde retroactief terugvordert.

Beheersing:

- Spreiding in de portefeuille van het aanbod qua type studentenhuusvesting, zodat kamers in aanmerking kunnen komen voor diverse huurderssegmenten.
- Aanbieden van kwalitatieve accommodaties en daarmee gepaard gaande dienstverlening, waarnaar de vraag nog steeds groot is en verwacht wordt groot te blijven.
- Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille over diverse landen en steden, en keuze voor triple-A locaties van de panden in grote en gevestigde studentensteden.
- Samenwerking en onderhouden van goede relaties met hogescholen en universiteiten.
- Zorgvuldig toepassen van het puntensysteem en regelmatige controle of units/objecten voldoen aan de terzake geldende regels.
- Opvolging van de meest actuele wijzigingen in regelgeving op het vlak van het puntensysteem.

1.3.2 RISICO'S IN VERBAND MET DE HUUROPBRENGSTEN

Het risico dat de huuropbrengsten niet op peil kunnen worden gehouden, wordt voornamelijk beïnvloed door de mate van leegstand. Daarnaast kan het op peil houden van de huuropbrengsten worden beïnvloed door de aard en ligging van het vastgoed, de mate waarin het vastgoed zal moeten concurreren met nabijgelegen gebouwen, de beoogde doelgroep en gebruikers van het vastgoed, de kwaliteit van het vastgoed, de kwaliteit van de huurder, het huurvriendelijk karakter en de duur en het marktconforme karakter van de huurovereenkomst. In het bijzonder bestaat hierbij het risico dat de Vennootschap geconfronteerd zou worden met een overaanbod op de huisvestingsmarkt voor studenten waarop zij actief is. Ook onderwijsinstellingen kunnen het aanbod aan en de huurprijs van studentenkamers beïnvloeden.

In Nederland bestaat een nationaal opgelegd puntensysteem (“woningwaarderingssstelsel” of “WWS”), op basis van een aantal factoren, zoals oppervlakte, kwaliteit, locatie, energieprestaties, etc. Een wijziging in dit puntensysteem, of een inaccurate invulling van de onderliggende componenten, kan een negatieve impact hebben op de geïnde en/of te ontvangen huuropbrengsten van de Vennootschap.

Beheersing:

- Regionale spreiding van de investeringen.
- Beoordeling van het marktpotentieel alvorens een nieuw pand aan te kopen.
- Benchmarking van de gevraagde huurprijzen met marktprijzen om het marktconforme karakter te evalueren.
- Afsluiten van lange termijn verhuurcontracten met hogescholen of universiteiten voor een deel van de kamers in portefeuille. Op heden zijn dit contracten van minimum 3 jaar.
- Opname van beschermingsclausules (betaling waarborg, opzegperiode, garantiestelling) in de huurcontracten.

1.3.3 RISICO'S VAN HET IN GEBREKE BLIJVEN VAN DE HUURDERS

De Vennootschap kan niet uitsluiten dat haar huurders in gebreke blijven bij het voldoen van hun financiële verplichtingen ten aanzien van de Vennootschap. Dit risico is, in het segment van studentenhuusvestingen waarin de Vennootschap actief is, hoger indien rechtstreeks wordt verhuurd aan studenten en lager indien indirect wordt verhuurd aan studenten via een huisvestingorganisatie verbonden aan een universiteit of een hogeschool. Het risico bestaat dat, indien de betrokken huurders in gebreke blijven hun verplichtingen na te komen ten aanzien van de Vennootschap, de waarborg niet volstaat en de Vennootschap geen verhaal kan uitoefenen op de huurder en bijgevolg het risico draagt niets of niet voldoende te kunnen recupereren van de huurder die in gebreke is gebleven.

Beheersing:

- Huurwaarborg die in de regel overeenstemt met twee maanden huur.
- Voorafbetaling van de huurgelden.
- Afsluiten van lange termijn verhuurcontracten met hogescholen of universiteiten voor een deel van de kamers in portefeuille.
- Naar Belgisch recht geniet de Vennootschap als verhuurder van een wettelijk voorrecht op de inboedel van het verhuurde gebouw.

1.3.4 RISICO'S VERBONDEN AAN SCHADEGEVALLEN EN DE DEKKING VAN DE VERZEKERINGEN

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico van ernstige schadegevallen die zich in de gebouwen van haar vastgoedportefeuille kunnen voordoen. Niettegenstaande de vastgoedportefeuille van de Vennootschap gedekt is door diverse verzekeringen, is het niet uit te sluiten dat de voorwaarden voor het inroepen van de verzekeringsdekking niet voldaan zullen zijn of dat er kosten voortvloeien uit niet verzekerde schade of schade die het plafond van de verzekeringspolis overschrijdt. Mocht er zich een groot aantal schadegevallen in de gebouwen van de Vennootschap voordoen, zou dit tevens aanzienlijke financiële gevolgen voor de Vennootschap kunnen hebben door de stijging van de verzekeringspremies. Bovendien zou dit ertoe kunnen leiden dat de Vennootschap bepaalde risico's niet of niet meer kan verzekeren omdat geen verzekeraar de risico's zou willen dekken, dan wel omdat de premies onredelijk hoog worden.

Beheersing:

- Bij het afsluiten van verzekeringscontracten zal de Vennootschap altijd werken met gereputeerde verzekeringskantoren waarbij in de selectie de kwaliteit van de dienstverlener en de expertise op het vlak van schadebehandeling mee in rekening wordt genomen.
- Bij de overname van bestaande panden wordt bij voorkeur voorzien in een uitlooperperiode van de lopende verzekering op het vastgoed.

1.3.5 RISICO'S IN VERBAND MET OVERLAST VEROORZAAKT DOOR HUURDERS

Aangezien de activiteit van de Vennootschap bestaat in de rechtstreekse of onrechtstreekse terbeschikkingstelling van haar vastgoed aan voornamelijk studenten, bestaat een verhoogd risico dat de Vennootschap ingevolge overlast of burenhinder wordt geconfronteerd met klachten of dat (administratieve) maatregelen worden opgelegd met betrekking tot de gebouwen in haar vastgoedportefeuille. Bovendien zou een huurder bepaalde activiteiten kunnen uitvoeren in de betrokken woning die niet zijn toegestaan volgens de geldende wetgeving en/of het huurcontract, zonder dat Xior hiervan op de hoogte wordt gebracht. Dergelijke activiteiten zouden aanleiding kunnen geven tot handhavend optreden van overheidswege, met mogelijks, in vergaande omstandigheden, de (tijdelijke) sluiting van een gebouw tot gevolg.

Beheersing:

- Permanente (in geval van grotere complexen) en regelmatige (in geval van kleinere complexen) aanwezigheid van student coaches.
- Opvolging van afvalophaling.
- Proactieve instructies en responsabilisering om alle vormen van overlast voor zowel medebewoners als buurtbewoners te respecteren, m.i.v. clausules in dit verband in de algemene voorwaarden van het huurcontract.
- Aanmoediging van sociale controle, in voorkomend geval door aanwezigheid van "gang-en/of gebouwverantwoordelijken".
- Gepaste reacties op eventuele gevallen van overlast door bijsturing van het beheer van het gebouw en/of individuele maatregelen ten aanzien van de betrokken huurder met in vergaande gevallen beëindiging van de huurdersrelatie.

1.3.6 RISICO'S VERBONDEN AAN HISTORISCHE VERKOPEN

De Vennootschap (c.q. entiteiten die zij heeft opgeslorpt) heeft (hebben) in het verleden verschillende malen onroerende goederen verkocht. Als verkoper is (zijn) zij ook burgerrechtelijk gehouden tot de gemene vrijwaringsplichten van de verkoper. Het risico bestaat dat de Vennootschap (in voorkomend geval als rechtsopvolger) zou worden aangesproken om aan vrijwaringsverplichtingen uit hoofde van dergelijke historische verkopen te voldoen.

Zo hebben bepaalde vennootschappen die door de Vennootschap werden opgeslorpt, in het verleden opgetreden als professionele verkoper zoals bedoeld onder de Wet Breyne. Aangezien deze wet professionele verkopers onder het toepassingsgebied van de tienjarige aansprakelijkheid voor zware zichtbare en verborgen gebreken die de stabiliteit van het gebouw in het gedrang brengen (althans voor zover het de verkoop van onroerende goederen in onafgewerkte staat betreft), bestaat het risico dat de Vennootschap (als rechtsopvolger) aansprakelijk zou kunnen worden gesteld voor dergelijke gebreken, voor zover de Wet Breyne toepassing vindt bij de desbetreffende verkopen.

Beheersing:

- In geval van externe acquisities waarbij de Vennootschap optreedt als rechtsopvolger, wordt toegezien op de nodige vrijwaringsclausules.
- Het betreft veeleer een historisch gegeven, waardoor de toekomstige impact uitdovend is.

1.3.7 RISICO'S VERBONDEN AAN FUSIE-, SPLITSINGS- OF OVERNAMEVERRICHTINGEN

De Vennootschap is en kan in de toekomst partij zijn bij fusie-, splitsings- of andere overnameverrichtingen. Hoewel de Vennootschap bij dit soort transacties voorzorgen neemt, onder meer door de uitvoering van due diligence onderzoeken op de ingebrachte goederen en door garanties te bedingen in overnameovereenkomsten, is het niet uitgesloten dat bij deze transacties latente passiva op de Vennootschap worden overgedragen. Dit kan onder meer het gevolg zijn van de niet-naleving van bepaalde verplichtingen door de overdragers of dat een aantal documenten niet kon worden voorgelegd door de overdragers (zoals processen-verbaal van voorlopige of definitieve oplevering, verzekeringsdocumenten, elektriciteitsverslagen, post-interventiedossiers, verslagen van controle brandveiligheid, enz.). Bovendien zijn de bedongen garanties van nature uit beperkt in de tijd en bedingen verkopers gebruikelijk beperkingen op hun maximale aansprakelijkheid onder de garanties. Ten slotte blijft de Vennootschap daarbij geconfronteerd met het risico van de insolventie van haar tegenpartij.

Beheersing:

- Economische, strategische en vastgoedanalyse voorafgaand aan elke acquisitie.
- Uitvoering van een *due diligence* op juridisch, fiscaal, financieel en technisch vlak door de Vennootschap en/of door externe gereputeerde partijen.
- De nodige marktconforme verklaringen en waarborgen, en bijzondere schadeloosstellingen trachten te bekomen, rekening houdend met de eigenheden van de transactie.
- Schatting van de te verwerven vastgoedobjecten door een onafhankelijke waarderingsdeskundige vóór de acquisitie.

1.3.8 RISICO'S VERBONDEN AAN DIVERSIFICATIE EN DE CONCENTRATIE VAN VASTGOED

Om bepaalde risico's te beperken en aan risicospreiding te doen, dient de Vennootschap overeenkomstig de GVV-Wetgeving een diversificatie van haar activa te respecteren, in termen van vastgoedbelegging, per geografische streek en per categorie van gebruiker of huurder. Artikel 30 van de GVV-Wet voorziet dat geen enkele door de Openbare GVV uitgevoerde verrichting tot gevolg mag hebben dat (1°) meer dan 20% van haar geconsolideerde activa in vastgoed of in activa aangehouden in het kader van de uitoefening van de activiteiten bedoeld in artikel 4 wordt belegd dat één enkel activageheel vormt; of (2°) dit percentage verder toeneemt, indien het al meer bedraagt dan 20%, ongeacht wat in dit laatste geval de oorzaak is van de oorspronkelijke overschrijding van dit percentage. Deze beperking is van toepassing op het ogenblik van de betrokken verrichting. Indien de Vennootschap de 20% diversificatieregels zou overschrijden, mag de Vennootschap geen investeringen, desinvesteringen of andere handelingen verrichten die tot gevolg zouden hebben dat dit percentage verder zou stijgen. Het beperkt met andere woorden de mogelijkheden van de Vennootschap in het kader van bijkomende investeringen of desinvesteringen.

Beheersing:

- Berekening van de "20%-activageheelgrens" om te vermijden dat de Vennootschap in overtreding zou zijn met artikel 30 van de GVV-Wet.
- Geografische spreiding over diverse landen en steden.
- Spreiding i.f.v. marktpotentieel o.b.v. economische marktanalyses.
- Optimale mix nastreven van type units.
- Spreiding van huurders.

1.3.9 RISICO'S VERBONDEN AAN HET UITVOEREND MANAGEMENT, PERSONEEL EN EXTERNE DIENSTVERLENERS

Het vertrek van één of meerdere leden van het uitvoerend management of de stopzetting van hun mandaat zou de Vennootschap kunnen blootstellen aan het risico dat de organisatie wordt verstoord. Bovendien is de Vennootschap, rekening houdend met haar relatief kleine team van medewerkers, in geval van een vertrek van bepaalde medewerkers met een sleutelfunctie, aan een risico van desorganisatie blootgesteld. De Vennootschap werkt bovendien samen met externe dienstverleners, waarbij de Vennootschap logischerwijze ook afhankelijk is van de goede uitvoering van de betrokken diensten.

Beheersing:

- Creëren van een aangename en motiverende werkomgeving binnen de Vennootschap.
- Marktconforme verloning van het management en de medewerkers.

1.3.10 RISICO'S VERBONDEN AAN REFERENTIEAANDEELHOUDERS

De Vennootschap heeft een referentieaandeelhouder, m.n. Aloxe NV. De Promotor (Aloxe NV, samen met dhr. Christian Teunissen) (of de personen die, met voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van Aloxe NV, het promotorschap zoals bedoeld in artikel 22 e.v. van de GVV-Wet, overnemen van Aloxe NV (de "Opvolgers")) heeft (respectievelijk hebben gezamenlijk) het recht kandidaten voor te dragen voor drie bestuursmandaten, tot de laatste der volgende gebeurtenissen zich voordoet: (i) Aloxe NV (of haar Opvolgers) houdt (respectievelijk houden gezamenlijk) minder dan 25% van het kapitaal van de Vennootschap aan, en (ii) Aloxe NV (of haar Opvolgers) is (respectievelijk zijn) niet langer promotor van de Vennootschap

in de zin van de GVV-Wetgeving (waarbij het voordrachtrecht dus niet noodzakelijk gekoppeld is aan een blijvend aandeelhouderschap).

De Vennootschap kan bovendien niet uitsluiten dat in de toekomst één of meerdere investeerders, al dan niet handelend in onderling overleg, aandelen zouden verwerven die een substantieel percentage in de Vennootschap vertegenwoordigen en dat er andere referentieaandeelhouders bij zouden komen. Dergelijke aandeelhouders zouden een belangrijke invloed kunnen uitoefenen op het beheer en de beleidsvorming van de Vennootschap zonder dat hieruit de verplichting voortvloeit om een verplicht overnamebod op de aandelen van de Vennootschap uit te brengen.

Momenteel is de Vennootschap niet op de hoogte van het bestaan van enige aandeelhoudersovereenkomst met betrekking tot de aandelen Xior. Het valt evenwel niet uit te sluiten dat aandeelhouders overeenkomen om bestuurders te benoemen en te ontslaan of om een meerderheidsstelsel uit te brengen voor andere beslissingen op de algemene aandeelhoudersvergadering van de Vennootschap. Zulke meerderheidspositie kan verschillen naargelang het aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemmen op de algemene aandeelhoudersvergadering. Omgekeerd kunnen één of meerdere aandeelhouders voldoende stemmen hebben om bepaalde aandeelhoudersbesluiten waarvoor bijzondere meerderheden zijn vereist, tegen te houden. De stemmen uitgebracht door de aandeelhouders kunnen mogelijks niet in overeenstemming zijn met het belang van de Vennootschap of de andere aandeelhouders van de Vennootschap.

Het feit dat één of meerdere aandeelhouders een belangrijke participatie in het kapitaal van de Vennootschap aanhouden, kan eveneens tot gevolg hebben dat een overnamebod op de aandelen door een derde wordt ontmoedigd.

Beheersing:

- Concentraties in aandeelhouderschap worden gemonitord door een strikte toepassing door de vennootschap van de toepasselijke transparantiewetgeving, met onder meer publicaties van ontvangen transparantiekennisgevingen.
- Een gelijke behandeling van de belangen van alle aandeelhouders wordt tevens bewerkstelligd door de aanwezigheid van (een meerderheid van) onafhankelijke bestuurders in de Raad van Bestuur van de Vennootschap.

1.3.11 RISICO'S IN VERBAND MET RECHTSZAKEN

De Vennootschap kan partij zijn bij rechtsvorderingen, zowel als eiser of verweerder. Een rechterlijke uitspraak in het nadeel van de Vennootschap kan een wezenlijke impact hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en/of de vooruitzichten van de Vennootschap. Bovendien loopt de Vennootschap het risico dat bepaalde huurders de beëindiging van hun huurovereenkomst vorderen, een verlaging van de huurprijs eisen of enige andere vordering instellen tegen de Vennootschap. Dergelijke procedures kunnen lang en kostelijk zijn.

Beheersing:

- Streven naar goede en evenwichtige commerciële en juridische afspraken met alle betrokken wederpartijen van de Vennootschap.
- Een oplossing in der minne wordt, waar mogelijk, steeds nagestreefd, eerder dan een kostelijke en langdurige juridische procedure.
- Waar nodig afhandeling en opvolging van juridische en/of incassoprocedures op een zo (kosten)efficiënt mogelijke wijze.

1.3.12 RISICO'S VERBONDEN AAN DE (ONMOGELIJKHEID TOT) DIVIDENDUITKERING

Overeenkomstig de GVV-Wetgeving en artikel 34 van de statuten van de Vennootschap, dient de Vennootschap in haar hoedanigheid van openbare GVV ieder jaar een minimumbedrag uit te keren als vergoeding van het kapitaal. Ten minste 80% van het gecorrigeerd positief nettoresultaat (in de zin van artikel 13 van het GVV-KB), verminderd met de netto-daling van de schuldenlast van de Vennootschap in de loop van het boekjaar, moet worden uitgekeerd als vergoeding van het kapitaal. Deze verplichting tot uitkering is aan twee grenzen onderworpen. Enerzijds mag dit niet leiden tot een uitkering van een bedrag dat niet zou mogen worden uitgekeerd overeenkomstig artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen en anderzijds is zulke uitkering niet mogelijk indien de schuldgraad (enkelvoudig en geconsolideerd) na uitkering boven de grens van 65% van de enkelvoudige resp. geconsolideerde activa zou uitstijgen.

Er kan geen zekerheid worden verstrekt dat de Vennootschap in de toekomst dividendbetalingen zal kunnen verrichten. Het is mogelijk dat, hoewel het vastgoed van de Vennootschap de verwachte huuropbrengsten en operationele winst zou genereren, het technisch onmogelijk wordt voor de Vennootschap om een dividend uit te betalen aan haar aandeelhouders in overeenstemming met artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen en de GVV-Wetgeving. Gegeven het feit dat de Vennootschap over beperkte of geen reserves beschikt, kan een daling in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen of een daling in de reële waarde van indekkingsinstrumenten ertoe leiden dat de Vennootschap geen dividend kan uitkeren ondanks het positieve operationele resultaat.

Beheersing:

- Vergelijking en analyse van gerealiseerde ten opzichte van de gebudgetteerde resultaten op recurrente basis en bijsturen waar nodig.
- Periodieke monitoring van de uitkeringscapaciteit.

1.4 FINANCIËLE RISICO'S

1.4.1 RISICO'S VERBONDEN AAN DE STIJGENDE RENTEVOETEN EN SCHOMMELINGEN VAN DE REËLE WAARDE VAN DE AFDEKKINGSINSTRUMENTEN

Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen is het rendement van de Vennootschap afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Een stijging in de rente zal het financieren met vreemd vermogen duurder maken voor de Vennootschap.

Voor de afdekking van het renterisico op lange termijn kan de Vennootschap voor leningen die aangegaan worden aan een vlottende rentevoet, gebruik maken van "interest rate swaps". Indien bijvoorbeeld de Euribor rentevoet daalt, zal de marktwaarde van deze instrumenten een negatieve variatie ondergaan. Daarenboven zal het niet zeker zijn dat de Vennootschap in de toekomst de indekkingsinstrumenten vindt die ze wenst af te sluiten, noch dat de voorwaarden verbonden aan de indekkingsinstrumenten aanvaardbaar zullen zijn.

Beheersing:

- De Vennootschap streeft naar een indekking van haar kredieten ten belope van 80 à 85%, met een indekking die bij voorkeur zo lang mogelijk wordt vastgelegd (steeds in afweging ten opzichte van de kost ervan).
- Afsluiten van financieringscontracten met verschillende looptijden om de renteherzieningen te spreiden.
- Opvolgen van de rente-evoluties in de markt.

1.4.2 TEGENPARTIJRISICO

De Vennootschap kan geconfronteerd worden met de insolventie van een financiële tegenpartij. Dit zou aanleiding kunnen geven tot de opzegging van bestaande kredietlijnen, zowel voor kredieten als voor afdekkingen (hedging), en bijgevolg tot een inkrimping van de financiële middelen van de Vennootschap. In overeenstemming met de marktpraktijken voorzien kredietovereenkomsten doorgaans marktverstoringsclausules en clausules in verband met een belangrijke verandering van de omstandigheden (zgn. "MAC" clausules of material adverse change clausules) die, in sommige omstandigheden, bijkomende kosten voor de Vennootschap kunnen genereren en in extremere gevallen, kunnen leiden tot een beëindiging van de kredietovereenkomsten en/of de gehele of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling van de kredietlijnen.

Beheersing:

- De Vennootschap doet beroep op verschillende referentiebancs op de markt voor het aangaan van kredieten en indekkingen om zo het tegenpartijrisico te spreiden.
- Op regelmatige tijdstippen worden de relaties met de banken geëvalueerd.
- Strakke thesauriepositie waarbij het overschot aan cash aangewend wordt ter reductie van financiële schulden, voor zover dit overschot niet wordt gebruikt voor nieuwe investeringen.

1.4.3 RISICO'S MET BETREKKING TOT FINANCIERING – OVERSCHRIJDING SCHULDRATIO

De Vennootschap is in haar ontleeningcapaciteit beperkt door de wettelijke maximale schuldgraad van 65% die wordt toegestaan door de GVV-Wetgeving. Tevens zijn er drempels voorzien in de financieringscontracten die zijn afgesloten met financiële instellingen. De maximale schuldgraad die opgelegd wordt door de financiële instellingen bedraagt 60%. In het algemeen is het mogelijk dat de Vennootschap niet meer in staat zou zijn om de voor haar groeistrategie noodzakelijke externe financiering te krijgen aan gunstige voorwaarden, of dat de marktvoorwaarden van dien aard zijn dat de voor de activiteiten van de Vennootschap noodzakelijke externe financiering niet meer kan worden gevonden. De Vennootschap loopt het risico dat financieringsovereenkomsten zouden worden beëindigd, heronderhandeld, opgezegd of een verplichting bevatten om vervroegd terug te betalen, indien bepaalde verbintenissen zoals de naleving van financiële ratio's niet zouden worden nagekomen.

Beheersing:

- Spreiden van financieringsbronnen over zowel eigen als vreemd vermogen.
- Monitoring van de naleving van de convenants en verplichtingen opgenomen in de financieringsovereenkomsten.
- Constante opvolging en simulatie van de impact van investeringen op de schuldgraad.
- Spreiding van de looptijden van financieringscontracten.
- Opstellen van een financieel plan, cf. artikel 24 van het GVV-KB.
- Toegang tot de kapitaalmarkt veilig stellen door transparante informatievervalsing, regelmatige contacten met financiers en (potentiële) beleggers en de liquiditeit van het aandeel verhogen.

1.4.4 RISICO'S MET BETREKKING TOT FINANCIERING – LIQUIDITEIT

De Vennootschap is tevens blootgesteld aan een liquiditeitsrisico in het geval haar financieringsovereenkomsten, bestaande kredietlijnen inbegrepen, niet of niet tijdig zouden worden vernieuwd of zouden worden opgezegd.

Beheersing:

- Conservatieve en voorzichtige financieringsstrategie met een evenwichtige spreiding van de vervaldatum van de schulden, diversificatie van de financieringsbronnen en uitgebreide groep van stabiele bankpartners.
- Aanhouden van voldoende beschikbare kredietlijnen ter financiering van operationele kosten en geplande investeringen.
- Constante dialoog met investeerders en bankpartners voor de uitbouw van solide lange termijnrelaties.

1.4.5 RISICO'S VAN BUDGETTERING EN FINANCIËLE PLANNING

De jaarlijkse budgetten en de financiële vooruitzichten kunnen aan inschattings-, berekenings-, programmerings- en/of manipulatiefouten blootgesteld zijn. Bovendien kunnen eerdere financiële vooruitzichten niet meer relevant zijn en/of berusten op assumpties die mogelijk aan de controle van de Vennootschap ontsnappen.

Beheersing:

- Vergelijking en analyse van gerealiseerde ten opzichte van de gebudgetteerde resultaten op recurrente basis en bijsturen waar nodig.
- Periodieke evaluatie van de assumpties gebruikt voor het opstellen van het jaarlijks budget.
- Update van het budget op kwartaalbasis.

1.4.6 RISICO'S VERBONDEN AAN INFLATIE EN DE ONTKOPPELING VAN DE GEÏNDEXEERDE HUURPRIJZEN EN HUURPRIJZEN OP DE MARKT

Inflatie kan aanleiding geven tot een toename van de financieringskost (ingevolge de stijging van de rentevoeten) en/of een toename van de kapitalisatievoeten en kan bijgevolg een daling van de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille en een lager eigen vermogen van de Vennootschap tot gevolg hebben. De indexering van de huurprijs verhindert echter niet noodzakelijk dat de huurprijs die wordt betaald in het kader van de huurovereenkomst minder snel stijgt dan de huurprijs die op de markt zou kunnen worden verkregen met nieuwe huurders.

Beheersing:

- Voorzien in indexeringsclausules in huurovereenkomsten afgesloten voor langer dan een jaar (dit zijn de huurovereenkomsten die worden afgesloten voor de winkelvastgoedpanden resp. kantoorpanden), zodat deze jaarlijkse huurprijzen samen met de inflatie evolueren.

1.5

REGLEMENTAIRE EN ANDERE RISICO'S

1.5.1 RISICO'S VERBONDEN AAN HET STATUUT VAN OPENBARE GVV

Als Openbare GVV is de Vennootschap onderworpen aan de GVV-Wetgeving, die beperkingen inhoudt ten aanzien van o.m. de activiteiten, de schuldgraad, de resultaatverwerking, belangenconflicten en corporate governance. Het (blijvend) beantwoorden aan deze specifieke vereisten is onder meer afhankelijk van het vermogen van de Vennootschap om op succesvolle wijze haar activa en schuldpositie te beheren, en van de naleving van strikte interne controleprocedures. De Vennootschap zou mogelijk niet in staat kunnen zijn om aan deze vereisten te beantwoorden in geval van een significante wijziging in haar financiële situatie of anderszins. Indien de Vennootschap haar vergunning als GVV zou verliezen, zou ze niet langer van het afwijkend fiscaal stelsel voor GVV's genieten. Bovendien wordt het verlies van de vergunning voor het GVV-statuuut in de regel in de kredietovereenkomsten van de Vennootschap aangemerkt als een gebeurtenis waardoor de kredieten die de Vennootschap heeft afgesloten vervroegd opeisbaar kunnen worden gesteld.

Beheersing:

- Voortdurende aandacht van de Raad van Bestuur en het management voor de regelgeving van de GVV en het behoud van de status van openbare GVV.
- Opvolging van wetgevende evoluties, in voorkomend geval bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs.
- Vertegenwoordiging van de GVV in de BE-REIT Association waarbij op regelmatige tijdstippen de wijzigingen in het wetgevend en fiscaal kader worden besproken met de andere GVV's.

1.5.2 RISICO'S VERBONDEN AAN DE REGELGEVING EN FISCALITEIT

De Vennootschap is onderworpen aan de regelgeving die van toepassing is op een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, waaronder de bepalingen van de GVV-Wet, het GVV-KB en het Wetboek van vennootschappen. De sector van de studentenhuysvesting wordt bovendien gekenmerkt door een gefragmenteerd regelgevend kader, dat zowel nationale (bvb. België ten opzichte van Nederland), regionale (afhankelijk van gewest tot gewest), als lokale (afhankelijk van gemeente tot gemeente) verschillen kent. Deze wetgeving is bovendien ook op lokaal niveau niet steeds op coherente en gestructureerde wijze beschikbaar, wat de analyse van de toepasselijke bepalingen bemoeilijkt.

Er kunnen ook veranderingen in andere (Europese, federale, regionale of lokale) reglementeringen worden doorgevoerd of nieuwe verplichtingen kunnen ontstaan, onder meer op het gebied van fiscaliteit, boekhouding (IFRS), milieu, stedenbouw, huurrecht en nieuwe bepalingen verbonden aan de verhuur van vastgoed en de verlenging van vergunningen waaraan de Vennootschap of de gebruikers van het vastgoed van de Vennootschap moeten voldoen. De regionalisering van de huurwetgeving in België in het kader van de zesde staatshervorming heeft er eveneens toe geleid dat er drie regionale huurwetgevingen (alsmede lokale regelgeving op niveau van de gemeentes) op (studenten)huysvesting van toepassing zijn in plaats van een enkele wetgeving op Federaal niveau. Deze regelgeving is bovendien geëvolueerd van het gemeen recht dat van toepassing was op de verhuur van studentenkamers, naar een specifieke (en verstrengde) reglementering van toepassing op de verhuur van studentenkamers (onder meer inzake de (maximale) looptijd van huurcontracten, waarborgregelingen en (tussentijdse / vroegtijdige) opzegmogelijkheden). Tevens kan een gewijzigde toepassing en/of interpretatie van dergelijke regelgeving door de administratie (waaronder de fiscale administratie) of de hoven en

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

Het resultaat uit de activiteiten van de Vennootschap in andere landen dan België wordt niet onderworpen aan een fiscaal transparant regime. Het risico bestaat dat het resultaat (in het bijzonder de winstberekening en kostenallocatie), c.q. de belastbare basis (met inbegrip van voorzieningen voor (uitgestelde) belastingen) in deze landen op een andere wijze dient te worden berekend dan op heden het geval is of dat de interpretatie of praktische toepassing van de onderliggende regels zou wijzigen. Voorts is het mogelijk dat het toepasselijk belastingregime, inclusief de toepasbare tarieven, wijzigen. Het voorgaande kan een wezenlijke ongunstige invloed hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en/of de vooruitzichten van de Vennootschap.

Beheersing:

- Voortdurende aandacht van de Raad van Bestuur en het management voor de regelgeving van de GVV en het behoud van de status van openbare GVV.
- Opvolging van wetgevende evoluties en de naleving ervan, in voorkomend geval bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs.
- Vertegenwoordiging van de GVV in de BE-REIT Association waarbij op regelmatige tijdstippen de wijzigingen in het wetgevend en fiscaal kader worden besproken met de andere GVV's.
- Opvolging van wetgevende evoluties inzake "vastgoed" worden bovendien op sectorniveau opgevolgd via de BVS, waar de vennootschap eveneens lid van is. In die context wordt tevens getracht om op constructieve wijze in dialoog te treden met overheidsinstanties die het beleid terzake vormgeven.





Frederik Lintsstraat
LEUVEN



02

Woord van de voorzitter

Met de afsluiting van 2018 zitten de bachelor-jaren van Xior erop en het loont dan ook de moeite om terug te blikken op een intens en boeiend traject sinds de IPO eind 2015. Voor de markt van de studentenhuisvesting was de eerste beursgenoteerde GVV die deze markt aansneed, een teken van verdere professionalisering en consolidatie binnen de sector. Xior kon zich tevens van meet af aan opwerpen als waardige alternatieve asset class voor investeerders op zoek naar een verdere diversificatie in de portefeuille.

Bij IPO was Xior nog een kleine vinnige *speedboat* die zich in de wateren van grote gevestigde schepen begaf, en als pionier surfte op de golf van een rijzende studentenhuisvestingsmarkt. In 2015 gebeurde dat met een relatief bescheiden portefeuille van ca. 200 miljoen euro, goed voor ca. 2.000 kamers, en een marktkapitalisatie van ca. 115 miljoen euro. Intussen is Xior uitgegroeid tot een schip dat zelf een stuwende kracht is geworden in de sector van de studentenhuisvesting en de bredere vastgoedmarkt, zonder de vinnigheid en reactiesnelheid te verliezen die Xior steeds in staat heeft gesteld om snel en efficiënt in te spelen op marktopportunities waarin zij ook een voortrekkersrol heeft kunnen spelen.

Het bedrijf werd in drie jaar tijd naar een hoger niveau geloodst, met een portefeuille van ca. 950 miljoen euro en ruim 7.700 kamers (inclusief pipeline), en een marktkapitalisatie die de kaap van 500 miljoen euro ruim heeft overschreden. Dit laatste was het resultaat van de derde succesvolle publieke kapitaalverhoging in minder dan drie jaar tijd, en van diverse inbrengen in natura die het eigen vermogen van de vennootschap wisten te versterken. De kapitaaltransacties bevestigden het vertrouwen van de markt in het bedrijf, en bovendien wist het aandeel stand te houden in een woelig beursjaar. De gerealiseerde kapitaalverrichtingen laten Xior bovendien toe om de schuldgraad te beheren én toch een substantiële groei te realiseren. Essentieel bij dergelijke groei is dat die ook aandeelhouderswaarde genereert. Met een EPRA-winst per aandeel van 1,46 euro en een bruto-dividend per aandeel van 1,25 euro, ondanks een toename van het aantal aandelen in 2018 met 69%, werden die verwachtingen niet alleen ingelost maar zelfs overtroffen.

Xior wist ook haar geografische spreiding in België en Nederland verder uit te breiden. Van 8 steden bij IPO, biedt Xior op vandaag een thuis aan studenten in meer dan 20 steden en Xior is vastberaden om haar aanwezigheid binnen de Europese studentenhuisvestingsmarkt verder uit te breiden.

Een van de voornaamste uitdagingen in de steile groei van de vennootschap betreft uiteraard het dagdagelijks beheer van de portefeuille, en het bestendigen van een sterke bezettingsgraad. Met 98,9% worden ook hier de verwachtingen meer dan ingelost, en bewijzen de operationele teams van Xior dat hun inspanningen en enthousiasme hun vruchten afwerpen. Een prestatie waar we met de hele *Xior family* bijzonder trots op mogen zijn.

De realisaties van de afgelopen drie jaren tonen aan dat een succesvol traject werd afgelegd en met de vastgoedkaap van 1 miljard euro in zicht, wordt alvast een mooie bachelor proef vooropgesteld. Xior heeft met een gemotiveerd team de motor om ook in de toekomst haar verdere groeiambities op een duurzame en waardevolle wijze waar te maken, en een baken te vormen voor studenten die op zoek zijn naar een ideale leefomgeving waarin zij zich kunnen ontplooien met het oog op een succesvolle persoonlijke en professionele carrière.

Mede namens de Raad van Bestuur van Xior Student Housing

Leen Van den Neste
Voorzitter





Campus Schoonmeersche
GENT



03

Kerncijfers

per 31 december 2018

Geconsolideerde resultatenrekening
(in duizenden EUR.)

	31/12/18	31/12/17	31/12/2016
Nettohuurresultaat	30.081	18.194	10.912
Vastgoedresultaat	30.718	18.533	11.349
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	23.323	13.245	7.580
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	-4.179	-2.691	-1.597
EPRA winst ¹ 	16.179	9.772	5.774
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 	5.722	1.722	1.108
Herwaardering financiële instrumenten (niet-effectieve rente-indekkingen)	5.393	942	-1.866
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	270	194	0
Uitgestelde belastingen ²	-673	-1.674	0
Nettoresultaat (IFRS)	16.105	10.954	5.016

	31/12/18	31/12/17	31/12/16
Aantal verhuurbare studentenunits	5.505	3.678	2.531

Bruto yields³	2018	2017	2016
België	5,10%	5,15%	5,17%
Nederland	5,72%	6,19%	6,54%
Globale Portefeuille	5,52%	5,68%	5,58%

¹ Alternatieve Prestatiemaatstaven (APM's) zijn maatstaven die Xior Student Housing NV hanteert om haar operationele prestatie te meten en op te volgen. De European and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn sinds 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatie maatstaven. De begrippen die Xior beschouwt als APM's zijn opgenomen in hoofdstuk 10.8 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2017. De APM's zijn gemarkeerd met  en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie, zoals vereist door de ESMA richtlijn.

² Er wordt verwezen naar Hoofdstuk 10.9.7 van dit Jaarlijks Financieel Verslag voor meer uitleg omtrent de inhoud van deze uitgestelde belasting.

³ Berekend als geschatte huur op jaarbasis gedeeld door de Reële Waarde en exclusief ontwikkelingsprojecten.

Geconsolideerde balans
 (in duizenden EUR.)

	31/12/18	31/12/17	31/12/16
Eigen vermogen	410.019	223.491	131.630
Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen ⁴	814.908	488.762	265.873
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁵	49,32%	53,62%	50,69%

Kerncijfers per aandeel
 (in duizenden EUR.)

	31/12/18	31/12/17	31/12/16
Aantal aandelen	13.768.815	8.128.249	5.270.501
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	11.109.319	6.851.483	4.926.405
EPRA winst ⁶ per aandeel 	1,46	1,43	1,17
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) ⁶ 	0,52	0,25	0,22
Herwaardering indekkingsinstrumenten ⁶	-0,49	0,14	-0,38
Nettoresultaat per aandeel (IFRS) ⁶	1,45	1,60	1,02
Slotkoers van het aandeel	38,00	38,99	35,67
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) ⁷ (vóór dividend)	29,78	27,47	24,97
Uitkeringspercentage (tov EPRA winst) ⁸	85,6%	83,9%	98,3%
Voorgesteld dividend per aandeel ⁹	1,25	1,20	1,15

⁴ Reële Waarde of "Fair value" van de vastgoedbeleggingen is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, waarvan de transactiekosten (cfr. Persbericht BE-REIT Association van 10 november 2016) zijn afgetrokken. De Reële Waarde stemt overeen met de boekwaarde onder IFRS.

⁵ Berekend volgens het K.B. van 13 juli 2014 in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

⁶ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

⁷ Op basis van het aantal aandelen.

⁸ Het uitkeringspercentage is berekend op basis van het geconsolideerde resultaat. De effectieve uitkering van het dividend gebeurt op basis van het statutaire resultaat van Xior Student Housing NV.

⁹ Onder voorbehoud van goedkeuring door de Algemene Vergadering.



Janseniusstraat
LEUVEN



04

Strategie & operationele activiteiten

4.1

BEDRIJFSACTIVITEITEN EN STRATEGIE

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

Xior is de eerste en enige Belgische openbare GVV in de sector van de studentenhuysvesting, actief in België, Nederland, Spanje en Portugal.

Binnen dit vastgoedsegment biedt Xior een variëteit aan panden aan, gaande van kamers met gemeenschappelijke voorzieningen, kamers met eigen sanitair tot volledig uitgeruste studio's. De studentenhuizen van Xior bieden een comfortabele omgeving, volledig afgestemd op wat studenten vandaag nodig hebben. Ze zijn centraal gelegen op "triple A-locaties", in de nabijheid van de onderwijsinstelling en op maximaal een 10-tal minuten lopen van het stadscentrum. Kwaliteit en veiligheid zijn speerpunten voor de Vennootschap, en daarom worden alle studentenhuizen tijdig gerenoveerd en zijn zij uitgerust met brandbeveiliging. Deze kwaliteitsnormen worden uiteraard aangevuld door andere "basisnoden", zoals een fietsenstalling en een goede internetverbinding. Daarnaast biedt Xior ook bijkomende faciliteiten aan (soms afhankelijk van gebouw tot gebouw), waaronder een toegang tot bepaalde gebouwen via een badgesysteem (wat door Xior als basisstandaard wordt gehanteerd bij (ver)nieuwbouwprojecten), verhoogd comfort, gemeenschappelijke ontspanningsvoorzieningen zoals TV- en ontspanningsruimtes, 24 uur per dag beschikbaarheid voor noodgevallen, verdeelautomaten, wasmachines, geautomatiseerd sleutelsysteem, etc.

Zowel binnenlandse als buitenlandse studenten, assistenten, jonge post-graduates en doctoraatsstudenten behoren tot het doelpubliek van de Vennootschap.

Xior bouwt reeds sinds 2007 als eigenaar en exploitant aan kwalitatieve en betrouwbare studentenhuizen voor studenten op zoek naar een plek waar ze in ideale omstandigheden kunnen studeren, wonen en leven. Een kot met net dat beetje meer, waar elke student zich onmiddellijk thuis voelt.

4.1.2 BEDRIJFSSTRATEGIE VAN DE VENNOOTSCHAP

4.1.2.1 Commerciële strategie

Om aan voorgaande doelstellingen tegemoet te komen, hanteert de Vennootschap een commerciële strategie die is opgebouwd rond vier kerngedachten, die als volgt kunnen worden samengevat:

- *All you need to do is study**
- *The right people at the right place*
- *Let's keep in touch*
- *Always keep raising the bar*

**(and have some fun)*

4.1.2.1.1 All you need to do is study*

*(and have some fun)

Xior wil verder gaan dan het louter ter beschikking stellen van de stenen, en streeft ernaar om de lasten die gepaard gaan met het studentenleven (en in het bijzonder het zoeken en bewonen van geschikte huisvesting) tot een minimum te beperken voor de student (en zijn of haar ouders), zodat deze zich kan concentreren op de essentie, zijnde het studeren enerzijds, en het aangenamen van de "studententijd" anderzijds. Xior wil de student naar het kot (en doorheen het kotleven) leiden, met zo weinig mogelijk bekommernissen en met een adequate aanvullende dienstverlening.

Studenten toelaten om zich enkel te concentreren op de essentie, kan volgens Xior het verschil betekenen voor zowel binnenlandse studenten (en hun ouders), die in Xior een betrouwbare partner kunnen vinden, maar tevens voor buitenlandse studenten, die in Xior een centraal aanspreekpunt kunnen vinden, waar nodig voor de doorleiding naar de juiste instanties, om hun verblijf in de betrokken studentenstad zo optimaal en aangenaam mogelijk te laten verlopen.

4.1.2.1.2 The right people at the right place

Xior stelt bij de uitoefening van haar activiteiten als eigenaar en exploitant van studentenhuishuisvesting een actief beheer centraal, wat met name impliceert dat zij essentieel zelf instaat voor de ontwikkeling en het dagelijks beheer van haar studentenkamers. Dit veronderstelt tevens dat de juiste medewerkers worden aangetrokken met de nodige competenties, ingesteldheid en gedrevenheid.

Meer nog dan de specifieke competenties, streeft Xior ernaar dat de medewerkers de geest van het bedrijf kunnen

uitdragen en daarvoor over de juiste motivatie, business ethiek en discipline beschikken. Alleen zo kan het bedrijf op efficiënte en toereikende wijze tegemoet komen aan de noden van de diverse stakeholders, zoals de studenten, hun ouders, onderwijsinstellingen, (lokale) overheden, investeerders en leveranciers.

4.1.2.1.3 Let's keep in touch

Xior wil de vinger aan de pols houden van wat leeft in de sector, zowel wat het eigenlijke vastgoed als wat het studentenpubliek betreft. De opvolging van evoluties in noden en trends is van cruciaal belang om te kunnen reageren en bij voorkeur anticiperen op veranderende omstandigheden en noden van het doelpubliek van de Vennootschap. Een goede informatiedoorstroming en communicatie ten aanzien van alle stakeholders is daarvoor essentieel.

Permanente en "nabije" communicatiemogelijkheden zijn voor Xior bovendien van groot belang om in een sector die wordt gekenmerkt door een snel groeiende professionalisering en consolidatie, toch nog een authenticiteit te kunnen verlenen aan het kotleven, en een korte lijn te kunnen behouden tussen "student en kotbaas".

4.1.2.1.4 Always keep raising the bar

Een rendabele en duurzame groei van het bedrijf veronderstelt dat de Vennootschap altijd een stap verder moet denken. Enkel door de gevoerde activiteiten steeds opnieuw (op gecontroleerde wijze) te herbekijken en bij te sturen, is de Vennootschap van oordeel dat ze haar doelstellingen en rendabele en duurzame groei kan bereiken en bestendigen.

4.1.2.2 Investerings- en groeistrategie

Vanuit de ambitie om de referentie in studentenhuishuisvesting te zijn, streeft Xior een gecontroleerde, rendabele en duurzame groei na van haar portefeuille met een sterke focus op dit vastgoedsegment. Indien andere assets worden aangehouden (bvb. winkelvastgoed), is dit in ondergeschikte orde, dan wel met het oog op de reconversie (bvb. van kantoorgebouwen) naar studentenvoorzieningen.

Een omvangrijke portefeuille biedt zonder twijfel een aantal belangrijke (schaal-)voordelen, waaronder een betere risicospreiding, een efficiënter beheer (zowel wat de verhuur en het beheer van de kamers betreft, als de algemene leiding en werking van de Vennootschap), een versterkte onderhandelingspositie en credibiliteit (zowel naar leveranciers, partners, kredietinstellingen, investeerders, etc.), met mogelijkerwijze een verhoogde toegang tot alternatieve financieringsbronnen, etc.

De vastgoedportefeuille van Xior zal in de eerste plaats verder worden uitgebouwd in België, Nederland, Spanje en Portugal. Dit belet niet dat eventuele investeringsopportuniteiten in studentenhuysvesting in andere landen in de toekomst kunnen worden bekeken.

Als openbare GVV is de Vennootschap bij de uitbouw van haar vastgoedportefeuille in de eerste plaats gebonden door de diversificatieverplichtingen die voortvloeien uit de GVV-Wetgeving (zie *Hoofdstuk 12.1.4.2 van dit Jaarverslag*). Daarnaast hanteert de Vennootschap tevens een set van parameters waaraan toekomstige acquisities of ontwikkelingen zullen worden afgetoetst en waar slechts van kan worden afgeweken indien het de stabiliteit van de groei en de huurinkomsten ten goede komt.

- **Gevestigde studentensteden:** gebouwen zullen slechts in aanmerking komen indien ze gelegen zijn in studentensteden met een voldoende "bestendige geschiedenis" als studentenstad, en er één of meer onderwijsinstellingen en omringende studentenvoorzieningen aanwezig zijn met een bewezen "track record".
- **"Triple A-locaties":** binnen een bepaalde studentenstad, dienen de residenties goed gelegen te zijn, in het bijzonder ten aanzien van de onderwijsinstellingen, maar indien mogelijk ook rekening houdend met het openbaar vervoer en de nabijheid van het stadscentrum.
- **Omvang van het gebouw:** de panden dienen een redelijke (minimale) omvang te hebben qua aantal units, om een efficiënt beheer van de diverse panden te kunnen bewerkstelligen. De vereiste omvang van een bepaald gebouw is afhankelijk van de globale potentiële vraag in de lokale markt (zo is er ruimte voor een groter aanbod in studentensteden zoals Gent in vergelijking met bijvoorbeeld Mechelen) en van de lokale marktkenmerken (zo wordt Leuven op vandaag gekenmerkt door een grotere versnippering van relatief kleine gebouwen (tussen 10 tot 20 units), terwijl er in bijvoorbeeld Gent en Brussel een grotere tendens is naar geconsolideerde complexen, met vaak 100 tot 200 units of meer). In de regel zal de Vennootschap panden viseren met een minimale omvang van 50 units.
- **Onder- noch overaanbod:** indien een bepaalde stad wordt betreden, zal de Vennootschap lokaal voldoende units trachten te verwerven, om voldoende schaalgrootte te creëren binnen een bepaalde studentenstad, waarbij een overaanbod uiteraard moet worden vermeden (zowel ten opzichte van het globale huurderspotentieel als ten opzichte van het relatieve aandeel van Xior in de betrokken markt).
- **Kwalitatieve en duurzame gebouwen:** bij eigen ontwikkelingen heeft Xior steeds de mogelijkheid om rekening te houden met de eigen vooropgestelde kwaliteitsnormen inzake comfort, veiligheid en duurzaamheid. Bij acquisities van bestaande gebouwen dienen deze gebouwen eveneens aan deze standaarden te beantwoorden, dan wel op een efficiënte en rendabele wijze te kunnen worden omgevormd om aan deze normen te voldoen. De verhoging van de kwaliteit heeft overigens als voordeel dat soms met relatief beperkte inspanningen, een significante meerwaarde kan worden gecreëerd op dergelijke gebouwen.
- **Optimale mix:** binnen de vastgoedportefeuille van de Vennootschap wordt gestreefd naar een optimale mix van diverse kamertypes, daarbij rekening houdend met de (te verwachten) behoeftes in de markt, de eventuele specifieke (lokale) reglementering, en een optimale inrichting en bezetting van het betrokken gebouw.

Meer algemeen zullen potentiële investeringen waarbij nieuwe panden worden verworven (of, in voorkomend geval, toekomstige ontwikkelingen) worden onderworpen aan een risicoanalyse vanuit onder meer technisch, financieel, commercieel en juridisch oogpunt, en zal er steeds aandacht worden besteed aan het behalen van een combinatie van direct rendement op basis van huurinkomsten en indirect rendement op basis van potentiële waardegroei van de vastgoedportefeuille. Dergelijke acquisities (of, in voorkomend geval, ontwikkelingen) moeten een duurzame bijdrage kunnen leveren aan het resultaat per aandeel waarbij dilutie van het dividendrendement dient te worden vermeden.

4.1.2.3 Financiële en financieringsstrategie

Een bestendige groei van de Vennootschap veronderstelt een adequate financiering van dergelijke groei, in een sector die van nature kapitaalintensief is. Ook hier dient de Vennootschap rekening te houden met het reglementair kader gevormd door de GVV-Wetgeving, onder meer wat de regels inzake de maximale schuldgraad (wettelijk begrensd op 65%), interest cover ratio (min. 125%) en de pay out ratio (min. 80% van, vereenvoudigd gesteld, de winst) betreft. Dit heeft als gevolg dat de Vennootschap, net zoals iedere andere openbare GVV, beperkt is in haar mogelijkheden qua autofinanciering. De Vennootschap zal in de toekomst dan ook blijven streven naar een evenwichtige groei van zowel eigen als vreemd vermogen, in parallel met de verdere uitbouw van de vastgoedportefeuille.

Daarnaast hanteert de Vennootschap een financieringsstrategie die geënt is op volgende principes:

- De Vennootschap streeft naar een verantwoorde schuldenstructuur waarbij een Schuldgraad van om en bij de 55% en een eigen vermogen van 45% wordt beoogd. Tijdelijk kan de Schuldgraad boven de 55% uitstijgen bij het uitvoeren van de groeistrategie;
- De gemiddelde maturiteit zal schommelen, waarbij een afdoende spreiding van vervaldagen wordt nagestreefd;
- De Schuldgraad dient ruimte te laten voor een voldoende groei, daarbij tevens rekening houdend met het beoogde rendement voor de aandeelhouders;
- De Vennootschap zal voor haar bankfinanciering een gepaste rente-indekingsstructuur hanteren (zie hiervoor tevens *Hoofdstuk 5.3.2 van dit Jaarverslag*);
- Onder voorbehoud van de beschikbaarheid van uitkeerbare reserves, en steeds onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering, heeft de Vennootschap de intentie om het dividend minstens jaar na jaar stabiel te houden dan wel te laten groeien (zie ook *Hoofdstuk 7.5 van dit Jaarverslag*).

Uiteraard wordt de financiële positie van de Vennootschap mee gedreven door enerzijds haar huurinkomsten, waarvoor een hoge bezettingsgraad cruciaal is, en anderzijds een adequaat kostenbeheer, wat opnieuw in de hand wordt gewerkt door een verdere uitbouw van de portefeuille met creatie van bijkomende schaalvoordelen.

4.1.3 OPERATIONELE ORGANISATIE

Xior stelt bij de uitoefening van haar activiteiten als eigenaar en exploitant van studentenhuysvesting een actief beheer centraal, wat impliceert dat zij essentieel zelf - waar nodig met medewerking van externe dienstverleners - instaat voor de ontwikkeling en het dagelijks beheer van haar studentenkamers. Xior heeft eigen operationele teams die alle kritische vastgoedfuncties op zich kunnen nemen, en is met andere woorden actief doorheen nagenoeg de volledige waardeketen van het studentenvastgoed, gaande van acquisities, ontwikkeling, vergunningen, financiering, project management, marketing, verhuur, property management en onderhoud, tot eventuele renovatie en/of (in voorkomend geval) verkoop. Xior biedt zo totaaloplossingen aan van A tot Z.

Xior beschikt voor het onderhoud (klusjes en schoonmaak) ook over eigen personeel waardoor een groot deel van deze taken rechtstreeks kan worden uitgevoerd.

Xior houdt de vinger aan de pols in de diverse gebouwen, door de permanente (in geval van grotere complexen) c.q. regelmatige (in geval van kleinere complexen) aanwezigheid van student coaches. Bovendien zijn er ook "gebouwverantwoordelijken" en "gangverantwoordelijken" aanwezig in bepaalde gebouwen met een substantiële omvang.

Xior beschikt tevens over eigen verhuurkantoren, waardoor studenten en andere belanghebbenden letterlijk het bedrijf kunnen binnenwandelen, en hun vragen of bekommernissen meteen kunnen bespreken met de lokale medewerkers van het bedrijf, dat op die wijze kort op de bal kan spelen.

Bij wijze van vuistregel geldt dat minstens 200 kamers nodig zijn in een studentenstad, waarvoor drie mensen in dienst worden genomen (office manager als contactpersoon, een commercieel persoon die de noden en verlangens van studenten kent en een klusjesman).

De kantoren vormen een belangrijk communicatiekanaal voor de Vennootschap. Een goede informatiedoorstroming en communicatie is dan ook van groot belang voor Xior, en verloopt via drie informatiestromen, m.n. inkomende informatie, uitgaande informatie, en interne communicatie.

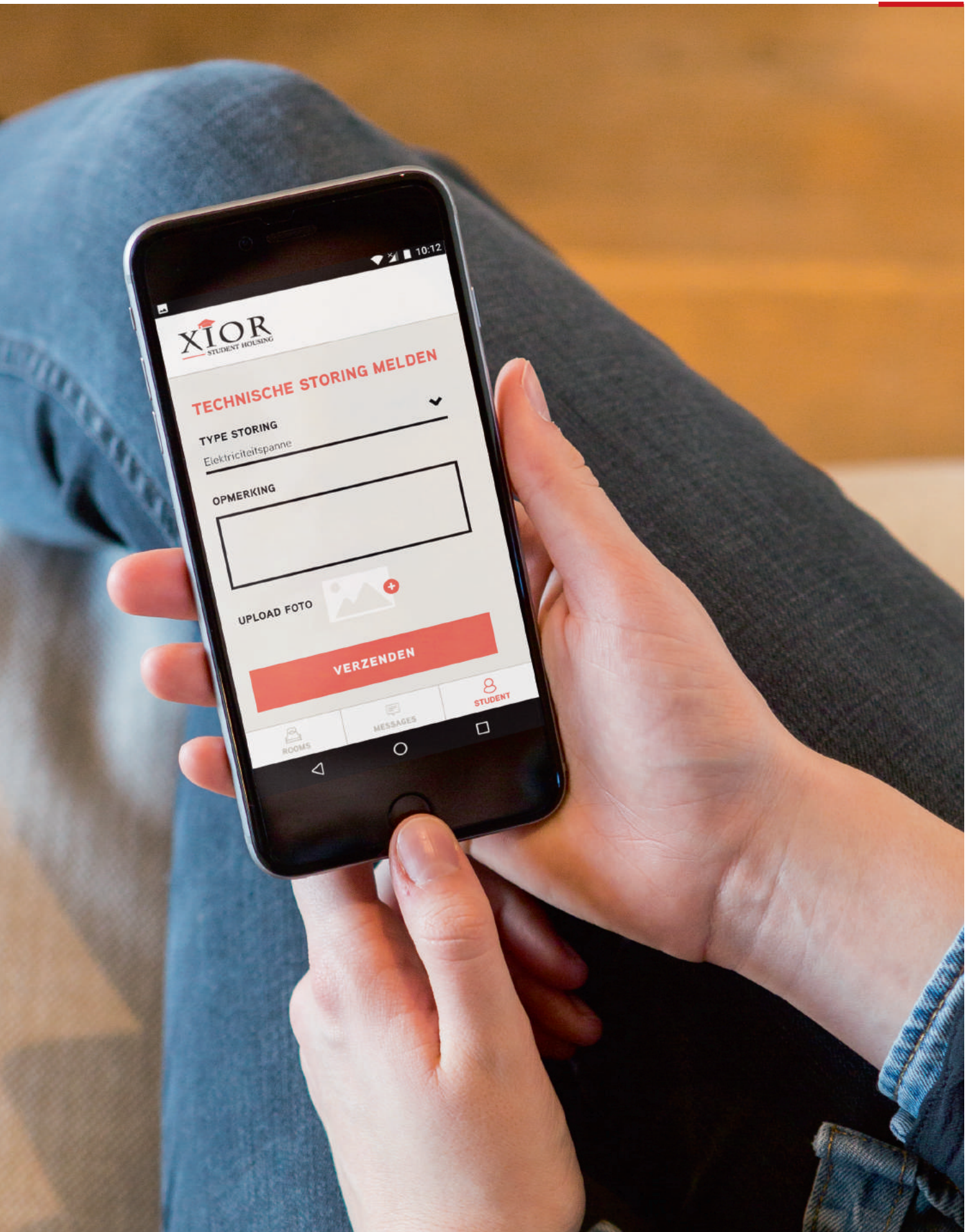
De instroom van externe communicatie kan bestaan uit het vergaren van marktonderzoeksresultaten, en het opvolgen van trends en nieuwe evoluerende noden in de markt. De opvolging van dergelijke trends en evoluties is van cruciaal belang om te kunnen reageren en bij voorkeur anticiperen op veranderende omstandigheden en noden van het doelpubliek van de Vennootschap.

Als beursgenoteerd bedrijf is de uitgaande communicatie uiteraard eveneens een belangrijke pijler in de activiteiten van de Vennootschap. Naast de wettelijke verplichtingen wenst de Vennootschap ook op transparante wijze te communiceren met de diverse stakeholders. Dit beslaat diverse domeinen, zoals "klassieke" contacten met investeerders via onder meer een adequate investor relations sectie op de website, maar ook via de communicatie en interactie met de studenten. Dit wordt (naast de toegang tot de verhuurkantoren) bijvoorbeeld mogelijk gemaakt door de "Open Kot-dagen", waarbij de studenten de gelegenheid hebben om de gebouwen te bezoeken. Daarnaast tracht Xior ook op geregelde tijdstippen via de organisatie van events het contact met het studentenpubliek te verdiepen. Zo tracht Xior een goede en lange termijn relatie op te bouwen met haar huurders, die zich bij wijze van voorbeeld ook vertaalt in de aanwerving van studenten die bij Xior "op kot" hebben gezeten, en die vervolgens ook hun professionele carrière verder uitbouwen bij Xior. Xior communiceert ook via sociale media, en ook via een app voor studentenkoten, die een handige tool biedt voor studenten om op zoek te gaan naar een geschikt kot, en die tevens tal van mogelijkheden kan bieden om de interactie tussen de studenten en Xior te verbeteren en vergemakkelijken (zie verder).

Een constante en interactieve communicatie met onderwijsinstellingen en (lokale) overheden is eveneens een belangrijk aandachtspunt voor Xior. Zo zal Xior ongeveer 15% van de vastgoedportefeuille trachten te verbinden aan een samenwerking met een onderwijsinstelling. Bovendien onderhoudt Xior goede relaties met diverse huisvestingsdiensten (o.m. voor doeleinden van bemiddeling in geval van betwistingen, of het aantrekken van buitenlandse studenten).

Xior streeft ernaar om de communicatie en interactie met de studenten / kandidaat-huurders steeds te verbeteren. Xior heeft hiervoor in 2016 ook de allereerste app, die specifiek gericht is op het vinden van studentenkamers, gelanceerd. Deze app, met onder meer een geolocator, moet de zoektocht van studenten naar een geschikte studentenkamer en de interactie met de studenten nog eenvoudiger maken. Om de communicatie en interactie op continue wijze te verbeteren werden de gebruiksfuncties van deze app bovendien in 2017 verder uitgebreid waardoor o.m. ook het melden van technische storingen via een eenvoudige druk op de knop kan worden doorgegeven. Ook de website wordt continu gevoed en verbeterd om de zoektocht naar het ideale kot te vergemakkelijken. Op de website werd een blog toegevoegd, en de social media kanalen werden nog intensiever gevoed en opgevolgd om de interactie met het doelpubliek te versterken.







CAMPUS VERBEEKSTRAAT

Verbeekstraat
LEIDEN

19-21

B-10

B-11

NIET PARKEERPLAATS VOOR HET VERKEER



05

Beheerverslag

5.1

STATUUT VAN OPENBARE GVV

Op 24 november 2015 heeft de FSMA aan Xior een vergunning verleend als openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (openbare GVV), overeenkomstig de GVV-Wet. De FSMA heeft de Vennootschap in de officiële lijst van openbare GVV's opgenomen en dit met ingang van 24 november 2015.

Xior heeft op 11 december 2015 haar beursintroduktie op Euronext Brussels succesvol afgerond. Xior is hiermee de eerste Belgische openbare GVV die zich specifiek toelegt op de sector van de studentenhuysvesting.

Dit OGVV- of BE-REIT statuut zal de verdere groei van Xior mogelijk maken, onder een statuut dat aansluit bij de hoedanigheid van Xior als operationeel en commercieel vastgoedbedrijf. Dit statuut laat Xior toe om zich optimaal te positioneren als BE-REIT (*Real Estate Investment Trust*) en zo haar zichtbaarheid bij nationale en internationale stakeholders te optimaliseren.

5.2

COMMENTAAR BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING BOEKJAAR 2018¹⁰

5.2.1 GECONSOLIDEERDE BALANS

Per 31 december 2018 bestaat de portefeuille uit 5.505 verhuurbare studentenunits. De totale vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd aan een bedrag ten belope van 814.908 KEUR per 31 december 2018, wat een stijging van 67% vertegenwoordigt t.o.v. 31 december 2017. Deze stijging vloeit voornamelijk voort uit de inbreng van een pand in aanbouw te Enschede, de verdere ontwikkeling van het studentenpand gelegen aan de Oosterhamrikkade te Groningen resp. de Phoenixstraat te Delft, de acquisitie van het project Woodskot in Brussel, de acquisitie van het project Bonnefanten in Maastricht, de acquisitie van Naritaweg in Amsterdam, de acquisitie van Rotsoord in Utrecht, de acquisitie van een studentenpand in Leeuwarden, de acquisitie van een project te Amstelveen, de acquisitie van de Annadal site in Maastricht en de acquisitie van een studentenpand in Wageningen.

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

- Campus Annadal te Maastricht met een Reële Waarde van 67.583 KEUR (723 onzelfstandige studentenunits);
- Duivendaal te Wageningen met een Reële Waarde van 9.060 KEUR (179 onzelfstandige studentenunits).

Indien alle gecommiteerde acquisities en projecten gerealiseerd worden, zet deze stijging zich verder naar ca. 950 miljoen euro, met meer dan 7.700 verhuurbare studentenunits.

¹⁰ Voor toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening over 2017 wordt verwezen naar het Jaarlijks Financieel Verslag 2017 blz. 48-52. Voor toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening over 2016 wordt verwezen naar het Jaarlijks Financieel Verslag 2016 blz. 46-50.

De vlottende activa bedragen 38.193 KEUR en zijn gestegen met 24.631 KEUR t.o.v. 31 december 2017. Ze betreffen voornamelijk:

- Nog te innen vorderingen (1.218 KEUR): hierin zitten voornamelijk nog te ontvangen huurgelden;
- Andere vorderingen: dit betreft voornamelijk de vordering op Alma Student NV, de joint venture vennootschap waarin het project te Zaventem wordt ontwikkeld (16.144 KEUR), een voorschot op een acquisitie (15.102 KEUR), een vordering op Aloxe NV (1.723 KEUR – dewelke vergoed wordt tegen marktconforme rente), en vorderingen m.b.t. huurgaranties die nog moeten afgerekend worden met de verkopers van een aantal acquisities van 2017 en 2018.

Het eigen vermogen bedraagt 410.019 KEUR. Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 december 2018 247.839 KEUR, wat een toename is van 101.531 KEUR t.o.v. 31 december 2017. De uitgiftepremies bedragen 147.239 KEUR per 31 december 2018, wat een toename is van 77.362 KEUR t.o.v. 31 december 2017. Deze toename van het maatschappelijk kapitaal en van de uitgiftepremies is het gevolg van de inbreng in natura van maart 2018, de publieke kapitaalverhoging van juni 2018 en de inbreng in natura van december 2018.

De reserves zijn positief en bedragen 1.003 KEUR. Deze reserves bestaan hoofdzakelijk uit een negatieve reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen, een positieve reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed en een negatieve reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten.

Het nettoresultaat van het jaar bedraagt 16.105 KEUR.

Er werden in het boekjaar 2018 5.640.566 nieuwe aandelen gecreëerd.

De lange termijn verplichtingen zijn toegenomen met 164.546 KEUR t.o.v. 31 december 2017. Deze toename is voornamelijk te wijten aan een toename van de opgenomen kredieten bij financiële instellingen. Per 31 december 2018 waren er voor 401.177 KEUR aan opgenomen kredieten t.o.v. 263.738 KEUR per 31 december 2017. De toename is te wijten aan de verdere uitvoering van de groeistrategie van Xior in de loop van 2018, welke deels met schulden werd gefinancierd. Anderzijds werden in de loop van 2018 additionele Interest Rate Swap contracten afgesloten. Deze hebben per 31 december 2018 een negatieve marktwaarde van 6.317 KEUR. De gemiddelde looptijd van de leningen bedraagt 4,30 jaren.

Per 31 december 2018 bedroeg de schuldgraad 49,32% t.o.v. 53,62% per 31 december 2017. De schuldgraad is in 2018 enerzijds verder gestegen, voornamelijk ten gevolge van de acquisities, die deels werden gefinancierd met vreemd vermogen en anderzijds gedaald ten gevolge van inbreng in natura-transacties en een publieke kapitaalverhoging. De acquisitie van het project in Enschede, per 26 maart 2018, werd gerealiseerd via een kapitaalverhoging door inbreng in natura, met uitgifte van nieuwe aandelen, en ook de acquisitie van de Annadal-site werd gedeeltelijk gerealiseerd via een kapitaalverhoging door inbreng in natura wat heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen. Deze verwervingsmethode (inbreng in natura) laat toe de portefeuille te doen groeien, met een gezonde combinatie van verschillende financieringsbronnen waarbij de schuldgraad onder controle wordt gehouden. Anderzijds werd ook een publieke kapitaalverhoging succesvol gerealiseerd in juni 2018.

De kortlopende verplichtingen bedragen 27.530 KEUR. Dit is een toename van 6.491 KEUR t.o.v. 31 december 2017. De stijging is voornamelijk te wijten aan een toename in de ontvangen waarborgen, door de toename van het aantal verhuurde studentenunits. Verder zorgt de Vennootschap voor een strikte opvolging van de openstaande schulden teneinde de schuldgraad van de Vennootschap onder controle te houden.

De andere korte termijn schulden betreffen voornamelijk:

- Openstaande leveranciersschulden (6.486 KEUR): deze betreffen voornamelijk enkele leveranciersposities m.b.t. uitgevoerde projecten in 2018;
- Andere (2.230 KEUR): deze betreffen voornamelijk provisies voor Nederlandse belastingen van de vaste inrichting en van de dochtervennootschappen (2.041 KEUR) en sociale schulden (169 KEUR);
- Ontvangen waarborgen op verhuurde panden (4.043 KEUR);
- Nog te betalen prijs voor aankoop grond en uitoefening aankoopoptie (put en call optie) op 50% restant aandelen Alma Student (9.127 KEUR).

De overlopende rekeningen betreffen voornamelijk over te dragen huuropbrengsten (1.035 KEUR), toe te rekenen kosten vastgoed (790 KEUR), toe te rekenen interesten (907 KEUR) en toe te rekenen algemene kosten (1.000 KEUR).

5.2.2 GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

Over 2018 heeft Xior een nettohuurresultaat van 30.081 KEUR gerealiseerd, 6.355 KEUR in Q1, 6.619 KEUR in Q2, 7.834 KEUR in Q3 en 9.273 KEUR in Q4. Dit nettohuurresultaat zal in 2019 nog toenemen, vermits bepaalde panden in de loop van 2018 werden opgeleverd of aangekocht en dus geen volledig jaar hebben bijgedragen tot het nettohuurresultaat.

Dit betreft voornamelijk volgende panden:

- Ariënsplein Enschede: in verbouwing, huurinkomsten zullen verder toenemen in 2019;
- Naritaweg Amsterdam: dit pand genereert huurinkomsten sinds eind april 2018;
- Rotsoord Utrecht: dit pand genereert huurinkomsten sinds eind juli 2018;
- Tiensestraat 274, Leuven: dit pand genereert huurinkomsten sinds midden september 2018;
- Oudergemlaan 269, 275 Brussel: gebouw werd opgeleverd en huurinkomsten worden gegenereerd sinds oktober 2018;
- Tesselschadestraat Leeuwarden: dit pand werd verworven op 28 september 2018 en genereert huurinkomsten sinds oktober 2018;
- Annadal-site Maastricht: deze site genereert huurinkomsten sinds midden december 2018;
- Duivendaal Wageningen: dit pand genereert huurinkomsten sinds midden december 2018.

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 98,9% over 2018.

De Vennootschap tracht de inkomsten (like for like) te laten toenemen door het aanbieden van extra betalende diensten aan de studenten. Verder werd de huur geïndexeerd voor de Nederlandse panden en voor de commerciële contracten in België en Nederland. Het contract met de HoGent voor 318 units in het gebouw Voskenslaan voorziet ook in een jaarlijkse indexatie van de huur, wat geresulteerd heeft in een like for like groei van de huur van 1,80%.

Het vastgoedresultaat bedraagt 30.718 KEUR en het operationeel vastgoedresultaat bedraagt 26.418 KEUR. De vastgoedkosten (4.301 KEUR) omvatten voornamelijk kosten m.b.t. onderhoud en herstellingen, verzekeringen, beheerskosten van het vastgoed, kosten van de schatters en andere vastgoedkosten, d.i. de niet aan de huurders doorrekenbare onroerende voorheffing. De algemene kosten van de vennootschap voor 2018 bedragen 3.149 KEUR en de ontvangen vergoeding voor beheer aan derden bedraagt 53 KEUR.

Het portefeuilleresultaat bedraagt 5.722 KEUR. Gedurende 2018 werd er nieuw vastgoed verworven, enerzijds via vastgoedovernames (koop-verkoop) en anderzijds door middel van aandelenovernames.

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

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

De variatie in de Reële Waarde tussen 1 januari 2018 en 31 december 2018 werd geboekt onder negatieve of positieve variatie op vastgoedbeleggingen. Netto was er een positieve variatie op vastgoedbeleggingen (5.371 KEUR).

Het financieel resultaat bedraagt -9.572 KEUR. Dit resultaat bevat voornamelijk de interesten op de leningen (2.276 KEUR), kosten van IRS (1.716 KEUR), bankkosten en andere commissies (253 KEUR). De vennootschap heeft IRS contracten afgesloten voor een waarde van 315.000 KEUR. De marktwaarde van deze indekkingsinstrumenten wordt rechtstreeks in de resultatenrekening geboekt (-5.393 KEUR).

Het resultaat voor belastingen bedraagt 19.742 KEUR. Belastingen bedragen 3.637 KEUR. Dit betreft voornamelijk de belastingen op het resultaat van de vaste inrichting in Nederland (2.948 KEUR) en de uitgestelde belastingen op het Nederlands vastgoed (673 KEUR).

Het nettoresultaat bedraagt 16.105 KEUR en de EPRA winst¹¹  bedraagt 16.179 KEUR. De EPRA winst  per aandeel bedraagt 1,46 Euro.

¹¹ EPRA winst = nettoresultaat +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen +/- ander portefeuilleresultaat +/- resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.

