



20

JAARLIJKS  
FINANCIËEL  
VERSLAG



“

In december 2020 vierde Xior haar lustrumverjaardag. De beursgang in 2015 gaf het startschot voor een explosieve groei, waarbij Xior als eerste beursgenoteerd vastgoedfonds gespecialiseerd in studentenhuisvesting in continentaal Europa op 5 jaar tijd haar vastgoedportefeuille zag vertiendubbelen.”

## XIOR IN EEN NOTEDOP

**RENTED** **98%**  
Bezettingsgraad



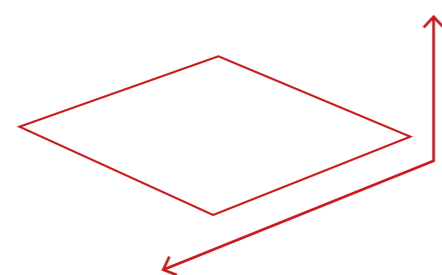
**+16 000**  
Verhuurbare units

Geografische spreiding

**4** landen

Totale oppervlakte van de vastgoedportefeuille

**390.609 m<sup>2</sup>**



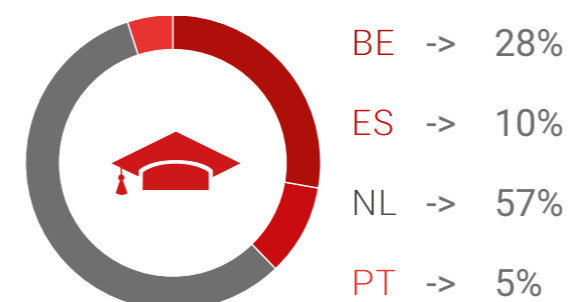
Aard van de vastgoedportefeuille

**94%**  
Studenten

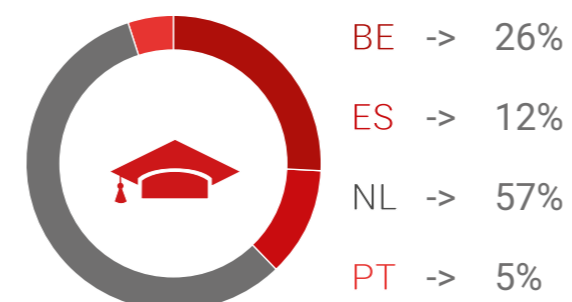
**6%**  
Andere

**30** steden

Reële waarde spreiding/land



Totale huur spreiding/land



**1.555.779.417**

Reële waarde van de vastgoedportefeuille

Huisvesting aan **+130** Nationaliteiten

**138**  
Werknemers



Best in class' organisatie en medewerkers  
Gelukkige studenten in efficiënte gebouwen



### Alternatieve prestatemaatstaven en de term "EPRA winst"

Alternatieve prestatemaatstaven (APM's) zijn maatstaven die Xior Student Housing NV hanteert om haar operationele prestatie 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 prestatemaatstaven. 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](http://www.epra.com).



Dit universele registratiedocument (URD) is gedeponereerd bij de FSMA, als de bevoegde autoriteit overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129, zonder voorafgaande goedkeuring in overeenstemming met artikel 9 van verordening (EU) 2017/1129.

Het universele registratiedocument mag worden gebruikt met het oog op een aanbieding van effecten tot de handel op een gereguleerde markt, mits het, in voorkomend geval, samen met eventuele wijzigingen en een overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129 goedgekeurde verrichtingsnota en samenvatting door de FSMA is goedgekeurd.

*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](http://www.xior.be)) of op aanvraag bij de maatschappelijke zetel Xior Student Housing NV, (Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen).

# INHOUD

<b>01</b>	<b>RISICOBEBEER</b>	<b>11</b>
<b>1.1</b>	<b>Marktrisico's</b>	<b>13</b>
1.1.1	Risico's verbonden aan vraag en aanbod in de markt van studenthuisvesting	13
<b>1.2</b>	<b>Vastgoedgebonden risico's</b>	<b>14</b>
1.2.1	Risico's in verband met de evolutie van de Reële waarde van de vastgoedportefeuille	14
1.2.2	Bouw- en ontwikkelings- en reconversierisico's	16
1.2.3	Risico's verbonden aan vergunningen en andere machtigingen en vereisten waaraan het vastgoed dient te voldoen	17
1.2.4	Risico's verbonden aan de uitvoering van onderhoudswerken en herstellingen	18
1.2.5	Risico's verbonden aan shortstayactiviteit (het Roxi concept)	19
<b>1.3</b>	<b>Operationele risico's</b>	<b>20</b>
1.3.1	Risico's in verband met het onvermogen om huurovereenkomsten te sluiten en uit te doen voeren, leegstand en huurdering	20
1.3.2	Risico's verbonden aan fusie-, splitsings- of overnameverrichtingen	21
1.3.3	Risico's in verband met overlast veroorzaakt door studenten als huurders en reputatieschade die daaruit voortvloeit	22
1.3.4	Risico's van het in gebreke blijven van de huurders	23
1.3.5	Risico's verbonden aan de (onmogelijkheid tot) dividenduitkering	24
<b>1.4</b>	<b>Financiële risico's</b>	<b>25</b>
1.4.1	Risico's met betrekking tot financiering – overschrijding schuldgraad	25
1.4.2	Risico's met betrekking tot financieringsovereenkomsten (Inclusief naleving van covenanten) – liquiditeit	25
1.4.3	Risico's verbonden aan de stijgende rentevoeten en schommelingen van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	26
<b>1.5</b>	<b>Reglementaire en andere risico's</b>	<b>27</b>
1.5.1	Risico's verbonden aan het statuut van openbare GVV en de toepasselijke fiscaliteit	27
<b>02</b>	<b>WOORD VAN DE VOORZITTER</b>	<b>30</b>
<b>03</b>	<b>KERNCIJFERS PER 31 DECEMBER 2020</b>	<b>33</b>
<b>04</b>	<b>COMMERCIELE ACTIVITEITEN &amp; STRATEGIE</b>	<b>37</b>
<b>4.1</b>	<b>Activiteiten van de vennootschap</b>	<b>38</b>
<b>4.2</b>	<b>Bedrijfsstrategie van de onderneming</b>	<b>38</b>
4.2.1	Groei	38
4.2.2	Een merkgebonden platform	38
4.2.3	Leiderschapsposities op het Europese vasteland	38
4.2.4	Eigenaar-exploitant	39
4.2.5	Doelgroepen	39
4.2.6	Het aanbod aan studentenhuisvesting	39

4.3	Investeringscriteria	40
4.4	Financiële strategie	41
4.5	Operationele organisatie	42
<b>05</b>	<b>BEHEERVERSLAG</b>	<b>45</b>
5.1	Statuut van openbare GVV	46
5.2	Commentaar bij de geconsolideerde jaarrekening boekjaar 2020	46
5.2.1	Geconsolideerde balans	46
5.2.2	Geconsolideerde resultatenrekening	48
5.2.3	Bestemming van het resultaat	50
5.2.4	Onderzoek en ontwikkeling	50
5.2.5	Bijkantoren	50
5.3	Beheer en gebruik van de financiële middelen	51
5.3.1	Financieringsovereenkomsten	51
5.3.2	Indekking van het renterisico	52
5.3.3	Kapitalisatie en schuldenlast	53
5.4	Transacties en verwezenlijkingen	54
5.5	Feiten na balansdatum	60
5.5.1	Update COVID-19 ("coronacrisis")	60
5.5.2	Aankondiging kapitaalverhoging	61
5.5.3	Verwerving project City Lofts Leeuwarden	61
5.5.4	Verwerving project Teatinos Malaga	62
5.5.5	Verlenging leningen die in 2021 vervallen	62
5.5.6	Terugbetaling lening I Love Vols	63
5.5.7	Nieuwe lening BNPPF	63
5.6	Vooruitzichten voor 2021	63
5.6.1	Groeivoorzichten voor het boekjaar 2021	63
5.7	Gegevens overeenkomstig het EPRA referentiesysteem	64
5.7.1	EPRA Key Performance Indicatoren	64
5.7.2	EPRA Netto huurinkomsten op constante vergelijkingsbasis	70
5.7.3	EPRA Capex tabel	70
5.8	Vereiste onderdelen van het jaarverslag	71
<b>06</b>	<b>CORPORATE GOVERNANCE</b>	<b>73</b>
6.1	Verklaring inzake Deugdelijk Bestuur	74
6.1.1	Referentiecodelijst en Corporate Governance Charter	74
6.1.2	Interne controle- en risicobeheersystemen	75
6.1.3	Aandeelhoudersschap	79
6.1.4	Raad van bestuur van de Vennootschap	80

6.1.5	Samenstelling	81
6.1.6	Beknopte beschrijving van de professionele carrière van de bestuurders	82
6.1.7	Voorzitterschap van de raad van bestuur	84
6.1.8	Betrouwbaarheid, deskundigheid en ervaring	84
6.1.9	Werking en taken van de Raad van Bestuur	85
6.1.10	Overzicht omtrent de werking van de Raad van Bestuur in 2020	86
6.1.11	Gedelegeerd bestuurder en effectieve leiding	87
6.1.12	Uitvoerend management	87
6.1.13	Comités van de raad van bestuur	90
6.1.14	Belangenconflicten	91
6.1.15	Specifieke belangenconflicten	92
6.1.16	Verklaringen	93
6.1.17	Remuneratieverslag	94
6.2	Informatie krachtens artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007	98
6.2.1	Kapitaalstructuur	98
6.2.2	Beslissingsorganen	98
6.2.3	Toegestaan kapitaal	98
6.2.4	Inkoop aandelen	99
6.2.5	Contractuele bepalingen	99
<b>07</b>	<b>HET AANDEEL XIOR</b>	<b>101</b>
7.1	Het aandeel op Euronext Brussels	102
7.2	Aandeelhouderschap	104
7.3	Couponinformatie	104
7.4	Financiële kalender 2021	105
7.5	Dividendbeleid	105
7.6	Vooruitzichten - Winstprognose	106
7.6.1	Algemeen	106
7.6.2	Hypothesen	107
7.6.3	Prognose van de geconsolideerde resultaten en dividendverwachtingen	109
7.6.4	Verslag van de Commissaris m.b.t. de winstprognose	110
<b>08</b>	<b>VASTGOEDVERSLAG</b>	<b>113</b>
8.1	Vastgoedmarkt	114
8.1.1	Studentenhuusvestingsmarkt België	114
8.1.2	Studentenhuusvestingsmarkt Nederland	116
8.1.3	Studentenhuusvestingsmarkt Spanje	124
8.1.4	Studentenhuusvestingsmarkt Portugal	134

<b>8.2</b>	<b>Vastgoedportefeuille.....</b>	<b>142</b>
8.2.1	Samenstelling van de vastgoedportefeuille per 31 december 2020.....	142
8.2.2	Beschrijving en spreiding van de vastgoedportefeuille.....	152
8.2.3	Beschrijving van de panden van de vastgoedportefeuille.....	161
8.2.4	Waardering van de vastgoedportefeuille door de Waarderingsdeskundigen.....	200
<b>09</b>	<b>MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD ONDERNEMEN .....</b>	<b>205</b>
<b>9.1</b>	<b>Woord van de CEO .....</b>	<b>206</b>
<b>9.2</b>	<b>Xior's Duurzaamheidsstrategie .....</b>	<b>207</b>
9.2.1	Analyse .....	207
9.2.2	Selectie stakeholders.....	207
9.2.3	Materialiteitsmatrix .....	208
9.2.4	Focusthema's .....	208
9.2.5	Xior's duurzaamheidsstrategie en bijdrage tot de SDG's.....	209
9.2.6	Associaties en bedrijfslidmaatschappen.....	210
9.2.7	ESG Roadmap 2021-2023: The North Star Project.....	211
<b>9.3</b>	<b>COVID-19 .....</b>	<b>213</b>
9.3.1	Financiële ondersteuning.....	213
9.3.2	Ondersteuning zorgpersoneel en essentiële beroepen.....	213
9.3.3	Ondersteuning huisvesting en veiligheid.....	214
9.3.4	Ondersteuning personeel.....	214
9.3.5	Ondersteuning mentale welzijn.....	215
<b>9.4</b>	<b>De Xior family: studenten en medewerkers .....</b>	<b>216</b>
9.4.1	Diversiteit .....	217
9.4.2	Persoonlijke ontwikkeling.....	218
9.4.3	Veiligheid en gezondheid.....	220
9.4.4	Community-impact en -engagement.....	223
<b>9.5</b>	<b>Ethiek en integriteit .....</b>	<b>227</b>
9.5.1	Corporate governance charter .....	227
9.5.2	Verhandelingsreglement .....	227
9.5.3	GDPR.....	227
9.5.4	Openbaarmaking corruptie en antimededinging.....	227
9.5.5	What's next?.....	228
<b>9.6</b>	<b>Milieu- en energieprestaties .....</b>	<b>228</b>
9.6.1	Duurzame gebouwen.....	229
9.6.2	Energie efficiëntie .....	232
9.6.3	Water.....	235
9.6.4	Afvalproductie .....	237
9.6.5	De klimaatimpact.....	238

<b>9.7</b>	<b>EPRA-tabellen.....</b>	<b>242</b>
9.7.1	EPRA SBPR tabel met milieu energieprestatie indicatoren - volledige portefeuille & hoofdkantoor, segmentanalyse per land.....	242
9.7.2	EPRA SBPR tabel met sociale prestatie indicatoren.....	248
9.7.3	EPRA SBPR tabel met governance prestatie indicatoren.....	249
<b>9.8</b>	<b>Meetmethodologie en assumpties .....</b>	<b>250</b>
9.8.1	Rapporteringsperiode en organisatorische grenzen.....	250
9.8.2	Meetscope en coverage .....	251
9.8.3	Schatting en extrapolatie van de verbruiksgegevens onder verantwoordelijkheid van Xior.....	251
9.8.4	Rapportage van de verbruiksgegevens onder verantwoordelijkheid van Xior en onder verantwoordelijkheid van de student.....	251
9.8.5	Rapportage van het eigen hoofdkantoor.....	252
9.8.6	Analyse van de berekening .....	252
<b>9.9</b>	<b>Externe verificatie van de rapportering .....</b>	<b>254</b>
<b>10</b>	<b>FINANCIEEL VERSLAG .....</b>	<b>257</b>
<b>10.1</b>	<b>Geconsolideerde resultatenrekening .....</b>	<b>258</b>
<b>10.2</b>	<b>Geconsolideerde staat van het globaal resultaat.....</b>	<b>260</b>
<b>10.3</b>	<b>Geconsolideerde balans .....</b>	<b>261</b>
<b>10.4</b>	<b>Geconsolideerd mutatie-overzicht van het eigen vermogen.....</b>	<b>264</b>
<b>10.5</b>	<b>Geconsolideerd kasstroomoverzicht .....</b>	<b>268</b>
<b>10.6</b>	<b>Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening.....</b>	<b>270</b>
10.6.1	Algemene bedrijfsinformatie .....	270
10.6.2	Belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving.....	270
10.6.3	Grondslag voor de opstelling.....	271
10.6.4	Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijke bronnen van schattingsonzekerheden.....	271
10.6.5	Grondslag voor consolidatie.....	271
10.6.6	Bedrijfscombinaties en Goodwill .....	272
10.6.7	Vastgoedbeleggingen .....	273
10.6.8	Projectontwikkelingen.....	274
10.6.9	Uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen.....	275
10.6.10	Vervreemding van een vastgoedbelegging.....	276
10.6.11	Andere materiële vaste activa .....	276
10.6.12	Vaste activa of groepen van activa bestemd voor verkoop.....	277
10.6.13	Financiële instrumenten.....	277
10.6.14	Vlottende activa .....	277
10.6.15	Eigen vermogen .....	278
10.6.16	Voorzieningen.....	278
10.6.17	Financiële verplichtingen.....	278
10.6.18	Vastgoedresultaat .....	279