5.2.3 BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

De raad van bestuur stelt voor de winst van het boekjaar, zoals die blijkt uit de enkelvoudige jaarrekening, als volgt te bestemmen:

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/18
A Nettoresultaat	16.106
B Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)	
1 Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	
- boekjaar	10.197
2 Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	
- boekjaar	-3.007
5 Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	
- boekjaar	-7.259
10 Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	2.289
11 Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	
C Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13,§ 1, eerste lid	13.697
D Vergoeding voor het kapitaal – andere dan C	190

Op basis hiervan, is de Raad van Bestuur voornemens aan de Algemene Vergadering voor te stellen om over 2018 een dividend uit te keren van 1,25 euro bruto of 0,875 euro netto¹² per aandeel (rekening houdend met de dividendgerechtigdheid van de (coupons die onthecht werden van de) aandelen, vertegenwoordigd door coupon nr. 7 (die reeds werden onthecht van het Xior aandeel¹³ - ten belope van 0,555 euro), coupon nr. 8 (die reeds werd onthecht van het Xior aandeel¹⁴ - ten belope van 0,603 euro) en coupon nr. 9 (ten belope van 0,092 euro)¹⁵.

¹² Rekening houdende met een bevrijdende roerende voorheffing van 30%.

¹³ Op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen, en dus rekening houdend met de dividendgerechtigdheid van de aandelen uitgegeven ingevolge de kapitaalverhoging van juni 2018. Er wordt aan herinnerd dat in het kader van de kapitaalverhoging van juni 2018, een coupononthechting heeft plaatsgevonden. Alle aandelen Xior noteren op heden met coupon nummer 9 en volgende aangehecht. Zie in dit verband ook de in het kader van de kapitaalverhoging gepubliceerde persberichten. Meer info is eveneens beschikbaar op <https://www.xior.be/nl/investor/investor-relations/coupons>.

¹⁴ Op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen, en dus rekening houdend met de dividendgerechtigdheid van de aandelen uitgegeven ingevolge de kapitaalverhoging van december 2018. Er wordt aan herinnerd dat in het kader van de kapitaalverhoging van december 2018, een coupononthechting heeft plaatsgevonden. Alle aandelen Xior noteren op heden met coupon nummer 9 en volgende aangehecht. Zie in dit verband ook de in het kader van de kapitaalverhoging gepubliceerde persberichten. Meer info is eveneens beschikbaar op <https://www.xior.be/nl/investor/investor-relations/coupons>.

¹⁵ Op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen, en dus rekening houdend met de dividendgerechtigdheid van de aandelen uitgegeven ingevolge de kapitaalverhoging van juni 2017. Er wordt aan herinnerd dat in het kader van de kapitaalverhoging van juni 2017, een coupononthechting heeft plaatsgevonden. Alle aandelen Xior noteren op heden met coupon nummer 9 en volgende aangehecht. Zie in dit verband ook de in het kader van de kapitaalverhoging gepubliceerde persberichten. Meer info is eveneens beschikbaar op <https://www.xior.be/nl/investor/investor-relations/coupons>.

5.2.4 ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

De vennootschap heeft geen activiteiten ontwikkeld noch uitgaven gemaakt op het gebied van onderzoek en ontwikkeling.

5.2.5 BIJKANTOREN

De vennootschap heeft geen bijkantoren.

5.3

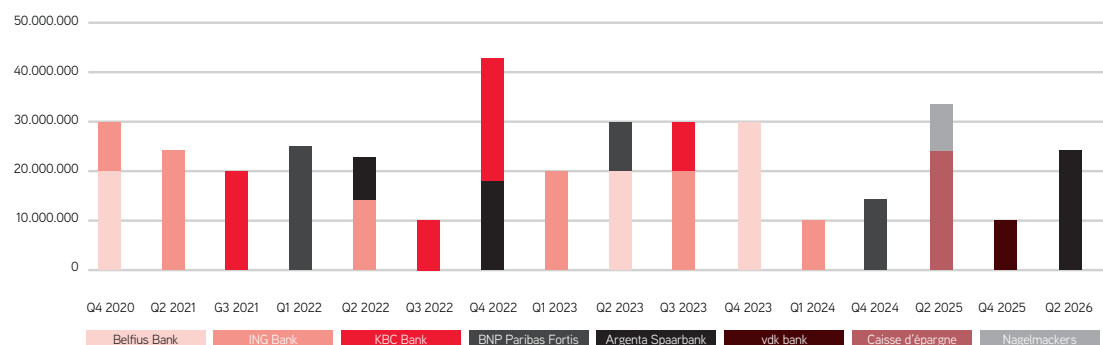
BEHEER EN GEBRUIK VAN DE FINANCIËLE MIDDELEN

5.3.1 FINANCIERINGSOVEREENKOMSTEN

Per 31 december 2018 had de Vennootschap financieringsovereenkomsten afgesloten met ING België NV respectievelijk Belfius Bank NV, KBC Bank NV, BNP Paribas Fortis NV, Argenta Spaarbank NV, vdk bank, Bank Nagelmackers en Caisse d'Epargne. ING België NV heeft in totaal 100 miljoen euro ter beschikking gesteld, Belfius Bank NV 95 miljoen euro, KBC Bank NV 55 miljoen euro, BNP Paribas Fortis NV 75 miljoen euro, Argenta Spaarbank NV 50 miljoen euro, vdk bank 10 miljoen euro, Bank Nagelmackers 10 miljoen euro en Caisse d'Epargne 25 miljoen euro. Per 31 december 2018 heeft de vennootschap financieringsovereenkomsten ten belope van maximaal 420 miljoen euro. Deze financieringen waren voor een bedrag van 401,5 miljoen euro opgenomen per 31 december 2018.

De vennootschap tracht de looptijd van de leningen te spreiden, waarbij de gemiddelde looptijd 4,30 jaar bedraagt per 31 december 2018.

Vervaldagen van de leningen



De belangrijkste convenanten die de Vennootschap in het kader van deze financieringsovereenkomsten moet respecteren, betreffen het naleven van een LTV ratio (loan to value i.e. openstaand kredietbedrag t.o.v. de waarde van de vastgoedportefeuille (berekening volgens het GVV-KB)) die steeds kleiner moet zijn dan 60%, een interest coverage ratio die groter moet zijn dan 2,5 en een dekking van minimum 70% van de financieringsschulden.

De Schuldgraad per 31 december 2018 bedraagt 49,32%. De Schuldgraad wordt als volgt berekend: verplichtingen (exclusief voorzieningen, overlopende rekeningen, rente-indekkingsinstrumenten en uitgestelde belastingen), gedeeld door het totaal der activa (excl. rente-indekkingsinstrumenten). De Schuldgraad is lager dan de Schuldgraad per einde 2017. Dit is het gevolg van de succesvolle kapitaalverhoging in juni 2018 en van de versterking van het eigen vermogen bij de verdere uitvoering van de groeistrategie, waarbij nieuwe acquisities mede werden gefinancierd via inbreng in natura (zie eveneens *Hoofdstuk 10.9.33 van dit Jaarverslag*).

Per 31 december 2018 bedroeg de gemiddelde looptijd van de uitstaande leningen 4,30 jaar. De vennootschap sloot steeds financieringscontracten af met een minimum looptijd van 3 jaar. Er wordt eveneens verwezen naar *Hoofdstuk 10.9.22 van dit Jaarverslag* voor een verdere opdeling van de schulden volgens maturiteit.

5.3.2 INDEKKING VAN HET RENTERISICO

De Vennootschap wil het renterisico op haar lange termijn financieringen grotendeels indekken, en dit ten belope van minstens 70%, hetzij via een vaste rentevoet voor de ganse periode dat de overeenkomst loopt, hetzij via indekkingsinstrumenten van het type interest rate swap en forward rate agreement.

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

Er wordt in dit verband tevens verwezen naar *Hoofdstuk 10.9.22 van dit Jaarverslag* inzake de afgesloten renteindekkingen.

5.3.3 KAPITALISATIE

Voor een overzicht van het kapitaal wordt verwezen naar *Hoofdstuk 10.9.17 van dit Jaarverslag*.

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/18	31/12/17
Kapitaal	245.672	144.187
Geplaatst kapitaal	247.839	146.308
Kosten kapitaalverhoging	-2.167	-2.121
Uitgiftepremies¹⁶	147.239	69.877
Reserves	1.003	-1.728
Andere	1.003	-1.728
Nettoresultaat van het boekjaar	16.105	10.954
Totaal eigen vermogen	410.019	223.291

5.4

TRANSACTIES EN VERWEZENLIJKINGEN¹⁷

Ingevolge de verdere uitvoering van de groeistrategie in 2018 is de vastgoedportefeuille toegenomen van 71 panden per einde 2017 tot 86 panden per einde 2018.

In juni 2018 sloot Xior succesvol een publieke kapitaalverhoging af waarbij het kapitaal en de uitgiftepremies verhoogd werden met 134 MEUR en dit zonder winstverwatering voor de bestaande aandeelhouders.

Behoudens hetgeen vermeld wordt onder *Hoofdstuk 5.5 van dit Jaarverslag* heeft er zich geen wijziging van betekenis voorgedaan in de financiële of handelspositie van de Vennootschap na 31 december 2018.

In het kader van de acquisities werd een prijs gehanteerd tussen partijen die in lijn lag met de waardering van de waarderingsdeskundigen.

- **Verwerving van een studentenpand te Wageningen – 179 units**

Op 14 december 2018 heeft Xior de verwerving afgerond van een studentencomplex te Wageningen, bestaande uit 179 onzelfstandige units. Het Duivendaal gebouw zal enkele aanpassingen ondergaan om het volledig 'up to standard' te brengen door de verkoper, van wie Xior het pand heeft overgenomen. Verkoper verschaft een rendementsgarantie aan Xior tot aan de oplevering. De acquisitiewaarde ligt in lijn met de reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundige van de Vennootschap. Naast het Duivendaal gebouw werd tevens een akkoord gesloten omtrent de overname van het nabij gelegen "Meteogebouw", dat zou worden omgevormd tot 22 zelfstandige units. De afname, na oplevering door verkoper, is voorzien voor medio 2019 en verkoper verschaft voor dit pand na overname een huurgarantie van een jaar. De site biedt tenslotte mogelijks nog bijkomend toekomstig uitbreidingspotentieel. Deze transactie heeft een investeringswaarde (voor beide gebouwen, los van een eventueel bijkomend ontwikkelingspotentieel) van ca. 13 miljoen euro.

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

Op 12 december 2018 heeft Xior de inbreng in natura verwezenlijkt van de verwerving van de "Annadal site" te Maastricht (Nederland), met (onder meer) 723 onzelfstandige studentenunits. Deze verwerving vond plaats door overname van 100% van de aandelen van de betrokken vastgoedvennootschap. De conventionele waarde van het onderliggend vastgoed bedraagt ca. 62,6 miljoen euro. De verwerving gebeurde deels via een inbreng in natura van de aandelen van de betrokken vastgoedvennootschap (betaling via de uitgifte van nieuwe aandelen Xior). De nieuwe aandelen werden uitgegeven ten gevolge van een kapitaalverhoging, door een beslissing van de Raad van Bestuur van Xior met gebruikmaking van het toegestaan kapitaal. De transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen met 30 miljoen euro, waarvan een bedrag van 14,4 miljoen euro werd toegewezen aan de post Kapitaal en het saldo, zijnde een bedrag van 15,23 miljoen euro, na aftrek van de post kosten van de kapitaalverhoging (d.i. 370.000 euro) aan de post Onbeschikbare Uitgiftepremies.

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

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

- **Verwerving van een studentenpand te Leeuwarden – 82 units**

Op 28 september 2018 heeft Xior de acquisitie van een studentenpand met 82 zelfstandige units gelegen aan de Tesselschadestraat te Leeuwarden afgerond. Dit recent getransformeerde kantoorgebouw is gekend als "The Block" en is volledig uitgerust, beschikt over een digitaal sluitsysteem, snelle internetverbinding en digitaal televisiesignaal, camerasysteem, etc. De studenten kunnen

¹⁷ Voor de transacties en verwezenlijkingen van 2017 wordt verwezen naar het Jaarlijks Financieel Verslag 2017 op blz. 55 e.v.. Voor de transacties en verwezenlijkingen van 2016 wordt verwezen naar het Jaarlijks Financieel Verslag 2016 op blz. 52 e.v..

gebruik maken van een eigen inpandige bergruimte en gemeenschappelijke ruimten zoals een fietsenberging en een wasplaats. In het gebouw bevindt zich tevens een commerciële ruimte die op lange termijn verhuurd is. De acquisitie van dit pand gebeurde via de verwerving van 100% van de aandelen in de betrokken vastgoedvennootschap. De prijs van de aandelen van de vastgoedvennootschap is gebaseerd op een conventionele waarde van het vastgoed van ca. 10,8 miljoen euro¹⁸. De overdrager verschaftte een huurgarantie tot eind 2018.

- **100%-dochtervennootschap Nederland**

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

- **Joint venture overeenkomst Project Regio Brussel (Zaventem) – 339 units**

Op 29 november 2017 sloot Xior een akkoord omtrent de herontwikkeling van een te reconverteren kantorencomplex gelegen in de Brusselse rand (Zaventem), vlakbij diverse onderwijsinstellingen (Université Catholique de Louvain, Ecam, Vinci, Ephec), het Universitair Ziekenhuis Saint Luc en verschillende onderzoeksinstituten (o.m. de Duve Instituut). Voor de herontwikkeling werd een joint venture opgericht met een private ontwikkelaar. Op 27 augustus 2018 is Xior voor 50% ingestapt in deze joint venture, Alma Student NV, nadat de nodige vergunningen werden bekomen. De aangekondigde totale investeringswaarde (na reconversie) zal ca. 38 miljoen euro bedragen. Op basis van het finale concept en plannen wordt de reconversie van het kantoorgebouw beoogd naar een complex bestemd voor studentenhuysvesting bestaande uit 240 studentenunits en 99 ingerichte flathotel kamers, op basis van een ontwerp van architectenbureau Jaspers-Eyers. In de gelijkvloerse plint zullen retail voorzieningen worden ondergebracht, die samen met de ondergrondse parkeerplaatsen door een derde-investeerder zullen worden herontwikkeld. De ingebruikname van dit studentenpand is voorzien voor het academiejaar dat aanvangt in september 2019. Voor de uitbating van het student flat hotel wordt een huurgarantie verschaft ten gunste van Xior voor een termijn van twee jaar op 50% van het aanbod en voor de studentenunits wordt eveneens een gedeeltelijke huurgarantie verschaft gedurende één jaar.

- **Verwerving van een studentenpand te Utrecht – 206 units**

Op 26 juli 2018 heeft Xior succesvol de acquisitie afgerond van de site te Utrecht gelegen aan het Rotsoord waarop een project met twee gebouwen met in totaal 206 zelfstandige units en een gerestaureerd monumentaal gebouw met een commerciële invulling wordt gerealiseerd. Deze acquisitie behelst de verwezenlijking van één van de twee koopovereenkomsten die op 12 juli 2018 werden gesloten in navolging van de uitoefening van een aankoopoptie waarover de Vennootschap beschikte. De acquisitie werd voltooid door de overname van de aandelen van de vastgoedvennootschap waarin het project wordt aangehouden. De totale investeringswaarde van het onderliggende vastgoed bedraagt ca. 40 miljoen euro¹⁹. De verkoper verschaft voor dit pand na overname een huurgarantie van een jaar.

- **Verwerving van herontwikkelingsproject Bonnefanten College Maastricht – 257 units**

De Vennootschap heeft een koopovereenkomst afgesloten met betrekking tot de acquisitie van het Bonnefanten College, waarvoor reeds een omgevingsvergunning werd bekomen door de vorige eigenaar. Dit voormalige klooster heeft het statuut van Rijksmonument, en zal worden herontwikkeld tot een studentencomplex bestaande uit 257 zelfstandige studentenkamers en gemeenschappelijke ruimtes. Het pand is gelegen aan de Tongerseweg 135, vlakbij het andere monumentale studentencomplex van Xior in Maastricht (Carré gebouw). De aangekondigde totale verwachte investeringswaarde (na reconversie) bedraagt ca. 34 miljoen euro²⁰. Xior verwacht het gebouw in gebruik te kunnen nemen in september 2019.

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

De Vennootschap heeft een pand gelegen te Tiensestraat 274 / Windmolenveldstraat 2-4, 3000 Leuven, aangekocht op 9 mei 2018. Het betreft een pand gelegen op een toplocatie in de studentenstad Leuven. Het pand beschikt over 17 studentenkamers en vier appartementen. De koopprijs bedroeg 1.869 KEUR²¹.

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

De Vennootschap heeft op 22 mei 2018 een herontwikkelingsproject te Brussel²² verworven, gekend onder de naam Woodskot. Dit project zal, na de voorgenomen herontwikkeling van het gebouw, 91 units tellen. De aangekondigde totale verwachte investeringswaarde (na reconversie) bedraagt ca. 10 miljoen euro²³.

¹⁸ Hetgeen in lijn ligt met de schattingen van de onafhankelijke waarderingsdeskundige.

¹⁹ Hetgeen in lijn ligt met de schattingen van de onafhankelijke waarderingsdeskundige.

²⁰ Hetgeen in lijn ligt met de schattingen van de onafhankelijke waarderingsdeskundige.

²¹ Hetgeen in lijn ligt met de schattingen van de onafhankelijke waarderingsdeskundige.

²² Zie Persbericht van 13 maart 2018.

- **Verwerving van een site te Amsterdam – 247 units**

Op 25 april 2018 heeft Xior de acquisitie van een site met drie torens gelegen aan de Naritaweg / Barajasweg in de Nederlandse hoofdstad Amsterdam succesvol afgerond. De gebouwen werden in 2018 opgeleverd en beschikken in totaal over 247 units gaande van 23m² tot 52m² en over 94 parkeerplaatsen. De site ligt in de nabijheid van het openbaar vervoer, en wordt volledig opgewaardeerd door diverse herontwikkelingsprojecten, waarbij tevens aandacht wordt besteed aan voldoende groene ruimte. Twee derde van de gebouwen, waarin een mix wordt aangeboden voor studenten en jonge starters, was verhuurd bij acquisitie. De verkoper verschaft daarnaast aan Xior een huurgarantie voor een periode van 12 maanden. De acquisitie van de panden (opgericht op een perceel dat voortdurend in erfpacht is gegeven) gebeurde via de verwerving van 100% van de aandelen in de betrokken vastgoedvennootschappen. De prijs van de aandelen van de vennootschappen is gebaseerd op de investeringswaarde van het door de betrokken vennootschap aangehouden vastgoed, in functie van de huurwaarden. De totale investeringswaarde van het onderliggende vastgoed bedraagt ca. 47 miljoen euro²⁴.

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

Op 28 maart 2018 heeft Xior een studentenpand (in aanbouw) verworven te Enschede²⁵. De grond en reeds gerenoveerde opstallen werden via een (indirecte) inbreng in natura in het kapitaal van Xior ingebracht. De inbrengwaarde werd bepaald op basis van de waarde van de grond en van de reeds bestaande constructies, en heeft geleid tot een kapitaalverhoging van 18.117 KEUR (incl. uitgiftepremie). De acquisitie had een totale investeringswaarde van ca. 28 miljoen euro²⁶. De uitgifteprijs van de nieuwe aandelen bedroeg (afgerond) EUR 35 per aandeel. De ingebruikname van het pand te Enschede was voorzien voor 2018 en zal gefaseerd worden opgeleverd door de ontwikkelaar die tevens een huurgarantie verschaft aan Xior ten aanzien van de niet-verhuurde delen voor een periode van één jaar (zelfstandige units) en resp. drie jaar (tweede onderwijsruimte) en tevens een contractuele boeteclausule draagt die Xior schadeloosstelt voor de opgelopen vertraging.

- **Uitbouw beheersorganisatie**

Xior heeft in de loop van 2018 haar interne organisatie, met name op het vlak van eigen beheer en administratie van de panden in haar portefeuille (vooral in Nederland) verder uitgebouwd. Xior beschikt nu over een performante groepsinterne organisatie waarmee zij het technisch en commerciële beheer over verschillende panden, die voordien extern werden beheerd (waar het vaak gedurende een bepaalde periode na overdracht werd ondergebracht, ook omwille van huurgaranties verschaft door verkopers), onder de Xior-vlag heeft kunnen brengen, waardoor in de loop van 2018 het aantal externe beheerders waarmee wordt samengewerkt tot één werd teruggebracht. De uitbouw van dit performante platform laat Xior toe een grotere controle te hebben over dit beheer en een meer uniforme kwalitatieve aanpak te realiseren over alle panden heen evenals de groeistrategie verder uit te bouwen. Deze versterking van de interne organisatie volgt de externe groei die werd gerealiseerd, en stelt Xior in staat deze groei te koppelen aan het behoud van de standaarden waaraan een “Xior kot” behoort te voldoen.

²³ Hetgeen in lijn ligt met de schattingen van de onafhankelijke waarderingsdeskundige.

²⁴ Hetgeen in lijn ligt met de schattingen van de onafhankelijke waarderingsdeskundige.

²⁵ Zie Persberichten van 12 maart 2018 en 28 maart 2018.

²⁶ Hetgeen in lijn ligt met de schattingen van de onafhankelijke waarderingsdeskundige.

5.5

FEITEN NA BALANSDATUM

5.5.1 ACQUISITIE EENDRACHTSKADE, GRONINGEN

Op 10 april 2019 heeft Xior een herontwikkelingsproject te Groningen verworven met minimaal 225 woningen, kantoren en 180 parkings. Deze transactie heeft een verwachte investeringswaarde van ca. 46 miljoen euro en een verwacht aanvangsrendement van ca. 6,2%. De oplevering en ingebruikname is voorzien voor Q4 2020. De acquisitie van het bestaande gebouw gebeurt via de verwerving van 100% van de aandelen van de SPV, waarbij na het bekomen van de vergunning met de verbouwingswerken zal worden gestart. Er zijn nog bestaande huurinkomsten van in totaal 2 miljoen euro lopende tot Q4 2020.

5.5.2 CLOSING KARSPELDREEF, AMSTERDAM

Op 12 juli 2018 heeft Xior een koopovereenkomst afgesloten in navolging van de uitoefening van haar aankoopoptie t.a.v. een site gelegen te Amsterdam. De site, die voortdurend in erfpacht is gegeven, is gelegen aan de Karspeldreef, vlakbij het Amsterdam Bijlmer Arena Station. Op deze site wordt de (her)ontwikkeling voorzien van in totaal uiteindelijk 320 zelfstandige studentenunits. Het betreft een reconversieproject van een kantoorgebouw bestaande uit 6 aaneengeschakelde gebouwen met elk hun eigen voorzieningen (zoals bvb. lift). In het pand worden tevens 170 parkeerplaatsen voorzien. De aangekondigde verwachte investeringswaarde zal (mede in functie van verdere bijstelling, tijdens de uitwerking van het project, van het aantal units en de verwachte huurwaardes) om en bij 55 miljoen euro bedragen. De verkopers verschaffen voor dit project een rendementsgarantie vanaf 1 september 2018, en zullen tevens een huurgarantie verschaffen voor een periode van één jaar. Deze acquisitie werd op 8 april 2019 afgerond.

5.5.3 LENING BNP PARIBAS FORTIS

Op 8 april 2019 heeft Xior een additionele financiering afgesloten met BNP Paribas Fortis voor een bedrag van 25 MEUR. De lening is opgesplitst in 2 tranches, waarbij de eerste tranche van 10 MEUR een looptijd heeft van 6 jaar en 3 maanden en de tweede tranche van 15 MEUR een looptijd van 5 jaar.

5.5.4 ACQUISITIE VAN EEN STUDENTENCOMPLEX IN BARCELONA

Op 13 maart 2019 heeft Xior een akkoord gesloten omtrent de verwerving van een studentenresidentie te Barcelona. Het betreft een gloednieuwe studentenresidentie gelegen op de recent geopende nieuwe campus van de Universitat Politècnica de Catalunya (UPC) (met 3.500 studenten en 400 professoren en researchers), vlakbij het strand en de hippe 22@ wijk. De residentie telt 191 zelfstandige kamers en zal over alle moderne faciliteiten beschikken zoals een in-house restaurant, fitness, studiezalen en een zwembad en terras op het dak.

Het gebouw werd opgericht op basis van een concessie van 50 jaar (tot 2067), en is volledig gemeubileerd. De oplevering wordt verwacht voor het verhuurseizoen van de zomer van 2019 (vanaf welk ogenblik het huurinkomsten zal

beginnen genereren). De verkoper heeft een verhuurgarantie gegeven ten belope van 50% voor de bezetting tijdens de zomermaanden (juli en augustus) en dit met een looptijd van 3 jaar (vanaf 2019). Dit laat Xior toe om de bezetting van de units tijdens de zomervakantie, aangezien zij tijdens het academiejaar op basis van 10-maandencontracten worden verhuurd, in samenwerking met de universiteit en plaatselijke bedrijven en aanbieders van zomerstages, in te vullen. De concessie werd toegekend en wordt actief beheerd door een consortium van de UPC en drie lokale overheden (Catalunya, Barcelona en Besòs), waarmee Xior verwacht nauw en op productieve wijze samen te werken teneinde van zowel de residentie als de gehele campus een succes te maken.

De transactie zal plaatsvinden door overname van alle aandelen van de betrokken projectvennootschap van LIFE, een Belgische ontwikkelaar waarmee Xior reeds eerder op succesvolle wijze samenwerkte. De verwerving is onderworpen aan verschillende opschortende voorwaarden, waaronder een positieve beslissing vanwege het consortium ten aanzien van de overdracht.

De totale investeringswaarde bedraagt circa 25,5 miljoen euro, met een verwacht bruto aanvangsrendement van circa 7%.

5.5.5 AKKOORD OMTRENT DE ONTWIKKELING IN EEN JOINT VENTURE STRUCTUUR VAN 2 STUDENTENPANDEN IN PORTUGAL

Op 13 maart 2019 heeft Xior een akkoord gesloten omtrent de ontwikkeling van een studentenpand te Lissabon en te Porto via een joint venture structuur.

Het project te Lissabon (Artur Lamas) betreft de ontwikkeling, op een greenfield in volle eigendom, van een studentenresidentie met 124 units (254 bedden) en 14 parkeerplaatsen. Voor deze residentie werd reeds een triple net huurovereenkomst afgesloten met Odalys Portugal voor een duur van 12 jaar tegen een vaste huurprijs. Het project zal onder meer ook een wasruimte, fitness, studieruimte, cafetaria en receptie herbergen.

De ontwikkeling zal plaatsvinden in een joint venture structuur met o.a. Promiris, een Belgische partij waarmee Xior reeds eerder succesvol op deze basis samenwerkte voor projecten in België. De instap van Xior zal gefaseerd verlopen, waarbij 50% van de aandelen in de joint venture zullen worden aangekocht bij het verkrijgen van het nodige administratiefrechtelijke comfort dat de vergunning zal worden verkregen (onder bepaalde opschortende voorwaarden) en de overige 50% na oplevering. De oplevering is gepland voor 2021, de instap zou volgens planning later dit jaar plaatsvinden.

Het project te Porto (Grango) betreft een herontwikkeling van een bestaand gebouw in volle eigendom tot een studentencomplex met 211 units (420 bedden) en 3 parkeerplaatsen. Het gebouw zal eveneens een wasserij, receptie, fitness, studieruimte en cafetaria bevatten. Daarnaast omvat de transactie 16 residentiële appartementen die in het kader van het project zouden worden gerealiseerd.

Ook voor dit gebouw zal Odalys Portugal op triple net basis als operator en huurder optreden (met een garantie door Odalys Groupe), voor een duur van 12 jaar aan een jaarlijks stijgende huur, die gedurende de eerste 7 jaar wordt gegarandeerd en aangevuld door de verkoper (tot op het niveau dat in jaar 7 wordt bereikt), waardoor Xior een stabiele en hoge huur verkrijgt.

De ontwikkeling zal op een zelfde manier worden gestructureerd als het project te Lissabon, door middel van een joint venture structuur waarin Promiris eveneens betrokken is en een in de tijd gefaseerde instap. De oplevering wordt eveneens verwacht in de tweede helft van 2021.

De totale investeringswaarde van beide projecten bedraagt ca. 28,2 miljoen euro, met een verwacht theoretisch bruto aanvangsrendement voor de studentenhuysvesting van ca.8%²⁷.

²⁷ Teneinde een vergelijking mogelijk te maken met de overige panden in de portefeuille die rechtstreeks worden verhuurd aan studenten en waarvoor steeds bruto rendementen werden gecommuniceerd, werd deze BAR op een theoretische, gebruteerde basis berekend.

5.5.6 GREEN LOAN ING

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

5.5.7 LENING BELFIUS

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

5.5.8 VERWERVING PROJECTGROND TE GENT

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

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

5.6 VOORUITZICHTEN VOOR 2019

5.6.1 GROEIVOORUITZICHTEN VOOR HET BOEKJAAR 2019

Xior beoogt ook in 2019 haar groeistrategie met overtuiging voort te zetten, door de uitbreiding van haar vastgoedportefeuille met kwalitatieve studentenpanden.

Xior zal bij de implementatie van die strategie streven naar een evenwichtige groei van zowel het eigen als vreemd vermogen met een gezonde combinatie van verschillende financieringsbronnen waarbij de schuldgraad onder controle wordt gehouden en waarbij zowel de EPRA winst per aandeel als het dividend per aandeel stijgen ten opzichte van 2018 (zie *Hoofdstuk 7.6.3 van dit Jaarverslag*).

5.7

GEGEVENS OVEREENKOMSTIG HET EPRA REFERENTIESYSTEEM²⁸

5.7.1 EPRA KEY PERFORMANCE INDICATOREN

De hieronder opgenomen gegevens worden niet vereist door de GVV-regelgeving. De commissaris is nagegaan of de ratio's "EPRA winst", "EPRA NAW" en "EPRA NNNAW" werden berekend volgens de definities hernomen in de "EPRA Best Practice Recommendations" en of de financiële gegevens die gebruikt werden in de berekening van deze ratio's overeenstemmen met de boekhoudkundige gegevens die in de geconsolideerde financiële staten zijn opgenomen.

		31/12/2018		31/12/2017	
	Definitie	Cijfers in duizenden EUR	EUR per aandeel	Cijfers in duizenden EUR	EUR per aandeel
EPRA winst 	Onderliggend resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten. Dit geeft aan in welke mate dividendbetalingen ondersteund worden door de winst.	16.179	1,46	9.772	1,43
EPRA NAW 	Netto actiefwaarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.	443.011	31,45	231.203	28,44
EPRA NNNAW 	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.	410.019	29,78	223.291	27,47

²⁸ Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practice Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook www.epra.com.

			%		%
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren op afsluitdatum, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de markt-waarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.		4,6%		4,7% ²⁹
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (Aangepast NIR)	Deze maatstaf integreert een aanpassing van de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes of andere niet-vervallen huur-incentives.		4,6%		4,7%
EPRA huur-leegstand	Geschatte Huurwaarde van leegstaande units gedeeld door de Geschatte Huurwaarde van de totale portefeuille. van vastgoedbeleggingen.		1,16%		2%
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten) 🏠	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten.		25,2%		29,8%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten) 🏠	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten.		24,4%		29%

	31/12/2018	31/12/2017
EPRA winst		
Nettoresultaat	16.105	10.954
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-5.372	-3.803
Ander portefeuilleresultaat	-351	2.112
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-31
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5.393	-942
Aandeel in het resultaat van joint ventures	-270	-194
Uitgestelde belastingen mbt IAS 40 correcties	673	1.674
EPRA winst	16.179	9.772

	31/12/2018	31/12/2017
Resultaat van de portefeuille		
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	31
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	5.372	3.803
Ander portefeuilleresultaat	351	-2.112
Resultaat van de portefeuille	5.722	1.772

	31/12/2018	31/12/2017
EPRA winst per aandeel		
Nettoresultaat	16.105	10.954
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-5.372	-3.803
Ander portefeuilleresultaat	-351	2.112
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-31
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5.392	-942
Aandeel in het resultaat van joint ventures	-270	-194
Uitgestelde belastingen mbt IAS 40 correcties	673	1.674
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	11.109.319	6.851.483
EPRA winst per aandeel	1,46	1,43

	31/12/2018	31/12/2017
Gemiddelde interestvoet		
Nominale interestlasten op leningen	2.276	1.810
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1.716	770
Geactiveerde interesten	1.612	504
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	304.323	183.947
Gemiddelde interestvoet	1,84%	1,68%
Gemiddelde interestvoet excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1,28%	1,26%

	31/12/2018	31/12/2017
Gemiddelde financieringskost		
Nominale interestlasten op leningen	2.276	1.810
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1.716	770
Geactiveerde interesten	1.612	504
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	87	86
Bankkosten en andere commissies	284	74
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	304.323	183.947
Gemiddelde financieringskost	1,96%	1,76%
Gemiddelde financieringskost excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1,40%	1,34%

	31/12/2018	31/12/2017
EPRA NAW		
Nettoactiefwaarde volgens de jaarrekening	410.019	224.491
Uit te sluiten:	6.317	924
- Reële waarde van de financiële instrumenten		
- Uitgestelde belastingen	16.675	6.988
EPRA NAW	433.011	231.203
EPRA NAW (EUR/aandeel)	31,45	28,44

	31/12/2018	31/12/2017
EPRA NNNAW		
EPRA NAW	433.011	231.203
Toe te voegen:		
- Reële Waarde van de toegelaten afdeckingsverrichtingen	-6.317	-924
- Uitgestelde belastingen	-16.675	-6.988
EPRA NNNAW	410.019	223.291
EPRA NNNAW (EUR/aandeel)	29,78	27,47

	31/12/2018	31/12/2017
EPRA Netto Initieel Rendement		
Vastgoedbeleggingen – volle eigendom fair value	830.899	492.573
Vastgoedbeleggingen – aandeel van joint ventures	20.224	6.235
Verminderd met projectontwikkelingen	-179.435	-101.951
Afgewerkte vastgoedportefeuille	671.688	396.857
Transactiekosten	20.718	11.875
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	692.407	408.733
Geannualiseerde bruto huurinkomsten	35.099	21.442
Vastgoedkosten	-3.352	-2.308
Geannualiseerde netto huurinkomsten	31.747	19.134
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode	-	-
Aangepaste geannualiseerde netto huurinkomsten	31.747	19.134
EPRA Netto Initieel Rendement	4,6%	4,7%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement	4,6%	4,7%

	31/12/2018	31/12/2017
EPRA Huurleegstand		
Geschatte huurwaarde van de leegstaande units	637 ³⁰	534
Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille	54.757	22.519
EPRA Huurleegstand	1,16%	2%

	31/12/2018	31/12/2017
EPRA kost ratio		
Algemene kosten	3.149	2.068
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	165	91
Vastgoedkosten	4.301	3.295
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)	7.615	5.454
Leegstandskosten	240	148
EPRA kosten (excl. leegstandskosten)	7.375	5.306
Bruto huurinkomsten	30.246	18.285
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	25,2%	29,8%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	24,4%	29,0%

³⁰ In de ERV leegstand is leegstand inbegrepen m.b.t. het pand gelegen in Delft, Phoenixstraat. Dit pand werd eind november opgeleverd en was per 31.12.2018 nog niet volledig verhuurd. Ondertussen zijn de nodige contracten afgesloten en is het pand per 1.2.2019 volledig verhuurd.

5.7.2 EPRA NETTO HUURINKOMSTEN OP CONSTATE VERGELIJKINGSBASIS

	31/12/2018				31/12/2017		
	Gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille gedurende twee jaar	Acquisities	Desinvest- eringen	Totale netto-huur- inkomsten	Gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille gedurende twee jaar	Evolutie netto-huur- inkomsten	Evolutie netto-huur- inkomsten (in %)
Wijzigingen ten gevolge van indexatie	7.131	23.043	-72	30.246	7.027	104	1,48%
Wijzigingen ten gevolge van indexatie							
Wijzigingen door heronderhandelingen met bestaande huurders							
Wijziging in de ontvangen schadevergoedingen							
Andere wijzigingen							
Totaal huurinkomsten bij gelijkblijvende samenstelling	7.131	23.043	-72	30.246	7.027	104	1,48%
Reconciliatie met de geconsolideerde netto huurinkomsten							
Waarde- verminderingen				-165			
Nettohuurresultaat				30.081			

Bovenstaande tabel geeft de evolutie van de EPRA huurinkomsten weer bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille. De impact is eerder beperkt voor 2018 vermits er nog maar een beperkt aantal panden voor het volledige jaar 2017 en 2018 in portefeuille waren. Voor 2019 zou de impact groter moeten zijn omdat er meer panden in portefeuille waren gedurende 2 jaar.

De like for like van de EPRA huurinkomsten vertoont een stijging van 1,4%. Dit is vnl. te danken aan de indexatie van de huurinkomsten in Nederland en de indexatie van commerciële huurcontracten.

5.7.3 EPRA CAPEX TABEL

	31/12/2018
EPRA Capex	
Aankopen van vastgoed	287.716
Ontwikkelingen	30.144
Like-for-like portfolio	1.303
Overige	1.612
Totaal	320.775

Ontwikkelingen betreft de capex op lopende projectontwikkelingen of projectontwikkelingen die in de loop van 2018 werden afgerond. Like-for-like portfolio betreft capex op panden die reeds per 1 januari 2018 in bezit waren en verhuurd werden. Het betreft hier verbeteringswerken om de kwaliteitsstandaarden van Xior te handhaven. Overige betreft geactiveerde interestlasten op projectontwikkelingen.

5.8

VEREISTE ONDERDELEN VAN HET JAARVERSLAG

Overeenkomstig de artikels 96 en 119 van het Wetboek van vennootschappen, worden de vereiste onderdelen van het jaarverslag van Xior weergegeven in de volgende hoofdstukken:

1. Risicobeheer, 5.2. Beheerverslag – Commentaar bij de geconsolideerde jaarrekening boekjaar 2018, 5.3. Beheerverslag – Beheer en gebruik van de financiële middelen, 5.4. Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen, 5.5. Beheerverslag – Feiten na balansdatum, 5.6. Beheerverslag – Vooruitzichten voor 2019, 6 Corporate Governance, 9 Maatschappelijk verantwoord ondernemen en 10 Financieel verslag.



Phoenixstraat
DELFT



06

Corporate governance

6.1

VERKLARING INZAKE DEUGDELIJK BESTUUR

6.1.1 REFERENTIECODE EN CORPORATE GOVERNANCE CHARTER

Dit Hoofdstuk geeft een overzicht van de regels en de principes op basis waarvan het "deugdelijk bestuur" (*corporate governance*) van de Vennootschap is georganiseerd. Deze verklaring bevat de belangrijkste regels die Xior heeft aangenomen in toepassing van de wetgeving en aanbevelingen inzake deugdelijk bestuur en maakt deel uit van het Jaarverslag, overeenkomstig artikel 96, § 2 en § 3 van het Wetboek van vennootschappen.

De Vennootschap hanteert de Belgische Corporate Governance Code die door de Commissie Corporate Governance werd gepubliceerd op 12 maart 2009 (de "**Governance Code 2009**", beschikbaar op de volgende website: <http://www.corporategovernancecommittee.be>) als referentiecode.

Het Corporate Governance Charter (met inbegrip van het Verhandelingsreglement) van de Vennootschap werd goedgekeurd op 25 november 2015 en werd het laatst herzien op 2 mei 2018. De Vennootschap heeft tevens een "klokkenluidersregeling" (Interne Meldingsregeling) uitgewerkt. Deze documenten kunnen worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap ([www. http://www.xior.be/nl/investor/corporate-governance](http://www.xior.be/nl/investor/corporate-governance)), en kunnen gratis worden verkregen op de zetel van de Vennootschap.

De Vennootschap doet al het mogelijke om op elk ogenblik te beantwoorden aan de principes met betrekking tot corporate governance zoals uiteengezet in de Governance Code 2009, zonder evenwel afbreuk te doen aan de toepasselijke wettelijke bepalingen (met name het Wetboek van vennootschappen en de GVV-Wetgeving) en de statuten van de Vennootschap. Indien de Vennootschap van één of meerdere principes of bepalingen van de Governance Code 2009 afwijkt, legt ze de redenen hiervoor uit in de corporate governance verklaring, d.i. het zogenaamde "pas toe of leg uit"- principe ("*comply or explain*").

De Raad van Bestuur van Xior staat volledig achter de principes van de Governance Code 2009, maar gelooft dat bepaalde (beperkte) afwijkingen van de bepalingen ervan gerechtvaardigd zijn in het licht van de aard, omvang en complexiteit van de Vennootschap en haar activiteiten. Meer bepaald is Xior afgeweken van de volgende aanbevelingen van de Governance Code 2009:

- Bepaling 2.9 van de Governance Code 2009 – Secretaris: Gelet op het beperkt aantal bestuurders en de afwezigheid van aparte comités, werd geen formele secretaris aangesteld. Elke bestuurder kan zich wel rechtstreeks wenden tot de CEO of de CIO (die tevens de functie van Compliance Officer waarneemt) van de Vennootschap.
- Principe 5 van de Governance Code 2009 – bijzondere comités: Op heden heeft de Vennootschap geen bijzondere comités (auditcomité, remuneratiecomité, en benoemingscomité) opgericht, aangezien zij hier enerzijds niet toe is verplicht onder de toepasselijke wettelijke drempels, en omdat dit anderzijds op heden, gelet op de complexiteit, aard en omvang van de Vennootschap en haar activiteiten, niet noodzakelijk wordt geacht. De raad van bestuur zal in zijn midden een auditcomité respectievelijk remuneratiecomité oprichten van zodra de Vennootschap niet langer zou voldoen aan de criteria opgenomen in artikel 526*bis*, §3 resp. artikel 526*quater*, §4 van het Wetboek van vennootschappen; in dit verband wordt ook het volgende gepreciseerd:
 - de Corporate Governance Code beveelt aan dat het auditcomité uitsluitend bestaat uit niet-uitvoerende bestuurders

(zie eveneens art. 526*bis* W.Venn.) en voor de meerderheid uit onafhankelijke bestuurders. Het auditcomité van Xior is echter samengesteld uit de voltallige raad van bestuur. Het auditcomité bestaat bijgevolg uit zes leden, waarvan twee uitvoerende bestuurders, en vier onafhankelijke nietuitvoerende bestuurders. Aangezien de wet de Vennootschap toelaat om af te wijken van de verplichting om een auditcomité op te richten, wenst de Vennootschap van deze mogelijkheid gebruik te maken. De Vennootschap is er immers van overtuigd dat de raad van bestuur zodanig is samengesteld dat deze in alle onafhankelijkheid en objectiviteit de rol van auditcomité kan waarnemen. zodanig is samengesteld dat deze in alle onafhankelijkheid en objectiviteit de rol van auditcomité kan waarnemen.

- de Corporate Governance Code beveelt aan dat het remuneratiecomité uitsluitend bestaat uit niet-uitvoerende bestuurders en voor de meerderheid uit onafhankelijke bestuurders (zie eveneens art. 526*quater* W.Venn.). Het remuneratiecomité van Xior is echter samengesteld uit de voltallige raad van bestuur. Het remuneratiecomité bestaat bijgevolg uit zes leden, waarvan twee uitvoerende bestuurders, en vier onafhankelijke nietuitvoerende bestuurders. Aangezien de wet de Vennootschap toelaat om af te wijken van de verplichting om een remuneratiecomité op te richten, wenst de Vennootschap van deze mogelijkheid gebruik te maken. De Vennootschap is er immers van overtuigd dat de raad van bestuur zodanig is samengesteld dat deze in alle onafhankelijkheid en objectiviteit de rol van remuneratiecomité kan waarnemen. Een uitvoerende bestuurder neemt niet deel aan de beraadslaging en besluitvorming indien het een beslissing over zijn eigen remuneratie betreft.

6.1.2 INTERNE CONTROLE- EN RISICOBEBEERSYSTEMEN

6.1.2.1 Algemeen

Interne controle is een proces dat o.m. als doel heeft redelijke zekerheid te verschaffen met betrekking tot de doeltreffendheid en verbetering van de werking van de onderneming, de betrouwbaarheid en integriteit van informatie en de overeenstemming met beleidslijnen, procedures, wetgeving en reglementen.

De "interne controle" valt uiteen in drie concrete pijlers: interne audit (interne audit procedures & interne audit functie), risk management (risk management beleid & risk management functie) en compliance (integriteitsbeleid & compliance functie), waarbij de "interne audit" niet alleen als opzichzelfstaande derde pijler dient te worden ingevuld, maar tevens vanuit een "transversale" rol ten opzichte van de twee andere pijlers. De uitoefening van elk van deze functies vormt, in samenwerking met de verantwoordelijken van de operationele diensten, een "verdedigingslijn" tegen de risico's die de Vennootschap loopt. Hierbij wordt rekening gehouden met de invulling van bovenstaande functies op een passende en evenredige wijze, telkens in functie van de aard, omvang en complexiteit van de activiteiten van de Vennootschap qua balans en resultaten alsook qua personeelsbestand. Voor een meer gedetailleerde omschrijving van de interne controle van de Vennootschap, wordt verwezen naar Hoofdstuk 7 van het Corporate Governance Charter van de Vennootschap, dat beschikbaar wordt gesteld via de website van de Vennootschap (<http://www.xior.be/nl/investor/corporate-governance>).

De effectieve leiders, Christian Teunissen en Frederik Snauwaert, vanuit hun rol als CEO resp. CFO van de Vennootschap en uitvoerend bestuurder, staan in voor de organisatie van de interne controle, en dit onder toezicht van de raad van bestuur van de Vennootschap.

6.1.2.2 Organisatie van de interne controle

De raad van bestuur is in zijn hoedanigheid van auditcomité van de Vennootschap belast met o.m.: (i) de monitoring van het financiële verslaggevingsproces; (ii) de monitoring van de wettelijke controle van de jaarrekening en de geconsolideerde

jaarrekening, inclusief opvolging van de vragen en aanbevelingen geformuleerd door de commissaris; en (iii) de beoordeling en monitoring van de onafhankelijkheid van de commissaris, waarbij met name wordt gelet op de verlening van bijkomende diensten aan de Vennootschap. De raad van bestuur neemt zijn taken als auditcomité onder meer waar wanneer de raad van bestuur de jaarrekening, de geconsolideerde jaarrekening en de voor publicatie bestemde verkorte financiële overzichten opstelt. Voorafgaand aan elke halfjaarlijkse vergadering van de raad van bestuur wordt een halfjaarlijks rapport opgesteld dat door de commissaris aan de raad van bestuur, tevens optredend als auditcomité, wordt voorgelegd.

6.1.2.3 Risicoanalyse en controlewerkzaamheden

De raad van bestuur, tevens optredend als auditcomité, maakt op geregelde tijdstippen een evaluatie van de risico's waaraan de onderneming is blootgesteld en neemt op basis van deze evaluatie de nodige beslissingen (bijvoorbeeld met betrekking tot de evoluties in de markt (zowel vastgoedmatig als qua verhuurpotentieel), het bepalen van de financierings- en rente-indekkingsstrategie, de evaluatie van de huurdersrisico's, etc.).

6.1.2.4 Financiële informatie en communicatie

Het proces voor het opstellen van de financiële informatie wordt gestructureerd op basis van vooraf bepaalde uit te voeren taken en te respecteren tijdschema's. De controle omgeving wat de financiële verslaggeving betreft, bestaat uit volgende componenten:

- Het finance en accounting team is verantwoordelijk voor de voorbereiding en rapportering van de financiële informatie.
- Xior maakt gebruik van een checklist met daarin een overzicht van alle taken die moeten worden uitgevoerd in het kader van de jaarlijkse, halfjaarlijkse en kwartaalafsluiting van de rekeningen van Xior (op enkelvoudig niveau en op geconsolideerd niveau). Aan elke taak is een verantwoordelijke binnen de financiële afdeling en een te respecteren timing gekoppeld. Aan de hand van deze checklist weet iedereen binnen de financiële afdeling welke taken er moeten uitgevoerd worden en tegen wanneer.
- De controller (d.i. de Finance Manager) is verantwoordelijk voor het nazicht van de enkelvoudige financiële informatie en voor de opvolging van de accountants.
- De Finance & Reporting Director is verantwoordelijk voor de voorbereiding van de geconsolideerde cijfers (in samenspraak met de CFO) en de terugkoppeling van de financiële informatie aan de operationele activiteiten van Xior. De Finance & Reporting Director staat ook in voor het voorbereiden van alle financiële rapporteringen zowel ten behoeve van de buitenwereld als ten behoeve van het Management en de Raad van Bestuur.
- De Finance & Reporting Director analyseert per kwartaal de cijfers en maakt een vergelijking met het budget of forecast en met de cijfers van het voorgaande kwartaal of met het voorgaande jaar. Deze analyse wordt nadien besproken met de CFO en de CEO.
- De CFO is verantwoordelijk voor het eindnazicht van de geconsolideerde financiële staten, en staat in voor de juiste toepassing van de waarderingsregels.
- De CFO bespreekt op regelmatige tijdstippen de financiële informatie met de CEO als verantwoordelijke voor het dagelijkse beleid.
- De CEO, de CFO en de Finance & Reporting Director hebben op recurrente basis een uitvoerige bespreking waarin de voornaamste financiële aandachtspunten aan bod komen.
- De Raad van Bestuur bevraagt en bespreekt samen met de CEO en CFO elk kwartaal uitvoerig de financiële verslaggeving en de vooruitzichten en ziet toe op de juiste toepassing van de waarderingsregels.

6.1.2.5 Betrokkenen bij de evaluatie van de interne controle

De kwaliteit van de interne controle wordt in de loop van het boekjaar eveneens beoordeeld door:

- De commissaris: enerzijds in het kader van de audit van de jaarcijfers en de beperkte audit van de halfjaarcijfers, en anderzijds in het kader van de jaarlijkse beoordeling van de onderliggende processen en procedures. Op basis van de aanbevelingen van de commissaris worden processen, waar nodig, bijgestuurd.
- De raad van bestuur, in zijn hoedanigheid van auditcomité (cf. supra).
- Interne audit.
- Waarderingsdeskundigen: de Waarderingsdeskundigen van de Vennootschap spelen onrechtstreeks uiteraard een belangrijke rol voor doeleinden van interne controle, in het kader van de waardering van het vastgoed van de Vennootschap.
- FSMA: als beursgenoteerd bedrijf en als openbare GVV staat de Vennootschap onder het toezicht van de FSMA. In dat kader wordt onder meer een specifiek nazicht van de financiële informatie uitgevoerd.
- De Compliance Officer.

6.1.2.6 Pijlers van de interne controle

6.1.2.6.1 Passende risicobeheerfunctie en passend risicobeheerbeleid

De persoon belast met de risicobeheerfunctie is verantwoordelijk voor o.a. het opstellen, uitwerken, bewaken, actualiseren en implementeren van het risicobeheerbeleid en de risicobeheerprocedures. De rol van risicobeheerder wordt binnen de Vennootschap waargenomen door de CFO, de heer Frederik Snauwaert waartoe hij werd aangesteld voor onbepaalde duur.

De Risk Manager vult deze rol in door vanuit zijn functie en operationele ervaring, zowel op regelmatige tijdstippen als op een ad hoc-basis, een analyse te maken van de risico's waarmee de Vennootschap wordt geconfronteerd. Daaruit kunnen concrete adviezen worden geformuleerd aan de andere afdelingen van de Vennootschap. Op frequente basis rapporteert de Risk Manager hierover aan de andere effectieve leider van de Vennootschap, en minstens eenmaal per jaar bespreekt de Risk Manager de voornaamste ontwikkelingen op het gebied van risico's met de raad van bestuur, optredend als auditcomité, die de eindverantwoordelijkheid draagt over het risicobeheer van de onderneming.

Hierbij dient erop gewezen te worden dat risicobeheer integraal deel uitmaakt van de manier waarop het bedrijf wordt gerund, doorheen haar operationele, technische, financiële en juridische bedrijvigheid. Dit gaat van dagelijks financieel en operationeel beheer, constant intern overleg en waar nodig met externe adviseurs, optimale toepassing van het "four eyes"-principe, de analyse van nieuwe investeringsdossiers, due diligence procedures, het formuleren van de strategie en objectieven, tot het verankeren van strakke procedures voor de besluitvorming. Daarom is het risicobeheer de verantwoordelijkheid van het ganse team, i.e. over alle lagen van de organisatie heen, zij het op ieder niveau met een verschillende verantwoordelijkheid.

6.1.2.6.2 Passende onafhankelijke interne-auditfunctie

De "interne audit" kan worden begrepen als een onafhankelijke beoordelingsfunctie, ingebed in de organisatie, gericht op het onderzoek en de beoordeling van de goede werking, de doeltreffendheid en de efficiëntie van de door de Vennootschap gehanteerde interne (controle-) processen/procedures, met inbegrip van de compliance functie en de risicobeheerfunctie. Interne audit heeft betrekking op onder meer de werking, doeltreffendheid en efficiëntie van processen, procedures en activiteiten inzake: (i) operationele aangelegenheden (kwaliteit en aangepastheid van systemen en procedures, organisatiestructuren, beleidslijnen en gehanteerde methoden en middelen t.o.v. doelstellingen); (ii) financiële aangelegenheden (betrouwbaarheid van de boekhouding, de jaarrekening en het financiële verslaggevingsproces, en overeenstemming met de geldende (boekhoud) reglementering); (iii) management aangelegenheden (kwaliteit van de managementfunctie en stafdiensten in het kader van de doelstellingen van de onderneming); en (iv) risk management en compliance.

De Vennootschap heeft de interne-auditfunctie toevertrouwd aan een externe rechtspersoon via het aanstellen van een onafhankelijke consultant, namelijk Mazars, permanent vertegenwoordigd door éénzelfde natuurlijke persoon, de heer Anton Nuttens. Het mandaat is aangegaan voor een duur van 3 jaar en werd nu verlengd met 3 jaar tot 2021. Binnen de Vennootschap werd mevrouw Sofie Robberechts (Finance & Reporting Director) voor onbepaalde duur aangesteld als eindverantwoordelijke voor het toezicht op de interneauditfunctie waarmee de externe interne auditor werd belast.

6.1.2.6.3 Passende onafhankelijke compliance-functie en passend integriteitsbeleid

De “onafhankelijke compliance-functie” wordt ingevuld als een onafhankelijke functie binnen een organisatie, gericht op het onderzoek naar, en het bevorderen van, de naleving door de onderneming van de wetten, reglementen en gedragsregels van toepassing op de vennootschap en in het bijzonder de regels die verband houden met de integriteit van de activiteiten van de vennootschap. De regels betreffen zowel deze die voortvloeien uit het beleid van de onderneming, het statuut van de onderneming, alsmede andere wettelijke en reglementaire bepalingen. Het gaat met andere woorden om een onderdeel van de bedrijfscultuur, waarbij de nadruk wordt gelegd op eerlijkheid en integriteit, het naleven van hoge ethische normen bij het zakendoen, en het naleven van de regelgeving van toepassing op de vennootschap. Daarbij dienen zowel de onderneming (in casu GVV) als haar medewerkers zich integer te gedragen, d.i. eerlijk, betrouwbaar en geloofwaardig. De persoon belast met de compliance-functie staat in voor het opstellen en testen van aanbevelingen. Het werkdomein van de compliancefunctie omvat in het bijzonder - doch kan niet beperkt worden tot - het toezicht op de naleving van de toepasselijke regels (i) inzake belangenconflicten, (ii) inzake onverenigbaarheid van mandaten (bvb. voor de beoordeling van de onafhankelijkheid van bestuurders), (iii) vastgelegd in de (eventuele) deontologische code van de vennootschap, en (iii) inzake marktmisbruik (voorwetenschap en marktmanipulatie). Deze regels zijn nader uitgewerkt in de Corporate Governance Code van de Vennootschap, met inbegrip van het Verhandelingsreglement.

De effectieve leiding onderzoekt (op regelmatige basis) welke andere domeinen en activiteiten deel zouden moeten uitmaken van de werkdomeinen van de compliancefunctie. Zij doet dit op basis van een risicoanalyse en in overleg met de Raad van Bestuur, rekening houdend met de specifieke kenmerken van de onderneming.

De Compliance functie werd toevertrouwd aan de heer Arne Hermans (CIO), die daartoe werd aangesteld voor onbepaalde duur. Arne Hermans heeft op het einde van het eerste kwartaal van 2019 het bedrijf verlaten (zie *Hoofdstuk 6.1.12 van dit Jaarverslag*) waarmee ook zijn hoedanigheid van Compliance Officer werd beëindigd. De Compliance functie wordt voortaan uitgeoefend door Michael Truyen, die daartoe werd aangesteld voor onbepaalde duur.

6.1.3 AANDEELHOUDERSSCHAP ---

6.1.3.1 Oprichters van de Vennootschap

De historische oprichters van de Vennootschap zijn:

- Aloxe, naamloze vennootschap, met maatschappelijke zetel te Mechelsesteenweg 34, bus 101, 2018 Antwerpen, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BE 0849.479.874 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen); en
- Bimmoc, besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met maatschappelijke zetel te Mechelsesteenweg 34, bus 101, 2018 Antwerpen, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BE 0899.916.906 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen).

6.1.3.2 Aandeelhoudersstructuur

Op 31 december 2018 bedroeg het maatschappelijk kapitaal van Xior Student Housing NV EUR 247.838.670,00 vertegenwoordigd door 13.768.815 volledig volgestorte aandelen.

De tabel hieronder geeft de aandeelhoudersstructuur van Xior weer, gebaseerd op de informatie ontvangen van de aandeelhouders (cf. de transparantiekennisgevingen), c.q. publiek bekende informatie voor wat Aloxe NV betreft.

Aandeelhouders	# aandelen (31/12/2018)	% aandelen (afgerond) (31/12/2018)
Aloxe NV - Dhr. C. Teunissen & Dhr. Frederik Snauwaert ¹	2.636.995	19,15%
AXA Investment Managers S.A. ²	1.325.808	9,63%
Publiek (<i>free float</i>)	9.806.012	71,22%
Totaal (noemer)	13.768.815	-

¹ Transparantiekennisgeving van 12 december 2018.

² Transparantiekennisgeving van 12 december 2018.

Onverminderd volgende paragraaf, zijn geen speciale controlerechten toegekend aan bepaalde categorieën van aandeelhouders.

De Promotor heeft het recht kandidaten voor te dragen voor drie bestuursmandaten, tot de laatste der volgende gebeurtenissen zich voordoet: (i) Aloxe NV (of haar Opvolgers) houdt (respectievelijk houden gezamenlijk) minder dan 25% van het kapitaal van de Vennootschap aan, en (ii) Aloxe NV (of haar Opvolgers) is (respectievelijk zijn) niet langer promotor van de Vennootschap in de zin van de GVV-Wetgeving.

6.1.3.3 Leden van de raad van bestuur of het uitvoerend management

De onderstaande tabel geeft een overzicht weer van het aantal aandelen in handen van leden van de Raad van Bestuur en het uitvoerend management.

Lid van de raad van bestuur of uitvoerend management	Aantal aandelen per 31 december 2018
Aloxe NV - Dhr. C. Teunissen & Dhr. Frederik Snauwaert (cf. transparantiekennisgeving/publieke informatie)	2.626.995
Dhr. Christian Teunissen ¹	0
Aloxe NV	2.626.990
Dhr. Frederik Snauwaert	10.005
Dhr. Joost Uwents	900
Dhr. Wouter De Maeseneire	1.000
Dhr. Arne Hermans	2.250

¹ De deelneming in Xior Student Housing NV ten belope van 2.626.990 aandelen wordt rechtstreeks aangehouden door Aloxe NV. Aloxe NV wordt gecontroleerd door de heer Christian Teunissen (rechtstreeks en via Nevi BVBA, een vennootschap die zelf eveneens wordt gecontroleerd door de heer Christian Teunissen).

6.1.4 RAAD VAN BESTUUR VAN DE VENNOOTSCHAP

6.1.4.1 Algemeen

De raad van bestuur bestaat uit zes bestuurders. Het betreft vier niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders (waaronder de Voorzitter) en twee uitvoerende bestuurders, waaronder de gedelegeerd bestuurder.

De samenstelling van de raad van bestuur dient te zijn gekenmerkt door een evenwichtige vertegenwoordiging tussen uitvoerende, onafhankelijke en andere niet-uitvoerende bestuurders. Minstens de helft van de raad van bestuur bestaat uit niet-uitvoerende bestuurders, en minstens drie van hen zijn onafhankelijk in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen en van bijlage A van de Governance Code 2009.

De samenstelling van de raad van bestuur dient te waarborgen dat beslissingen genomen worden in het vennootschapsbelang. Deze samenstelling wordt bepaald op basis van complementariteit inzake bekwaamheden, ervaring en kennis. Er wordt gestreefd naar een samenstelling van de raad van bestuur die de aanwezigheid waarborgt van bestuurders die vertrouwd zijn met vastgoed in het algemeen, studentenhuysvesting in het bijzonder, en/of met andere belendende expertisedomeinen die van belang worden geacht voor de activiteiten van de Vennootschap. Daarnaast wordt er gestreefd naar een vertegenwoordiging van bestuurders die ervaring hebben in operationele, financiële en andere aspecten van het beheer van een vastgoedvennootschap en een gereglementeerde vastgoedvennootschap in het bijzonder en/of in beleidsvoering in beursgenoteerde vennootschappen.

Er wordt eveneens de nodige aandacht besteed aan de vereisten van genderdiversiteit en diversiteit in het algemeen. Artikel 518bis, §1 van het Wetboek van Vennootschappen bepaalt dat in vennootschappen waarvan de effecten zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, ten minste één derde van de leden van de raad van bestuur van een ander geslacht dient te zijn dan dat van de overige leden. Voor de toepassing van deze bepaling wordt het vereiste minimumaantal van die leden van een ander geslacht afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal. Voor vennootschappen waarvan de effecten voor het eerst toegelaten worden tot een gereglementeerde markt moet aan deze verplichting worden voldaan vanaf de eerste dag van het zesde boekjaar dat aanvangt na deze toelating (d.i. vanaf 1 januari 2021). Bij afloop van een bestuursmandaat zal de Vennootschap een selectie doorvoeren op basis van heldere, genderneutrale en ondubbelzinnige criteria, rekening houdende met het besef dat voorrang dient te worden gegeven aan het in voorkomend geval ondervertegenwoordigde geslacht. Op heden telt de raad van bestuur reeds één lid van het andere geslacht dan de overige vijf leden.

De bestuurders, effectieve leiders en verantwoordelijken voor de onafhankelijke controlefuncties mogen overeenkomstig de GVV-Wetgeving uitsluitend natuurlijke personen zijn. Overeenkomstig de relevante bepalingen van de GVV-Wetgeving dienen de leden van de raad van bestuur steeds voor de uitoefening van hun functie over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid te beschikken. Zij mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV-Wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen. Hun benoeming dient voorafgaand ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de FSMA.

6.1.5 SAMENSTELLING

De Raad van Bestuur van de Vennootschap bestaat uit zes leden. De bestuurders werden benoemd door de algemene vergadering van de Vennootschap op 23 november 2015. Het mandaat van de huidige bestuurders van de Vennootschap zal een einde nemen bij de sluiting van de gewone algemene vergadering die zal beslissen over de jaarrekening opgesteld voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2018.

- i. twee uitvoerende bestuurders, m.n. de heer Christian Teunissen en de heer Frederik Snauwaert, op voordracht van de Promotor (zie *Hoofdstuk 6.1.3.2 van dit Jaarverslag*); en

- ii. vier niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders, m.n. Leen Van den Neste, Joost Uwents, Wilfried Neven, en Wouter De Maeseneire.

6.1.6 BEKNOPT BESCHRIJVING VAN DE PROFESSIONELE CARRIÈRE VAN DE BESTUURDERS

Hierna volgen de mandaten en een beknopte beschrijving van de professionele carrière van de bestuurders. Voor wat een overzicht betreft van de professionele carrière van de heer Christian Teunissen en de heer Frederik Snauwaert, wordt verwezen naar *Hoofdstuk 6.1.12 van dit Jaarverslag*.

i. **Mevr. Leen Van den Neste (*1966 - kantooradres: vdk bank, Sint-Michielsplein 16, 9000 Gent)**

Leen Van den Neste is Voorzitter van het Directiecomité van vdk bank, waar zij sedert 2011 actief is. Voordien was zij van 1995 tot 2011 werkzaam bij Groep Arco waar zij lid was van het Directiecomité. Leen Van den Neste behaalde een licentiaatsdiploma in de rechten aan de Universiteit Gent, alsook het diploma "Geaggregeerde Hoger secundair onderwijs", beide aan de Universiteit Gent. Zij voltooide tevens een speciale licentie Accountancy aan de Vlerick Business School.



Lopende mandaten: vdk bank NV (lid raad van Bestuur), Febelfin (lid exco en raad van Bestuur), Retail Estates NV, OGVV (beursgenoteerd) (lid raad van Bestuur, auditcomité en remuneratiecomité), KAA Gent CVBASO (lid raad van Bestuur), Centrale voor Huisvesting Arrondissement Gent CVBA (bestuurder), CPP-Incofin CVBASO (bestuurder) en Gentco CVBA (bestuurder).

ii. **Dhr. Joost Uwents (*1969 - kantooradres: Blakebergen 15, 1861 Wolvertem)**

Joost Uwents is CEO van de beursgenoteerde openbare GVV WDP (Warehouses De Pauw Comm. VA) waar hij sinds 2002 zetelt in de raad van bestuur. Hij behaalde het diploma van handelsingenieur in 1991 en is tevens houder van een MBA van de Vlerick Business School. Joost startte zijn carrière als Accountmanager bij de Generale Bank in 1994.



In 1999 ging hij aan de slag als CFO bij de toenmalige beursgenoteerde vastgoedbevak WDP, waar hij sinds 2010 CEO is. Hij is mede verantwoordelijk voor de uitbouw van WDP tot marktleider in de verhuur van logistiek en semi-industrieel vastgoed in de Benelux, actief in onder meer België en Nederland, met een vastgoedportefeuille van meer dan EUR 3 miljard.

Lopende mandaten: lid van de raad van bestuur van De Pauw NV (zaakvoerder van WDP Comm. VA) (beursgenoteerd).

iii. **Dhr. Wilfried Neven (*1966 - kantooradres: Lakensestraat 35, 1000 Brussel)**

Wilfried Neven is CEO Belgium van Allianz Benelux NV. Hij is sinds 2011 actief bij Allianz en vervulde voordien mandaten bij P&V Group en ING Insurance Belgium. Hij behaalde het diploma van handelsingenieur in 1989 en vervulde tevens de opleiding Risk Management aan de Antwerp Management School. Daarnaast voltooide hij bijkomende opleidingen aan de ING Business School, Heemskerk (Nederland) en het Guberna Instituut.



Lopende mandaten: Allianz Benelux NV (CEO Belgium en lid van de raad van bestuur), Allianz Nederland Groep NV (lid van raad van Management en raad van bestuur), Assuralia (uitvoerend comité en raad van bestuur), EDB Investments SCA (lid van de "Conseil de Surveillance"), Portima CBVA (Voorzitter raad van bestuur), Viaxis CVBA (Bestuurder), De Koninklijke Kring van Verzekeraars van België (Bestuurder).

iv. **Prof. Dr. Wouter De Maeseneire (*1977 – kantooradres: Reep 1, 9000 Gent)**

Wouter De Maeseneire is associate professor in corporate finance aan de Vlerick Business School en gastprofessor aan Erasmus/Universiteit Gent en werd benoemd tot academic dean van de Vlerick Master opleidingen in augustus 2015 en is daarginds tevens Programme Director van de Master in Financial Management. Hij studeerde Toegepaste Economische Wetenschappen aan de Universiteit Gent en behaalde een doctoraat aan de Erasmus Universiteit Rotterdam.



Zijn onderzoek werd voorgesteld op verscheidene internationale congressen, waaronder Financial Management Association en Academy of Management Meeting, Babson Entrepreneurship Conference, Strategic Management Society, Real Options Conference en Midwest Finance Association. Wouter publiceerde in wetenschappelijke tijdschriften zoals 'Research Policy' en 'Journal of Business, Finance and Accounting'. Bovendien heeft hij bijdragen geleverd aan tal van managementboeken. Na het afronden van zijn proefschrift, schreef hij een boek over reële opties, een nieuwe techniek voor het waarderen van bedrijven/projecten die het mogelijk maakt de waarde in te schatten van flexibiliteit die vaak aanwezig is bij risicovolle investeringsprojecten.

Wouter kreeg verschillende Best Teacher Awards en won de 2012 EFMD Banking & Finance Case Writing Competition met een analyse van de ABInbev-deal. Zijn huidige onderzoeksinteresses situeren zich op het vlak van beursintroducties, waardering, reële opties, risicokapitaal, private equity, overnames en financieringsbeperkingen.

Lopende mandaten: Vlerick Partner CVBA.

6.1.7 VOORZITTERSCHAP VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Mevrouw Leen Van den Neste werd door de raad van bestuur van de Vennootschap van 25 november 2015 voor een onbepaalde termijn benoemd als voorzitter van de raad van bestuur. Het mandaat van mevrouw Leen Van den Neste als voorzitter van de raad van bestuur zal een einde nemen op het moment dat haar huidige mandaat als bestuurder ten einde komt, behoudens hernieuwing door de raad van bestuur na herbenoeming als bestuurder door de algemene vergadering.

6.1.8 BETROUWBAARHEID, DESKUNDIGHEID EN ERVARING

Artikel 14 van de GVV-Wet legt bestuurders van een openbare GVV specifieke verplichtingen op inzake professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid.

In het kader van deze verplichtingen hebben de bestuurders en leden van de bedrijfsleiding van de Vennootschap verklaard dat zij gedurende de voorgaande vijf jaar niet zijn veroordeeld voor fraudemisdrijven. Alle bestuurders van de Vennootschap hebben daarenboven verklaard dat zij als lid van een bestuurs-, leidinggevend of toezichtsorgaan de voorgaande vijf jaar niet betrokken zijn geweest bij enig faillissement, surseance of liquidatie. Tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen bestaan geen familiebanden.

Bovendien hebben alle bestuurders en leden van de bedrijfsleiding verklaard dat zij niet het voorwerp zijn geweest van enige officiële of openbaar geuite beschuldigingen en/of sancties opgelegd door een wettelijk of toezichthoudende autoriteit, noch dat zij door de rechtbank verhinderd werden om op te treden (i) als een lid van het bestuurs-, leidinggevend of toezichtsorgaan van een emittent van financiële instrumenten of (ii) met het oog op het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een emittent van financiële instrumenten.

Tot slot voldoen de bestuurders van de Vennootschap elk aan de selectie- en competentiecriteria opgenomen in het Corporate Governance Charter van de Vennootschap (zie *Hoofdstuk 6.1.4.1 van dit Jaarverslag*), als volgt:

- De heer Christian Teunissen beschikt over kennis van de vastgoed- en bouwsector en in het bijzonder van de sector van studentenhuysvesting;
- De heer Frederik Snauwaert beschikt over kennis van de vastgoed- en bouwsector en in het bijzonder van de sector van studentenhuysvesting, en beschikt tevens over financiële kennis;
- Mevrouw Leen Van den Neste beschikt over financiële kennis.
- De heer Wilfried Neven beschikt over kennis uit de verzekeringssector en risk management;
- De heer Joost Uwents beschikt over kennis van de vastgoed- en bouwsector (zowel in België als Nederland) alsook van openbare GVV's.
- De heer Wouter De Maeseneire beschikt over kennis inzake corporate finance en *capital markets* alsook in het bijzonder over het doelpubliek van de Vennootschap.

6.1.9 WERKING EN TAKEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur vergadert minstens vier maal per jaar, en in ieder geval vaak genoeg om zich daadwerkelijk van zijn verantwoordelijkheden te kunnen kwijten. De Voorzitter kan andere of bijkomende vergaderingen samenroepen telkens de belangen van de Vennootschap dit vereisen of op vraag van minstens twee bestuurders of de CEO.

De raad van bestuur vergadert minstens vier maal per jaar tevens optredend als Auditcomité, en minstens twee maal per jaar tevens optredend als Remuneratiecomité.

In 2018 vonden er twaalf³¹ vergaderingen van de Raad van Bestuur plaats, waarvan zes tevens optredend als Auditcomité, en vier tevens optredend als Remuneratiecomité.

Met uitzondering van één vergadering van de Raad van Bestuur, tevens optredend als Remuneratiecomité, waarvoor de heer Wilfried Neven verontschuldigd was en zich heeft laten vertegenwoordigen, namen alle leden van de Raad van Bestuur deel aan alle vergaderingen.

In overleg met de CEO legt de Voorzitter de agendapunten vast van elke vergadering van de raad van bestuur. Tijdens de vergadering kan de raad van bestuur beslissen een bijkomend punt op de dagorde te plaatsen voor zover alle leden aanwezig zijn en met deze wijziging van de agenda instemmen.