10.6.19	Vastgoedkosten.....	280	10.9.37	Impact Covid-19 op de resultaten van 2020.....	339
10.6.20	Algemene kosten van de Vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten.....	280	10.9.38	Verslag van de commissaris over de geconsolideerde jaarrekening.....	340
10.6.21	Financieel resultaat.....	280	<b>10.10</b>	<b>Verkorte versie van de enkelvoudige jaarrekening van Xior Student Housing NV.....</b>	<b>355</b>
10.6.22	Winstbelasting.....	280	10.10.1	Enkelvoudige resultatenrekening.....	356
10.6.23	Exit-taks.....	281	10.10.2	Staat van het globaal resultaat.....	358
10.6.24	Financieel risicobeheer.....	283	10.10.3	Enkelvoudige balans.....	359
<b>10.7</b>	<b>Segmentinformatie.....</b>	<b>284</b>	10.10.4	Staat van de bewegingen van het eigen vermogen.....	362
<b>10.8</b>	<b>Alternatieve prestatie indicatoren (APM's).....</b>	<b>286</b>	10.10.5	Detail van de reserves.....	364
<b>10.9</b>	<b>Overige toelichtingen.....</b>	<b>292</b>	10.10.6	Statutaire resultaatsverwerking.....	366
10.9.1	Vastgoedresultaat.....	292	10.10.7	Uitkeringsplicht volgens artikel 13, §1, eerste lid van het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de GVV.....	367
10.9.2	Vastgoedkosten.....	294	10.10.8	Niet-uitkeerbaar eigen vermogen conform artikel 7:212 van het wetboek van vennootschappen en verenigingen.....	368
10.9.3	Algemene kosten.....	295	<b>11</b>	<b>VERKLARINGEN.....</b>	<b>371</b>
10.9.4	Andere operationele kosten en opbrengsten.....	296	11.1	Toekomstgerichte verklaringen.....	372
10.9.5	Resultaat op de portefeuille.....	296	11.2	Verantwoordelijke voor de inhoud van het registratiedocument.....	372
10.9.6	Financieel resultaat.....	297	11.3	Informatie afkomstig van derden.....	372
10.9.7	Vennootschapsbelasting.....	298	<b>12</b>	<b>PERMANENT DOCUMENT: ALGEMENE INFORMATIE OVER DE VENNOOTSCHAP EN GECOÖRDINEERDE STATUTEN.....</b>	<b>375</b>
10.9.8	Vastgoedbeleggingen.....	299	12.1	Gegevens over de Vennootschap.....	376
10.9.9	Andere materiële vaste activa.....	305	12.1.1	Naam, rechtsvorm, statuut, duur en registratiegegevens.....	376
10.9.10	Financiële vaste activa.....	305	12.1.2	Maatschappelijke zetel en verdere contactgegevens.....	376
10.9.11	Handelsvorderingen en andere vaste activa.....	305	12.1.3	Oprichting.....	376
10.9.12	Deelnemingen in joint ventures - vermogensmutatiemethode.....	306	12.1.4	Historiek van de Vennootschap.....	377
10.9.13	Handelsvorderingen.....	307	12.2	Groepsstructuur.....	381
10.9.14	Belastingvorderingen en andere vlottende activa.....	308	12.2.1	Externe groepsstructuur.....	381
10.9.15	Kas en kasequivalenten.....	309	12.2.2	Interne organisatiestructuur.....	382
10.9.16	Overlopende rekeningen – activa.....	309	12.2.3	Dochtervennootschappen.....	382
10.9.17	Kapitaal en uitgiftepremies.....	310	12.2.4	Beschikbaarheid van vennootschapsdocumenten en andere informatie.....	383
10.9.18	Aandeelhoudersstructuur.....	314	12.3	Dienstverleners van de Vennootschap.....	383
10.9.19	Resultaat per aandeel.....	314	12.3.1	Waarderingsdeskundigen.....	383
10.9.20	Andere langlopende financiële verplichtingen.....	315	12.3.2	Commissaris.....	384
10.9.21	Andere langlopende verplichtingen.....	317	12.3.3	Financiële dienst.....	385
10.9.22	Uitgestelde belastingen.....	317	12.3.4	Liquidity Provider.....	385
10.9.23	Financiële schulden.....	318	12.4	Gecoördineerde statuten van de Vennootschap per 25 november 2020.....	386
10.9.24	Handelsschulden.....	321	<b>13</b>	<b>LEXICON.....</b>	<b>405</b>
10.9.25	Andere kortlopende verplichtingen.....	322	<b>14</b>	<b>IDENTITEITSKAART.....</b>	<b>411</b>
10.9.26	Overlopende rekeningen - passief.....	322			
10.9.27	Financiële activa en verplichtingen.....	323			
10.9.28	Transacties met verbonden partijen.....	324			
10.9.29	Vergoeding commissaris.....	324			
10.9.30	Verworven vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen.....	325			
10.9.31	Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten.....	332			
10.9.32	Gebeurtenissen na balansdatum.....	333			
10.9.33	Consolidatieperimeter.....	333			
10.9.34	Schuldgraad.....	335			
10.9.35	Rechten en verplichtingen buiten balans.....	337			
10.9.36	Gerechtelijke en arbitrageprocedures.....	337			



Oudergemlaan  
BRUSSEL

“ Naast het *covid-proofen* van de residenties en de kantoren, werd ook in het bijzonder extra aandacht besteed aan het mentale welzijn van zowel de studenten als de collega's. ”



## 01 RISICOBEEHEER



Hieronder volgt een overzicht van risico's die door de Vennootschap als specifiek en van materieel belang zijn voor Xior Student Housing. Er werd rekening gehouden met het negatieve effect ervan op de Vennootschap en de waarschijnlijkheid dat ze zich zullen voordoen. Bij de volgorde van de risicofactoren per subcategorie, werden de meest materiële risicofactoren als eerste vermeld. De risicofactoren kunnen in principe betrekking hebben op België, Nederland, Spanje of Portugal (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, Nederland, Spanje en Portugal waar de omstandigheden wezenlijk verschillen tussen deze landen. 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 VRAAG EN AANBOD IN DE MARKT VAN STUDENTENHUISVESTING

De inkomsten van de Vennootschap en de waarde van haar portefeuille zijn in zeer grote mate gerelateerd aan vastgoed dat specifiek gericht is op studentenhuisvesting. Dit type vastgoed vormt de overgrote meerderheid van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap (89,85% naar Reële Waarde van de portefeuille per 31 december 2020, waaruit de Vennootschap per 31 december 2020 96,38% van haar bruto huurinkomsten genereert). Het niveau van de huurprijzen en de waardering van studentenvastgoed worden sterk beïnvloed door zowel de vraag als het aanbod op de koop- en huurmarkt in dit subsegment van de vastgoedmarkt.

De vraag naar studentenhuisvesting, en derhalve de financiële situatie van de Vennootschap, kan sterk negatief worden beïnvloed 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. De COVID-19 crisis kan een dergelijke beweging versnellen, aangezien in het kader van de maatregelen om de pandemie in te dijken, in alle landen waar de Vennootschap actief is op verschillende momenten de fysieke lessen werden verminderd, afgeschaft of in mindere of meerdere mate vervangen door online lessen. Indien de crisis zich voorbij het huidige academiejaar zou uitstrekken, en het volgende academiejaar eveneens onder gehele of gedeeltelijke online vorm van start dient te gaan, kan dit een materieel nadelige impact op de verhuur van de panden in de vastgoedportefeuille van Xior hebben.

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 dergelijke terugval in de vraag naar studentenhuisvesting (al dan niet lokaal, beperkt tot een bepaalde omgeving in een studentenstad, gehele studentenstad of zelfs de gehele studentenpopulatie in een bepaald land) zal zich, bij de hernieuwing van de huurovereenkomsten met bestaande huurders of het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten, vertalen in een lagere vraag, waardoor de bezettingsgraad en/of de huurprijzen zouden kunnen dalen, hetgeen een rechtstreeks negatief gevolg zou hebben op de inkomsten van de Vennootschap, en onrechtstreeks op de waarde van het vastgoed dat de Vennootschap in portefeuille houdt.

Een eventueel overaanbod van vastgoed dat specifiek gericht is op studentenhuisvesting zou kunnen leiden tot zowel een waardevermindering van het door de Vennootschap aangehouden vastgoed (zie in dit verband eveneens *Risicofactor 1.2.1 van dit Jaarverslag*), als tot een daling van de huurprijzen die de Vennootschap aan haar huurders kan aanrekenen en daarmee dus tot een daling van de inkomsten van de Vennootschap.

Per 31 december 2020, zou een daling van de huurinkomsten (die zoals gezegd voor het overgrote deel uit dit studentenvastgoed gegeneerd worden) met 1%, abstractie makend van enige belastingimpact, leiden tot een daling van het EPRA resultaat<sup>1</sup> van de Vennootschap met 1,72%, een daling van de NAV per aandeel<sup>2</sup> van 0,03 EUR en een verhoging van de schuldgraad met 0,04%.

Aangezien het vastgoed dat de Vennootschap aanhoudt grotendeels op basis van contracten van beperkte duur (van een jaar of minder) wordt verhuurd, kan een dergelijke daling van huurprijzen relatief snel volgen op een dergelijke evolutie in het aanbod van, of de vraag naar, studentenvastgoed in een bepaalde regio.

<sup>1</sup> Alternatieve Performance Measures of Alternatieve prestatie maatstaven. In overeenstemming met de richtlijnen die op 3 juli 2016 door ESMA (European Securities and Market Authority) werden uitgevaardigd, zijn de definities van de APM's, alsook het gebruik en de reconciliatie-tabellen in *Hoofdstuk 10.8 van de geconsolideerde jaarrekening 2020*.

<sup>2</sup> Zoals gedefinieerd in artikel 2, 23\* van de GVV-Wet: de waarde die wordt verkregen door het geconsolideerde nettoactief van Xior, na aftrek van de minderheidsbelangen, te delen door het aantal door Xior uitgegeven aandelen, na aftrek van de eigen aandelen die, in voorkomend geval op geconsolideerd niveau, worden gehouden.



## 1.2 VASTGOEDGEBONDEN RISICO'S

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

De Reële Waarde van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap, zoals die elk kwartaal door onafhankelijke waarderingdeskundigen wordt geschat, schommelt van tijd tot tijd en wordt opgenomen overeenkomstig IAS 40. De COVID-19 pandemie heeft de waarderingdeskundigen van de Vennootschap die het in Spanje en Portugal gelegen vastgoed van de Vennootschap waarden, er bovendien toe aangezet om in hun waarderingverslag een "materiële taxatieonzekerheid" clause, zoals beschreven in VPS 3 en VPGA 10 van het RICS Red Book Global op te nemen (zie in dit verband *Hoofdstuk 8.2.4.3 van dit Jaarverslag*).

De Vennootschap is bijgevolg blootgesteld aan schommelingen in de Reële Waarde van haar vastgoedportefeuille (tussen het derde en vierde kwartaal van 2020 is de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille gedaald met 3,49%, hetgeen heeft geresulteerd in een negatief portefeuilleresultaat over het vierde kwartaal (en dus impact op het nettoresultaat) van 46,3 MEUR). Deze impact is hoofdzakelijk te wijten aan de aanpassing van het tarief overdrachtsbelastingen in Nederland. Anderzijds is er de impact van de afwaardering van een commercieel pand in portefeuille van de Vennootschap ingevolge de minnelijke verbreking van de erfpacht en de kwijtschelding van een gedeelte van de uitstaande erfpachtcanon in het kader van een dading met de erfpachter (zie voor meer informatie in dit verband *Hoofdstuk 10.9.36 van de geconsolideerde jaarrekening 2020* (-9,3 MEUR). Over het gehele jaar 2020 was er eveneens de impact van de herwaardering (in negatieve zin) van het vastgoed van de Vennootschap in Spanje en Portugal (-7 MEUR).

Per 31 december 2020 zou een daling van 1% in de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap een impact hebben van 15,6 MEUR op het nettoresultaat van de Vennootschap en van ongeveer 0,739 EUR op de nettoactiefwaarde per aandeel. Dit zou ook de schuldratio van de Vennootschap impacteren met 0,53%.

De Vennootschap loopt 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 (zie in dit verband eveneens *Risicofactor 1.2.4 van dit Jaarverslag*);
- toenemende leegstand (bijvoorbeeld door een overaanbod van studentenhuisvesting (zie in dit verband eveneens *Risicofactor 1.1.1 van dit Jaarverslag*) of de impact van onverwachte omstandigheden zoals de COVID-19 crisis, die zowel de verbreking van de erfpacht en daaropvolgende afwaardering van het voormelde commercieel pand verklaart als de toegenomen onzekerheid die tot uiting komt in de herwaardering van het Spaanse en Portugese vastgoed);
- onbetaalde huurprijzen (zie in dit verband eveneens *Risicofactor 1.3.4 van dit Jaarverslag*);
- een daling van de huurprijzen bij het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten of bij de verlenging van bestaande huurovereenkomsten (zie in dit verband eveneens *Risicofactor 1.3.1 van dit Jaarverslag*);
- wijziging in de fiscaliteit van de verkoop van vastgoed (zo is er sinds 1 januari 2021 bijvoorbeeld de gewijzigde overdrachtsbelasting in Nederland (dewelke 56,86% van de Reële Waarde van de totale vastgoedportefeuille per 31 december 2020 vertegenwoordigt) op een eventuele verkoop van panden bestemd voor studentenhuisvesting van 2% naar 8% die haar impact heeft op de Reële Waarde van het Nederlandse vastgoed van de Vennootschap);
- moeilijkheden in het uitvoeren van onderhoudsingrepen of verbouwingen ingevolge het feit het betrokken vastgoed in mede-eigendom wordt gehouden (per 31 december 2020 wordt een totaal van ca. 12,33% van de Reële Waarde van de portefeuille vertegenwoordigd door vastgoed die de Vennootschap in mede-eigendom houdt); en/of
- ten gevolge van foutieve plannen en/of opmetingen waarop de waardering van het vastgoed bij acquisitie is gebaseerd.

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, ondanks een voorafgaande due diligence en een onafhankelijke vastgoedexpertise, vastgoed aankoopt aan een te hoge prijs ten opzichte van de onderliggende waarde. Sinds Xior's IPO in november 2015, is de Reële Waarde van haar vastgoedportefeuille gestegen van 196.053.500 EUR naar 1.555.779.417 EUR op 31 december 2020. Van 1 januari 2018 tot 31 december 2020 is de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille gestegen van 488,8 MEUR naar 1.555,8 MEUR. Daarmee is de Vennootschap één van de snelst groeiende vastgoed-

vennootschappen. Indien zou worden vastgesteld dat het vastgoed dat werd aangekocht sinds 1 januari 2018 bijvoorbeeld 5% overgewaardeerd zou zijn aangekocht, zou dit tot een waardevermindering van de vastgoedportefeuille en een impact op het nettoresultaat van 53,3 MEUR leiden en dit zou tot een daling van de NAV per aandeel van 8,3% leiden. Op basis van de schuldgraad per 31 december 2020 zou dit tot een verhoging met 1,84% van de schuldgraad leiden.

Voor een beschrijving van de relevante vastgoedmarkt wordt verwezen naar *Hoofdstuk 8.1 van dit Jaarverslag*.

## 1.2.2 BOUW- EN ONTWIKKELINGS- EN RECONVERSIERISICO'S

Naast het verwerven van bestaande vastgoedactiva investeert de Vennootschap in ontwikkelings- en reconversieprojecten teneinde haar vastgoedportefeuille uit te breiden. Dit betreft 5.114 studentenunits op een totaal van 16.452 studentenunits na de finalisatie van dergelijke projecten, of een stijging, na finalisatie van de projecten,

met 45% ten opzichte van de huidige vastgoedportefeuille van de Vennootschap. Op datum van dit Jaarverslag heeft de Vennootschap volgende (her)ontwikkelingsprojecten in portefeuille, met een "cost to come" over 2021 - 2022 van 236 MEUR:

Project	Aangekondigde investeringswaarde (ca. €m)	Vergunningen nodig voor start bouw aanwezig?	Verwachte oplevering
<b>XIOR BENELUX PORTEFEUILLE</b>			
Eendrachtskade – Groningen	54.0	✓	2021
Bokelweg – Rotterdam	56.6	Verwacht 2021	2022
Marivaux – Brussel	20.0	✓	2022
Bagatten – Gent	4.1	Verwacht 2021	2022
Voskenslaan & St. Pietersplein - Gent	16.5	✓	2022
Boschdijk Veste – Eindhoven	32.0	Verwacht 2021	2023
Keesomlaan – Amstelveen	39.2	Verwacht 2021	2022
Project omgeving Amsterdam	123.0	Verwacht 2021	2023
Tweebakmarkt – Leeuwarden	18.5	Verwacht 2021	2023
<b>XL FUND BENELUX PORTEFEUILLE</b>			
Felix – Antwerpen	17.4	Verwacht 2021 (uitbreiding)	2022
Campus Drie Eiken – Antwerpen <sup>(1)</sup>	33.8	Verwacht 2021	2023
Ariënsplein – Enschede	16.0	Nog te bepalen op grond van het finaal projectdossier	TBD
<b>IBERIA PORTEFEUILLE</b>			
Lamas – Lissabon <sup>(2)</sup>	10.4	✓ Bouwvergunning Gebruiks-vergunning nog te bekomen voor start bouw	2021
Granjo – Porto	17.8	✓	2021
UEM (bijkomend potentieel) – Madrid	Nog te bepalen (verwacht 22.2)	Verwacht 2021	TBD
Project Collblanc – Barcelona	23.0	✓	2021
U.hub Boavista – Porto <sup>(3)</sup>	33.6	Verwacht 2021	2023
U.hub Lumiar – Lissabon <sup>(4)</sup>	35.5	Verwacht 2021	2023

<sup>(1)</sup> Van zodra gestart wordt met de bouw van dit project (i.e., na verkrijging van de vergunning), zal de Vennootschap 100% van de projectvennootschap aankopen en het project mogelijk financieren.

<sup>(2)</sup> Van zodra gestart wordt met de bouw van dit project (i.e., na verkrijging van de vergunning), zal de Vennootschap 50% van de projectvennootschap aankopen en het project mogelijk financieren. Na voltooiing van de ontwikkeling zal de Vennootschap de overige 50% van de projectvennootschap verwerven.