Iedere bestuurder kan volmacht geven aan een ander lid van de raad van bestuur om hem of haar op een welbepaalde vergadering te vertegenwoordigen.

De raad van bestuur kan slechts geldig beraadslagen en beslissen indien ten minste de meerderheid van de bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien dit quorum niet is bereikt, kan een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen met dezelfde agenda, die geldig zal beraadslagen en beslissen indien ten minste twee bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Indien een bestuurder, rechtstreeks of onrechtstreeks, een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de raad van bestuur, dient hij zich te richten naar de bepalingen van artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen. De leden van de raad van bestuur dienen eveneens artikelen 37-38 van de GVV-Wet na te leven.

Besluiten van de raad van bestuur worden bij meerderheid van de uitgebrachte stemmen genomen. Blanco of ongeldige stemmen worden niet bij de uitgebrachte stemmen geteld. Bij staking van stemmen binnen de raad van bestuur is het voorstel verworpen.

³¹ Er vond tevens een bijkomende "formele" vergadering plaats van de Raad van Bestuur voor notaris, meer bepaald voor de kapitaalverhoging door inbreng in natura op 12 december 2018. Met inbegrip van deze vergadering van de Raad van Bestuur, komt het totaal aantal vergaderingen van de Raad van Bestuur in 2018 op 13 vergaderingen.

De raad van bestuur streeft het lange termijn succes van de Vennootschap na door ondernemend leiderschap te garanderen en tegelijkertijd de risico's van de Vennootschap te beoordelen en te beheren, en dit binnen een kader van efficiënte en effectieve controles.

De raad van bestuur beslist vanuit haar beleidsfunctie over de waarden en de strategie van de Vennootschap, de voornaamste beleidslijnen, en haar bereidheid om risico's te nemen. Hij ziet erop toe dat de verplichtingen van de Vennootschap ten aanzien van al haar aandeelhouders duidelijk zijn en dat eraan wordt voldaan, rekening houdend met de belangen van de overige stakeholders.

De raad van bestuur beoordeelt vanuit haar toezichtsfunctie de verwezenlijking van de strategie en doelstellingen van de Vennootschap en de prestaties van het uitvoerend management.

De raad van bestuur oefent tevens de taken uit voorzien in artikel 526bis, §4 resp. 526quater, §5 van het Wetboek van vennootschappen wanneer hij optreedt in de hoedanigheid van Auditcomité resp. Remuneratiecomité (zie **Hoofdstuk 6.1.13 van dit Jaarverslag**).

Om de doeltreffendheid van de raad van bestuur voortdurend te verbeteren, evalueert de raad van bestuur ten gepaste tijde zijn omvang, samenstelling, prestaties en de interactie met het uitvoerend management. De daadwerkelijke bijdrage en aanwezigheid van elke bestuurder wordt periodiek geëvalueerd om - rekening houdend met wijzigende omstandigheden - de samenstelling van de raad van bestuur te kunnen aanpassen.

Voor een gedetailleerde beschrijving van de taken en de werking van de Raad van Bestuur wordt verwezen naar **Hoofdstuk 2.6 van het Corporate Governance Charter van de Vennootschap**.

6.1.10 OVERZICHT OMTRENT DE WERKING VAN DE RAAD VAN BESTUUR IN 2018

Naam	Hoedanigheid	Mandaat	Begin mandaat	Einde mandaat	Aanwezigheden
Leen Van den Neste	Voorzitter Niet-uitvoerend, onafhankelijk bestuurder	Eerste mandaat	November 2015	Mei 2019	Raad van Bestuur: 12/12 Auditcomité: 6/6 Remuneratiecomité: 4/4
Joost Uwents	Niet-uitvoerend, onafhankelijk bestuurder	Eerste mandaat	November 2015	Mei 2019	Raad van Bestuur: 12/12 Auditcomité: 6/6 Remuneratiecomité: 4/4 Investeringscomité: 5/5
Wilfried Neven	Niet-uitvoerend, onafhankelijk bestuurder	Eerste mandaat	November 2015	Mei 2019	Raad van Bestuur: 11/12 Auditcomité: 6/6 Remuneratiecomité: 3/4
Wouter De Maeseneire	Niet-uitvoerend, onafhankelijk bestuurder	Eerste mandaat	November 2015	Mei 2019	Raad van Bestuur: 12/12 Auditcomité: 6/6 Remuneratiecomité: 4/4
Christian Teunissen	Uitvoerend bestuurder	Eerste mandaat	November 2015	Mei 2019	Raad van Bestuur: 12/12 Auditcomité: 6/6 Remuneratiecomité: 4/4 Investeringscomité: 5/5
Frederik Snauwaert	Uitvoerend bestuurder	Eerste mandaat	November 2015	Mei 2019	Raad van Bestuur: 12/12 Auditcomité: 6/6 Remuneratiecomité: 4/4

6.1.11 GEDELEGEERD BESTUURDER EN EFFECTIEVE LEIDING

De raad van bestuur van de Vennootschap heeft het dagelijks bestuur toevertrouwd aan één gedelegeerd bestuurder, namelijk de heer Christian Teunissen (CEO). De gedelegeerd bestuurder werd op de vergadering van de raad van bestuur van 25 november 2015 benoemd voor een onbepaalde termijn, met dien verstande dat zijn mandaat van gedelegeerd bestuurder een einde zal nemen op het moment dat zijn mandaat als bestuurder van de Vennootschap een einde neemt.

De heer Frederik Snauwaert, CFO, werd samen met de CEO, voor onbepaalde duur aangesteld als effectieve leiders van de Vennootschap in de zin van artikel 14 van de GVV-Wet.

6.1.12 UITVOEREND MANAGEMENT

Het uitvoerend management van de Vennootschap telt drie leden, m.n. twee uitvoerende bestuurders, zijnde de CEO en de CFO, en de Chief Investment Officer, dhr. Arne Hermans. Zij worden benoemd door de raad van bestuur. In functie van haar toekomstige omvang, activiteiten en behoeften kan de Vennootschap het uitvoerend management op termijn uitbreiden of wijzigen.

De huidige leden van het uitvoerend management werden allen aangesteld voor een periode van onbepaalde duur door de raad van bestuur van de Vennootschap op 23 november 2015. Op het einde van het eerste kwartaal van 2019 heeft Arne Hermans het bedrijf verlaten om andere professionele uitdagingen aan te gaan.

Aan het hoofd van het uitvoerend management staat Christian Teunissen, CEO. De CEO staat onder meer in voor het dagelijks bestuur van de Vennootschap en de prospectie en identificatie van nieuwe vastgoedprojecten. De CEO leidt tevens de operationele beheers- en verhuuractiviteiten van de Vennootschap. De CFO staat in voor de leiding van het financieel, boekhoudkundig en administratief departement. De CIO stond in voor de coördinatie en uitvoering van de investeringen en transacties waartoe de Vennootschap wenst over te gaan en overziet tevens de activiteiten die gekoppeld zijn aan juridische aspecten en in het bijzonder met betrekking tot de *corporate* en *regulatory* aspecten waarmee de Vennootschap als beursgenoteerde openbare GVV wordt geconfronteerd. De rol en bevoegdheden van de leden van het uitvoerend management staan beschreven in artikel 4.2 van het Corporate Governance Charter van de Vennootschap. De functies en taken van Arne Hermans werden naar de toekomst toe herverdeeld over medewerkers binnen het bedrijf.

Het beroepsadres van het uitvoerend management bevindt zich op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap, d.i. Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen, België.

Hieronder wordt een beknopte omschrijving gegeven van de professionele carrière van de leden van het uitvoerend management.

i. Christian Teunissen (*1973)

Christian Teunissen voltooide in 1996 zijn licentiaat handelswetenschappen (optie accountancy) aan de EHSAL te Brussel. Hij startte zijn carrière in de verzekeringssector bij Fortis AG. In 2000 startte hij zijn eigen verzekeringskantoor via de overname van AdB Business Partners, dat in 2005 verkocht werd aan Van Dessel Verzekeringen. Op deze wijze heeft Christian Teunissen gedurende 9 jaar kennis vergaard en ervaring opgedaan in de verzekeringsindustrie. Sinds 2005 legt Christian zich toe op de uitbouw van een vastgoedportefeuille, zowel als ontwikkelaar als investeerder, en als beheerder. In 2007 realiseerde Christian Teunissen zijn eerste studenthuisvestingsproject, bestaande uit 45 studentenkamers. Hij staat reeds 10 jaar aan het hoofd van de Xior groep.



In het kader van zijn professionele vastgoedactiviteiten, werd een bijzondere focus gelegd op de sector van het studentenvastgoed, die aan de grondslag ligt voor de uitbouw van de huidige portefeuille van de Vennootschap. Hij

is (mede-)oprichter en bestuurder van diverse vastgoedvennootschappen, waaronder Xior Student Housing NV.

Lopende mandaten: Naast zijn mandaat als lid van de raad van bestuur van de Vennootschap, vervult hij tevens mandaten in volgende vennootschappen (waarvan het overgrote merendeel echter geen deelname aan het dagelijks bestuur impliceert): Aloxe NV, Student House Building BVBA, Limimmo BVBA, Proinvest BVBA, Eland Group NV, Mopro Antigoon NV, Mopro Zurenborg BVBA, Jugho BVBA, M-Building BVBA, Moose Real Estate BVBA, Studiosus BVBA, X-Building BVBA, Den Hill Diar BVBA, Anthonis Verzekeringen NV, Off Site Europe BV, Nevi BVBA, Livec NV, Landwin BVBA, Gropius BVBA, Lotta BVBA, Coral BVBA, Coral Build BVBA, B&C Enterprises Ltd., Teuvan NV, Immo DDL NV, Silex BVBA, Stubis BVBA, Promiris Student NV en Alma Student NV.

Afgelopen mandaten over de afgelopen 5 jaar: Bonsult VOF, K-Building NV, V-Building BVBA, Poort van Berlaar BVBA, Auto's Bleys NV, Bimmoc BVBA, Beltis BVBA, F-Building NV, BC Retail BVBA, Gulden Arent BVBA, G-Building BVBA, H-Building BVBA, Xigent BVBA, Xiber BVBA, Devimmo NV, CPG CVBA, MNL-Building BV, DHNL-Building BV, Xior Group NL BV en Retail Design BVBA.

ii. **Frederik Snauwaert (*1980)**

Frederik Snauwaert behaalde een master in handelswetenschappen optie financieel beleid en beleggingsleer aan EHSAL te Brussel in 2003. In 2009 voltooide hij de vastgoedopleiding Postgraduaat Vastgoedkunde aan de KULeuven.



Frederik is sinds 2012 CFO van de Vennootschap. Hij startte zijn loopbaan in 2003 bij PwC, waar hij tot 2006 actief was als Senior Auditor. Vervolgens was hij actief als Group Credit/Asset Risk Officer van Fortis Lease Group Services. Van 2008 tot 2012 was hij Relationship Manager Midcorporates & Institutionals (Real Estate) bij ING België, waarna hij de overstap maakte naar de Vennootschap.

Lopende mandaten: Naast zijn mandaat als lid van de raad van bestuur van de Vennootschap, vervult hij tevens mandaten in volgende vennootschappen (waarvan het overgrote merendeel echter geen deelname aan het dagelijks bestuur impliceert): Aloxe NV, CaliXto BVBA, Anthonis Verzekeringen NV, Off Site Europe BV, Eland Group NV, Leuven Tréfonds BVBA, M-Building BVBA, Mopro Antigoon NV, Mopro Zurenborg BVBA, Jugho BVBA, Studium Invest GCV, Ramberghof BVBA, Leuven Building BVBA, Lovania Properties BVBA, Den Hill Diar BVBA, PDH Invest BVBA, Immo DDL NV, Nevire BV, Tyche Investments BVBA, Silex BVBA, Krijgimmo BVBA, Boerenkrijg Construct BVBA, Modesti SARL, Vere Investments SARL, Here Investments SARL, Immo Parkland BVBA, Stubis BVBA, Promiris Student NV en Alma Student NV.

Afgelopen mandaten over de afgelopen 5 jaar: Premier Transportation BVBA, Devimmo NV, CPG CVBA Xior Group NL BV en Retail Design BVBA.

iii. **Arne Hermans (*1984)**

Arne Hermans studeerde rechten aan de Vrije Universiteit Brussel en behaalde vervolgens een Master in Marketing Management aan de Vlerick Business School in 2008. Hij volgde tevens de opleiding Financial and Managerial Accounting in 2009 aan de Boston University Brussels en in 2012 voltooide hij de vastgoedopleiding Executive Programme en Immobiliër aan de Solvay Brussels School of Economics & Management.



Arne is sinds medio 2015 actief bij de Vennootschap. Hij startte zijn loopbaan in 2008 als advocaat bij Eubelius, waar hij zich toeleide op de vastgoedsector met bijzondere aandacht voor het vennootschaps- en financieel recht waaronder equity capital markets, debt capital markets, fusies en overnames, en vastgoedtransacties, en alle aspecten die verband houden met de Belgische REITs (de vroegere vastgoedbevaks en de geregelende vastgoedvennootschappen). Arne was nauw betrokken bij de totstandkoming en de implementatie van het wetgevend kader omtrent vastgoedbevaks (2010) en GVV's (2014).

Arne is co-docent in een driedelige opleiding over vastgoedtransacties ("Corporate Real Estate Transactions: juridische en fiscale aspecten") aan de KUL/Kulak en gaf in het verleden ook seminars over vastgoedbevaks en geregelende vastgoedvennootschappen. Hij is tevens gastspreker in diverse vastgoedopleidingen van KUL/

Kulak en andere onderwijsinstellingen, met uiteenzettingen over de markt van studentenhuisvesting. Hij verzorgde ook diverse juridische publicaties betreffende REITs en vennootschapsrecht. In 2015 won Arne een Expertise Real Estate Young Potential Award met het project "Housing the future® - Towards a further consolidation of student housing".

Lopende mandaten: Vinostelli BVBA en Minimie BVBA.

Overzicht van het bestuur en het uitvoerend management

Uitvoerende bestuurders	Christian Teunissen (CEO) Frederik Snauwaert (CFO)
Niet-uitvoerende, onafhankelijke bestuurders	Leen Van den Neste Joost Uwents Wilfried Neven Wouter De Maeseneire
Voorzitter raad van bestuur	Leen Van den Neste
Gedelegeerd bestuurder	Christian Teunissen (CEO)
Uitvoerend management	Christian Teunissen (CEO) Frederik Snauwaert (CFO) Arne Hermans (CIO) (tot einde Q1 2019)
Effectieve leiders	Christian Teunissen (CEO) Frederik Snauwaert (CFO)

6.1.13 COMITÉS VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur voert overeenkomstig artikel 526bis, §3 en artikel 526quater, §4 van het Wetboek van vennootschappen als geheel de aan het auditcomité respectievelijk remuneratiecomité toegewezen taken uit, met dien verstande dat de raad van bestuur in zijn midden een auditcomité respectievelijk remuneratiecomité zal oprichten van zodra de Vennootschap niet langer zou voldoen aan de criteria opgenomen in artikel 526bis, §3 resp. artikel 526quater, §4 van het Wetboek van vennootschappen.

De raad van bestuur kan een directiecomité (in overeenstemming met de bepalingen van artikel 524bis W.Venn.) of een uitvoerend comité oprichten, samengesteld uit meerdere personen, die al dan niet bestuurder zijn. De raad van bestuur kan tevens, in overeenstemming met artikel 522 W.Venn., in zijn midden en onder zijn aansprakelijkheid een of meerdere adviserende comités oprichten, zoals bijvoorbeeld een strategisch comité of een benoemingscomité. De raad van bestuur bepaalt de samenstelling en de bevoegdheden van deze comités, met inachtneming van de toepasselijke regelgeving.

Per 31 december 2018 heeft de Vennootschap geen van voornoemde comité's opgericht, aangezien zij hier enerzijds niet toe is verplicht onder de toepasselijke wettelijke drempels, en omdat dit anderzijds, gelet op de complexiteit, aard en omvang van de Vennootschap en haar activiteiten, niet noodzakelijk wordt geacht (zie eveneens *Hoofdstuk 6.1.1 van dit Jaarverslag*).

In de loop van 2018 werd een Investeringscomité ingericht, bestaande uit dhr. Joost Uwents (onafhankelijk en niet-uitvoerend bestuurder) en dhr. Christian Teunissen (uitvoerend bestuurder en CEO). Het investeringscomité zal de verdere

groei van de Vennootschap mee kunnen faciliteren, door als brug te fungeren tussen het uitvoerend management en de Raad van Bestuur. Hiermee wordt de interactie met de Raad van Bestuur, en dus ook het besluitvormingsproces, verder geoptimaliseerd, om zo op nog efficiëntere wijze te kunnen inspelen op investeringsopportuniteiten. De rol en verantwoordelijkheden, samenstelling en werking van het investeringscomité, staan beschreven in *Hoofdstuk 3.4 van het Corporate Governance Charter* van de Vennootschap. Het Investeringscomité kwam in 2018 vijf keer bij elkaar.

6.1.14 BELANGENCONFLICTEN

6.1.14.1 Algemeen

De Vennootschap heeft een aantal procedures ingebouwd met het oog op het beperken van het risico van enige nadelige impact van belangenconflicten op de Vennootschap.

De wettelijke regeling inzake belangenconflicten voor bestuurders (artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen) is in principe van toepassing op beslissingen of verrichtingen die tot de bevoegdheid van de raad van bestuur behoren in het geval een bestuurder daarbij rechtstreeks of onrechtstreeks een vermogensrechtelijk belang heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de raad van bestuur.

De Vennootschap dient eveneens de procedure van artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen na te leven indien zij een beslissing neemt of een verrichting uitvoert die verband houdt met: (i) betrekkingen van de Vennootschap met een verbonden vennootschap, met uitzondering van haar dochtervennootschappen en (ii) betrekkingen tussen een dochtervennootschap van de Vennootschap met een daarmee verbonden vennootschap, met uitzondering van dochtervennootschappen van die dochtervennootschap.

Ook de regeling van artikelen 37 en 38 van de GVV-Wet is van toepassing op de Vennootschap. Artikel 37 GVV-Wet bevat een functionele belangenconflictenregeling die inhoudt dat de openbare GVV de FSMA moet informeren telkens bepaalde met de openbare GVV verbonden personen (opgesomd in hetzelfde artikel, waaronder onder meer de bestuurders, de personen die de GVV controleren, ermee verbonden zijn of er een deelneming in bezitten, de promotor en de andere aandeelhouders van alle dochtervennootschappen van de openbare GVV) rechtstreeks of onrechtstreeks optreden als tegenpartij bij, of enig vermogensvoordeel halen uit, een verrichting met de openbare GVV of een van haar dochtervennootschappen. Verrichtingen in het kader waarvan een functioneel belangenconflict bestaat, dienen ter kennis te worden gebracht van de FSMA en dienen onmiddellijk openbaar te worden gemaakt (zonder afbreuk te doen aan de regels inzake voorwetenschap). Ze worden in het jaarlijks financieel verslag en in het verslag van de commissaris toegelicht. Deze verrichtingen dienen tevens tegen normale marktvoorwaarden te worden uitgevoerd en dienen te kaderen in de normale koers van de ondernemingsstrategie van de Vennootschap. Wanneer een dergelijke verrichting betrekking heeft op vastgoed, is de waardering van de vastgoedexpert bindend als minimumprijs (bij verkoop door de GVV) of als maximumprijs (bij aankoop door de GVV). Artikel 38 GVV-Wet voorziet in een aantal uitzonderingen waarin de bepalingen van artikel 37 van de GVV-Wet niet van toepassing zijn.

De Vennootschap legt bovendien aan elk lid van de Raad van Bestuur en van het uitvoerend management op dat hij of zij het ontstaan van belangenconflicten zoveel mogelijk moet trachten te vermijden. Bovendien hanteert de Vennootschap, op vrijwillige basis, een strengere politiek inzake belangenconflicten, met betrekking tot materies die tot de bevoegdheid van de raad van bestuur of het uitvoerend management behoren.

Aangezien de bestuurders van de Vennootschap worden benoemd op grond van hun competenties en ervaring inzake vastgoed en andere belendende expertise-domeinen, komt het voor dat zij bestuursmandaten hebben in andere vastgoedvennootschappen of in vennootschappen die vastgoedvennootschappen controleren, of dat zij als natuurlijke persoon vastgoedactiviteiten uitoefenen. Het kan voorvallen dat een verrichting die aan de raad van bestuur wordt voorgelegd (bijvoorbeeld de aankoop van een gebouw in het kader van een veiling), de belangstelling kan wekken van een andere vennootschap waarin een bestuurder een mandaat uitoefent. Voor dergelijke "corporate opportunities", die soms tot

belangenconflicten kunnen leiden, heeft de Vennootschap besloten om eveneens een bijzondere procedure toe te passen die in zekere mate ontleend is aan deze die artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen inzake belangenconflicten voorziet.

Voor een gedetailleerde beschrijving van de taken en de werking van de Raad van Bestuur wordt verwezen naar *Hoofdstuk 7.1.3 van het Corporate Governance Charter* van de Vennootschap.

6.1.15 SPECIFIEKE BELANGENCONFLICTEN

Hieronder worden specifieke belangenconflicten weergegeven die zich hebben voorgedaan in 2018 en die overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en/of de GVV-Wetgeving dienen te worden toegelicht in het Jaarverslag.

6.1.15.1 Aankoop studentenpand van Christian Teunissen

De Raad van Bestuur heeft op 2 mei 2018 de (reeds sinds IPO aangekondigde) verwerving van het pand gelegen te Tiensestraat 274 / Windmolenveldstraat 2-4, 3000 Leuven, eigendom van Christian Teunissen, goedgekeurd. In dit kader werd toepassing gemaakt van de regels inzake belangenconflicten overeenkomstig artikel 523 W.Venn. Het desbetreffende uittreksel uit de notulen is hieronder opgenomen.

"De Raad van Bestuur, in afwezigheid van Christian Teunissen, is voornemens om de voorgenomen verwerving van het pand gelegen te Tiensestraat 274 / Windmolenveldstraat 2-4, 3000 Leuven te bespreken en goed te keuren. In dat kader neemt de Raad van Bestuur kennis van de melding door Christian Teunissen, zoals hieronder weergegeven, van een vermogensrechtelijk belangenconflict, met toepassing van art. 523 van het Wetboek van vennootschappen ("W.Venn."). Na toelichting bij de voorgenomen acquisitie en melding van dit belangenconflict, neemt Christian Teunissen geen verder deel aan de vergadering.

1. Kennisname van de verklaring van Christian Teunissen overeenkomstig artikel 523 W. Venn.

De Raad van Bestuur neemt kennis van de verklaring van Christian Teunissen met toepassing van artikel 523 W.Venn., betreffende zijn belang van vermogensrechtelijke aard dat strijdig is met de voorgenomen beslissingen van de Raad van Bestuur (zonder deelname van Christian Teunissen). Dit tegenstrijdig vermogensrechtelijk belang wordt aan de bestuurders gemeld vóór de bespreking van en besluitvorming over dit agendapunt, en de Commissaris wordt hier eveneens van op de hoogte gebracht.

Een kopie van voornoemde verklaring wordt aan deze notulen gehecht als Bijlage.

2. Goedkeuring acquisitie Tiensestraat 274 / Windmolenveldstraat 2-4

De Raad van Bestuur neemt kennis van het feit dat een vergunning werd bekomen voor het pand gelegen te Tiensestraat 274 / Windmolenveldstraat 2-4, 3000 Leuven. De Raad van Bestuur neemt eveneens kennis van de melding van Christian Teunissen in het kader van de uitvoering van de voorgenomen acquisitie, waarvoor de betaling van de prijs logischerwijze ten laste komt van Xior, en waar Xior bijgevolg de financiële gevolgen van ondergaat, waardoor een vermogensrechtelijk belangenconflict bestaat tussen Xior en Christian Teunissen.

De vermogensrechtelijke gevolgen voor Xior ten gevolge van het ten laste nemen van deze acquisitie, blijken uit Bijlage bij deze notulen.

Dhr. Teunissen heeft in zijn verklaring gesteld, en de Raad van Bestuur erkent, dat de goedkeuring door de Raad van Bestuur van de prijs die wordt betaald voor het pand (waarvan de verwerving reeds ten tijde van de IPO werd geïdentificeerd) verantwoordbaar is gelet op het feit dat deze overeenstemt met de waardering van de waarderingsdeskundige, en dat deze acquisitie bijgevolg in het belang is van de Vennootschap.

Rekening houdende met het voorgaande en met de nadere beschrijving van het vastgoed in de presentatie aangehecht als Bijlage, besluit de Raad van Bestuur (in afwezigheid van dhr. Christian Teunissen) om de voorgenomen overname van het pand gelegen te Tiensestraat 274 / Windmolenveldstraat 2-4, 3000 Leuven, voor een aankoop prijs van EUR 1.869.000, goed te keuren.

De Raad van Bestuur keurt deze voorgenomen acquisitie goed en verleent machtiging aan gelijk welke bestuurder (andere dan dhr. Christian Teunissen), alleen handelend en met macht tot indeplaatsstelling, om (i) deze transacties verder uit te onderhandelen, (ii) alle nodige overeenkomsten en documenten af te sluiten en te ondertekenen, en (iii) om in het algemeen alle nodige of nuttige documenten goed te keuren en te ondertekenen, alle formaliteiten te vervullen, en alle publicaties (m.i.v. persberichten) te doen, die nodig of nuttig kunnen zijn in het kader van deze transactie."

6.1.15.2 Goedkeuring remuneratie uitvoerend management

De Raad van Bestuur, tevens optredend als Remuneratiecomité, heeft op 6 juli 2018 een verhoging van de vaste en variabele verloning van het uitvoerend management (waaronder de uitvoerende bestuurders, Christian Teunissen en Frederik Snauwaert) goedgekeurd. In dit kader werd toepassing gemaakt van de regels inzake belangenconflicten overeenkomstig artikel 523 W.Venn. Het desbetreffende uittreksel uit de notulen is hieronder opgenomen.

"De Raad van Bestuur, optredend als Remuneratiecomité (hierna het "Remuneratiecomité") overweegt om een verhoging van de remuneratie van het uitvoerend management te bespreken en goed te keuren. In dat kader neemt de Raad van Bestuur kennis van de melding door Christian Teunissen en Frederik Snauwaert, zoals hieronder weergegeven, van een vermogensrechtelijk belangenconflict, met toepassing van art. 523 van het Wetboek van vennootschappen ("W.Venn."). Na melding van dit belangenconflict, verlaten Christian Teunissen en Frederik Snauwaert de vergadering.

1. Kennisname van de verklaring van Christian Teunissen en Frederik Snauwaert overeenkomstig artikel 523 W. Venn.

De Raad van Bestuur neemt kennis van de verklaring van Christian Teunissen resp. Frederik Snauwaert met toepassing van artikel 523 W.Venn., betreffende hun belang van vermogensrechtelijke aard dat strijdig is met de voorgenomen beslissingen van de Raad van Bestuur, optredend als Remuneratiecomité (in afwezigheid van Christian Teunissen en Frederik Snauwaert). Dit tegenstrijdig vermogensrechtelijk belang wordt aan de bestuurders gemeld vóór de bespreking van en besluitvorming over dit agendapunt, en de Commissaris wordt hier eveneens van op de hoogte gebracht.

Een kopie van voornoemde verklaring wordt aan deze notulen gehecht als Bijlage.

2. Goedkeuring remuneratie en criteria inzake variabele verloning

Het Remuneratiecomité neemt kennis van de respectievelijke meldingen in het kader van de voorgestelde wijziging van de remuneratie, die logischerwijze ten laste komt van Xior, en waar Xior bijgevolg de financiële gevolgen van ondergaat, waardoor een vermogensrechtelijk belangenconflict bestaat tussen Xior en Christian Teunissen resp. Frederik Snauwaert.

De vermogensrechtelijke gevolgen voor Xior ten gevolge van het ten laste nemen van de remuneratie, blijken uit Bijlage bij deze notulen, waarin het overzicht van de remuneratie wordt opgenomen (zie verder).

Dhr. Teunissen en Dhr. Snauwaert hebben in hun respectievelijke verklaring gesteld, en het Remuneratiecomité erkent, dat de goedkeuring door de Raad van Bestuur van een verhoging van de remuneratie verantwoordbaar is gelet op de algemene standaarden in de sector en dat dit binnen de contouren valt van een gepaste en marktconforme incentivering voor de CEO resp. CFO, en dat deze bijgevolg in het belang is van de Vennootschap. De hogervermelde studie van Hudson ondersteunt het gegeven dat de voorgenomen verhoging van de remuneratie past binnen de contouren van de benchmark ten opzichte van vergelijkbare vennootschappen.

Rekening houdende met het voorgaande, besluit het Remuneratiecomité om de (vaste en variabele) remuneratie van (de drie leden van) het uitvoerend management te verhogen en vast te leggen op de bedragen opgenomen in Bijlage, waaruit een totale vaste verloning (incl. vaste onkostenvergoeding) voortvloeit ten belope van EUR 805.000 en een totale variabele verloning ten belope van EUR 247.000, op jaarbasis, voor de drie leden van het uitvoerend management. Voor de goede orde wordt gepreciseerd dat dit impliceert dat de uitvoerende bestuurders geen toekomstige verloning zouden bekomen in hun hoedanigheid van lid van de Raad van Bestuur, en zij daarvan in zoverre nodig afstand van zullen doen. De Voorzitter van de Raad van Bestuur geeft aan dat zij begrepen heeft van Christian Teunissen en Frederik Snauwaert dat zij hiermee hebben ingestemd. [...]

De Raad van Bestuur verleent machtiging aan gelijk welke bestuurder, alleen handelend en met macht tot indeplaatsstelling, om de respectieve Managementovereenkomst te amenderen en te ondertekenen (met dien verstande dat een betrokken bestuurder zijn eigen managementovereenkomst namens de Vennootschap niet ondertekent)."

6.1.15.3 Tussenkost van Aloxe NV in het kader van inbrengtransactie

De Raad van Bestuur heeft op 4 december 2018, in het kader van de voorgenomen inbreng in natura van de aandelen in All-In Annadal B.V., een aantal verrichtingen goedgekeurd waarbij de referentieaandeelhouder van de Vennootschap, Aloxe NV, is tussengekomen om de transactie mogelijk te maken. In dit kader werd toepassing gemaakt van de regels inzake belangenconflicten overeenkomstig artikel 523 W.Venn. Het desbetreffende uittreksel uit de notulen is hieronder opgenomen.

Belangenconflictenregeling - Kennisname van de verklaring van Christian Teunissen resp. Frederik Snauwaert overeenkomstig artikel 523 W.Venn.

De heer Christian Teunissen en de heer Frederik Snauwaert hebben voorafgaand aan deze vergadering elk afzonderlijk volgende verklaring aan de leden van de Raad van Bestuur en de commissaris bezorgd:

"Ik schrijf u in mijn hoedanigheid van lid van de raad van bestuur (de "Raad van Bestuur") van Xior Student Housing NV ("Xior").

Ik verwijst naar de aanstaande vergadering van de Raad van Bestuur van 4 december 2018 die zal dienen te beraadslagen en besluiten over (onder meer) de "Overeenkomst Aloxe", zoals beschreven in de oproeping voor de betrokken vergadering. Gedefinieerde termen met een hoofdletter, hebben de betekenis die daaraan wordt gegeven in de oproeping. In deze overeenkomst zullen afspraken worden vastgelegd tussen Xior en Aloxe NV ("Aloxe") in het kader van de voorgenomen Transactie (zoals eveneens toegelicht in de oproeping voor deze vergadering). Het betreft in het bijzonder de afspraken met betrekking tot de plaatsing van aandelen t.w.v. een bedrag dat kan oplopen tot ongeveer EUR 30.000.000 door Aloxe, op verzoek van Xior, en de verbintenis om de nieuwe aandelen die zouden worden uitgegeven naar aanleiding van de inbreng in natura door de Inbrenger in het kader van de Transactie, over te nemen, zoals nader zal worden bepaald in de Overeenkomst Aloxe.

Deze vergadering zal tevens beraadslagen en besluiten over een overeenkomst af te sluiten tussen Xior, Aloxe, ING Belgium NV en Bank Degroof Petercam NV (de "Placement Agreement"), met betrekking tot het mandaat betreffende de plaatsing van aandelen door Aloxe op verzoek van Xior, m.i.v. de goedkeuring om de commissies en kosten ten laste van Xior te nemen. De Placement Agreement zal substantieel gelijk zijn aan de Placement Agreement die werd gehanteerd in het kader van marktprecedenten. Het wordt verwacht dat deze plaatsingscommissie, afhankelijk van de toegepaste discount bij de plaatsing, ongeveer EUR 375.000 zal bedragen.

Met toepassing van artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen wens ik te melden dat ik met betrekking tot deze agendapunten mogelijkserwijze een vermogensrechtelijk belangenconflict heb.

Voormelde "Overeenkomst Aloxe" en de "Placement Agreement" hebben immers betrekking op het leveren van diensten

door ING en Degroef Petercam aan Aloxé (op verzoek van Xior). Aangezien Xior de commissies en kosten verbonden aan de plaatsing van het pakket aandelen van Aloxé ten laste zou nemen, en Xior hiervan bijgevolg de financiële gevolgen ondergaat, bestaat er principieel een vermogensrechtelijk belangenconflict tussen Xior en mijzelf (gelet op mijn participatie in Aloxé) met betrekking tot deze beslissingen.

De vermogensrechtelijke gevolgen voor Xior ten gevolge van het ten laste nemen van de commissies en kosten, blijken uit de Placement Agreement die zal worden afgesloten met Xior en ING en Degroef Petercam.

Ik meen dat de goedkeuring door de Raad van Bestuur van de afspraken die zullen worden vastgelegd in de finale Overeenkomst Aloxé en de finale Placement Agreement echter wel degelijk in het belang van Xior zijn, in het bijzonder aangezien de plaatsing gebeurt op verzoek van Xior, en gelet op het feit dat de plaatsing de Transactie in haar geheel, zoals beschreven in het bijzonder verslag van de Raad van Bestuur dat in het kader van de Transactie wordt opgesteld, precies mogelijk maakt, in het belang van Xior en haar aandeelhouders. Bovendien zal de prijs waartegen de aandelen worden overgenomen gelijk zijn aan de plaatsingsprijs van de geplaatste aandelen, zodat geen arbitragewinsten worden geboekt door Aloxé.

De verkoop van de aandelen van Aloxé, en de betaling van de daarmee gepaard gaande plaatsingscommissie, zullen worden gerealiseerd tegen normale marktvoorwaarden, en de afspraken die in dit verband zullen worden gemaakt met Aloxé zijn in het belang van Xior, aangezien Xior er op deze manier immers in slaagt om een aantrekkelijke studentensite te verwerven, waarbij tegelijkertijd de kapitaalstructuur van Xior wordt versterkt en de schuldgraad wordt beheerd.”

De heer Christian Teunissen en de heer Frederik Snauwaert verwijzen naar de diverse elementen van hun respectieve verklaringen, en verlaten vervolgens de vergadering, en nemen dus niet deel aan de beraadslaging en/of besluitvorming over de agendapunten 3 en 6 van deze vergadering van de Raad van Bestuur.

De Raad van Bestuur neemt kennis van bovenstaande verklaring en stelt vast dat voormelde “Overeenkomst Aloxé” en de “Placement Agreement” betrekking hebben op het leveren van diensten door ING Belgium NV en Bank Degroef Petercam NV aan Aloxé (op verzoek van Xior), de vermogensrechtelijke gevolgen voor Xior onder meer zouden bestaan uit het ten laste nemen van de commissies en kosten verbonden aan de plaatsing van het pakket aandelen van Aloxé, Xior hiervan bijgevolg de financiële gevolgen ondergaat, en er bijgevolg een principieel vermogensrechtelijk belangenconflict tussen Xior enerzijds, en de heren Christian Teunissen en Frederik Snauwaert (via hun participatie in Aloxé) anderzijds, bestaat met betrekking tot deze beslissingen.

De vermogensrechtelijke gevolgen voor Xior ten gevolge van het ten laste nemen van de commissies en kosten, blijken uit de Placement Agreement die zou worden afgesloten tussen Xior, Aloxé, ING Belgium NV en Bank Degroef Petercam NV, waarbij de plaatsingscommissie naar verwachting, afhankelijk van de in de plaatsing bekomen discount, ca. EUR 375.000 zal bedragen.

De Raad van Bestuur sluit zich aan bij de in de respectieve verklaringen meegedeelde stelling dat de goedkeuring door de Raad van Bestuur van de afspraken die zullen worden vastgelegd in de finale Overeenkomst Aloxé en de finale Placement Agreement echter wel degelijk in het belang van Xior zijn, in het bijzonder aangezien de plaatsing gebeurt op verzoek van Xior, en gelet op het feit dat de plaatsing de Transactie in haar geheel, zoals beschreven in het bijzonder verslag van de Raad van Bestuur dat in het kader van de Transactie wordt opgesteld, precies mogelijk maakt, in het belang van Xior en haar aandeelhouders.

De Raad van Bestuur sluit zich eveneens aan bij de in de respectieve verklaringen meegedeelde stelling dat de verkoop van de bestaande aandelen Xior door Aloxé, en de betaling van de daarmee gepaard gaande plaatsingscommissie, zullen worden gerealiseerd tegen normale marktvoorwaarden, en dat de afspraken die in dit verband zullen worden gemaakt met Aloxé, in het belang zijn van Xior. Xior slaagt er op deze manier immers in om een aantrekkelijke studentensite te verwerven, waarbij tegelijkertijd de kapitaalstructuur van Xior wordt versterkt en de schuldgraad wordt beheerd.

Tenslotte wijst de Raad van Bestuur erop dat de prijs waartegen de nieuwe aandelen Xior zullen worden uitgegeven n.a.v. de gehele of gedeeltelijke lichting van de Inbrengoptie, gelijk zal worden gesteld aan de plaatsingsprijs van de door Aloxe geplaatste aandelen, zodat door Aloxe geen arbitragewinsten zullen worden gerealiseerd op de prijs van de aandelen.

Gelet op het voorgaande, is de Raad van Bestuur van mening dat de besluiten onder agendapunten 6 en 9 (en de daarmee verband houdende beslissing in agendapunten 3, 7 en 8) in het belang zijn van Xior.

[...]

Bespreking en goedkeuring van de Overeenkomst Aloxe - Machtiging

De heren Christian Teunissen en Frederik Snauwaert verlaten de vergadering bij aanvang van dit agendapunt.

De Raad van Bestuur zet uiteen dat de Overeenkomst Aloxe betrekking heeft op de plaatsing van bestaande aandelen Xior voor een bedrag dat kan oplopen tot ongeveer, en ten indicatieve titel, EUR 30.000.000 door Aloxe, op verzoek van Xior, en de verbintenis van Aloxe om de nieuwe aandelen die zouden worden uitgegeven naar aanleiding van de inbreng in natura door de Inbrengers in het kader van de Transactie, over te nemen, hetgeen de Vennootschap toelaat de Inbrengoptie (zoals opgenomen in de contractuele documentatie) ten belope van dit bedrag uit te oefenen en de Transactie plaats te laten vinden.

De Raad van Bestuur besluit, na bespreking, met unanimiteit, tot goedkeuring van de Overeenkomst Aloxe in het kader van de Transactie. Het huidige ontwerp van de Overeenkomst Aloxe wordt aan deze notulen gehecht als Bijlage.

De Raad van Bestuur verleent met unanimiteit machtiging, aan elke twee bestuurders, samen handelend, met macht tot indeplaatsstelling, tot het verder uitonderhandelen, afsluiten en uitvoeren van de Overeenkomst Aloxe, en om alle nodige of nuttige handelingen te stellen in uitvoering van, of in verband met, de Overeenkomst Aloxe.

[...]

Bespreking en goedkeuring van de Placement Agreement tussen Xior, Aloxe, ING Belgium en Bank Degroof Petercam - Machtiging

Na bespreking keurt de Raad van Bestuur met unanimiteit de Placement Agreement (m.i.v. de goedkeuring om de commissies en kosten ten laste van Xior te nemen) goed. Het huidige ontwerp van Placement Agreement wordt aan deze notulen gehecht als Bijlage.

De Raad van Bestuur verleent met unanimiteit machtiging aan elke twee bestuurders, met macht tot indeplaatsstelling tot het verder uitonderhandelen, opstellen, wijzigen, afsluiten en uitvoeren van deze Placement Agreement, en om alle nodige of nuttige handelingen te stellen in uitvoering van, of in verband met, deze Placement Agreement, m.i.v. de bepaling van de plaatsingsprijs en de allocatie."

6.1.15.4 Overige vastgoedactiviteiten van de uitvoerende bestuurders en met hen verbonden vennootschappen

De heer Christian Teunissen (CEO) en de heer Frederik Snauwaert (CFO) zijn naast hun activiteiten in de Vennootschap onrechtstreeks (via participaties in andere vastgoedvennootschappen en/of als lid van een bestuursorgaan) betrokken bij andere vastgoedactiviteiten. Deze activiteiten zijn echter niet van dien aard dat zij een dagelijkse of actieve opvolging of betrokkenheid vereisen, en vormen dus geenszins een beletsel voor de operationele activiteiten van de CEO en de CFO in de Vennootschap.

Bovendien houden deze activiteiten geen noemenswaardige concurrerende activiteiten in ten opzichte van de studentenhuisvestingsactiviteiten van de Vennootschap. Volledigheidshalve wordt vermeld dat de heer Christian Teunissen (CEO) resp. de heer Frederik Snauwaert (CFO) elk een participatie bezitten in een respectieve vennootschap die een

beperkt aantal units bestemd voor studentenhuisvesting aanhoudt, maar waarover zij geen controle uitoefenen of kunnen uitoefenen. Het betreft telkens een uitdoofscenario, waarbij beide personen geen intenties hebben om dergelijke studentenhuisvestingsactiviteiten in de toekomst uit te breiden. Bovendien zijn deze activiteiten gelet op hun beperkte omvang niet van dien aard dat zij enige significante concurrentie zouden kunnen vormen voor de studentenhuisvestingsactiviteiten van de Vennootschap.

6.1.16 VERKLARINGEN

De Vennootschap heeft geen enkele regeling of overeenkomst gesloten met belangrijke aandeelhouders, cliënten, leveranciers of andere personen, krachtens welk enig van de voormelde personen gekozen werd als lid van een bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen of als lid van de bedrijfsleiding.

Volledigheidshalve wordt herhaald dat Aloxe NV (of haar Opvolgers) het recht heeft (respectievelijk hebben gezamenlijk) kandidaten voor te dragen voor drie bestuursmandaten, tot de laatste der volgende gebeurtenissen zich voordoet: (i) Aloxe NV (of haar Opvolgers) houdt (respectievelijk houden gezamenlijk) minder dan 25% van het kapitaal van de Vennootschap aan, en (ii) Aloxe NV (of haar Opvolgers) is (respectievelijk zijn) niet langer promotor van de Vennootschap in de zin van de GVV-Wetgeving.

6.1.17 REMUNERATIEVERSLAG

6.1.17.1 Algemeen

Met toepassing van artikel 96, §3 van het Wetboek van vennootschappen stelt Xior een remuneratieverslag op inzake het remuneratiebeleid en de individuele remuneratie van haar bestuurders en haar uitvoerend management.

Het verslag werd opgesteld en goedgekeurd door de Raad van Bestuur van Xior, tevens handelend als remuneratiecomité, van 4 februari 2019.

6.1.17.2 Bezoldiging van de leden van de raad van bestuur

Het bedrag van de vergoedingen van de leden van de raad van bestuur van de Vennootschap wordt voorgesteld aan de algemene vergadering door de raad van bestuur (tevens optredend als benoemings- en remuneratiecomité). Met het oog op het bepalen van de vergoedingen van de bestuurders, werd tevens overgegaan tot een beperkte benchmarking met de verloning van bestuurders van vergelijkbare beursgenoteerde vastgoedvennootschappen.

Alle leden van de raad van bestuur zijn gedekt door een polis burgerlijke aansprakelijkheid bestuurders ("D&O Insurance") waarvan de premie (27.203 euro) wordt betaald door Xior. De bestuurders genieten geen andere voordelen (bedrijfswagen, pensioen, GSM, enz.).

Het vergoedingsbeleid van de Vennootschap maakt een onderscheid tussen twee types van bestuurders: de uitvoerende bestuurder en de niet-uitvoerende, al dan niet onafhankelijke bestuurders. Aan de bestuurders wordt (in hun hoedanigheid van bestuurder) geen variabele vergoeding toegekend (voor de variabele vergoeding van de uitvoerende bestuurders in hun hoedanigheid van lid van het uitvoerend management, wordt verwezen naar **Hoofdstuk 6.1.18**) noch enige vergoeding in functie van een specifieke verrichting of transactie van de openbare GVV of haar dochtervennootschappen. Bijgevolg is deze vergoeding in overeenstemming met artikel 35 van de GVV-Wet.

6.1.17.3 Uitvoerende bestuurders

De bestuurders van de Vennootschap die tevens lid zijn van het uitvoerend management, ontvangen geen vaste vergoeding, noch een zitpenning. Zij ontvangen als lid van het uitvoerend management een managementvergoeding (zie hieronder *Hoofdstuk 6.1.17.5 van dit Jaarverslag*).

6.1.17.4 Niet-uitvoerende bestuurders

De bezoldiging van niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders houdt rekening met (i) hun rol als lid van de raad van bestuur (in voorkomend geval tevens optredend als benoemings-, remuneratie, en auditcomité) en de daaruit voortvloeiende verantwoordelijkheden en tijdsbesteding.

De niet-uitvoerende bestuurders ontvangen een vaste vergoeding van EUR 17.500 per jaar en een zitpenning van EUR 750 per vergadering van de raad van bestuur. Het bedrag van de zitpenningen voor de niet-uitvoerende bestuurders wordt goedgekeurd door de algemene vergadering op voorstel van de raad van bestuur van de Vennootschap (tevens optredend als benoemings- en remuneratiecomité). De niet-uitvoerende bestuurders ontvangen tevens een forfaitaire onkostenvergoeding van EUR 2.500 per jaar.

Er worden geen aanvullende vergoedingen in natura toegekend aan de niet-uitvoerende, (al dan niet onafhankelijke) bestuurders voor de duurtijd van hun mandaat. Er bestaan geen voorwaardelijke, variabele, of uitgestelde betalingen.

Aan dhr. Joost Uwents wordt, als lid van het Investeringscomité dat in 2018 werd ingericht (zie *Hoofdstuk 6.1.13 van dit Jaarverslag*), een bijkomende vergoeding toegekend ten belope van EUR 10.000 (vaste vergoeding op jaarbasis), alsook een zitpenning van EUR 750 per vergadering van het Investeringscomité.

6.1.17.5 Bezoldiging van de leden van het uitvoerend management

De leden van het uitvoerend management die tevens lid zijn van de raad van bestuur, ontvangen geen vergoeding in hun hoedanigheid van lid van de Raad van Bestuur. Zij ontvangen als lid van het uitvoerend management een managementvergoeding.

De vergoeding van de leden van het uitvoerend management bestaat uit een vast bedrag per maand of per jaar, dat wordt vastgelegd in een bijzondere overeenkomst goedgekeurd door de raad van bestuur van de Vennootschap (tevens optredend als benoemings- en remuneratiecomité).

De leden van het uitvoerend management hebben op 23 november 2015 elk een managementovereenkomst afgesloten met de Vennootschap. Deze managementovereenkomsten werden laatst geamendeerd in 2018, om uitvoering te geven aan de verhoging van de verloning van het uitvoerend management, waartoe de Raad van Bestuur, tevens optredend als Remuneratiecomité, op 6 juli 2018 heeft besloten (zie *Hoofdstuk 6.1.15.2 van dit Jaarverslag*). Deze managementovereenkomsten, zoals geamendeerd, verwijzen eveneens naar de criteria waaraan een variabele verloning is verbonden.

De vaste jaarlijkse vergoeding van de CEO bedraagt EUR 330.000 (jaarlijks te indexeren) en de variabele jaarlijkse vergoeding wordt ingesteld op EUR 100.000 (jaarlijks te indexeren).

De totale vaste jaarlijkse vergoeding toegekend aan de overige twee leden van het uitvoerend management bedraagt in totaal EUR 475.000 per jaar (jaarlijks te indexeren) en de totale variabele jaarlijkse vergoeding is ingesteld op EUR 147.000 (jaarlijks te indexeren).

De variabele vergoeding is afhankelijk van criteria die onder meer verband houden met onder meer de bezettingsgraad, de groei van de portefeuille, de schuldgraad en EPS.

Jaarlijks beslist de raad van bestuur van de Vennootschap (tevens optredend als remuneratiecomité) over de variabele vergoeding waarop de leden van het uitvoerend management effectief recht kunnen hebben m.b.t. hun activiteiten voor het afgelopen boekjaar. In hoeverre de financiële criteria werden gerealiseerd, wordt gecontroleerd aan de hand van de boekhoudkundige en financiële gegevens van de Vennootschap. De cijferberekening van wat de variabele bezoldiging kan zijn, op basis van de mate waarin de doelstellingen werden gerealiseerd, dient als richtsnoer voor de Raad van Bestuur (optredend als Remuneratiecomité) om de variabele bezoldiging definitief vast te leggen.

De raad van bestuur legt tevens de toekomstige bedragen van de variabele vergoeding vast, alsook de prestatiecriteria waarvan deze vergoedingen afhankelijk zijn. Indien er wordt voorgesteld om een systeem op te zetten op basis waarvan de leden van het uitvoerend management worden vergoed in de vorm van aandelen, aandelenopties of elk ander recht om aandelen te verwerven, dient dit systeem vooraf goedgekeurd te worden door de aandeelhouders van de Vennootschap. De criteria voor de toekenning van de variabele vergoeding aan de uitvoerende bestuurders dat van de resultaten afhangen, hebben uitsluitend betrekking op het geconsolideerde nettoresultaat van de openbare GVV, met uitsluiting van alle schommelingen van de reële waarde van de activa en de afdekkingsinstrumenten. Er wordt geen vergoeding toegekend in functie van een specifieke verrichting of transactie van de openbare GVV of haar dochtervennootschappen. Bijgevolg is deze vergoeding in overeenstemming met artikel 35 van de GVV-Wet.

Er worden geen andere aanvullende vergoedingen toegekend aan de leden van het uitvoerend management. Er bestaan geen voorwaardelijke, andere variabele, of uitgestelde betalingen.

In het kader van een vervroegde beëindiging van de voormelde managementovereenkomsten met een huidig lid van het uitvoerend management, werd bepaald dat de vertrekvergoeding niet meer mag bedragen dan de op het ogenblik van beëindiging geldende vergoeding voor drie maanden (vaste vergoeding en het pro rata bedrag van de variabele vergoeding, op basis van de variabele vergoeding die effectief werd toegekend over het voorgaande boekjaar), vermeerderd met 1 maand per begonnen jaar, met een maximum van 12 maanden.

Er is niet voorzien in een terugvorderingsrecht ten gunste van de Vennootschap van variabele vergoeding die wordt toegekend op basis van onjuiste financiële gegevens.

De overeenkomsten met het uitvoerend management werden afgesloten tegen marktconforme voorwaarden. Met het oog op het bepalen van de vergoedingen van het uitvoerend management, werd tevens overgegaan tot een beperkte benchmarking met vergelijkbare beursgenoteerde vastgoedvennootschappen.

Voor het overige heeft de Vennootschap geen andere overeenkomsten afgesloten met de overige leden van haar bestuurs-, leidinggevende-, en toezichtsorganen.

6.1.17.6 Overzicht bezoldiging leden van de raad van bestuur en uitvoerend management 2018

Raad van Bestuur	Vaste vergoeding	Zitpenning	Onkosten-vergoeding	Totaal
Leen Van den Neste	EUR 17.500	EUR 9.000	EUR 2.500	EUR 29.000
Joost Uwents	EUR 17.500	EUR 9.000	EUR 2.500	EUR 29.000
Wilfried Neven	EUR 17.500	EUR 8.250	EUR 2.500	EUR 28.250
Wouter De Maeseneire	EUR 17.500	EUR 9.000	EUR 2.500	EUR 29.000
Christian Teunissen	-	-	-	-
Frederik Snauwaert	-	-	-	-
Totaal	EUR 70.000	EUR 23.250	EUR 10.000	EUR 115.250

Uitvoerend management	Vaste vergoeding	Variabele vergoeding	Totaal
CEO	EUR 330.000	EUR 120.000	EUR 450.000
CFO & CIO	EUR 475.000	EUR 163.000	EUR 638.000
Totaal	EUR 805.000	EUR 283.000	EUR 1.088.000

De verloning van het uitvoerend management wordt jaarlijks geïndexeerd.

6.1.17.7 Aandelenopties

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

6.2

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

6.2.1 KAPITAALSTRUCTUUR

Per 31 december 2018, bedroeg het kapitaal van de Vennootschap EUR 247.838.670,00 verdeeld in 13.768.815 aandelen, zonder nominale waarde, die elk 1/13.768.815ste deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

Er zijn geen bevoorrechte aandelen. Elk van deze aandelen geeft recht op één stem op de Algemene Vergadering. In geval van een kapitaalverhoging in de Vennootschap genieten de bestaande aandeelhouders van een voorkeurrecht (zie eveneens *Hoofdstuk 10.9.17 van dit Jaarverslag*).

Onverminderd hetgeen volgt, zijn geen speciale controlerechten toegekend aan bepaalde categorieën van aandeelhouders. De Promotor van de Vennootschap heeft het recht kandidaten voor te dragen voor drie bestuursmandaten, tot de laatste der volgende gebeurtenissen zich voordoet: (i) Aloxe NV (of haar Opvolgers) houdt (respectievelijk houden gezamenlijk) minder dan 25% van het kapitaal van de Vennootschap aan, en (ii) Aloxe NV (of haar Opvolgers) is (respectievelijk zijn) niet langer promotor van de Vennootschap in de zin van de GVV-Wetgeving.

Er is geen wettelijke of statutaire beperking van het stemrecht. De statuten van Xior bevatten geen bepaling die de vrije overdraagbaarheid van de aandelen beperkt. In het kader van de publieke kapitaalverhoging van juni 2018 (SPO) is Aloxe NV, Promotor van de Vennootschap, lock-upverbintenissen aangegaan, waarbij zij zich ertoe heeft verbonden om de aandelen in de Vennootschap die zij aanhield op datum van voltooiing van de SPO, niet over te dragen gedurende een vaste periode. Op voormelde lock-up regelingen werden een aantal gebruikelijke uitzonderingen voorzien. De voornoemde lock-up regelingen zijn inmiddels afgelopen.

De Vennootschap is niet op de hoogte van het bestaan van enige aandeelhoudersovereenkomst tussen de bestaande aandeelhouders met betrekking tot de Vennootschap.

6.2.2 BESLISSINGSORGANEN

De regels die gelden bij de benoeming of de vervanging van de leden van de Raad van Bestuur en die op de wijziging van de statuten van Xior van toepassing zijn, zijn deze die zijn opgenomen in de geldende wetgeving – in het bijzonder het Wetboek van Vennootschappen en de GVV-Wetgeving – en in de statuten van de Vennootschap (zie eveneens *Hoofdstuk 6.1.4 van dit Jaarverslag*, alsook de Statuten die opgenomen zijn in dit Jaarverslag onder *Hoofdstuk 12.5*).

6.2.3 TOEGESTAAN KAPITAAL

Bij de buitengewone algemene vergadering van 14 december 2018 werd de Raad van Bestuur gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen (zie eveneens *Hoofdstuk 10.9.17 van dit Jaarverslag* en artikel 7 van de Statuten die opgenomen zijn in dit Jaarverslag onder *Hoofdstuk 12.5*).

Per 31 december 2018 heeft de Raad van Bestuur nog geen gebruik gemaakt van de haar verleende (hernieuwing van de) machtiging om het kapitaal te verhogen.

6.2.4 INKOOP AANDELEN

De Vennootschap kan haar eigen aandelen verwerven of kan ze in pand nemen in overeenstemming met de voorwaarden voorzien in het Wetboek van vennootschappen (cf. artikel 620, §1, 1 tot 5 W. Venn.). Ingevolge de beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders van 23 november 2015, is het de raad van bestuur toegestaan eigen aandelen te verwerven overeenkomstig de modaliteiten voorzien in de statuten (zie artikel 10 van de Statuten die opgenomen zijn in dit Jaarverslag onder *Hoofdstuk 12.5*). Deze toelating is verleend voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf 23 november 2015.

Artikel 10 van de statuten van de Vennootschap voorziet eveneens in de mogelijkheid voor de raad van bestuur om over te gaan tot de verwerving en vervreemding van haar eigen aandelen wanneer de verkrijging respectievelijk vervreemding noodzakelijk is ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel voor de Vennootschap, onderhevig aan de voorwaarden opgenomen in artikel 620 en volgende van het Wetboek van vennootschappen. Deze machtiging werd door de algemene vergadering van de Vennootschap van 23 november 2015 toegekend voor een periode van drie jaar te rekenen vanaf de publicatie van deze machtiging in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, en is bijgevolg komen te vervallen.

De Vennootschap bezit geen eigen aandelen.

6.2.5 CONTRACTUELE BEPALINGEN

De voorwaarden waaronder de financiële instellingen aan Xior financiering verschaft hebben, vereisen het behoud van het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap. De algemene voorwaarden waaronder deze financieringen toegekend zijn, bevatten een beding van vervroegde opeisbaarheid naar discretie van de bankinstellingen bij controlewijziging.



Wycker Grachtstraat
MAASTRICHT



07

Het aandeel Xior

7.1

HET AANDEEL OP EURONEXT BRUSSELS

Het aandeel Xior (ISIN code BE0974288202) is sinds 11 december 2015 genoteerd op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels. Het Xior-aandeel verhuisde in 2017 van de BEL Small naar de BEL Mid index van Euronext Brussels en werd in 2017 bovendien opgenomen in de EPRA Index, waarmee Xior de eerste *fully dedicated student housing REIT* is in continentaal Europa die werd opgenomen in deze index.

Op de laatste handelsdag van 2018 (31 december 2018) bedroeg de slotkoers EUR 38,00, wat een premie vertegenwoordigt van ca. 27,6% ten opzichte van de netto waarde per aandeel per 31 december 2018 (cfr. GVV-KB), die EUR 29,78³² euro per aandeel bedroeg. De marktkapitalisatie van Xior op Euronext Brussels steeg in 2018 tot ca. 523 miljoen euro.

Koersevolutie aandeel Xior (in EUR) vs. intrinsieke waarde



De beurskoers van het aandeel Xior klokte op het einde van het derde jaar als genoteerde vennootschap af op EUR 38,00. Het aandeel hield stand in een woelig beursjaar, wat opnieuw het vertrouwen bevestigde in de niche-markt van het studentenvastgoed en in Xior. Het Xior-aandeel kon daarnaast ook genieten van een verhoogde visibiliteit en liquiditeit bij beleggers, mede gestuurd door de overschrijding van de grens van EUR 500 miljoen marktkapitalisatie. Het gemiddeld dagelijks volume op basis van het aantal uitstaande aandelen per jaareinde bedroeg 10.193 aandelen. De velociteit – het verhandeld aantal aandelen per jaar, gedeeld door het totaal aantal aandelen op het einde van het jaar – bedroeg 18,80%.

³² Op basis van aantal uitgegeven aandelen.

Gegevens per aandeel	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Aantal uitgegeven aandelen ¹	13.768.815	8.128.249	5.270.501
Gewogen gemiddelde aantal aandelen ²	11.109.319	6.851.483	4.926.405
Marktkapitalisatie (in euro)	523.214.970	316.920.429	187.998.771
Free float ³	71,22%	75,01%	71,00%
Beurskoers (slotkoers) over betrokken periode (in euro)			
Hoogste	41,00	41,40	37,19
Laagste	33,20	35,13	26,76
Gemiddelde	37,71	37,49	33,22
Bij afsluiting boekjaar	38,00	38,99	35,67
Volume (in aantal aandelen)			
Verhandeld aantal aandelen	2.589.031	1.297.992	1.246.297
Gemiddeld dagvolume	10.193	5.090	4.849
Velociteit	18,80%	15,97%	23,65%
NAV (IFRS) (in euro)	29,78	28,44	24,97
EPRA NAV  (in euro) ⁴	31,45	27,58	25,33
Uitkeringspercentage	85,6%	84%	98,3%
EPRA winst  /aandeel ³ (in euro)	1,46	1,43	1,17
Brutodividend/aandeel (in euro) ⁵	1,25	1,20	1,15
Nettodividend ⁶ /aandeel (in euro) ⁵	0,875	0,84	0,805
Brutodividendrendement ⁷	3,40%	3,18%	3,33%
Nettodividendrendement ⁸	2,38%	2,23%	2,33%

¹ De gegevens worden weergegeven zoals deze beschikbaar worden gesteld op de website van Euronext Brussels, zonder correcties voor "corporate events" zoals kapitaalverhogingen en coupononthechtingen.

² In functie van de respectievelijke dividendgerechtigdheid.

³ Inschatting bij benadering, rekening houdend met de bekende percentages van de aandeelhouders die een transparantiekennisgeving hebben verricht (aan de hand van het op dat ogenblik geldende totaal aantal aandelen (noemer)).

⁴ Op basis van het totaal aantal uitstaande aandelen. - Voor de definities, het gebruik en de reconciliatietabellen van de APM's wordt verwezen naar Hoofdstuk 10.8 van dit Jaarverslag. Alle APM's worden aangeduid met een .

⁵ Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

⁶ Rekening houdend met een Roerende Voorheffing van 30%.

⁷ Berekend als bruto dividend gedeeld door (slotkoers - bruto dividend).

⁸ Berekend als (bruto dividend - 30% roerende voorheffing) gedeeld door (slotkoers - bruto dividend).

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



Markt: Euronext Brussels
 Symbool: XIOR
 ISIN code: BE0974288202
 Notering: continu
 Index: BEL Mid & EPRA Index
 Liquidity provider: Degroof Petercam

7.2 AANDEELHOUDERSSCHAP

Voor een overzicht van de aandeelhoudersstructuur van Xior wordt verwezen naar *Hoofdstuk 6.1.3 van dit Jaarverslag*.

7.3 COUPONINFORMATIE

N°	Type	Dividend- periode	Waarde bruto- dividend	Reden van ont- hechting	Ex date	Record date	Payment date
1	Dividend	01/01/'16- 10/09/'16	EUR 0,892	Inbreng in natura	12/10/'17	13/10/'17	19/05/'17
2	Dividend	11/09/'16- 31/12/'16	EUR 0,258	Inbreng in natura	18/01/'17	19/01/'17	19/05/'17
3	OTR ¹ (SPO '17)	N/A	N/A	SPO 2017	08/06/'17	09/06/'17	N/A
4	Dividend	01/01/'17- 21/06/'17	EUR 0,565	SPO 2017	08/06/'17	09/06/'17	22/05/'18
5	Dividend	22/06/'17- 31/12/'17	EUR 0,635	Inbreng in natura	29/03/'18	03/04/'18	22/05/'18
6	OTR ¹ (SPO '18)	N/A	N/A	SPO 2018	31/05/'18	01/06/'18	N/A
7	Dividend	01/01/'18- 11/06/'18	EUR 0,555	SPO 2018	31/05/'18	01/06/'18	Mei 2019 ²
8	Dividend	12/06/'18 - 04/12/'18	EUR 0,603	Inbreng in natura	06/12/'18	07/12/'18	Mei 2019 ²
9	Dividend	5/12/'18 - 31/12/'18	EUR 0,092	--	17/05/'19 ²	20/05/'19 ²	21/05/2019 ²

¹ Onherleidbaar toewijzingsrecht.

² Verwachte datum, onder voorbehoud van wijzigingen.

7.4

FINANCIËLE KALENDER 2019

Hieronder wordt de financiële kalender voor 2019 opgenomen. In tegenstelling tot voorgaande jaren, zullen de financiële publicaties voortaan op de vooravond plaatsvinden (na beurs) in plaats van de ochtend erna (vóór beurs).

Datum	Item
29 april 2019	Bekendmaking resultaten 1 ^e kwartaal 2019
2 mei 2019	Registratiedatum deelname Jaarvergadering
10 mei 2019	Uiterste datum bevestiging deelname Jaarvergadering (bankattest / volmacht)
16 mei 2019	Jaarvergadering voor aandeelhouders
17 mei 2019	Ex date coupon n° 9
20 mei 2019	Record date coupon n° 9
21 mei 2019	Payment date dividend 2018 (coupon n° 7, 8 en 9)
5 augustus 2019	Bekendmaking halfjaarresultaten 2019 en publicatie van het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2019
24 oktober 2019	Bekendmaking resultaten 3 ^e kwartaal 2019

Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen. Voor mogelijke wijzigingen wordt verwezen naar de financiële agenda op de website www.xior.be.

7.5

DIVIDENDBELEID

Overeenkomstig de GVV-Wetgeving dient de Vennootschap in haar hoedanigheid van openbare GVV ieder jaar een minimum bedrag uit te keren als vergoeding van het kapitaal. Ten minste 80% van het gecorrigeerd nettoresultaat (in de zin van artikel 13 van het GVV-KB), verminderd met de netto-daling van de schuldenlast van de Vennootschap in de loop van het boekjaar, moet worden uitgekeerd als vergoeding van het kapitaal.

Deze verplichting tot uitkering is aan twee grenzen onderworpen. Enerzijds mag dit niet leiden tot een uitkering van een bedrag dat niet zou mogen worden uitgekeerd overeenkomstig artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen en anderzijds is zulke uitkering niet mogelijk indien de Schuldgraad (enkelvoudig en geconsolideerd) na uitkering boven de grens van 65% van de enkelvoudige resp. geconsolideerde activa zou uitstijgen.

Voor het boekjaar 2018 stelt de vennootschap een bruto-dividend van 1,25 EUR per aandeel voor, onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering van de Vennootschap. Op grond van de artikelen 171, 3° io. 269 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen, is de roerende voorheffing op de dividenden die uitgekeerd worden door een openbare GVV (zoals Xior), met ingang van 1 januari 2017, principieel gelijk aan 30% (cf. artikelen 171, 3° io. 269, §1, 1° van het Wetboek van de inkomstenbelastingen).

Onder voorbehoud van de beschikbaarheid van uitkeerbare reserves, en steeds onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering, heeft de Vennootschap de intentie om het dividend minstens jaar na jaar stabiel te houden dan wel te laten groeien.

7.6

VOORUITZICHTEN - WINSTPROGNOSE

7.6.1 ALGEMEEN

De hieronder beschreven vooruitzichten bevatten de verwachtingen voor het boekjaar 2019, met betrekking tot de geconsolideerde EPRA winst  en de geconsolideerde balans van Xior Student Housing NV.

Deze vooruitzichten werden opgemaakt op basis van de informatie beschikbaar op 31 december 2018 en houden tevens rekening met de feiten na balansdatum indien die er zijn³³.

De prognoses met betrekking tot de geconsolideerde EPRA winst  zijn voorspellingen waarvan de effectieve realisatie afhangt van de evolutie van de economie, de financiële markten en de vastgoedmarkten. Deze vooruitziende informatie, voorspellingen, opinies en ramingen gemaakt door Xior, met betrekking tot de momenteel verwachte toekomstige prestatie van Xior en van de markt waarin Xior actief is, vormen geen verbintenis voor de Vennootschap. Door hun aard impliceren vooruitziende verklaringen inherente risico's, onzekerheden en veronderstellingen, zowel algemeen als specifiek, en het risico bestaat dat de vooruitziende verklaringen niet zullen bereikt worden.

De belangrijkste economische trends die de vooruitzichten van de Vennootschap kunnen beïnvloeden, zijn:

- de evolutie van de vastgoedmarkt in België, in het bijzonder de markt van studentenhuisvesting;
- de toekomstige vraag naar studentenkamers, die onder meer beïnvloed wordt door het aantal 18 tot 25-jarigen, het aantal inschrijvingen in het hoger onderwijs, de verdere democratisering van het hoger onderwijs, de kwaliteit van het onderwijs, het aantal buitenlandse studenten, het inschrijvingsgeld, de afweging van op een studentenkamer dan wel thuis te studeren. Deze evolutie zou een impact kunnen hebben op de huuropbrengsten of op de waardering van de portefeuille zoals bepaald door de Waarderingsdeskundige;
- de regionale wetgeving die onder meer een aantal veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen oplegt;
- de evolutie van de intrestvoeten en de marges van de banken.

7.6.2 HYPOTHESEN

Gehanteerde boekhoudmethoden

De gebruikte boekhoudkundige basis voor deze vooruitzichten is conform de door Xior gehanteerde boekhoudkundige methoden, in het kader van de voorbereiding van haar geconsolideerde rekeningen per 31 december 2018 conform IFRS zoals door de Europese Unie toegepast en geïmplementeerd door het GVV-KB.

Hypothesen met betrekking tot elementen die Xior niet rechtstreeks kan beïnvloeden

- Bij de evolutie van de huuropbrengsten werd geen rekening gehouden met inflatie;
- De onroerende voorheffing wordt bepaald op basis van historische cijfers (indien beschikbaar) of inschattingen van het management in functie van vergelijkbare gebouwen. De onroerende voorheffing kan beïnvloed worden door wijzigingen in wetgeving. Onroerende voorheffing voor winkelruimtes wordt integraal aan de huurder doorgerekend in tegenstelling tot onroerende voorheffing voor studentenhuysvesting dewelke niet kan worden doorgerekend aan de huurders en volledig ten laste komt van het resultaat van de GVV;
- De noteringskosten (zoals de zgn. "abonnementstaks", vergoeding Euronext Brussels NV, kosten FSMA, enz.) worden geschat op basis van de gangbare markttarieven, die de GVV niet controleert;
- Hoewel reeds een bedrag werd ingecalculeerd in de winstprognose om tegemoet te komen aan de verwachte onderhouds- en vernieuwingskosten van de gebouwen, bestaat er een kans dat zich onverwachte onderhouds- en vernieuwingskosten voordoen;
- Indien een belangrijk aantal huurders hun huurgelden niet betalen of indien de beoogde bezettingsgraad niet gehaald wordt, kan dit een impact hebben op het netto-huurresultaat;
- De financiële indekkingsinstrumenten (IRS'en) worden conform IFRS (IAS 39) gewaardeerd tegen marktwaarde. Gezien de volatiliteit op de internationale financiële markten, werd geen rekening gehouden met de variaties van deze marktwaarden. Deze variaties zijn tevens niet relevant voor de vooruitzichten in verband met de EPRA winst , waarop de dividenduitkering is gebaseerd;
- In lijn met IFRS worden de vastgoedbeleggingen (IAS 40) gewaardeerd aan Reële Waarde. Er worden echter geen voorspellingen gedaan wat de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen betreft, aangezien dit onbetrouwbaar zou zijn en onderhevig is aan een aantal externe factoren waarop de Vennootschap geen invloed heeft. Deze variaties zijn tevens niet relevant voor de vooruitzichten in verband met de EPRA winst , waarop de dividenduitkering is gebaseerd; en
- Tevens kunnen de vooruitzichten beïnvloed worden door de markt-, operationele, financiële en reglementaire risico's zoals beschreven in *Hoofdstuk 1 van dit Jaarverslag*.

Hypothesen met betrekking tot elementen die Xior rechtstreeks kan beïnvloeden

Nettohuurresultaat:

- Dit resultaat werd geraamd op basis van de huidige contracten;

- Voor panden waarvoor de Vennootschap een huurgarantie heeft ontvangen bij acquisitie werd deze in rekening genomen voor de bepaling van het resultaat;

Andere operationele kosten en opbrengsten:

- Deze post bevat de opbrengsten m.b.t. het beheer van panden voor derden.

Vastgoedkosten:

- Deze kosten bevatten vooral de kosten voor onderhoud en herstellingen, verzekeringen, belastingen, publiciteit, beheer van het vastgoed, kosten waarderingsdeskundigen en kosten onroerende voorheffing dewelke niet wordt doorgerekend aan de studenten. Deze werden voor 2019 geraamd op basis van de huidige portefeuille en de verwachte investeringen.

Algemene kosten:

- Deze kosten omvatten de interne werkingskosten van de Vennootschap, zijnde de vergoedingen van het management, bestuurdersvergoedingen, kosten van administratief personeel, kosten aansprakelijkheidsverzekeringen, kantoorkosten, afschrijvingen en inrichtingskosten. Hiertoe behoren ook de contractuele huurgelden verschuldigd voor de maatschappelijke zetel in Antwerpen;
- Hierin zijn ook de geraamde kosten voor externe adviseurs, advocaten, fiscale experts, boekhoud- en IT kosten en de vergoeding voor de commissaris opgenomen;
- Als beursgenoteerde vennootschap bestaan de overheadkosten eveneens uit de jaarlijkse taksen op de GVV, vergoedingen verschuldigd aan de financiële agent en de liquiditeitsverstrekker, vergoedingen voor de notering op Euronext, kosten inzake prudentieel toezicht op GVV's, budget voor financiële communicatie. Enkel de kost van de financiële communicatie kan beïnvloed worden door de Vennootschap.

Interestlasten:

- Wat de inschatting van de interestlasten betreft, wordt uitgegaan van de evolutie van de financiële schulden, startend vanaf de actuele situatie op 31 december 2018 en met een raming van de bijkomende schulden voor de financiering van het in uitvoering zijnde investeringsprogramma in 2019. De interestlasten worden per contract gebudgetteerd op basis van de overeengekomen interesttarieven.

Belastingen:

- Deze bevatten de jaarlijks verschuldigde vennootschapsbelasting. De belastbare basis in België is quasi nihil gezien de fiscale transparantie die de Vennootschap geniet. De verschuldigde vennootschapsbelasting heeft voornamelijk betrekking op de taksatie van de inkomsten van de Nederlandse vaste inrichting en de Nederlandse dochtervennootschappen.

7.6.3 PROGNOSE VAN DE GECONSOLIDEERDE RESULTATEN EN DIVIDENDVERWACHTINGEN

De Vennootschap stelt voor boekjaar 2019 een EPRA winst per aandeel voorop van 1,60 euro, wat een stijging van 9,6% vertegenwoordigt ten opzichte van 2018, waarbij voor het dividend per aandeel een doelstelling wordt vooropgesteld van 1,30 euro bruto per aandeel (een stijging met 4% ten opzichte van 2018). Xior verwacht daarmee opnieuw een mooie stijging in haar resultaten per aandeel t.o.v. het vorige jaar, niettegenstaande het feit dat het aantal aandelen in de loop van 2018 toenam met 69% als gevolg van de succesvolle kapitaalverhoging van juni 2018 en de inbreng in natura van maart en december. Mede dankzij deze kapitaalverhogingen wist Xior zich te verzekeren van een sterke projectontwikkelingspijl, die in de loop van 2019 en 2020 volop zal kunnen bijdragen tot het rendement en de beoogde verdere groei van de portefeuille, de EPRA winst en het dividend.

7.6.4 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS M.B.T. DE WINSTPROGNOSE

Assurance verslag van de commissaris over de analyse van de toekomstgerichte financiële informatie voor opname in het registratiedocument

Op uw verzoek en in toepassing van artikel 13.2 van Bijlage I bij de EG Verordening nr. 809/2004 hebben wij onderhavig verslag opgesteld over de toekomstgerichte financiële informatie van de vennootschap Xior Student Housing NV ("de Vennootschap"), opgenomen in hoofdstuk 7.6 van haar Jaarlijks financieel verslag 2018 van de groep (het jaarlijks financieel verslag 2018) (hierna "het Registratiedocument").

Verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur

In toepassing van de beschikkingen van EG Verordening nr. 809/2004 is de Raad van Bestuur van de Vennootschap verantwoordelijk voor het opstellen van de toekomstgerichte financiële informatie en voor het bepalen van de ramingen en onderliggende relevante veronderstellingen waarop deze toekomstgerichte financiële informatie gebaseerd is. Voor genoemde toekomstgerichte financiële informatie evenals de bepalingen en veronderstellingen werden opgenomen in hoofdstuk 7.6 van het Registratiedocument (de "Criteria").

Verantwoordelijkheden van de Commissaris

De Commissaris is verantwoordelijk voor het uitdrukken van een oordeel of de toekomstgerichte financiële informatie in alle van materieel belang zijnde opzichten, op basis van de geschikte Criteria door de Raad van Bestuur is samengesteld.

Voor de projectie mbt het boekjaar eindigend per 31 december 2019 hebben wij daartoe de toekomstgerichte financiële informatie van de Vennootschap, evenals de ramingen en onderliggende relevante veronderstellingen waarop deze toekomstgerichte financiële informatie gebaseerd is, zoals opgenomen in het Registratiedocument, onderzocht.

Wij hebben onze opdracht uitgevoerd in overeenstemming met de "Internationale Standaard voor Assurance Opdrachten zoals van toepassing bij de analyse van toekomstgerichte financiële informatie" (ISAE 3400). De bedoeling van dergelijke opdracht is het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid dat het assurance-risico tot een in de omstandigheden aanvaardbaar niveau

wordt verlaagd om als basis te dienen voor een conclusie, uitgedrukt in de negatieve vorm, over de toekomstgerichte informatie, en meer bepaald of er iets onder onze aandacht is gekomen dat ons ertoe brengt van mening te zijn dat de toekomstgerichte financiële informatie in alle van materieel belang zijnde opzichten niet is samengesteld in overeenstemming met de geschikte Criteria zoals opgenomen in hoofdstuk 7.6 van het Registratiedocument.

Voor wat betreft de toekomstgerichte informatie hebben we werkzaamheden uitgevoerd met als doel voldoende geschikte informatie te verkrijgen om te bepalen of de veronderstelling niet onredelijk zijn, gebruik makend van geschikte boekhoudprincipes.

Conclusie

Op basis van ons onderzoek is er niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe zou brengen van mening te zijn dat de ramingen en onderliggende relevante veronderstellingen geen redelijke basis vormen voor de opstelling van de toekomstgerichte financiële informatie.

Verder zijn we van mening dat de toekomstgerichte financiële informatie op adequate wijze opgesteld is op basis van de ramingen en onderliggende relevante veronderstellingen, in overeenstemming met de beschikkingen van EG Verordening nr. 809/2004 en gebruik makend van geschikte boekhoudprincipes.

De werkelijkheid zal hoogstwaarschijnlijk afwijken van de voorspellingen, aangezien geanticipeerde feiten gewoonlijk niet plaatsvinden zoals verwacht en de afwijking van materieel belang zou kunnen zijn.

Omwille van het feit dat de hierboven beschreven werkzaamheden noch een controle, noch een beoordeling uitmaken overeenkomstig de Internationale Controles-standaarden dan wel de Internationale Standaarden voor Beoordelingsopdrachten, brengen wij geen enkele mate van zekerheid tot uitdrukking over de toekomstgerichte financiële informatie. Mochten we bijkomende werkzaamheden hebben uitgevoerd dan waren mogelijks andere aangelegenheden

onder onze aandacht gekomen waarop wij uw aandacht zouden hebben gevestigd.

Dit verslag werd opgesteld en toegevoegd aan het Registratiedocument in toepassing van en conform artikel 13.2. van Bijlage I aan de EG Verordening nr. 809/2004 en mag voor geen enkel ander doel worden gebruikt. Het verslag dient noodzakelijk samen gelezen te worden met het Registratiedocument.

Sint-Stevens-Woluwe, 28 maart 2019

PwC Bedrijfsrevisoren bcvba
Commissaris van Xior Student Housing NV
Vertegenwoordigd door

Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor



Minderbroedersstraat
LEUVEN



08

Vastgoedverslag

8.1

VASTGOEDMARKT

De Vennootschap houdt hoofdzakelijk vastgoed bestemd voor studentenhuysvesting aan, in België en Nederland.

De volgende paragrafen beschrijven de algemene stand van zaken in de onderliggende Belgische resp. Nederlandse vastgoedmarkt voor studentenhuysvesting, op basis van informatie die de Vennootschap bekomen heeft van CBRE België (Avenue Lloyd George 7, 1000 Brussel). CBRE heeft ermee ingestemd dat deze informatie wordt opgenomen in het Jaarverslag. Potentiële investeerders die meer inlichtingen wensen over de situatie van de Belgische en Nederlandse vastgoedmarkt en de evolutie ervan worden verzocht zich te informeren bij vastgoedconsulenten en andere specialisten.

STUDENTENHUISVESTING IN BELGIE & NEDERLAND

De studentenpopulatie neemt wereldwijd toe en de groeiende middenklasse zal naar verwachting de constante groei in internationale studentenmobiliteit voeden. Kwaliteitsuniversiteiten en een ruim aanbod van Engelstalige opleidingen in België en Nederland trekken deze internationale studenten aan en helpen zo de tragere groei van binnenlandse studenten door demografische ontwikkelingen te compenseren. Hoewel de studentenhuysvestingsmarkt tot rijpheid komt, zijn er nog steeds onevenwichtigheden. Een diverse studentenpopulatie en beperkte budgetten betekenen dat nieuwe en uiteenlopende formats en operationele modellen vereist zijn om een gezonde markt te ondersteunen.

Deze studie werd uitgevoerd door het research departement van CBRE België. Het betreft een studie over een erg gefragmenteerde en weinig transparante markt, zijnde de markt voor studentenhuysvesting in België en Nederland. Ook de regionalisering van het Belgische onderwijs maakt het moeilijk om gedetailleerde informatie terug te vinden over beide landsgedeelten. CBRE heeft in deze studie getracht om meer duidelijkheid te brengen over de huidige situatie van de markt van studentenhuysvesting, door het consulteren en samenbrengen van vele en diverse bronnen en studies. CBRE België bevestigt dat de informatie in deze studie verkregen werd van bronnen, waarvan vermoed wordt dat ze betrouwbaar zijn. Dit geldt ook voor de parameters die gebruikt worden om mogelijke projecties te doen. Wij hebben geen reden om de nauwkeurigheid van deze bronnen te betwijfelen, maar wensen deze nauwkeurigheid niet te verzekeren in hun plaats. Het is de verantwoordelijkheid van de lezer om zelf de nauwkeurigheid en volledigheid van deze bronnen te bepalen. CBRE wenst op geen enkele wijze de verantwoordelijkheid te dragen over mogelijke investeringen of investeringsbeslissingen, die gedaan worden op basis van deze louter informatieve studie aangaande de Belgische en Nederlandse vastgoedmarkt voor studentenhuysvesting.

WERELDWIJD & EMEA

Studenten

Wereldwijd neemt de studentenpopulatie toe, vooral gedreven door ontwikkelingslanden. India en China zijn goed op weg om in de komende acht jaar het hoogste en tweede hoogste aantal inschrijvingen in het hoger onderwijs te hebben. Door demografische ontwikkelingen zullen sommige meer ontwikkelde landen in de nabije toekomst te maken krijgen met een groeivertraging. Dit fenomeen zal wellicht tijdelijk zijn aangezien de populatie op universiteitsleeftijd op langere termijn verwacht wordt te groeien.

Wereldwijd worden studentenaantallen gedreven door verschillende factoren. Tegen 2020 zal de middenklasse naar verwachting voor de eerste maal de grootste sociaal-economische groep zijn, voornamelijk door de Aziatische economische groei. De middenklasse investeert gewoonlijk meer van haar inkomen in onderwijs, wat duidt op een grotere onderwijsdeelname en vraag naar hogeronderwijsvoorzieningen.

Hoger onderwijs wordt ook steeds mondialer. Het aantal internationale studenten is tussen 1975 en 2015 verzesvoudigd en wordt nu geraamd op meer dan vijf miljoen. Het grootste potentieel evenwel ligt waarschijnlijk in de regio Azië en de Stille Oceaan. Het aantal internationaal mobiele studenten uit India en China stijgt jaarlijks met 100.000.

Voor Europa blijft het Erasmus+-programma het belangrijkste middel voor studentenmobiliteit tussen lidstaten. In 2017 hebben bijna 800.000 mensen via het Erasmus+-programma in een lidstaat gestudeerd, gewerkt of vrijwilligerswerk gedaan, een stijging met 10% tegenover het jaar voordien. 312.300 van hen waren studenten uit het hoger onderwijs. Wat België betreft, gingen 11.295 studenten en medewerkers uit het hoger onderwijs naar andere landen terwijl er 12.353 werden ontvangen. In Nederland gingen er 15.284 naar andere landen terwijl er 16.413 werden ontvangen.

Markttrends & -dynamiek

De toenemende populariteit van de sector trekt, in een beleggingscontext, het gebruikelijke label van studentenhuisvesting als 'alternatieve' activaklasse in twijfel. In het laatste beleggersonderzoek van CBRE bleken respondenten in 2018 meer interesse te hebben voor deze sector (24% tegen 18% in 2017), die ze als eerste fysieke 'alternatieve' vastgoedbeleggingsoptie zagen. Beleggers beschouwen die sector steeds meer als een defensieve optie die ook hun portefeuille diversifieert.

Met de ontwikkeling van de markt willen grote spelers consolideren en op grote schaal te werk gaan. Dit wordt gedreven door het continue streven naar besparingen van operationele kosten, de verwerving van meer marktaandeel en de creatie van een sterker merkbewustzijn. Deze trends najagen, leidt tot een rijpere markt. Getuige daarvan is onder meer het toenemend aantal gespecialiseerde REIT's. REIT's gespecialiseerd in studentenhuisvesting hebben nu wereldwijd naar schatting 4,9 miljard USD activa onder beheer.

Ook de operationele modellen en vormfactoren worden uiteenlopend. Internationale en Erasmus-studenten hebben vaak andere behoeften in vergelijking met binnenlandse studenten op het vlak van gemeubelde ruimtes en verblijfsduur. Studenten hebben ook veranderende behoeften en budgetten naarmate ze langer studeren, wat opnieuw een impact heeft op het huisvestingsaanbod dat vereist is om aan de marktvraag te voldoen. Daarnaast tasten exploitanten andere inkomstenbronnen af zoals zomerverblijven voor stagiairs en nieuwe medewerkers of hotelachtige formules voor evenementen zoals muziekfestivals. Hoewel de gebruikersbasis zo wordt verruimd, vergen faciliteiten voor gemengd gebruik vaak bijkomende planmatige toestemmingen en kunnen zij bijkomende kosten met zich meebrengen door verschillen in bijvoorbeeld btw-recuperatie, die de OPEX-transparantie verminderen.

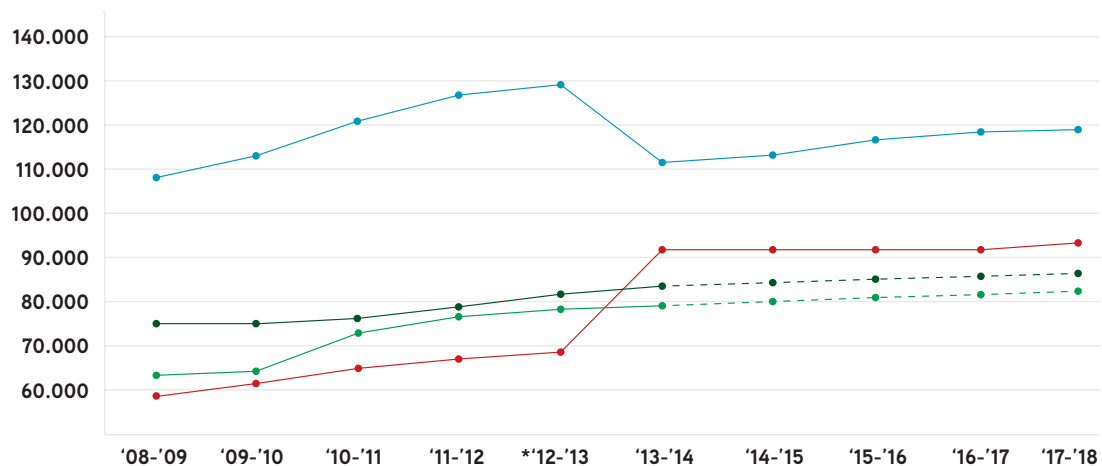
Het co-livingconcept heeft inmiddels ingang gevonden als een manier om tijdelijke jonge studenten en professionals gemeenschappelijke huisvesting aan te bieden. In dezelfde geest als bij studentenhotels is daarbij vaak een planmatige goedkeuring vereist. Een nieuw project in België dat in deze context past, is de ontwikkeling van studentenkamers in een woonzorgcentrum in Antwerpen, die contacten tussen studenten en bejaarden veronderstellen. De bottomline is dat via een uniek aanbod van nieuwe operationele modellen wordt getracht om binnen de diverse studentenhuisvestingswereld aan de vraag te voldoen.

BELGIË

Studenten

Uitgebreide statistieken over studenten ontbreken in België, hoewel met de beschikbare gegevens toch een interessant beeld kan worden geschetst. Voor academiejaar 2017-2018 waren 221.955 studenten ingeschreven in hogeronderwijsinstellingen in de Vlaamse Gemeenschap (waaronder scholen in het Brussels Gewest), een stijging met 0,89% tegenover het jaar voordien. De Franstalige Gemeenschap (inclusief scholen in het Brussels Gewest) telde 183.043 studenten in 2013-2014, het laatst beschikbare jaar. Op basis van een redelijke groeicijfers rekening houdend met het recente verleden, de participatiegraad en de evolutie van 18- tot 24-jarigen, schatten we dat er 190.000 studenten zijn in de Franstalige Gemeenschap en in totaal 412.000 in België (2017-2018). Hiervan bevinden zich naar schatting meer dan 100.000 studenten in het Brussels Gewest.

Telling Hogeronderwijsstudenten per Gemeenschap en Academiejaar



*Start van de herclassificatie verschillende hogeschoolprogramma's naar universiteiten

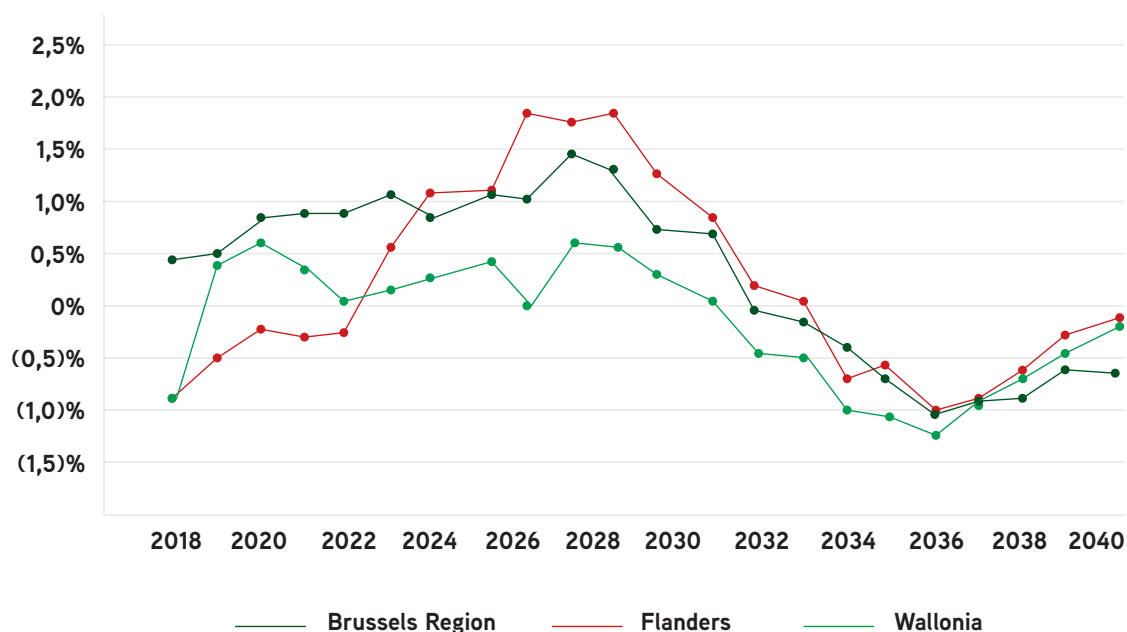
Stippellijn is een schatting wanneer werkelijke cijfers niet beschikbaar zijn

Bron: CBRE, CREF, ETNIC, Hoger Onderwijs Vlaanderen

Voor academiejaar 2018-2019 telde de Vlaamse Gemeenschap 240.332 inschrijvingen. Dit is een stijging van 0,49% tegenover het jaar voordien. Universiteiten kenden de grootste stijging met 1,8% terwijl beroepsopleidingen met 0,8% zijn gedaald tegenover vorig jaar. Instellingen met de grootste positieve verandering zijn onder andere VUB (7,6%), Hasselt (4,6%) en Thomas More Mechelen-Antwerpen (3,6%).

Door demografische factoren zal de groei van de binnenlandse studentenpopulatie wellicht vertragen. Begin 2018 waren er in België 924.693 mensen met een typische leeftijd voor hoger onderwijs (18 tot 24 jaar). Het Federaal Planbureau schat dat dit cijfer in de komende vier jaar stabiel blijft, in het decennium daarop stijgt alvorens weer voor een vergelijkbare periode te dalen. Dit leidt tot een populatie van 947.294 18- tot 24-jarigen in 2040 of een stijging van 2,4% ten opzichte van vandaag. De grootste positieve verandering wordt voorspeld voor het Brussels Gewest (+6,7%) terwijl Wallonië in deze leeftijdsgroep een daling (-3,2%) zal kennen.

Prognose Jaarlijkse Verandering van 18- tot 24-jarigen in België per gewest



Bron: Federaal Planbureau

Marktdynamiek

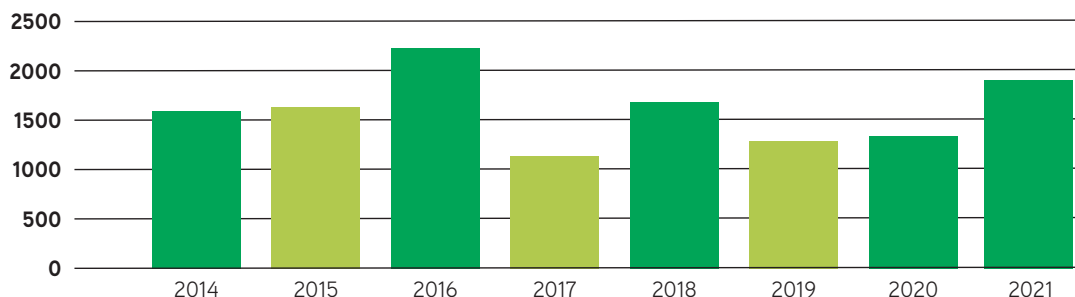
Na de invoering van een 'kotlabel' in belangrijke markten zoals Leuven en Gent, zijn er bijkomende regelgevende wijzigingen op komst die de markt verder institutionaliseren. Nieuwe regels sinds januari 2019 voor de Vlaamse woningmarkt en sinds september 2018 voor de Waalse markt herbevestigen verschillende huurdersrechten. Zo kunnen studenten in Vlaanderen de kotovereenkomst beëindigen aan het einde van hun studies in plaats van de overeenkomst voor de hele duur te moeten voortzetten. In Wallonië kan een overeenkomst met een maximumduur van twaalf maanden eerder worden beëindigd met een correcte opzegging en drie maanden volledig betaalde huur. Met goedkeuring van de huisbaas kunnen studenten ook onderverhuren, bijvoorbeeld wanneer ze via Erasmus in het buitenland studeren. Dankzij dergelijke gecodificeerde rechten wordt de markt veel transparanter.

Niet-aflatende bouwprojecten hebben geleid tot een beter evenwicht in vraag en aanbod van studentenhuisvesting in belangrijke markten, hoewel er fricties blijven bestaan. In Leuven is er een licht overaanbod dat heeft geleid tot stabiele en zelfs licht dalende huurprijzen van 330 tot 355 euro/maand (kot incl. kosten). KU Leuven beschouwt een leegstand van 1,5% als een gezonde markt. Antwerpen heeft momenteel ook een relatief evenwichtige markt. In nieuwere en snelgroeiende studentensteden als Hasselt is er een tekort. Hier werd in 2018 een toren van 97 units voltooid en volledig verhuurd, en projecten met 87 units en 147 units worden respectievelijk in 2019 en 2020 verwacht.

Er is nog altijd vraag naar meer studentenhuisvesting in Gent. Een gebrek aan algemene huisvesting en een relatief zwakke kwaliteit van het woningaanbod onderbouwt de behoefte aan meer units in de op een na grootste studentenstad in België. In de komende jaren zijn naar schatting 750 units per jaar nodig om dit tekort op te vangen. Daarnaast blijkt er ook een tekort te zijn in Mechelen, waar de huurprijzen het afgelopen jaar zijn gestegen, hoewel ze bescheiden blijven in vergelijking met grotere markten zoals Leuven. In Luik vinden jaarlijks circa 300 studenten maar moeilijk een studentenkamer. De

universiteit kan de vraag niet aan en rekent dan maar op het aanbod uit de privésector.

Ontwikkelingspipeline van Studentenhuisvestingsprojecten in België



De geplande ontwikkeling van studentenhuisvesting wordt in een constant tempo voortgezet. In 2018 werden meer dan 1.800 units in grote projecten voltooid. In de komende drie jaar zullen er naar verwachting 5.000 extra bij komen. De ontwikkeling is sterk in Brussel maar loopt in de Waalse markten ietwat achter, waardoor er een aanbodtekort is. Grote masterplannen werden opgesteld voor plaatsen als Seraing en La Bavière in Luik en Esprit Courbevoie in Louvain-la-Neuve, maar deze raken maar moeizaam van de grond.

Investeren

Zuiver beleggen in studentenhuisvesting blijft beperkt in België en de actieve spelers op de markt zijn hoofdzakelijk binnenlandse spelers. De sector blijft populair voor particuliere beleggers omdat de rendementen beduidend beter zijn dan bij obligaties en spaarproducten, en een manier zijn om vastgoed op te nemen in een portefeuille. Slechts een transactie was noemenswaardig in 2018: de aankoop van 94 studentenkamers in Brussel voor 3,8 miljoen euro. Aankopen van gebouwen voor reconversie naar studentenkamers zijn lopende.

Conclusie

De Belgische studentenhuisvestingsmarkt blijft groeien maar is niet in het hele land gelijk. Leuven en Antwerpen zijn de volledigste markten, al werd daar iets te veel gebouwd. In andere steden als Mechelen en Gent is meer huisvesting nodig tegen de juiste prijs. In Waalse markten zoals Luik is er te weinig studentenhuisvesting, maar er moet rekening worden gehouden met de vooruitzichten voor de binnenlandse Waalse populatie op universiteitsleeftijd. Verdere regelgevende wijzigingen zullen de markt helpen consolideren en duidelijkheid scheppen zowel wat bezetting als belegging betreft.

NEDERLAND

Studenten

Nederland telde in academiejaar 2017-2018 een studentenpopulatie van 679.000, een stijging van 2,6% ten opzichte van het jaar voordien. In acht jaar tijd is de binnenlandse studentenpopulatie met 16,4% gegroeid, wat beduidend sneller is dan de bevolking in haar geheel. In de komende acht jaar zal de groei naar verwachting bescheidener zijn en volledig geconcentreerd in universiteiten (+17%) aangezien het aantal hogeschoolstudenten verwacht wordt te dalen (-6%). De steden met het grootste uitbreidingspotentieel zijn Wageningen (26%) en Delft (21%), hoewel Amsterdam en Leiden ook groeien.

Stad	Aantal studenten (2017-2018)	Studenten die in de stad leven (2017-2018)	Totaal internationale studenten (2017-2018)
Amsterdam	107.750	47.420	12.610
Rotterdam	65.250	25.150	7.450
Utrecht	62.200	27.360	4.290
Groningen	55.910	35.070	9.230
Nijmegen	41.460	17.770	3.500
Leiden	32.860	14.150	2.820
Eindhoven	31.390	12.120	3.550
Den Haag	29.890	16.370	5.630
Delft	27.060	15.300	5.280
Tilburg	26.750	11.810	2.920

Bron: Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2018

Nederland blijft een recordaantal internationale studenten aantrekken omdat het land betrekkelijk betaalbaar is en kwaliteitsuniversiteiten en een groot aanbod van Engelstalige opleidingen heeft. In het laatste academiejaar studeerden in Nederland 122.000 internationale studenten, 8,9% meer dan het jaar voordien. Hiervan waren meer dan driekwart uitwisselingsstudenten (korte duur) of studenten die in Nederland een diploma willen behalen (lange duur). Internationale studenten zijn het snelst groeiende segment van het Nederlandse hogeronderwijsstelsel, hoewel dit op wereldvlak nog steeds bescheiden is. Duitsland is veruit het belangrijkste land voor studenten uit het buitenland met 28%, hoewel dit percentage afneemt. Andere landen die studenten naar Nederland sturen, zijn onder meer China (5,9%), Italië (5,3%) en België (4,3%). Maastricht University telt het grootste relatieve aantal buitenlandse studenten, vooral door de nabijheid van België en Duitsland.

Marktdynamiek

In academiejaar 2017-2018 leefde een kleine meerderheid van studenten, 350.000, niet thuis. Dit aantal is echter gedaald na de invoering van het leenstelsel in 2015-2016, waardoor de budgetten van prijsgevoelige studenten werden beperkt. Deze financiële veranderingen hebben dan wel geen impact op het studietraject, maar hebben er wel voor gezorgd dat veel studenten ervoor kiezen om thuis te blijven zodat ze hun budget beter onder controle kunnen houden. Het aantal studenten dat uitwonend is, zal in het komende decennium naar verwachting wel gaan stijgen.

Er wonen veel meer universiteitsstudenten op kot (68%) dan HBO-studenten (40%). Leeftijd is ook een doorslaggevende factor aangezien de waarschijnlijkheid dat een student op kot woont, zelfstandiger wil leven en een ruimer budget heeft, toeneemt met ouder te worden. Een dergelijk vraagprofiel duidt erop dat studenten waarschijnlijk veranderende huisvestingsbehoeften gaan hebben gedurende hun hele hogere opleiding. Ongeveer 40% van de studenten is van plan om in het komende jaar te verhuizen. Dit cijfer bestaat uit 133.000 die thuis willen vertrekken, 75.000 die naar een andere woning in dezelfde stad willen verhuizen en 58.000 die naar een andere stad willen verhuizen. Een klein aantal studenten wil ook naar huis terugkeren. Met een dergelijk verloop kan het voor exploitanten moeilijk zijn om in competitieve markten of niet-universiteitssteden met dalende studentenpopulaties een hoge bezettingsgraad te behouden. Ze kunnen dit echter ook als een opportuniteit beschouwen en inspelen op een vraag waar de markt momenteel tekortschiet.

Woonsituatie van Nederlandse studenten uit het Hoger Onderwijs

	Aantal thuiswonende studenten	Aantal uitwonende studenten	Kamers gedeelde voorzieningen	Kamers private voorzieningen	Zelfstandige huisvesting
Totaal	328.000	350.000	191.000	66.000	94.000
HBO	241.000	164.000	80.000	30.000	54.000
WO	87.000	186.000	111.000	35.000	40.000
In studiestad	14%	70%	80%	75%	46%
Huisvesting kosten			380 euro/mnd	470 euro/mnd	630 euro/mnd
Beschikbaar inkomen			880 euro/mnd	890 euro/mnd	1.050 euro/mnd
Grootte			17 m ²	24 m ²	71 m ²

Bron: Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2018

De ontwikkeling van studentenhuysvesting trekt weer aan na een relatief kalme periode van 2008 tot 2015. Niettemin blijft er een onevenwicht bestaan tussen vraag en aanbod, vooral in de grotere studentensteden. Volgens Kences kampen Den Haag, Haarlem, Rotterdam, Den Bosch en Utrecht met de grootste tekorten. Ook in Groningen is er een nijpend tekort. Nieuwe bouwprojecten zijn er in tal van vormen, maar binnen- en buitenlandse studenten hebben een voorkeur voor zelfstandige units.

Investering

Investerings in studentenhuysvesting nemen weer toe in Nederland en worden gedomineerd door buitenlandse spelers. In 2018 bedroeg het investeringsvolume 579 miljoen euro (inclusief bouwprojecten), meer dan het dubbele van het jaar ervoor. Transacties voor panden buiten de sociale huursectoren hebben bruto aanvangsrendementen van 6,0 tot 6,25%.

Conclusie

De sterke verschillen in studentenpopulaties in de komende jaren samen met het bestaande tekort aan residenties in grote markten en de aanhoudende groei van internationaal mobiele studenten zullen goede opportuniteiten bieden voor exploitanten van studentenhuysvesting. Het gamma van gevraagde accommodatie, in het bijzonder rekening houdend met leeftijd en type opleiding, wijst erop dat vraag en aanbod met een bijzondere gevoeligheid voor prijs nog steeds niet op elkaar zijn afgestemd. Al met al zal een divers aanbod noodzakelijk zijn om aan de markt tegemoet te komen.

Documentatie

1. <https://www.hln.be/regio/gent/zes-miljard-nodig-om-wooncrisis-op-te-lossen~aaaa5404/>
2. <https://www.hln.be/wonen/nieuwe-huurwetgeving-vanaf-1-januari-2019-dit-verandert-er~a4e250ee/>
3. <https://www.hln.be/nieuws/binnenland/primeur-belgische-studenten-op-kot-in-rusthuis~aaf8aff5/>
4. http://www.standaard.be/cnt/dmf20180824_03681987/
5. <https://www.nrc.nl/nieuws/2018/08/12/commerciele-investeerders-stappen-in-het-studentenhuis-a1612898/>
6. <https://www.nuffic.nl/>
7. Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2018
8. FOD Economie
9. Brik.be
10. BISA Brussel
11. OESO
12. CREF
13. ETNIC
14. Federaal Planbureau België
15. CBRE: Global Student Housing Report (2018)
16. CBRE: Netherlands Student Housing Report (2018)

8.2

VASTGOEDPORTEFEUILLE

Hieronder volgt een overzicht en beschrijving van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap, met inbegrip van de samenstelling en spreiding.

8.2.1 SAMENSTELLING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE PER 31 DECEMBER 2018

Land	Stad	Straat	Totale Huur (i)	Geschatte Huur op jaar- basis (ii)	Huur- inkomsten (iii)
BE	Antwerpen		2.375.701	2.167.200	2.285.701
		1 Frankrijklei 62 - retail	90.000	104.580	
		2 Frankrijklei 70 - retail	39.496	29.250	39.496
		3 Italiëlei 80-82	124.360	131.135	124.360
		4 Kipdorpvest 40-42 - parkings	49.200	49.200	49.200
		5 Kipdorpvest 49	1.754.825	1.525.425	1.754.825
		6 Klapdorp 4-6	122.760	126.803	122.760
		7 Viaductdam 104	195.060	200.807	195.060
BE	Brussel		1.364.420	1.819.513	1.309.280
		8 Kruitmolenstraat 43	57.360	60.540	57.360
		9 Ladderstraat 6, 14 en 16 en Lakense- straat 157-159	190.800	155.160	169.680
		10 Ladderstraat 15-19 en Ladderstraat 11-13, Sint-Jan Nepomucenusstraat 32-34	304.740	269.700	270.720
		11 Nieuwbrug 16	59.520	69.353	59.520
		12 Oudergemlaan 269-275	752.000	739.095	752.000
		13 Camuselstraat 30-32-34		525.665	
		14 Lenneke Marelaan 2		2.242.629	
BE	Gent		3.626.785	3.492.835	3.026.785
		15 Brusselsepoortstraat 89	398.580	380.490	398.580
		16 Hoogstraat 33-37	145.200	144.428	145.200
		17 Oude Beestenmarkt 11 / Zilverenberg 16	61.440	64.983	61.440
		18 Overwale 42-44 (Voskenslaan)	2.187.145	2.213.400	2.187.145
		19 Sint-Pietersnieuwstraat 186 / G. Mag- nelstraat 13a	234.420	233.534	234.420
		20 Universiteitstraat 13	600.000	456.000	
		21 Rozendaalken	nvt	245.040	nvt

Bezettingsgraad (iv)	Reële Waarde	Bouw of verbouwingsjaar	Eenheden Kamers	Eenheden Overige	m ²
	47.755.261,74		289	43	10.648
nvt	2.375.953,05	2013	0	1	437
100%	585.258,88	2015	0	1	90
100%	2.554.217,20	2012	20		695
100%	1.052.151,52	n.a	0	40	1.200
100%	35.152.365,43	2013	207	1	6.886
100%	2.136.676,05	2011	22		528
100%	3.898.639,60	2015	40		812
	77.276.145,06		649	0	20.757
100%	978.900,03	2006	16		188
89%	3.294.332,26	2017	30		488
89%	5.647.311,49	2017	39		1.174
100%	1.172.040,40	2006	18		239
100%	14.720.817,45	2018	118		4.041
	11.014.281,42	2019	91		2.938
	40.448.462,00	2019	339		11.689
	69.127.497,87		708	51	13.303
100%	7.338.196,63	2016	83		1.369
100%	2.716.080,87	2015	30		468
100%	1.033.278,40	2014	17		341
100%	42.844.224,76	2016	490	1	8.046
100%	4.513.476,09	2013	38		1.320
	8.569.450,12	2013	0	50	1.759
	2.112.791,00	nvt	50		

Land	Stad	Straat	Totale Huur (i)	Geschatte Huur op jaar- basis (ii)	Huur- inkomsten (iii)
BE	Leuven		3.522.107	3.945.599	3.517.399
		22 Arendstraat 11	39.680	51.313	39.680
		23 Bogaardenstraat 11	52.020	52.299	52.020
		24 Bondgenotenlaan 74 - retail/kamers	244.800	289.371	244.800
		25 Brusselsestraat 182-184	196.267	196.697	196.267
		26 Brusselsestraat 242	97.740	97.515	93.032
		27 Brusselsestraat 244	in verbouwing	40.539	in verbouwing
		28 Diestsevest 85	in verbouwing	64.200	in verbouwing
		29 Frederik Lintsstraat 148-150	171.300	170.917	171.300
		30 Frederik Lintsstraat 9	57.900	65.489	57.900
		31 Ierse Predikherenstraat 17-19	72.060	70.665	72.060
		32 Janseniusstraat 38	590.795	580.440	590.795
		33 Justus Lipsiusstraat 9	51.240	51.412	51.240
		34 Kapucijnenvoer 34	43.800	45.368	43.800
		35 Mechelsestraat 77	123.300	122.255	123.300
		36 Minderbroedersstraat 19	204.996	194.403	204.996
		37 Minderbroedersstraat 21	636.075	749.340	636.075
		38 Parkstraat 137	350.500	389.280	350.500
		39 Ravenstraat 40	65.160	70.610	65.160
		40 St-Annastraat 13	62.160	61.270	62.160
		41 Strijdersstraat 66	61.080	64.904	61.080
		42 Tiensestraat 184-186 / Windmolenveld- straat 86-88	205.402	205.891	205.402
		43 Tiensestraat 251	66.080	65.196	66.080
		44 Tiensestraat 274/Windmolenveldstraat 2-4	78.500	81.337	78.500
		45 Vlamingenstraat 91/ Parkstraat 11	51.252	164.888	51.252
		46 Naamsestraat 58-60 - parkings	nvt	4.320	nvt
BE	Mechelen		77.180	110.142	77.180
		47 Ontvoeringsplein 6	77.180	110.142	77.180
NL	Breda		1.312.417	1.401.580	1.312.417
		48 Tramsingel 21	311.578	299.700	311.578
		49 Tramsingel 27	720.136	774.840	720.136
		50 Vismarkt - Kraanstraat 1 en 5	280.703	327.040	280.703
NL	Tilburg		388.210	420.565	388.210
		51 Enschootsestraat 78-84	108.512	107.100	108.512
		52 Kapelhof 31 / Heuvelstraat 126	75.758	90.720	75.758
		53 Korenbloemstraat 42-44a	53.263	64.136	53.263
		54 Mariastraat 27a/b/c / Nieuwlandstraat 14	64.172	66.824	64.172

Bezettingsgraad (iv)	Reële Waarde	Bouw of verbouwingsjaar	Eenheden Kamers	Eenheden Overige	m²
	72.841.485,20		739	5	22.070
100%	971.013,09	2017	11		179
100%	901.820,60	2014	8		203
100%	6.664.675,40	2017	18	1	988
100%	3.649.651,29	2015	24	1	951
95%	1.896.080,09	2014	17		350
	698.933,77	2019	10		153
	1.156.729,07	2019	14		233
100%	3.127.233,59	2009	37		516
100%	1.195.511,78	2009	14		243
100%	1.246.248,18	2015	15		207
100%	10.931.197,93	2013-2015	160		3.568
100%	928.546,83	2014	10		150
100%	795.319,50	2015	8		179
100%	2.183.025,18	2015	21		425
100%	3.825.208,88	2014-2015	33		628
100%	12.339.800,88	2013	127		8.554
100%	7.129.446,46	2018	73		1.502
100%	1.208.128,68	2010	17		242
100%	1.090.056,40	2014	13		227
100%	1.042.838,85	2010	14		222
100%	3.982.232,13	2011	39		689
100%	1.113.261,37	2012	10		289
100%	1.868.576,53	2018	17		590
100%	2.757.942,31	2018-2019	29		782
	138.006,41	2015	0	3	
	1.898.496,24		15	47	390
100%	1.898.496,24	2013	15	47	390
	22.211.344,88		226	29	9.713
100%	4.782.259,88	2015	60	8	2.251
100%	12.469.085,01	2016	122	20	5.754
100%	4.960.000,00	2015	44	1	1.708
	6.340.000,00		72	4	2.139
100%	1.700.000,00	2005	17		467
100%	1.790.000,00	2006	21		431
100%	800.000,00	2004	14	2	395
100%	980.000,00	2014	9	1	465

Land	Stad	Straat	Totale Huur (i)	Geschatte Huur op jaar- basis (ii)	Huur- inkomsten (iii)
		55 Nieuwlandstraat 1/1a	86.505	91.785	86.505
NL	Den Haag		2.564.054	3.127.080	2.553.674
		56 Eisenhowerlaan 146	352.920	404.430	352.920
		57 Eisenhowerlaan 148	352.920	404.430	352.920
		58 Eisenhowerlaan 150	315.720	313.920	305.340
		59 Lutherse Burgwal 10	1.024.404	1.470.300	1.024.404
		60 Waldorpstraat 600-742	518.090	534.000	518.090
NL	Maastricht		5.391.606	7.933.143	5.391.606
		61 Tongerseweg 55-57	1.477.490	1.510.970	1.477.490
		62 Vijverdalseweg 2	451.041	429.600	451.041
		63 Wycker Grachtstraat 2-2A	115.883	122.287	115.883
		64 Tongerseweg 135		1.997.531	
		65 Brouwersweg 100 en Becanusstraat 13-17	3.347.192	3.872.755	3.347.192
NL	Eindhoven		656.330	650.160	656.330
		66 Kronehoefstraat 1-11F	656.330	650.160	656.330
NL	Amstelveen		450.000	10.299.980	450.000
		67 Prof. W.H. Keesomlaan 6-10	450.000	2.739.980	450.000
		68 Amstelveen		7.560.000	
NL	Rotterdam		3.052.158	5.157.100	3.052.158
		69 Burgemeester Oudlaan 480-1008	1.846.660	1.811.040	1.846.660
		70 Heer Bokelweg 121 -171	1.205.498	3.346.060	1.205.498
NL	Delft		2.379.397	2.368.698	2.379.397
		71 Antonia Veerstraat 1-15	953.056	944.375	953.056
		72 Barbarasteeg 2	774.341	801.140	774.341
		73 Phoenixstraat 16	652.000	623.183	652.000
NL	Utrecht		2.740.474	2.706.420	2.740.474
		74 Willem Dreeslaan 113	541.894	453.840	541.894
		75 Rotsoord	2.198.580	2.198.580	2.198.580
		76 Rotsoord - Klopgebouw		54.000	
NL	Venlo		1.227.069	1.258.430	1.227.069
		77 Peperstraat 8A1-8C14 / Kwietheuvel 51-77 (8)	428.973	466.390	428.973
		78 Spoorstraat 9-229 / Keulse Poort 12 (9)	798.096	792.040	798.096

Bezettingsgraad (iv)	Reële Waarde	Bouw of verbouwingsjaar	Eenheden Kamers	Eenheden Overige	m ²
100%	1.070.000,00	2014	11	1	381
	45.117.486,04		450	94	15.336
100%	7.150.000	2014	64	18	1.364
100%	7.150.000	2015	64	18	1.364
97%	5.450.000	2015	68	18	1.384
100%	16.084.334,00	2019	182	40	8.521
100%	9.283.152,04	2017	72	0	2.703
	134.945.594,55		1.280	403	68.242
100%	23.403.316,18	2016	143	80	3.461
100%	6.050.000,00	2017-2019	134	31	2.214
100%	1.825.483,62	2016	23		506
	36.083.700,75	2019	257		16.366
100%	67.583.094,00	2017-2019	723	292	45.695
	10.479.231,03		95	8	3.643
100%	10.479.231,03	2015	95	8	3.643
	63.652.005,00		300	150	22.743
100%	21.552.005,00	2020	300	150	22.743
	42.100.000,00	2020	0	1	
	61.263.970,52		630	0	31.874
100%	30.784.423,77	2017	280		9.308
100%	30.479.546,74	2021	350		22.566
	41.190.289,29		317	62	12.276
100%	16.648.185,52	2017	118	40	4.689
100%	13.461.069,77	2016	108	22	4.187
100%	11.081.034,00	2018	91		3.400
	54.599.242,87		340	36	10.624
100%	9.269.242,87	2015	134	35	4.976
100%	44.600.000,00	2018	206		5.348
	730.000,00	2018-2019		1	300
	19.775.501,91		166	0	9.223
100%	7.298.783,51	2016	56		3.428
100%	12.476.718,41	2017	110		5.795

Land	Stad	Straat	Totale Huur (i)	Geschatte Huur op jaar- basis (ii)	Huur- inkomsten (iii)
NL	Leiden		813.551	911.460	813.551
	79	Verbeekstraat 11-29	813.551	911.460	813.551
NL	Enschede		641.666	1.810.920	641.666
	80	Ariënsplein 1	641.666	1.810.920	641.666
NL	Amsterdam		2.506.310	2.663.640	2.506.310
	81	Naritaweg 139-149	762.681	771.360	762.681
	82	Naritaweg 151-161	928.225	939.120	928.225
	83	Barajasweg 60-70	815.404	953.160	815.404
NL	Leeuwarden		681.108	623.303	681.108
	84	Tesselschadestraat	681.108	623.303	681.108
NL	Groningen		1.350.644	1.305.060	1.350.644
	85	Oosterhamrikkade 103-107	1.350.644	1.305.060	1.350.644
NL	Wageningen		565.000	584.340	565.000
	86	Costerweg 20	565.000	584.340	565.000
Totalen			37.686.187	56.003.163	36.925.959

(i) Totale Huur vertegenwoordigt de huur die de Vennootschap zou factureren op basis van haar vraagprijs per 31 december 2018, indien 100% van de vastgoedportefeuille, die beschikbaar is voor verhuur dus exclusief kamers die in verbouwing zijn, verhuurd zou zijn, inclusief een inschatting voor de jaarlijkse huurinkomsten van de hostel activiteit.

(ii) Geschatte brutohuur op jaarbasis zoals geschat door Stadim en Cushman & Wakefield.

(iii) Gecontracteerde huren op jaarbasis op basis van de tenancy schedule per 31 december 2018.

(iv) Verhouding tussen de Huurinkomsten en de Totale Huur.

(v) Voor enkele panden zijn per 31 december 2018 geen gecontracteerde Huurinkomsten beschikbaar; het betreft (a) Brusselsestraat 244 (b) Diestsevest 85 (c) Vlamingenstraat 91 en (c) Universiteitsstraat (een hostel waarvoor geen huur vooraf gecontracteerd wordt). Het gebouw gelegen te Brusselsestraat 244, Diestsevest 85 en Vlamingenstraat 91 is in renovatie en werd als dusdanig uit verhuur gehaald. De panden Minderbroederstraat 21 en Ravenstraat 40 zijn gedeeltelijk in renovatie, waardoor in de Totale Huur enkel de voor verhuur beschikbare kamers werden opgenomen. Deze gebouwen worden gradueel gerenoveerd, de andere kamers die nu nog verhuurd zijn zullen na beëindiging van het lopende contract eveneens worden gerenoveerd.

De totale Reële Waarde zoals geschat door de Waarderingsdeskundige bedroeg per 31 december 2018 871.524 KEUR. In de geconsolideerde balans werden vastgoedbeleggingen opgenomen voor een bedrag van 814.908 KEUR. Het verschil is te wijten aan a) het vastgoed m.b.t. de joint venture, de 100% waarde van het vastgoed is opgenomen in bovenstaande tabel, maar wordt niet geboekt onder de lijn vastgoedbeleggingen (40.448 KEUR); b) het pand Bonnefanten, Woodskot en Duivendaal is in aanbouw / renovatie, voor de bepaling van het bedrag opgenomen in de geconsolideerde balans werd rekening gehouden met nog te verwachten bouwkosten (13.454 KEUR) c) voor de projectgrond te Gent was de akte nog niet verleden per 31.12.2018, maar op basis van de compromis moest deze acquisitie en schuld reeds worden opgenomen in de balans per 31.12.2018. Dit pand werd nog niet opgenomen in de kwartaalschatting, maar werd afzonderlijk geschat (2.074 KEUR); en d) bij een aantal panden in portefeuille zullen bepaalde structurele werkzaamheden worden uitgevoerd (vernieuwing van lift, update van installaties, gevelwerken, etc.), ook hiervoor werd voor de bepaling van het bedrag opgenomen in de geconsolideerde balans rekening gehouden met nog te verwachten kosten (2.714 KEUR).

	Bezettingsgraad (iv)	Reële Waarde	Bouw of verbouwingsjaar	Eenheden Kamers	Eenheden Overige	m ²
		14.588.610,80		134	107	9.610
	100%	14.588.610,80	2016	134	107	9.610
		28.513.275,53		271	2	16.652
	100%	28.513.275,53	2018-2019	271	2	16.652
		56.150.000,00		247	94	7.593
	100%	15.900.000,00	2018	73	35	2.098
	100%	20.000.000,00	2018	86	35	2.754
	100%	20.250.000,00	2018	88	24	2.741
		10.750.000,00		82	1	3.907
	100%	10.750.000,00	2016	82	1	3.907
		22.648.785,70		180	0	8.685
	100%	22.648.785,70	2018	180		8.685
		10.400.000,00		179		2.840
	100%	10.400.000	2019	179		2.840
	98%	871.524.224,24		7.369	1.137	302.268

	Totale huur (i)	Geschatte huur op jaarbasis (ii)	Huur- inkomsten (iii)	Reële waarde	Bezettings- graad	Eenheden kamers	Eenheden overige
België	10.366.193	9.556.990	10.216.345	208.866.693	98,6%	1.970	96
Nederland	23.398.426	24.243.088	23.388.046	427.082.476	100,0%	3.609	797
In aan- bouw België	-	2.768.294	-	51.462.743	n.a.	430	-
In aan- bouw Nederland	641.666	3.862.451	641.666	65.326.976	n.a.	528	3
Te recon- verteren Nederland	2.679.902	15.116.340	2.679.902	110.215.886	n.a.	832	191
Hostel - België	600.000	456.000	-	8.569.450	n.a.	-	50
Totaal	37.686.187	56.003.163	36.925.959	871.524.224	n.a.	7.369	1.137

Momenteel zijn er een aantal panden in België die (gedeeltelijk) niet verhuurd worden omdat ze zullen worden gerenoveerd om de kwaliteitsstandaarden van de kamers van Xior te behouden. Het betreft Diestsevest 85, Vlamingenstraat 91 en Brusselsestraat 244 te Leuven. Deze verbouwingen maken deel uit van het renovatieprogramma van Xior. Hiervoor zijn geen specifieke budgetten voorzien, maar wordt het jaarbudget voor onderhoud en herstellingen aangesproken.

In België zijn er twee panden in aanbouw, het betreft het pand gelegen aan de Lenneke Marelaan te Zaventem en Woodskot te Brussel. In Nederland zijn er eveneens enkele panden in aanbouw, m.n. het pand gelegen aan het Ariënsplein te Enschede, Bonnefantent te Maastricht, Klopgebouw in Utrecht. Daarnaast zijn er ook nog panden die gereconverteerd zullen worden van kantoorgebouw naar studentenkamers. Het betreft hier het pand aan de Heer Bokelweg in Rotterdam, het pand aan de Lutherse Burgwal in Den Haag en het pand aan de Prof W.H. Keesomlaan in Amstelveen. Deze panden worden momenteel deels verhuurd als kantoorgebouw in afwachting van het toekennen van de bouwvergunning en de aanvang van de verbouwingswerken.

8.2.2 BESCHRIJVING EN SPREIDING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

8.2.2.1 Algemene beschrijving van de vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap bestaat per 31 december 2018 uit 86 panden (waarvan één projectgrond). Hiervan zijn 47 panden gelegen in België en 39 panden in Nederland. Deze panden voorzien in het aanbod van in totaal 5.505 verhuurbare units per 31 december 2018 (resp. 7.713 studentenkamers in 88 panden na uitvoering van de volledige geïmplementeerde pipeline van de Vennootschap per 31 december 2018), waarbij er in 14 van deze gebouwen eveneens winkelactiviteiten op het gelijkvloers zijn. De vastgoedportefeuille omvat verder twee panden die uitsluitend bestemd zijn voor winkelactiviteit, een hostel in Gent met 50 units en een parking te Antwerpen resp. parkeerplaatsen te Leuven. De Vennootschap heeft een aantal panden die momenteel als kantoor worden verhuurd, in afwachting van de reconversie naar

studentenkamers. De vastgoedportefeuille, exclusief de panden die in verbouwing zijn en de te reconverteren panden, heeft op datum van 31 december 2018 een totale bezettingsgraad van 98,9%.

De totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille per 31 december 2018 bedroeg EUR 814.907.828³⁴. Het betreft een strategisch gediversifieerde vastgoedportefeuille met ook binnen het studentenvastgoed, wat de kernactiviteit uitmaakt van de Vennootschap als pure player in studentenhuysvesting, een mix, zowel wat betreft de geografische spreiding als wat het type studentenvastgoed betreft (cf. verschillende types van studentenkamers). Gelet op het grote aantal verschillende huurders enerzijds, en de diverse types van kamers anderzijds (waardoor met andere woorden niet één type van student of huurder wordt aangetrokken), is er ook aan spreiding per type huurder voldaan.

8.2.2.2 Opsplitsing in deelportefeuilles

In onderstaand overzicht is de vastgoedportefeuille opgelijst per deelportefeuille, per land en bijkomend per stad. Per deelportefeuille zijn de Aanschaffingswaarde, Reële Waarde, Huurinkomsten en verzekerde waarde opgenomen.

De Huurinkomsten betreffen de huur op jaarbasis op basis van het tenancy schedule per 31 december 2018.

		Reële Waarde	Gecontracteerde huurinkomsten per 31/12/2018	Verzekerde waarde	Aanschaffings- waarde
België	Antwerpen	47.755.262	2.285.701	21.432.855	45.845.500
	Brussel	77.276.145	1.309.280	10.412.180	72.444.793
	Gent	69.127.498	3.026.785	37.689.743	55.982.700
	Leuven	72.841.485	3.517.399	31.668.638	71.516.028
	Mechelen	1.898.496	77.180	1.408.700	1.894.000
Nederland	Amstelveen	63.652.005	450.000	39.350.000	62.923.617
	Amsterdam	56.150.000	2.506.310	25.807.885	47.000.000
	Breda	22.211.345	1.312.417	13.880.509	21.155.579
	Delft	41.190.289	2.379.397	17.416.778	39.892.389
	Den Haag	45.117.486	2.553.674	30.353.696	38.765.325
	Enschede	28.513.276	641.666	16.583.670	28.117.000
	Eindhoven	10.479.231	656.330	5.206.621	10.400.000
	Groningen	22.648.786	1.350.644	9.921.150	21.391.360
	Leeuwarden	10.750.000	681.108	7.875.000	10.821.132
	Leiden	14.588.611	813.551	11.759.000	1.274.753
	Maastricht	134.945.595	5.391.606	106.406.243	128.457.634
	Rotterdam	61.263.971	3.052.158	53.738.240	58.266.500
	Tilburg	6.340.000	388.210	3.927.083	5.441.826

³⁴ Dit is de Reële Waarde zoals opgenomen op de balans per 31 december 2018. Voor de reconciliatie tussen de waarde opgenomen op de balans en de waardering van de Waarderingsdeskundige wordt verwezen naar Hoofdstuk 8.2.1.

Utrecht	54.599.243	2.740.44	24.548.412	48.347.854
Venlo	19.775.502	1.227.069	12.165.000	18.825.000
Wageningen	10.400.000	565.000	7.800.000	10.400.000
Totaal	871.524.224	36.925.959	489.351.403	799.162.990

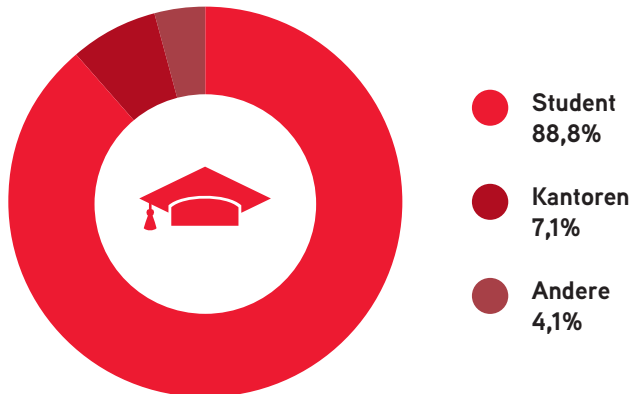
De vastgoedportefeuille van Xior Student Housing wordt verzekerd voor een totale heropbouwwaarde van 489 miljoen euro, exclusief de terreinen waarop de panden zich bevinden, tegenover een Reële Waarde van 871 miljoen euro (inclusief terreinen) per 31 december 2018, i.e. 56,14% van de Reële Waarde. Over 2018 werd er 171 KEUR betaald aan verzekeringspremies.

De verzekeringen omvatten eveneens bijkomende waarborgen voor de onbruikbaarheid van de onroerende goederen door huurdering. De gederfde huur wordt vergoed zolang het gebouw niet heropgebouwd is. Xior Student Housing beschikt tevens over een burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering.

8.2.2.3 Aard van de vastgoedportefeuille

Onderstaande grafiek geeft de spreiding van de Huurinkomsten per type pand weer, op basis van de Totale Huur van de respectieve panden in de vastgoedportefeuille.

Totale Huur - Spreiding per type



De sterke focus op het studentenvastgoed, met een aandeel van 88,8% van de Huurinkomsten blijkt uit bovenstaand overzicht. Tijdelijk zijn er, in afwachting van reconversie, ook huurinkomsten van kantoren. Deze vertegenwoordigen 7,1% van de Huurinkomsten. Verder is de portefeuille opgebouwd uit een beperkt aantal winkelvastgoedruimtes (2,4% van de Totale Huur) dewelke in belangrijke mate gevestigd zijn op het gelijkvloers van panden die het studentenvastgoed als primaire functie kennen. Twee panden zijn exclusief bestemd als winkelvastgoed. Het segment "Andere" bevat naast de retail ruimtes Totale Huur afkomstig van overige activiteiten (1,7% van de portefeuille) waaronder het hostel te Gent en de parking te Antwerpen.

8.2.2.4 Beschrijving van het type van studentenkamers

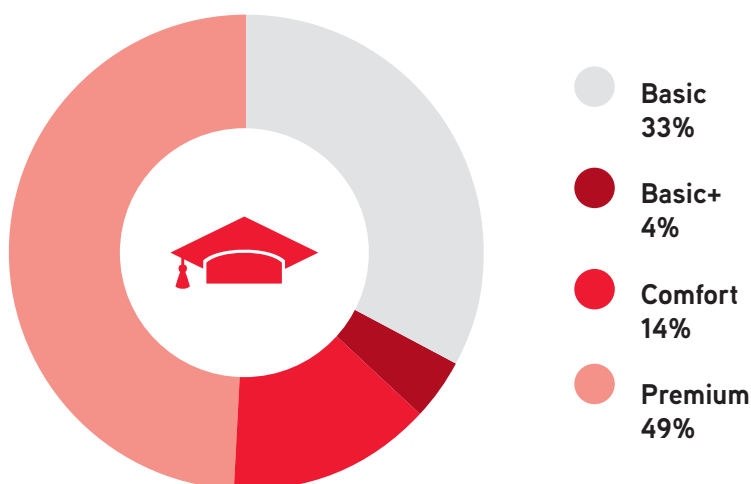
De Vennootschap stelt binnen het segment van studentenhuysvesting diverse types van studentenkamers ter beschikking. Het merendeel van de gebouwencomplexen bevatten diverse types van kamers, waardoor een diversiteit aan type huurders kan worden aangetrokken. Ook het aantal kamers per pand kan sterk verschillen, en hangt vaak samen met de ligging van

het pand. Het kleinste pand (niet bestemd voor winkelvastgoed) dat onderdeel uitmaakt van de vastgoedportefeuille bestaat uit acht studentenunits (Bogaardenstraat 11, Leuven) en het grootste complex betreft het Annadal-complex te Maastricht met onder andere 723 studentenunits. Louter bij wijze van vuistregel, kan worden gesteld dat de werkelijk individuele verhuurbare oppervlakte (exclusief gemeenschappelijke ruimtes) gemiddeld 60% bedraagt van de totale oppervlakte.

De diverse kamertypes van Xior zijn als volgt opgedeeld:

- **Basic:** Een studentenkot met wastafel op de kamer en een gemeenschappelijk toilet en douche op de gang.
- **Basic +:** Een studentenkot met wastafel en eigen douche. Het toilet is gemeenschappelijk en bevindt zich op de gang.
- **Comfort:** Een studentenkot met een eigen koelkast en badkamer (wastafel, douche en toilet).
- **Premium:** Een studentenstudio met een eigen volledig uitgeruste badkamer (wastafel, douche en toilet) en een eigen kitchenette (koelkast en kookvuur).

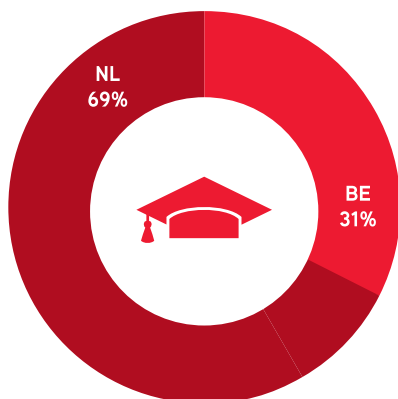
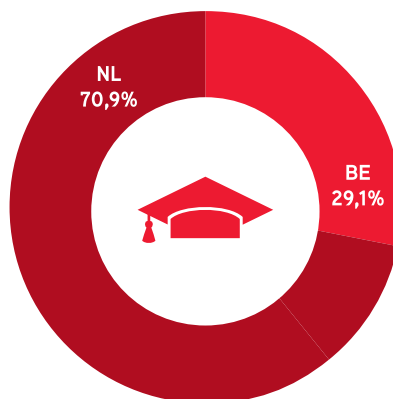
De onderstaande grafiek geeft de mix weer per type kamer van het totaal aan beschikbare kamers binnen de vastgoedportefeuille. Het kamer type Premium heeft met 49% het belangrijkste aandeel. De sterke vertegenwoordiging van dit kamer type samen met Basic + (4%) en Comfort (14%) illustreert de sterke vraag naar privacy en eigen comfort. Verder bedraagt het aandeel van het type Basic 33%.



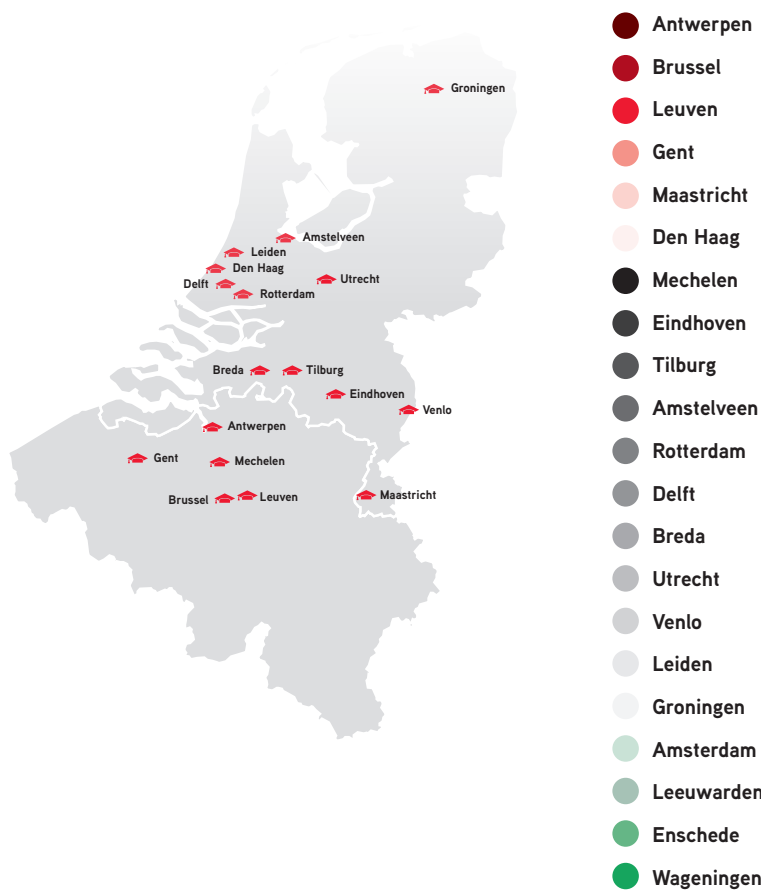
Aantal kamers - spreiding per kamer type

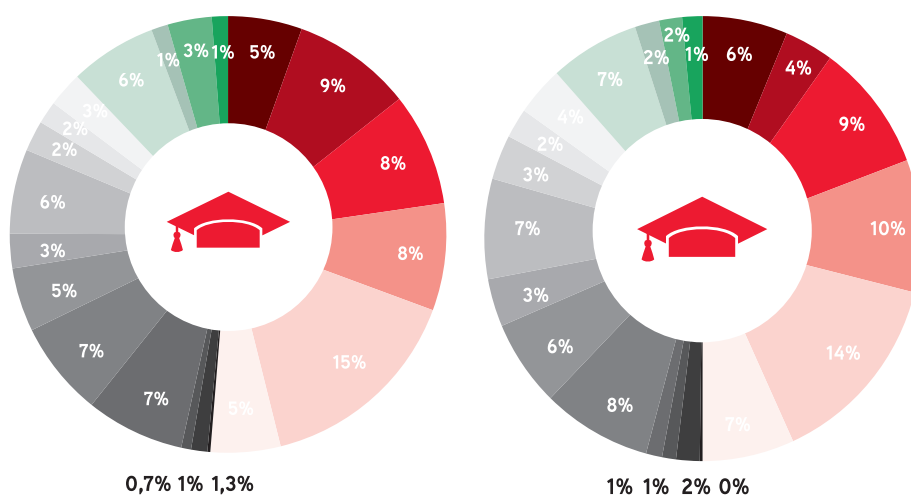
8.2.2.5 Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille

De onderstaande grafieken geven de spreiding van de vastgoedportefeuille weer per land op basis van de Reële Waarde. In Nederland telt de portefeuille 39 panden, goed voor een totale Reële Waarde van EUR 603 miljoen, hetgeen 69,1% van de vastgoedportefeuille vertegenwoordigt. De overige 30,9% situeert zich in België, met een totaal van 47 panden en een Reële Waarde van EUR 269 miljoen. Op basis van Totale Huur vertegenwoordigt België met een bedrag van EUR 10,9 miljoen 29,1% van de vastgoedportefeuille. Nederland vertegenwoordigt EUR 26,7 miljoen, wat overeenstemt met 70,9% van de Totale Huur.

*Reële Waarde - spreiding per land**Totale Huur - spreiding per land*

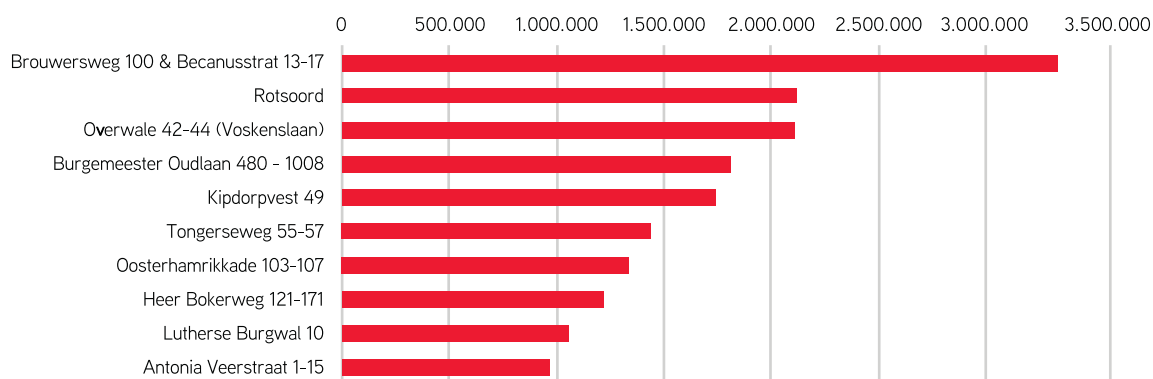
De vastgoedportefeuille van de GVV is met 86 panden verspreid over 5 steden in België en 16 steden in Nederland. De panden zijn gelegen in de belangrijkste studentensteden van Vlaanderen, m.n. Leuven, Gent, Antwerpen, Brussel en Mechelen, evenals de belangrijkste studentensteden in Nederland, m.n. Amsterdam, Amstelveen, Breda, Den Haag, Tilburg, Maastricht, Eindhoven, Delft, Rotterdam, Utrecht, Venlo, Leiden, Groningen, Leeuwarden, Enschede en Wageningen. De locaties van de verschillende panden in België en Nederland en hun vertegenwoordiging in de Reële Waarde en de Totale Huur van de vastgoedportefeuille worden hieronder weergegeven:



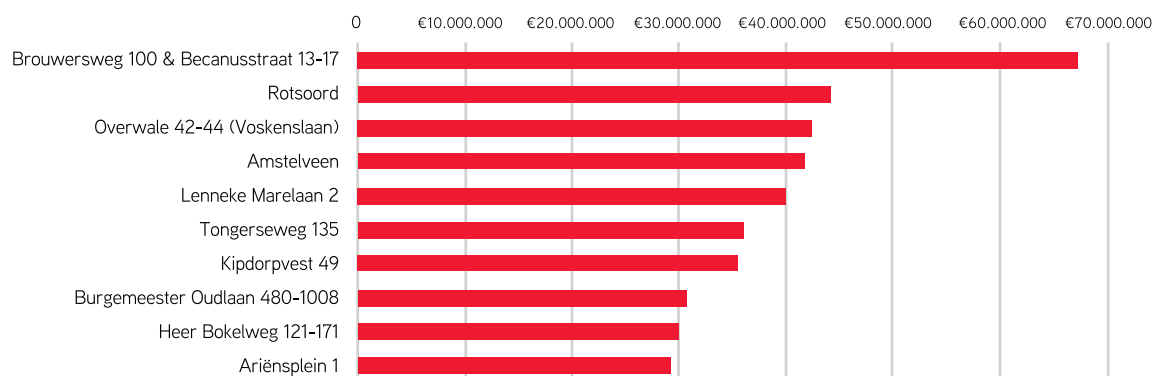
**Reële Waarde - spreiding per stad****Totale Huur - spreiding per stad**

8.2.2.6 Spreiding in functie van huuropbrengsten en Reële Waarde

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

**Tabel: Top 10 Totale Huur**

De site gelegen te Brouwersweg 100 en Becanusstraat 13-17 (Annadal-complex, Maastricht), is met een totaal bedrag van EUR 3.347.192 (waarvan EUR 1.173.550 gerelateerd aan medische kantoren) de site die het grootste deel van de Totale Huur (8,88% van de Totale Huur) van de vastgoedportefeuille vertegenwoordigt. De panden gelegen te Rotsoord, Utrecht en Overwale, Gent vervulden de top 3 van grootste panden van de vastgoedportefeuille in termen van Totale Huur. Zij vertegenwoordigen respectievelijk 5,83% en 5,8% van de Totale Huur van de vastgoedportefeuille. De overige 83 panden omvatten 79,49% van de Totale Huur van de vastgoedportefeuille.



Tabel: Top 10 Reële Waarde

De site gelegen aan de Brouwersweg 100 en Becanusstraat 13-17 te Maastricht (Annadal-complex) is met een totaal bedrag van EUR 67.583.094 de site met de hoogste Reële Waarde van de vastgoedportefeuille. Het vertegenwoordigt 7,75% van de totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille. De panden gelegen aan Rotsoord te Utrecht en Overwale te Gent vervullen de top 3 van grootste panden van de vastgoedportefeuille in termen van Reële Waarde. Zij vertegenwoordigen respectievelijk 5,12% en 4,92% van de totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille.