<sup>(3)</sup> Van zodra gestart wordt met de bouw van dit project (i.e., na verkrijging van de vergunning), zal de Vennootschap 25% van de projectvennootschap aankopen en het project mogelijk financieren. Na voltooiing van de ontwikkeling zal de Vennootschap de overige 75% van de projectvennootschap verwerven.

<sup>(4)</sup> Van zodra gestart wordt met de bouw van dit project (i.e., na verkrijging van de vergunning), zal de Vennootschap 25% van de projectvennootschap aankopen en het project mogelijk financieren. Na voltooiing van de ontwikkeling zal de Vennootschap de overige 75% van de projectvennootschap verwerven.

Ontwikkelings- en reconversieprojecten houden verschillende risico's in, waaronder de specifieke risico's dat de nodige vergunningen om een gebouw op te richten, resp. te converteren, niet toegekend worden (zie eveneens *Risicofactor 1.2.3 van dit Jaarverslag*) dan wel aangevochten worden, dat het project vertraging oploopt of niet kan worden uitgevoerd (met verminderde huurinkomsten, uitstel of verlies van verwachte huurinkomsten) of dat het budget wordt overschreden omwille van onvoorziene kosten. De Vennootschap schat de waarschijnlijkheid van het risico op vertragingen of kostenoverschrijdingen als "gemiddeld" in, waarbij de potentiële impact dan eveneens "gemiddeld" wordt ingeschat. De ontwikkeling of reconversie van een gebouw neemt gemiddeld ca. twee jaar in beslag (inclusief vergunningsperiode). Bovendien kunnen, na het bekomen van de nodige vergunningen, de werkzaamheden bij reconversies van kantoorgebouwen pas starten nadat de huurovereenkomsten met de huurders van kantoorruimten

beëindigd zijn, en kan het zo zijn dat, indien de looptijd van die huurovereenkomsten niet overeenkomt met het uiteindelijke vergunningstraject, deze te vroeg aflopen (met leegstand tot gevolg) of langer doorlopen (met als gevolg dat de werkzaamheden niet onmiddellijk na het verkrijgen van de vergunning kunnen starten). Indien vertraging optreedt in het bekomen van de vergunning of het uitvoeren van de werkzaamheden, heeft dit evenredige vertraging in de gebudgetteerde huurinkomsten tot gevolg, en, indien de start van een academiejaar wordt gemist, een moeilijker eerste verhuurperiode.

De Vennootschap draagt het bouwrisico voor projecten die 4,70% van de totale portefeuille inclusief investeringspipeline per 31 december 2020 vertegenwoordigen, en het vergunningsrisico voor projecten die 1,80% van de totale portefeuille inclusief investeringspipeline per 31 december 2020 vertegenwoordigen.

## 1.2.3 RISICO'S VERBONDEN AAN (HET NIET OF NIET TIJDIG BEKOMEN VAN) VERGUNNINGEN EN ANDERE MACHTIGINGEN EN VEREISTEN WAARAAN HET VASTGOED DIENT TE VOLDOEN

De waarde van vastgoed wordt mede 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 specifieke reglementaire vereisten waaraan alle vastgoed dient te voldoen, maar in het bijzonder in het segment van vastgoed bestemd voor studentenhuisvesting (waaruit de Vennootschap per 31 december 2020 96,36% van haar bruto huurinkomsten genereert) en/of residentieel vastgoed (bvb. inzake wooncomfort of (brand)veiligheid), lokale verschillen vertonen en kan de interpretatie en/of toepassing ervan eveneens afhankelijk zijn van de betrokken overheden (die, in het geval van studentensteden, vaak een eigen politiek voeren ten aanzien van het beheersen van het aanbod en de

bewaking van de kwaliteit van studentenhuisvesting), wat een onzekere factor kan inhouden voor het beantwoorden aan dergelijke reglementaire vereisten, die vaak zeer lokaal, gedetailleerd en technisch zijn.

Het ontbreken van de vereiste vergunningen of de niet-naleving van vergunnings- of andere reglementaire voorwaarden kunnen ertoe 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. De waarschijnlijkheid dat de Vennootschap niet over de vereiste vergunningen zou beschikken of de vergunnings- of andere reglementaire voorwaarden schat de Vennootschap laag in, maar in voorkomend geval zou de potentiële impact wel materieel kunnen zijn. In voorkomend geval kan het vastgoed van de Vennootschap immers het voorwerp uitmaken van een regularisatieprocedure of

zelfs een heroriëntatie naar een andere bestemming of invulling, die gepaard kunnen gaan met de uitvoering van aanpassingswerken, of (naar aanleiding van milieurisico's (zoals historische bodemverontreiniging, (vroegere) aanwezigheid van risico-inrichtingen en/of uitoefening van risicoactiviteiten, etc.) milieu gerelateerde procedures, die tijdrovend kunnen zijn en tot onderzoeks- en/of andere kosten aanleiding kunnen geven, en die bijkomende verbouwkosten 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

#### 1.2.4 RISICO'S VERBONDEN AAN DE UITVOERING VAN ONDERHOUDSWERKEN EN HERSTELLINGEN

De Vennootschap voert op regelmatige basis onderhoudswerken uit in alle panden in haar portefeuille om het vastgoed en de inboedel (aangezien de kamers in principe steeds gemeubeld ter beschikking worden gesteld) op het gewenste onderhoudsniveau en in kwalitatief behoorlijke toestand te houden. De gemiddelde ouderdom van de gebouwen in de portefeuille van de Vennootschap is 4 jaar, en de kosten van dergelijk onderhoud in 2020 bedroeg ongeveer 1.970.228 EUR of 0,13% van de Reële Waarde van de portefeuille ofwel 3,4% van de bruto huurinkomsten.

Naarmate de ouderdom van het vastgoed in portefeuille toeneemt, zal de Vennootschap genoodzaakt zijn om belangrijke en/of structurele renovatie- en investeringsprogramma's uit te voeren ingevolge de ouderdom of slijtage van de gebouwen (als gevolg van gewone, bouwkundige en technische veroudering) en de inboedel

feitelijk in regel stellen door afbraak van de wederrechtelijke constructies, vatbaar blijven voor strafsancities, zolang het misdrijf niet is verjaard. Het in het geheel niet bekomen van vergunningen kan bovendien tot gevolg hebben dat de herontwikkeling niet mogelijk is en de betrokken panden dus ofwel dienen te worden verkocht, waarbij de waarde, al naargelang het geval, in functie van het bestaande gebouw en/of het ontwikkelpotentieel dat wel vergund of vergunbaar is, mogelijk aanmerkelijk lager kan liggen. Het risico op het in het geheel niet verkrijgen van vergunningen wordt door de Vennootschap als laag ingeschat, maar de potentiële impact in dat geval als hoog.

of ingevolge beschadiging van de gebouwen of de inboedel. Bovendien bestaat het risico dat de gebouwen niet meer (zullen) voldoen aan de toenemende (wettelijke of commerciële) vereisten, onder meer op het gebied van wooncomfort, brandveiligheid en duurzame ontwikkeling (energieprestatie, etc.) en daaraan dienen te worden aangepast (zie in dit verband eveneens *Risicofactor 1.2.3 van dit Jaarverslag*). Deze werken kunnen aanleiding geven tot substantiële kosten en tot een tijdelijke en/of gedeeltelijke onverhuurbaarheid van het betrokken vastgoed, waardoor de inkomsten van de Vennootschap negatief zouden worden beïnvloed. Rekening houdend met de relatief lage gemiddelde ouderdom van de gebouwen in de portefeuille van de Vennootschap, schat de Vennootschap de kans op het zich materialiseren van het risico zoals beschreven in de voorgaande paragraaf als "laag" in, en de impact indien het zich materialiseert als gemiddeld tot hoog.

#### 1.2.5 RISICO'S VERBONDEN AAN SHORTSTAYACTIVITEIT (HET ROXI CONCEPT)

De Vennootschap bezit twee panden die (geheel of gedeeltelijk) worden uitgebaat overeenkomstig het ROXI concept van de Vennootschap, gelegen te Brussel en Gent) (ca. 1.5% van de brutohuurinkomsten per 31 december 2020).

De activiteiten onder het ROXI concept (dat zich richt op long én short-stay en zo een meer hybride housing concept vormt waarin wonen, leven, studeren en/of werken moeiteloos in elkaar overvloeien dat inspeelt op de groeiende trend van co-living, o.a. young professionals, millennials en expats, dat uitvoeriger wordt beschreven in *Hoofdstuk 9.4.4 van dit Jaarverslag* waarbij dit concept werd voorgesteld, gericht op verhuur voor korte en langere verblijven, en waaronder de vroegere hostelactiviteit mee werd ondergebracht) worden gekenmerkt door specifieke risico's, zoals een verhoogd risico op leegstand gelet op de korte-termijn verblijven die eigen zijn aan dit type activiteit (waardoor dit type vastgoed dan ook meer onderhevig is aan korte schokken in de vraag zoals veroorzaakt door de COVID-19 crisis), concurrentie met andere spelers zoals de hotelsector, intensievere operationele opvolging en specifieke regelgeving.

Deze panden waren in volle opstart-fase onder het ROXI-concept toen de COVID-19 crisis uitbrak, waarbij een deel van de betrokken huurinkomsten werd afgedekt door huurgaranties en vaste afnames. Niettemin kan, bij wijze van voorbeeld, worden aangegeven dat indien Roxi Brussel op hetzelfde tempo had verder gepresteerd als in de eerste 3 maanden na de opening (i.e., vóór het uitbreken van de crisis), zij de financiële verwachtingen (zoals afgedekt door de huurgarantie) met ongeveer 50% zou hebben overtroffen, waar dit nu niet het geval is geweest. Dit potentiële succes is dus door de crisis verloren gegaan. In periodes waarin, op grond van de COVID-19 crisis of een andere oorzaak, het internationale toerisme, zakenreizen en niet-essentiële verplaatsingen (zoals van onderzoekers, wetenschappers, professoren en ouders van buitenlandse studenten) wordt verboden of sterk verminderd, kan worden verwacht dat de bezettingsgraad van de kamers die onder dit concept worden uitgebaat sterk tot volledig kan teruglopen.

De Vennootschap is minder vertrouwd met dit type van vastgoed en belegt dan ook enkel in dit type vastgoed voor zover dit past binnen haar strategie (bvb. om een juiste mix in het aanbod tussen de reguliere studentenhuysvesting en het aanbod onder het ROXI concept te realiseren).



## 1.3 OPERATIONELE RISICO'S

### 1.3.1 RISICO'S IN VERBAND MET HET ONVERMOGEN OM HUUROVEREENKOMSTEN TE SLUITEN EN UIT TE DOEN VOEREN (EN IN HET BIJZONDER MET DE IMPACT VAN WIJZIGINGEN AAN HET NEDERLANDSE WONING WAARDERING STELSEL), LEEGSTAND EN HUURDERVING

Ingevolge de activiteiten uitgeoefend door de Vennootschap is zij blootgesteld aan het risico van huurderiving 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 door de Vennootschap worden afgesloten met studenten (in het algemeen minder dan één jaar), eigen aan de sector van de studentenhuusvesting (waaruit de Vennootschap per 31 december 2020 96,38% van haar bruto huurinkomsten genereert). Bij vertrek van huurders is het niet uitgesloten dat nieuwe huurovereenkomsten lagere huurinkomsten opbrengen dan de lopende huurovereenkomsten (bijvoorbeeld door een overaanbod van studentenhuusvesting, zie in dit verband eveneens *Risicofactor 1.1.1 van dit Jaarverslag*), terwijl de met de verhuur verbonden kosten niet noodzakelijk evenredig met de lagere huurinkomsten kunnen worden verminderd.

In bepaalde landen waar de Vennootschap actief is, zijn er bovendien een aantal bijkomende factoren die een belangrijke impact kunnen hebben op dit risico:

- In Nederland (waar de Vennootschap per 31 december 2020 59,02% van haar huurinkomsten genereerde en het vastgoed 65% van de Reële Waarde van de totale vastgoedportefeuille vertegenwoordigde) is het zo dat campuscontracten (dit zijn contracten verbonden aan de kwalificatie van de huurder 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. De Nederlandse overheid hanteert bovendien het Woning Waardering Stelsel (WWS) om het prijsniveau van de "sociale" huurmarkt te reguleren, dit in tegenstelling tot

de geliberaliseerde huurmarkt, waar geen beperkingen gelden inzake de hoogte van de huurprijzen. Teneinde vast te stellen of een woning in aanmerking komt voor geliberaliseerde huur (en de verhuurder dus vrij de huurprijs mag bepalen) dient de theoretische huurprijs zoals berekend overeenkomstig het WWS boven een bepaald niveau (de zogenaamde "huurliberalisatiegrens", die voor 2021 op 752,33 EUR ligt) uit te komen, waardoor dit stelsel ook voor geliberaliseerde verhuring relevant is, aangezien ook een huurder van een "geliberaliseerde" woning het recht heeft om, indien hij van mening is dat de theoretische huurwaarde beneden deze grens ligt, de huurcommissie hierover uitspraak te laten doen (Per 31 december 2020 wordt de huur van 80% (naar aantal units) van de Nederlandse portefeuille ingevolge het WWS geplafonneerd).

Dit WWS omvat het zogenaamde "puntensysteem". Een woning wordt gewaardeerd op basis van een reeks kenmerken (zoals oppervlakte, kwaliteit, locatie, en energieprestaties) die met punten worden gewaardeerd en het totaal aantal punten bepaalt uiteindelijk de huurwaarde, zijnde de maximale huurprijs voor de woning. Sommige van de elementen van deze berekening zijn volkomen objectief meetbaar, maar bepaalde elementen omvatten een zekere mate van subjectieve inschatting of zijn voor interpretatie vatbaar. Indien wordt vastgesteld dat dit puntensysteem werd miskend (door een huurprijs die hoger ligt dan de huur die voortkomt uit de puntenberekening, dan wel omwille van een fout of verkeerde inschatting in die puntenberekening zoals toegepast bij de bepaling van de huur) 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. Indien een huurder in een dergelijke vordering slaagt, bestaat bovendien het risico dat andere huurders in vergelijkbare omstandigheden eveneens een vordering instellen.

Dit risico materialiseert zich relatief vaak, maar heeft, aangezien dit op "geval per geval" basis gebeurt, een lage impact. Een wetgevende of algemene beleidswijziging in dit puntensysteem of in de interpretatie ervan (door wetgevend optreden, beleidswijziging bij de handhaving of precedenten door de huurcommissie of de rechtbanken) kan dan weer, hoewel de Vennootschap dit niet verwacht, een mogelijk aanzienlijke negatieve impact hebben op de geïnde en/of te ontvangen huuropbrengsten van de Vennootschap, evenals op de waardering van het betrokken vastgoed, aangezien dit een rechtstreekse impact zou hebben op de te verwachten huurstromen en dus marktwaarde van dit vastgoed.

- Voor Spanje en Portugal dient in het bijzonder te worden gewezen op het feit dat de bezettingsgraad (voor de units die rechtstreeks worden verhuurd aan studenten) bestaat uit twee te onderscheiden periodes, namelijk enerzijds de periode gedurende het academische jaar waarbij huurcontracten vrijwel uitsluitend maximaal voor de periode van het academische jaar worden gesloten (10 maanden), en vaak korter (in het kader van buitenlandse studenten die op semester- of maandbasis deelnemen aan uitwisselingsprogramma's) en anderzijds de zomerperiode (2 maanden) die gekenmerkt wordt door veelal kortere huur (aan hogere huurprijzen). De verhuur voor de zomerperiode is veelal gerelateerd aan de vraag naar toeristische of korte-termijn verhuur in de betrokken steden. Bovendien is gebleken dat voor de kortere termijn studenten-huurders, ingeval van een algemene terugloop van de vraag naar toeristische en korte termijn verhuur

(zoals hotels en appartementen), zoals veroorzaakt door de COVID-19 crisis, deze spelers eveneens concurreren op de markt voor korte termijn verhuur aan studenten, hetgeen tot een daling in bezettingsniveaus en markthuurgrijzen leidt. Op basis hiervan worden de Spaanse en Portugese markt voor studentenhuusvesting dan ook gekenmerkt door een grotere "frictieleegstand" en een hogere beheersinspanning (frequente in- en uitchecks, administratieve verwerking, marketinginspanningen) dan de Belgische en Nederlandse markt, evenals een grotere gevoeligheid aan de algemene economische toestand en de internationale mobiliteit.

- Vooralsnog is de impact van de COVID-19 crisis op de verhuur relatief beperkt kunnen blijven, maar de Vennootschap wijst erop dat indien de huidige toestand met internationale reisbeperkingen of -verboden en lockdowns zich zou doorzetten richting de zomer, dit ingrijpende gevolgen zou kunnen hebben op de (door toerisme en zomeropleidingen gedreven) zomerverhuur specifiek voor Iberia (hetgeen 17% van de Reële Waarde van de totale vastgoedportefeuille vertegenwoordigt), en, indien deze toestand ook bij het begin van het volgende academiejaar zou aanhouden en de vaccinatiestrategie niet tegen het begin van het volgende academiejaar tot een min of meer normale opstart van de cursussen op campus zou leiden, dit mogelijk wel een materiële impact zou kunnen hebben op de bezettingsgraad van de panden van de Vennootschap in alle getroffen landen en de markthuurgrijzen die zij daar kan verwachten.