8.2.2.7 Spreiding gemiddelde looptijd van de contracten

De tabel hieronder geeft een opsplitsing van de vervaldagen van de Huurinkomsten. Vermits de activiteit van Xior het verhuren van studentenkamers betreft, worden de meeste contracten aangegaan voor een periode van één jaar. Elk jaar moeten deze huurovereenkomsten met de studenten hernieuwd worden.

Looptijd van de huurcontracten³⁵

	Huurinkomsten (iii)
1 jaar	28.397.660
Tussen 1 en 5 jaar	3.210.435
Meer dan 5 jaar	5.317.864

De gemiddelde looptijd van de contracten werd niet opgenomen, aangezien dergelijk gemiddelde weinig of geen informatieve waarde heeft, gelet op de korte termijn aard van de contracten voor studentenhuysvesting.

Voor een beschrijving van de andere contracten, wordt verwezen naar *Hoofdstuk 10.9.1 van dit Jaarverslag*.

8.2.2.8 Spreiding gemiddelde kamerprijs

De huurprijs van de diverse kamers hangt af van diverse factoren, waaronder de geografische locatie (Gent en Leuven zijn bijvoorbeeld duurder dan Mechelen), de specifieke locatie van een pand (bijvoorbeeld in functie van de afstand naar de onderwijsinstelling), maar ook binnen het pand zelf (bvb. straatkant, eerste verdieping of achtste verdieping, etc.), alsook de oppervlakte en de graad van comfort. Hoewel alle panden aan minimale kwaliteitsstandaarden voldoen, kan nog een verschil bestaan in relatieve ouderdom, kwaliteit, afwerking, faciliteiten in de gemeenschappelijke ruimtes, etc. voor elk gebouw, wat zich tevens kan vertalen in de huurprijs van een welbepaalde kamer.

³⁵ Deze tabel is verschillend van de tabel opgenomen in hoofdstuk 10.9.1. De tabel in 10.9.1 is opgemaakt op basis van de gerealiseerde huur in het boekjaar 2018, daar waar deze tabel werd opgesteld op basis van de tenancy schedule per 31 december 2018 (d.i. op basis van de Totale Huur).

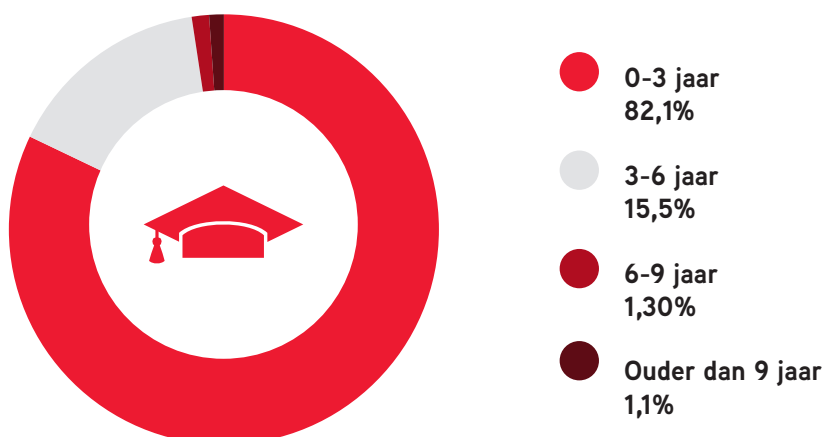
De gemiddelde kamerprijs bedraagt bij benadering EUR 300 voor een standaard kamer (zonder eigen voorzieningen), EUR 395 voor een kamer met eigen sanitair, en EUR 550 voor een studio, maar is op zichzelf weinig betekenisvol, gelet op de diverse bovengenoemde parameters die de prijzen van de kamers kunnen beïnvloeden (met dus bij uitstek geografische verschillen).

8.2.2.9 Spreiding in functie van ouderdom van de gebouwen

Voor de berekening van de ouderdom van de panden van de vastgoedportefeuille, wordt hetzij het bouwjaar, hetzij de datum sinds de laatste verbouwing gehanteerd. Voor wat betreft de spreiding naar ouderdomscategorie werden volgende intervallen weerhouden:

- 0 tot 3 jaar
- 3 tot 6 jaar
- 6 tot 9 jaar
- Ouder dan 9 jaar

In functie van de Reële Waarde gelden volgende verhoudingen per categorie voor de Vastgoedportefeuille:



Het betreft met andere woorden een relatief jonge portefeuille.

8.2.3 BESCHRIJVING VAN DE PANDEN VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

8.2.3.1 Beschrijving van de panden van de vastgoedportefeuille excl. pipeline

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



1

WINKELRUIMTE

FRANKRIJKLEI 60

ANTWERPEN

Verhuurbare oppervlakte 335 m²

Bouw of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2013

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

Eigendomsstructuur Mede-eigendom

Het gelijkvloers behoort toe aan Xior. Dit betreft 11,41% van de mede-eigendom.

Deze winkelruimte is gelegen op de Leien te Antwerpen in de onmiddellijke omgeving van de Meir en Hopland.



1

WINKELRUIMTE

FRANKRIJKLEI 70

ANTWERPEN

Verhuurbare oppervlakte 65 m²

Bouw of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2015

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

Eigendomsstructuur Mede-eigendom

Het gelijkvloers behoort toe aan Xior. Dit betreft 5,2% van de mede-eigendom.

Deze winkelruimte is gelegen op de Leien te Antwerpen in de onmiddellijke omgeving van de Meir en Hopland. In dit pand is het verhuurkantoor voor Antwerpen gevestigd.



20

KAMERS

ITALIËLEI 80-82

ANTWERPEN

Bouw of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2012

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit studentenpand is gelegen op de Leien van Antwerpen in de onmiddellijke omgeving van de Stadscampus en campus Park Spoor Noord.



40

PARKEER-
PLAATSEN

KIPDORPVEST 40-42

ANTWERPEN

Bouw of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2013

Eigendomsstructuur Mede-eigendom

De parkeerplaatsen maken 14,8% uit van de Mede-eigendom.

Het pand is gelegen in het centrum van Antwerpen midden tussen de Meir en Hopland. Het betreft 40 staanplaatsen in een parkeergarage.



KIPDORPVEST 49

ANTWERPEN



207
KAMERS



1
WINKELRUIMTE

Oppervlakte retail	1.932 m ²
Bouw of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2013
Eigendomsstructuur	Eigendom – erfpacht

Tréfonds wordt aangehouden door Stubis BVBA.

Dit studentenpand met gelijkvloerse winkelruimte is gelegen in het centrum van Antwerpen op wandelafstand van het centraal station en de Meir. Het bestaat uit 207 studentenunits op de verdiepingen en een winkelruimte op het gelijkvloers/kelderverdieping. De studenten kunnen beroep doen op diverse faciliteiten zoals pooltafel, binnenplein, multimediazaal, studeerruimtes, etc. onder de supervisie van een inwonende student coach.

KLAPDORP 4-6

ANTWERPEN



22
KAMERS

Bouw of verbouwingsjaar

2011

Eigendomsstructuur

Volle eigendom

Dit studentenpand is gelegen in het centrum van Antwerpen nabij de Stadscampus van de Universiteit Antwerpen en de Academie. De residentie 'Gulden Arent' is een gedeeltelijke renovatie met nieuwbouw.



40
KAMERS

VIADUCTDAM 104

ANTWERPEN

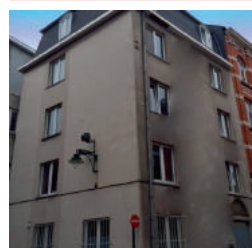
Bouw of verbouwingsjaar

Gerenoeverd in 2015

Eigendomsstructuur

Volle eigendom

Dit studentenpand ligt in de onmiddellijke omgeving van de nieuwe campus (Park Spoor Noord) van de Artesis Plantin Hogeschool te Antwerpen.



16
KAMERS

KRUITMOLENSTRAAT 43

BRUSSEL

Bouw of verbouwingsjaar

Gerenoeverd in 2006

Eigendomsstructuur

Volle eigendom

Dit studentenpand is gelegen langs de "kleine ring" van Brussel, met een goede bereikbaarheid ten opzichte van het station Brussel-Zuid.



 **30**
KAMERS

LAKENSESTRAAT 157/159 EN LADDERSTRAAT 6, 14 BRUSSEL

Bouw of verbouwingsjaar 2017

Eigendomsstructuur Mede-eigendom ten belope van
23,5% Volle eigendom

Mede-eigendom ten belope van 23,5%

Het betreft een gebouw met 30 units met eigen badkamer, gelegen in het hartje van de hoofdstad, ontsloten door diverse vormen van openbaar vervoer die zich op wandelafstand bevinden (Brussel-Noord station, tram/bus/metro-haltes) en nabij diverse onderwijsinstellingen (o.m. Vlerick Business School, Odisee Campus, Universiteit Saint-Louis). De gebouwen werden voor het eerst in gebruik genomen in academiejaar 2017/2018. Het gebouw ligt tegenover het studentenpand KVS II.



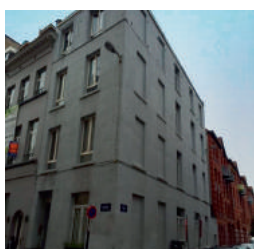
 **39**
KAMERS

SINT-JAN NEPOMUCENUS- STRAAT 32-34, LADDERSTRAAT 15-19 EN LADDERSTRAAT 11-13 BRUSSEL

Bouw of verbouwingsjaar 2017

Eigendomsstructuur KVS II is ondanks de formele
mede-eigendomstructuur in
volledige eigendom gehouden
door Xior

Het betreft een gebouw met 39 individuele studentenunits met eigen badkamer (douche, toilet en lavabo) en kitchenette, gelegen in het hartje van de hoofdstad, ontsloten door diverse vormen van openbaar vervoer die zich op wandelafstand bevinden (Brussel-Noord station, tram/bus/metro-haltes) en nabij diverse onderwijsinstellingen (o.m. Vlerick Business School, Odisee Campus, Universiteit Saint-Louis). De gebouwen werden voor het eerst in gebruik genomen in academiejaar 2017/2018. Het gebouw ligt tegenover het studentenpand KVS I.



 **16**
KAMERS

NIEUWBRUG 16 BRUSSEL

Bouw of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2006

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit studentenpand is gelegen in het centrum van Brussel, niet veraf van de "KVS-gebouwen" (zie verder, Lakensestraat Brussel).

OUDERGEMLAAN 269 - 275

BRUSSEL



118
KAMERS

Bouw of verbouwingsjaar	2018
Eigendomsstructuur	Volle eigendom Ontwikkeling in joint venture

Dit betreft een ontwikkelingsproject te Etterbeek. Het pand gelegen aan de Oudergemlaan te Etterbeek werd omgevormd tot een complex met 118 zelfstandige studio's en zes parkeerplaatsen, op basis van een ontwerp van architectenbureau Jaspers-Eyers. Het pand werd ingebruik genomen in september 2018.



91
KAMERS

WOODSKOT - CAMUSEL- STRAAT 30, 32, 34

BRUSSEL

Bouw of verbouwingsjaar	2019
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit betreft een ontwikkelingsproject binnen het "hartje" van Brussel. Het pand zal een mix bieden van zowel studentenkamers met gedeelde voorzieningen als studio's, wat een complementair aanbod vormt in de portefeuille. Het complex wordt opgericht in een houtstructuur, wat aansluit bij de duurzaamheidsdoelstellingen van Xior. De oplevering en ingebruikname is voorzien voor september 2019.



50
KAMERS

BAGATTENSTRAAT - ROZENDAALKEN

GENT

Bouw of verbouwingsjaar	NvT
Bijzonderheden	Projectgrond
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

De parkeerplaatsen maken 2,28% uit van de mede-eigendom.

Projectgrond gelegen op een toplocatie in het hartje van Gent. Xior beoogt er de ontwikkeling van een kwalitatief studentenpand.

HOOGSTRAAT 33/37

GENT



30
KAMERS

Bouw of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2015
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

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



CAMPUS BXL BRUSSELE- POORTSTRAAT. 89

GENT



83
KAMERS

Bouw of verbouwingsjaar	2016
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand is gelegen in het centrum van Gent aanpalend aan de Artevelde Hogeschool. "Campus BXL" bestaat uit twee afzonderlijke gebouwen met een grote gemeenschappelijke leefruimte en keukens die uitkijken op het atrium en de gezellige tuin. Dit nieuwbouwcomplex werd opgeleverd in het voorjaar van 2016 en biedt plaats aan 83 studenten.



CAMPUS SCHOONMEERSCHE - VOSKENSLAAN 58 OVERWALE 42-44 GENT



490
KAMERS

Bouw of verbouwingsjaar

2016

Eigendomsstructuur

Volle eigendom

Dit studentenpand ligt vlakbij het station van Gent met onmiddellijke toegang tot campus Schoonmeersen van de HoGent. "Campus Schoonmeersche" werd opgeleverd in september 2016 en telt 490 units bestaande uit 5 aaneengeschakelde gebouwen met alle moderne faciliteiten die een hedendaagse student verlangt.

In 2016 werd met de HoGent een lange termijn huurcontract afgesloten voor 20 jaar betreffende 318 van de 490 units.





38
KAMERS

SINT-PIETERSNIEUW- STRAAT 186 / GUSTAAF MAGNELSTRAAT 13A

GENT

Bouw of verbouwingsjaar 2013

Eigendomsstructuur Volle eigendom

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



50
KAMERS

UNIVERSITEITSSTRAAT 13 13 O'CLOCK HOSTEL

GENT

Bouw of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2013

Bijzonderheden Dit gebouw betreft een Hostel.

Eigendomsstructuur Mede-eigendom

Het Hostel maakt 28,76% uit van de mede-eigendom.

Dit gebouw is gelegen tegenover de rechtencampus van de Universiteit Gent en vlakbij de Kouter.

OUDE BEESTENMARKT 11/ ZILVERENBERG 16

GENT



17
KAMERS

Bouw of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2014

Eigendomsstructuur Volle eigendom

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





11
KAMERS

ARENDSTRAAT 11 LEUVEN

Bouw of verbouwingsjaar

Gerenoveerd in 2017

Eigendomsstructuur

Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven in een zijstraat van het Ladeuzeplein. Het werd in 2017 volledig gerenoveerd en voldoet zo aan de Xior-standaarden om de studenten het nodige comfort te bieden.



8
KAMERS

BOGAARDENSTRAAT 11 LEUVEN

Bouw of verbouwingsjaar

Gerenoveerd in 2014

Eigendomsstructuur

Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven op een boogsechut van het Ladeuzeplein. Dit gebouw werd volledig gerenoveerd in 2014 en heeft een tuintje met een overdekt terras. Door de centrale ligging van het gebouw is dit de perfecte omgeving voor elke student.



18
KAMERS



1
WINKELRUIMTE

BONDGENOTENLAAN 74 LEUVEN

Verhuurbare oppervlakte retail

566 m²

Bouw of verbouwingsjaar

2017

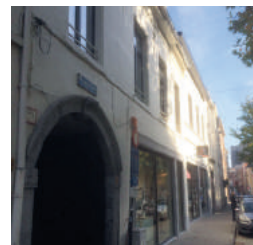
Bijzonderheden

Op de benedenverdieping van dit gebouw bevindt zich een handelszaak.

Eigendomsstructuur

Volle eigendom

Dit studentenpand met handelsgeljkvloers is gelegen in de hoofdwinkelstraat van Leuven, die de centrale verbinding is tussen het station en de binnenstad. Op het gelijkvloers en in de kelder werd een handelsruimte van 566m² gecreëerd. De vier bovenliggende studentenunits werden in 2017 volledig verbouwd en bieden voortaan onderdak aan 18 studenten.



24
KAMERS



1
WINKELRUIMTE

BRUSSELSESTRAAT 182/184 LEUVEN

Verhuurbare oppervlakte retail

470 m²

Bouw of verbouwingsjaar

Gerenoveerd in 2015

Bijzonderheden

Op de benedenverdieping van dit gebouw bevindt zich een handelszaak.

Eigendomsstructuur

Mede-eigendom

Mede-eigendom, waarvan 70% toebehoort aan Xior.

Het pand is gelegen in centrum van Leuven nabij UZ Gasthuisberg. "Residentie Verbrande Poort" is een renovatieproject dat voltooid werd in september 2015. Alle kamers zijn in een nieuwe strakke stijl en met oog voor detail afgewerkt. Op het gelijkvloers bevindt zich een winkelruimte.



 **17**
KAMERS

BRUSSELSESTRAAT 242 LEUVEN

Bouw of verbouwingsjaar

Gerenoveerd in 2014

Eigendomsstructuur

Volle eigendom

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



 **10**
KAMERS

BRUSSELSESTRAAT 244 LEUVEN

Bouw of verbouwingsjaar

Momenteel in renovatie

Eigendomsstructuur

Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven, in de nabijheid van het UZ Gasthuisberg, en bestaat uit 10 kamers.



 **14**
KAMERS

DIESTSEVEST 85 LEUVEN

Bouw of verbouwingsjaar

Momenteel in renovatie

Eigendomsstructuur

Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen aan de ring van Leuven op wandelafstand van het station. De studenten kunnen gebruik maken van een grote stadstuin.



 **37**
KAMERS

FREDERIK LINTSSTRAAT 148-150 LEUVEN

Bouw of verbouwingsjaar

Gerenoveerd in 2009

Eigendomsstructuur

Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven vlakbij Groep T en de faculteit Economie en Bedrijfswetenschappen. Dit voormalig klooster van de Witte Paters werd volledig gerenoveerd en uitgebreid met een nieuwbouw in 2009. Zo werd deze site omgetoverd tot een modern studentencomplex bestaande uit 37 units met een gezellige binnentuin en groot terras.



14
KAMERS

FREDERIK LINTSSTRAAT 9 LEUVEN

Bouw of verbouwingsjaar

Gerenoveerd in 2009

Eigendomsstructuur

Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven in de omgeving van de faculteit Economie en Bedrijfswetenschappen en Groep T.



15
KAMERS

IERSE PREDIKHEREN- STRAAT 17-19 LEUVEN

Bouw of verbouwingsjaar

Gerenoveerd in 2015

Eigendomsstructuur

Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven, in de nabijheid van het UZ Gasthuisberg.

JANSENIUSSTRAAT 38 LEUVEN



160
KAMERS

Bouw of verbouwingsjaar

Gerenoveerd in 2013-2015

Eigendomsstructuur

Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven. Dit voormalig klooster 'Regina Mundi' werd opgetrokken in 1962 en toen volledig ingericht als meisjespedagogie. De verbouwing en omvorming van bestemming naar studentenresidentie gebeurde in 1995 waarna het grondig vernieuwd werd tussen 2013 en 2015. De eigendom bestaat uit een rechthoekig gebouw met twee zijvleugels uitgendend op een grote binnentuin, bestaande uit 160 studentenunits met in-house ontbijtservice.





JUSTUS LIPSIIUSSTRAAT 9 LEUVEN

Bouw of verbouwingsjaar

Gerenoveerd in 2014

Eigendomsstructuur

Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven, in een zijstraat van de Bondgenotenlaan. "Residentie Justius" met 10 units werd volledig gerenoveerd in 2014 en ligt op slechts 5 minuten wandelen van het station.



KAPUCIJNENVOER 34 LEUVEN

Bouw of verbouwingsjaar

Gerenoveerd in 2015

Eigendomsstructuur

Volle eigendom

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

MINDERBROEDERSSTRAAT 19 LEUVEN



Bouw of verbouwingsjaar

Gerenoveerd in
2014-2015

Eigendomsstructuur

Volle eigendom

Dit betreft een gebouw aanpalend aan het gebouw gelegen te Minderbroedersstraat 21. Het studentenpand, bestaande uit 33 units, is gelegen in het centrum van Leuven en werd nieuw gebouwd in 2013. De bewoners kunnen gebruik maken van een overdekt terras en een binnentuin.





21
KAMERS

MECHELSESTRAAT 77 LEUVEN

Bouw of verbouwingsjaar

Gerenoveerd in 2015

Eigendomsstructuur

Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven nabij de pittoreske Vismarkt. Residentie 'Malines' werd gerenoveerd en opgeleverd voor de start van het academiejaar 2015-2016. Met zijn centrale doch rustige ligging heeft dit gebouw een extra troef voor elke student.



3
PARKEERPLAATSEN

NAAMSESTRAAT 58-60 LEUVEN

Bouw of verbouwingsjaar

2015

Eigendomsstructuur

Mede-eigendom.

De parkeerplaatsen maken 2,28% uit van de mede-eigendom.

Deze parkeerplaatsen zijn gelegen in het centrum van Leuven en bieden voornamelijk plaats aan het eigen verhuurteam.



127
KAMERS

MINDERBROEDERS- STRAAT 21 LEUVEN

Bouw of verbouwingsjaar

Gerenoveerd in 2013

Bijzonderheden

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

Eigendomsstructuur

Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven. Dit voormalig klooster 'De Goede Herder' werd gebouwd in 1782 en in 1995 volledig omgevormd tot een volwaardige studentenresidentie met 127 units. Achter het gebouw bevindt er zich een aangelegde tuin met parkeergelegenheid.



73
KAMERS

PARKSTRAAT 137 LEUVEN

Bouw of verbouwingsjaar

Gerenoveerd in 2017

Eigendomsstructuur

Volle eigendom

Dit studentenpand met 73 units ligt in het centrum van Leuven dicht bij diverse campussen van de KUL. "Residentie Vinkebosch" werd gebouwd begin jaren '90 en in 2015 volledig opgefrist. De gemeenschappelijke ruimtes werden recent gedecoreerd door een aantal bekende graffiti-artisten. De studenten kunnen tevens gebruik maken van een tuin.



16
KAMERS



1
APPARTEMENT

RAVENSTRAAT 40 LEUVEN

Bouw of verbouwingsjaar

Gerenoveerd in 2010

Eigendomsstructuur

Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven, vlakbij het Ladeuzeplein en zijn wereldvermaarde bibliotheek, waar studenten in alle rust kunnen studeren.



13
KAMERS

SINT-ANNASTRAAT 13 LEUVEN

Bouw of verbouwingsjaar

Gerenoveerd in 2014

Eigendomsstructuur

Volle eigendom

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



14
KAMERS

STRIJDEERSSTRAAT 66 LEUVEN

Bouw of verbouwingsjaar

Gerenoveerd in 2010

Eigendomsstructuur

Mede-eigendom.

De 14 kamers die toebehoren aan Xior maken 6,9% uit van de mede-eigendom

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven in de nabijheid van de nieuwe stadswijk Tweewaters. Deze 14 units situeren zich op de gelijkvloerse verdieping van residentie "Cambridge".



17
KAMERS

TIENSESTRAAT 274 - WIND- MOLENVELDSTRAAT 2-4 LEUVEN

Bouw of verbouwingsjaar

Gerenoveerd in 2018

Eigendomsstructuur

Mede-eigendom.

Het aandeel dat toebehoort aan Xior, maakt 50,7% uit van de mede-eigendom.

Het betreft een pand gelegen op toplocatie. Het pand beschikt over 17 studentenkamers en vier appartementen.



 **39**
KAMERS

TIENSESTRAAT 184/186 WINDMOLENVELDSTRAAT 86/88 LEUVEN

Bouw of verbouwingsjaar

Gerenoveerd in 2011

Eigendomsstructuur

Volle eigendom

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



 **10**
KAMERS

TIENSESTRAAT 251 LEUVEN

Bouw of verbouwingsjaar

Gerenoveerd in 2012

Eigendomsstructuur

Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven op wandelafstand van Groep T en andere faculteiten. Dit gebouw is gekend als 'Residentie Timidus' en telt 10 units die volledig gerenoveerd werden. De studenten kunnen gebruik maken van een klein binnenkoertje.



 **29**
KAMERS

VLAMINGENSTRAAT 91 PARKSTRAAT 11 LEUVEN

Bouw of verbouwingsjaar

Gedeeltelijk gerenoveerd in 2018 - Renovatie bezig voor wat betreft nog niet gerenoveerde deel van het gebouw

Eigendomsstructuur

Volle eigendom

Dit studentenpand in het centrum van Leuven werd recent opgefrist. Deze residentie is naast de Vlerick Business School gelegen en kijkt uit over het Stadspark.



 **15**
KAMERS

ONTVOERINGSPLEIN 6 MECHELEN

Bouw of verbouwingsjaar

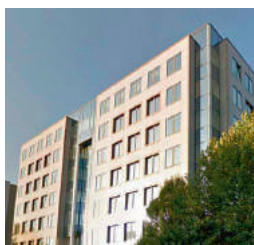
Gerenoveerd in 2013

Eigendomsstructuur

Mede-eigendom.

De beneden-verdieping en de parkeerplaatsen die toebehoren aan Xior, maken 24,50% uit van de mede-eigendom.

Dit studentenpand is gelegen aan het Nekkerspoelstation te Mechelen in de nabije omgeving van de Thomas More Hogeschool. De residentie telt 15 units op de benedenverdieping, 27 ondergrondse staanplaatsen en 20 bovengrondse staanplaatsen.



 **240**
STUDENTENUNITS

 **99**
KAMERS

LENNEKE MARELAAN 2 ZAVENTEM

Verwachte oplevering

2019

Reconversie van een kantoorgebouw dat zal worden omgevormd tot een complex met 240 zelfstandige studio's en een student flat hotel met 99 units, op basis van een ontwerp van architectenbureau Jaspers-Eyers. In de gelijkvloerse plint zullen retail voorzieningen (buurtsupermarkt, sushi bar, laundry shop, trendy restaurant, ...) worden ondergebracht, die samen met de ondergrondse parkeerplaatsen door een derde-investeerder zullen worden herontwikkeld.



 **60**
KAMERS

TRAMSINGEL 21 BRED A

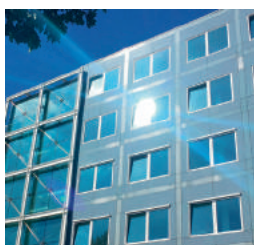
Bouw of verbouwingsjaar

2015

Eigendomsstructuur

Volle eigendom

Dit volledig gerenoveerd studentencomplex bestaat uit 60 onzelfstandige studentenunits. Het pand ligt op loopafstand van het centraal station en het stadscentrum en diverse onderwijsinstellingen. Het pand ligt op slechts enkele stappen van het pand aan Tramsingel 27, waardoor een complementair aanbod kan worden aangeboden aan de studenten.



 **122**
KAMERS

TRAMSINGEL 27 BRED A

Bouw of verbouwingsjaar

2016

Eigendomsstructuur

Volle eigendom

Dit volledig gerenoveerd studentencomplex bestaat uit 122 zelfstandige studentenunits. Het pand ligt op loopafstand van het centraal station en het stadscentrum en diverse onderwijsinstellingen. Het pand ligt op slechts enkele stappen van het pand aan Tramsingel 21, waardoor een complementair aanbod kan worden aangeboden aan de studenten.



 **44**
KAMERS

 **1**
HORECAZAAK

VISMARKT KRAANSTRAAT 1 EN 5 BRED A

Verhuurbare oppervlakte retail

628 m² horecazaak

Bijzonderheden

Op de gelijkvloerse verdieping van dit gebouw bevindt zich een vestiging van de trendy horecaketten 't Zusje

Bouw of verbouwingsjaar

Gerenoveerd in 2015

Eigendomsstructuur

Volle eigendom

Dit volledig gerenoveerd studentencomplex bestaat uit 122 zelfstandige studentenunits. Het pand ligt op loopafstand van het centraal station en het stadscentrum en diverse onderwijsinstellingen. Het pand ligt op slechts enkele stappen van het pand aan Tramsingel 21, waardoor een complementair aanbod kan worden aangeboden aan de studenten.



300
KAMERS
(vooropgesteld)

PROJECT AMSTELVEEN – PROF. W.H. KEESOMLAAN 6-10 AMSTELVEEN

Verwachte oplevering 2020

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Het betreft een ontwikkelingsproject bestaande uit een kantorencomplex met drie torens, dat de Vennootschap voornemens is om te vormen na het bekomen van de vereiste vergunningen. Na de voorgenomen herontwikkeling zal dit complex ca. 300 studentenunits tellen. Het complex ligt naast studentencampus Uilenstede, met een directe verbinding met de binnenstad van Amsterdam met het openbaar vervoer, en op fietsafstand van de Vrije Universiteit Amsterdam.



118
KAMERS

ANTONIA VEERSTRAAT 1-15 DELFT

Bouw- of verbouwingsjaar 2017

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Het pand bestaat uit 118 units. Het betreft een gedeeltelijke nieuwbouw en een gedeeltelijke reconversie.



108
KAMERS

BARBARASTEEG 2 DELFT

Bouw of verbouwingsjaar 2016

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit pand betreft een herontwikkeld vastgoedproject bestaande uit 108 gloednieuwe zelfstandige gemeubelde units. Het is gelegen op een toplocatie, in het centrum van Delft, vlakbij het NS station en in de nabijheid van de Technische Universiteit Delft, die meer dan 20.000 studenten telt.



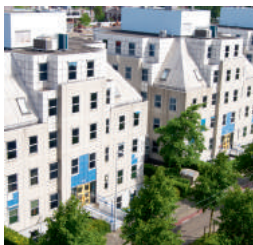
91
UNITS

PHOENIXSTRAAT 16 DELFT

Bouw- of verbouwjaar 2018

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Het betreft een herontwikkeld kantoorpand dat Xior in 2017 verworven van de Gemeente Delft, gelegen aan de Phoenixstraat 16, Delft, met het oog op de realisatie van een 100-tal units. Dit postmodernistische gebouw is van de hand van de bekende architect Jo Coenen, en wordt getypeerd door de ronde 'trommel' als opbouw die doorloopt tot aan de begane grond en die het atrium vormt. Het pand is gelegen op een toplocatie in Delft, op slechts een boogscheut van het studentenpand gelegen aan de Barbarasteeg, vlakbij het station van Delft, een omgeving die in volle vernieuwing is.



64
KAMERS

EISENHOWERLAAN 146 DEN HAAG

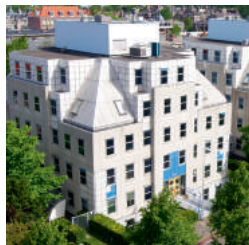
Bouw of verbouwingsjaar

Gereneveerd in 2014

Eigendomsstructuur

Volle eigendom

Dit studentenpand is gelegen in het Statenkwartier van Den Haag tegenover het Joegoslaviëtribunaal, centraal tussen het centrum van Den Haag en Scheveningen. De 64 zelfstandige units zijn uitgerust met alle hedendaags comfort en werden opgeleverd in oktober 2014. De studenten kunnen gebruik maken van diverse ontspanningsruimtes en tv-ruimtes. Het pand behoort tot een van de drie naast elkaar gelegen woontorens op de Eisenhowerlaan. Er is tevens een parkeervoorziening van 18 plaatsen.



64
KAMERS

EISENHOWERLAAN 148 DEN HAAG

Bouw of verbouwingsjaar

Gereneveerd in 2014

Eigendomsstructuur

Volle eigendom

Dit studentenpand is gelegen in het Statenkwartier van Den Haag tegenover het Joegoslaviëtribunaal, centraal tussen het centrum van Den Haag en Scheveningen. De 64 zelfstandige units zijn uitgerust met alle hedendaags comfort en werden opgeleverd eind 2014. De studenten kunnen gebruik maken van diverse ontspanningsruimtes en tv-ruimtes. Het pand behoort tot een van de drie naast elkaar gelegen woontorens op de Eisenhowerlaan. Er is tevens een parkeervoorziening van 18 plaatsen.



68
KAMERS

EISENHOWERLAAN 150 DEN HAAG

Bouw of verbouwingsjaar

Gereneveerd in 2015

Eigendomsstructuur

Volle eigendom

Dit studentenpand is gelegen in het Statenkwartier van Den Haag tegenover het Joegoslaviëtribunaal, centraal tussen het centrum van Den Haag en Scheveningen. Op de Eisenhowerlaan rijden meerdere trams met directe verbindingen met diverse hogescholen, de binnenstad en het strand. De 68 onzelfstandige units (met gemeenschappelijke voorzieningen) zijn uitgerust met alle hedendaags comfort en werden opgeleverd in maart 2015. Het pand behoort tot een van de drie naast elkaar gelegen woontorens op de Eisenhowerlaan. Er is tevens een parkeervoorziening van 18 plaatsen.



17
KAMERS

ENSCHOTESTRAAT 78-84 DEN HAAG

Bouw of verbouwingsjaar

Gereneveerd in 2005

Eigendomsstructuur

Volle eigendom

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



182
KAMERS
(vooropgesteld)

PROJECT BURGVAL – LUTHERSE BURGVAL 10 DEN HAAG

Verwachte oplevering 2020

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit pand betreft een reconversieproject van een kantoorgebouw, waarbij Xior de verbouwing naar 182 studentenunits voorziet. Het pand in Den Haag is gelegen aan de Lutherse Burgwal, en ligt op de verbinding tussen de bestaande panden in de Eisenhowerlaan enerzijds en het pand aan de Waldorpstraat anderzijds, waardoor het een complementair aanbod biedt op de bestaande panden.



72
UNITS

WALDORPSTRAAT 600-742 DEN HAAG

Bouw- of verbouwingsjaar 2017

Eigendomsstructuur Eeuwigdurende erfpacht

Het pand vormt qua uitstraling een geheel maar bestaat uit twee gebouwen waarbij elk gebouw volstrekt zelfstandig is. Het pand bestaat uit 72 zelfstandige studio-appartementen die allemaal beschikken over een eigen balkon.



88
KAMERS

BARAJASWEG 60-70 AMSTERDAM

Bouw- of renovatiejaar 2018

Eigendomsstructuur Erfpacht

Dit gebouw is één van de drie gebouwen gelegen aan de Naritaweg te Amsterdam. De gebouwen werden in 2018 opgeleverd en zijn samen goed voor in totaal 247 units gaande van 23m² tot 52m² en beschikken samen over 94 parkeerplaatsen. De site ligt in de nabijheid van het openbaar vervoer, en wordt volledig opgewaardeerd door diverse herontwikkelingsprojecten, waarbij tevens aandacht wordt besteed aan voldoende groene ruimte. De gebouwen bevatten een mix voor studenten en jonge starters.



86
KAMERS

NARITAWEG 151-161 AMSTERDAM

Bouw- of renovatiejaar 2018

Eigendomsstructuur Erfpacht

Dit gebouw is één van de drie gebouwen gelegen aan de Naritaweg te Amsterdam. De gebouwen werden in 2018 opgeleverd en zijn samen goed voor in totaal 247 units gaande van 23m² tot 52m² en beschikken samen over 94 parkeerplaatsen. De site ligt in de nabijheid van het openbaar vervoer, en wordt volledig opgewaardeerd door diverse herontwikkelingsprojecten, waarbij tevens aandacht wordt besteed aan voldoende groene ruimte. De gebouwen bevatten een mix voor studenten en jonge starters.



 **73**
KAMERS

NARITAWEG 139-149 AMSTERDAM

Bouw- of renovatiejaar 2018

Eigendomsstructuur Erfpacht

Dit gebouw is één van de drie gebouwen gelegen aan de Naritaweg te Amsterdam. De gebouwen werden in 2018 opgeleverd en zijn samen goed voor in totaal 247 units gaande van 23m² tot 52m² en beschikken samen over 94 parkeerplaatsen. De site ligt in de nabijheid van het openbaar vervoer, en wordt volledig opgewaardeerd door diverse herontwikkelingsprojecten, waarbij tevens aandacht wordt besteed aan voldoende groene ruimte. De gebouwen bevatten een mix voor studenten en jonge starters.



 **95**
KAMERS

THE SPOT KRONEHOEF- STRAAT 1-11F EINDHOVEN

Verwachte oplevering 2016

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit studentencomplex, gekend als "The Spot", telt 95 zelfstandige units. Het gebouw is volledig uitgerust, met o.m. digitaal sluitsysteem, snelle internetverbinding en digitaal televisiesignaal, camerasysteem, etc. De studenten kunnen gebruikmaken van de gemeenschappelijke ruimten, zoals een fietsenberging, gemeenschappelijke binnenplaatsen en een wasplaats. Het pand ligt in de nabijheid van de Technische Universiteit Eindhoven en de treinstations van Eindhoven.



 **271**
UNITS

2
ONDERWIJS
RUIMTES

ARIËNSPLEIN ENSCHEDE ENSCHDE

Bouw of verbouwingsjaar 2018-2019

Eigendomsstructuur Mede-eigendom.

De kamers die toebehoren aan Xior maken 50% uit van de mede- eigendom

Dit complex bestaat uit 271 studentenkamers (166 zelfstandige units en 105 onzelfstandige units), in het voormalige ziekenhuis gelegen aan het Ariënsplein. Naast de studentenkamers maken ook twee onderwijsruimtes deel uit van het bouwdeel van Xior. De onzelfstandige units en een onderwijsruimte zijn op lange termijn (10 jaar resp. 8 jaar) verhuurd aan de onderwijsinstelling Saxion. De site ligt op een uitstekende locatie in Enschede, vlakbij het stadscentrum en het openbaar vervoer.



 **82**
KAMERS

THE BLOCK - TESSEL- SCHADESTRAAT 7-19B LEEWARDEN

Bouw of verbouwingsjaar 2016

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit recent getransformeerde kantoorgebouw is gekend als "The Block" en is volledig uitgerust, beschikt over een digitaal sluitsysteem, snelle internetverbinding en digitaal televisiesignaal, camerasysteem, etc. De studenten kunnen gebruikmaken van een eigen inpandige bergruimte en gemeenschappelijke ruimten zoals een fietsenberging en een wasplaats. In het gebouw bevindt zich tevens een commerciële ruimte die op lange termijn verhuurd is. Het complex is gelegen nabij het centrum, goed ontsloten naar de uitvalswegen en goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Zowel het Centraal Station als het bruisende centrum bevinden zich op wandelafstand. De diverse onderwijsinstellingen in Leeuwarden zijn eveneens vlot met de fiets bereikbaar.



 **134**
KAMERS

CAMPUS VERBEEK- VERBEEKSTRAAT 11-29 LEIDEN

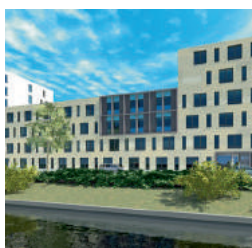
Bouw of verbouwingsjaar

2016

Eigendomsstructuur

Eeuwigdurende erfpacht

Dit studentencomplex werd in 2016 opgeleverd na volledige reconversie van een kantoorpand. Campus Verbeekstraat, bestaat uit 134 zelfstandige units en is gelegen aan de Verbeekstraat en de Plesmanlaan te Leiden. De grond is uitgegeven in voortdurende erfpacht en afgekocht tot 2057. Het studentencomplex beschikt over twee gemeenschappelijke dakterrassen, een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte, was- en droogfaciliteiten, alsook twee afsluitbare fietsenstallingen. Voorts zijn er 107 parkeervoorzieningen en 42 externe bergingen.



 **180**
KAMERS

OOSTERHAMRIKKADE GRONINGEN

Bouw of verbouwingsjaar

2018

Eigendomsstructuur

Volle eigendom

Dit gloednieuw studentencomplex is gelegen aan de Oosterhamrikkade te Groningen. Het complex bestaat uit 180 zelfstandige studentenunits met een gemiddelde oppervlakte van 31,8 m², en voorziet in gemeenschappelijke ruimtes, zoals een inpandige fietsenstalling en een gezamenlijke buitenruimte.



 **723**
KAMERS

37
COMMERCIELE
RUIMTES

ANNADAL-SITE BROUWERS- WEG 100 & BECANUS- STRAAT 13-17 MAASTRICHT

Bouw of verbouwingsjaar

2017 - 2019

Eigendomsstructuur

volle eigendom

Deze site van in totaal 6,6 ha bestaat uit verschillende gebouwen die werden geconverteerd naar onder meer 723 onzelfstandige studentenunits die via lange-termijn huurcontracten ter beschikking zijn gesteld aan de Universiteit Maastricht en Stichting Studenten Huisvesting, die ze op hun beurt aan studenten verhuren. De site bevat tevens zorg- en kantoorruimtes die worden verhuurd aan de UM en verschillende zorginstellingen en (para)medische professionals, alsook basketbal- en tennisvelden, ruime parkeervoorzieningen en een fietsenberging en diverse groenzones. Het complex is gelegen in de Brusselsepoortwijk, goed ontsloten naar de uitvalswegen en goed bereikbaar met het openbaar vervoer. De campus van de UM ligt vlakbij en is vlot met de fiets bereikbaar, net zoals het centrum.



257
KAMERS
(VOOROPGESTELD)

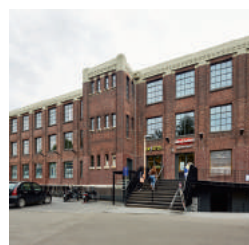
BONNEFANTEN COLLEGE - TONGERSEWEG 135

MAASTRICHT

Bouw of verbouwingsjaar 2019

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit voormalige klooster heeft het statuut van Rijksmonument, en zal worden herontwikkeld tot een studentencomplex bestaande uit 257 zelfstandige studentenkamers en gemeenschappelijke ruimtes. Het pand is gelegen aan de Tongerseweg, vlakbij het andere monumentale studentencomplex van Xior in Maastricht (Carré gebouw).



143
KAMERS



2
WINKELS

CARRÉ - TONGERSEWEG 55-57

MAASTRICHT

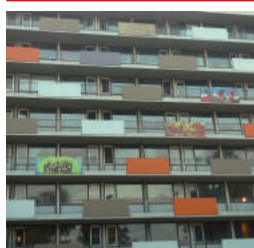
Bouw of verbouwingsjaar 2016

Eigendomsstructuur Mede-eigendom,

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Mede-eigendom die ten belope van 80% toebehoort aan Xior.

Dit monumentale pand is gelegen in het centrum van Maastricht vlakbij diverse onderwijsinstellingen. Het biedt onderdak aan 143 studenten en beschikt tevens over gemeenschappelijke voorzieningen. Op het gelijkvloers bevinden zich twee retail ruimtes, verhuurd op lange termijn.



134
KAMERS

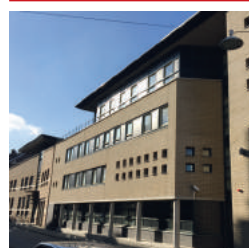
VIJVERDALSEWEG 2

MAASTRICHT

Bouw of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2018

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit studentenpand ligt in de buurt van het academisch ziekenhuis en wordt hoofdzakelijk aan internationale studenten verhuurd. Er werden contracten op middellange termijn afgesloten met diverse onderwijsinstellingen voor meer dan de helft van de beschikbare units.



23
KAMERS

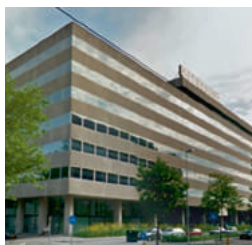
WYCKER GRACHSTRAAT 2-2A

MAASTRICHT

Bouw of verbouwingsjaar 2016

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit studentenpand ligt vlak aan het centrum van Maastricht op een boogseut van de Maas. Dit vroeger vrouwenopvangtehuis werd recent herbestemd naar studentenhuysvesting.



350
KAMERS
(vooropgesteld)

PROJECT BOKELWEG – HEER BOKELWEG 121-171 ROTTERDAM

Verwachte oplevering

2021

Eigendomsstructuur

Mede-eigendom

Het pand is gelegen in het centrum van de studentenstad Rotterdam, op 200m van het centraal station. De Vennootschap beoogt de ontwikkeling van een 350-tal units in dit pand, dat een perfecte aanvulling vormt op Campus Woudestein (Erasmus Universiteit). De oplevering wordt beoogd voor september 2021.



280
KAMERS

BURGEMEESTER OUDLAAN ROTTERDAM

Bouw- of verbouwingsjaar

2017

Eigendomsstructuur

Volle eigendom

Het complex bestaat uit 280 zelfstandige studentenunits, die variëren van 20m² tot 39m², verspreid over acht verdiepingen, en voorziet tevens in gemeenschappelijke ruimtes, zoals een fietsenstalling en een dakterras. Het complex zal gelegen zijn op een uitstekende locatie, in een bruisende stad als Rotterdam, en vlakbij de Erasmus Universiteit.



17
KAMERS

ENSCHOTSESTRAAT 78-84 TILBURG

Bouw of verbouwingsjaar

Gereneveerd in 2005

Eigendomsstructuur

Volle eigendom

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



21
KAMERS

KAPELHOF 31 HEUVELSTRAAT 126 TILBURG

Bouw of verbouwingsjaar

Gereneveerd in 2006

Eigendomsstructuur

Mede-eigendom.

De kamers die toebehoren aan Xior maken 50% uit van de mede- eigendom

Dit historisch studentenpand is gelegen in hartje centrum Tilburg. Het betreft een historische site met 21 studentenunits over 3 verdiepingen met een uitbreidingsmogelijkheid op het dak. Het gelijkvloers behoort niet tot de eigendom.



14
KAMERS



2
KANTOOR-
RUIMTES

KORENBLOEMSTRAAT 42– 44A TILBURG

Verhuurbare oppervlakte retail 140 m²

Bouw of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2004

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

Eigendomsstructuur Volle eigendom

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



9
KAMERS



1
WINKELRUIMTE

MARIASTRAAT 27A/B/C NIEUWLANDSTRAAT 14 TILBURG

Verhuurbare oppervlakte retail 140 m²

Bouw of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2014

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

Eigendomsstructuur Mede-eigendom

Dit pand is gelegen in één van de belangrijke winkelstraten van Tilburg en omvat drie units met elk drie kamers op de verdiepingen. Het gelijkvloers is verhuurd als winkel.



11
KAMERS



1
HORECAZAAK

NIEUWLANDSTRAAT 1/1A TILBURG

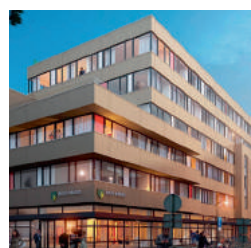
Verhuurbare oppervlakte retail 146 m² horecazaak

Bouw of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2014

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

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit pand is gelegen in het centrum van Tilburg en omvat een gelijkvloerse horecazaak en bovenliggende studentenunits, dewelke gehuurd worden door een lokale studentenvereniging.



110
UNITS

THE BANK SPOORSTRAAT 9-229 / KEULSE POORT 12 VENLO

Bouw of verbouwingsjaar 2017

Eigendomsstructuur Volle eigendom

The Bank is een studentenpand, gelegen in het centrum van Venlo, vlakbij het station, bestaande uit 110 zelfstandige units. De gelijkvloerse verdieping is verhuurd aan een financiële instelling.

THE SAFE, PEPPERSTRAAT 8A1-8C14 / KWIETHEUVEL 51-77

VENLO



56
KAMERS

Bouw of verbouwingsjaar

2016

Eigendomsstructuur

Volle eigendom

Dit pand bestaat uit 56 zelfstandige units en een commercieel gelijkvloers, deels verhuurd aan een financiële instelling.



206
KAMERS

58

PARKINGS

ROTSOORD UTRECHT

Bouw of verbouwingsjaar

2018

Eigendomsstructuur

Volle eigendom

De studentensite, gelegen aan het Rotsoord, werd in 2018 opgeleverd met 206 zelfstandige studentenunits, verdeeld over twee gebouwen. Naast ruimte voor wonen bestaat hier een grote diversiteit aan andere (commerciële) activiteiten zoals restaurants, onderwijs en kleine bedrijven. Het complex biedt eveneens parkeermogelijkheden. Vlakbij het terrein ligt tevens het trein-, bus- en tramstation Utrecht Vaartsche Rijn.



1
UNIT

ROTSOORD KLOPGEBOUW UTRECHT

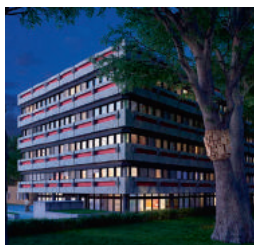
Bouw of verbouwingsjaar

2019

Eigendomsstructuur

Volle eigendom

Op de studentensite gelegen aan het Rotsoord, bevindt zich het zgn. 'Klopgebouw', dat terug in de oude stijl zal worden gerenoveerd. Het gebouw zal een commerciële bestemming krijgen en geeft daardoor extra gezelligheid en levendigheid aan het terrein.



134
KAMERS

THE HIVE, WILLEM DREESLAAN 113 UTRECHT

Bouw of verbouwingsjaar

2015

Eigendomsstructuur

Volle eigendom

Dit studentenpand, genaamd "The Hive", is gelegen nabij diverse onderwijsinstellingen en bestaat uit 134 onzelfstandige units en biedt zo een complementaire mix in de portefeuille van de Vennootschap naast de zelfstandige units.



179
KAMERS

DUIVENDAAL - COSTERWEG 50 WAGENINGEN

Bouw of verbouwingsjaar

2019

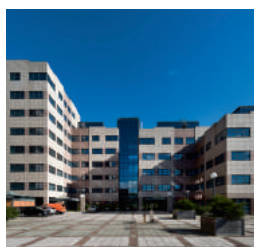
Eigendomsstructuur

Volle eigendom

Het gebouw, gekend als Duivendaal, ligt vlakbij het centrum en ook binnen vlot bereik van de onderwijsinstellingen in Wageningen. Het imposante pand bestaat uit twee blokken met vier verdiepingen, verbonden door een groot met glas overdekt atrium. Er is een entreehal en ontmoetingsplaats die de sociale cohesie tussen de bewoners bevorderen. Het gebouw is omgeven door groene ruimte en beschikt over fietsenstallingen en parkeerplaatsen. Het Duivendaal gebouw zal enkele aanpassingen ondergaan om het volledig 'up to standard' te brengen door de verkoper, van wie Xior het pand overneemt.

8.2.3.2 Beschrijving van de panden van in de pipeline

Hieronder volgt een beschrijving van de diverse panden die deel uitmaken van de pipeline (zie Hoofdstuk 5.6 van dit Jaarverslag).



320
UNITS
(vooropgesteld)

KARSPELDREEF 15-18 AMSTERDAM

Verwachte oplevering

2019

De site, die voortdurend in erfpacht is gegeven, is gelegen aan de Karspeldreef, vlakbij het Amsterdam Bijlmer Arena Station. Op deze site wordt de (her)ontwikkeling voorzien van in totaal uiteindelijk 320 zelfstandige studentenunits. Het betreft een reconversieproject van een kantoorgebouw bestaande uit 6 aaneengesloten gebouwen met elk hun eigen voorzieningen (zoals bvb. lift). In het pand worden tevens 170 parkeerplaatsen voorzien.



22
UNITS
(vooropgesteld)

METEOGEBOUW - DUIVELDAAL 2 WAGENINGEN

Bouw of verbouwingsjaar

2019

Eigendomsstructuur

Volle eigendom

Naast het Duivendaal-gebouw ligt het historische "Meteogebouw", dat zou worden omgevormd tot 22 zelfstandige units. De site ligt vlakbij het centrum en ook binnen vlot bereik van de onderwijsinstellingen in Wageningen.

8.2.4 WAARDERING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE DOOR DE WAARDERINGSDESKUNDIGEN

8.2.4.1 Algemeen

De waardering van de vastgoedportefeuille werd opgesteld door Stadim (België en deel Nederland) en Cushman & Wakefield (Nederland). Deze waardering heeft als referentiedatum 31 december 2018.

Het waarderingsproces binnen Xior is geënt op een gestructureerde aanpak waarbij het beleid inzake vastgoedschattingen wordt bepaald door het uitvoerend management, met goedkeuring van de raad van bestuur. Elk jaar zal het uitvoerend management dit beleid evalueren, en nagaan welke onafhankelijke waarderingsdeskundigen worden aangesteld voor de respectieve delen van de vastgoedportefeuille. Typisch zullen contracten worden afgesloten voor een hernieuwbare termijn van drie jaar waarbij een dubbele rotatieverplichting geldt volgens de GVV-Wet (zie Hoofdstuk 12.4.1 van dit Jaarverslag). De selectiecriteria omvatten onder andere lokale marktkennis, reputatie, onafhankelijkheid en verzekering van de hoogste professionele standaarden. De honoraria van de Waarderingsdeskundigen worden vastgelegd voor de termijn van hun mandaat en zijn niet gerelateerd aan de waarde van de geschatte objecten.

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

De waarderingsmethoden worden bepaald door de externe deskundigen. De waarderingsmethode die gehanteerd wordt is de Discounted Cash Flow-methode (actualisatie van de toekomstige kasstromen), waarbij de yield 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. 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.

8.2.4.2 Conclusies van de Waarderingsdeskundigen Stadim en Cushman & Wakefield per 31 december 2018

"Geachte,

We hebben het genoegen u onze schatting van de waarde van de vastgoedportefeuille van Xior Student Housing NV (gedeelte - 47 panden in België en 21 panden in Nederland, voor wat Stadim betreft, resp. 18 panden in Nederland voor wat Cushman & Wakefield betreft) van Xior Student Housing NV op datum van 31 december 2018 voor te leggen.

Xior heeft ons aangesteld om als onafhankelijke vastgoeddeskundigen de investeringswaarde en reële waarde (fair value) van haar vastgoedportefeuille te bepalen. De schattingen werden gemaakt rekening houdend met zowel de opmerkingen en de definities vermeld in de verslagen als met de richtlijnen van de International Valuation Standards, uitgegeven door IVSC. De reële waarde of fair value wordt door de norm IAS 40 gedefinieerd als het bedrag waarvoor de activa zouden worden overgedragen tussen twee goed geïnformeerde partijen, op vrijwillige basis en zonder al dan niet wederzijdse bijzondere belangen. IVSC acht deze voorwaarden vervuld indien men de hierboven vermelde definitie van marktwaarde respecteert. De marktwaarde moet daarenboven een weerspiegeling zijn van de lopende huurovereenkomsten, de huidige brutomarge van zelffinanciering (of cashflow), de redelijke veronderstellingen aangaande de potentiële huuropbrengsten en van de verwachte kosten.

De aktekosten moeten in deze context aangepast worden aan de feitelijke situatie van de markt. Na analyse van een groot aantal transacties, kwamen de vastgoeddeskundigen die handelen op vraag van beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen, in een werkgroep tot de vaststelling dat, aangezien vastgoed onder verschillende vormen kan worden overgedragen, de impact van de transactiekosten op grote investeringseigendommen op de Belgische markt waarvan de waarde meer dan 2,5 miljoen euro bedraagt, beperkt is tot 2,5%. De waarde vrij op naam beantwoordt dus aan de fair value plus 2,5% aktekosten. De fair value wordt dus berekend door de waarde vrij op naam te delen door 1,025. De eigendommen die zich onder de drempel van 2,5 miljoen euro bevinden en de buitenlandse eigendommen, vallen onder het gebruikelijke registratierecht en hun reële waarde stemt dus overeen met de waarde kosten koper.

We hebben als onafhankelijke deskundigen gehandeld. Als vastgoeddeskundige beschikken we over een relevante en erkende kwalificatie alsook over een up-to-date ervaring met eigendommen van een gelijkaardig type en een gelijkaardige ligging als de eigendommen uit de vastgoedportefeuille van Xior.

Bij de schatting van de eigendommen werd rekening gehouden met zowel de lopende huurovereenkomsten als met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomsten. Elk eigendom werd afzonderlijk geschat. De schattingen houden geen rekening met een potentiële meerwaarde die verwezenlijkt zou kunnen worden door de portefeuille in zijn geheel op de markt aan te bieden. Onze schattingen houden geen rekening met marketingkosten eigen aan een transactie, zoals makelaarslonen of publiciteitskosten. Naast een jaarlijkse inspectie van de betreffende onroerende goederen zijn onze schattingen ook gebaseerd op de inlichtingen geleverd door Xior met betrekking tot de huursituatie, de oppervlaktes, de schetsen of plannen, de huurlasten en de belastingen in verband met het betrokken eigendom, de conformiteit en de milieuvervuiling. De verstrekte gegevens werden juist en volledig geacht. Onze schattingen gaan ervan uit dat niet-meegedeelde elementen niet van aard zijn om de waarde van het goed te beïnvloeden.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het door Stadim geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (47 panden in België en 21 in Nederland) van Xior op 31 december 2018 EUR 667.717.741 (zeshonderd zevenzestig miljoen zevenhonderdzeventien duizend en zevenhonderdeenveertig euro) bedraagt.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het door Cushman & Wakefield geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (18 panden in Nederland) van Xior op 31 december 2018 afgerond EUR 201.830.000 (tweehonderdeneen miljoen achthonderddertig duizend euro) bedraagt.

Met de meeste hoogachting,

Stadim
Cushman & Wakefield."



Nieuwlandstraat
TILBURG



09

Maatschappelijk verantwoord ondernemen

9.1

INLEIDING

9.1.1 VISIE

Gelet op de maatschappelijk relevante sector van de studentenhuysvesting waarin Xior actief is, en gelet op haar pioniersrol als genoteerd vastgoedbedrijf in dit vastgoedsegment, gaat Xior bewust om met maatschappelijk verantwoord ondernemen. Studenten huisvesten betekent ook zorg dragen voor de toekomst door op een duurzame manier te ondernemen. Een gepast evenwicht tussen economie en ecologie, leidt tot duurzaamheid van de portefeuille, en bij uitbreiding het bedrijfsmodel van Xior, en draagt zo bij tot haar lange-termijnwaarde, in het belang van de studenten, medewerkers, aandeelhouders en alle andere stakeholders. Een maatschappelijk verantwoorde onderneming dient aandacht te besteden aan diverse deeldomeinen, waarvan onder meer milieu, omgeving en veiligheid, alsook sociale en ethische normen een hoeksteen vormen. Xior tracht deze doelstellingen te bereiken door een maatschappelijk verantwoorde en respectvolle ingesteldheid uit te dragen doorheen het bedrijf, de huurders en alle medewerkers, in nauwe betrokkenheid met diverse externe partijen, zoals (lokale) overheden, huisvestingsdiensten en onderwijsinstellingen

Voor het verder implementeren en verbeteren van Xior's duurzaamheidsstrategie werd een duurzaamheidswerkgroep opgericht, bestaande uit een operationele manager, de verantwoordelijke voor duurzaamheid en een verantwoordelijke van het financieel departement.

9.1.2 DUURZAAMHEIDSRAPPORTERING EPRA

In dat kader start Xior ook dit jaar met een ESG rapportering en een eerste set data om op een transparante manier te tonen hoe het bedrijf gepresteerd heeft inzake duurzaamheid. Xior handhaaft voor haar rapportering omtrent Maatschappelijke Verantwoordelijk Ondernemen de duurzaamheidsindicatoren opgenomen in de Best Practices Recommendation on Sustainability Reporting (sBPR) die gepubliceerd werden door EPRA.

We verwijzen naar www.epra.com/sustainability/sustainability-reporting voor meer informatie over deze standaarden. Deze eerste set van resultaten zal de basis vormen om de strategie rond duurzaam en verantwoord ondernemen verder uit te bouwen en te implementeren. Xior wil haar impact op het milieu verminderen door actief een duurzaam en verantwoordelijk gedrag te stimuleren door gepaste acties op te zetten bij huurders en werknemers.

9.2

MILIEU

Voor een vastgoedbedrijf vertaalt de (beperking van de) ecologische voetafdruk zich voornamelijk in de beheersing van de ecologische aspecten verbonden aan de gebouwen door enerzijds toe te zien op een energie-efficiënt ontwerp en bouwproces en anderzijds een aangepast energieverbruik te stimuleren bij de huurders van het gebouw.

9.2.1 ENERGIE-EFFICIËNTE AANKOOP, ONTWERP, BOUWPROCES & INRICHTING

Hierbij wordt in het bijzonder gedacht aan bodemaspecten en bouwmaterialen om de totale energiebehoefte in een gebouw te verkleinen. Bij acquisities wordt uiteraard steeds de nodige aandacht geschonken aan milieu- en bodemaspecten door de vennootschap en de begeleidende juridische en/of milieudeskundigen. Bij de verbouwing van gebouwen spelen die milieu aandachtspunten evenzeer een rol. Er wordt toegezien op het gebruik van geschikte bouwmaterialen, met aandacht voor de ecologische en energieaspecten (bvb. isolatie, energiezuinigheid, etc.).

Gebouw		
BE	Brusselsepoortstraat	Gent
	Campus Overwale	Gent
	KVS II	Brussel
NL	Naritaweg-Barajasweg (3 gebouwen)	Amsterdam
	Tramsingel 27	Breda
	Antonia Veerstraat	Delft
	Barbarasteeg	Delft
	Waldorpstraat	Den Haag
	Campus Verbeekstraat	Leiden

De Brusselsepoortstraat te Gent en de nieuwe ontwikkeling in Brussel (Woodskot) zijn voorzien van een groendak. Woodskot wordt bovendien volledig opgericht in een houtstructuur, wat aansluit bij de duurzaamheidsdoelstellingen van Xior. De oplevering en ingebruikname van Woodskot is voorzien voor september 2019.

Er wordt ook toegezien op het gebruik van energiebesparende verlichting (LED) bij nieuwe ontwikkelingen en renovaties. Voor de oudere gebouwen in portefeuille wordt het relighting plan versneld om de conventionele verlichting om te vormen tot LED-verlichting. Er wordt ook gebruik gemaakt van sensoren/bewegingsmelders in kelders, toiletruimtes, gemeenschappelijke ruimtes, gangen, etc.

Bij de inrichting van de studentenkamers worden energiezuinige apparaten verkozen (fornuis, koelkast, verwarming, televisie). Ook bij het inrichten van de eigen nieuwe regionale kantoren gaat de aandacht naar duurzaamheid waarbij gekozen wordt voor een volledig interieur van steigerhouten meubels.

9.2.2 ENERGIEVERBRUIK

Naar de operationele werking van de gebouwen is het energieverbruik van groot belang (zowel vanuit ecologisch standpunt, maar evenzeer voor de beheersing van de energiekosten).

In Nederland worden alle servicekosten (elektriciteit, gas, water en afval) volledig doorgerekend aan de huurder. Het werkelijke energieverbruik wordt individueel gemeten en huurders betalen dan ook de volledige energiekost. In de meeste van de studentenresidenties zijn (waar technisch mogelijk) units uitgerust met een eigen individuele energiemeter waardoor huurders, via een web portaal, het eigen energiegebruik kunnen monitoren. Hierdoor krijgt de huurder meer inzicht in het verbruik en de bijhorende kosten wat leidt tot meer bewustwording en automatisch tot een lager verbruik.

Door het groot aantal huurders is het voor Xior een echte uitdaging om het gedrag van de gebruikers positief te stimuleren, hen bewuster te maken over hun ecologische voetafdruk en het eigen verbruik te verminderen. Het in kaart brengen van het energieverbruik voor de hele studentenportefeuille is een eerste stap in Xior's duurzaamheidsstrategie. Het gemiddeld verbruik per student en grote verschillen in verbruik tussen residenties en steden zal leiden tot gepaste acties in de minder efficiënte gebouwen.

9.2.3 AFVAL

Ook het afvalbeheer is een cruciaal gegeven dat de nodige aandacht verdient, in het bijzonder op de grotere sites. Zo is bijvoorbeeld de site van Campus Overwale in Gent voorzien van een afvalstraat die praktisch en ecologisch afvalbeheer mogelijk maakt. Studenten worden tevens gesensibiliseerd en aangemoedigd om aan recyclage te doen (ophaalkalenders; mailings omtrent de ophaling van papier en karton; waar in de buurt van het studentenhuus glascontainers staan; etc.).

In Campus Woudestein te Rotterdam wordt - ondanks het feit dat dit niet verplicht is - plastics en folies apart verzameld (met een zo klein mogelijke omvang, door middel van de bottle crushers). Bij een positieve evaluatie zal dit verder worden uitgerold naar meerdere complexen in Nederland.

Veel van onze gadgets zijn milieuvriendelijk. Zo ontvangen de studenten een welkomspakket met o.a. een herbruikbare stoffen tas die ze als boodschappentas kunnen gebruiken en zijn al onze balpennen gemaakt uit 95% herbruikbaar materiaal.



9.2.4 WATER

In sommige gebouwen wordt ook voorzien in regenwaterrecuperatie (bvb. Hoogstraat Gent, Campus Overwale Gent,...) en worden waterbesparende douchekoppen geïnstalleerd in de badkamers.

9.2.5 BIJKOMENDE INITIATIEVEN

9.2.5.1 Groene Portefeuille – Green Finance Framework

Xior heeft een Green Finance Framework opgesteld dat de mogelijkheid verschaft om groene leningen te onderschrijven voor het financieren of herfinancieren van groene gebouwen of groene projecten. Onder 'groene' gebouwen wordt een selectie van de meest ecologische gebouwen uit onze totale vastgoedportefeuille verstaan. In België komen gebouwen met een EPC waarde onder 100 in aanmerking en voor Nederland worden gebouwen met een A+ label als groen beschouwd.

Groene projecten kunnen gerelateerd zijn aan hernieuwbare energiebronnen, energie-efficiëntie, afvalbeheer, transport of waterbeheer maar alle geselecteerde en in aanmerking komende projecten moeten duidelijke milieuvoordelen bieden.

Het Green Finance Framework is in overeenstemming met de Green Loan Principles (GLP), gelanceerd door The Loan Markets Association (LMA) met de steun van de International Capital Market Association (ICMA). ICMA, opgericht in 1969, is de referentie voor obligaties met als missie o.a. het bevorderen van een goed functionerende internationale obligatiemarkt. LMA, opgericht in 1996, is de referentie voor gesyndiceerde leningen. Beide instanties dienen om solide, algemeen aanvaarde marktpraktijken op te zetten.

Op basis van dit framework werd in februari 2019 een eerste groene financiering aangetrokken ten belope van EUR 25m.

9.2.5.2 Tips & Tricks

Via een tips & tricks flyer adviseren we studenten om:

Elektriciteit en verwarming

- ✓ elektronische apparaten aan te sluiten via stekkerdozen en de stekkerdoos uit te schakelen wanneer deze niet in gebruik is om het stroomverbruik in stand-by te verminderen
- ✓ opladers los te koppelen wanneer deze niet in gebruik zijn
- ✓ de grootte van hun kookpot / pan aan te passen aan de grootte van het kookvuur en altijd een deksel te gebruiken tijdens het koken
- ✓ ramen te sluiten wanneer de verwarming aan staat
- ✓ de verwarming lager te zetten wanneer ze de kamer verlaten en de verwarming uit te schakelen bij een langere periode van afwezigheid
- ✓ het licht uit te schakelen bij het verlaten van een kamer

Afval

- ✓ altijd herbruikbare boodschappentassen te gebruiken
- ✓ geen over-verpakte producten te kopen
- ✓ verse groenten en fruit te kopen zonder verpakking
- ✓ de voorkeur te geven aan dranken in glazen flessen en het gebruik van plastic en blik te vermijden

Water

- ✓ tijdens het koken de ideale hoeveelheid water te gebruiken
- ✓ de kraan te sluiten tijdens het tanden poetsen of scheren
- ✓ de douchetijd te verminderen. Ter bewustwording ontvangen de studenten een douche zandloper die ze in de douche kunnen plaatsen

9.2.5.3 CORE energiemonitoring

Voor 2019 gaat Xior samenwerken met CORE, een coöperatie van ingenieurs(studenten) en professionele partners die projecten ontwikkelen rond rationeel energiegebruik met als doelstelling een reductie van primair energieverbruik teweeg te brengen. Rationeel energiegebruik wordt gedefinieerd als efficiënt en duurzaam omspringen met energie waarbij men evenveel (of meer) tracht te doen met minder energie.

Een aantal van de studentenresidenties in Leuven zullen gemonitord worden en een campagne wordt opgezet met verschillende sensibiliseringsacties. De verschillende acties zullen geanalyseerd en geëvalueerd worden door het absoluut effect op het werkelijke verbruik van gas, elektriciteit en water te meten en te vergelijken.

9.2.5.4 Bespreking Milieu EPRA indicatoren

De totale vastgoedportefeuille per 31 december 2018 omvat 86 gebouwen (incl. projecten) waarvan 70 operationele studentenresidenties per einde jaar (5.505 verhuurbare studentenunits).

Het **toepassingsgebied** van deze rapportering omvat de portefeuille studentenresidenties in België en Nederland waarvoor (voldoende) gegevens beschikbaar waren. Sommige gebouwen, die pas later in 2018 verworven werden of pas einde jaar operationeel of slechts gedeeltelijk opgeleverd waren, werden buiten beschouwing gelaten aangezien er nog geen verbruiksgegevens beschikbaar waren, of de periode te kort was om te kunnen extrapoleren.

De kernactiviteit bestaat uit het verhuren van studentenkamers aan studenten waardoor deze ook de grootste verbruikers zijn in de totale vastgoedportefeuille. Xior beheert zelf alle contracten voor energie en nutsvoorzieningen voor alle studenten residenties in de portefeuille maar de huurders zijn de uiteindelijke verbruikers en dus verantwoordelijk voor het energieverbruik. Het vormt voor de onderneming dan ook een zeer grote uitdaging om hen duurzame en verantwoordelijke leefgewoontes aan te leren en hen te stimuleren om de totale impact op het milieu te verminderen. Het afzonderlijk meten van de portefeuille studentenresidenties, maakt het mogelijk om het verbruik per huurder/kamer te berekenen, residenties te vergelijken en zodoende gepaste acties te formuleren en implementeren.

De portefeuille buiten het toepassingsgebied is zeer divers en omvat o.a. commerciële units, parkings, de verhuurkantoren, projecten in ontwikkeling of reconversie en kantoren in afwachting van reconversie tot studentenhuysvesting. Door de zeer grote diversiteit van deze portefeuille werd deze buiten beschouwing gelaten.

Methodologie. Tijdens het opmaken van dit ESG verslag waren nog niet alle verbruiksgegevens beschikbaar per einde rapporteringsjaar 2018 waardoor een extrapolatie diende te worden gemaakt. De beschikbare gegevens werden geëxtrapolerd naar een volledig jaar (op basis van 365 dagen). Voor recent aangekochte gebouwen waren data onvolledig en lieten zij geen extrapolatie toe. Deze gebouwen zullen bij een volgende rapportering mee opgenomen worden. Voor wat betreft de like-for-like berekening werd 2017 als basisjaar beschouwd. De hiervoor geselecteerde portefeuille omvat alle studentenresidenties die tijdens het basisjaar 2017 een volledig jaar operationeel waren en die nog steeds in portefeuille en operationeel waren in 2018. Om duidelijk aan te geven hoeveel gebouwen en hoeveel units bij de berekening in beschouwing werden genomen, worden deze per indicator afzonderlijk vermeld.

Sommige indicatoren konden tijdens deze eerste rapporteringscyclus nog niet correct berekend worden gezien de complexiteit die het verzamelen van alle gegevens teweeg brengt waarvoor gestart werd met het aanpassen van de interne rapporteringsprocedures om deze data volledig en correct ter beschikking te kunnen stellen bij de volgende rapporteringscyclus. Naarmate de meetmogelijkheden toenemen zal het toepassingsgebied van de portefeuille en het aantal gemeten indicatoren toenemen.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van resultaten van de gehanteerde EPRA-indicatoren voor 2018 en like-for-like berekening tussen 2017 en 2018.

EPRA Duurzaamheids Indicatoren – Milieu			2017	2018 ¹	Vershil
Elec-Abs	Totaal verbruik electriciteit	jaarlijkse kWh		3.115.842	
	Aantal gebouwen in berekening			43	
	Aantal huurders in berekening			3.229	
Elec-LfL	Like-for-like totaal verbruik elektriciteit	jaarlijkse kWh	1.721.625	1.680.764	-2,37%
	Aantal gebouwen in berekening		31	31	
	Aantal huurders in berekening		1.999	1.999	
DH&C-Abs	Totaal verbruik stadsverwarming en koeling	jaarlijkse kWh		769.722	
	Aantal gebouwen in berekening			1	
	Aantal huurders in berekening			280	
Dh&C-LfL	Totaal verbruik stadsverwarming en koeling	jaarlijkse kWh			
Fuels-Abs	Totaal verbruik brandstof	jaarlijkse kWh		8.036.272	
	Aantal gebouwen in berekening			29	
	Aantal huurders in berekening			2.062	
Fuels-LfL	Like-for-like totaal verbruik brandstof	jaarlijkse kWh	5.993.057	5.968.331	-0,41%
	Aantal gebouwen in berekening		24	24	
	Aantal huurders in berekening		1.643	1.643	
Energy-Int	Energie intensiteit gebouw -verbruik per huurder	kWh/huurder		7.611,28	
GHG-(In) Dir-Abs	Totaal uitstoot directe broeikasgassen	jaarlijkse ton CO ₂ e			
GHG-(In) Dir-LfL	Like-for-like totaal uitstoot directe broeikasgassen	jaarlijkse ton CO ₂ e			
GHG-Int	Broeikasgas uitstoot intensiteit van energie verbruik gebouwen – uitstoot per student	kgCO ₂ e/huurder			
Water-Abs	Totaal water verbruik	Jaarlijkse m³		99.426	
	Aantal gebouwen in berekening			49	
	Aantal huurders in berekening			2.726	
Water-LfL	Like-for-like totaal water verbruik	Jaarlijkse m³	31.732	33.341	+5,07%
	Aantal gebouwen in berekening		31	31	
	Aantal huurders in berekening		1.314	1.314	
Water-Int	Water intensiteit gebouw – verbruik per huurder	m³/huurder		36,47	
Waste-Abs	Totaal gewicht afval per afvalroute	Jaarlijkse ton			
Cert-Tot	Type en aantal energie certificaten	Aantal 'groene' gebouwen	Zie 9.2.5.1 Bijkomende initiatieven – Groene Portefeuille-Green Finance Framework	Zie 9.2.5.1 Bijkomende initiatieven – Groene Portefeuille-Green Finance Framework	

¹ Bij publicatie van dit ESG verslag, waren nog niet alle gegevens beschikbaar voor het berekenen van de indicatoren voor het rapporteringsjaar 2018. Bijgevolg werd gebruik gemaakt van extrapolatie naar 365 dagen.

Electriciteitsverbruik (Elec-Abs / Elec-LfL)

Het absolute cijfer in de tabel heeft betrekking op de elektriciteit die van nutsbedrijven gekocht werd. In totaal werd het verbruik gemeten van 3.229 huurders gespreid over 43 operationele studentenresidenties in België en Nederland. Hoewel de huurder verantwoordelijk is voor het verbruik, dient er naar gestreefd te worden om het elektriciteitsverbruik hoe dan ook te verminderen door sensibilisering, informatie en structurele ingrepen.

Voor de like-for-like analyse werd het verbruik vergeleken van 1.999 studenten units verspreid over 31 gebouwen die het volledige jaar 2017 en 2018 operationeel waren. Het resultaat van deze like-for-like analyse geeft een daling weer van -2,37%. Deze positieve evolutie is mede te danken aan het vervangen van conventionele verlichting door LED verlichting en aan het vervangen van defecte huishoudtoestellen door meer energiezuinige modellen.

Verbruik van warmte- en koelingsdistributie (DH&C-Abs / DH&C-LfL)

In Nederland zijn twee studentencomplexen verbonden aan het stadsverwarmingsnet, Woudestein te Rotterdam en Ariënsplein te Enschede. Het gebruik van warmtedistributie heeft een positief effect op de ecologische afdrak vanwege de lage CO₂ uitstoot bij deze distributiesystemen. Voor de berekening werd enkel rekening gehouden met het gebouw Woudestein (280 huurders), en weliswaar enkel over 2018, daar deze residentie pas opgeleverd en in gebruik genomen werd bij de start van het academiejaar 2017 (september). Het studentencomplex te Enschede is nog in ontwikkeling en wordt in fases opgeleverd en zal pas bij in 2019 volledig operationeel zijn en in de volgende rapporteringscyclus mee worden opgenomen.

Brandstofverbruik (Fuel-Abs / Fuel-LfL)

Het absolute cijfer in de tabel heeft betrekking op het totale verbruik aan brandstof in de studentenresidenties. Het merendeel van de gebouwen wordt verwarmd met aardgas en slechts enkele panden worden verwarmd met stookolie. In totaal werd het verbruik gemeten van 2.062 huurders gespreid over 29 gebouwen. Hoewel de huurder verantwoordelijk is voor het eigen verbruik, dient er hoe dan ook door Xior gestreefd te worden naar een vermindering van het verbruik door sensibilisering, informatiecampagnes en structurele ingrepen. Voor de like-for-like analyse werd het verbruik vergeleken van 1.643 gebruikers gespreid over 24 gebouwen. Het resultaat van deze analyse geeft een lichte daling weer van -0,41% tussen 2017 en 2018.

Energie-intensiteit (Energy-Int) en

De indicator voor de energie-intensiteit van de studentengebouwen werd enkel voor 2018 gemeten en bedraagt 7.611 kWh per huurder. De evolutie van deze indicator en desbetreffende analyse zal pas volgend rapporteringsjaar duidelijk worden en mogelijk zijn.

Waterverbruik (Water-Abs / Water-LfL / Water-Int)

Het absolute waterverbruik werd gemeten voor 2.726 gebruikers gespreid over 49 panden. Voor de like-for-like analyse werd het verbruik vergeleken van 1.314 huurders gespreid over 31 panden en werd een stijging van 5,07% opgemeten tussen 2017 en 2018, voornamelijk het gevolg van een waterlek in het gebouw Vijverdalseweg te Maastricht. De waterintensiteit werd enkel voor 2018 gemeten en bedraagt 36m³ per huurder.

Energiecertificaten (Cert-Tot)

In het kader van het opstellen van Xior's green finance framework werd op basis van de energiestatistiek van de gebouwen in de vastgoedportefeuille een 'groene portefeuille' samengesteld met enkel de meest ecologische gebouwen. In België komen gebouwen met een EPC waarde onder 100 in aanmerking en voor Nederland worden gebouwen met een A+ label als 'groen' beschouwd. Per eind december 2018 omvat de groene portefeuille 2 gebouwen in België (Campus Overwale - Gent, Brusselsepoortstraat - Gent) en 3 gebouwen in Nederland (Barbarasteeg - Delft, Oosterhamrikkade - Groningen en Rotsoord - Utrecht). Zie ook 9.2.5.1 Bijkomende initiatieven - Green Finance Framework.

9.3

SOCIAAL & GOVERNANCE

9.3.1 #XIORFAMILY

De vennootschap is zich ervan bewust dat haar strategie enkel kan uitgevoerd worden dankzij de dagelijkse inzet en nauwe betrokkenheid van haar voltallig personeel. Een van de kernwaarden centraliseert zich dan ook rond #Xiorfamily waarbij de onderneming streeft naar een familiale sfeer met een gezonde balans tussen werk en privé. Elk jaar wordt een evaluatiemoment georganiseerd waarbij ook de nodige aandacht besteed wordt aan de groei van het team, benodigde werkmiddelen, opleidingen en eigen carrière verwachtingen. Xior hecht er belang aan dat elke werknemer zich gewaardeerd voelt, een goede match heeft met zijn team en voldoende ruimte krijgt om zijn of haar talenten verder te ontplooiën.

Voor een onderneming in groei is ook de groei van het personeelsbestand van cruciaal belang. Begin 2019 werd zodoende een HR manager aangesteld die de HR strategie verder zal implementeren met de nodige aandacht voor aanwervingen, opleidingen, verloningsstrategie en interne mobiliteit. Bij nieuwe aanwervingen wordt de selectieprocedure kort gehouden en wordt gezocht naar complementaire profielen met de beste competenties die het best matchen met onze bedrijfscultuur, steeds rekening houdend met diversiteit en objectieve selectiecriteria. Gezien de diversiteit aan nationaliteiten in ons huurdersbestand, en de meerwaarde die het beheersen van een extra taal binnen de onderneming heeft, wordt bij aanwerving ook rekening gehouden met de talenkennis van de kandidaat.



De onderneming wordt gekenmerkt door een vlakke structuur, flexibele jobinhoud, directe communicatie, interne mobiliteit en snelle besluitvorming waarbij ondernemerschap en bottom-up initiatieven gestimuleerd worden en voor interactiviteit en een constante dynamiek in de onderneming zorgen waarbij iedereen een directe invloed heeft op het succes van de organisatie.

Xior is uiteraard ook begaan met het professionele en persoonlijke welzijn van haar medewerkers. Zij staan immers in voor de dagdagelijkse werking van het bedrijf en de continuïteit ervan, en het is dan ook van belang dat daartoe een gepaste en aangename omgeving wordt geboden en een marktconforme verloning aangevuld met extralegale voordelen. Aan medewerkers wordt ook de mogelijkheid geboden om zich op regelmatige basis bij te scholen door deelname aan relevante opleidingen en seminars.

Ook op ethisch vlak streeft Xior hoge waarden en normen na die zowel voortvloeien uit het beleid van de onderneming, als haar (OGVV) statuut en de omgeving waarin zij actief is. Daarbij dienen zowel Xior als haar medewerkers zich integer te gedragen, d.i. eerlijk, betrouwbaar en geloofwaardig. Het corporate governance charter (m.i.v. Verhandelingsreglement) vormt de schriftelijke basis voor dit ethisch handelen, maar meer nog is dit een onderdeel van de bedrijfscultuur, waarbij de nadruk wordt gelegd op eerlijkheid en integriteit en het naleven van hoge ethische normen bij de uitvoering van de bedrijfsactiviteiten.

Xior moedigt haar medewerkers aan om onregelmatigheden (zoals gedefinieerd in de interne meldingsregeling) met hun leidinggevende of met een andere contactpersoon te bespreken. Het is echter mogelijk dat een medewerker zich niet comfortabel voelt om onregelmatigheden kenbaar te maken aan en te bespreken met zijn of haar leidinggevende of een contactpersoon. Xior voorziet daarom in een interne procedure om daadwerkelijke of potentiële inbreuken op de wettelijke regels en het corporate governance charter, waarvoor een redelijk vermoeden bestaat, te melden in een sfeer van vertrouwen.

9.3.2 BESPREKING SOCIALE & GOVERNANCE EPRA INDICATOREN

EPRA Duurzaamheids indicatoren - Sociaal en Governance			2018
Diversity-Emp	Genderdiversiteit	jaarlijkse kWh	64/36
Diversity-Pay	Loonkloofverhouding	Ratio	0.97
Emp-Training	Opleiding en ontwikkeling	Gemiddeld aantal uren	
Emp-Dev	Evaluaties personeel	%	100%
Emp-New Hires	Nieuwe werknemers	Absoluut aantal/%	10/36%
Emp-Turnover	Personeelsverloop	Absoluut aantal/%	4/14%
H&S-Emp	Werkongevallen	Ratio	0
H&S-Emp	Arbeidsongeschiktheid	Aantal dagen arbeidsongeschikt / totaal aantal dagen	0.018%
H&S- Emp	Werk gerelateerde sterfgevallen	Absoluut aantal	0
Dh&C-LfL	Totaal verbruik stadsverwarming en koeling	jaarlijkse kWh	

Comty-Eng	Social Impact- betrokkenheid samenleving	<i>Zie 9.3.2 Bespreking Sociale EPRA indicatoren – Betrokkenheid lokale gemeenschap</i>
Gov-Board	Samenstelling hoogste bestuurslichaam	<i>Zie 6.1.5. en 6.1.6. Corporate Governance – Raad van bestuur van de Vennootschap</i>
Gov-Selec	Procedure voor nomineren en selecteren hoogste bestuurslichaam	<i>Zie 6.1.4.1. Corporate Governance – Algemeen</i>
Gov-Col	Procedure beheer belangenconflicten	<i>Zie 6.1.14. Corporate Governance – Belangenconflicten</i>

Diversiteit en loonkloofverhouding (Diversity-Emp / Diversity-Pay)

Voor de berekening van deze indicatoren werd enkel rekening gehouden met het personeelsbestand (arbeiders en bedienden). De personeelsbezetting van Xior met in totaal 28 medewerkers per 31 december 2018, toont een verhouding van 36% vrouwen en 64% mannen. Xior biedt een marktconforme verloning aan, aangevuld met extralegale voordelen (hospitalisatieplan, bonus,...) waarbij geen onderscheid gemaakt wordt tussen man en vrouw, wat ook bevestigd wordt door de loonkloofverhouding die bijna 1 is.

De medewerkers van Xior vallen onder het Paritair Comité 323 met uitzondering van 2 van onze medewerkers (1 arbeider & 1 bediende), die werkzaam zijn in de hostel te Gent en onder het Paritair Comité 302 vallen.

Alle leeftijdscategorieën zijn vertegenwoordigd binnen het personeelsbestand, 18% onder 30 jaar, 36% tussen 30-39 jaar, 29% tussen 40-49 jaar en 18% ouder dan 50 jaar en alle werknemers vallen in de categorie 0-5 jaar anciënniteit. 24 personeelsleden hebben de Belgische nationaliteit, 3 de Nederlandse en 1 de Spaanse.

Evaluatie en rotatie personeel (Emp-Dev / Emp-New Hires / Emp-Turnover)

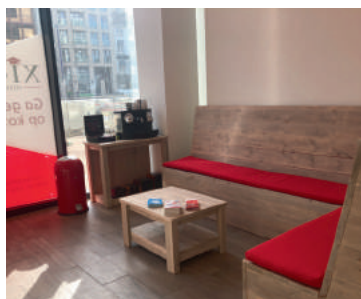
Alle personeelsleden worden elk jaar geëvalueerd door hun leidinggevende waarbij ook de nodige aandacht besteed wordt aan de groei van het team, benodigde werkmiddelen, opleidingen en eigen carrière verwachtingen. Ook in 2018 is Xior fors gegroeid met de aanwerving van 10 nieuwe personeelsleden, wat overeenkomt met 36% van het huidige personeelsbestand. Het personeelsverloop bedroeg 14% (4 werknemers).

Gezondheid (H&S-Emp) en welzijn

Het voorbije jaar werden gelukkig geen arbeidsongevallen en werkgerelateerde overlijdens vastgesteld en werd slechts een zeer lage afwezigheid door ziekte geregistreerd (0,018%). Het Xior team beschikt ook over een EHBO'er.

Werkomgeving

In de loop van 2018 verhuisde het regionaal team in Leuven naar een volledig nieuw kantoor met voldoende ruimte voor het groeiend personeelsbestand. Voor de inrichting werd gekozen voor een volledig duurzaam concept met steigerhouten meubels. Ook het interieur van het regionale kantoor te Antwerpen werd volledig vernieuwd met een gelijkaardig concept van duurzame meubels uit steigerhout. Deze duurzame stijl werd ook toegepast in de recent geopende verhuurkantoren (Delft, Brussel) en zal ook verder uitgerold worden bij de opening van nieuwe verhuurkantoren.



Betrokkenheid lokale gemeenschap – Social Impact (Comty-Eng)**huurders - diversiteit*

Xior is bij uitstek een speler die garant staat voor een sociale mix, zowel bij haar medewerkers als huurders, die alle hoeken van de wereld en alle geledingen van de bevolking vertegenwoordigen met tevens een grote genderdiversiteit. Het internationale karakter van de Xior-studenten leidt tot een enorme diversiteit onder het huurdersbestand van Xior. Zo biedt de Campus Woudestein te Rotterdam op zichzelf huisvesting aan meer dan 70 nationaliteiten die allen onder één dak samen studeren, wonen en leven.

Overzicht huurdersdiversiteit België			
Albanië	1	Griekenland	9
Algerije	3	Hongkong	1
Oostenrijk	6	Indië	5
België	1284	Indonesië	2
Brazilië	7	Iran	2
Bulgarije	1	Ierland	1
Chili	4	Italië	46
China	24	Japan	4
Corsica	1	Kameroen	1
Cyprus	7	Kazachstan	4
Tsjechië	3	Kosovo	1
Denemarken	2	Kroatië	1
Duitsland	22	Letland	1
Ecuador	2	Libanon	1
Egypte	5	Litouwen	2
Verenigd Koninkrijk	8	Luxemburg	3
Spanje	84	Marokko	2
Estland	1	Mexico	4
Finland	7	Nederland	88
Frankrijk	58	Nigeria	1
Georgië	4	Noorwegen	2
Oman	1	Canada	1
Pakistan	1	Peru	2
Polen	2	Portugal	10
Qatar	1	Zuid-Korea	3
Roemenië	3	Rusland	2
Singapore	1	Slovakije	2
Slovenië	2	Zuid-Afrika	3
Zweden	7	Taiwan	4
Tunesië	1	Turkije	9
Uruguay	1	Zwitserland	4
Verenigde Arabische Emiraten	1	Vietnam	1
Verenigde Staten	21		



***Huurders - Betaalbaarheid**

Xior is zich bewust dat studeren en op kamer gaan een grote investering inhoudt voor studenten en hun ouders. Xior heeft de intentie om kwalitatieve en betrouwbare huisvesting te voorzien waar de studenten in ideale omstandigheden kunnen studeren, wonen en leven in de beste prijs-kwaliteit verhouding. Xior streeft dan ook naar een optimale mix van studentenkamers, waarbij weliswaar kwaliteit vooropstaat maar waarbij tevens een gevarieerd aanbod bestaat met bvb. kleinere “budgetkamers”, zodat studentenhuysvesting geen luxeproduct hoeft te zijn en de toegankelijkheid dus voor een zo groot mogelijk publiek kan worden gewaarborgd. Zie Hoofdstuk 8.2.2.4 in dit Jaarverslag voor de beschrijving van het type studentenkamer en de mix per type kamer.

Xior werkt tevens samen met onderwijsinstellingen en woningcorporaties om een extra “sociaal” aanbod te kunnen verzekeren (bvb. de samenwerking met HoGent in Campus Overwale te Gent). In Nederland geldt bovendien een puntensysteem voor de bepaling van de huurprijs tot op een max. grensbedrag van EUR 720,42, in welk geval de studenten die een zelfstandige kamer huren in principe kunnen genieten van een zgn. “huurtoeslag”. Vrijwel alle zelfstandige kamers van Xior vallen onder deze grens, wat de financiële impact voor de studenten (en hun ouders) verlicht. Bovendien werd de portefeuille van Xior in Nederland uitgebreid met een groot aantal onzelfstandige units, onder meer in Maastricht (Annadal-site) waar in totaal 723 onzelfstandige studentenunits met gemeenschappelijke voorzieningen voornamelijk via lange-termijn huurcontracten ter beschikking gesteld werden aan de Universiteit Maastricht en Stichting Studenten Huisvesting, die ze op hun beurt aan studenten verhuren.

***Huurders - Veiligheid en welzijn**

Xior is ook begaan met het welzijn van haar studenten. De operationele teams stellen zich ter beschikking van de studenten, 24 op 24, 7 dagen op 7, om technische noodgevallen op te lossen, en zij zijn uiteraard ook sterk aanwezig om het algemene comfort tijdens het “kotleven” te verzekeren, via de regionale kantoren en aanwezige huismeesters. De studenten wordt een hart onder de riem gestoken in de blokperiodes, en diverse vormen van ontspanning worden aangemoedigd tijdens kalmere periodes, vaak ook door ontspanningsvoorzieningen die door Xior ter beschikking worden gesteld (e.g. pool tafel, tafeltennis,...). Dit kan zich verder ook vertalen in de aanbieder van versnaperingen, het sponsoren van studentenevenementen en -verenigingen, etc. Ook initiatieven die de creativiteit en het ondernemerschap van de studenten bevorderen worden door Xior ondersteund.

Voor de perfecte bureaustoel, hebben Xior en Donum de handen in elkaar geslagen om dé stoel te vinden die de studieprestaties van de studenten verbetert. Deze bureaustoel wordt in de nieuwe residenties in alle studentenkamers voorzien en behoort tot de standaard meubilering van de kamers. Ook in bestaande gebouwen worden de bureaustoelen geleidelijk vervangen door deze 'Tipton' stoel.

XIOR, ga gerust zitten!

Voor de perfecte stoel voor jouw kot sloegen Xior en Donum Interiors de handen ineen.

Wij vonden een stoel die jouw studieprestaties helpt verbeteren.



VITRA's Tipton, a design story.

In 2008 ging ontwerpersduo Barber en Osgerby de uitdaging aan om een nieuwe stoel voor studenten te ontwerpen.

Ze wisten dat Vitra betrokken was bij een onderzoeksproject met ETH Zürich over 'dynamisch zitten'. De resultaten van het onderzoek waren duidelijk: een voorwaarts gekantelde zitpositie helpt fysieke kwalen te voorkomen en bevordert de circulatie, waardoor je je ook beter kunt concentreren.

Het uitgangspunt van het ontwerp was dat de constructie van de stoel verschillende zitposities zou bevorderen en het lichaam en de geest actief zou houden.

Na talloze prototypes bleek een kantelfunctie met een hoek van negen graden aan de voorkant van de glijders het meest geschikt om de belangrijkste doelstelling van het ontwerp te realiseren: een 'duale' zitervaring die zo natuurlijk en intuïtief is dat hij als een universele zitoplossing kan worden gebruikt.

"een voorwaarts gekantelde zitpositie helpt... beter kunt concentreren"

www.xior.be www.donum.be

Ten slotte is ook de veiligheid van de studenten een belangrijk aandachtspunt, zowel bij het (ver)bouwen van studentenkamers als bij het gebruik ervan (bvb. aanwezigheid c.q. verwijdering van asbest en eventuele andere schadelijke materialen, gebruik van veilige materialen en constructies, brandveiligheidssystemen, toegangscontrole, etc.).

Xior biedt ook de nodige aandacht aan voorzieningen voor andersvaliden. Zo beschikken vele gebouwen over de nodige voorzieningen zoals bredere deuren voor rolstoelpatiënten, ruimere kamers en badkamers voor andersvaliden. In het gebouw in de Brusselsepoortstraat te Gent is bijvoorbeeld speciaal een lager aanrecht geïnstalleerd in de keuken voor rolstoelpatiënten.



***Buren**

Xior heeft in 2018 ook een sterke groei doorgemaakt via projectontwikkelingen, waarbij zij zelf instaat voor het uittekenen, letterlijk en figuurlijk, van de ontwikkelingsplannen. Dit heeft een impact op het gebouw, maar uiteraard ook op de ruimere omgeving, waarbij Xior bijzondere aandacht schenkt aan de goede relaties en verstandhouding met de buren. Xior is immers als lange-termijninvesteerder een partij die ook na een ontwikkelingstraject een goede verstandhouding met haar buren van primordiaal belang acht. Xior treedt daartoe vaak ook in overleg met de buren, van bij het begin van het vergunningstraject. Vorig jaar werden alle buren van het nieuwe project Bonnefantencollege uitgenodigd om bij een hapje en een drankje kennis te maken met het Xior team, en konden zij informatie inwinnen over het project en de werf bezoeken. Zij konden daarbij ook hun bekommernissen op tafel leggen, die Xior met de nodige zorg meeneemt in de diverse overwegingen om tot een optimaal project te komen, dat ook een meerwaarde kan bieden voor de directe omgeving.

Ook voor de officiële opening van het Phoenix gebouw in Delft in November 2018 werden alle buren uitgenodigd voor de officiële receptie om samen met de wethouder, het Xior team en de eerste huurder, de nieuwe studentenresidentie officieel te openen. De buurtbewoners kregen ook de mogelijkheid om de volledige opgeleverde studenten residentie te bezoeken.

Xior tracht om eventuele overlast voor zowel medebewoners als omwonenden tot een minimum te beperken, door de studenten hiervoor bewust te maken en uiteraard door een actieve en intensieve opvolging van het leven in en rondom de studentenpanden door de permanente (in geval van grotere complexen) en regelmatige (in geval van kleinere complexen) aanwezigheid van huismeesters/concierges. Hier speelt ook sociale controle, in voorkomend geval door aanwezigheid van "gang- en/of gebouwverantwoordelijken".

***gemeentes en onderwijsinstellingen**

Een constante en interactieve communicatie met onderwijsinstellingen en (lokale) overheden is eveneens een belangrijk aandachtspunt voor Xior. Ongeveer 25% van de huurinkomsten uit de vastgoedportefeuille zijn verbonden aan een vorm van samenwerking met een onderwijsinstelling (contracten, garanties en samenwerkingen). Xior verwacht dat dit percentage nog kan toenemen doordat vele onderhandelingen nog gaande zijn en onderwijsinstellingen ook vragende partij zijn om samenwerkingen op te zetten om huisvesting te kunnen garanderen voor niet enkel de buitenlandse studenten maar ook de lokale studenten die op kot gaan. Bovendien onderhoudt Xior goede relaties met diverse huisvestingsdiensten (o.m. voor doeleinden van bemiddeling in geval van betwistingen, of het aantrekken van buitenlandse studenten).

***maatschappij**

In het kader van de Warmste Week, een jaarlijkse geldinzamelactie voor het goed doel, georganiseerd door radiozender Studio Brussel, werd in Antwerpen een event georganiseerd voor studenten en collega's ten voordele van Auxilia vzw, een organisatie van vrijwillige lesgevers die klaar staan voor kansarme kinderen, jongeren en volwassenen die extra hulp zoeken om iets te leren.

**Corporate Governance (Gov-Board, Gov-Selec, Gov-Col)**

De rapportage van deze indicatoren wordt weergegeven in het *hoofdstuk 6 - Corporate Governance onder: 6.1.5 en 6.1.6 - Raad van bestuur van de Vennootschap (Gov-Board), 6.1.4.1 - Algemeen (Gov-Selec) en 6.1.14 - Belangenconflicten (Gov-Col)*.



Klapdorp
ANTWERPEN



10

Financieel verslag

10.1

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

Cijfers zijn in duizenden EUR.

		Toelichting	31/12/2018	31/12/2017
I.	(+)	Huurinkomsten	30.246	18.285
	(+)	Huurinkomsten	27.191	17.544
	(+)	Gegarandeerde inkomsten	3.106	807
	(+/-)	Huorkorting	-52	-66
III.	(+/-)	Met verhuur verbonden kosten		-91
		Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-165	-91
		Netto Huurresultaat	10.9.1	30.081
V	(+)	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4.952	2.693
		Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	4.822	2.594
		Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	130	99
VII	(-)	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-5.544	-3.047
		Huurlasten gedragen door de eigenaar	-5.422	-2.956
		Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-122	-92
VIII	(+/-)	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1.230	693
		Vastgoedresultaat	10.9.1	30.718
IX	(-)	Technische kosten	-844	-987
		- Recurrente technische kosten	-825	-985
	(-)	Herstellingen	-654	-878
	(-)	Verzekeringspremies	-171	-107
		- Niet-recurrente technische kosten	-19	-2
	(-)	Schadegevallen	-19	-2
X	(-)	Commerciële kosten	-335	-210
	(-)	Publiciteit	-322	-200
	(-)	Honoraria advocaat, juridische kosten	-13	-10
XI	(-)	Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-240	-148
XII	(-)	Beheerskosten van het vastgoed	-1.802	-1.194
	(-)	Externe beheervergoedingen	-1.246	-674
	(-)	Interne beheerskosten van het patrimonium	-556	-520
XIII	(-)	Andere vastgoedkosten	-1.080	-756
	(-)	Honoraria architecten	-1	-1
	(-)	Honoraria schatters	-191	-154
	(-)	Andere	-887	-600
		Vastgoedkosten	10.9.2	-4.301

Operationeel vastgoedresultaat			26.418	15.238
XIV (-)	Algemene kosten van de vennootschap	10.9.3	-3.149	-2.068
XV (+/-)	Andere operationele opbrengsten en kosten	10.9.4	53	75
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille			23.323	13.245
XVI (+/-)	Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	10.9.5		31
(+)	Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)			1.349
(-)	Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	10.9.5		-1.318
XVIII (+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10.9.5	5.372	3.803
(+)	Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		8.826	5.333
(-)	Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-3.454	-1.531
XIX (+/-)	Ander portefeuilleresultaat	10.9.5	351	-2.112
Operationeel resultaat			29.044	14.967
XX (+)	Financiële opbrengsten		183	48
(+)	Geïnde interesten en dividenden		183	48
XXI (-)	Netto interestkosten		-4.079	-2.666
(-)	Nominale interestlasten op leningen		-2.276	-1.810
(-)	Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden		-87	-86
(-)	Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten		-1.716	-770
	Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		-1.716	-770
XXII (-)	Andere financiële kosten		-284	-74
(-)	Bankkosten en andere commissies		-253	-47
(-)	Andere		-31	-27
XXIII (+/-)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-5.393	942
	Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		-5.393	942
	Andere			
Financieel resultaat		10.9.6	-9.572	-1.750
(-)	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		270	194
Resultaat voor belastingen			19.742	13.410
XXV (+/-)	Vennootschapsbelasting		-3.637	-2.457
XXVI (+/-)	Exit tax			1
Belastingen		10.9.7	-3.637	-2.456
Netto resultaat			16.105	10.954

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Resultaat per aandeel	31/12/2018	31/12/2017
Aantal gewone aandelen in omloop	13.768.815	8.128.249
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	11.109.319	6.851.483
Nettowinst per gewoon aandeel (in Eur)	1,45	1,60
Verwaterde nettowinst per gewoon aandeel (in EUR)	1,45	1,60
EPRA winst per aandeel (in EUR)	1,46	1,43

Het resultaat per aandeel werd berekend rekening houdend met het gewogen gemiddelde aantal aandelen dat in omloop was gedurende het boekjaar 2018.

10.2 GECONSOLIDEERDE STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2018	31/12/2017
Nettoresultaat	16.105	10.954
Andere componenten van het globaalresultaat		
(+/-) Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
(+/-) Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	0
Globaal resultaat	16.105	10.954
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Aandeelhouders van de groep	16.105	10.954

10.3

GECONSOLIDEERDE BALANS

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Activa	Toelichting	31/12/2018	31/12/2017
Vaste Activa		823.559	490.425
A Goodwill			
B Immateriële vaste activa		13	16
C Vastgoedbeleggingen	10.9.8	814.908	488.762
Vastgoed beschikbaar voor verhuur		735.927	461.905
Projectontwikkelingen		78.981	26.857
D Andere materiële vaste activa	10.9.9	698	347
Materiële vaste activa voor eigen gebruik		698	347
Andere			
E Financiële vaste activa	10.9.10	21	21
Activa aangehouden tot einde looptijd			
Andere		21	21
F Vorderingen financiële leasing			
G Handelsvorderingen en andere vaste activa	10.9.11	135	135
H Uitgestelde belastingen - activa		460	2
I Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	10.9.12	7.325	1.143
Vlottende Activa		38.192	13.562
A Activa bestemd voor verkoop			
Vastgoedbeleggingen			
Vastgoedcertificaten			
Andere activa			
D Handelsvorderingen	10.9.13	1.218	1.683
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	10.9.14	34.225	10.869
Belastingen		738	778
Bezoldigingen en sociale lasten			
Andere		33.487	10.091
F Kas en kasequivalenten	10.9.15	1.677	815
G Overlopende rekeningen	10.9.16	1.074	195
Voorafbetaalde vastgoedkosten		9	94
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten		980	35
Andere		85	66
Totaal Activa		861.752	503.987

Passiva		Toelichting	31/12/2018	31/12/2017
Eigen Vermogen		10.4	410.019	223.291
I	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap		410.019	223.291
A	Kapitaal	10.9.17	245.672	144.187
	Geplaatst kapitaal		247.839	146.308
	Kosten kapitaalverhoging		-2.167	-2.121
B	Uitgiftepremies	10.9.17	147.239	69.877
C	Reserves		1.003	-1.728
	Wettelijke reserve			
	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		19.333	6.668
	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-19.065	-6.642
	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		-924	-1.866
	Onbeschikbare reserve: reserve voor voorzienbare verliezen			
	Andere reserves		1.659	113
	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren			
D	Nettoresultaat van het boekjaar		16.105	10.954
II	Minderheidsbelangen			0
Verplichtingen			451.733	280.696
I	Langlopende verplichtingen		424.203	259.657
A	Voorzieningen			
	Pensioenen			
	Andere			
B	Langlopende financiële schulden	10.9.22	401.177	251.744
	a Kredietinstellingen		401.177	251.744
	b Financiële leasing			
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	10.9.20	6.317	924
	Toegelaten afdekkingsinstrumenten		6.317	924
	Andere			
F	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	10.9.21	16.709	6.988
	a Exit tax		34	
	b Andere		16.675	6.988

I	Kortlopende verplichtingen		27.530	21.039
B	Kortlopende financiële schulden			
a	Kredietinstellingen		1.637	11.994
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	10.9.23	8.899	3.457
	Exit tax			
	Andere		8.899	3.457
	Leveranciers		6.486	2.151
	Huurders		184	387
	Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		2.229	919
E	Andere kortlopende verplichtingen	10.9.24	13.263	3.044
	Andere		13.263	3.044
F	Overlopende rekeningen	10.9.25	3.731	2.544
	Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten		1.035	1.436
	Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten		907	237
	Andere		1.791	871
Totaal eigen vermogen en verplichtingen			861.752	503.987

10.4

**GECONSOLIDEERD MUTATIE-
OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN**

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Balans op 31 december 2016

Netto resultaatverwerking 2016

Overboeking resultaat portefeuille naar reserves

Overboeking operationeel resultaat naar reserves

Resultaat van de periode

Andere elementen erkend in het globaal resultaat

Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen

Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva

Uitgifte van nieuwe aandelen

Kapitaalverhoging door inbreng in natura

Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging

Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies

Uitgestelde belastingen m.b.t. NL vastgoed

Dividenden

Balans per 31 december 2017

Netto resultaatverwerking 2017

Overboeking resultaat portefeuille naar reserves

Overboeking operationeel resultaat naar reserves

Resultaat van de periode

Andere elementen erkend in het globaal resultaat

Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen

Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva

Uitgifte van nieuwe aandelen

Kapitaalverhoging door inbreng in natura

Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging

Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies

Dividenden

Balans per 31 december 2018

	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Nettoresultaat van het boekjaar	Eigen vermogen
	94.869	32.261	-515	5.016	131.630
			1.110	-1.110	0
			108	-108	0
				10.954	10.954
					0
					0
			-1.866	1.866	0
	83.992				83.992
	5.064				5.064
	-2.121				-2.121
	-37.616	37.616			0
			-563		-563
				-5.665	-5.665
	144.188	69.877	-1.728	10.954	223.291
			239	-239	0
			1.550	-1.550	0
				16.105	16.105
					0
					0
			942	-942	0
	134.011				134.011
	48.117				48.117
	-46	-3.236			-3.282
	-80.598	80.598			0
				-8.223	-8.223
	245.672	147.239	1.003	16.105	410.019

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Detail van reserves

Balans op 31 december 2016

Netto resultaatverwerking

Overboeking resultaat portefeuille naar reserves

Overboeking operationeel resultaat naar reserves

Andere elementen erkend in het globaal resultaat

Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen

Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva

Uitgifte van nieuwe aandelen

Kapitaalverhoging door inbreng in natura

Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging

Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen

Uitgestelde belastingen m.b.t. NL vastgoed

Dividenden

Andere

Balans op 31 december 2017

Netto resultaatverwerking

Overboeking resultaat portefeuille naar reserves

Overboeking operationeel resultaat naar reserves

Andere elementen erkend in het globaal resultaat

Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen

Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva

Uitgifte van nieuwe aandelen

Kapitaalverhoging door inbreng in natura

Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging

Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen

Uitgestelde belastingen m.b.t. NL vastgoed

Dividenden

Andere

Balans op 31 december 2018

	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Beschikbare reserve: reserve voor voorzienbare verliezen	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal van de reserves
	4.044	-4.565	0	0	0	6	-515
						5.015	5.015
	3.187	-2.077				-1.110	0
							0
							0
							0
			-1.866			1.866	0
							0
							0
							0
							0
	-563						-563
							-5.665
							0
	6.668	-6.642	-1.866	0	0	112	-1.728
						10.954	10.954
	12.665	-12.422				-243	0
							0
							0
							0
			942			-942	0
							0
							0
							0
							0
							0
						-8.223	-8.233
							0
	19.333	-19.064	-924	0	0	1.658	1.003

10.5

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2018	31/12/2017
Kas en kasequivalenten begin boekjaar	815	4.098
1 Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	-24.770	2.771
Kasstroom mbt de exploitatie	24.875	11.709
Operationeel resultaat	29.044	14.966
Betaalde intresten	-3.512	-3.055
Ontvangen intresten	0	48
Andere	-657	-250
Betaalde vennootschapsbelastingen		
Niet-kas elementen die worden toegevoegd/afgetrokken van het resultaat	8.696	2.250
Afschrijvingen en waardeverminderingen	87	41
Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële & immatriële activa	87	41
Andere niet-kas elementen	-8.783	2.209
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-5.722	-1.690
Andere niet-kas elementen	-3.061	3.899
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	-40.948	-10.625
Beweging van activa	-22.737	-8.911
Handelsvorderingen en overige vorderingen	1.192	-746
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	-23.256	-8.231
Overlopende rekeningen	-673	65
Beweging van verplichtingen	-18.211	-1.714
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-9.577	-3.421
Andere kortlopende verplichtingen	-8.673	1.245
Overlopende rekeningen	39	462
2 Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-237.478	-212.351
Aanschaffing van Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-146.771	-152.853
Verkoop Vastgoedbeleggingen		1.318
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen	-90.249	-60.367 ⁽¹⁾
Verkoop aandelen vastgoedvennootschappen		

⁽¹⁾ Dit betreft de prijs betaald voor de aandelen van de verschillende vastgoedvennootschappen die werden verworven in 2018. Deze prijs stemt niet overeen met de prijs van het vastgoed vermits de vennootschappen deels gefinancierd waren met schulden.

Aanschaffing van Andere materiële activa	-426	-156
Aanschaffing van langlopende financiële vast activa	-32	-290
Ontvangsten uit Handelsvorderingen en andere langlopende activa		-2
Activa bestemd voor verkoop		0
3 Kasstroom uit financieringsactiviteiten	261.637	205.712
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden		
Toename van de financiële schulden	234.130	202.975
Afname van de financiële schulden	-95.000	-70.000
Terugbetaling van aandeelhoudersleningen		
Verandering in andere verplichtingen		
Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen		
Toename (+) / Afname (-) in andere schulden		-3.469
Toename minderheidsbelangen		
Verandering in eigen vermogen		
Toename (+) / Afname (-) in kapitaal/uitgiftepremies	130.776	83.992
Andere		
Kosten voor uitgifte van aandelen	-46	-2.121
Dividend		
Dividend van het vorige boekjaar	-8.223	-5.665
Toename cash nav fusie	1.473	585
Kas en kasequivalenten einde boekjaar	1.677	815

10.6

BIJLAGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

10.6.1 ALGEMENE BEDRIJFSINFORMATIE

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

De geconsolideerde jaarrekening van de onderneming voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2018 omvat Xior Student Housing NV en haar dochterondernemingen (de "Groep"). De jaarrekening werd goedgekeurd voor publicatie door de raad van bestuur en zal aan de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders worden voorgelegd op 16 mei 2019.

10.6.2 BELANGRIJKE GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING

Verklaring van overeenstemming

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

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

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

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

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

- Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS 2015-2017 cyclus (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 14 Uitgestelde rekeningen in verband met prijsregulering (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 16 Lease-overeenkomsten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019)
- IFRS 17 Verzekeringscontracten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2021, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 9 Kenmerken van vervroegde terugbetaling met negatieve compensatie (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019)
- Aanpassing van IFRS 10 en IAS 28 Verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en de geassocieerde deelneming of joint venture (ingangsdatum voor onbepaalde duur uitgesteld, en daarom is ook de goedkeuring binnen de Europese Unie uitgesteld)
- Aanpassing van IAS 19 Planwijzigingen, inperkingen en afwikkelingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 28 Lange termijn investeringen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRIC 23 Onzekerheid over de fiscale behandeling van inkomsten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019)
- Aanpassing van de referenties naar het Conceptueel kader in IFRS standaarden (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2020, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen van IFRS 3 Bedrijfscombinaties (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2020, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen van IAS 1 en IAS 8: Definitie van Materieel (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2020, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

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

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

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

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

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

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

10.6.3 GRONDSLAG VOOR DE OPSTELLING

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

10.6.4 SIGNIFICANTE BOEKHOUDKUNDIGE BEOORDELINGEN EN BELANGRIJKE BRONNEN VAN SCHATTINGSONZEKERHEDEN

Significante beoordelingen bij het opstellen van de financiële staten

- Bepalen bij de verwerving van de controle over een entiteit die vastgoedbeleggingen aanhoudt, of zo'n acquisitie wordt beschouwd als business combination. In alle gevallen werden de respectievelijke transacties verwerkt als directe aankopen van activa (ook bij verwerving van aandelen in vastgoedvennootschappen) en werd IFRS 3 Business Combinations niet toegepast (*zie toelichting 10.6.6*).
- Bepalen of afgeleide financiële instrumenten kwalificeren voor hedge accounting. De Vennootschap heeft geen hedginginstrumenten die kwalificeren als hedge accounting en de evoluties in de fair value van de hedginginstrumenten worden dan ook verwerkt via de resultatenrekening.

Bepaling van de fair value van de vastgoedbeleggingen

De fair value van de vastgoedbeleggingen wordt bepaald door onafhankelijke waarderingsdeskundigen conform de GVV-reglementering. De fair value wordt door de waarderingsdeskundigen bepaald op basis van de discounted cash flow methode (zie voor meer informatie *Hoofdstuk 8.2.4.1 van dit Jaarverslag*).

10.6.5 GRONDSLAG VOOR CONSOLIDATIE

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

i. Dochterondernemingen

Dochterondernemingen zijn entiteiten waarover de onderneming controle uitoefent. Een onderneming oefent derhalve controle over een dochteronderneming uit als, en alleen als, de moederonderneming:

- macht over de deelneming heeft;
- is blootgesteld aan, rechten heeft op veranderlijke opbrengsten, uit hoofde van haar betrokkenheid bij de deelneming en;
- over de mogelijkheid beschikt haar macht over de deelneming te gebruiken om de omvang van de opbrengsten van de investeerder te beïnvloeden.

De minderheidsbelangen zijn de belangen in de dochterondernemingen die rechtstreeks noch onrechtstreeks door de Groep worden aangehouden.

Wijzigingen in het belang van de Vennootschap in een dochtervennootschap die niet tot een verlies van zeggenschap leiden, worden behandeld als eigenvermogenstransacties. De boekwaarden van het belang van de Groep en de minderheidsbelangen worden derhalve aangepast om de nieuwe proportionele belangen in de dochteronderneming te weerspiegelen.

Wanneer de Vennootschap de zeggenschap verliest over een dochtervennootschap wordt de winst of het verlies bij afstoting berekend als het verschil tussen (i) de som van de reële waarde van de ontvangen vergoeding en de reële waarde van het aangehouden belang en (ii) de voorheen opgenomen boekwaarden van de activa (met inbegrip van goodwill) en de verplichtingen van de dochteronderneming en de eventuele minderheidsbelangen. Bedragen die voorheen opgenomen zouden zijn in de andere elementen van het totaalresultaat met betrekking tot de dochteronderneming worden op dezelfde manier opgenomen (d.i. herclassificatie naar winst of verlies of rechtstreeks naar het overgedragen resultaat) als wanneer de betreffende activa of verplichtingen werden afgestoten. De reële waarde van elk aangehouden belang in de vroegere dochteronderneming op datum van het verlies van zeggenschap wordt als de reële waarde bij initiële opname beschouwd voor waardering volgens IAS 39 Financiële instrumenten: opname en waardering, of indien van toepassing, als de kost bij initiële opname van een geassocieerde deelneming of entiteit waarover gezamenlijk zeggenschap wordt uitgeoefend.

ii. Uit de consolidatie geëlimineerde transacties

Alle transacties tussen de groepsondernemingen, saldi en niet-gerealiseerde winsten en verliezen op transacties tussen ondernemingen van de Groep, worden bij de opmaak van de geconsolideerde jaarrekening geëlimineerd.

10.6.6 BEDRIJFSCOMBINATIES EN 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.

10.6.7 VASTGOEDBELEGGINGEN

i. Algemeen

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

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

ii. Waardering bij initiële opname

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

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

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

iii. Waardering na initiële opname

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

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

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

Vooreerst bepaalt de Waarderingsdeskundige de Investeringswaarde van het vastgoed, dit is de waarde van het vastgoed met inbegrip van de overdrachtskosten en waarvan de registratierechten niet zijn afgetrokken. Deze waardering wordt bekomen door het actualiseren van de effectieve huurinkomsten en/of markthuren (DCF methode - zie voor meer informatie **Hoofdstuk 8.2.4.1 van dit Jaarverslag**), desgevallend na aftrek van verbonden kosten. De actualisatie gebeurt op basis van de yield factor die afhankelijk is van het inherente risico van het betrokken pand. De Waarderingsdeskundige voert zijn waardering uit in overeenstemming met nationale en internationale waarderingsstandaarden en zijn toepassingsprocedures, onder andere op het vlak van waardering van een gereglementeerde vastgoedvennootschap.

Vervolgens worden de vastgoedbeleggingen, conform IAS 40, in de balans opgenomen aan Reële Waarde. Reële Waarde of "Fair value" van de vastgoedbeleggingen is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke Waarderingsdeskundige, waarvan de mutatierechten zijn afgetrokken. De Reële Waarde stemt overeen met de boekwaarde onder IFRS. 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 EUR³⁶. Voor transacties met een globale waarde lager dan 2,5 miljoen EUR moet rekening worden gehouden met overdrachtsbelastingen van 10% (Vlaams gewest) tot 12,5% (Brussels en Waals gewest), afhankelijk van het gewest waar de gebouwen gelegen zijn.

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

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

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

10.6.8 PROJECTONTWIKKELINGEN

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

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

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

³⁶ Belgian Assets Managers Association (BEAMA) persbericht 8 februari 2006 "Vastgoedbevaks - Eerste toepassing van de IFRS boekhoudregels". Dit percentage werd bevestigd in een persbericht van de BE-REIT Association op 10 november 2016.

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

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

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

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

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

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

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

10.6.10 VERVREEMDING VAN EEN VASTGOEDBELEGGING

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

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

10.6.11 ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

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

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

De volgende afschrijvingspercentages op jaarbasis zijn van toepassing:

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

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

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

10.6.12 JOINT VENTURES

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

10.6.13 HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA

i. Langlopende leningen en vorderingen

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

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

ii. Bijzondere waardevermindering van financiële activa

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

10.6.14 VASTE ACTIVA OF GROEPEN VAN ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

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

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

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

10.6.15 FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

Na eerste verwerking worden de financiële derivaten in de jaarrekening gewaardeerd tegen reële waarde. Winsten of verliezen die voortvloeien uit wijzigingen in de reële waarden van de financiële derivaten worden onmiddellijk verwerkt in de winst- en verliesrekening, tenzij een derivaat voldoet aan de voorwaarden voor *hedge accounting*. De reële waarde van

de financiële rentederivaten is het bedrag dat de Vennootschap verwacht te ontvangen of te betalen indien het financiële rentederivaat op balansdatum wordt beëindigd waarbij de geldende rente, het kredietrisico van de betreffende tegenpartij en het kredietrisico van de onderneming in aanmerking wordt genomen.

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

10.6.16 VLOTTENDE ACTIVA

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

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

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

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

10.6.17 EIGEN VERMOGEN

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

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

10.6.18 VOORZIENINGEN

Een voorziening wordt opgenomen wanneer:

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

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

Volledigheidshalve wordt in het kader van deze Voorzieningen eveneens verwezen naar *Hoofdstuk 10.9.35 van dit Jaarverslag* in verband met "Gerechtelijke en arbitrageprocedures".

10.6.19 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.

10.6.20 VASTGOEDRESULTAAT

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

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

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

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.

10.6.21 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 verhuurkantoren en (iii) de erelonen betaald aan derde partijen.

10.6.22 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.

10.6.23 FINANCIEEL RESULTAAT

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

10.6.24 WINSTBELASTING

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

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

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

10.6.25 EXIT-TAKS

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

i. Algemeen

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

ii. Percentage van de exit-taks

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

iii. Grondslag voor de berekening van de exit-taks

De exit-taks is van toepassing bij inbrengen, fusies, splitsingen en met fusies of splitsingen gelijkgestelde verrichtingen waaraan de Vennootschap als gereglementeerde vastgoedvennootschap deelneemt. Dergelijke verrichtingen worden uitdrukkelijk uitgesloten van de fiscale neutraliteit. Zowel de vergunning als gereglementeerde vastgoedvennootschap als voormelde verrichtingen waaraan de Vennootschap als gereglementeerde vastgoedvennootschap zou deelnemen, worden vanuit fiscaal oogpunt gelijkgesteld met een ontbinding en vereffening van de betrokken vastgoedvennootschap(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 inbreng, fusie, splitsing of een met fusie of splitsing gelijkgestelde verrichting, wordt de exit-taks berekend op de latente meerwaarden en de vrijgestelde reserves van de vastgoedvennootschap die de inbreng door fusie, splitsing of een gelijkgestelde verrichting doet. De latente meerwaarden worden berekend als het positief verschil tussen de fiscale werkelijke waarde van het (afgesplitst) maatschappelijk vermogen van de betrokken vastgoedvennootschap enerzijds en de aanschaffingswaarde van dat maatschappelijk vermogen 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 inbreng, fusie, splitsing of een met fusie of splitsing gelijkgestelde verrichting waaraan de Vennootschap als gereglementeerde vastgoedvennootschap deelneemt, is de exit-taks verschuldigd door de vastgoedvennootschap die de inbreng in de GVV doet. Bij een inbreng in de Vennootschap door middel van een fusie zal de exit-taks de facto weliswaar verschuldigd zijn door de Vennootschap als overnemende vennootschap.

v. Finaliteit van de exit-taks

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

vi. Boekhoudkundige verwerking

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

10.6.26 FINANCIËEL RISICOBEEHER

i. Evolutie van de rentevoeten

Hogere rentevoeten leiden tot een stijging van de financiële kosten en een daling van het netto courant resultaat. In de huidige context van negatieve rentevoeten heeft de werkwijze van sommige banken om een bodem te eisen voor het Euribor-tarief (dat wordt gebruikt als referentie in de financieringscontracten) aan 0%, een negatieve invloed op de financiële kosten. Voor de afdekking van het renterisico op langetermijnleningen met variabele rentevoet maakt Xior Student Housing gebruik van financiële instrumenten van het type IRS. Bij een interest rate swap wordt de variabele rentevoet ingeruild tegen een vaste rentevoet. Door het gevoerde rentebeleid zijn 89,7% van de opgenomen leningen afgedekt met een vaste rentevoet. De gemiddelde interestvoet  van de openbare GVV bedraagt 1,84%. Er wordt verwezen naar **hoofdstuk 10.9.22** voor de potentiële impact van interestwijzigingen..

ii. Financieringsrisico

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

iii. Kredietrisico

De achterstallige huren worden nauwlettend opgevolgd door Xior Student Housing. Ingeval van niet-betaling bezit de Vennootschap meestal een huurwaarborg. Er wordt verwezen naar **Hoofdstuk 10.9.13 van dit Jaarverslag** voor verdere details.

10.7

SEGMENTINFORMATIE

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

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

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

31/12/2018

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	België		Nederland		Niet toe- gewezen bedragen	Totaal
	Studenten	Andere	Studenten	Andere		
Netto Huurresultaat	8.613	811	17.084	3.573		30.081
Vastgoedresultaat					637	30.718
Vastgoedkosten					-4.301	-4.301
Operationeel vastgoedresultaat						26.418
Algemene kosten					-3.149	-3.149
Andere operationele kosten en opbrengsten					53	53
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille						23.323
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen						0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-120	939	4.475	77		5.371
Ander portefeuilleresultaat			397		-46	351
Operationeel resultaat						29.044
Financieel resultaat					-9.572	-9.572
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	270					270
Resultaat voor belastingen						19.742
Belastingen					-3.637	-3.637
Netto resultaat						16.105
EPRA winst						16.179
Resultaat van de portefeuille	-120	939	4.872	77	-46	5.722
Totaal Activa	197.971	26.844	518.571	71.522	46.844	861.752
Vastgoedbeleggingen	197.971	26.844	518.571	71.522		814.908
Andere activa					46.844	46.844
Totaal passiva en eigen vermogen					861.752	861.752
Eigen vermogen					410.019	410.019
Verplichtingen					451.733	451.733

31/12/2017

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	België		Nederland		Niet toe- gewezen bedragen	Totaal
	Studenten	Andere	Studenten	Andere		
Netto Huurresultaat	7.151	1.574	7.051	2.417		18.194
Vastgoedresultaat					339	18.533
Vastgoedkosten					-3.295	-3.295
Operationeel vastgoedresultaat						15.238
Algemene kosten					-2.068	-2.068
Andere operationele kosten en opbrengsten					75	75
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille						13.245
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen		31				31
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	86	-120	3.322	515		3.803
Ander portefeuilleresultaat			-3.304	1.292	-100	-2.112
Operationeel resultaat						14.967
Financieel resultaat					-1.750	-1.750
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen of joint ventures	194					194
Resultaat voor belastingen						13.410
Belastingen					-2.456	-2.456
Netto resultaat						10.954
EPRA winst						9.772
Resultaat van de portefeuille	86	-89	17	1.807	-100	1.722
Totaal Activa	171.069	25.740	215.705	76.249	15.224	503.987
Vastgoedbeleggingen	171.069	25.740	215.705	76.249		488.762
Andere activa					15.224	15.224
Totaal Passiva en eigen vermogen					503.987	503.987
Eigen vermogen					223.291	223.291
Verplichtingen					280.696	280.696

10.8

ALTERNATIEVE PRESTATIE INDICATOREN (APM'S)³⁷

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

APM benaming	Definitie	Gebruik
EPRA NAW	Dit is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA NNNAW	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de (i) reële waarde van de financiële instrumenten, (ii) de reële waarde van de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren op afsluitdatum, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (Aangepast NIR)	Deze maatstaf integreert een aanpassing van de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes of andere niet-vervallen huurincentives.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA huurleegstand	Geschatte Huurwaarde van leegstaande units gedeeld door de Geschatte Huurwaarde van de totale portefeuille.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA Kost Ratio (incl. leegstandskosten)	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA Kost Ratio (excl. leegstandskosten)	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	Financieel resultaat gecorrigeerd voor de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers

EPRA NAV: Vanaf 31/12/2018 werden de uitgestelde belastingen gecorrigeerd in de EPRA NAV. Deze gewijzigde berekening

sluit beter aan bij de berekening van de EPRA NAV onder het EPRA referentiekader³⁸.

Deze wijziging in berekening heeft per 31/12/2018 een positieve impact van 1,21 Euro op de EPRA NAV per aandeel. Er is een impact op de EPRA NAV van 0,11 Euro per aandeel bij herberekening van de EPRA NAV per aandeel per 31/12/2017.

Alternatieve Prestatie Indicatoren (APM's): reconciliatietabellen

EPRA winst	31/12/2018	31/12/2017
Nettoresultaat	16.105	10.954
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-5.372	-3.803
Ander portefeuilleresultaat	-351	2.112
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-31
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5.393	-942
Aandeel in het resultaat van joint ventures	-270	-194
Uitgestelde belastingen mbt IAS 40 correcties	673	-1.674
EPRA winst	16.179	9.772

Resultaat van de portefeuille	31/12/2018	31/12/2017
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	31
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	5.372	3.803
Ander portefeuilleresultaat	351	-2.112
Resultaat van de portefeuille	5.722	1.722

EPRA winst per aandeel	31/12/2018	31/12/2017
Nettoresultaat	16.105	10.954
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-5.372	-3.803
Ander portefeuilleresultaat	-351	2.112
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-31
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5.392	-942
Aandeel in het resultaat van joint ventures	-270	-194

Uitgestelde belastingen mbt IAS 40 correcties	673	1.674
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	11.109.319	6.851.483
EPRA winst per aandeel	1,46	1,43

Gemiddelde interestvoet	31/12/2018	31/12/2017
Nominale interestlasten op leningen	2.276	1.810
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1.716	770
Geactiveerde interesten	1.612	504
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	304.323	183.947
Gemiddelde interestvoet	1,84%	1,68%
Gemiddelde interestvoet excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1,28%	1,26%

Gemiddelde financieringskost	31/12/2018	31/12/2017
Nominale interestlasten op leningen	2.276	1.810
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1.716	770
Geactiveerde interesten	1.612	504
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	87	86
Bankkosten en andere commissies	284	74
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	304.323	183.947
Gemiddelde financieringskost	1,96%	1,76%
Gemiddelde financieringskost excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1,40%	1,34%

EPRA NAW	31/12/2018	31/12/2017
Nettoactiefwaarde volgens de jaarrekening	410.019	224.491
Uit te sluiten:		
- Reële Waarde van toegelaten afdekkingsverrichtingen	6.317	924

- Uitgestelde belastingen	16.675	6.998
EPRA NAW	433.011	231.203
EPRA NAW (EUR/aandeel)	31,45	28,44

EPRA NNAW	31/12/2018	31/12/2017
EPRA NAW	433.011	321.203
Toe te voegen:		
- Reële Waarde van toegelaten afdekkingsverrichtingen	-6.317	-924
- Uitgestelde belastingen	-16.675	-6.988
EPRA NNAW	410.019	223.291
EPRA NNAW (EUR/aandeel)	29,78	27,47

EPRA Netto Initieel Rendement	31/12/2018	31/12/2017
Vastgoedbeleggingen – volle eigendom fair value	830.899	492.573
Vastgoedbeleggingen – aandeel van joint ventures	20.224	6.235
Verminderd met projectontwikkelingen	-179.435	-101.951
Afgewerkte vastgoedportefeuille	671.688	396.857
Transactiekosten	20.718	11.875
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	692.407	408.733
Geannualiseerde bruto huurinkomsten	35.099	21.442
Vastgoedkosten	-3.552	-2.308
Geannualiseerde netto huurinkomsten	31.747	19.134
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode	-	-
Aangepaste geannualiseerde netto huurinkomsten	31.747	19.134
EPRA Netto Initieel Rendement	4,6%	4,7%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement	4,6%	4,7%

EPRA Huurleegstand	31/12/2018	31/12/2017
Geschatte huurwaarde van de leegstaande units	637 ³⁹	534
Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille	54.757	22.519
EPRA Huurleegstand	1,16%	2%

EPRA kost ratio	31/12/2018	31/12/2017
Algemene kosten	3.149	2.068
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	165	91
Vastgoedkosten	4.301	3.295
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)	7.615	5.454
Leegstandskosten	240	148
EPRA kosten (excl. leegstandskosten)	7.375	5.306
Bruto huurinkomsten	30.246	18.285
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	25,2%	29,8%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	24,4%	29,0%

Financieel resultaat excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	31/12/2018	31/12/2017
Financieel resultaat	-9.572	-1.750
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5.393	-942
Financieel resultaat excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-4.179	-2.692

³⁹ In de ERV leegstand is leegstand inbegrepen m.b.t. het pand gelegen in Delft, Phoenixstraat. Dit pand werd eind november opgeleverd en was per 31.12.2018 nog niet volledig verhuurd. Ondertussen zijn de nodige contracten afgesloten en is het pand per 1.2.2019 volledig verhuurd.

10.9

OVERIGE TOELICHTINGEN

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

10.9.1 VASTGOEDRESULTAAT

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2018	31/12/2017
(+) Huurinkomsten	30.246	18.285
Huur	27.194	17.544
Gegarandeerde inkomsten	3.105	807
Huorkortingen	-53	-66
(+) Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	-165	-91
Netto huurresultaat	30.081	18.194
(+) Recuperatie van vastgoedkosten		0
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4.952	2.694
(-) 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	-5.544	-3.047
(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1.230	693
Vastgoedresultaat	30.718	18.533

De met verhuur verbonden kosten bevatten waardeverminderingen op huurvorderingen.

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

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2018	31/12/2017
(+/-) Overzicht van de toekomstig potentieel te vervallen huurinkomsten		
Binnen één jaar	25.329	13.894
Tussen één en vijf jaar	2.031	1.927
Meer dan vijf jaar	2.886	2.464
Totaal	30.246	18.285

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

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

Universiteit	Stad	Locatie	Einddatum contract
Huurcontracten			
Saxion Hogescholen	Enschede	Ariënsplein	31/08/2026
Saxion Hogescholen	Enschede	Ariënsplein	31/08/2027
Universiteit Maastricht	Maastricht	Vijverdalseweg	31/07/2019
Universiteit Maastricht	Maastricht	Annadal	2021/2031
Stichting Studenten Huisvesting	Maastricht	Annadal	2037
Hogeschool Gent	Gent	Campus Overwale	1/09/2036
Garantiecontracten			
Vrije Universiteit (VU)	Amsterdam	Naritaweg	31/05/2021
Hogeschool Zuyd	Maastricht	Vijverdalseweg	14/07/2019
Rotterdam School of Management (RSM)	Rotterdam	Campus Woudestein	31/12/2021
Hogeschool Utrecht	Utrecht	Willem Dreeslaan	31/08/2019

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

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

vertegenwoordigen 9% van de geannualiseerde huurinkomsten.

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

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

10.9.2 VASTGOEDKOSTEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2018	31/12/2017
(-) Technische kosten	-844	-988
Recurrente technische kosten	-825	-986
Onderhoud	-654	-878
Verzekeringspremies	-171	-108
Niet-recurrente technische kosten	-19	-2
(-) Commerciële kosten	-335	-210
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-13	-10
Makelaarscommissies	0	0
Publiciteit	-322	-200
Andere	0	0
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-240	-148
(-) Beheerskosten van het vastgoed	-1.802	-1.194
Externe beheervergoedingen	-1.246	-674
Interne beheerskosten van het patrimonium	-556	-520

(-) Andere vastgoedkosten	-1.080	-756
Honoraria schatters	-192	-154
Honoraria architecten	-1	-1
Onroerende voorheffing en andere taksen	-887	-600
Vastgoedkosten	-4.301	-3.295

De toename in de vastgoedkosten per 31.12.2018 t.o.v. 31.12.2017 is het gevolg van de verdere uitbreiding van de vastgoedportefeuille. In 2017 werden 16 panden toegevoegd aan de vastgoedportefeuille hetgeen een impact heeft op de vastgoedkosten en in 2018 werden eveneens 15 panden toegevoegd aan de vastgoedportefeuille.

10.9.3 ALGEMENE KOSTEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2018	31/12/2017
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-3.149	-2.068
Erelonen van advocaten, notaris en juridische kosten	-131	-67
Audit	-103	-95
Fiscaal en financieel advies	-334	-95
Bestuurders en uitvoerend management	-922	-690
Personeelskosten	-797	-504
Huisvestingskosten	-132	-84
Kantoorkosten	-146	-101
Publiciteit, communicatie en jaarverslag	-134	-158
Taksen en wettelijke kosten	-336	-214
Verzekeringen	-42	-45
Andere algemene kosten	-72	-15
Algemene kosten van de vennootschap	-3.149	-2.068

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

10.9.4 ANDERE OPERATIONELE KOSTEN EN OPBRENGSTEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2018	31/12/2017
(+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten	53	75
Beheer voor derden	53	75
Andere operationele kosten en opbrengsten	53	75

Met toepassing van artikel 6 van de GVV-Wet verleent Stubis, een 100% dochter van Xior Student Housing NV, beperkte vastgoeddiensten aan derden. De opbrengsten hiervan worden onder andere operationele kosten en opbrengsten geboekt. Het resultaat voor belastingen voor deze diensten aan derden over 2018 vertegenwoordigt een niet-significant percentage van het geconsolideerd resultaat voor belastingen.

De activa die beheerd worden voor derden vertegenwoordigen ca. 2,8% (en dus minder dan 10%) van de geconsolideerde activa van Xior Student Housing NV.

10.9.5 RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2018	31/12/2017
(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	31
(+/-) Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.372	3.802
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8.826	5.333
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.454	-1.531
(+/-) Andere portefeuilleresultaat	351	-2.112
Resultaat op de portefeuille	5.723	1.722

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

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

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

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

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2018	31/12/2017
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	0	1.318
Nettoverkoop prijs vastgoedbeleggingen (verkoop prijs - transactiekosten)	0	1.349
Totale winst of verlies op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	31

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

10.9.6 FINANCIEL RESULTAAT

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2018	31/12/2017
(+) Financiële opbrengsten	183	48
(-) Netto interestkosten	-4.079	-2.665
Nominale interestlasten op leningen	-2.276	-1.810
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-87	-86
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-1.716	-770
(-) Andere financiële kosten	-283	-74
Bankkosten en andere commissies	-253	-47
Andere	-30	-27
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-5.393	942
Marktwaaarde Interest Rate Swaps	-5.393	942
Financieel resultaat	-9.572	-1.749

De gemiddelde interestvoet⁴⁰ bedraagt 1,84% (1,28% zonder afdekkingsinstrumenten) per 31 december 2018 en bedroeg 1,68% per 31 december 2017. De gemiddelde financieringskost bedraagt 1,96% per 31 december 2018 t.o.v. 1,76% per 31 december 2017.

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

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

10.9.7 VENNOOTSCHAPSBELASTING

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2018	31/12/2017
Moedervernootschap		
Vennootschapsbelasting aan het tarief van 29,58%	-9	-9
Dochterondernemingen		
Belgische verschuldigde en verrekenbare belasting	-5	10
Buitenlandse verschuldigde en verrekenbare belasting	-2.950	-784
Buitenlandse uitgestelde belastingen	-673	-1.674
Belgische uitgestelde belastingen		
Totaal	-3.637	-2.457
Exit Tax		-1
Totaal	-3.637	-2.456

Een GVV is in België enkel onderworpen aan de vennootschapsbelasting voor wat betreft de verworpen uitgaven en abnormaal goedgunstige voordelen. Uitgestelde belastingen (exit taken) worden geboekt voor de dochtervennootschappen op het verschil tussen de boekwaarde na afschrijvingen in de statutaire jaarrekening van deze dochtervennootschappen en de Reële Waarde. Deze werden geboekt aan 12,75% gelet op de intentie om deze dochtervennootschappen te fuseren met de openbare GVV.

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

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

Er wordt verwezen naar *Hoofdstuk 10.9.21 van dit Jaarverslag*.

10.9.8 VASTGOEDBELEGGINGEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Investeringsstabel	Vastgoed- beleggingen in exploitatie	Project- ontwikkelingen	Totaal
Saldo per 31/12/2016	265.873	0	265.873
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	151.742	17.498	169.240
Verdere investering in capex	6.914	3.030	9.944
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	35.387	5.330	40.717
Verkoop van vastgoedbeleggingen	-1.318		-1.318
Geactiveerde interestlasten	401	103	504
Variatie in de reële waarde	2.906	896	3.802
Transfer van/naar			0
Saldo per 31/12/2017	461.905	26.857	488.762
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	181.936	41.923	223.859
Verdere investering in capex	21.336	10.111	31.447
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	29.329	34.528	63.857
Verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Geactiveerde interestlasten	877	735	1.612
Variatie in de reële waarde	7.098	-1.727	5.371
Transfer van/naar	33.446	-33.446	0
Saldo per 31/12/2018	735.927	76.907	814.908

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

Verdere investering in capex heeft betrekking op de uitgevoerde investeringen in het kader van nieuwe aankopen, de eigen projectontwikkelingen en investeringen binnen de bestaande portefeuille. Er wordt verwezen naar *hoofdstuk 10.9.29 van dit Jaarverslag* voor een gedetailleerde beschrijving van alle realisaties van 2018.

Toelichting IFRS 13

Waardering van vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden opgenomen tegen de Reële Waarde overeenkomstig IAS 40. De Reële Waarde wordt bepaald aan de hand van niet-observeerbare inputs en bijgevolg behoren de activa binnen de vastgoedbeleggingen tot het niveau 3 van de fair value hiërarchie zoals bepaald volgens IFRS. Gedurende 2018 vonden er geen verschuivingen plaats in het niveau van de *fair value* hiërarchie.

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

De waardering van de vastgoedportefeuille werd opgesteld door Stadim (België en deel van Nederland) en Cushman & Wakefield⁴¹ (Nederland).

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

Voor een nadere toelichting bij de waarderingsmethoden wordt verwezen naar *Hoofdstuk 8.2.4.1 van dit Jaarverslag*.

De reële waarde is vastgesteld op basis van één van de volgende niveaus van de IFRS 13-hiërarchie:

- Niveau 1: waardering op basis van genoteerde marktprijzen in actieve markten
- Niveau 2: waardering gebaseerd op direct of indirect (extern) observeerbare informatie
- Niveau 3: waardering geheel of gedeeltelijk op niet (extern) waarneembare gegevens

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

Niet observeerbare inputs in de bepaling van de Reële Waarde

Types activa	Reële waarde op 31/12/2018	Evaluatie-methode	Land	Niet waarneembare gegevens	Min	Max	Weighted average
Studentenflats	197.971	DCF	België	Huur per studentenkot	200	990	478
				Discontovoet	4,32%	5,00%	4,54%
				Leegstand	2,01%	8,33%	3,76%
				Inflatie	1,25%	1,25%	1,25%
				Aantal units	1.879		
	518.571	DCF	Nederland	Huur per studentenkot	250	989	561
				Discontovoet	4,91%	7,52%	5,89%
				Leegstand	2,25%	4,28%	3,00%
				Inflatie	1,25%	1,80%	1,39%
				Aantal units	3.626		
Andere	26.844	DCF	België	BHW/m ²	115	323	285

⁴¹ DTZ is overgegaan in Cushman & Wakefield

				Discontovoet	4,57%	5,45%	4,96%
				Leegstand	2,03%	6,02%	3,76%
				Inflatie	1,25%	1,25%	1,25%
				Aantal m²	6.657		
	71.522	DCF	Nederland	BHW/m²	119	253	215
				Discontovoet	6,25%	8,50%	7,50%
				Leegstand	3%	6%	4%
				Inflatie	1,30%	1,30%	1,30%
				Aantal m²	874		
Totaal	814.908						

Types activa	Reële waarde op 31/12/2017	Evaluatie-methode	Land	Niet waarneembare gegevens	Min	Max	Weighted average
Studentenflats	171.069	DCF	België	Huur per studentenkot	265	1.060	360
				Discontovoet	4,32%	5,00%	4,45%
				Leegstand	0%	52%	3%
				Inflatie	1,25%	1,25%	1,25%
				Aantal units	1.787		
	215.705	DCF	Nederland	Huur per studentenkot	250	735	455
				Discontovoet	5,61%	8,10%	6,37%
				Leegstand	0%	0%	0%
				Inflatie	1,25%	1,60%	1,36%
				Aantal units	1.891		
Andere	25.740	DCF	België	BHW/m²	212	325	220
				Discontovoet	4%	5,45%	4,50%
				Leegstand	0%	13%	3%
				Inflatie	1,25%	1,25%	1,25%
				Aantal m²	6.657		
	76.249	DCF	Nederland	BHW/m²	100	220	186
				Discontovoet	6,25%	8,50%	7,70%
				Leegstand	4%	6%	4%
				Inflatie	1,30%	1,30%	1,30%
				Aantal m²	874		
Totaal	488.762						

De minimale en maximale huurprijzen per studentenkot liggen ver uit elkaar. Dit komt doordat de huurprijs van de diverse kamers afhankelijk is van het type kamer. We hebben 4 types kamers (basic, basic+, comfort en premium. Elke type heeft een andere vorm van comfort en dus is de prijs afhankelijk van diverse factoren (grootte van de kamer, met of zonder eigen sanitair, met of zonder eigen kitchenette, ligging in het gebouw, ...). Er wordt verwezen naar **Hoofdstuk 8.2.2.4 van dit Jaarverslag** voor meer informatie omtrent de gemiddelde kamerprijs en beïnvloedende factoren.

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

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

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

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

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

Niet waarneembare gegevens	Effect op de Reële Waarde	
	In geval de waarde van het niet-waarneembare gegeven daalt	In geval de waarde van het niet-waarneembare gegeven stijgt
Huur per studentenkot	negatief	positief
Discontovoet	positief	negatief
BHW/m ²	negatief	positief
Leegstand	positief	negatief

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

Indien de discontovoet of de huurprijzen respectievelijk zou stijgen of dalen zou de impact op de Reële Waarde als volgt zijn:

Impact op Fair Value	In KEUR
Huur +10%	112.390
Huur +5%	58.780
Huur -5%	-53.761
Huur -10%	-107.351
Discontovoet +0,5%	-75.638
Discontovoet +0,3%	-47.012
Discontovoet +0,1%	-34.274
Discontovoet -0,1%	16.700
Discontovoet -0,3%	52.135
Discontovoet -0,5%	90.677

Waarderingsproces voor vastgoedbeleggingen

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

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

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

Voor een gedetailleerde beschrijving van de methode van waardering toegepast door de waarderingsdeskundigen wordt verwezen naar *Hoofdstuk 8.2.4 van dit Jaarverslag* ("Waardering van de vastgoedportefeuille door de Waarderingsdeskundigen").