### 1.3.2 RISICO'S VERBONDEN AAN FUSIE-, SPLITSINGS- OF OVERNAMEVERRICHTINGEN

In het kader van de structurering en de groei van haar vastgoedportefeuille is de Vennootschap in het verleden, en zal zij naar verwachting in de toekomst, partij zijn bij fusie-, splitsings- of andere overnameverrichtingen. Dergelijke transacties hebben uit hun aard tot gevolg dat alle passiva van de betrokken vastgoedvennootschappen worden overgedragen, ook diegene die de Vennootschap mogelijkerwijze niet heeft kunnen ontdekken in het kader

van due diligence onderzoeken, noch heeft kunnen afdekken door garanties in de betrokken overnameovereenkomsten. Dit kan onder meer het gevolg zijn van de niet-naleving van bepaalde verplichtingen door de overdragers of het feit 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.

Sinds Xior's IPO in december 2015, is de Reële Waarde van haar vastgoedportefeuille gestegen van 196.053.500 EUR naar 1.555.779.417 EUR op 31 december 2020. Van

### 1.3.3 RISICO'S IN VERBAND MET OVERLAST VEROORZAAKT DOOR STUDENTEN ALS HUURDERS EN REPUTATIESCHADE DIE DAARUIT VOORTVLOEIT

Aangezien de activiteit van de Vennootschap bestaat in de rechtstreekse of onrechtstreekse terbeschikkingstelling van haar vastgoed aan voornamelijk studenten (89,85% van de Reële Waarde van de portefeuille en 96,38% van haar bruto huurinkomsten per 31 december 2020), bestaat een verhoogd risico (specifiek versus andere vastgoed (sub)sectoren) 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. Dergelijke klachten en maatregelen zouden zowel rechtstreeks als onrechtstreeks (door reputatieschade, verstoring van de relatie met de betrokken overheden of verminderde verhuurbaarheid van het betrokken pand) tot bijkomende kosten en verminderde inkomsten aanleiding kunnen geven. Bovendien bestaat er een verhoogd risico (versus andere vastgoed (sub) sectoren) dat een huurder bepaalde activiteiten uitvoert 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.

1 januari 2018 tot 31 december 2020 is de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille gestegen van 488,8 MEUR naar 1.555,8 MEUR. Deze groei sinds de IPO is bijna uitsluitend te verklaren door fusies en overnameverrichtingen (met inbegrip van overname van vastgoed) (variëaties in de waarde van het vastgoed bedroegen slechts -22,3 MEUR over deze periode), zoals in meer detail weergegeven in het overzicht opgenomen in *afdeling 10.9.17 en 10.9.30 van de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2020*.

Ingevolge de in het kader van de COVID-19 crisis genomen maatregelen tot zogenaamde "lockdowns" en het beperken van de sociale contacten, die met name de studentenpopulatie zéér zwaar vielen, was het in de periodes waar de strengste maatregelen van kracht waren dan ook meermaals per week in verschillende van de residenties van Xior (evenals in die van andere uitbaters) zo dat feestjes en samenkomsten dienden te worden stilgelegd, soms met tussenkomst van de politie (meestal opgeroepen door Xior's eigen medewerkers of de ingehuurde externe veiligheidsdiensten). Gelet op de populatie in kwestie, werden dergelijke incidenten steeds druk besproken op sociale media. In de verschillende studentensteden waar Xior actief is heeft dit tot persartikels en verschillende interventies in samenspraak met de universiteiten en gemeentebesturen geleid, teneinde de nadruk erop te leggen dat deze maatregelen dienden te worden gevolgd. Het spreekt vanzelf dat indien dergelijke problemen structureel zouden zijn geworden in een bepaalde residentie, een gemeentebestuur ertoe zou kunnen worden gebracht het pand te sluiten, met mogelijk verlies van de huurinkomsten en leegstand tot gevolg.

Voor de initiatieven van de Vennootschap terzake wordt verwezen naar de hoofding "Goede Buren" onder *Hoofdstuk 9.4.4 van dit Jaarverslag*.

### 1.3.4 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 (hetgeen op 31 december 2020 het geval was voor ca. 86,48% van de bruto huurinkomsten uit studentenhuusvesting van de Vennootschap, hetgeen op zijn beurt, per 31 december 2020 96,38% van haar bruto huurinkomsten uitmaakt) en lager indien indirect wordt verhuurd aan studenten via een huusvestingorganisatie verbonden aan een universiteit of een hogeschool (hetgeen op 31 december 2020 het geval was voor ca. 12,71% van de bruto huurinkomsten uit studentenhuusvesting van de Vennootschap). Daartegenover staat dat het tegenpartijrisico in het tweede geval geconcentreerd is bij één enkele partij, waar het bij de rechtstreekse verhuur aan studenten gespreid is. Het risico bestaat dat, indien de betrokken huurders in gebreke blijven hun verplichtingen na te komen ten aanzien van de Vennootschap, de waarborg (ten belope van, al naar het geval, één of twee maanden huur) 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. Bovendien geeft het in gebreke blijven van huurders en de opvolging van deze debiteuren aanleiding tot bijkomende interne en externe kosten (versturen van ingebrekestellingen, dagvaardingen, gerechtskosten).

Verlies van huurinkomsten zou ook een negatieve impact kunnen hebben op de waardering van het betrokken vastgoed (zie in dit verband *Risicofactor 1.2.1 van dit Jaarverslag*), en kan toenemen naar aanleiding van specifieke gebeurtenissen (zoals bijvoorbeeld een pandemie zoals COVID-19).

Per 31 december 2020 werd ten belope van 724.848 EUR aan voorzieningen dubieuze debiteuren aangelegd zie *Hoofdstuk 10.9.13 van dit Jaarverslag*. Dit betreft 1,29% van de bruto huurinkomsten (excl. huurgaranties).

In 2020 bedroeg de externe kost voor inning van ingebreke blijvende huurders ongeveer 79.000 EUR ten opzichte van 56.000 EUR het jaar voordien (een stijging met 41%), waarbij wordt verwacht dat deze kost nog merkkelijk zal stijgen in 2021 aangezien de lopende procedures verder doorlopen en bij verdere escalatie ook een hogere externe kost met zich meebrengen. Bovendien is er in 2020 intern 1 FTE in België en 1 FTE in Nederland toegevoegd aan het team die specifiek wordt ingezet om de stand van de inningen en de te nemen maatregelen op te volgen.

Bovendien kunnen de maatregelen van de overheden om de gezondheid van de burgers te beschermen en de verspreiding van het virus te vertragen, bepaalde huurders aanzetten tot het instellen van vorderingen tegen de Vennootschap. Zie in dit verband *Hoofdstuk 10.9.36 van de geconsolideerde jaarrekening 2020* in verband met een claim van enkele huurders in Spanje betreffende bepaalde betaalde huurgelden (ten bedrage van, op dit ogenblik, om en bij 275.000 EUR indien alle vorderingen worden doorgezet).

“ Sinds Xior's IPO in december 2015, is de Reële Waarde van haar vastgoedportefeuille gestegen van 196.053.500 EUR naar 1.555.779.417 EUR op 31 december 2020. ”

### 1.3.5 RISICO'S VERBONDEN AAN DE (ONMOGELIJKHEID TOT) DIVIDENDUITKERING

Ingevolge de GVV-Wetgeving en artikel 34 van haar statuten, is de Vennootschap onderworpen aan een uitkeringsverplichting van ten minste 80%.

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 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de GVV-Wetgeving. Gegeven het feit dat de Vennootschap bij haar opstart (erkenning als gereguleerde vastgoedvennootschap en beursgang)

over beperkte of geen reserves beschikte (en deze gelet op de verplichte uitkering zoals hierboven vermeld ook slechts langzaam kon opbouwen, rekening houdend met de resultaatsverwerking van 2020, zijn er sinds 2015 45.199 KEUR aan uitkeerbare reserves opgebouwd), 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. Per 31 december 2020 zou een daling van 17,07% (of 266 MEUR) in de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille, ertoe hebben geleid dat de schuldgraadgrens van 65% zou zijn bereikt, hetgeen ertoe zou hebben geleid dat er geen dividend zou mogen worden uitgekeerd.

## 1.4 FINANCIËLE RISICO'S

### 1.4.1 RISICO'S MET BETREKKING TOT FINANCIERING – OVERSCHRIJDING SCHULDGRAAD

Per 31 december 2020 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad van de Vennootschap 54,18%, en de statutaire schuldgraad 50,86%.

Rekening houdend met de acquisities na 31 december 2020, kan worden geconcludeerd dat de Vennootschap een schuldcapaciteit heeft van 493 MEUR op geconsolideerde basis alvorens de voor GVV's wettelijke maximale geconsolideerde schuldgraad van 65% te bereiken, en van 228 MEUR alvorens een geconsolideerde schuldgraad van 60% te bereiken, die wordt opgelegd in de financieringscontracten die zijn afgesloten met financiële instellingen. De waarde van de vastgoedportefeuille heeft eveneens een impact op de schuldgraad. Rekening houdend met de waarde van de vastgoedportefeuille per 31 december 2020 en met de investeringen na 31 december 2020 tot op de datum van 24 februari 2021, zou de maximale geconsolideerde schuldgraad van 65% pas overschreden worden bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedportefeuille van ongeveer 266 MEUR of 17,07% van de waarde van de vastgoedportefeuille van 1.564 MEUR op 24 februari 2021. Bij een waardedaling van ongeveer 153 MEUR (of 9,80% van de waarde van de vastgoedportefeuille op 4 februari 2021), zou de geconsolideerde schuldgraad van 60% overschreden worden. Gelet op het feit dat de

statutaire schuldgraad minder gevoelig is aan zowel bijkomende investeringen als waardedalingen van het vastgoed, zijn de relevante drempels daar hoger en is de beperkende factor dus de geconsolideerde schuldgraad.

De niet-naleving van financiële parameters zou kunnen leiden tot: (i) sancties, bijvoorbeeld het verlies van het GVV statuut (*zie ook Risicofactor 1.5.1 van dit Jaarverslag*) en/of strenger toezicht door de relevante toezichthouder(s) indien wettelijke financiële parameters (zoals bijvoorbeeld de maximum schuldratio van 65%) worden overschreden; of (ii) beëindiging van de financieringsovereenkomsten, heronderhandeling van de financieringsovereenkomsten, of verplichte vervroegde terugbetaling van uitstaande bedragen, alsook een verminderd vertrouwen tussen de Vennootschap en de beleggers en/of tussen de Vennootschap en financiële instellingen, in geval van niet-naleving van contractuele afspraken (zoals bijvoorbeeld ingevolge de overschrijding van de conventionele schuldratio van maximum 60%, ingevolge een wijziging van de controle of de niet-naleving van de "negative pledge" bepalingen), wat op zijn beurt zou kunnen leiden tot een verminderde liquiditeit (*zie ook Risicofactor 1.4.2 van dit Jaarverslag*) en tot moeilijkheden om de groeistrategie voort te zetten.

### 1.4.2 RISICO'S MET BETREKKING TOT FINANCIERINGSOVEREENKOMSTEN (INCLUSIEF NALEVING VAN CONVENANTEN) – LIQUIDITEIT

Per 31 december 2020 heeft de Vennootschap bevestigde kredietlijnen voor een bedrag van 921 MEUR, waarvan 100 MEUR nog niet werd opgenomen, en bedroeg de schuldratio van de Vennootschap 54,18%. Per 24 februari 2021 heeft de Vennootschap bevestigde kredietlijnen voor een bedrag van 921 MEUR, waarvan 94 MEUR nog niet werd opgenomen. Voor de terugbetalingsdata en de spreiding van deze schulden wordt verwezen naar *sectie 10.9.23 van de geconsolideerde jaarrekening 2020*, evenals naar

*Hoofdstuk 5.3.1 van dit Jaarverslag.*

Indien de Vennootschap een inbreuk begaat op de bepalingen (convenanten) die in haar financieringsovereenkomsten zijn opgenomen, kunnen de kredietlijnen worden geannuleerd, heronderhandeld of zou de Vennootschap tot terugbetaling daarvan kunnen worden gedwongen. De geldende convenanten zijn in grote lijnen marktconform en vereisen onder meer dat de schuldratio (zoals gedefinieerd

in het GVV-KB) niet hoger is dan 60% (zie eveneens *Risicofactor 1.4.1 van dit Jaarverslag*). Bovendien bestaat het risico van vervroegde beëindiging in geval van een wijziging van de controle over de Vennootschap, in geval van het niet nakomen van "negative pledge" of andere convenanten en verplichtingen van de Vennootschap en, meer in het algemeen, in geval van wanbetaling zoals dit wordt gedefinieerd in deze financieringsovereenkomsten. Een wanprestatie (waarbij dient te worden opgemerkt dat bepaalde gevallen van "wanprestatie" of overtreding van convenanten, zoals een controlewijziging, die in alle financieringsovereenkomsten is opgenomen, zich buiten

de controle van de Vennootschap bevinden) onder één financieringsovereenkomst kan, ingevolge zogenaamde "cross acceleration" of "cross default" bepalingen, bovendien leiden tot wanprestaties onder andere financieringsovereenkomsten (ongeacht de toekenning van eventuele "waivers" door andere kredietverstrekkers, in het geval van een "cross default" bepaling) en kan zo leiden tot de verplichte vervroegde terugbetaling door de Vennootschap van al deze kredietlijnen. Zie tevens *Hoofdstuk 10.9.23 van de geconsolideerde jaarrekening 2020*.

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

Als gevolg van het (significant) financieren met vreemd vermogen (schuldgraad per 31 december 2020 was 54,18%, het nominaal bedrag van de uitstaande schulden per 31 december 2020 was 821 MEUR) 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" (hedging ratio<sup>3</sup> per 31 december 2020 van 77%).

De reële waarde van de afdekkingsinstrumenten wordt bepaald door de rentevoeten op de financiële markten. De wijzigingen in de marktrentevoeten verklaren gedeeltelijk de wijziging in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten tussen 1 januari 2020 en 31 december 2020, wat leidde tot de opname van een last van 8.837.395 EUR in de resultatenrekening van de Vennootschap.

De sensitiviteit van de "mark-to-market" waarde van afdekkingsinstrumenten voor een stijging van 20 bps van de rentecurve wordt geschat op ongeveer 5.332.989 EUR in de winst- en verliesrekening. Een daling van 20 bps in de

rentecurve zou een negatief effect hebben op de winst- en verliesrekening in dezelfde orde van grootte. Zie eveneens toelichting *10.9.23 bij de geconsolideerde jaarrekening 2020*.

Per 31 december 2020 bedroeg het effect van de cumulatieve wijzigingen in de reële waarde van de door de Vennootschap aangehouden afdekkingsinstrumenten op de nettoactiefwaarde per aandeel 0,31 EUR.

Indien bijvoorbeeld de Euribor rentevoet daalt, zal de marktwaarde van deze instrumenten een negatieve variatie ondergaan (de variatie in deze marktwaarde bedroeg tussen Q3 en Q4 2020 0,82%). Daarenboven zal het niet zeker zijn dat de Vennootschap in de toekomst de afdekkingsinstrumenten vindt die ze wenst af te sluiten, noch dat de voorwaarden verbonden aan de indekkingsinstrumenten aanvaardbaar zullen zijn.

## 1.5 REGLEMENTAIRE EN ANDERE RISICO'S

### 1.5.1 RISICO'S VERBONDEN AAN HET STATUUT VAN OPENBARE GVV EN DE TOEPASSELIJKE FISCALITEIT

Als Openbare GVV is de Vennootschap onderworpen aan de GVV-Wetgeving, die bijzondere (op geconsolideerde of niet-geconsolideerde basis) verplichtingen 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, en zou zo aldus haar GVV-status kunnen verliezen.

Indien de Vennootschap haar vergunning als GVV zou verliezen, zou ze niet langer van het bijzonder fiscaal stelsel voor GVV's genieten (cf. artikel 185bis WIB 92), hetgeen, onder meer zou betekenen dat de huurinkomsten op niveau van de Vennootschap, die nu zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting, aan de vennootschapsbelasting zouden worden onderworpen. Bovendien wordt het verlies van de vergunning voor het GVV-statuut 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 (al dan niet naar aanleiding van zogenaamde "acceleration" of "cross default" bepalingen begrepen in de kredietovereenkomsten – zie eveneens *Risicofactor 1.4.2 van dit Jaarverslag*). Een dergelijke vervroegde opeising zou het voortbestaan van de Vennootschap in haar huidige vorm met haar huidige vastgoedportefeuille in het gedrang brengen.

Dochtervennootschappen van de Vennootschap die niet het statuut hebben van een GVV of een gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds, blijven echter onderworpen aan vennootschapsbelasting zoals elke andere vennootschap, en in de mate dat de Vennootschap rechtstreeks vastgoed bezit in het buitenland, is het mogelijk dat de Vennootschap onderworpen is aan lokale belastingen. De activiteiten van de dochtervennootschappen van de Vennootschap in Nederland (61,46% van het netto huurresultaat per 31 december 2020), en in Spanje en Portugal (samen 12,03% van het netto huurresultaat per 31 december 2020), worden onderworpen aan de lokale vennootschapsbelasting. Bovendien bestaat het risico dat het resultaat (in het bijzonder de winstberekening en kostenallocatie evenals toegepaste *transfer pricing* mechanismes), 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. Dit zou kunnen leiden tot een hogere belastingdruk op deze activiteiten, of tot discussies en procedures met de bevoegde fiscale overheden, hetgeen, naast de eventueel verschuldigde belastingen, aanleiding kan geven tot procedurekosten, boetes en verwijntresten en met als ultieme gevolg dat er minder dividenden naar de Vennootschap zouden opstroomen en bijgevolg minder dividenden aan de aandeelhouders van de Vennootschap zouden kunnen worden uitgekeerd.