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

10.9.9 MATERIËLE VASTE ACTIVA

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2018 Overige materiële vaste activa	31/12/2017 Overige materiële vaste activa
Materiële vaste activa		
Aanschaffingswaarde		
Saldo per begin van het vorige boekjaar	445	308
Aanschaffingen	463	136
Per einde van het boekjaar	908	445
Afschrijvingen		
Saldo per begin van het vorige boekjaar	-98	-60
Afschrijvingen	-112	-38
Per einde van het boekjaar	-210	-98
Nettoboekwaarde	698	347

De toename van de overige materiële vaste activa betreft voornamelijk de inrichting van onze commerciële kantoren in België.

10.9.10 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2018	31/12/2018
Financiële vaste activa		
Andere	21	21
Totaal	21	21

10.9.11 HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA

De lange termijn vorderingen (135 KEUR) hebben betrekking op een vermindering van de verhuurderheffing in Nederland⁴² wat kan afgezet worden tegen toekomstige kosten m.b.t. verhuurderheffing.

10.9.12 DEELNEMINGEN IN JOINT VENTURE - VERMOGENSMUTATIEMETHODE

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

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

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

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

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

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

⁴² Deze verhuurderheffing geldt in Nederland, waarbij verhuurders die meer dan 10 huurwoningen bezitten, een heffing dienen te betalen over de WOZ-waarde van de huurwoningen. Het gaat hierbij om huurwoningen waarvan de huur niet hoger is dan € 720,428 per maand (prijspeil 2019). Het tarief van de verhuurderheffing bedraagt in 2019 0,561%. Mits voldaan wordt aan de toepasselijke voorwaarden, kan deze heffing worden verminderd ingevolge de uitvoering van investeringen.

10.9.13 HANDELSVORDERINGEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2018	31/12/2017
Handelsvorderingen		
Handelsvorderingen	1.411	1.435
Op te maken facturen	98	
Te innen opbrengsten	24	176
Te ontvangen creditnota's	0	2
Dubieuze debiteuren	0	
Geboekte waardeverminderingen	-333	
Andere	18	80
Totaal	1.217	1.692

Nog te innen handelsvorderingen (1.429 KEUR) omvatten nog te ontvangen huurgelden.

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2018	31/12/2017
Waardeverminderingen op dubieuze debiteuren - mutatietafel		
Per einde van het vorige boekjaar	9	20
Uit overgenomen vennootschappen	276	
Toevoegingen	140	6
Terugnages		
Uitgeboekt wegens definitief oninbaar	-92	17
Per einde van het boekjaar	333	9

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

Voor het aanleggen van de voorziening dubieuze debiteuren wordt als volgt te werk gegaan: de lijst van achterstallige huurgelden wordt intern van kortbij opgevolgd. Op basis van een inschatting van het management of wanneer er duidelijke

aanwijsbare redenen zijn dat de vordering niet meer kan geïnd worden, wordt een voorziening aangelegd. Per 31 december 2018 was een voorziening opgezet ten belope van 333 KEUR. In dit bedrag is een overgenomen provisie van 276 KEUR opgenomen. Dit betreft een voorziening die was opgezet bij een overgenomen dochtervennootschap. Het risico van verlies van deze vordering is dus verrekend in de koopprijs en gedragen door de Verkoper.

Overzicht van de ageing van de vorderingen

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Ageing van de openstaande klanten	
niet vervallen	29
30 dagen	170
31-60 dagen	127
61-90 dagen	196
meer dan 90 dagen	888
Totaal	1.410

De openstaande huren in de categorie van meer dan 90 dagen bevatten voor 524 KEUR vorderingen van een overgenomen vennootschap, waarvoor er een inningsgarantie is. Anderzijds bevat dit ook voor 140 KEUR huur te ontvangen van één commerciële huurder. De huurder heeft aan de verkeerde vennootschap betaald. We proberen nu om die betaling zo snel mogelijk bij Xior te krijgen. Anderzijds bevat dit ook gefactureerde huurgaranties voor 186 KEUR, waarvoor de betaling kortelings verwacht wordt. De openstaande huren in de categorie 61-90 dagen bevatten voor 140 KEUR aan gefactureerde huurgaranties, waarvoor de betaling kortelings verwacht wordt.

10.9.14 BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2018	31/12/2017
Belastingvorderingen en andere vlottende activa		
Terug te vorderen belastingen	45	730
Terug te vorderen BTW	693	48
Andere	33.487	10.091
Totaal	34.225	10.869

Per 31 december 2018 bevatten de andere vlottende activa een aandeelhouderslening gegeven aan de joint venture Alma Student (16.144 KEUR), alsook een voorschot betaald voor een acquisitie (15.102 KEUR). Dit bevat ook een R/C positie met de Promotor (1.723 KEUR).

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

10.9.15 KAS EN KASEQUIVALENTEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2018	31/12/2017
Kas en kasequivalenten		
Banken	1.662	804
Geldmiddelen	15	11
Totaal	1.677	815

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

10.9.16 OVERLOPENDE REKENINGEN - ACTIVA

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2018	31/12/2017
Overlopende rekeningen - activa		
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	980	35
Voorafbetaalde vastgoedkosten	9	94
Andere	85	66
Totaal	1.074	195

Andere betreft voornamelijk over te dragen algemene kosten.

10.9.17 KAPITAAL

Cijfers zijn in EUR.

Evolutie kapitaal

Datum	Verrichting
10/03/2014	Oprichting vennootschap
23/09/2015	Kapitaalverhoging
23/11/2015	Aandelensplitsing
11/12/2015	Zusterfusies
11/12/2015	Kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in natura ingevolge de Aandeleninbreng
11/12/2015	Overnamefusies
11/12/2015	Kapitaalverhoging beneden fractiewaarde bij wijze van inbreng in geld voor de uitgifte van nieuwe aandelen
11/12/2015	Kapitaalvermindering tot het aanleggen van een reserve tot dekking van voorzienbare verliezen
1/03/2016	Fusie met Devimmo
1/08/2016	Fusie met CPG
11/10/2016	Inbreng in natura Woonfront Tramsingel BV
17/01/2017	Inbreng in natura Project KVS
22/06/2017	Kapitaalverhoging in geld
26/03/2018	Inbreng in natura Project Enschede
12/06/2018	Kapitaalverhoging in geld
12/12/2018	Inbreng in natura All-In Annadal B.V.

	Vroeger kapitaal (EUR)	Kapitaal- verhoging (EUR)	Nieuw kapitaal (EUR)	Vroeger aantal aandelen	Nieuw aantal aandelen	Fractiewaarde (EUR)
		20.000,00	20.000,00		200,00	100,00
	20.000,00	1.230.000,00	1.250.000,00	200,00	12.500,00	100,00
	1.250.000,00		1.250.000,00	12.500,00	42.500,00	29,41
	1.250.000,00	23.328.937,02	24.578.937,02	42.500,00	975.653,00	25,19
	24.578.937,02	3.256.783,01	27.835.720,03	975.653,00	1.105.923,00	25,17
	27.835.720,03	3.696.060,08	31.531.780,11	1.105.923,00	1.253.764,00	25,15
	31.531.780,11	58.710.898,28	90.242.678,39	1.253.764,00	4.626.780,00	19,50
	90.242.678,39	-6.960.638,39	83.282.040,00	4.626.780,00	4.626.780,00	18,00
	83.282.040,00	4.151.826,00	87.433.866,00	4.626.780,00	4.857.437,00	18,00
	87.433.866,00	1.320.948,00	88.754.814,00	4.857.437,00	4.930.823,00	18,00
	88.754.814,00	6.114.204,00	94.869.018,00	4.930.823,00	5.270.501,00	18,00
	94.869.018,00	2.669.976,00	97.538.994,00	5.270.501,00	5.418.833,00	18,00
	97.538.994,00	48.769.488,00	146.308.482,00	5.418.833,00	8.128.249,00	18,00
	146.308.482,00	9.317.304,00	155.625.786,00	8.128.249,00	8.645.877,00	18,00
	155.625.786,00	77.812.884,00	233.438.670,00	8.645.877,00	12.968.815,00	18,00
	233.438.670,00	14.400.000,00	247.838.670,00	12.968.815,00	13.768.815,00	18,00

Evolutie

Cijfers zijn in duizenden EUR.

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

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

Toegestaan kapitaal

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

Deze machtiging is toegekend aan de raad van bestuur voor een periode van vijf jaar vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van 14 december 2018. Deze machtiging kan worden hernieuwd. De raad van bestuur zal bij elke kapitaalverhoging de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe effecten vastleggen.

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

De raad van bestuur kan daarbij nieuwe aandelen uitgeven met dezelfde of met verschillende rechten (o.m. inzake stemrecht, dividendrecht (o.m. al dan niet overdraagbaarheid van enig preferent dividend) en/of rechten inzake het vereffeningssaldo en eventuele preferentie inzake de terugbetaling van kapitaal) als de bestaande aandelen en in dat kader de statuten wijzigen om uitdrukking te geven aan enige dergelijke verschillende rechten. In voorkomend geval zullen de uitgiftepremies, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, in het geval van een kapitaalverhoging waartoe de raad van bestuur beslist heeft, door de raad van bestuur op een onbeschikbare reserverekening geplaatst moeten worden die op dezelfde wijze als het kapitaal een waarborg voor

derden zal uitmaken en die, onder voorbehoud van zijn incorporatie in het kapitaal, slechts zal kunnen worden verminderd of afgeschaft bij beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders beraadslagend volgens de voorwaarden van quorum en meerderheid vereist voor een statutenwijziging.

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

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

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

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

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

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

10.9.18 AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

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

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

¹ Op basis van de transparantiekennisgeving van 12 december 2018.

² Op basis van de transparantiekennisgeving van 12 december 2018.

Er wordt eveneens verwezen naar *Hoofdstuk 6.1.3 van dit Jaarverslag*.

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

10.9.19 RESULTAAT PER AANDEEL

	31/12/2018	31/12/2017
Aantal gewone aandelen in omloop	13.768.815	8.128.249
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	11.109.319	6.851.483
Nettowinst per gewoon aandeel (in EUR)	1,45	1,60
Verwaterde nettowinst per gewoon aandeel (in EUR)	1,45	1,60
EPRA winst per aandeel (in EUR)	1,46	1,43

10.9.20 ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

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

31/12/2018

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

31/12/2017

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

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

10.9.21 UITGESTELDE BELASTINGEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2018	31/12/2017
Uitgestelde belastingen verplichtingen		
Exit taks	34	0
Uitgestelde belastingen op meerwaarde onroerend goed	16.675	6.988
Totaal	16.709	6.988

De uitgestelde belastingen betreffen de uitgestelde belastingen op Nederlands vastgoed. De toename in de uitgestelde belasting is het gevolg van de acquisities van 2018.

Er wordt eveneens verwezen naar *Hoofdstuk 10.9.7*.

10.9.22 FINANCIËLE SCHULDEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

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

Cijfers zijn in duizenden EUR.

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

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2018	31/12/2017
Niet opgenomen kredieten		
Vervallende binnen het jaar	18.500	4.000
Vervallende na één jaar	0	
Totaal	18.500	4.000

Alle financiële schulden zijn zonder onderliggende zekerheden afgesloten.

Het merendeel van de financiële schulden hebben een variabele rentevoet, een deel van de in 2018 afgesloten financieringen hebben een vaste rentevoet. Er werden IRS contracten afgesloten om een deel van de leningen in te dekken waarbij de variabele rentevoeten werden gewapt tegen vaste rentevoeten. In totaal is er 315.000 KEUR aan financieringen ingedekt

via IRS contracten. Dit stemt overeen met een dekking van 78,5% t.o.v. de opgenomen financieringen. Er zijn voor 45.000 KEUR leningen aan vaste rentevoeten, hetgeen resulteert in een dekking (IRS + vaste rentevoet) van 89,7% t.o.v. de opgenomen financieringen.

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2018	31/12/2017
Inschatting toekomstige interestlasten		
Binnen één jaar	5.221	2.713
Tussen één en vijf jaar	15.679	6.654
Meer dan vijf jaar	2.533	
Totaal	23.433	9.367

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2018	31/12/2017
Liquideitsverplichting op vervaldagen verbonden aan de indekkingsinstrumenten		
Binnen één jaar	2.194	1.657
Tussen één en vijf jaar	8.776	8.284
Meer dan vijf jaar	4.261	839
Totaal	15.231	10.780

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

Xior Student Housing had per 31 december 2018 420.000 KEUR aan gecontracteerde kredietovereenkomsten. Er wordt verwezen naar **Hoofdstuk 10.9.33 van dit Jaarverslag** voor de schuldgraad van Xior Student Housing. Het betreft hier bullet leningen die werden afgesloten bij verschillende banken en met een looptijd die varieert tussen de 3 jaar en de 7 jaar. De gemiddelde looptijd bedraagt 4,30 jaar.

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

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

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

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

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

Sensitiviteit interesten

2018

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

2017

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

Reconciliatie van schulden uit financieringsactiviteiten

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

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

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

10.9.23 HANDELSSCHULDEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2018	31/12/2017
Handelsschulden		
Handelsschulden	4.888	1.586
Te ontvangen facturen	1.431	565
Belastingen en sociale schulden	2.223	916
Andere	356	390
Te betalen liquidatie bonus	0	
Exit taks	0	
Totaal	8.898	3.457

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

10.9.24 ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

Andere kortlopende verplichtingen 13.263 KEUR (2017: 3.044 KEUR) betreffen o.a. ontvangen huurwaarborgen van huurders. De toename van de andere kortlopende verplichtingen is te wijten aan de toename van het aantal huurders.

De vennootschap heeft een put en call optie op de resterende 50% van de aandelen van haar Joint Venture partner Alma Student NV. Bijgevolg werd de verwachte optieprijs (7.243 KEUR) voor de resterende 50% van de aandelen reeds als schuld opgenomen in de jaarrekening per 31 december 2018.

10.9.25 OVERLOPENDE REKENINGEN - PASSIEF

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2018	31/12/2017
Overlopende rekeningen - passief		
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	1.035	1.436
Toe te rekenen kosten vastgoed	790	587
Toe te rekenen interesten	907	237
Andere	1.000	284
Totaal	3.732	2.544

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

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

10.9.26 FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2018	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2017	
Overzicht van financiële activa en verplichtingen	Boek-waarde	Reële waarde	Boek-waarde	Reële waarde	Niveau
Activa					
Financiële vaste activa	7.941	7.941	1.301	1.301	
Financiële vaste activa	21	21	21	21	niveau 2
Handelsvorderingen en andere vaste activa	135	135	135	135	niveau 2
Uitgestelde belastingen activa	460	460	2	2	niveau 2
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	7.325	7.325	1.143	1.143	niveau 2
Financiële vlottende activa	37.120	37.120	13.367	13.367	
Handelsvorderingen	1.218	1.218	1.683	1.683	niveau 2

Belastingvorderingen en andere vlottende activa	34.225	34.225	10.869	10.869	niveau 2
Kas en kasequivalenten	1.677	1.677	815	815	niveau 1
Totaal financiële activa	45.061	45.061	14.668	14.668	
Verplichtingen					
Langlopende financiële verplichtingen	407.494	407.471	252.668	252.668	
Langlopende financiële verplichtingen	401.177	401.154	251.744	251.744	niveau 2
Financiële derivaten	6.317	6.317	924	924	niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen	23.799	23.799	18.495	18.495	
Kortlopende financiële verplichtingen	1.637	1.637	11.994	11.994	niveau 2
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	8.899	8.899	3.457	3.457	niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	13.263	13.263	3.044	3.044	niveau 2
Totaal financiële verplichtingen	431.293	431.270	271.163	271.163	

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

Reële waarde

Aangezien de handelsvorderingen en handelsschulden kortlopend zijn, benadert de reële waarde nagenoeg de nominale waarde van deze financiële activa en verplichtingen in kwestie. Xior Student Housing heeft per 31 december 2018 45.000 KEUR financiële schulden aan vaste interestvoet, de rest van de financiële schulden zijn aan variabele interestvoet. Voor de leningen die aan vaste interestvoet werden afgelosten werd de reële waarde berekend, die afwijkt van de boekwaarde. Voor de leningen aan variabele interestvoet, is de reële waarde van deze verplichtingen gelijk aan de boekwaarde. Deze leningen zijn gedeeltelijk ingedekt via IRS contracten.

Voor de definities van de niveaus wordt verwezen naar *Hoofdstuk 10.9.8 van dit Jaarverslag*.

10.9.27 TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2018	31/12/2017
Transacties met verbonden partijen		
Vergoeding management	1.088	672
Vergoeding onafhankelijke bestuurders	129	75
Totaal	1.217	747
Vordering op Promotor	1.723	1.781

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

De vergoeding voor de bestuurders en directieleden is opgenomen in de post "algemene kosten van de vennootschap" (zie *Hoofdstuk 10.9.3*).

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

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

10.9.28 VERGOEDING COMMISSARIS

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

Cijfers zijn in duizenden EUR

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

10.9.29 VERWORVEN VASTGOEDVENNOOTSCHAPPEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN

Ingevolge de verwezenlijking van de groeistrategie beschikt de Vennootschap per 31 december 2018 over een vastgoedportefeuille bestaande uit 86 panden. Hieronder wordt een korte toelichting gegeven van de acquisities die in de loop van 2018 werden verwezenlijkt.

10.9.29.1 De vastgoedovernames

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

Verwerving van een studentenpand te Wageningen – 179 units

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

Verwerving van herontwikkelingsproject Bonnefanten College Maastricht – 257 units

De Vennootschap heeft een Koopovereenkomst afgesloten met betrekking tot de acquisitie van het Bonnefanten College, waarvoor reeds een omgevingsvergunning werd bekomen door de vorige eigenaar. Dit voormalige klooster heeft het statuut van Rijksmonument, en zal worden herontwikkeld tot een studentencomplex bestaande uit 257 zelfstandige studentenkamers en gemeenschappelijke ruimtes. Het pand is gelegen aan de Tongerseweg 135, vlakbij het andere monumentale studentencomplex van Xior in Maastricht (Carré gebouw). De aangekondigde totale verwachte investeringswaarde (na reconversie) bedraagt ca. 34 miljoen euro⁴³ met een aangekondigd verwacht aanvangsrendement van ca. 6,25%. Xior verwacht het gebouw in gebruik te kunnen nemen in september 2019.

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

De Vennootschap heeft een pand gelegen te Tiensestraat 274 / Windmolenveldstraat 2-4, 3000 Leuven, aangekocht op 9 mei 2018. Het betreft een pand gelegen op een toplocatie in de studentenstad Leuven. Het pand beschikt over 17 studentenkamers en vier appartementen. De koopprijs bedroeg 1.869.000⁴⁴ euro.

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

De Vennootschap heeft op 22 mei 2018 een herontwikkelingsproject te Brussel⁴⁵ verworven, gekend onder de naam Woodskot. Deze transactie zal, na de voorgenomen herontwikkeling van het gebouw, 91 units tellen. De aangekondigde totale verwachte investeringswaarde (na reconversie) bedraagt ca. 10 miljoen euro⁴⁶ met een verwacht aanvangsrendement van ca. 6%.

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

Op 28 maart 2018 heeft Xior een studentenpand (in aanbouw) verworven te Enschede⁴⁷. De grond en reeds gerenoveerde opstallen werden via een (indirecte) inbreng in natura in het kapitaal van Xior ingebracht. De inbrengwaarde werd bepaald op basis van de waarde van de grond en van de reeds bestaande constructies, en heeft geleid tot een kapitaalverhoging van 18.117.000 euro (incl. uitgiftepremie). De acquisitie had een totale investeringswaarde van ca. 28 miljoen euro⁴⁸ en

⁴³ Hetgeen in lijn ligt met de schattingen van de onafhankelijke waarderingsdeskundige.

⁴⁴ Hetgeen in lijn ligt met de schattingen van de onafhankelijke waarderingsdeskundige.

⁴⁵ Zie Persbericht van 13 maart 2018.

⁴⁶ Hetgeen in lijn ligt met de schattingen van de onafhankelijke waarderingsdeskundige.

⁴⁷ Zie Persberichten van 12 maart 2018 en 28 maart 2018.

⁴⁸ Hetgeen in lijn ligt met de schattingen van de onafhankelijke waarderingsdeskundige.

een verwacht aanvangsrendement van ca. 6,3%. De uitgifteprijs van de nieuwe aandelen bedroeg (afgerond) EUR 35 per aandeel. De ingebruikname van het pand te Enschede is voorzien voor 2018 en zal gefaseerd worden opgeleverd door de ontwikkelaar die tevens een huurgarantie verschaft aan Xior ten aanzien van de niet-verhuurde delen voor een periode van één jaar (zelfstandige units) en resp. drie jaar (tweede onderwijsruimte).

10.9.29.2 De aandelenovernames

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

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

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

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

All-In Annadal Overzicht van overgenomen activa en passiva	In KEUR
Vastgoedbeleggingen	67.583
Overige activa	1.347
Liquide middelen	10
Eigen vermogen	36.431
Belastinglatentie	4.111
Langlopende schulden	27.493
Overige schulden	905
Gecorrigeerd eigen vermogen	36.431
Aankoopprijs aandelen	36.651

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

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

Promiris Student Overzicht van overgenomen activa en passiva	In KEUR
Vastgoedbeleggingen	14.209
Overige activa	20
Liquide middelen	325
Eigen vermogen	2.378
Belastinglatentie	35
Langlopende schulden	11.413
Overige schulden	728
Gecorrigeerd eigen vermogen (100%)	2.378
Aankoopprijs aandelen (50%)	974

Verwerving van een studentenpand te Leeuwarden – 82 units

Op 28 september 2018 heeft Xior de acquisitie van een studentenpand met 82 zelfstandige units gelegen aan de Tesselschadestraat te Leeuwarden afgerond. Dit recent getransformeerde kantoorgebouw is gekend als "The Block" en is volledig uitgerust, beschikt over een digitaal sluitsysteem, snelle internetverbinding en digitaal televisiesignaal, camerasysteem, etc. De studenten kunnen gebruik maken van een eigen inpandige bergruimte en gemeenschappelijke ruimten zoals een fietsenberging en een wasplaats. In het gebouw bevindt zich tevens een commerciële ruimte die op lange termijn verhuurd is. De acquisitie van dit pand gebeurde via de verwerving van 100% van de aandelen in de betrokken vastgoedvennootschap. De prijs van de aandelen van de vastgoedvennootschap is gebaseerd op een conventionele waarde van het vastgoed van ca. 10,8 miljoen euro⁴⁹ en de transactie heeft een verwacht aanvangsrendement van ca. 6,3%. De overdrager verschaft een huurgarantie tot eind 2018.

Leeuwarden Tesselschadestraat Overzicht van overgenomen activa en passiva	In KEUR
Vastgoedbeleggingen	10.500
Overige activa	129
Liquide middelen	17
Eigen vermogen	3.570
Belastinglatentie	441
Langlopende schulden	6.485
Overige schulden	150
Gecorrigeerd eigen vermogen	3.570
Aankoopprijs aandelen	4.450

100%-dochtervennootschap Nederland

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

Stubis NL Overzicht van overgenomen activa en passiva	In KEUR
Vastgoedbeleggingen	39.902
Overige activa	
Liquide middelen	
Eigen vermogen	11.011
Belastinglatentie	
Langlopende schulden	28.826
Overige schulden	65
Gecorrigeerd eigen vermogen	11.011
Aankoopprijs aandelen	11.194

Verwerving van een studentenpand te Utrecht – 206 units

Op 26 juli 2018 heeft Xior succesvol de acquisitie afgerond van de site te Utrecht gelegen aan het Rotsoord waarop een project met twee gebouwen met in totaal 206 zelfstandige units en een gerestaureerd monumentaal gebouw met een commerciële invulling wordt gerealiseerd. Deze acquisitie behelst de verwezenlijking van één van de twee koopovereenkomsten die op 12 juli 2018 werden gesloten in navolging van de uitoefening van een aankoopoptie waarover de Vennootschap beschikte. De acquisitie werd voltooid door de overname van de aandelen van de vastgoedvennootschap waarin het project wordt aangehouden. De totale investeringswaarde van het onderliggende vastgoed bedraagt ca. 40 miljoen euro⁵⁰, met een verwacht aanvangsrendement van ca. 5,8%.

Woonfront - Rotsoord Utrecht Overzicht van overgenomen activa en passiva	In KEUR
Vastgoedbeleggingen	43.930
Overige activa	0
Liquide middelen	986
Eigen vermogen	17.430
Belastinglatentie	1.939
Langlopende schulden	16.880
Overige schulden	8.667
Gecorrigeerd eigen vermogen	17.430
Aankoopprijs aandelen	17.205

⁵⁰ Hetgeen in lijn ligt met de schattingen van de onafhankelijke waarderingsdeskundige.

Verwerving van een site te Amsterdam – 247 units

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

Stu Project - Naritaweg Overzicht van overgenomen activa en passiva	In KEUR
Vastgoedbeleggingen	53.800
Overige activa	133
Liquide middelen	136
Eigen vermogen	22.288
Belastinglatentie	2.522
Langlopende schulden	28.171
Overige schulden	1.088
Gecorrigeerd eigen vermogen	22.288
Aankoopprijs aandelen	19.897

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

10.9.30 GEMIDDELD PERSONEELSBESTAND EN UITSPLITSING VAN DE PERSONEELSKOSTEN

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Gemiddeld personeelsbestand (in VTE)	21	18,3	17,8
Arbeiders	6	6	7
Bedienden	22	14	14
Kaderpersoneel	1		
Administratief bedienden	3	3	3
Commerciële medewerkers	13	11	12
Technische medewerkers	5	6	6
Personeelskosten (in duizenden EUR)	1.199	1.008	855

Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	907	749	645
Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen	251	240	198
Patronale premies voor buitenwettelijke verzekeringen	11		
Andere personeelskosten	31	18	12

10.9.31 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Voor de gebeurtenissen na balansdatum wordt verwezen naar *Hoofdstuk 5.5 van dit Jaarverslag*.

Er hebben zich voor het overige geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na afsluiting van het boekjaar met impact op de jaarrekening.

10.9.32 CONSOLIDATIEPERIMETER

Volgende dochterondernemingen maken deel uit van de consolidatieperimeter van Xior Student Housing NV per 31 december 2018:

Naam	Land	Aandeel in het kapitaal
Ondernemingen integraal opgenomen in de consolidatie		
Stubis BVBA	België	100%
Woonfront - Rotsoord B.V.	Nederland	100%
Project Stu - Naritaweg B.V.	Nederland	100%
All-In Annadal	Nederland	100%
Stubis NL B.V.	Nederland	100%
Leeuwarden Tesselschadestraat B.V.	Nederland	100%
Promiris Student NV	België	100%
Joint Venture		
Alma Student NV	België	50%

Per 31 december 2017:

Naam	Land	Aandeel in het kapitaal
Ondernemingen integraal opgenomen in de consolidatie		
Stubis BVBA	België	100%
Joint Venture		
Promiris Student NV	België	50%

10.9.33 SCHULDGRAAD

Cijfers zijn in duizenden EUR.

Geconsolideerde schuldgraad (max 65%)	31/12/2018	31/12/2017
Totaal verplichtingen	451.733	280.696
Aanpassingen	-26.758	-10.456
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-6.317	-924
Uitgestelde belastingen – verplichtingen	-16.709	-6.988
Overlopende rekeningen	-3.731	-2.544
Totale schulden volgens het KB van 13 juli 2014	424.975	270.239
Totaal activa	861.752	503.987
Aanpassingen	0	0
Totale activa volgens het KB van 13 juli 2014	861.752	503.987
Schuldgraad (in %)	49,32%	53,62%

10.9.34 RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS

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

Tesselschadestraat in Leeuwarden, Annadal in Maastricht en Duivendaal in Wageningen.

Er wordt eveneens verwezen naar *Hoofdstuk 5.6.1.2 van het Jaarverslag*.

10.9.35 GERECHTELIJKE EN ARBITRAGEPROCEDURES

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

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

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

Zonder op de uitspraak van het hof te kunnen vooruitlopen, meent de Vennootschap, mede gelet op het vonnis van de rechtbank van koophandel te Leuven van 6 april 2017 dat het verweer tegen de vrijwaringsvordering van appellante ook in graad van beroep een reële kans op slagen heeft. Indien nodig zullen alle beschikbare rechtsmiddelen worden uitgeput. De gebeurlijke negatieve impact van dit dossier is in elk geval beperkt tot het gevorderde bedrag (EUR 371.000 te vermeerderen met interesten), met dien verstande dat de Vennootschap zich daartegen in elk geval contractueel heeft beschermd, waardoor een eventuele negatieve uitkomst (in een worst case en onverhoopt scenario) de facto kan worden geacht immaterieel te zijn.

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

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

10.9.36 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

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

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Xior Student Housing NV (de "Vennootschap") en haar filialen (samen "de Groep"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt één geheel en is ondeelbaar.

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

VERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep, die de geconsolideerde balans op 31 december 2018 omvat, de geconsolideerde resultatenrekening, de geconsolideerde staat van het globaal resultaat, het geconsolideerde mutatie-overzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum alsook de toelichting die onder meer de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving bevat. Deze geconsolideerde jaarrekening vertoont een totaal van het geconsolideerd overzicht van de financiële positie van EUR '000' 861.752 en van het geconsolideerd overzicht van winst of verlies en niet-gerealiseerde resultaten sluit af met een winst van het boekjaar van EUR '000' 16.105.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de geconsolideerde financiële toestand van de Groep per 31 december 2018, alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn

geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

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

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

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

Kernpunten van de controle

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

Waardering van de vastgoedbeleggingen

Kernpunt van de controle:

De onderneming heeft op 31 december 2018 vastgoedbeleggingen op het actief van de balans geboekt voor een totaalbedrag van EUR '000' 814.908. De IFRS-standaarden vereisen dat vastgoedbeleggingen aan reële waarde worden geboekt. De bepaling van die reële waarde hangt sterk af van een aantal gekozen parameters. De belangrijkste zijn de huurwaarde van het vastgoed, de bezettingsgraad, de verdisconteringsvoet en de geschatte kosten voor onderhoud en herstellingen.

In overeenstemming met de voor gereguleerde vastgoedvennootschappen van toepassing zijnde wetgeving worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd door een externe schatter.

De waardering van de vastgoedbeleggingen vormt een kernpunt bij onze controle van de geconsolideerde jaarrekening, enerzijds vanwege hun materieel belang in de jaarrekening en anderzijds vanwege het subjectieve karakter van het waarderingsproces.

Hoe werd dit kernpunt behandeld in het kader van onze controle?

Wij hebben de betrouwbaarheid van de externe waardering en de redelijkheid van de gebruikte parameters geëvalueerd op basis van onderstaande werkzaamheden:

- Wij hebben de objectiviteit, onafhankelijkheid en bekwaamheid van de externe schatters beoordeeld;
- Voor een selectie van gebouwen hebben we de redelijkheid van gebruikte parameters getoetst door de parameters van de externe schatters te vergelijken met deze gebruikt door onze interne schatters. Indien deze parameters aanzienlijk verschilden van deze gebruikt door de externe schatter werd de impact van dit verschil op de reële waarde bepaald, op enerzijds de individuele vastgoedbelegging en anderzijds ook op de volledige vastgoedportefeuille. Bovendien hebben wij voor de belangrijkste wijzigingen in de reële waarde ten opzichte van 31 december 2017 de redelijkheid van de onderliggende parameters geanalyseerd.
- Daarnaast hebben wij ook de realisatiewaarden van de vastgoedbeleggingen die werden verkocht tijdens het boekjaar vergeleken met hun reële waarden in de laatste jaarrekening voor de overdracht.
- Tenslotte hebben wij getoetst of de opgenomen informatie in de toelichting van de geconsolideerde jaarrekening in overeenstemming is met de IFRS-standaarden.

Waardering van de financiële derivaten

Kernpunt van de controle:

Met het oog op het indekken van het interestrisico op de kredieten heeft Xior Student Housing financiële derivaten afgesloten met een totale nominale waarde van EUR '000' 503.000. De IFRS-standaarden vereisen dat financiële derivaten worden opgenomen aan hun reële waarde.

Aangezien de reële waarde van de financiële derivaten wordt bepaald op basis van een complex financieel model en financiële parameters (zie toelichting **10.9.20 en 10.9.22 van de geconsolideerde jaarrekening**) beschouwen wij de waardering van de financiële derivaten als een kernpunt van de controle.

Hoe werd dit kernpunt behandeld in het kader van onze controle?

Wij hebben bevestigingsbrieven verkregen van de banken met als doel het bestaan en de volledigheid van de contracten alsook de waardering ervan op 31 december 2018 te valideren. Vervolgens hebben wij, op onafhankelijke wijze en met behulp van onze experts, de reële waarde van deze contracten bepaald en vergeleken met de waarde die werd opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening.

Verder hebben wij getoetst of de opgenomen informatie in de toelichting van de geconsolideerde jaarrekening in overeenstemming is met de IFRS-standaarden.

Verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

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

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is de Raad van Bestuur verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Groep om zijn continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de Raad van Bestuur het voornemen heeft om de Groep te ontbinden of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen, of geen realistisch

alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de Commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

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

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

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

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

van Bestuur gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;

- Het concluderen of de door de Raad van Bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Groep om zijn continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Groep zijn continuïteit niet langer kan handhaven;
- Het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- Het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de Groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

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

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

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

OVERIGE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN

Verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening.

Verantwoordelijkheden van de Commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien in 2018) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag van de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening te verifiëren, en verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, en is dit jaarverslag opgesteld overeenkomstig het artikel 119 van het Wetboek van vennootschappen.

In uitvoering van artikel 37 §2 van de Wet van 12 mei 2014 "betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen" en in overeenstemming met artikel 8 van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 "met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen" werden de transacties van de Vennootschap met de in artikel 37 §1 van bovenstaande Wet beschreven partijen toegelicht in de sectie "Belangenconflicten" van het jaarlijks financieel verslag.

- In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie

opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening, zijnde volgende hoofdstukken van het jaarrapport:

- Risicobeheer;
- Woord van de Voorzitter;
- Kerncijfers per 31 december 2018;
- Strategie en operationele activiteiten;
- Corporate governance;
- Het aandeel Xior;
- Vastgoedverslag;
- Maatschappelijk verantwoord ondernemen;
- Verklaringen;
- Permanent document;

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Sint-Stevens-Woluwe, 28 maart 2019

De Commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren cvba
Vertegenwoordigd door

Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor

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

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

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

VERSLAG OVER DE CONTROLE VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van Xior Student Housing NV. De geconsolideerde jaarrekening omvat de geconsolideerde balans op 31 december 2017, de geconsolideerde resultatenrekening, de geconsolideerde staat van het globaal resultaat, het geconsolideerde mutatie-overzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum alsook de toelichting die onder meer de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving bevat. Het totaal van de geconsolideerde balans bedraagt EUR 503.987 en het geconsolideerde nettoresultaat van het boekjaar is een winst van EUR 10.954.

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

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's). Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de Commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

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

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

Kernpunten van de controle

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

Waardering van de vastgoedbeleggingen

Kernpunt van de controle:

De onderneming heeft op 31 december 2017 vastgoedbeleggingen op het actief van de balans geboekt voor een totaalbedrag van EUR '000' 488.762. De IFRS-standaarden vereisen dat vastgoedbeleggingen aan reële waarde worden geboekt. De bepaling van die reële waarde hangt sterk af van een aantal gekozen parameters. De belangrijkste zijn de huurwaarde van het vastgoed, de bezettingsgraad, de verdisconteringsvoet en de geschatte kosten voor onderhoud en herstellingen.

In overeenstemming met de voor gereguleerde vastgoedvennootschappen van toepassing zijnde wetgeving worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd door een externe schatter.

De waardering van de vastgoedbeleggingen vormt een kernpunt bij onze controle van de geconsolideerde

jaarrekening, enerzijds vanwege hun materieel belang in de jaarrekening en anderzijds vanwege het subjectieve karakter van het waarderingsproces.

Voor meer informatie betreffende de waardering van de vastgoedbeleggingen verwijzen wij naar toelichting **10.6.4 en 10.6.7 van deze geconsolideerde jaarrekening**.

Hoe werd dit kernpunt behandeld in het kader van onze controle?

Wij hebben de betrouwbaarheid van de externe waardering en de redelijkheid van de gebruikte parameters geëvalueerd op basis van onderstaande werkzaamheden:

- Wij hebben de objectiviteit, onafhankelijkheid en bekwaamheid van de externe schatters beoordeeld.
- Voor een selectie van gebouwen hebben we de redelijkheid van gebruikte parameters getoetst door de parameters van de externe schatters te vergelijken met deze gebruikt door onze interne schatters. Indien deze parameters aanzienlijk verschilden van deze gebruikt door de externe schatter werd de impact van dit verschil op de reële waarde bepaald, op enerzijds de individuele vastgoedbelegging en anderzijds ook op de volledige vastgoedportefeuille. Bovendien hebben wij voor de wijzigingen in de reële waarde ten opzichte van 31 december 2016 de redelijkheid van de onderliggende parameters geanalyseerd.
- Daarnaast hebben wij ook de realisatiewaarden van de vastgoedbeleggingen die werden verkocht tijdens het boekjaar vergeleken met hun reële waarden in de laatste jaarrekening voor de overdracht.
- Tenslotte hebben wij getoetst of de opgenomen informatie in de toelichting van de geconsolideerde jaarrekening in overeenstemming is met de IFRS-standaarden.

Waardering van de financiële derivaten

Kernpunt van de controle:

Met het oog op het indekken van het interestrisico op de kredieten heeft Xior Student Housing NV financiële derivaten afgesloten met een totale nominale waarde van EUR '000' 193.000. De IFRS-standaarden vereisen dat financiële derivaten worden opgenomen aan hun reële waarde.

Aangezien de reële waarde van de financiële derivaten wordt bepaald op basis van een complex financieel model en financiële parameters (zie toelichting **10.6.15 van de geconsolideerde jaarrekening**) beschouwen wij de waardering van de financiële derivaten als een kernpunt van de controle.

Hoe werd dit kernpunt behandeld in het kader van onze controle?

Wij hebben bevestigingsbrieven verkregen van de banken met als doel het bestaan en de volledigheid van de contracten alsook de waardering ervan op 31 december 2017 te valideren. Vervolgens hebben wij, op onafhankelijke wijze en met behulp van onze experts, de reële waarde van deze contracten bepaald en vergeleken met de waarde die werd opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening.

Verder hebben wij getoetst of de opgenomen informatie in de toelichting van de geconsolideerde jaarrekening in overeenstemming is met de IFRS-standaarden.

Verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur voor de geconsolideerde jaarrekening

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

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

Verantwoordelijkheden van de Commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten; en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang zou ontdekken wanneer die zou bestaan. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien

redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen door gebruikers op basis van deze jaarrekening genomen, beïnvloeden.

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

We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die zich tot deze risico's richten en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het schenden van de interne controle;
- Het verkrijgen van een inzicht in de interne controle die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar niet met als doel het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van de Groep;
- Het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door de Raad van Bestuur gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- Het concluderen of de door de Raad van Bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de vennootschappen van de groep om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen

op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de vennootschappen in de Groep hun continuïteit niet langer kan handhaven;

- Het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeven op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- Het verkrijgen van voldoende en geschikte controleinformatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de Groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

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

VERSLAG BETREFFENDE DE OVERIGE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN

Verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

Verantwoordelijkheden van de Commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig het ontwerp van de de Belgische bijkomende norm bij de ISA's is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag van de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, en verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, stemt dit jaarverslag overeen met de geconsolideerde jaarrekening enerzijds, en is dit jaarverslag opgesteld overeenkomstig het artikel 119 van het Wetboek van Vennootschappen anderzijds.

In uitvoering van artikel 37 §2 van de Wet van 12 mei 2014 “betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen” en in overeenstemming met artikel 8 van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 “met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen” werden de transacties van de Vennootschap met de in artikel 37 §1 van bovenstaande Wet beschreven partijen toegelicht in de sectie “Belangenconflicten” van het jaarlijks financieel verslag.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening, zijnde volgende hoofdstukken van het jaarrapport:

- Risicobeheer
- Woord van de Voorzitter
- Kerncijfers per 31 december 2017
- Strategie en operationele activiteiten
- Corporate governance
- Het aandeel Xior
- Vastgoedverslag
- Maatschappelijk verantwoord ondernemen
- Verklaringen
- Permanent document

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

Sint-Stevens-Woluwe, 20 februari 2018

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren bcvba
vertegenwoordigd door

Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2016

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2016, zoals hieronder gedefinieerd, en omvat tevens ons verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen. De geconsolideerde jaarrekening omvat de geconsolideerde balans op 31 december 2016, de geconsolideerde resultatenrekening, de geconsolideerde staat van het globaal resultaat, het geconsolideerd mutatie-overzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht voor het boekjaar afgesloten op deze datum, evenals een toelichting die een overzicht van de voornaamste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing bevat.

VERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING – OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van Xior Student Housing NV (“de Vennootschap”) en haar dochterondernemingen (samen “de Groep”) voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2016, opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en geïmplementeerd door het koninklijk besluit van 13 juli 2014, en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. De geconsolideerde balans bedraagt ‘000’ EUR 273.507 en de staat van het totaal geconsolideerd resultaat toont een positief netto-resultaat van het boekjaar, van ‘000’ EUR 5.016.

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

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

Verantwoordelijkheid van de Commissaris

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

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten.

Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne beheersing van de Groep in aanmerking die relevant zijn voor het opstellen, door de Vennootschap, van een geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft, met als doel die controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn.

Zijn werkzaamheden zijn niet gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Groep. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van de presentatie van de geconsolideerde jaarrekening als geheel.

Wij hebben van de Raad van Bestuur en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende is en geschikt om daarop ons oordeel te baseren

Oordeel zonder voorbehoud

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

VERSLAG BETREFFENDE OVERIGE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

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

- *Het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, opgesteld overeenkomstig artikel 119 van het Wetboek van vennootschappen en neer te leggen overeenkomstig artikel 100 van het Wetboek van vennootschappen, behandelt, zowel qua vorm als qua inhoud, de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.*

Sint-Stevens-Woluwe, 6 april 2017

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren bvba
vertegenwoordigd door

Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor

10.10

VERKORTE VERSIE VAN DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING VAN XIOR STUDENT HOUSING NV

De enkelvoudige jaarrekening van Xior Student Housing NV is opgesteld op basis van de IFRS-normen en conform het GVV-KB van 13 juli 2014. De volledige versie van de enkelvoudige jaarrekening van Xior Student Housing NV zal, samen met het jaarverslag en het verslag van de commissaris, binnen de wettelijke termijn bij de Nationale Bank van België neergelegd worden en kan gratis verkregen worden via de website van de Vennootschap (www.xior.be) of op aanvraag bij de maatschappelijke zetel.

De commissaris heeft een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud afgeleverd op de enkelvoudige jaarrekening van Xior Student Housing NV.

10.10.1 ENKELVOUDIGE RESULTATENREKENING

Cijfers zijn in duizenden EUR.

			31/12/2018	31/12/2017
I	(+)	Huurinkomsten	27.795	15.271
	(+)	Huurinkomsten	25.098	14.793
	(+)	Gegarandeerde inkomsten	2.740	501
	(+/-)	Huurskortingen	-43	-23
III	(+/-)	Met verhuur verbonden kosten	-165	-91
		Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-165	-91
NETTO HUURRESULTAAT			27.629	15.180
V	(+)	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4.612	2.333
		Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	4.482	2.234
		Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	130	99
VII	(-)	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-5.127	-2.688
		Huurlasten gedragen door de eigenaar	-5.006	-2.596

		Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-121	-92
	(+/-)	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1.286	722
		VASTGOEDRESULTAAT	28.400	15.547
IX	(-)	Technische kosten	-821	-959
		Recurrente technische kosten	-802	-957
	(-)	- <i>Herstellingen</i>	-644	-859
	(-)	- <i>Verzekeringspremies</i>	-158	-98
		Niet-recurrente technische kosten	-19	-2
	(-)	- <i>Schadegevallen</i>	-19	-2
X	(-)	Commerciële kosten	-333	-204
	(-)	Publiciteit	-320	-194
	(-)	Honoraria advocaat, juridische kosten	-13	-10
XI	(-)	Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-240	
XII	(-)	Beheerskosten van het vastgoed	-1.655	-1.011
	(-)	Externe beheervergoedingen	-1.110	-491
	(-)	Interne beheerskosten van het patrimonium	-546	-520
XIII	(-)	Andere vastgoedkosten	-1.053	-720
	(-)	Honoraria architecten	-1	-1
	(-)	Honoraria schatters	-191	-154
	(-)	Andere	-860	-565
		VASTGOEDKOSTEN	-4.103	-2.894
		OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	24.297	12.653
XIV	(-)	Algemene kosten van de vennootschap	-3.138	-2.016
XV	(+/-)	Andere operationele opbrengsten en kosten	0	0
		OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	21.159	10.637
XVI	(+/-)	Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	31
	(+)	Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	0	1.349
	(-)	Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	0	-1.318
XVIII	(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.406	4.127

	(+)	Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.860	5.404
	(-)	Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.454	-1.277
XXIX	(+/-)	Ander portefeuilleresultaat	427	-409
OPERATIONEEL RESULTAAT			22.137	14.386
XX	(+)	Financiële opbrengsten	2.134	812
	(+)	Geïnde intresten en dividenden	2.134	812
XXI	(-)	Netto interestkosten	-4.079	-3.059
	(-)	Nominale intrestlasten op leningen	-2.276	-2.203
	(-)	Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-87	-86
	(-)	Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumentenschulden	-1.716	-770
		Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-1.716	-770
XXII	(-)	Andere financiële kosten	-283	-71
	(-)	Bankkosten en andere commissies	-252	-45
	(-)	Andere	-31	-26
XXIII	(+/-)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.106	942
		Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-5.393	942
		Andere	4.287	
FINANCIEEL RESULTAAT			-3.333	-1.376
XXIV		Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	389	189
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN			19.193	13.199
XXII	(+/-)	Vennootschapsbelasting	-3.087	-2.242
XXV	(+/-)	Exit taks		1
BELASTINGEN			-3.087	-2.241
NETTO RESULTAAT			16.106	10.958

10.10.2 STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2018	31/12/2017
NETTORESULTAAT	16.106	10.958
ANDERE COMPONENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		
(+/-) Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
(+/-) Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	0
GLOBAAL RESULTAAT	16.106	10.958

10.10.3 ENKELVOUDIGE BALANS

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	ACTIVA	31/12/2018	31/12/2017
I	VASTE ACTIVA	666.748	489.910
B	Immateriële vaste activa	13	16
C	Vastgoedbeleggingen	578.065	488.247
	Vastgoed beschikbaar voor verhuur	541.007	461.390
	Projectontwikkelingen	37.058	26.857
D	Andere materiële vaste activa	692	347
	Materiële vaste activa voor eigen gebruik	692	347
	Andere		
E	Financiële vaste activa	80.517	21
	Activa aan reële waarde via resultaat	80.497	
	Andere	21	21
G	Handelsvorderingen en andere vaste activa	135	135
H	Uitgestelde belastingen - activa	2	2
I	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	7.325	1.143

II	VLOTTENDE ACTIVA	181.840	14.188
D	Handelsvorderingen	438	1.701
E	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	179.599	11.511
	<i>Belastingen</i>	640	769
	<i>Bezoldigingen en sociale lasten</i>		
	Andere	178.959	10.742
F	Kas en kasequivalenten	668	781
G	Overlopende rekeningen	1.135	195
	Voorafbetaalde vastgoedkosten		94
	Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	865	36
	Andere	270	65
TOTAAL ACTIVA		848.588	504.098

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	PASSIVA	31/12/2018	31/12/2017
	EIGEN VERMOGEN	410.138	223.409
A	Kapitaal	245.672	144.187
	Geplaatst kapitaal	247.839	146.308
	Kosten kapitaalverhoging	-2.167	-2.121
B	Uitgiftepremies	147.239	69.877
C	Reserves	1.121	-1.613
	Wettelijke reserve		
	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	19.333	6.668
	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-19.065	-6.642
	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsverrichtingen die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-924	-1.866
	Onbeschikbare reserve: reserve voor voorzienbare verliezen		
	Andere reserves	1.777	227
	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren		

D	Nettoresultaat van het boekjaar	16.106	10.958
VERPLICHTINGEN		438.450	280.689
I	LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	414.755	259.656
B	Langlopende financiële schulden	401.177	251.744
	a. Kredietinstellingen	401.177	251.744
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	6.317	924
	Toegelaten afdekkingsinstrumenten	6.317	924
F	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	7.261	6.988
	a. Exit taks		
	b. Andere	7.261	6.988
II	KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	23.696	21.033
B	Kortlopende financiële schulden	1.637	11.994
	a. Kredietinstellingen	1.637	11.994
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	6.335	3.454
	a. Exit taks		0
	b. Andere	6.335	3.454
	Leveranciers	3.947	2.151
	Huurders	170	387
	Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	2.218	916
E	Andere kortlopende verplichtingen	12.132	3.044
	Andere	12.132	3.044
F	Overlopende rekeningen	3.592	2.541
	Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	902	1.436
	Andere	2.690	1.105
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		848.588	504.098

10.10.4 STAAT VAN DE BEWEGINGEN VAN HET EIGEN VERMOGEN

Cijfers zijn in duizenden EUR.

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

Andere elementen erkend in het globaal resultaat				16.106	16.106
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			942	-942	
Uitgifte van nieuwe aandelen	134.011				134.011
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	48.117				48.117
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging	-46	-3.236			-3.282
Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies	-80.598	80.598			0
Uitgestelde belastingen m.b.t. NL vastgoed				-8.223	-8.223
Dividenden					
Balans per 31 december 2018	245.672	147.240	1.122	16.106	410.138

10.10.5 DETAIL VAN DE RESERVES

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	
Balans op 31 december 2016	4.044	-4.565	
Netto resultaatverwerking			
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves	3.187	-2.077	
Overboeking operationeel resultaat naar reserves			
Andere elementen erkend in het globaal resultaat			
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij			
de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			
Uitgifte van nieuwe aandelen			
Kapitaalverhoging door inbreng in natura			
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalverhoging			
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen			
Uitgestelde belastingen m.b.t. NL vastgoed	-563		
Dividenden			
Andere			
Balans op 31 december 2017	6.668	-6.642	

	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Beschikbare reserve: reserve voor voorzienbare verliezen	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal van de reserves
	0	0	0	6	-515
				5.130	5.130
				-1.110	0
					0
					0
					0
	-1.866			1.866	0
					0
					0
					0
					-563
				-5.665	-5.665
					0
	-1.866	0	0	227	-1.613

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	
Balans op 31 december 2017	6.668	-6.642	
Netto resultaatverwerking			
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves	12.665	-12.422	
Overboeking operationeel resultaat naar reserves			
Andere elementen erkend in het globaal resultaat			
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij			
de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			
Uitgifte van nieuwe aandelen			
Kapitaalverhoging door inbreng in natura			
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalverhoging			
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen			
Uitgestelde belastingen m.b.t. NL vastgoed			
Dividenden			
Andere			
Balans op 31 december 2018	19.333	-19.064	

	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Beschikbare reserve: reserve voor voorzienbare verliezen	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal van de reserves
	-1.866	0	0	227	-1.613
				10.954	10.954
				-243	0
					0
					0
					0
					0
					0
	942			-942	0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
				-8.223	-8.223
					0
	-924	0	0	1.777	1.121

10.10.6 STATUTAIRE RESULTAATSVERWERKING

Cijfers zijn in duizenden EUR.

		31/12/2018	31/12/2017
A	Nettoresultaat	16.106	10.958
B (-/-)	Toevoeging/onttrekking reserves		
1 (-/+)	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		
	Boekjaar	10.197	12.667
2 (-/+)	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		
	Boekjaar	-3.007	-12.422
5 (+)	Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS vastgoedbeleggingen		
	Boekjaar	-7.259	942
10 (-/+)	Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves	2.289	1.550
11 (-/+)	Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren		
C	Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13,§ 1, eerste lid	13.697	7.818
D	Vergoeding voor het kapitaal – andere dan C	190	404

10.10.7 UITKERINGSPLICHT VOLGENS ARTIKEL 13, §1, EERSTE LID VAN HET KB VAN 13 JULI 2014 MET BETREKKING TOT DE GVV

Cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2018	31/12/2017
Nettoresultaat	16.106	10.958
(+) afschrijvingen	87	41
(+) waardeverminderingen	165	91
(-) terugname waardeverminderingen	0	-12
(-/+) andere niet monetaire bestanddelen	1.077	629
(-/+) resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-31
(-/+) variaties in de reële waarde van vastgoed	-314	-1.904
Gecorrigeerd resultaat (A)	17.121	9.772
(-/+) Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed		
(-) Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van vier jaar		
(+) Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van vier jaar		
Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van verplichte uitkering (B)	0	0
Totaal (A+B) x 80%	13.697	7.818
Schuldvermindering (-)	0	0
Uitkeringsplicht	13.697	7.818

10.10.8 NIET-UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN CONFORM ARTIKEL 617 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN

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

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

Cijfers in EUR

	31/12/2018	31/12/2017
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen	389.880.786	211.623.145
Gestort kapitaal	247.838.670	146.308.482
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	142.617.904	65.256.014
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	29.529.904	19.897.785
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-22.071.792	-19.064.613
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-8.183.737	-924.370
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	0	0
Andere reserves	149.848	149.848
Eigen vermogen enkelvoudig	410.137.589	223.408.531
Geplande dividenduitkering	13.886.649	8.221.780
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	11.109.319	6.851.483
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel (EUR)	1,25	1,20
Eigen vermogen enkelvoudig na dividenduitkering	396.250.940	215.186.751
Overblijvende reserve na uitkering	6.370.164	3.563.606

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

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

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



Campus Schoonmeersche
GENT



Hoogstraat
GENT



11

Verklaringen

11.1

TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN

Dit Jaarverslag bevat toekomstgerichte informatie, vooruitziende informatie, voorspellingen, overtuigingen, opinies en ramingen gemaakt door Xior, met betrekking tot de verwachte toekomstige prestatie van Xior en van de markt waarin zij actief is ("toekomstgerichte verklaringen"). Door hun aard impliceren toekomstgerichte verklaringen inherente risico's, onzekerheden en veronderstellingen, zowel algemeen als specifiek, die gegrond leken op het moment dat ze werden gemaakt, maar die uiteindelijk wel of niet accuraat kunnen blijken en het risico bestaat dat de vooruitziende verklaringen niet zullen worden bereikt. Sommige gebeurtenissen zijn moeilijk te voorspellen en kunnen afhangen van factoren waarop Xior geen vat heeft. Bovendien gelden de toekomstgerichte verklaringen enkel op de datum van dit Jaarverslag. Verklaringen in dit Jaarverslag die gaan over voorbij trends of activiteiten, mogen niet worden beschouwd als een voorstelling dat dergelijke trends of activiteiten in de toekomst zullen blijven duren. De werkelijke winsten, de financiële situatie, de prestatie of de resultaten van Xior kunnen bijgevolg aanzienlijk verschillen van de informatie vooropgesteld in of geïmpliceerd door toekomstgerichte verklaringen. Xior wijst nadrukkelijk elke verplichting of waarborg af om toekomstgerichte verklaringen publiekelijk te actualiseren of te herzien, tenzij wettelijk vereist.

11.2

VERANTWOORDELIJKE VOOR DE INHOUD VAN HET REGISTRATIEDOCUMENT

De Raad van Bestuur van Xior Student Housing NV, met maatschappelijke zetel te Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen, draagt de verantwoordelijkheid voor de inhoud van dit registratiedocument.

Xior Student Housing NV verklaart dat, na alle redelijke maatregelen te hebben getroffen om zulks te garanderen en voorzover haar bekend, de gegevens in dit registratiedocument in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit registratiedocument zou wijzigen.

De Raad van Bestuur, waarvan de samenstelling terug te vinden is onder *Hoofdstuk 6.1.5 van dit Jaarverslag*, verklaart dat naar zijn beste weten:

- de jaarrekeningen, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de Vennootschap en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het jaarlijks financieel verslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de Vennootschap en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden.

11.3

INFORMATIE AFKOMSTIG VAN DERDEN

Dit registratiedocument bevat informatie die afkomstig is van derden (zie *Hoofdstuk 8.1 van dit Jaarverslag* voor een verslag van CBRE; *Hoofdstuk 8.2.4* voor de Conclusies van de Waarderingsdeskundigen Stadim en Cushman & Wakefield; en *Hoofdstuk 7.6.4* en *10.9.36* voor de verslagen van de Commissaris).

Xior Student Housing NV verklaart dat de informatie die afkomstig is van derden correct is weergegeven en, voor zover de Vennootschap weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derde gepubliceerde informatie, zijn er geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

De informatie (verslagen c.q. conclusies) die werd opgenomen van derden, werd opgenomen met instemming van de opneming en met de vorm en context waarin deze informatie is opgenomen.



Vlamingenstraat
LEUVEN



12

Permanent document:
Algemene informatie
over de vennootschap
en gecoördineerde
statuten

12.1

GEGEVENS OVER DE VENNOOTSCHAP

12.1.1 NAAM, RECHTSVORM, STATUUT, DUUR EN REGISTRATIEGEGEVENS

De Vennootschap is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, en heeft het statuut van een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (een "openbare GVV" of "OGVV"). Zij draagt de benaming "Xior Student Housing" of "Xior". Als openbare GVV valt de Vennootschap onder het toepassingsgebied van de GVV-Wet en het GVV-KB. De Vennootschap valt tevens onder het toepassingsgebied van het Wetboek van vennootschappen.

Sinds 24 november 2015 heeft de Vennootschap de vergunning als openbare GVV naar Belgisch recht, ingeschreven bij de FSMA. De Vennootschap heeft een openbaar beroep op het spaarwezen gedaan in de zin van artikel 438 van het Wetboek van vennootschappen. De aandelen van Xior Student Housing zijn sedert 11 december 2015 genoteerd op Euronext Brussels (XIOR).

De Vennootschap is ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen) onder ondernemingsnummer BE 0547.972.794.

De Vennootschap is opgericht voor een onbepaalde duur.

12.1.2 MAATSCHAPPELIJKE ZETEL EN VERDERE CONTACTGEGEVENS

De maatschappelijke zetel van de Vennootschap is gelegen te Mechelsesteenweg 34 (bus 108), 2018 Antwerpen, België. De maatschappelijke zetel kan bij besluit van de raad van bestuur worden verplaatst in België.

De verdere contactgegevens van de Vennootschap zijn de volgende:

Tel: +32 3 257 04 89 (Hoofdkantoor)

E-mail: info@xior.be

www.xior.be

12.1.3 OPRICHTING

De Vennootschap werd op 10 maart 2014 opgericht als een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid onder de benaming Xior Student Housing, bij akte verleden voor notaris Peter Timmermans, notaris te Antwerpen, zoals gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 28 maart 2014 onder nummer 14069091.

De Vennootschap werd opgericht met een maatschappelijk kapitaal van EUR 20.000,00, vertegenwoordigd door 200 aandelen die als volgt werden toegekend aan de oprichters:

- Aloxe NV: 199 Aandelen (99,50%); en
- Bimmoc BVBA: 1 Aandeel (0,50%).

12.1.4 HISTORIEK VAN DE VENNOOTSCHAP

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste vennootschapsrechtelijke wijzigingen die hebben plaatsgevonden binnen de Vennootschap, sedert de oprichting van de Vennootschap.

Datum	Gebeurtenis
10 maart 2014	Oprichting van de Vennootschap als besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid onder de benaming Xior Student Housing met een maatschappelijk kapitaal van EUR 20.000,00 vertegenwoordigd door 200 aandelen.
23 september 2015	Omzetting van de Vennootschap in een naamloze vennootschap en verlenging boekjaar tot 31 december 2015.
	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot EUR 1.250.000,00 vertegenwoordigd door 12.500 aandelen.
23 november 2015	Aandelensplitsing waarbij de bestaande 12.500 aandelen werden gesplitst in 42.500 nieuwe aandelen in een verhouding van 1 bestaand aandeel tegen 3,4 nieuwe aandelen.
	Statutenwijziging naar aanleiding van de vergunning van de Vennootschap als openbare GVV, verleend door de FSMA op 24 november 2015.
11 december 2015	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot EUR 90.242.678,39 vertegenwoordigd door 4.626.780 aandelen ingevolge diverse inbrengen in natura en een inbreng in geld, in het kader van de voltooiing van de IPO.
	Kapitaalvermindering voor de creatie van een reserve tot dekking van voorzienbare verliezen met een bedrag van EUR 6.960.638,39 waardoor het kapitaal op EUR 83.282.040,00, vertegenwoordigd door 4.626.780 aandelen, werd gebracht.
	Machtiging aan de raad van bestuur om het geplaatste maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in één of meer malen te verhogen tot een bedrag gelijk aan EUR 83.282.040,00.
	Machtiging aan de raad van bestuur om eigen aandelen te verwerven, of in pand te nemen.
	Machtiging aan de raad van bestuur om de eigen aandelen van de Vennootschap te verwerven, in onderpand te nemen en te verkopen i.g.v. een ernstig en dreigend nadeel.
1 maart 2016	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot EUR 87.433.866,00 vertegenwoordigd door 4.857.437 aandelen ingevolge de fusie door overneming van Devimmo NV.
1 augustus 2016	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot EUR 88.754.814,00 vertegenwoordigd door 4.930.823 aandelen ingevolge de fusie door overneming van C.P.G. CVBA.
11 oktober 2016	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot EUR 94.869.018,00 vertegenwoordigd door 5.270.501 aandelen ingevolge de inbreng in natura van alle aandelen in de vennootschap Woonfront - Tramsingel Breda B.V.

24 november 2016	Verwerving door Xior Student Housing NV van alle aandelen in Stubis BVBA.
16 december 2016	Geruisloze fusie met Xior Student Housing NV door overneming van (i) Karibu Invest BVBA (na geruisloze fusie van Karibu Invest BVBA door overneming van Kwartma BVBA), (ii) Retail Design BVBA, (iii) Eindhoven De Kroon B.V., en (iv) Woonfront - Tramsingel Breda B.V.
17 januari 2017	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot EUR 97.538.994,00 vertegenwoordigd door 5.418.833 aandelen ingevolge de inbreng in natura van een studentenpand (in aanbouw) te Brussel.
22 juni 2017	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot EUR 146.308.482,00 vertegenwoordigd door 8.128.249 aandelen ingevolge de kapitaalverhoging door inbreng in geld, naar aanleiding van de SPO (openbare aanbidding tot inschrijving op nieuwe aandelen in het kader van een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met onherleidbaar toewijzingsrecht).
15 december 2017	Geruisloze fusie met Xior Student Housing NV door overneming van Amstelveen Keesomlaan 6-10 B.V., Bokelweg B.V., Burgwal B.V., Utrecht Willem Dreeslaan B.V., De Keulse Poort B.V., The Safe B.V., Woonfront-Antonia Veerstraat Delft B.V., Woonfront-Waldorpstraat Den Haag B.V. en Woude B.V. (na de voorafgaandelijke fusie tussen Woude B.V. als overnemende vennootschap en Stein 1 B.V. als over te nemen vennootschap) en OHK Vastgoed B.V.
28 maart 2018	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot EUR 155.625.786,00 vertegenwoordigd door 8.645.877 aandelen ingevolge de inbreng in natura van een te renoveren studentenpand te Enschede.
27 april 2018	Hernieuwing van de machtiging aan de raad van bestuur om het geplaatste maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in één of meer malen te verhogen.
12 juni 2018	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot EUR 233.438.670,00 vertegenwoordigd door 12.968.815 aandelen ingevolge de kapitaalverhoging door inbreng in geld, naar aanleiding van de SPO van juni 2018 (openbare aanbidding tot inschrijving op nieuwe aandelen in het kader van een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestane kapitaal met onherleidbaar toewijzingsrecht).
12 december 2018	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot EUR R 247.838.670,00 vertegenwoordigd door 13.768.815 aandelen ingevolge de inbreng in natura van alle aandelen in de vennootschap All-In Annadal B.V.
14 december 2018	Hernieuwing van de machtiging aan de raad van bestuur om het geplaatste maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in één of meer malen te verhogen.
	Statutenwijziging m.i.v. een doelwijziging om de statuten aan te passen ingevolge gewijzigde GVV-wetgeving.

12.1.4.1 Kapitaal van de Vennootschap

Een tabel die een overzicht van de evolutie van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bevat, is opgenomen in *Hoofdstuk 10.9.17 van dit Jaarverslag*.

12.1.4.2 Statuut als openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap

Xior Student Housing heeft het statuut van openbare GVV.

De gereglementeerde vastgoedvennootschap wordt in de GVV-Wetgeving gedefinieerd vanuit haar activiteit. Deze activiteit bestaat in de eerste plaats uit het ter beschikking stellen, rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit, van onroerende goederen aan gebruikers. Daarnaast kan zij ook, binnen de daartoe bepaalde grenzen, ander vastgoed bezitten (zoals aandelen openbare en institutionele GVV's, aandelen in openbare en institutionele vastgoedbevak, rechten van deelneming in bepaalde buitenlandse ICB's, aandelen uitgegeven door bepaalde andere REIT's, vastgoedcertificaten en rechten van deelneming in een gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds), en kan zij tevens op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-Wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden (i) met een publieke opdrachtgever samenwerkingsverbanden sluiten en (ii) nuts- en andere voorzieningen en installaties ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen. De GVV kan in dat kader alle activiteiten uitoefenen die verbonden zijn aan de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling (voor eigen portefeuille), de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen. De GVV volgt een strategie die ertoe strekt haar vastgoed voor lange termijn in bezit te houden. Zij stelt bij de uitoefening van haar activiteiten een actief beheer centraal, wat met name impliceert dat zij zelf instaat voor de aansturing van haar activiteiten en de ontwikkeling en het dagelijks beheer van de onroerende goederen, en dat alle andere activiteiten die zij uitoefent, een toegevoegde waarde hebben voor diezelfde onroerende goederen of de gebruikers ervan, zoals de aanbidding van diensten die een aanvulling vormen op de terbeschikkingstelling van de betrokken onroerende goederen.

Een *openbare* GVV is een gereglementeerde vastgoedvennootschap waarvan de aandelen tot de verhandeling op een gereglementeerde markt toegelaten zijn en die financiële middelen in België of in het buitenland aantrekt via een openbare aanbidding van aandelen.

Een GVV is onderworpen aan een strikt wettelijk regime. De Belgische wetgever heeft ervoor gezorgd dat de GVV een grote mate van transparantie biedt met betrekking tot haar activiteiten en verplicht dat ten minste 80% van het gecorrigeerd positief nettoresultaat (in de zin van artikel 13 van het GVV-KB), verminderd met de nettodaling van de schuldenlast van de GVV in de loop van het boekjaar, wordt uitgekeerd. Een GVV geniet bovendien van een bijzonder fiscaal regime.

De GVV is onderworpen aan het toezicht van de FSMA, alsook aan een specifieke reglementering. De voornaamste kenmerken van deze reglementering zijn de volgende:

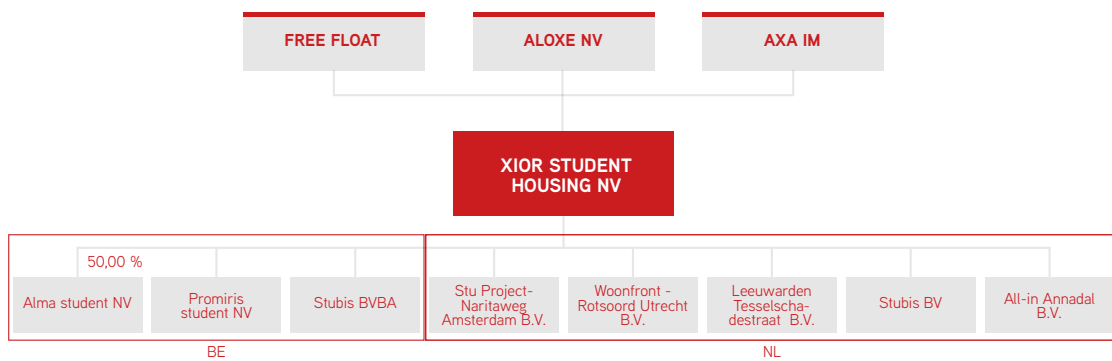
- De GVV moet de vorm aannemen van een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen.
- De aandelen van een openbare GVV moeten verplicht toegelaten zijn tot de verhandeling op een Belgische gereglementeerde markt en ten minste 30% van haar stemrechtverlenende effecten dient continu en permanent in het bezit te zijn van het publiek.
- De raad van bestuur van de GVV moet zo worden samengesteld dat de GVV conform artikel 4 van de GVV-Wet kan worden bestuurd. De toegelaten activiteiten van de GVV moeten in essentie beperkt blijven tot de activiteiten voorzien in artikel 4 van de GVV-Wet, zoals hierboven nader beschreven.
- Ze moet strikte regels op het vlak van belangenconflicten en interne controlestructuren naleven.

- De GVV mag niet optreden als bouwpromotor, behalve als dit occasioneel gebeurt.
- De portefeuille moet worden geboekt tegen Reële Waarde (onder IFRS); de GVV mag haar vastgoed niet afschrijven.
- De activa van de GVV wordt zowel periodiek (per kwartaal) als op ad hoc basis (bijvoorbeeld als de GVV aandelen uitgeeft of tot een fusie overgaat) gewaardeerd door een onafhankelijke waarderingsdeskundige. De deskundige mag slechts gedurende maximaal drie jaar met de waardering van een bepaald actief worden belast. Na afloop van deze periode mag hij dit actief pas weer waarderen nadat een periode van drie jaar verstreken is na afloop van de vorige periode.
- Tenzij dit het gevolg is van een variatie van de Reële Waarde van de activa, mag de geconsolideerde en enkelvoudige schuldratio van de GVV niet meer bedragen dan 65% van de, naargelang het geval, geconsolideerde of enkelvoudige activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten, overeenkomstig artikel 23 van het GVV-KB.
- De jaarlijkse financiële kosten die aan de schuldenlast van de GVV en haar dochtervennootschappen zijn verbonden mogen op geen enkel ogenblik meer bedragen dan 80% van het geconsolideerde netto-bedrijfsresultaat van de GVV, overeenkomstig artikel 25 van het GVV-KB.
- Het geven van zekerheden, is enkel toegestaan in het kader van de financiering van de activiteiten van de Vennootschap of de groep, en is beperkt tot 50% van de totale Reële Waarde van de geconsolideerde activa en, per bepaald bezwaard actief, tot 75% van de waarde van dat bezwaard actief.
- De GVV diversifieert haar beleggingen zodanig dat de risico's op passende wijze zijn gespreid. In principe mag de GVV geen "activageheel" aanhouden dat meer dan 20% van de geconsolideerde activa vertegenwoordigt.
- Ten minste 80% van het gecorrigeerd positief nettoresultaat (in de zin van artikel 13 van het GVV-KB), verminderd met de nettodaling van de schuldenlast van de GVV in de loop van het boekjaar, moet worden uitgekeerd als vergoeding van het kapitaal.
- Dividenden die uitgekeerd worden door een openbare GVV (zoals Xior), zijn principieel onderworpen aan 30% roerende voorheffing in België (cf. artikelen 171, 3° io. 269, §1, 1° van het Wetboek van de inkomstenbelastingen).
- De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden uit verkoop, verminderd met de exploitatie-uitgaven en financiële lasten) van de GVV in België zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting. De GVV is weliswaar onderworpen aan de vennootschapsbelasting tegen het normale tarief, maar slechts op een beperkte belastbare grondslag, bestaande uit de som van (i) de door haar ontvangen abnormale of goedgunstige voordelen en (ii) de niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten, andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen (cf. artikel 185bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen). Daarnaast kan zij worden onderworpen aan de bijzondere aanslag geheime commissielonen van 103%, dan wel 51,5% indien de verkrijger een rechtspersoon is, op de uitgekeerde commissies en bezoldigingen die niet worden verantwoord door individuele fiches en een samenvattende opgave. De resultaten uit de activiteiten in Nederland zijn onderworpen aan de Nederlandse inkomstenbelasting.

12.2 GROEPSSTRUCTUUR

12.2.1 EXTERNE GROEPSSTRUCTUUR

Per 31 december 2018 ziet de groepsstructuur van de Vennootschap er als volgt uit:



Voor een verdeling van het aandeelhouderschap wordt verwezen naar *Hoofdstuk 6.1.3.2 van dit Jaarverslag*.

12.2.2 INTERNE ORGANISATIESTRUCTUUR

Per 31 december 2018 telt de Vennootschap 21 VTE's, exclusief het management team, verdeeld onder een operationeel departement (onder leiding van de CEO) en een ondersteunend administratief departement (onder leiding van de CFO).