<sup>3</sup> Bedrag van kredieten met vaste of ingedekte variabele rentevoet / totaal bedrag van de kredieten.



“ Xior is ready en in steady shape voor 2021 en verder. ”

Bonnefanten  
MAASTRICHT



## 02 WOORD VAN DE VOORZITTER



Ondanks de omstandigheden van dit jaar, heeft Xior toch verschillende mooie mijlpalen bereikt in 2020, waaronder de overschrijding van de kaap van 1 miljard euro in Nederland, de succesvolle opening van de Uhub panden in Porto en Lissabon en een enorme uitbreiding van haar personeelsbestand. Dankzij de snelle reactie van onze best in class medewerkers en de crisisbestendigheid van onderwijs en studentenhuisvesting, heeft Xior haar winstverwachtingen kunnen aanhouden, bevestigen en ook effectief realiseren. Dit stond voor een EPRA winst per aandeel van 1,70 euro en een bruto dividend per aandeel van 1,36 euro, een stijging van 6,3% ten opzichte van 2019, ondanks de toename van het aantal aandelen in 2020 met 30%. Een indrukwekkende realisatie in een woelig jaar waar we het hele team ontzettend dankbaar voor zijn.

In december 2020 vierde Xior haar lustrumverjaardag. De beursgang in 2015 gaf het startschot voor een explosieve groei, waarbij Xior als eerste beursgenoteerd vastgoedfonds gespecialiseerd in studentenhuisvesting in continental Europa op 5 jaar tijd haar vastgoedportefeuille aan een razendsnel tempo zag toenemen: op de korte tijdsperiode van 5 jaar vertiendubbelde Xior haar portefeuille (incl. pipeline) van 200 miljoen euro vastgoed naar 2 miljard euro. Dit stond voor een groei van 2.000 kamers naar meer dan 16.000 kamers.

Dit moeilijke jaar heeft ons niet tegengehouden om ook in 2020 dit groeitraject verder te zetten. Een indrukwekkend bedrag van 624 miljoen euro aan nieuwe acquisities werd aangekondigd over de verschillende thuismarkten heen. Zo sloeg Xior in juni de handen in elkaar met projectontwikkelaar LIFE: het XL Fund (90% Xior, 10% Life) was geboren. Met de creatie van dit fonds versterkte Xior haar positie op haar historische thuismarkt dankzij de toevoeging van 1.600 units verspreid over 6 locaties in België en Nederland. Ook werden nieuwe investeringsprojecten aangekondigd in Brussel, Hasselt, Gent, Eindhoven, Amsterdam en Granada. En alsof dat nog niet genoeg was, werd op de valreep van het jaareinde een gloednieuwe residentie overgenomen: de impressionante Zernike toren in Groningen kwam in de handen van Xior. Deze up-and-running studentenresidentie met 698 units, werd ook in één klap Xior's grootste actief en tilde de Nederlandse portefeuille over de kaap van 1 miljard euro. In totaal werden er in de loop van 2020 een indrukwekkende 3.000 operationele units toegevoegd aan de totale portefeuille.

**We blikken terug op 2020, een erg turbulent, uitdagend jaar dat de geschiedenisboeken zal ingaan door de uitbraak van het Coronavirus. Maar ook een jaar van heel wat nieuwe kansen en lessen, zoals Winston Churchill het mooi formuleerde: "never waste a good crisis". De covidcrisis zorgde voor een transformatie van het dagdagelijkse leven, de woon-werkomgeving en uiteraard het leven van onze studenten. Snel ingrijpen om de veiligheid van heel onze Xior Familie te waarborgen, was onze prioriteit. Naast het covid-proefen van de residenties en de kantoren, werd ook in het bijzonder extra aandacht besteed aan het mentale welzijn van zowel de studenten als de collega's.**

“ Met trots moet ik vaststellen dat Xior de woorden van Churchill eer heeft aangedaan: het hele team heeft zich zeer snel aangepast en bijgeleerd, waardoor de volledige onderneming een pak sterker uit deze crisis is gekomen. ”

Om het tempo van deze groei aan te houden en de schuldgraad onder controle te houden werden ook in 2020 een aantal kapitaalverhogingen doorgevoerd om het eigen vermogen van de vennootschap te versterken. Via 3 transacties: de inbreng in natura van XL fund, de inbreng in natura van 365 rooms en de allereerste succesvolle ABB van Xior werd het kapitaal verhoogd met 96 miljoen euro

Bovenstaande groei van de portefeuille kan uiteraard enkel gerealiseerd worden door een even krachtige groei in de operationele organisatie. Er werd dus naast investeringen in vastgoed ook voldoende aandacht besteed aan personeel, organisatie en systemen, wat onder andere leidde tot een groei van het personeelsbestand met 82 nieuwe, enthousiaste medewerkers. Dankzij hen bleef het dagelijks beheer, zeker in deze covid-tijd vlot doorlopen en kon ook een hoge bezettingsgraad van 97,7% behouden worden.

Al heeft het coronavirus veel van de aandacht opgeëist in 2020, ook milieu en duurzaamheid werden niet vergeten. De duurzaamheidsstrategie van Xior, die zich samenvat als het streven naar gelukkige studenten in duurzame gebouwen

en 'best in class' organisatie en medewerkers, werd in 2020 verder uitgerold. Het vergroenen van de portefeuille blijft één van onze kernprioriteiten, met name door te investeren in state-of-the-art gebouwen en door oudere gebouwen verder te optimaliseren. Zo werd er voor de PXL toren in Hasselt tot 60 meter diep geboord om de installatie van een milieuvriendelijk KWO-systeem te faciliteren. Onze eerste EPRA gold award voor ons duurzaamheidsverslag die dit jaar werd behaald, is een mooie kers op de taart en bevestigt het belang dat Xior door heel haar onderneming draagt om haar ecologische voetafdruk te verminderen en zorg te dragen voor het milieu.

Met trots moet ik vaststellen dat Xior de woorden van Churchill eer heeft aangedaan: het hele team heeft zich zeer snel aangepast en bijgeleerd, waardoor de volledige onderneming een pak sterker uit deze crisis is gekomen. Xior is *ready en in steady shape* voor 2021 en verder.



**Leen Van den Neste**  
Voorzitter



Roxi Alma  
BRUSSEL

“ De residenties van Xior bieden een comfortabele, veilige omgeving en zijn volledig ingericht volgens de eisen en verwachtingen van de hedendaagse student. ”




## 03 KERNCIJFERS PER 31 DECEMBER 2020

Geconsolideerde resultatenrekening (in duizenden EUR)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Nettohuurresultaat	57.896	44.932	30.081
Vastgoedresultaat	58.457	45.508	30.718
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	44.471	35.069	23.323
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	-7.612	-7.621	-4.179
EPRA winst <sup>4</sup>	33.961	24.103	16.179
EPRA winst - deel van de groep	33.298	23.975	16.179
Resultaat op de portefeuille (IAS 40)	-66.230	-4.023	5.722
Herwaardering financiële instrumenten (niet-effectieve rente-indekkingen)	-8.837	-9.150	-5.393
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-676	-1.397	270
Uitgestelde belastingen <sup>5</sup>	9	-1.872	-673
Nettoresultaat (IFRS)	-41.773	7.659	16.105

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Aantal verhuurbare studentenunits	11.046	7.932	5.505

Bruto yields <sup>6</sup>	2020	2019	2018
België	5,15%	5,13%	5,10%
Nederland	5,89%	5,63%	5,72%
Spanje	5,83%	5,27%	NA
Portugal	7,01%	NA	NA
Globale Portefeuille	5,73%	5,43%	5,52%

<sup>4</sup> 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 2020*. De APM's zijn gemarkeerd met  en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie, zoals vereist door de ESMA richtlijn.

<sup>5</sup> Er wordt verwezen naar *Hoofdstuk 10.9.7 van dit Jaarlijks Financieel Verslag* voor meer uitleg omtrent de inhoud van deze uitgestelde belasting.

<sup>6</sup> Berekend als geschatte huur op jaarbasis gedeeld door de Reële Waarde en exclusief ontwikkelingsprojecten.

Geconsolideerde balans (in duizenden EUR)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Eigen vermogen	659.503	625.808	410.019
Eigen vermogen - deel van de groep	641.194	610.427	410.019
Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen <sup>7</sup>	1.555.779	1.190.791	814.908
Schuldgraad (GVV-Wet) <sup>8</sup>	54,18%	45,67%	49,32%

Kerncijfers per aandeel (in EUR)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Aantal aandelen	21.046.441	19.133.129	13.768.815
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	19.560.351	14.996.135	11.109.319
EPRA winst <sup>9</sup> per aandeel	1,74	1,61	1,46
EPRA winst per aandeel - deel van de groep <sup>9</sup>	1,70	1,60	1,46
Resultaat op de portefeuille (IAS 40)	-3,39	-0,27	0,52
Herwaardering indekkingsinstrumenten <sup>9</sup>	-0,45	-0,61	-0,49
Nettoresultaat per aandeel (IFRS) <sup>9</sup>	-2,14	0,51	1,45
Slotkoers van het aandeel	49,10	50,50	38,00
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) <sup>10</sup> (vóór dividend) - deel van de groep	30,47	32,71	29,78
Uitkeringspercentage (t.o.v. EPRA winst) <sup>11</sup>	80,00%	81,25%	85,6%
Voorgesteld dividend per aandeel <sup>12</sup>	1,36	1,30	1,25

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> Berekend volgens het K.B. van 13 juli 2014 in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

<sup>9</sup> Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

<sup>10</sup> Op basis van het aantal aandelen.

<sup>11</sup> 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.

<sup>12</sup> Onder voorbehoud van goedkeuring door de Algemene Vergadering.



Roxi Alma  
BRUSSEL

“ Xior streeft ernaar om als eigenaar-exploitant een toonaangevend continentaal-Europees platform voor studentenhuysvesting uit te bouwen, dat haar studenten een moderne, gezonde en veilige omgeving biedt om te wonen, te studeren en te ontspannen. ”



## 04 COMMERCIEËLE ACTIVITEITEN EN STRATEGIE

## 4.1 ACTIVITEITEN VAN DE VENNOOTSCHAP: XIOR IS DE GROOTSTE BEURSGENOTEERDE EIGENAAR-EXPLOITANT VAN STUDENTENHUISVESTING IN CONTINENTAAL EUROPA

Xior is de grootste gereguleerde vastgoedvennootschap (BE-REIT) gespecialiseerd in studentenhuisvesting op het Europese vasteland, die optreedt als eigenaar en

uitbater van een gediversifieerde portefeuille van moderne studentenwoningen. Xior is aanwezig in België, Nederland, Spanje en Portugal.

## 4.2 BEDRIJFSSTRATEGIE VAN DE ONDERNEMING



“ Xior streeft ernaar om als eigenaar-exploitant een toonaangevend continentaal-Europees platform voor studentenhuisvesting uit te bouwen, dat haar studenten een moderne, gezonde en veilige omgeving biedt om te wonen, te studeren en te ontspannen. ”

### 4.2.1 GROEI

Via een mix van ontwikkelingen, renovaties, de aankoop van afzonderlijke activa, joint ventures en portefeuilletransacties, balanceert Xior haar focus op de jaarlijkse groei van de

portefeuille met investeringen in mensen, organisatie en systemen.

### 4.2.2 EEN MERKGEBONDEN PLATFORM

Xior bouwt aan een platform dat geniet van merkbekendheid, kwaliteitsgarantie en mobiliteit tussen locaties, wat

resulteert in een vertrouwde plek voor studenten en hun ouders.

### 4.2.3 LEIDERSCHAPSPPOSITIES OP HET EUROPESE VASTELAND

Xior streeft ernaar om in elk land waar zij actief is een leiderschapspositie, naar aantal eenheden, in te nemen in de top 3 van de privésector zodat de schaalvoordelen van haar bedrijfsmodel ten volle benut kunnen worden. Dankzij de groei naar een grotere portefeuille, worden de netwerkeffecten meer zichtbaar. Xior onderzoekt ook

verdere expansie in andere Europese landen, of het nu gaat om greenfield- of brownfieldprojecten, en neemt actief deel aan tenders uitgeschreven door universiteiten. Haar leiderschapspositie wordt verder ondersteund door de toegang tot de internationale aandelen- en schuldkapitaalmarkten.

### 4.2.4 EIGENAAR-EXPLOITANT

Xior maakt actief gebruik van de synergiën in haar bedrijfsmodel dat naast de investeringen ook de capex en de opex beheert. Aangezien haar agenda volledig intern beheerd wordt en niet door derden wordt beïnvloed, is Xior ervan overtuigd dat dit het juiste model is om op lange

termijn waarde en stabiele rendementen te genereren voor haar investeerders en stakeholders. Xior heeft bovendien ook short stay en co-living concepten ontwikkeld die complementair zijn aan haar hoofdactiviteit, waardoor men kan inspelen op de huidige co-living trends.

### 4.2.5 DOELGROEPEN

De doelgroepen van het bedrijf zijn studenten in de leeftijdscategorie van 17-28 jaar. Het gaat om nationale en internationale studenten, onderzoeksassistenten, onderzoekers en jonge postdoctorale en doctoraatsstudenten. Daarnaast werkt Xior rechtstreeks samen met universiteiten via huur- en garantiecontracten of

partnerships. In mindere mate richt Xior zich ook op semestriële uitwisselingsstudenten, seizoensgebonden taalstudenten en startende jonge professionals. Ouders zijn belangrijke medebeslissers, die Xior ook een gerust gevoel wil geven.

### 4.2.6 HET AANBOD AAN STUDENTENHUISVESTING

Alle residenties zijn ideaal gelegen en bieden een gevarieerd aanbod per stad, locatie, budget en type universiteit. Xior biedt moderne, veilige en comfortabele accommodatie aan in duurzame gebouwen met een focus op het welzijn van de student. Kwaliteit en een gerust gevoel gegarandeerd.

Xior heeft een uitgebreid aanbod, dat varieert van onzelfstandige budgetkamers met gedeelde faciliteiten, over en-suite kamers, tot zelfstandige premium kamers en luxe studio's met kitchenette. De residenties van Xior bieden een comfortabele, veilige omgeving en zijn volledig

ingericht volgens de eisen en verwachtingen van de hedendaagse student. De residenties zijn centraal gelegen op triple-A locaties nabij de onderwijsinstelling en/of nabij het stadscentrum. Kwaliteit en veiligheid staan voorop. Daarom worden alle woningen regelmatig onderhouden, zijn ze voorzien van adequate brandveiligheidsvoorzieningen en volgen ze de lokale COVID-protocollen. Deze kwaliteitsnormen worden aangevuld met andere basisvoorzieningen, zoals snelle internetverbinding, studieruimtes, kookruimtes en schoonmaak van gemeenschappelijke ruimtes. Daarnaast biedt Xior (per gebouw verschillende) extra faciliteiten,

zoals aantrekkelijke gemeenschappelijke ruimtes, 24/7 bereikbaarheid bij urgenties, verkoopautomaten, wasruimtes met moderne wasmachines, fitnessruimtes, game rooms, parkeerplaatsen, dakterrassen, fietsenstallingen, veilige toegang via badge, vingerafdruk -of gezichts-herkenningssystemen, reserveerbare evenementenruimtes,

### 4.3 INVESTERINGSCRITERIA

Xior streeft naar een gecontroleerde, rendabele en duurzame groei van haar portefeuille in België, Nederland, Spanje en Portugal. Op regelmatige basis bestudeert Xior potentiële investeringsopportuniteiten in andere landen. Als BE-REIT is de vennootschap gebonden aan de diversificatieverplichtingen die voortvloeien uit de Wetgeving op de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (*zie Hoofdstuk 12.1.4.2 van dit Jaarverslag*). De vennootschap hanteert ook een reeks criteria waaraan toekomstige acquisities of ontwikkelingen aan moeten voldoen:

- **Gevestigde studentensteden:** Xior richt zich op steden met een gevestigde instelling voor hoger onderwijs;
- **Triple A locaties:** de woningen moeten goed gelegen zijn ten aanzien van de onderwijsinstelling of -campus, dicht bij het openbaar vervoer en waar mogelijk in de buurt van het stadscentrum;
- **Minimumgrootte:** elke residentie moet uit een bepaald minimum aantal eenheden bestaan om een efficiënt beheer en schaalvoordelen te vergemakkelijken. De vereiste omvang van een bepaald gebouw hangt af van de totale potentiële vraag op de lokale markt en haar specifieke kenmerken. In het algemeen zal de onderneming zich richten op residenties met ten minste 100 kamers, en voor Spanje 150;
- **Financiële rendementsnormen:** Xior hanteert bepaalde minimumrendementsvereisten per land en per stad, rekening houdend met marktomstandigheden, met bijzondere aandacht voor stabiele cash-on-cash rendementen op lange termijn;

enzovoorts. In Spanje biedt Xior zelfs catering op basis van volpension, linnendienst, schoonmaak op de kamers, een 24/7 receptie en bewaking, een buitenzwembad, airconditioning en een nachtelijke medische telefoondienst aan.

- **Kwaliteit en duurzaamheid:** voor haar eigen ontwikkelingen houdt Xior rekening met de eigen vooraf vastgestelde kwaliteitsnormen op het gebied van comfort, veiligheid en duurzaamheid. Bij aankoop van bestaande gebouwen dienen deze eveneens aan deze standaarden te voldoen of de mogelijkheid bieden om op een efficiënte en kosteneffectieve wijze te kunnen worden aangepast. Het uitbouwen van een duurzame vastgoedportefeuille is een prioriteit in onze investeringsstrategie. Xior blijft continu innovatieve oplossingen onderzoeken zoals warmterecuperatie, modulaire bouwtechnieken, energieopslag, waterbesparende initiatieven en, naast meer gevestigde initiatieven zoals de aankoop van groene stroom, de beheersing van isolatie- en ventilatiekenmerken en het gebruik van zonnepanelen en groene daken. Voor een overzicht van ons volledige ESG-framework verwijzen wij naar *Hoofdstuk 9 van dit Jaarverslag*;
- **Productdifferentiatie:** nieuwe investeringen moeten bijdragen tot een evenwichtig aanbod per stad en per residentie op vlak van kamertype, betaalbaarheid voor studenten en serviceniveau;
- **Portefeuillediversificatie:** Xior diversifieert haar portefeuille en activiteiten door een platform voor studentenhuisvesting uit te bouwen in meerdere landen op het Europese vasteland. Andere soorten activa, zoals commercieel vastgoed of onderwijsvastgoed, zijn ondergeschikt aan of complementair met onze kernfocus, namelijk studentenhuisvesting.

### 4.4 FINANCIËLE STRATEGIE

Belgische gereguleerde vastgoedvennootschappen zijn onderworpen aan regels inzake de maximale schuldgraad (wettelijk begrensd op 65%), *interest cover ratio* (ten minste 125%) en *pay out ratio* (ten minste 80% van de winst in eenvoudige termen). Bijgevolg is de onderneming, zoals elke andere REIT, beperkt in haar mogelijkheden tot zelffinanciering. De vennootschap zal daarom blijven streven naar een evenwichtige groei van zowel het eigen als het vreemd vermogen, parallel met de verdere uitbouw van de portefeuille. De vennootschap volgt een financiële strategie die gebaseerd is op de volgende principes:

- Een Schuldgraad-bandbreedte op lange termijn van 50-55%, met een eigen vermogen van 45%. De Schuldgraad kan tijdelijk meer dan 55% bedragen tijdens de uitvoering van de groeistrategie.
- Schuldverplichtingen met een gespreid maturiteitsprofiel.
- Een passende structuur voor het afdekken van renterisico's (*zie ook Hoofdstuk 5.3.2 van dit Jaarverslag*).
- Een aantrekkelijk dividendbeleid, afhankelijk van de beschikbaarheid van uitkeerbare reserves, dat erop gericht is het dividend per aandeel elk jaar te verhogen (*zie ook Hoofdstuk 7.5 van dit Jaarverslag*).



## 4.5 OPERATIONELE ORGANISATIE


De operationele visie van Xior is om zo dicht mogelijk bij haar doelmarkt te opereren, ondersteund door gecentraliseerde personeelsfuncties. Het dagelijks beheer van de residenties gebeurt vanuit lokale kantoren, zodat Xior kan zorgen voor een dienstverlening van hoge kwaliteit, snelle reacties en nauw contact met de studenten. Hetzelfde geldt voor de verhuur en het innen van de huurgelden. Waar nodig valt Xior terug op een netwerk van dienstverleners die consistent goede servicestandaarden leveren, en verzekert Xior langdurige relaties met deze partners. Officiële serviceovereenkomsten zijn altijd van kracht en de diensten worden regelmatig gecontroleerd door de Xior medewerkers.

Hoewel Xior een persoonlijke, op maat gemaakte service per woning biedt, ligt er een even grote nadruk op digitale communicatie. Online tools vervangen het nauwe contact van Xior met haar studenten niet, maar zijn een ondersteuning om de klanttevredenheid te verhogen. Voor de meeste residenties kan het volledige onboarding proces van kamerbezichtiging tot boeking en ondertekening van het contract nu online geregeld worden. Het doel is om potentiële huurders de mogelijkheid te geven om informatie online te bekijken en te onderzoeken.

Online marketingcommunicatie zoals de #xiorfamily onderstrepen het gemeenschapsgevoel dat we voor onze huurders willen creëren. Deze marketing inspanningen worden doorgetrokken op zowel groepsniveau als landniveau, regio, stad en woonplaats, om ervoor te zorgen dat alle relevante informatie zijn weg vindt naar het juiste publiek. De online marketingcampagnes worden voortdurend ondersteund door lokale activering, zoals open dagen en *on-site* marketing.

Functionele, gecentraliseerde ondersteuning vanuit het hoofdkantoor van de groep of de landelijke hoofdkantoren komt tot uiting in de vorm van management, financiën, boekhouding, marketing, HR, juridisch, IT, projectmanagement, ESG-implementatie, kwaliteitscontrole en engineering.





“ Xior heeft op 11 december 2015 haar beursintrodactie op Euronext Brussels succesvol afgerond. Xior is hiermee de eerste Belgische openbare GVV die zich specialiseert in studentenhuising. ”

Prince  
ANTWERPEN



## 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 op 24 november 2015.

Xior heeft op 11 december 2015 haar beursintroductie op Euronext Brussels succesvol afgerond. Xior is hiermee de eerste Belgische openbare GVV die zich specialiseert in

studentenhuisvesting.

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 2020<sup>13</sup>

### 5.2.1 GECONSOLIDEERDE BALANS

Per 31 december 2020 bestaat de portefeuille uit 11.046 verhuurbare studentenunits. De totale vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd aan een bedrag ten belope van 1.555.779 KEUR per 31 december 2020, wat een stijging van 31% of 364.989 KEUR vertegenwoordigt t.o.v. 31 december 2019. Deze stijging vloeit voornamelijk voort uit de acquisitie van een te reconverteren kantoorgebouw te Eindhoven, de ontwikkeling van een studentenresidentie te Hasselt, de acquisitie en verdere ontwikkeling van twee studentenresidenties te Antwerpen, één in Luik en één mixed project in Enschede (XL Fund), de acquisitie van een studentenresidentie te Vaals (XL Fund), de acquisitie van een studentenresidentie te Granada, de verdere ontwikkeling van Lutherse Burgwal te Den Haag, de acquisitie van 365 Rooms te Brussel, de acquisitie van een studentenresidentie te Groningen, de verwerving van de resterende aandelen in drie studentenresidenties in Lissabon en één in Porto (deze werden in 2019 als JV aangehouden).

Indien alle gecommiteerde acquisities en projecten gerealiseerd worden, zet deze stijging zich verder naar ca. EUR 2 miljard, met meer dan 16.000 verhuurbare studentenunits.

De vlottende activa bedragen 54.932 KEUR en zijn gestegen met 33.987 KEUR t.o.v. 31 december 2019. De stijging is voornamelijk te wijten aan een stijging in vorderingen op joint-venture vennootschappen, een stijging van de kas en kasequivalenten en een stijging van de overlopende rekeningen.

De vlottende activa betreffen voornamelijk:

- Nog te innen vorderingen (4.887 KEUR): hierin zitten voornamelijk nog te ontvangen huurgelden;
- Belastingvorderingen en andere vorderingen (34.394 KEUR): dit betreft voornamelijk de vordering op Promgranjo, de joint venture vennootschap waarin het project te Porto, Portugal wordt ontwikkeld (5.721 KEUR), een vordering op Invest Drève Saint Pierre, de joint venture vennootschap waarin een project in Brussel wordt ontwikkeld (10.017 KEUR) een voorschot op een acquisitie (6.000 KEUR) te Barcelona en een vordering op Aloxe NV (2.470 KEUR – dewelke vergoed wordt tegen marktconforme rente);
- Kas en kasequivalenten aangehouden door de verschillende entiteiten (9.911 KEUR);

- Overlopende rekeningen (5.741 KEUR) met voornamelijk over te dragen kosten en af te rekenen service kosten Nederland.

Het eigen vermogen bedraagt 659.503 KEUR. Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 december 2020 378.836 KEUR, wat een toename is van 34.440 KEUR t.o.v. 31 december 2019. De uitgiftepremies bedragen 338.065 KEUR per 31 december 2020, wat een toename is van 61.624 KEUR t.o.v. 31 december 2019. Deze toename van het maatschappelijk kapitaal en van de uitgiftepremies is het gevolg van de inbreng in natura van XL Fund van juni 2020, de inbreng in natura van 365 Rooms van oktober 2020 en de kapitaalverhoging van november 2020.

De reserves zijn negatief en bedragen 30.310 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, een negatieve reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten en een overige reserve m.b.t. de resterende 20% van de aandelen van Mosquera Directorship en 10% van de aandelen van XL Fund (zie verder, overige lange termijn schulden).

Het nettoresultaat van het jaar bedraagt -41.773 KEUR.

Er werden in het boekjaar 2020 1.913.312 nieuwe aandelen gecreëerd.

De langlopende financiële schulden bedragen 733.182 KEUR t.o.v. 500.425 KEUR per 31 december 2019. De toename vloeit voort uit de verdere uitvoering van de groeistrategie van Xior in de loop van 2020, dewelke deels met leningen werd gefinancierd. In april 2020 ging de vennootschap een obligatielening aan voor een bedrag van 100.000 KEUR. Hierin zijn ook schulden m.b.t. financiële leasing opgenomen (2.513 KEUR). Dit betreft de erfpachtverplichtingen voor 2 vastgoedprojecten in ontwikkeling. Andere langlopende financiële verplichtingen (26.530 KEUR) betreffen de negatieve marktwaarde van de IRS-contracten op balansdatum. De gemiddelde looptijd van de leningen bedraagt 4,51 jaren.

Per 31 december 2020 bedroeg de Schulddgraad 54,18% t.o.v. 45,67% per 31 december 2019. De Schulddgraad is in 2020 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 private plaatsing van nieuwe aandelen. De acquisitie van de studentenresidentie "365 rooms" te Brussel per 7 oktober 2020, werd gerealiseerd via een kapitaalverhoging door inbreng in natura, met uitgifte van nieuwe aandelen wat heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen. Deze verwervingsmethode (inbreng in natura) laat toe de portefeuille te doen groeien, met een gezonde combinatie van verschillende financieringsbronnen waarbij de Schulddgraad onder controle wordt gehouden. Anderzijds werd ook een kapitaalverhoging, ten belope van 55 MEUR, succesvol gerealiseerd in november 2020.

Andere langlopende verplichtingen (23.333 KEUR) betreft de putoptie op de resterende 20% van de aandelen van Mosquera Directorship, op de resterende 10% van de aandelen van XL Fund en op de resterende 50% van de aandelen van Invest Drève Saint Pierre (in totaal 23,3 MEUR). Deze verplichting werd voor Mosquera Directorship en XL Fund geboekt t.o.v. het eigen vermogen (in mindering van het eigen vermogen - IFRS verplichting), hetgeen een negatieve impact heeft op de NAV per aandeel. Bij het uitoefenen van de optie zal dit negatief bedrag in eigen vermogen tegen geboekt worden t.o.v. de minderheidsbelangen.

De uitgestelde belastingen bedragen 51.150 KEUR en zijn gestegen met 4.337 KEUR. Hierin is enerzijds de exit taks opgenomen voor een bedrag van 3.335 KEUR, gerelateerd aan de acquisities van Belgische vastgoedvennootschappen in de loop van 2020. Anderzijds bevat dit de uitgestelde belastingen op buitenlands vastgoed (47.815 KEUR). De stijging heeft voornamelijk betrekking op het Spaans en Portugees vastgoed.

De kortlopende verplichtingen bedragen 126.618 KEUR. Dit is een toename van 57.933 KEUR t.o.v. 31 december 2019. De stijging is voornamelijk te wijten aan een toename in de financiële schulden die kaderen binnen de groeistrategie van Xior. De korte termijn financiële schulden bedragen 90.309 KEUR, wat o.a. betrekking heeft op een kaskredietfaciliteit die per einde december 2020 werd

<sup>13</sup> Voor toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening over 2019 wordt verwezen naar het Jaarlijks Financieel Verslag 2019 blz. 50-53. Voor toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening over 2018 wordt verwezen naar het Jaarlijks Financieel Verslag 2018 blz. 48-52.

gebruikt. Anderzijds zijn hierin leningen opgenomen die op vervaldag komen in 2021. Na balansdatum werden de nodige akkoorden bereikt met de betrokken banken om deze kredieten te verlengen. We verwijzen eveneens naar **Hoofdstuk 5.5.5 van dit Jaarverslag**.

De andere korte termijn schulden betreffen voornamelijk:

- Openstaande leveranciersschulden en provisies voor te ontvangen facturen (10.594 KEUR): deze betreffen voornamelijk enkele leveranciersposities m.b.t. uitgevoerde projecten in 2020;
- Andere (4.591 KEUR): deze betreffen voornamelijk provisies voor Nederlandse belastingen van de vaste

## 5.2.2 GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

Over 2020 heeft Xior een nettohuurresultaat van 57.896 KEUR gerealiseerd t.o.v. 44.931 KEUR in 2019. Dit nettohuurresultaat zal in 2021 nog toenemen, vermits bepaalde panden in de loop van 2020 werden opgeleverd of aangekocht en dus geen volledig jaar hebben bijgedragen tot het nettohuurresultaat. Verder waren er ook enkele panden in aanbouw of verbouwing die sinds Q4 2020 reeds huurinkomsten opleveren in de vorm van huur- of rendementsgaranties (maar dus eveneens slechts voor een deel van het jaar hebben bijgedragen tot het resultaat).

Dit betreft volgende panden:

- Prince Antwerpen: gebouw zal opgeleverd worden in de loop van Q1 2021;
- ARC Luik: gebouw zal opgeleverd worden in de loop van Q1 2021;
- Uhub Benfica Lissabon: acquisitie van 22 december 2020, zal in 2021 een volledig jaar bijdragen aan het nettohuurresultaat;
- Uhub Asprela Porto: acquisitie van 22 december 2020, zal in 2021 een volledig jaar bijdragen aan het nettohuurresultaat;
- Zernike Toren Groningen: acquisitie van 16 december 2020, zal in 2021 een volledig jaar bijdragen aan het nettohuurresultaat;

inrichting en van de dochtervennootschappen, te betalen BTW en sociale schulden (4.036 KEUR), exit taks (-108 KEUR) en voorschotten van huurders (663 KEUR);

- Andere kortlopende verplichtingen (15.846 KEUR): deze betreffen voornamelijk ontvangen waarborgen (9.164 KEUR) van huurders, put/call optie op de aandelen van een te verwerven vastgoedvennootschap (4.000 KEUR) en een put/call optie op Promgranjo (2.682 KEUR)

De overlopende rekeningen betreffen voornamelijk toe te rekenen algemene kosten (2.993 KEUR), toe te rekenen interesten (1.794 KEUR) en over te dragen huuropbrengsten (490 KEUR).

- PXL Hasselt: opgeleverd, huurinkomsten worden gegeneerd sinds november 2020;
- 365 Rooms Brussel: acquisitie van 7 oktober 2020; zal in 2021 een volledig jaar bijdragen aan het nettohuurresultaat;
- Lutherse Burgwal Den Haag: opgeleverd, huurinkomsten worden gegeneerd sinds september 2020.
- Granada: opgeleverd, huurinkomsten worden gegeneerd sinds juli 2020;
- Katzensprung Vaals: huurinkomsten worden gegeneerd sinds juni 2020;

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 97,7% over 2020.

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 1,41%.

Het vastgoedresultaat bedraagt 58.457 KEUR en het operationeel vastgoedresultaat bedraagt 50.414 KEUR.

De vastgoedkosten (8.043 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 2020 bedragen 5.996 KEUR en de ontvangen vergoeding voor beheer aan derden bedraagt 53 KEUR.

Het portefeuilleresultaat bedraagt -66.230 KEUR. Gedurende 2020 werd nieuw vastgoed verworven via 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 *"variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen"*.
- Voor het vastgoed dat verworven werd door middel van aandelenovernames wordt het verschil tussen de boekwaarde en de conventionele waarde van het vastgoed, alsook andere bronnen van verschil tussen de reële waarde en de conventionele waarde van de aandelen, verwerkt in de resultatenrekening als *"ander portefeuilleresultaat"*. Dit *"ander portefeuilleresultaat"* betreft bedragen die voortvloeien uit de toepassing van consolidatieprincipes en fusieverrichtingen en bestaat uit verschillen tussen de betaalde prijs voor vastgoedvennootschappen en de reële waarde van de overgenomen netto activa. Dit *"ander portefeuilleresultaat"* omvat tevens de direct toe te rekenen transactiekosten. Het verschil tussen de conventionele waarde en de reële waarde werd verwerkt in de resultatenrekening als *"variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen"*.