12.2.3 DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN

De Vennootschap heeft zeven dochtervennootschappen die 100% rechtstreeks worden aangehouden door de Vennootschap. De 100%-dochtervennootschappen zijn (voor België) Promiris Student NV en Stubis BVBA en (voor Nederland) Woonfront-Rotsoord B.V., Stu Project -Naritaweg B.V., Stubis NL B.V., Leeuwarden Tesselschadestraat B.V., en All-In Annadal B.V.

Stubis staat in voor het verstrekken van "vastgoeddiensten aan derden" met toepassing van artikel 6 van de GVV-Wet. In dit verband wordt opgemerkt dat de Vennootschap er steeds naar streeft om zowel voor haar eigen gebouwen als voor de gebouwen die het voorwerp uitmaken van deze "vastgoeddiensten aan derden" een optimale dienstverlening aan te bieden, en dus in het bijzonder een optimale bezetting van deze gebouwen benaarstigt. In dat opzicht is de Vennootschap overigens van oordeel dat hier weinig of geen belangenconflicten rijzen, aangezien het uitverhuren van beide "types" van gebouwen in het belang is van de Vennootschap. In de praktijk wordt bovendien de keuze voor een welbepaald kot bepaald door de kandidaat-huurder. De Vennootschap zal de huurder bijstaan in de keuze voor een bepaald kot aan de hand van de wensen en noden van de kandidaat-huurder (bvb. voorkeurlocatie), op basis van het volledige aanbod van studentenkamers, en uiteraard in functie van beschikbaarheden, waarbij de finale keuze bij de kandidaat-huurder ligt. Bijgevolg worden belangenconflicten tot een minimum beperkt of zijn deze zelfs onbestaande.

Daarnaast heeft Xior één dochtervennootschap waarin zij 50% van de aandelen aanhoudt, m.n. Alma Student NV. Het betreft een Joint Venture met betrekking tot een ontwikkelingsproject te Zaventem, waarin zij samen participeert met een private ontwikkelaar (*zie Hoofdstuk 5.4 van dit Jaarverslag*).

12.2.4 PROMOTOR

Christian Teunissen is samen met Aloxe NV Promotor van de Vennootschap. Zie in dit verband tevens *Hoofdstuk 5.4 van dit Jaarverslag* en de informatie omtrent de "Wijziging in het Promotorschap".

12.3

BESCHIKBAARHEID VAN VENNOOTSCHAPSDOCUMENTEN EN ANDERE INFORMATIE

De Vennootschap moet haar (herwerkte en gewijzigde) (gecoördineerde) statuten en andere akten die moeten worden gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad neerleggen ter griffie van de Rechtbank van Koophandel te Antwerpen (België), afdeling Antwerpen, waar deze beschikbaar zijn voor het publiek. Een kopie van de meest recente coördinatie van de statuten en het corporate governance charter zal tevens beschikbaar worden gesteld op de website van de Vennootschap. Het Jaarlijks Financieel Verslag 2017 resp. 2018 wordt opgenomen door middel van verwijzing, en kan eveneens worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap.

Overeenkomstig de Belgische wetgeving moet de Vennootschap ook geauditeerde enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen opstellen. De enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen en de daarop betrekking hebbende verslagen van de raad van bestuur en de Commissaris worden neergelegd bij de Nationale Bank van België, waar ze beschikbaar zijn voor het publiek. Als genoteerde vennootschap is de Vennootschap bovendien verplicht om haar halfjaarlijkse verkorte financiële overzichten te publiceren, alsook haar gecontroleerde jaarrekeningen, het verslag van de Commissaris en het jaarverslag van de raad van bestuur van de Vennootschap.

De Vennootschap moet aan het publiek de informatie bekendmaken die als "voorwetenschap" wordt gekwalificeerd onder de toepasselijke regelgeving. De Vennootschap moet ook informatie over haar aandeelhoudersstructuur en bepaalde andere informatie bekendmaken aan het publiek.

In overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 14 november 2007, wordt dergelijke informatie en documentatie beschikbaar gesteld via persberichten, de financiële pers in België, de website van de Vennootschap (op voorwaarde dat de voorwaarden uiteengezet in artikel 14 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 zijn voldaan), de communicatiekanalen van Euronext Brussels of een combinatie van deze media, via dewelke deze documenten kunnen worden geraadpleegd.

De website van de Vennootschap bevindt zich op het adres www.xior.be. Een kopie van voornoemde documenten kan eveneens worden verkregen op de zetel van de Vennootschap.

12.4

DIENSTVERLENERS VAN DE VENNOOTSCHAP

12.4.1 WAARDERINGSDESKUNDIGEN ---

De Vennootschap doet overeenkomstig artikel 24 *iuncto* artikel 47 e.v. van de GVV-Wet een beroep op onafhankelijke waarderingsdeskundigen die verantwoordelijk zijn voor de periodieke en occasionele waarderungen van haar activa.

De vastgoedexpertise-opdrachten met betrekking tot de in België alsook bepaalde in Nederland gelegen onroerende goederen worden toevertrouwd aan Stadim CVBA, Mechelsesteenweg 180, 2018 Antwerpen – België. De vastgoedexpertise-opdrachten met betrekking tot de overige in Nederland gelegen onroerende goederen worden toevertrouwd aan Cushman & Wakefield, Gustav Mahlerlaan 362-364, 1082 ME Amsterdam (samen, de "**Waarderingsdeskundigen**"). Hiertoe hebben de Vennootschap en de respectieve Waarderingsdeskundigen op 18 november 2015 een initiële vastgoedexpertise-overeenkomst afgesloten, in het kader waarvan de Waarderingsdeskundigen optreden als schatter (i) voor de initiële waardering van het vastgoed van de Vennootschap naar aanleiding van haar vergunning als OGVV, (ii) voor de jaarlijkse herwaardering en de trimestriële aanpassingen, alsook (iii) voor eventuele latere schattingen van activa die de Vennootschap zou wensen te verwerven of te verkopen. De Waarderingsdeskundigen actualiseren bovendien de totale waardering van de activa van de Vennootschap op grond van de marktevolutie en de eigen kenmerken van het betrokken actief, en dit op het einde van elk trimester.

Op basis van de overeenkomsten met de Waarderingsdeskundigen, zijn de Waarderingsdeskundigen aangesteld voor een vaste periode van drie jaar, welke een aanvang heeft genomen op 1 januari 2016. Overeenkomstig artikel 24 van de GVV-Wet, kan in voorkomend geval een nieuwe overeenkomst pas worden afgesloten met de Waarderingsdeskundigen nadat een periode van drie jaar is verlopen tussen het aflopen van de huidige periode en de nieuw af te sluiten periode (rotatie-principe). Aangezien de Waarderingsdeskundigen echter rechtspersonen zijn, is bovenvermeld rotatie-principe uitsluitend van toepassing op de natuurlijke personen die de respectieve Waarderingsdeskundigen vertegenwoordigen, op voorwaarde dat de respectieve Waarderingsdeskundigen aantonen dat tussen deze natuurlijke personen een passende functionele onafhankelijkheid bestaat. Met toepassing van dit "intern" rotatie-principe, werden de mandaten van beide Waarderingsdeskundigen hernieuwd voor een driejarige periode, waarbij Stadim wordt vertegenwoordigd door Céline Janssens en Cushman & Wakefield door Jurre Brantsma.

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

De Waarderingsdeskundigen hebben recht op een jaarlijkse vergoeding in functie van de omvang van de portefeuille van de Vennootschap. De vergoeding van de deskundigen houdt noch rechtstreeks noch onrechtstreeks verband met de waarde van het door hen aan een expertise onderworpen vastgoed. Over boekjaar 2018 bedraagt de globale vergoeding van de Waarderingsdeskundigen EUR 246.394,77 (incl. BTW), waarvan EUR 179.144,97 voor Stadim en EUR 67.249,80 voor Cushman & Wakefield.

12.4.2 COMMISSARIS

De Vennootschap heeft tijdens de algemene vergadering gehouden op 17 mei 2018, PricewaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA (ofwel PwC), vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave, bedrijfsrevisor, en lid van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, met maatschappelijke zetel te Woluwedal 18, 1932 Diegem, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0429.501.944 (RPR Brussel, Nederlandstalig), met als vaste vertegenwoordiger Damien Walgrave, herbenoemd als commissaris van de Vennootschap (d.i. de Commissaris), en dit tot en met de gewone algemene vergadering die zal beslissen over de jaarrekening opgesteld voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2020.

De jaarvergoeding van de Commissaris voor het onderzoek en de revisie van de enkelvoudige en geconsolideerde rekeningen van de Vennootschap en haar dochtervennootschappen werd voor de looptijd van zijn hernieuwd mandaat door de algemene vergadering van de Vennootschap vastgesteld op EUR 45.000 (exclusief BTW en onkosten), jaarlijks te indexeren.

Voor een overzicht van de vergoeding van de Commissaris in het boekjaar 2018, wordt verwezen naar *Hoofdstuk 10.9.28 van dit Jaarverslag*.

In de vennootschap Stubis BVBA, werd PwC, vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave, bedrijfsrevisor, als commissaris benoemd voor een duur van 3 jaar op 24 november 2016. De vaste honoraria van de commissaris voor het onderzoek en de revisie van de enkelvoudige rekeningen van Stubis BVBA bedragen EUR 2.500 (excl. BTW en onkosten) op jaarbasis, jaarlijks te indexeren.

In de vennootschap Promiris Student NV, werd PwC, vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave, bedrijfsrevisor, als commissaris benoemd voor een duur van 3 jaar op 8 december 2017. De vaste honoraria van de commissaris voor het onderzoek en de revisie van de enkelvoudige rekeningen van Promiris Student NV bedragen EUR 2.566 (excl. BTW en onkosten) op jaarbasis, jaarlijks te indexeren.

De Commissaris heeft de inlassing in dit Jaarverslag aanvaard van de verslagen van de Commissaris opgenomen onder *Hoofdstuk 7.6.4* en *Hoofdstuk 10.9.36 van dit Jaarverslag*.

12.4.3 FINANCIËLE DIENST

ING België NV

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

Er werd een vergoeding betaald van EUR 12.100,00 (excl. BTW) voor 2018.

12.4.4 LIQUIDITY PROVIDER

Bank Degroef Petercam NV

Nijverheidsstraat 44
1040 Brussel

Er werd een vergoeding betaald van EUR 30.000 (excl. BTW) voor 2018.

12.5

**GECOÖRDINEERDE STATUTEN VAN DE
VENNOOTSCHAP PER 14 DECEMBER 2018****HISTORIEK**

(conform artikel 75, eerste lid, 2° Wetboek van vennootschappen)

De vennootschap werd opgericht als besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid bij akte verleden voor ondergetekende notaris Peter Timmermans op 10 maart 2014, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 28 maart daarna onder nummer 2014-03-28/14069091.

De statuten werden gewijzigd bij akten verleden voor zelfde notaris Peter Timmermans op:

- 23 september 2015, houdende onder meer omzetting van de rechtsvorm in de huidige, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 20 november daarna onder nummer 2015-11-20/0162805.
- 23 november 2015, houdende onder meer kapitaalverhoging, een aanpassing van de statuten tot het bekomen van het statuut van openbare geregementeerde vastgoedvennootschap, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 8 december daarna onder nummer 2015-12-08/0170864.
- 11 december 2015, houdende diverse fusies door overneming, en kapitaalverhoging door inbreng in natura, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van vijf januari daarna onder nummer 2016-01-05/0001184.
- 1 maart 2016, houdende fusie door overneming, houdende fusie door overneming, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 6 april daarna onder nummer 2016-04-06/16047694.

De statuten werden gewijzigd bij akte verleden voor notaris Yves De Deken, vervangende zijn ambtgenoot notaris Peter Timmermans, belet, beiden te Antwerpen,

op 1 augustus 2016, houdende fusie door overneming, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 5 september daarna onder nummer 2016-09-05/16123425

De statuten werden laatst gewijzigd bij akte verleden voor voornoemde notaris Peter Timmermans op:

- 11 oktober 2016, houdende kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het toegestane kapitaal, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 31 oktober daarna onder nummer 2016-10-31/16150541.
- 17 januari 2017, houdende kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het toegestane kapitaal, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 15 februari daarna onder nummer 2017-02-15/17024925.
- 22 juni 2017, houdende vaststelling van de verwezenlijking van kapitaalverhoging door inbreng in geld (waartoe beslist werd door de raad van bestuur van 6 juni 2017 in het kader van het toegestane kapitaal, gehouden voor zelfde ondergetekende notaris, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 21 juni daarna onder nummer 2017-06-21/17086917), bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 10 juli daarna onder nummer 2017-07-10/17098233.
- 28 maart 2018, houdende kapitaalverhoging door inbreng in natura, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 20 april daarna onder nummer 2018-04-20/18065090.
- 27 april 2018, houdende hernieuwing machtiging toegestane kapitaal, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 28 mei daarna onder nummer 2018-05-28/18082291.

- 12 juni 2018, houdende vaststelling van de verwezenlijking van kapitaalverhoging door inbreng in geld (waartoe beslist werd door de raad van bestuur van 29 mei 2018 in het kader van het toegestane kapitaal, gehouden voor zelfde ondergetekende notaris, neergelegd op 6 juni daarna voor bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad), bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 18 juni daarna onder nummer 2016-06-18/18317764.
- 12 december 2018, houdende kapitaalverhoging door inbreng in natura in kader van het toegestane kapitaal, neer gelegd op 13 december daarna voor bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.
- 14 december 2018, houdende doelwijziging en hernieuwing van de machtiging toegestane kapitaal, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 21/12/2018 onder nummer 0341749.

STATUTEN

Wanneer in deze statuten wordt verwezen naar “de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen”, wordt daarmee bedoeld “de op elk ogenblik toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen”.

HOOFDSTUK I – NAAM – VORM – DUUR – ZETEL – DOEL - VERBODSBEPALINGEN

Artikel 1. Naam en vorm

De vennootschap draagt de benaming “Xior Student Housing”, of afgekort “Xior”.

De vennootschap heeft de vorm van een naamloze vennootschap.

De vennootschap is onderworpen aan het wettelijk stelsel van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen, hierna “openbare GVV” of “OGVV”.

De maatschappelijke benaming van de vennootschap en het geheel van de documenten die zij voortbrengt (inbegrepen alle akten en facturen) bevatten de vermelding “openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht” of “openbare GVV naar Belgisch recht” of “OGVV naar Belgisch recht”. Tevens dient de maatschappelijke naam steeds door de woorden “naamloze vennootschap” of de afkorting “NV” te worden voorafgegaan of gevolgd.

De vennootschap trekt financiële middelen in België of in het buitenland aan via een openbaar aanbod van aandelen, en doet aldus een openbaar beroep op het spaarwezen in de zin van artikel 438, eerste lid, van het Wetboek van vennootschappen. De aandelen van de vennootschap zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en de vennootschap kwalificeert aldus als een genoteerde vennootschap in de zin van artikel 4 van het Wetboek van vennootschappen.

De vennootschap is onderworpen aan de op elk ogenblik toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen en in het bijzonder aan de bepalingen van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (de “GVV-Wet”) en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen (het “GVV-KB”).

Artikel 2. Duur

De vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

Artikel 3. Zetel

De maatschappelijke zetel van de vennootschap is gevestigd te Mechelsesteenweg 34 bus 108, 2018 Antwerpen (België), en de vennootschap is ingeschreven in het rechtspersonenregister (RPR) bij de Rechtbank van koophandel van Antwerpen, afdeling Antwerpen.

De zetel kan zonder statutenwijziging verplaatst worden in België bij eenvoudige beslissing van de raad van bestuur van de vennootschap, mits inachtneming van de taalwetgeving. De raad van bestuur draagt zorg voor de publicatie van elke verandering van de zetel van de vennootschap in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad en voor de coördinatie van de statuten.

De vennootschap kan bij eenvoudige beslissing van de raad van bestuur bijkantoren, filialen, dochtervennootschappen, vaste inrichtingen, of agentschappen oprichten zowel in België als in het buitenland.

Artikel 4. Doel

De vennootschap heeft als uitsluitend doel (x) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers, en (y) binnen de grenzen van de GVV-Wet, vastgoed te bezitten.

Onder vastgoed wordt verstaan, het vastgoed in de zin van de GVV-Wet, alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die door de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde

vastgoedvennootschappen als vastgoed worden gedefinieerd.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de bouw (zonder afbreuk te doen aan het verbod om op te treden als bouwpromotor, behoudens wanneer het occasionele verrichtingen betreft), de verbouwing, de renovatie, de inrichting, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, de verhuur, de onderverhuur, de ruil, de inbreng, de overdracht, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom of onverdeeldheid van vastgoed, het verlenen of verkrijgen van opstalrechten, vruchtgebruik, erfpacht of andere zakelijke of persoonlijke rechten op vastgoed, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

De vennootschap mag tevens in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen:

- i. onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen;
- ii. onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven, met dien verstande dat het in leasing geven van onroerende goederen met koopoptie slechts als bijkomende activiteit kan worden uitgeoefend, tenzij indien die onroerende goederen bestemd zijn voor doeleinden van algemeen belang, met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs, in welk geval deze activiteit als hoofdactiviteit mag worden uitgeoefend;
- iii. activiteiten ontwikkelen in het kader van publiek-private samenwerking binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen, al dan niet ondergebracht in een institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschap;
- iv. als bijkomende of tijdelijke activiteit, beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen bezitten. De liquide middelen kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van een zicht- of termijn deposito of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument;
- v. hypotheken of andere persoonlijke of zakelijke zekerheden stellen in het kader van de financiering van de vastgoe-

dactiviteiten van de vennootschap of haar groep, binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen;

- vi. kredieten aangaan en kredieten verstrekken binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen
- vii. verrichtingen op toegelaten afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze verrichtingen deel uitmaken van een door de vennootschap vastgelegd beleid ter dekking van financiële risico's, met uitzondering van speculatieve verrichtingen.

De vennootschap mag, met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, alle onroerende of roerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen, alle commerciële of financiële handelingen (met inbegrip van "aanvullende diensten", zoals bedoeld in de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen) verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel of welke eenvoudig van aard zijn om de verwezenlijking ervan na te streven of te vergemakkelijken, en dit zowel in het binnen- als in het buitenland.

Met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, kan de vennootschap door middel van inbreng in geld of in natura, van fusie, (partiële) splitsing of een andere vennootschapsrechtelijke herstructurering, inschrijving, deelneming, lidmaatschap, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in (of lid te zijn van) alle bestaande of op te richten vennootschappen, ondernemingen of verenigingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel gelijkaardig of aanvullend is aan het hare, of van aard is de verwezenlijking van haar doel na te streven of te vergemakkelijken en, in het algemeen, alle verrichtingen stellen die rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden zijn met haar maatschappelijk doel.

Artikel 5. Verbodsbepalingen

De vennootschap mag niet optreden als bouwpromotor in de zin van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, tenzij het occasionele verrichtingen betreft. Het is de vennootschap verboden:

- i. deel te nemen aan een vereniging voor vaste opname van waarborg;
- ii. financiële instrumenten uit te lenen, met uitzondering van uitleningen die onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het koninklijk besluit van 7 maart 2006 worden verricht; en

- iii. financiële instrumenten te verwerven die zijn uitgegeven door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet werd verklaard, een minnelijk akkoord heeft gesloten met zijn schuldeisers, het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, uitstel van betaling heeft verkregen of ten aanzien waarvan in het buitenland een gelijkaardige maatregel is getroffen.
- iv. contractuele afspraken te maken of statutaire bedingen te voorzien met betrekking tot perimervennootschappen, die afbreuk zouden doen aan de sterkracht die hen overeenkomstig de toepasselijke wet toekomt in functie van een deelneming van 25% plus één aandeel.

HOOFDSTUK II – KAPITAAL – AANDELEN – ANDERE EFFECTEN

Artikel 6. Kapitaal

Het kapitaal is vastgesteld op tweehonderd zevenenveertig miljoen achthonder achtendertigduizend zeshonderdzeventig euro (€ 247.838.670,00). Het is vertegenwoordigd door dertien miljoen zevenhonderd achtenzestigduizend achthonderdvijftien (13.768.815) aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, die elk één/ dertien miljoen zevenhonderd achtenzestigduizend achthonderd vijftiende (1/13.768.815de) deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

Artikel 7. Toegestaan kapitaal

De raad van bestuur is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal, in één of meerdere malen, te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, met een maximum bedrag van:

- a. met een maximumbedrag van honderd drieëntwintig miljoen negenhonderd negentienduizend driehonderd vijfendertig euro (EUR 123.919.335,00) voor publieke kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap,
- b. met een maximumbedrag van honderd drieëntwintig miljoen negenhonderd negentienduizend driehonderdvijfendertig euro (EUR 123.919.335,00) voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend,
- c. met een maximumbedrag van negenenveertig miljoen vijfhonderd zevenenzestigduizend zevenhonderdvierendertig euro (EUR 49.567.734,00) voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura,

met dien verstande dat de raad van bestuur in elk geval het kapitaal nooit zal kunnen verhogen met meer dan het wettelijke maximumbedrag.

Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van 14 december 2018. Deze machtiging is hernieuwbaar.

Bij elke kapitaalverhoging zal de Raad van Bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe effecten vaststellen.

Binnen de grenzen bepaald in het eerste lid, kan/kunnen deze kapitaalverhoging(en) worden uitgevoerd door inbreng in geld, door inbreng in natura, bij wijze van een gemengde inbreng of door omzetting van reserves, met inbegrip van overgedragen winsten en uitgiftepremies evenals alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de vennootschap (opgesteld uit hoofde van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen) die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, en al dan niet met creatie van nieuwe effecten, overeenkomstig de regels voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen, de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen en deze statuten. De raad van bestuur kan daarbij nieuwe aandelen uitgeven met dezelfde of met verschillende rechten (o.m. inzake stemrecht, dividendrecht (o.m. al dan niet overdraagbaarheid van enig preferent dividend) en/of rechten inzake het vereffeningssaldo en eventuele preferentie inzake de terugbetaling van kapitaal) als de bestaande aandelen en in dat kader de statuten wijzigen om uitdrukking te geven aan enige dergelijke verschillende rechten. In voorkomend geval zullen de uitgiftepremies, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, in het geval van een kapitaalverhoging waartoe de raad van bestuur beslist heeft, door de raad van bestuur op een onbeschikbare reserve rekening 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.

Binnen de grenzen bepaald in het eerste lid, kan de raad van bestuur tevens warrants (al dan niet aan een ander effect gehecht) en converteerbare obligaties of obligaties terugbetaalbaar in aandelen uitgeven, die aanleiding kunnen geven tot de creatie van dezelfde effecten waarnaar wordt verwezen in het vorige lid, en dit steeds met naleving van de regels voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen, de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen en deze statuten.

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

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

De Raad van Bestuur is bevoegd om de statutenwijzigingen die eruit voortvloeien op authentieke wijze te laten vaststellen.

Artikel 8. Aard van de aandelen

De aandelen van de vennootschap zijn op naam of gedematerialiseerd, naar keuze van de aandeelhouder. De aandeelhouders kunnen op elk ogenblik schriftelijk de omzetting vragen van aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen of omgekeerd.

Een gedematerialiseerd aandeel wordt vertegenwoordigd door een boeking op rekening, op naam van de eigenaar of de houder, bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeningsinstelling en wordt overgedragen door overschrijving van rekening op rekening. Het aantal van de op elk ogenblik in omloop zijnde gedematerialiseerde aandelen, wordt in het register van aandelen op naam ingeschreven op naam van de vereffeningsinstelling.

Op de zetel van de vennootschap wordt een register gehouden van aandelen op naam, in voorkomend geval in elektronische vorm. De eigendom van de aandelen blijkt uitsluitend uit de inschrijving in het aandelenregister.

Er zijn geen verschillende soorten van aandelen.

Artikel 9. Effecten

De vennootschap kan, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten en mits inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, de in artikel 460 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde en eventueel andere door het vennootschapsrecht toegelaten effecten uitgeven in overeenstemming met de daar voorgeschreven regels en de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Artikel 10. Verwerving en vervreemding van eigen aandelen

De vennootschap kan haar eigen aandelen verwerven of kan ze in pand nemen in overeenstemming met de voorwaarden voorzien in het Wetboek van vennootschappen, mits voorafgaande mededeling van de verrichting aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (de "FSMA").

Ingevolge de beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders van 23 november 2015, is het de raad van bestuur toegestaan eigen aandelen te verwerven of ze in te pand nemen, met een maximum van twintig procent (20%) van het totaal aantal uitgegeven aandelen, aan een eenheidsprijs die niet lager zal mogen zijn dan tien procent (10%) van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig dagen van de notering van het aandeel op Euronext Brussels, noch hoger dan honderd en tien procent (110%) van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig dagen van de notering van het aandeel op Euronext Brussels.

Deze hernieuwbare toelating is verleend voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf 23 november 2015.

De Vennootschap zal haar eigen Aandelen kunnen verwerven of ze in pand nemen zonder dat aan alle aandeelhouders een aanbod tot verkrijging moet worden gedaan, op voorwaarde dat zij de gelijke behandeling van de aandeelhouders die zich in gelijke omstandigheden bevinden, waarborgt door middel van gelijkwaardigheid van de geboden prijs overeenkomstig artikel 620, §1, 5° van het Wetboek van vennootschappen.

Het is de raad van bestuur toegestaan eigen aandelen die genoteerd zijn in de zin van artikel 4 te vervreemden in de zin van artikel 622, §2, lid 2, 1° van het Wetboek van vennootschappen.

Ingevolge de beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders van 23 november 2015, is het de raad van bestuur

toegestaan eigen aandelen te vervreemden, aan een eenheidsprijs die niet lager zal mogen zijn dan vijftien procent (75%) van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig dagen van de notering van het aandeel op Euronext Brussels.

Deze toelating is verleend voor een onbeperkte duur.

De raad van bestuur is gemachtigd om over te gaan tot de verwerving, in pandneming en vervreemding van de eigen aandelen van de Vennootschap wanneer de verkrijging respectievelijk de vervreemding noodzakelijk is ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel voor de Vennootschap, onderhevig aan de voorwaarden opgenomen in artikel 620 en volgende van het Wetboek van vennootschappen. Deze machtiging werd door de algemene vergadering van de Vennootschap van 23 november 2015 toegekend voor een periode van drie jaar te rekenen vanaf de publicatie van deze machtiging in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

De toelatings hiervoor vermeld zijn eveneens van toepassing op de verwerving, in pandneming en vervreemding van aandelen van de vennootschap door één of meerdere van haar dochtervennootschappen in de zin van artikel 627, alinea 1 van het Wetboek van Vennootschappen, alsook door personen die optreden in eigen naam maar voor rekening van die dochtervennootschappen.

Artikel 11. Wijziging van het kapitaal

Onverminderd de mogelijkheid tot aanwending van het toegestane kapitaal door besluit van de raad van bestuur, en mits inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, kan tot kapitaalverhoging of kapitaalvermindering slechts worden besloten door een buitengewone algemene vergadering ten overstaan van een notaris.

Indien de algemene vergadering besluit om een uitgiftepremie te vragen, dient deze op een onbeschikbare reserverekening te worden geplaatst die op dezelfde wijze als het kapitaal een waarborg voor derden zal uitmaken en die, onder voorbehoud van zijn incorporatie in het kapitaal, slechts zal kunnen worden verminderd of afgeschaft bij beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders beraadslagend volgens de voorwaarden van quorum en meerderheid vereist voor een statutenwijziging.

11.1 Kapitaalverhoging in geld

In geval van een kapitaalverhoging door inbreng in geld en onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 van het Wetboek van vennootschappen, kan het voorkeurrecht enkel worden beperkt of opgeheven, voor zover aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten.

Dat onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de volgende

voorwaarden opgelegd door de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen:

- i. het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;
- ii. het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting;
- iii. uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd; en
- iv. de openbare inschrijvingsperiode moet in dat geval minimaal drie beursdagen bedragen.

Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van vennootschappen, zijn voormelde beperkingen in het kader van de kapitaalverhoging in geld niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

11.2 Kapitaalverhoging in natura

Bij uitgifte van effecten tegen inbreng in natura moeten, onverminderd de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van vennootschappen, volgende voorwaarden worden nageleefd:

- i. de identiteit van de inbrenger moet vermeld worden in het in artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde verslag van de raad van bestuur, evenals, in voorkomend geval, in de oproepingen tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging wordt bijeen geroepen;
- ii. de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een nettowaarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers van de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum;
- iii. behalve indien de uitgifteprijs, of in het geval bedoeld in artikel 11.3, de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek worden meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden; en

- iv. het verslag voorzien onder punt (i) hierboven moet eveneens de weerslag toelichten van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de nettowaarde per aandeel en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Voor de toepassing van punt (ii) hierboven is het toegestaan om van het in punt (b) bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde bruto dividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven. De raad van bestuur zal in voorkomend geval het aldus afgetrokken dividendbedrag specifiek verantwoorden in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelichten in zijn jaarlijks financieel verslag.

De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura uiteengezet onder artikel 11.2 zijn niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

11.3 Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen

De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura uiteengezet onder artikel 11.2 zijn mutatis mutandis van toepassing op de in de artikelen 671 tot 677, 681 tot 758 en 772/1 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen.

In dit geval verwijst "datum van de inbrengovereenkomst" naar de datum waarop het fusie- of splitsingsvoorstel wordt neergelegd.

11.4 Kapitaalvermindering

De vennootschap mag overgaan tot kapitaalverminderingen met naleving van de wettelijke bepalingen ter zake.

Artikel 12. Kennisgeving van belangrijke deelnemingen

Overeenkomstig de voorwaarden, termijnen en modaliteiten bepaald in de artikelen 6 tot en met 13 van de Wet van 2 mei 2007 en het Koninklijk Besluit van 14 februari 2008 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen (de "Transparantiewetgeving"), dient elke natuurlijke of rechtspersoon aan de vennootschap en aan de FSMA kennis te geven van het aantal en van het percentage van de bestaande stemrechten dat hij rechtstreeks of onrechtstreeks aanhoudt, wanneer het aantal stemrechten 5%, 10%, 15%, 20% enzovoort, telkens per schijf van 5 procenten, van het totaal van de bestaande stemrechten bereikt, overschrijdt of onderschrijdt, onder de voorwaarden bepaald door de Transparantiewetgeving.

HOOFDSTUK III – BESTUUR EN VERTEGENWOORDIGING

Artikel 13. Benoeming – Ontslag – Vacature

De vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur. De raad van bestuur telt minstens vijf bestuurders, al dan niet aandeelhouders, die voor maximum zes jaar worden benoemd door de algemene vergadering van de aandeelhouders, en die te allen tijde door deze laatste kunnen worden herroepen.

Uittredende bestuurders zijn herbenoembaar.

Aloxe NV (of de personen die, met voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van Aloxe NV, het promotorschap zoals bedoeld in artikel 2, 13° van de GVV-wet, overnemen van Aloxe NV (de "Opvolgers")) heeft (respectievelijk hebben gezamenlijk) het recht kandidaten voor te dragen voor drie bestuursmandaten, tot de laatste der volgende gebeurtenissen zich voordoet: (i) Aloxe NV (of haar Opvolgers) houdt (respectievelijk houden gezamenlijk) minder dan 25% van het kapitaal van de vennootschap aan, en (ii) Aloxe NV (of haar Opvolgers) is (respectievelijk zijn) niet langer promotor van de vennootschap in de zin van de GVV-Wetgeving.

De raad van bestuur telt ten minste drie onafhankelijke leden in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen.

De bestuurders moeten permanent beschikken over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid zoals bepaald in de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

In geval van een vacature in de raad van bestuur, hebben de overblijvende bestuurders het recht voorlopig de vacature op te vullen tot aan de volgende algemene vergadering, die tot de definitieve benoeming zal overgaan. Elke op deze wijze door de algemene vergadering benoemde bestuurder beëindigt de opdracht van de bestuurder die hij vervangt.

Elke bestuurder is verplicht om na zijn ontslag zijn opdracht verder te vervullen totdat redelijkerwijs in zijn vervanging kan worden voorzien.

Artikel 14. Voorzitterschap en vergaderingen van de Raad van Bestuur

De raad van bestuur mag onder zijn leden een voorzitter benoemen.

De raad van bestuur wordt bijeengeroepen door de voorzitter, twee

bestuurders of de gedelegeerd bestuurder, telkens wanneer de belangen van de vennootschap het vereisen.

De oproepingen vermelden plaats, datum, uur en agenda van de vergadering en worden uiterlijk de derde kalenderdag vóór de dag waarop de vergadering plaatsvindt per brief, telegram, telefax, e-mail of op een andere schriftelijke (al dan niet elektronische) wijze verzonden. Wanneer de hierboven vermelde oproepingstermijn niet werkzaam is, kan de oproepingstermijn korter zijn. Indien noodzakelijk kan de oproeping telefonisch gebeuren ter aanvulling van de hierboven vermelde oproepingswijzen.

Elke bestuurder die een vergadering van de raad bijwoont of zich erop laat vertegenwoordigen wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd. Een bestuurder kan er eveneens aan verzaken zich te beroepen op het ontbreken of de onregelmatigheid van de oproeping en dit voor of na de vergadering waarop hij niet aanwezig was. In ieder geval, dient de regelmatigheid van de bijeenroeping niet te worden gerechtvaardigd indien alle bestuurders aanwezig of regelmatig vertegenwoordigd zijn en zich akkoord verklaren met de agenda.

Vergaderingen van de raad van bestuur kunnen geldig worden gehouden bij wijze van video- of telefoonconferentie of gelijkaardige communicatiemiddelen door middel waarvan alle personen die deelnemen aan de vergadering elkaar kunnen horen. In dergelijk geval wordt de vergadering geacht te zijn gehouden op de zetel van de vennootschap indien tenminste één bestuurder fysiek aanwezig was op de zetel van de vennootschap.

Iedere bestuurder kan per brief, per fax, per elektronische post of op een andere schriftelijke wijze, volmacht geven aan een ander lid van de raad om hem op een welbepaalde vergadering te vertegenwoordigen.

Artikel 15. Beraadslaging

De raad van bestuur kan slechts geldig beraadslagen en beslissen indien ten minste de meerderheid van de bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien dit quorum niet is bereikt, kan een nieuwe raad worden bijeengeroepen met dezelfde agenda, die geldig zal beraadslagen en beslissen indien ten minste twee bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Wanneer gerechtvaardigd door dringende noodzakelijkheid en door het vennootschapsbelang, kan een beslissing worden aangenomen bij unaniem schriftelijk akkoord van alle bestuurders. Deze procedure mag echter niet worden gebruikt voor de goedkeuring van de jaarrekeningen en voor het toegestane kapitaal.

Indien een bestuurder, rechtstreeks of onrechtstreeks, een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de raad van

bestuur, dient hij zich te richten naar het bepaalde in artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen. De leden van de raad van bestuur zullen eveneens de artikelen 37-38 van de GVV-Wet naleven.

Onder voorbehoud van hetgeen hierna is bepaald, worden besluiten van de raad van bestuur bij meerderheid van de uitgebrachte stemmen genomen.

Blanco of ongeldige stemmen worden niet bij de uitgebrachte stemmen geteld. Bij staking van stemmen binnen de raad van bestuur is het voorstel verworpen.

Artikel 16. Bevoegdheden van de Raad van Bestuur

De raad van bestuur heeft de meest uitgebreide bevoegdheden om alle handelingen te verrichten die nodig of dienstig zijn voor de verwezenlijking van het doel van de vennootschap. Hij is bevoegd alle daden te stellen die niet uitdrukkelijk door de wet of door deze statuten aan de algemene vergadering zijn voorbehouden.

Artikel 17. Notulen

De besluiten van de raad van bestuur worden vastgelegd in notulen die ondertekend worden door de voorzitter van de vergadering, de secretaris als er één werd aangeduid, en de leden van de raad van bestuur die zulks verlangen. Deze notulen worden in een speciaal register opgenomen. De volmachten worden aan de notulen gehecht. De afschriften of uittreksels, in rechte of anderszins voor te leggen, worden door de voorzitter van de raad van bestuur, twee bestuurders of één bestuurder die belast is met het dagelijks bestuur, ondertekend. Deze bevoegdheid kan worden opgedragen aan een lasthebber.

Artikel 18. Vergoedingen

De opdracht van bestuurder is bezoldigd. De vergoeding van de bestuurders wordt vastgesteld door de algemene vergadering. De leden van de raad van bestuur hebben recht op terugbetaling van de normale en gerechtvaardigde uitgaven en kosten, die zij kunnen doen gelden als gedaan in de uitoefening van hun opdracht.

Artikel 520ter, lid 1 en 2 W.Venn. wordt buiten toepassing verklaard. Zo kunnen, in afwijking van artikel 520ter, lid 1 W.Venn., aandelen definitief worden verworven en aandelenopties of alle andere rechten om aandelen te verwerven worden uitgeoefend overeenkomstig de uitgiftevoorwaarden, zoals in voorkomend geval bepaald door de algemene vergadering c.q. de raad van bestuur of haar c.q. zijn gevolmachtigde(n). Ook worden, in afwijking van artikel 520ter, lid 2 W.Venn., de voorwaarden inzake de variabele remuneratie, met inbegrip van de toepasselijke periodes waarop deze verloning betrekking heeft, vastgesteld door de raad van bestuur (op voordracht van het c.q.

optredend als remuneratiecomité).

Artikel 19. Effectieve leiding en dagelijks bestuur

De effectieve leiding over de vennootschap dient te worden toevertrouwd aan ten minste twee personen, die moeten beschikken over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid, en moeten voldoen aan de door de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen gestelde vereisten. Zij mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV-wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

De raad van bestuur kan het dagelijks bestuur alsmede de vertegenwoordiging aangaande het dagelijks bestuur van de vennootschap opdragen aan één of meer bestuurders die de titel van gedelegeerd bestuurder zullen voeren.

In geval van delegatie van het dagelijks bestuur bepaalt de raad van bestuur de vergoeding die aan deze opdracht is verbonden.

Artikel 525 jo. 520ter, lid 1 en 2 W.Venn. wordt buiten toepassing verklaard. Zo kunnen, in afwijking van artikel 525 jo. 520ter, lid 1 W.Venn., aandelen definitief worden verworven en aandelenopties of alle andere rechten om aandelen te verwerven worden uitgeoefend overeenkomstig de uitgiftevoorwaarden, zoals in voorkomend geval bepaald door de algemene vergadering c.q. de raad van bestuur of haar c.q. zijn gevolmachtigde(n). Ook worden, in afwijking van artikel 525 jo. 520ter, lid 2 W.Venn., de voorwaarden inzake de variabele remuneratie, met inbegrip van de toepasselijke periodes waarop deze verloning betrekking heeft, vastgesteld door de raad van bestuur (op voordracht van het c.q. optredend als remuneratiecomité).

Artikel 20. Externe vertegenwoordigingsmacht

De vennootschap wordt in al haar handelingen, met inbegrip van de vertegenwoordiging in rechte, rechtsgeldig vertegenwoordigd door twee bestuurders.

De vennootschap is op het vlak van het dagelijks bestuur geldig vertegenwoordigd door één gedelegeerd bestuurder.

Artikel 21. Bijzondere volmachten

De raad van bestuur kan aan een lasthebber, zelfs indien deze geen aandeelhouder of bestuurder is, zijn bevoegdheden voor bijzondere en bepaalde aangelegenheden opdragen.

De gevolmachtigden verbinden de vennootschap binnen de perken van de hun verleende volmacht, onverminderd de verantwoordelijkheid van

de raad van bestuur in geval van overdreven volmacht.

Een gedelegeerd bestuurder kan aan een lasthebber, zelfs indien deze geen aandeelhouder of bestuurder is, zijn bevoegdheden voor bijzondere en bepaalde aangelegenheden opdragen.

Artikel 22. Comités

22.1 Audit- en remuneratiecomité

De raad van bestuur voert overeenkomstig artikel 526bis, §3 en artikel 526quater, §4 van het Wetboek van vennootschappen als geheel de aan het auditcomité respectievelijk remuneratiecomité toegewezen taken uit, met dien verstande dat de raad van bestuur in zijn midden een auditcomité respectievelijk remuneratiecomité zal oprichten zodra de vennootschap niet langer voldoet aan de criteria gesteld in artikel 526bis, §3 van het Wetboek van vennootschappen respectievelijk artikel 526quater, §4 van het Wetboek van vennootschappen.

22.2 Directiecomité of uitvoerend comité

De raad van bestuur kan een directiecomité (in overeenstemming met de bepalingen van artikel 524bis van het Wetboek van vennootschappen) of een uitvoerend comité oprichten, samengesteld uit meerdere personen, die al dan niet bestuurder zijn. De raad van bestuur bepaalt de werkwijze van het comité, de voorwaarden voor de aanstelling van zijn leden, hun ontslag, hun bezoldiging en de duur van hun opdracht.

Artikel 524bis jo. 520ter, lid 1 en 2 W.Venn. wordt buiten toepassing verklaard. Zo kunnen, in afwijking van artikel 524bis jo. 520ter, lid 1 W.Venn., aandelen definitief worden verworven en aandelenopties of alle andere rechten om aandelen te verwerven worden uitgeoefend overeenkomstig de uitgiftevoorwaarden, zoals in voorkomend geval bepaald door de algemene vergadering c.q. de raad van bestuur of haar c.q. zijn gevolmachtigde(n). Ook worden, in afwijking van artikel 524bis jo. 520ter, lid 2 W.Venn., de voorwaarden inzake de variabele remuneratie, met inbegrip van de toepasselijke periodes waarop deze verloning betrekking heeft, vastgesteld door de raad van bestuur (op voordracht van het c.q. optredend als remuneratiecomité).

22.3 Overige comités

Onverminderd artikel 22.1 en 22.2, kan de raad van bestuur, in overeenstemming met artikel 522 van het Wetboek van vennootschappen, in zijn midden en onder zijn aansprakelijkheid een of meerdere adviserende comités oprichten, zoals bijvoorbeeld een strategisch comité of een benoemingscomité. De raad van bestuur bepaalt de samenstelling en de bevoegdheden van deze comités, met inachtneming van de toepasselijke regelgeving.

HOOFDSTUK IV - CONTROLE**Artikel 23. Controle**

De controle van de vennootschap wordt toevertrouwd aan één of meerdere commissarissen, die de taken die hen worden toevertrouwd door het Wetboek van vennootschappen (en bijhorende uitvoeringsbesluiten) en de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen uitoefenen.

De commissaris(sen) moet(en) een door de FSMA erkende revisor(en) (of revisorenvennootschap(en)) zijn.

HOOFDSTUK V - ALGEMENE VERGADERING**Artikel 24. De algemene vergadering**

De algemene vergadering vertegenwoordigt de algemeenheid van de aandeelhouders. De besluiten van de algemene vergadering zijn bindend voor alle aandeelhouders, zelfs voor de afwezigen of zij die tegenstemden.

De algemene vergadering wordt gehouden op de maatschappelijke zetel of op de plaats in de gemeente waar de maatschappelijke zetel is gevestigd aangeduid in de oproepingsbrief.

De gewone algemene vergadering wordt ieder jaar gehouden op de derde donderdag van de maand mei om tien uur of, indien deze dag een wettelijke feestdag is, op de daaropvolgende werkdag gehouden op hetzelfde uur.

Artikel 25. Bijeenroeping

De raad van bestuur en de commissaris kunnen zowel een algemene vergadering (gewone algemene vergadering) als een bijzondere of een buitengewone algemene vergadering bijeenroepen telkens het belang van de vennootschap het vereist. Zij moeten de gewone algemene vergadering bijeenroepen op de bij de statuten bepaalde dag.

De raad van bestuur en de commissaris zijn verplicht een bijzondere of buitengewone vergadering bijeen te roepen wanneer één of meer aandeelhouders die alleen of gezamenlijk één/vijfde van het geplaatst kapitaal vertegenwoordigen, het vragen. Dit verzoek wordt bij aangetekende brief aan de zetel van de vennootschap gestuurd en moet de onderwerpen waarover de algemene vergadering dient te beraadslagen en te besluiten precies omschrijven. Het verzoek dient gericht te zijn aan de raad van bestuur en de commissaris, die verplicht zijn een vergadering samen te roepen binnen een termijn van drie weken na ontvangst van het verzoek. In de oproeping kunnen aan de agendapunten opgegeven door de aandeelhouders andere

onderwerpen worden toegevoegd.

De oproeping tot een algemene vergadering vermeldt ten minste de plaats, datum, uur en agenda en de voorstellen tot besluit.

De oproeping tot de algemene vergadering geschiedt overeenkomstig de modaliteiten van het Wetboek van vennootschappen. De aandeelhouder, bestuurder of commissaris die aan de vergadering deelneemt of er zich doet vertegenwoordigen, wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd. Een aandeelhouder, bestuurder of commissaris kan er tevens, voor of na de bijeenkomst van de algemene vergadering die hij niet bijwoonde of waarop hij niet werd vertegenwoordigd, aan verzaken zich te beroepen op het ontbreken of de onregelmatigheid van de oproepingsbrief.

Artikel 26. Toelating

Zonder afbreuk te doen aan de verplichtingen opgenomen in het Wetboek van vennootschap, kan een aandeelhouder slechts deelnemen aan de algemene vergadering en er het stemrecht uitoefenen, mits wordt voldaan aan de hierna volgende vereisten:

(1) Een aandeelhouder kan alleen deelnemen aan de algemene vergadering en er het stemrecht uitoefenen op grond van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder, op de registratiedatum, hetzij door de inschrijving in het register van de aandelen op naam van de vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de dag van de algemene vergadering. De veertiende dag vóór de algemene vergadering, om vierentwintig uur (Belgisch uur) geldt als registratiedatum.

(2) De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door een erkende rekeninghouder of de vereffeningsinstelling werd afgegeven en waaruit blijkt hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder, en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering. Deze neerlegging moet ten laatste op de zesde dag vóór de datum van de algemene vergadering worden verricht op de maatschappelijke zetel of bij de in de uitnodiging genoemde instellingen.

De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten de vennootschap per gewone brief, fax of e-mail uiterlijk de zesde dag vóór de datum van de vergadering op de hoogte brengen van hun voornemen om aan de vergadering deel te nemen.

(3) De raad van bestuur zal een register bijhouden voor elke aandeelhouder die zijn wens om deel te nemen aan de algemene vergadering kenbaar heeft gemaakt, waarin zijn naam en adres of

maatschappelijke zetel wordt opgenomen, het aantal aandelen dat hij bezat op de registratiedatum en waarmee hij heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering, alsook de beschrijving van de stukken die aantonen dat hij op die registratiedatum in het bezit was van de aandelen.

Artikel 27. Vertegenwoordiging

Iedere aandeelhouder kan een volmacht geven om hem op de algemene vergadering te vertegenwoordigen, in overeenstemming met de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen. De volmachtdrager moet geen aandeelhouder zijn.

Een aandeelhouder van de vennootschap mag voor een bepaalde algemene vergadering slechts één persoon aanwijzen als volmachtdrager. Hiervan kan enkel worden afgeweken in overeenstemming met de desbetreffende regels van het Wetboek van vennootschappen.

Een persoon die als volmachtdrager optreedt, mag een volmacht van meer dan één aandeelhouder bezitten. Ingeval een volmachtdrager volmachten van meerdere aandeelhouders bezit, kan hij namens een bepaalde aandeelhouder anders stemmen dan namens een andere aandeelhouder.

De aanwijzing van een volmachtdrager door een aandeelhouder, geschiedt schriftelijk of via een elektronisch formulier en moet worden ondertekend door de aandeelhouder, in voorkomend geval met een geavanceerde elektronische handtekening in de zin van artikel 4, §4 van de Wet van 9 juli 2001 houdende vaststelling van bepaalde regels in verband met het juridisch kader voor elektronische handtekeningen en certificatediensten, of met een elektronische handtekening die voldoet aan de voorwaarden van artikel 1322 van het Burgerlijk Wetboek.

De kennisgeving van de volmacht aan de vennootschap dient schriftelijk te gebeuren. Deze kennisgeving kan ook langs elektronische weg geschieden, op het adres dat vermeld is in de oproeping.

De vennootschap moet de volmacht uiterlijk op de zesde dag vóór de datum van de vergadering ontvangen.

Onverminderd de mogelijkheid om in overeenstemming met artikel 549, tweede lid van het Wetboek van vennootschappen in bepaalde omstandigheden van de instructies af te wijken, brengt de volmachtdrager zijn stem uit overeenkomstig de mogelijke instructies van de aandeelhouder die hem heeft aangewezen. De volmachtdrager moet gedurende ten minste een jaar een register van de steminstructies bijhouden en op verzoek van de aandeelhouder

bevestigen dat hij zich aan de steminstructies heeft gehouden.

In geval van een potentieel belangenconflict zoals bepaald in artikel 547bis, §4 van het Wetboek van vennootschappen tussen de aandeelhouder en de volmachtdrager die hij heeft aangewezen, moet de volmachtdrager de precieze feiten bekendmaken die voor de aandeelhouder van belang zijn om te beoordelen of er gevaar bestaat dat de volmachtdrager enig ander belang dan het belang van de aandeelhouder nastreeft. Bovendien mag de volmachtdrager slechts namens de aandeelhouder stemmen op voorwaarde dat hij voor ieder onderwerp op de agenda over specifieke steminstructies beschikt.

De minderjarigen, de onbekwaamverklaarden en de rechtspersonen moeten vertegenwoordigd zijn door hun wettelijke of statutaire vertegenwoordigers.

Artikel 28. Voorzitterschap – Bureau

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur, of, bij diens afwezigheid, door de oudste aanwezige bestuurder. De voorzitter kan een secretaris en stemopnemer aanwijzen, die geen aandeelhouder hoeven te zijn. Die twee functies kunnen uitgeoefend worden door één persoon. De voorzitter, de secretaris en de stemopnemer vormen samen het bureau.

Artikel 29. Verloop van de Vergadering – Agendering – Verdaging

29.1 De beraadslaging en stemming geschiedt onder leiding van de voorzitter en in overeenstemming met de gebruikelijke regels van een behoorlijke vergaderingstechniek. De bestuurders geven antwoord op de vragen die hen door de aandeelhouders, tijdens de vergadering of schriftelijk, worden gesteld met betrekking tot hun verslag of tot de agendapunten, voor zover de mededeling van gegevens of feiten niet van dien aard is dat zij nadelig zou zijn voor de zakelijke belangen van de vennootschap of voor de vertrouwelijkheid waartoe de vennootschap of haar bestuurders zich hebben verbonden.

De commissaris(sen) geeft (geven) antwoord op de vragen die hem (hun) door de aandeelhouders, tijdens de vergadering of schriftelijk, worden gesteld met betrekking tot hun verslag, voor zover de mededeling van gegevens of feiten niet van dien aard is dat zij nadelig zou zijn voor de zakelijke belangen van de vennootschap of voor de vertrouwelijkheid waartoe de vennootschap, haar bestuurders of de commissaris(sen) zich hebben verbonden. Zij hebben het recht ter algemene vergadering het woord te voeren in verband met de vervulling van hun taak.

Wanneer verschillende vragen over hetzelfde onderwerp handelen,

mogen de raad van bestuur en de commissarissen daarop één antwoord geven. Zodra de oproeping gepubliceerd is, kunnen de aandeelhouders bovenvermelde vragen schriftelijk stellen, overeenkomstig de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen.

29.2 De raad van bestuur heeft het recht, tijdens de zitting van een gewone algemene vergadering, de beslissing met betrekking tot de goedkeuring van de jaarrekening vijf weken uit te stellen. Deze verdaging doet geen afbreuk aan de andere genomen besluiten, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering hieromtrent. De volgende vergadering heeft het recht de jaarrekening definitief vast te stellen.

De raad van bestuur heeft tevens het recht elke andere algemene vergadering of elk ander agendapunt van de gewone algemene vergadering tijdens de zitting met vijf weken uit te stellen, tenzij deze vergadering bijeengeroepen werd op verzoek van één of meer aandeelhouders die tenminste één/vijfde van het kapitaal vertegenwoordigen of door de commissaris(sen).

29.3 De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat. Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts beraadslaagd worden in een vergadering waarin alle aandelen aanwezig zijn en mits daartoe met eenparigheid van stemmen besloten wordt. De vereiste instemming staat vast indien geen verzet is aangetekend in de notulen van de vergadering. De agenda moet, naast de te behandelen onderwerpen, de voorstellen tot besluit bevatten.

Het voorgaande doet geen afbreuk aan de mogelijkheid voor één of meer aandeelhouders die samen minstens 3% van het maatschappelijk kapitaal bezitten, en mits aan de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen wordt voldaan, uiterlijk tot op de tweeëntwintigste dag vóór de datum van de algemene vergadering, te behandelen onderwerpen op de agenda van de algemene vergadering te laten plaatsen en voorstellen tot besluit in te dienen met betrekking tot op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen. Dit geldt niet indien een algemene vergadering wordt bijeengeroepen bij nieuwe oproeping omdat het bij de eerste oproeping vereiste quorum niet werd gehaald en mits voor de eerste oproeping is voldaan aan de wettelijke bepalingen, de datum van de tweede vergadering in de eerste oproeping is vermeld en er geen nieuw punt op de agenda is geplaatst. De vennootschap moet deze verzoeken uiterlijk op de tweeëntwintigste dag vóór de datum van de algemene vergadering ontvangen.

De te behandelen onderwerpen en de bijhorende voorstellen tot besluit

die in voorkomend geval aan de agenda zouden worden toegevoegd, zullen worden bekendgemaakt overeenkomstig de modaliteiten van het Wetboek van vennootschappen. Indien een volmacht reeds ter kennis werd gebracht van de vennootschap vóór deze bekendmaking van een aangevulde agenda, dient de volmachthouder de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen in acht te nemen. De te behandelen onderwerpen en de voorstellen tot besluit die met toepassing van het voorgaande lid op de agenda zijn geplaatst, worden slechts besproken indien aan alle desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen werd voldaan.

Artikel 30. Stemrecht

Elk aandeel geeft recht op één stem. Aandeelhouders zonder stemrecht, warranthouders en obligatiehouders hebben het recht aan de algemene vergadering deel te nemen met raadgevende stem. In de gevallen bepaald bij artikel 481 van het Wetboek van vennootschappen hebben de houders van aandelen zonder stemrecht gewoon stemrecht.

Ten aanzien van de vennootschap zijn de aandelen ondeelbaar. Indien een aandeel aan verschillende personen toebehoort of indien de aan een aandeel verbonden rechten zijn verdeeld over meerdere personen, mag de raad van bestuur de uitoefening van de eraan verbonden rechten opschorten totdat één enkele persoon tegenover de vennootschap als aandeelhouder is aangewezen. Is een aandeel met vruchtgebruik bezwaard, dan wordt de uitoefening van het aan dat aandeel verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker, tenzij in geval van andersluidende gezamenlijke kennisgeving van de blote eigenaar en vruchtgebruiker aan de vennootschap.

Artikel 31. Besluitvorming

Behoudens andersluidende dwingende wettelijke of statutaire bepalingen, worden de besluiten genomen bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Blanco, nietige en ongeldige stemmen worden niet bij de uitgebrachte stemmen geteld. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.

De stemmingen gebeuren door handopsteken of bij naamafroeping, tenzij de algemene vergadering er met eenvoudige meerderheid van de uitgebrachte stemmen anders over besluit.

De buitengewone algemene vergadering moet worden gehouden ten overstaan van een notaris die er een authentiek proces-verbaal van opmaakt.

De algemene vergadering kan over een statutenwijziging alleen dan op rechtsgeldige wijze beraadslagen en besluiten, wanneer zij die aan de vergadering deelnemen ten minste de helft van het maatschappelijk

kapitaal vertegenwoordigen. Is het genoemde quorum niet bereikt, dan is een nieuwe bijeenroeping volgens artikel 558 van het Wetboek van vennootschappen nodig; de tweede vergadering beraadslaagt en besluit op geldige wijze, ongeacht het aanwezige of vertegenwoordigde deel van het kapitaal. Bovendien is een wijziging van de statuten alleen dan aangenomen, indien zij voorafgaandelijk werd goedgekeurd door de FSMA en wanneer zij drie/vierde van de stemmen verbonden aan de aanwezige of vertegenwoordigde aandelen heeft verkregen (dan wel enige andere bijzondere meerderheid voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen werd behaald).

Artikel 32. Notulen

Van elke algemene vergadering worden notulen opgemaakt. De notulen van de algemene vergadering worden ondertekend door de leden van het bureau en door de aandeelhouders die er om vragen.

Deze notulen worden in een speciaal register bijgehouden. De volmachten worden gehecht aan de notulen van de vergadering waarvoor ze zijn gegeven.

De afschriften in rechte of anderszins voor te leggen, worden door twee bestuurders of door een gedelegeerd bestuurder ondertekend.

Artikel 33. Boekjaar – Jaarrekening – Jaarverslag

Het boekjaar van de vennootschap gaat telkens in op één januari en eindigt op eenendertig december van ieder jaar.

Op het einde van elk boekjaar worden de boeken en bescheiden afgesloten en maakt de raad van bestuur de inventaris op, alsmede de jaarrekening en wordt verder gehandeld naar het voorschrift van artikel 92, §1, alinea 1, van het Wetboek van vennootschappen en de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

De raad van bestuur stelt bovendien een jaarverslag op waarin hij rekenschap geeft van zijn beleid. Dit jaarverslag bevat tevens een verklaring inzake deugdelijk bestuur, die er een specifiek onderdeel van vormt. Deze verklaring inzake deugdelijk bestuur bevat tevens het remuneratieverslag dat er een specifiek onderdeel van vormt.

Van zodra de oproeping tot de vergadering is gepubliceerd, mogen de aandeelhouders kennis nemen van de jaarrekening en de andere stukken vermeld in het Wetboek van vennootschappen.

De algemene vergadering hoort het jaarverslag en het verslag van de commissaris(sen) en beslist met een gewone meerderheid over de goedkeuring van de jaarrekening. Na goedkeuring van de jaarrekening beslist de algemene vergadering bij afzonderlijke stemming over de

aan de bestuurders en commissaris(sen) te verlenen kwijting.

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake worden de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen van de vennootschap neergelegd bij de Nationale Bank van België.

De jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen, de jaar- en halfjaarrekening en het verslag van de commissaris, alsook de statuten van de vennootschap, zijn eveneens op de maatschappelijke zetel verkrijgbaar en kunnen, ten informatieve titel, worden geraadpleegd op de website van de vennootschap.

Artikel 34. Bestemming van de winst

Op voorstel van de raad van bestuur beslist de algemene vergadering met gewone meerderheid van stemmen over de bestemming van de nettowinst in overeenstemming met artikel 13 van het GVV-KB.

Artikel 35. Dividenden

De uitbetaling van de dividenden gebeurt op het tijdstip en op de plaats door de raad van bestuur vastgesteld.

De raad van bestuur heeft de bevoegdheid om op het resultaat van het boekjaar een interimdividend uit te keren. Deze uitkering mag alleen geschieden op de winst van het lopende boekjaar, in voorkomend geval verminderd met het overgedragen verlies of vermeerderd met de overgedragen winst, zonder onttrekking aan de reserves die krachtens een wettelijke of statutaire bepaling zijn of moeten worden gevormd.

Verder wordt gehandeld naar het voorschrift van artikel 618 van het Wetboek van vennootschappen.

Artikel 36. Algemene vergadering van obligatiehouders

De raad van bestuur en de commissaris(sen) van de vennootschap kunnen de obligatiehouders, zo die er zijn, oproepen in algemene vergadering van de obligatiehouders, die de bevoegdheden zal hebben voorzien door artikel 568 van het Wetboek van vennootschappen.

Zij moeten de algemene vergadering bijeenroepen wanneer obligatiehouders die een vijfde van het bedrag van de in omloop zijnde effecten vertegenwoordigen, het vragen.

De oproeping bevat de dagorde en wordt opgesteld overeenkomstig artikel 570 van het Wetboek van vennootschappen. Om toegelaten te worden op de algemene vergadering van de obligatiehouders moeten de obligatiehouders de formaliteiten voorzien door artikel 571 van het Wetboek van vennootschappen nakomen, evenals de eventuele formaliteiten voorzien in de uitgiftevoorschriften van de obligaties of

in de bijeenroeping.

De algemene vergadering van obligatiehouders verloopt overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 572 tot 580 van het Wetboek van vennootschappen.

HOOFDSTUK VI – ONTBINDING - VEREFFENING

Artikel 37. Benoeming en bevoegdheden vereffenaars

In geval van ontbinding van de vennootschap, om welke reden of op welk tijdstip ook, geschiedt de vereffening door vereffenaars benoemd door de algemene vergadering, overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen. Bij gebreke van dergelijke benoeming, geschiedt de vereffening door de raad van bestuur handelend in hoedanigheid van vereffeningsscomité.

Voor zover de wet het vereist, treden de vereffenaars pas in functie nadat de bevoegde rechtbank van koophandel is overgegaan tot de bevestiging van hun benoeming ingevolge de beslissing van de algemene vergadering.

Behoudens andersluidend besluit, treden de vereffenaars gezamenlijk op. Te dien einde beschikken de vereffenaars over de meest uitgebreide machten overeenkomstig de artikelen 186 en volgende van het Wetboek van vennootschappen, behoudens beperkingen opgelegd door de algemene vergadering. De algemene vergadering bepaalt de vergoeding van de vereffenaars.

Artikel 38. Ontbinding - Verdeling

Na aanzuivering van alle schulden, lasten en kosten van de vereffening, wordt het netto actief vooreerst aangewend om, in geld of in natura, het gestort bedrag van de aandelen terug te betalen. Het eventueel overschot wordt verdeeld onder de aandeelhouders in verhouding met hun rechten.

HOOFDSTUK VII – ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 39. Keuze van woonplaats

De bestuurders en vereffenaars, wier woonplaats onbekend is, worden geacht woonplaats te kiezen op de zetel van de vennootschap, waar hun alle dagvaardingen, betekeningen

en kennisgevingen kunnen worden gedaan betreffende de zaken van de vennootschap.

Artikel 40. Rechtsbevoegdheid

Voor alle geschillen tussen de vennootschap, haar bestuurders, haar effectenhouders en vereffenaars betreffende de zaken van de vennootschap en de uitvoering van deze statuten wordt uitsluitend bevoegdheid toegekend aan de rechtbanken van de zetel van de vennootschap, tenzij de vennootschap er uitdrukkelijk aan verzaakt.

Artikel 41. Gemeen recht

De partijen verklaren zich volledig te schikken naar het Wetboek van vennootschappen, alsook naar de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (zoals van tijd tot tijd gewijzigd).

Bijgevolg worden de bepalingen van deze statuten waarin op ongeoorloofde wijze zou zijn afgeweken van de beschikkingen van voormelde wetten, geacht niet in huidige akte te zijn opgenomen, en worden de clausules die strijdig zijn met de gebiedende beschikkingen van deze wetten voor niet geschreven gehouden.

Er wordt in het bijzonder vermeld dat de artikels 111, 439, 448, 477 en 616 van het Wetboek van vennootschappen niet van toepassing zijn.



Kipdorpvest
ANTWERPEN

13

Lexicon



A

Aloxe NV	De naamloze vennootschap Aloxe, met maatschappelijke zetel te Mechelsesteenweg 34, bus 101, 2018 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0849.479.874 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen).
APM	<i>Alternatieve Performance Measures</i> of Alternatieve prestatie maatstaven. In overeenstemming met de richtlijnen die op 3 juli 2016 door ESMA (<i>European Securities and Market Authority</i>) werden uitgevaardigd, worden vanaf heden de door Xior gehanteerde APM's opgenomen. De definities van de APM's, alsook het gebruik en de reconciliatie-tabellen worden in Hoofdstuk 10.8 van dit Jaarverslag weergegeven. Op de website van de Vennootschap zal een apart Lexicon m.b.t. deze APM's worden opgenomen voor toekomstige referentie. De APM's worden aangeduid met een 🚩.

B

Bezettingsgraad	Dit is de verhouding van de Huurinkomsten tot de Totale Huur.
------------------------	---

C

CEO	<i>Chief Executive Officer.</i>
CFO	<i>Chief Financial Officer.</i>
CIO	<i>Chief Investment Officer.</i>

E

EPRA Cost Ratio (excl. leegstandskosten) (APM)	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond.
EPRA Cost Ratio (incl. leegstandskosten) (APM)	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond.
EPRA earnings (APM)	Nettoresultaat +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- ander portefeuilleresultaat, +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.
EPRA earnings per aandeel (APM)	Netto resultaat +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- overig portefeuilleresultaat +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva gedeeld door het gemiddelde aantal aandelen.
EPRA NNAW (APM)	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.
Euronext Brussels	De gereguleerde markt van Euronext Brussels waarop de aandelen van de Vennootschap worden verhandeld.

F

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

G

Gemiddelde interestvoet (APM)	Interestkosten inclusief IRS interestkosten gedeeld door de gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode.
Gemiddelde financieringskost (APM)	Interestkosten inclusief IRS interestkosten + arrangement fees en commitment fees gedeeld door gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode.
Gereguleerde vastgoedvennootschap	Een vennootschap die door de FSMA is ingeschreven op de lijst van gereguleerde vastgoedvennootschappen naar Belgisch recht en bijgevolg erkend is als gereguleerde vastgoedvennootschap, en die door de GVV-Wet van 12 mei 2014 en het GVV-KB van 13 juli 2014 worden geregeld.
Geschatte Huur Op Jaar-basis of Estimated Rental Value ("ERV")	Dit is de totale huurwaarde van de portefeuille op jaarbasis die wordt gehanteerd door de Vastgoeddeskundige in de waarderingsverslagen.
Governance Code 2009	De Belgische <i>corporate governance</i> code voor beursgenoteerde vennootschappen van 2009, opgesteld door de Commissie <i>Corporate Governance</i> , en beschikbaar op de volgende website: http://www.corporategovernancecommittee.be/library/documents/final%20code/CorporateGovNLCode2009.pdf .
Groep	Xior en haar dochtervennootschappen, die zij van tijd tot tijd heeft.
GVV	Gereguleerde vastgoedvennootschap.
GVV-KB	Het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 16 juli 2014, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.
GVV-Wet	De Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 30 juni 2014, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.
GVV-Wetgeving	De GVV-Wet en het GVV-KB.

H

Huurinkomsten	De rekenkundige som van de huurinkomsten gefactureerd door de Vennootschap op basis van de afgesloten huurovereenkomsten, over de periode van (een deel van) een boekjaar.
----------------------	--

I	
IASB	<i>International Accounting Standards Board.</i>
IFRIC	<i>International Financial Reporting Interpretations Committee.</i>
IFRS	<i>International Financial Reporting Standards</i> , de boekhoudkundige standaard volgens dewelke gereglementeerde vastgoedvennootschappen verplicht zijn te rapporteren, op basis van artikel 11 van het GVV-KB.
Investeringswaarde of Waarde Vrij Op Naam	Deze waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie, inclusief de eventuele registratierechten (10% in het Vlaams Gewest en 12,5% in het Waalse Gewest en in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest), notariskosten en BTW (wanneer het een koop onderworpen aan BTW betreft).
IPO	De kapitaalverhoging van de Vennootschap bij wijze van een inbreng in geld door middel van een openbare aanbidding van nieuwe aandelen, en de toelating tot de notering op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels van de aandelen van Xior, voltooid op 11 december 2015.
IRS	Interest Rate Swap
K	
Koninklijk Besluit van 14 november 2007	Het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 3 december 2007, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.
N	
Nettoactief per aandeel (EPRA) (APM)	Eigen vermogen exclusief de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten gedeeld door het aantal aandelen.
Nettoactief per aandeel (IFRS)	Eigen vermogen gedeeld door het aantal aandelen.
Netto resultaat excl. Impact IFRIC 21 (APM)	Nettoresultaat pro rata gecorrigeerd voor de onroerende voorheffing en taksen tweede verblijven
Nettowinst per aandeel	Netto resultaat gedeeld door het gemiddelde aantal aandelen.
O	
Openbare GVV of OGVV	Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen of "BE-REIT".

Opvolgers	De personen die, met voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van Aloxe NV, het promotor-schap zoals bedoeld in artikel 22 e.v. van de GVV-wet, overnemen van Aloxe NV.
------------------	---

P

Promotor	De perso(o)n(en) die exclusief of gezamenlijk een openbare GVV controleert/controleren in de zin van de GVV-Wet; de Promotoren van de Vennootschap op datum van dit Jaarverslag zijn Aloxe NV en dhr. Christian Teunissen.
PwC	De burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid PriceWaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren BCBVA, met maatschappelijke zetel te Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0429.501.944 (RPR Brussel).

R

Reële Waarde of Fair Value	Deze waarde is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke waarderingdeskundige, waarvan de mutatierechten zijn afgetrokken. De Reële waarde stemt overeen met de boekwaarde onder IFRS. 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 EUR 2,5 miljoen ⁵¹ . Deze fair value wordt dus berekend door de waarde vrij op naam te delen door 1,025. De eigendommen die zich onder de drempel van EUR 2,5 miljoen bevinden en de buitenlandse eigendommen, vallen onder het gebruikelijke registratierecht en hun reële waarde stemt dus overeen met de waarde kosten koper.
Resultaat van de portefeuille (APM)	Resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen +/- ander portefeuilleresultaat.

S

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

T

Totale Huur	De totale huur die de Vennootschap zou factureren op basis van haar huurovereenkomsten, indien 100% van de vastgoedportefeuille verhuurd zou zijn, op basis van haar vraagprijs per jaareinde, inclusief activa in aanbouw (in voorkomend geval) en een inschatting voor de jaarlijkse huurinkomsten van de hostel activiteit.
--------------------	--

⁵¹ Zie het Belgian Assets Managers Association (BEAMA) persbericht 8 februari 2006 "Vastgoedbevaks - Eerste toepassing van de IFRS boekhoudregels" en het BE-REIT-persbericht van 10 november 2016.

U

Uitkeerbare winst per aandeel

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

V

Verhandelingsreglement

Het verhandelingsreglement van de Vennootschap, zoals opgenomen als bijlage bij het Corporate Governance Charter.

W

Waarde Kosten Koper of Netto Marktwaaarde

De Investeringswaarde verminderd met de registratierechten en notariskosten of BTW.

Waarderingsdeskundigen

De Waarderingsdeskundigen (voorheen "vastgoeddeskundigen") van de Vennootschap die worden aangesteld overeenkomstig artikel 24 van de GVV-Wet, zijnde op datum van dit Jaarverslag Stadim en Cushman & Wakefield.

Wet van 1 april 2007

De wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 26 april 2007, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

Wet van 2 mei 2007

De wet van 2 mei 2007 betreffende de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 12 juni 2007, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

Wetboek van vennootschappen

Wetboek van vennootschappen van 7 mei 1999, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 6 augustus 1999, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

X

Xior Student Housing of Xior of de Vennootschap

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Xior Student Housing, een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (OGVV) naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Mechelsesteenweg 34 bus 108, 2018 Antwerpen (België), ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0547.972.794 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen).



Campus Schoonmeersche
GENT



14

Identiteitskaart

Naam	Xior Student Housing NV
	
Statuut	Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap ('OGVV') naar Belgisch recht
Maatschappelijke zetel	Mechelsesteenweg 34 bus 108, 2018 Antwerpen
Tel	+32 3 257 04 89
E-mail	info@xior.be
Website	www.xior.be
RPR	Antwerpen, Afdeling Antwerpen
BTW	BE 0547.972.794
Ondernemingsnummer	0547.972.794
Oprichtingsdatum	10 maart 2014
Vergunning als OGVV	24 november 2015
Financiële jaarafsluiting	31 december
Algemene vergadering	Derde donderdag van de maand mei (10u00)
Notering	Euronext Brussels – continuummarkt
ISIN code	BE0974288202 (XIOR)
Commissaris	PwC Bedrijfsrevisoren BCBVA - Woluwegarden-Woluwedael 18 te 1932 Brussel - vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave
Financiële dienstverlening	ING België
Waarderingsdeskundigen	Stadim & Cushman & Wakefield

Xior Student Housing NV
Openbare GVV naar Belgisch recht,
Mechelsesteenweg 34 bus 108, 2018 Antwerpen

Ondernemingsnummer 0547.972.794
RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen

**DOWNLOAD
DE XIOR APP**
EN ONTDEK AL
ONZE KOTEN



XIOR
STUDENT HOUSING