De variatie in de Reële Waarde tussen 1 januari 2020 en 31 december 2020 werd geboekt onder negatieve of positieve variatie op vastgoedbeleggingen. Netto was er een negatieve variatie op vastgoedbeleggingen (-50.448 KEUR).

De negatieve variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen is voornamelijk te verklaren door een wijziging (stijging) in het tarief van Nederlandse overdrachtsbelasting. Deze wijziging heeft tot gevolg dat de Reële Waarde van de Nederlandse portefeuille gedaald is per 31 december 2020 (-42,6 MEUR). Anderzijds is er de impact van de afwaardering van een commercieel pand waarvoor het contract werd verbroken (-9,3 MEUR) en impact van herwaardering vastgoed Spanje en Portugal (-7 MEUR). De positieve variaties in de waardering van vastgoedbeleggingen zijn voornamelijk te verklaren door het verschil tussen de conventionele waarde en de Reële Waarde van het nieuw verworven vastgoed bij acquisitie.

Het financieel resultaat bedraagt -16.449 KEUR. Dit resultaat bevat voornamelijk de interesten op de leningen (4.197 KEUR), kosten van IRS (2.791 KEUR), bankkosten en andere commissies (1.009 KEUR). De vennootschap heeft IRS-contracten afgesloten voor een bedrag van 455.000 KEUR. De marktwaarde van deze indekkingsinstrumenten wordt rechtstreeks in de resultatenrekening geboekt (-8.837 KEUR).

Het resultaat voor belastingen bedraagt -38.884 KEUR. Belastingen bedragen 2.889 KEUR. Dit betreft voornamelijk de belastingen op het resultaat van de vaste inrichting in Nederland en de Nederlandse dochtervennootschappen (2.619 KEUR) en de uitgestelde belastingen op het Nederlands vastgoed (1.231 KEUR) en het Spaans en Portugees vastgoed (-1.221 KEUR).

Het nettoresultaat bedraagt -41.773 KEUR en de EPRA winst<sup>14</sup> bedraagt 33.961 KEUR. De EPRA-winst - deel van de groep bedraagt 33.298 KEUR. De EPRA-winst per aandeel bedraagt 1,74 Euro en de EPRA-winst per aandeel - deel van de groep bedraagt 1,70 Euro.

<sup>14</sup> 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:

	31/12/2020
<b>A. Nettoresultaat</b>	<b>-30.914</b>
<b>B. Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)</b>	
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	-45.879
- boekjaar	
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	-9.146
- boekjaar	
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	-9.042
- boekjaar	
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	0
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	8.083
12. Toevoeging aan de reserves voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de equity methode	-1.532
<b>C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13,§ 1, eerste lid</b>	<b>25.822</b>
<b>D. Vergoeding voor het kapitaal - andere dan C</b>	<b>780</b>

Op basis hiervan, is de Raad van Bestuur voornemens aan de Algemene Vergadering voor te stellen om over 2020 een dividend uit te keren van 1,36 EUR bruto of 0,952 EUR netto<sup>15</sup> per aandeel (rekening houdend met de dividendgerechtigdheid van (resp. coupons die onthecht

werden van) de aandelen, vertegenwoordigd door coupon nr. 14 (die reeds werd onthecht van het Xior aandeel<sup>16</sup> - ten belope van 1,0404 EUR), coupon nr. 15 (die reeds werd onthecht van het Xior aandeel<sup>17</sup> - ten belope van 0,1821 EUR) en coupon nr. 16 (ten belope van 0,1375 EUR).

### 5.2.4 ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

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

<sup>15</sup> Rekening houdende met een bevrijdende roerende voorheffing van 30%.

<sup>16-17</sup> Op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen, nu dus rekening houdend met de dividendgerechtigdheid van de aandelen uitgegeven ingevolge de kapitaalverhogingen van 2020. Er wordt aan herinnerd dat in het kader van de kapitaalverhoging van 2020, een coupononthechting heeft plaatsgevonden. Alle aandelen Xior noteren op heden met coupon nummer 16 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/dividend/coupons>

### 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 2020 had de Vennootschap financieringsovereenkomsten afgesloten met 12 kredietverstrekkers voor een bedrag van 895 MEUR. Bij de overname van de 2 Portugese vennootschappen werd de bankfinanciering die door deze vennootschappen was aangegaan, gehouden. Hierdoor is het bedrag van afgesloten financieringsovereenkomsten gestegen tot 921 MEUR en heeft de Vennootschap leningen met 13 kredietverstrekkers. Per 31 december 2020 had de Vennootschap voor 820 MEUR aan financieringen opgenomen.

De vennootschap tracht de looptijd van de leningen te spreiden, waarbij de gemiddelde looptijd 4,51 jaar bedraagt per 31 december 2020.

Xior heeft een aantal groene leningen en een obligatielening afgesloten voor een totaal bedrag van 145 MEUR.

Deze leningen moeten aangewend worden voor 'groene assets'. Er zijn in totaal 446 MEUR aan 'eligible assets' die kunnen gefinancierd worden met groene leningen.

Xior zal jaarlijks rapporteren over de allocatie van de groene leningen, totdat deze volledig werd aangewend voor de financiering van 'groene assets'. De rapportering zal de volgende informatie bevatten: totaal bedrag aan groene leningen, totaal bedrag dat niet werd toegewezen aan groene investeringen, samenstelling van de portefeuille, geografische split van de portefeuille, financiering versus herfinanciering en een overzicht van 'eligible assets'.

We verwijzen eveneens naar *Hoofdstuk 9.6.1 Duurzame gebouwen - Groene assets en Green Finance Framework van dit Jaarverslag*.

Verder heeft de vennootschap per 31 december 2020 IRS-contracten voor een bedrag van 455 MEUR. De opgenomen financieringen (820 MEUR) waren per 31 december 2020 voor 77% ingedekt hetzij via *Interest Rate Swap* overeenkomsten, hetzij via vastrentende interestvoeten.

De gemiddelde financieringskost<sup>18</sup> over 2020 bedraagt 1,85% (2019: 2,15%). In 2019 waren er relatief gezien meer commitment fees betaald, wat een hogere gemiddelde financieringskost tot gevolg had.

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, een *adjusted Debt Yield ratio* van 6% en een indekking van minimum 70% van de financieringsschulden.

De Schuldgraad per 31 december 2020 bedraagt 54,18%. De Schuldgraad wordt als volgt berekend: verplichtingen (exclusief voorzieningen, overlopende rekeningen, rente-indekkingsinstrumenten en uitgestelde belastingen), gedeeld door het totaal der activa (excl. rente-indekkingsinstrumenten). De Schuldgraad is hoger dan de Schuldgraad per einde 2019. Dit is het resultaat van de verdere uitvoering van de groeistrategie, de acquisities van december 2020 en de daling van het vastgoed ten gevolge van de wijziging overdrachtsbelastingen Nederland.

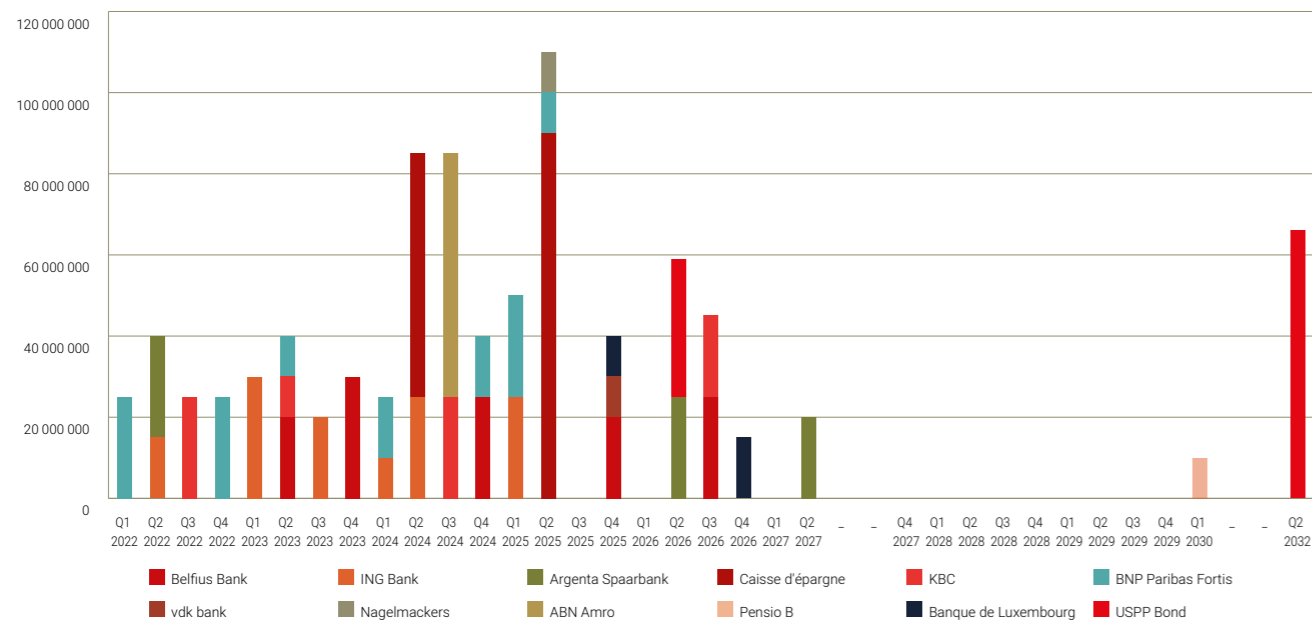
Per 31 december 2020 bedroeg de gemiddelde looptijd van de uitstaande leningen 4,51 jaar. De vennootschap sloot steeds financieringscontracten af met een minimum looptijd van 3 jaar. Er wordt eveneens verwezen naar

*Hoofdstuk 10.9.23 van dit Jaarverslag* voor een verdere opdeling van de schulden volgens maturiteit.

Onderstaande grafiek geeft een overzicht van de verval-

dagen van de leningen rekening houdend met de bekomen verlengingen na jaareinde m.b.t. de leningen die in 2021 op vervaldag kwamen en rekening houdend met het nieuwe krediet bij BNP (contract van januari 2021).

#### Vervaldagen van de leningen



In bovenstaande grafiek zijn de leningen met kwartaalaflossingen niet opgenomen, vermits de grafiek dan niet meer leesbaar zou zijn.

### 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 indekking, enz.).

Er wordt in dit verband tevens verwezen naar *Hoofdstuk 10.9.23 van dit Jaarverslag* inzake de afgesloten renteindekkingen.

### 5.3.3 KAPITALISATIE EN SCHULDENLAST

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

tabel is excl. resultaat van het boekjaar en excl. minderheidsbelangen.

in duizenden EUR	31/12/2020
Kapitaal	375.441
Uitgiftepremies	338.065
Reserves	-30.310
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>683.196</b>
Langlopende verplichtingen	834.196
Kortlopende verplichtingen	126.618
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>	<b>1.644.010</b>

Per 31 december 2020 bedroegen de langlopende en kortlopende financiële schulden aan nominale waarde

823.491 KEUR, zoals in detail weergegeven in de onderstaande tabel:

in duizenden EUR	31/12/2020	Gewaarborgde financiële schulden	Niet-gewaarborgde financiële schulden
Langlopende financiële verplichtingen	733.182	55.288	677.894
Kortlopende financiële verplichtingen	90.309	26.380	63.929
<b>Totaal</b>	<b>823.491</b>	<b>81.668</b>	<b>741.824</b>

#### Overzicht netto schuldpositie

in duizenden EUR	31/12/2020
A Cash	9.911
B Cash equivalenten	-
C Trading securities	-
<b>D Liquiditeiten (A+B+C)</b>	<b>9.911</b>
E Korte termijn bankschulden	-1.919
<b>F Kortlopende financiële schulden - deel van lange termijn financiering</b>	<b>-88.390</b>
<b>G Korte termijn schulden (E+F)</b>	<b>-90.309</b>
H Netto korte termijn schuldenlast (G-D)	-80.398
I Lange termijn bankschulden	-621.392
J Obligatieleningen en andere	-111.790
K Overige niet korte termijn schulden	-101.013
<b>L Lange termijn schuldenlast (I+J+K)</b>	<b>-834.195</b>
<b>M Netto schuldenlast (H + L)</b>	<b>-914.593</b>

## 5.4 TRANSACTIES EN VERWEZENLIJKINGEN<sup>18</sup>

Ingevolge de verdere uitvoering van de groeistrategie in 2020 is de vastgoedportefeuille toegenomen van 104 panden per einde 2019 tot 118 panden per einde 2020.

In november 2020 sloot Xior succesvol een versnelde private plaatsing af waarbij het kapitaal en de uitgiftepremies verhoogd werden met 55 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 Venootschap na 31 december 2020.

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

### • UITOEFENING CALL OPTIE RESTERENDE AANDELEN UHUB BENFICA EN UHUB SÃO JOÃO

Op 22 december 2020 heeft Xior, zoals reeds voorzien bij de instap in december 2019, de resterende aandelen verworven in Uhub Benfica en Uhub São João, eigenaar van drie studentencomplexen in Lissabon en één in Porto, respectievelijk. De gebouwen werden recent opgeleverd en genereren huurinkomsten.

### • VERLENGING EN UITBREIDING LENING ABN AMRO

Op 21 december 2020 werd de lening met ABN AMRO verhoogd van 35 MEUR naar 60 MEUR en bovendien werd de looptijd van de bestaande lening verlengd met 1 jaar tot 1/10/2023.

### • VERWERVING ZERNIKE TOREN TE GRONINGEN

Op 16 december 2020 heeft Xior de Zernike Toren te Groningen verworven, deze werd verworven en ontwikkeld in 2018 door de wereldwijde investeringsmaatschappij KKR. Deze recent opgeleverde (2020), eye-catching toren van 74 meter hoog is reeds operationeel, volledig uitverhuurd en voegt 698 zelfstandige studentenkamers

aan de portefeuille van Xior toe. Zo wordt de toren in één klap de nummer 1 asset van Xior. Deze 'flagship' residentie is strategisch gelegen, dicht bij het centrum van de stad en op slechts twee minuten fietsen van de Zernike studentencampus te Groningen, één van de top 4 studentensteden van Nederland. De totale investeringswaarde bedraagt ca. 91,5 MEUR met een totaal verwacht aanvangsrendement van ca. 6%.

### • INSTAP MARIVAUX

Xior heeft een akkoord gesloten omtrent de herontwikkeling van een te reconverteren vastgoedcomplex in centrum Brussel, het voormalige cinemacomplex Marivaux. Voor dat doel heeft Xior een 50% belang verworven in de vastgoedvenootschap waarin het vastgoed zal worden verworven en herontwikkeld. De herontwikkeling zal gebeuren via een joint venture met een private ontwikkelaar, waarmee Xior ook eerder al de handen in elkaar sloeg. Xior kan hiermee haar positie verstevigen in de Brusselse regio, waar nog steeds een grote vraag bestaat naar nieuwe kwalitatieve studentenhuisvesting. De totale investeringswaarde (na reconversie, waarvoor de vergunning reeds werd bekomen) zal ca. 20 MEUR bedragen en het project heeft een verwacht gemiddeld aanvangsrendement van ca. 5,3%. Vervolgens zal het gebouw worden omgevormd tot een complex, bestaande uit 2 verdiepingen met 22 flats voor "young professionals" en uit 5 verdiepingen met in totaal naar verwachting 113 units studentenhuisvesting met op het gelijkvloers een zone voor een inkomhal, een conciërgeappartement, een grote gemeenschappelijke ruimte en een kantoor voor de beheerder. Daarnaast worden ondergronds ook een fietsenstalling en parkeerplaatsen voorzien. De ingebruikname van dit studentenpand (en daarmee gepaard gaande overname van de overige 50%) is voorzien voor het academiejaar dat aanvangt in september 2022.

### • ACQUISITIE VAN STUDENTENRESIDENTIE '365 ROOMS' TE BRUSSEL DOOR INBRENG IN NATURA

Op 7 oktober 2020 heeft Xior een akkoord gesloten over de verwerving van de studentenresidentie "365 Rooms" te Elsene (Brussel), België. Deze volledig operationele en duurzame residentie werd opgeleverd in 2014 in samenspraak met de VUB/ULB en bevindt zich op een uitzonderlijk gunstige locatie in Brussel, de grootste van België. Naast 323 studentenkamers bevat de residentie ook 5 studio's, 9 appartementen en circa 1.000m<sup>2</sup> aan polyvalente ruimten. De inbrenger biedt een huurgarantie aan gedurende een periode van 3 jaar op een volledige bezetting. De totale investeringswaarde van deze verwerving bedraagt circa 34 MEUR, met een verwacht aanvangsrendement van 5,5%, waarbij Xior de koopprijs geheel door middel van een inbreng in natura heeft voldaan. Naar aanleiding van deze inbreng die leidt tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) van 33.883.013 EUR, werden 657.539 nieuwe aandelen Xior Student Housing uitgegeven. De aandelen noteren sinds 13 oktober 2020. De uitgifteprijs bedroeg (afgerond) 51,53 EUR per aandeel. De transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen van 33.883.013 EUR waarvan een bedrag van 11.835.702 EUR werd toegewezen aan de post kapitaal en een bedrag van 22.047.311 EUR (na aftrek van een bedrag gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels) aan de post uitgiftepremies.



365 Rooms - Brussel

### • XIOR WINT 'BRINKTOREN' TENDER OP TOPLOCATIE TE AMSTERDAM

Xior heeft, na het winnen van een tender samen met DubbeLL en Mecanoo, een optie verworven op een nieuw ontwikkelingsproject in Nederland, gelegen op een strategische locatie aan de noordzijde van het IJ in Amsterdam. De gemeente Amsterdam heeft de tender voor de allerlaatste hoogbouwkavel op Overhoeks gegund aan het team van Xior, bestaande, naast Xior zelf, uit DubbeLL-buurtontwikkelaars, Mecanoo Architecten, Merosch, Dakdokters, Pim Evers, WeDriveSolar, Van Rossum en Nelissen Ingenieurs, met hun inzending "BrinkToren". De BrinkToren wordt een echte eyecatcher met 28 verdiepingen (ca. 90 meter hoog) en zal na oplevering (uiterlijk verwacht in 2026) plaats bieden aan ca. 400 nieuwe bewoners. De totale netto investeringswaarde van deze ontwikkeling bedraagt voor Xior circa 61 MEUR, met een verwacht marktconform aanvangsrendement.

### • LANCERING 'XL FUND': EEN SAMENWERKING TUSSEN XIOR (90%) EN LIFE (10%)

Op 18 juni 2020 heeft Xior de lancering aangekondigd van 'XL Fund': een samenwerking tussen Xior en vastgoedontwikkelaar LIFE (met een verdeling 90% Xior – 10% LIFE). Het XL Fund zal van bij het startschot een aanzienlijke portefeuille omvatten bestaande uit 6 verschillende studentenresidenties en -projecten op diverse locaties in België en Nederland. Deze projecten werden allen door LIFE ontwikkeld of zijn nog in ontwikkeling, voor een totaal verwachte investeringswaarde van ca. 155 MEUR met een gemiddeld verwacht bruto rendement van 5,83%. Xior



Brinktoren - Amsterdam

<sup>18</sup> Voor de transacties en verwezenlijkingen van 2019 wordt verwezen naar het *Jaarlijks Financieel Verslag 2019 op blz. 58 e.v.*. Voor de transacties en verwezenlijkingen van 2018 wordt verwezen naar het *Jaarlijks Financieel Verslag 2018 op blz. 55 e.v.*. Voor de transacties en verwezenlijkingen van 2017 wordt verwezen naar het *Jaarlijks Financieel Verslag 2017 op blz. 55 e.v.*

realiseert hiermee in één klap een belangrijke stap in de verdere uitrol van haar groeiplan en versterkt haar positie fors in haar historische thuismarkt. Het XL Fund vormt daarnaast ook een platform voor verdere potentiële samenwerking tussen beide partijen om de portefeuille in België en Nederland verder uit te breiden. Xior heeft een optie op de resterende 10% van de aandelen van XL Fund (2.481 KEUR).

## LOCATIES

### Katzensprung – Vaals (Nederland)

Deze bestaande en reeds operationele studentenresidentie bevindt zich vlakbij het drielandpunt van Nederland, België en Duitsland en groeide uit de vraag van de universiteit van Aken naar meer studentenhuysvesting en de wens van de stad Vaals om een antwoord te bieden aan de bestaande schaarste. Deze locatie, gericht op studenten aan de Duitse universiteit van Aken, maar gelegen net over de grens in Nederland, biedt de studenten het voordeel gebruik te kunnen maken van het Nederlandse huursubsidiesysteem, wat de populariteit van deze bestemming verklaart. Deze moderne residentie (opgeleverd in 2017) beschikt over 461 studentenkamers en is gelegen aan de Sneeuwberglaan in Vaals, Nederland. Het is de ideale plek voor studenten om te wonen op een groene site, met alle voordelen van een dichtbijgelegen stad. De residentie biedt de studenten diverse faciliteiten waaronder studeer- en ontspanningsruimtes, een wasbar en parkeergelegenheid.

Dit project wordt in volle eigendom aangehouden door de projectvennootschap die wordt overgenomen (waarmee



Katzensprung - Vaals

ook het lokale operationele team overkomt). De verwachte investeringswaarde bedraagt 38.500.000 EUR, met een verwacht bruto rendement van 6,17%. Deze residentie kent sinds de opening een zeer hoge bezettingsgraad, verder ondersteund door een huurgarantie door LIFE gedurende 18 maanden vanaf de overdracht berekend op een bezettingsgraad van 98%.

### Prince – Antwerpen (België)

Het tweede project dat wordt ingebracht in het XL Fund betreft de herontwikkeling van de oude studentenhome Ten Prinsenhove Antwerpen. Het project zal opgeleverd worden begin 2021, op basis van een erfpacht van 50 jaar, waardoor het nog deels voor het volgende academiejaar verhuurd kan worden. Het Prince project bevindt zich in het hartje van de studentenbuurt in Antwerpen en torent met zijn 12 verdiepingen ver boven alle omliggende panden uit. De residentie telt 156 units en zal over alle moderne faciliteiten beschikken waaronder een 360° skybar, fitness, wasbar, leefkamer, gemeenschappelijke keukens, yogaruimte, meeting- en studieruimte en een dakterras. Zowel studenten, als gastprofessoren, zomerschoolstudenten, doctoraatstudenten en anderen zullen hier de komende jaren welkom zijn. De herontwikkeling van deze Antwerpse landmark, centraal op de stadscampus UAntwerpen kan aanzien worden als één van de laatste mogelijkheden om nieuwe studentenhuysvesting te realiseren in het centrum van Antwerpen. Naast het feit dat haar hoofdkwartier in Antwerpen is gevestigd, is Xior reeds jarenlang actief op de Antwerpse studentenverhuurmarkt, met andere residenties en een geoliede lokale verhuur- en beheerorganisatie, waardoor onmiddellijke schaalvoordelen gerealiseerd kunnen worden.



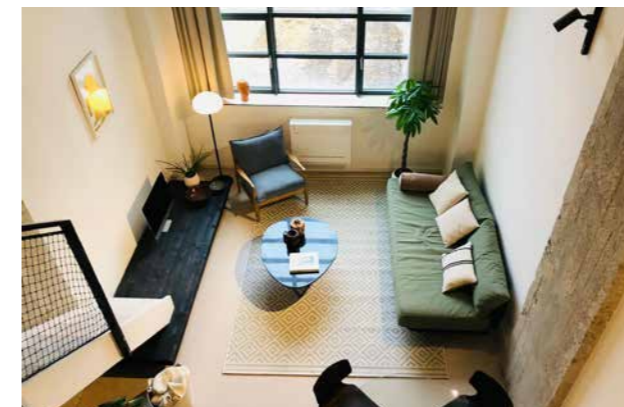
Prince - Antwerpen

De verwachte investeringswaarde bedraagt 18.750.000 EUR, met een verwacht bruto rendement van 5,24%. LIFE heeft een huurgarantie gegeven vanaf september 2021 voor een periode van 5 jaar, gebaseerd op een gemiddelde bezettingsgraad van 98%.

### ARC – Luik (België)

De voormalige universiteitssite waar ARC onderdeel van uitmaakt, gelegen tussen het centrum van Luik en de campus Sart-Tilman van de Universiteit van Luik, is momenteel in volle transitie tot een dynamische site waar wonen, onderwijs en ontspanning elkaar vinden. Deze ontwikkeling betreft 232 loft-style units gericht op studenten en young professionals, aangevuld met maar liefst 2.000 m<sup>2</sup> aan gemeenschappelijke ruimtes waaronder een living, lees -en studieruimte, game -en cinemaruimte, fitness -en yogaruimte, wellness met stoombad, wasruimte en een skylounge met dakterras. De zonnepanelen, warmtepompen, gebalanceerd ventilatiesysteem en smart building technologie maken van deze residentie een voorbeeld van een volledig duurzaam gebouw.

Dit project wordt in volle eigendom aangehouden door de projectvennootschap die wordt overgenomen. De verwachte investeringswaarde bedraagt 29.950.000 EUR, met een verwacht bruto rendement van 5,47%. Verwachte oplevering van het totale project is voorzien voor begin 2021. LIFE zal een gedeeltelijke huurgarantie voorzien tijdens de "ramp-up" periode van 2 jaar startend vanaf april 2021, waarbij LIFE het XL Fund zal ondersteunen met de opstart van de commercialisatie.



ARC - Luik

Dit topproject in de 'vurige' studentenstad Luik bevestigt opnieuw de wil van Xior om uit te breiden in Wallonië en zal het eerder aangekondigde project te Namen zelfs de loef afsteken als eerste operationele Xior pand ten zuiden van de taalgrens.

### Felix – Antwerpen (België)

Momenteel doet deze site, omgeven door de parken van Wilrijk in een groene oase tussen Campus Groenenborger en Middelheimpark, dienst als campus Theologie en telt ze zo'n 120 sociale studentenkamers. De bestaande gebouwen van de hand van brutalist Paul Felix zijn beschermd en zullen grondig gerenoveerd worden. Daarnaast zal er bijkomende studentenhuysvesting gecreëerd worden wat het totaal aantal kamers op 203 zal brengen. Bovendien zal er geïnvesteerd worden in een grote gemeenschappelijke buitenruimte en centrale ontmoetingsplaats teneinde het gewenste campusgevoel te realiseren en een geïntegreerde community te creëren. Deze unieke site zal een naadloze aansluiting maken met de Campus Groenenborger van de UAntwerpen en een antwoord bieden op de steeds groeiende vraag naar studentenhuysvesting in Wilrijk.

Deze ontwikkeling zal gebeuren op basis van een erfpacht van 50 jaar. De verwachte investeringswaarde bedraagt 17.440.000 EUR, met een verwacht bruto rendement van 5,81% en een bijkomende earn-out indien extra units zouden kunnen worden gerealiseerd op deze site. LIFE zal de bestaande sociale studentenunits gedurende een periode van 12 maanden op triple net basis huren van XL Fund. Verwachte oplevering van het totale project is voorzien voor 2022.

### Campus 3 Eiken (Wilrijk)

Dit betreft een aankoopoptie voor een project gelegen te Campus 3 Eiken in Wilrijk. Van zodra de vergunning en administratieve afhandeling afgerond zijn, zal het project overgenomen worden en start de ontwikkeling van deze gloednieuwe residentie. Het project bevindt zich op een ideale locatie, volledig in lijn met de strategie van Xior en zal na oplevering onderdak bieden aan 387 studenten.

De verwachte investeringswaarde bedraagt 33.805.000 EUR, met een verwacht bruto rendement van 5,70% en een bijkomende earn-out indien extra units zouden kunnen

worden gerealiseerd op deze site. Verwachte oplevering van het totale project is voorzien voor 2022.

Met de drie nieuwe Antwerpse projecten, Prince, Felix en Campus 3 Eiken, bereikt het totale aantal studentenunits dat onder de Xior-vlag wordt uitgbaat in Antwerpen de kaap van 1.000 units.

#### Ariënsplein – Enschede (Nederland)

Connect-U/Ariënsplein te Enschede (Nederland) is voor Xior een uitstekende locatie vlakbij het stadscentrum en het openbaar vervoer. De aanwezigheid van de onderwijsinstelling Saxion (die deze site als strategisch beschouwt) maakt bovendien van de site een ideale uitvalsbasis voor studenten en de huisvesting ervan.

Op 12 maart 2018 sloot Xior reeds een akkoord over de verwerving van een studentencomplex bestaande uit 271 studentenkamers (en twee onderwijsruimtes die werden verhuurd aan Saxion Hogeschool), in het voormalige ziekenhuis gelegen aan het Ariënsplein<sup>19</sup>. Dit studentencomplex vormde een deel van een oude ziekenhuissite die door LIFE in verschillende fases wordt herontwikkeld tot een nieuwe stadscampus. Na deze aankoop van de eerste fase verwerft XL Fund nu de overige bouwdelen van dit ontwikkelingsproject en wordt de site van 55.000 m<sup>2</sup> in zijn geheel in één hand in volle eigendom herenigd wat het ontwikkelingstraject aanzienlijk kan vergemakkelijken. Deze overgebleven delen omvatten een herontwikkeling van onderwijsruimtes, bijkomende woonunits (young professionals), incubatoren, kantoren, co-working en ondersteunende functies. Samen met LIFE zal in de komende maanden het voor XL Fund strategisch deel (studentenhuisvesting, onderwijsruimtes en starterswoningen,...) binnen deze volledige site afgebakend worden en zullen niet-strategische delen klaargemaakt worden voor herontwikkeling en verkoop.

De acquisitie van het "strategische deel" zal, na afronding van de verkoop van de niet-strategische delen een verwacht aanvangsrendement hebben van ca. 6,28% voor een verwachte investeringswaarde van ca. 16.000.000 EUR. De gerealiseerde marge op de verkoop van de niet-strategische delen zal 50/50 worden gedeeld tussen XL

Fund en LIFE. De opleveringsdata en concrete invulling van de herontwikkeling dienen nog te worden bepaald.

#### KAPITAALVERHOOGING EN UITGIFTE VAN NIEUWE AANDELEN

Een deel van de vordering van LIFE op Xior die tot stand kwam naar aanleiding van de transactie, werd ingebracht in ruil voor 162.162 nieuwe aandelen Xior voor een totaal bedrag van 7.499.992,50 EUR.

##### • ACQUISITIE VAN ONTWIKKELINGSPROJECT IN HASSELT

Op 18 mei 2020 heeft Xior op een toplocatie te Hasselt een ontwikkelingsproject met in totaal minimaal 157 units (definitief aantal te bepalen na beëindiging van het lopende vergunningstraject) verworven. Deze nieuw te bouwen studententoren van minimaal 10 verdiepingen is zeer strategisch gelegen te Hasselt, nl. op de campus van de Hogeschool PXL. Deze transactie zal, na de voorgenomen ontwikkeling en vergunning, een totale investeringswaarde hebben van ca. 17 MEUR en een verwacht aanvangsrendement van ca. 6,0%. De residentie werd opgeleverd in november 2020 waarmee een volledig nieuw en duurzaam complex toegevoegd werd aan de portefeuille van Xior op een uitzonderlijke locatie in een bruisende studentenstad.

##### • ACQUISITIE VAN EEN STUDENTENCOMPLEX IN GRANADA

Op 28 februari 2020 heeft Xior een akkoord gesloten, onder opschortende voorwaarden, over de verwerving van een nieuwe studentenresidentie gelegen te Granada (Andalusie). De voormalige 'colegio mayor', voorheen



PXL - Hasselt

gekend als Loyola en gelegen op een strategische locatie op campus Cartuja van de Universiteit van Granada werd herontwikkeld en uitgebreid tot een residentie van 347 units (354 bedden). De oplevering en ingebruikname vond plaats in juni 2020, waarmee een gloednieuw complex werd toegevoegd aan de portefeuille van Xior in een van de belangrijkste studentensteden van Spanje. De operationele vennootschap van de verkoper en ontwikkelaar van het project, Amro Estudiantes, zal instaan voor de uitbating van de residentie gedurende de eerste 2 academiejaren op basis van een triple net huurcontract. Na deze periode van 2 jaar zal de uitbating overgenomen worden door Xior. De totale verwachte investeringswaarde voor Xior bedraagt 37 MEUR met een verwacht gestabiliseerd bruto rendement van ca. 7%. Deze acquisitie draagt bij aan de resultaten van Xior vanaf 18 juni 2020, de datum waarop de acquisitie effectief werd afgerond.

##### • ACQUISITIE EINDHOVEN – 250 UNITS

Op 30 januari 2020 heeft Xior een herontwikkelingsproject te Eindhoven verworven met naar verwachting 250 zelfstandige studentenunits. Deze transactie heeft een verwachte investeringswaarde van ca. 32 MEUR en een verwacht aanvangsrendement van ca. 6,0%. De oplevering en ingebruikname is voorzien voor H2 2022, waarmee een volledig gerenoveerd complex toegevoegd wordt aan de portefeuille van Xior. Dit kantoorgebouw, bekend als Boschdijk Veste, zal worden getransformeerd tot een studentenresidentie voorzien van alle hedendaags comfort, bestaande uit naar verwachting 250 zelfstandige studentenkamers,



AMRO - Granada

diverse gemeenschappelijke ruimtes, een binnentuin, fietsparking, etc. Momenteel wordt dit gebouw als kantoor verhuurd en zal het nog inkomsten genereren gedurende de verwachte duur van het vergunningstraject. De vergunning zal worden aangevraagd en opgevolgd door de verkopers waarbij Xior over een terugkoopgarantie beschikt indien het vergunningstraject niet met succes kan worden afgesloten.

##### • AFSLUITING VAN BIJKOMENDE FINANCIERINGS-CONTRACTEN

###### UITGIFTE VAN EEN US GREEN BOND PRIVATE PLACEMENT VAN 100 MEUR

Op 9 april 2020 heeft Xior met succes haar eerste schuldkapitaalmarkttransactie afgerond door de ondertekening van de contractuele documentatie voor een uitgifte van 100 MEUR aan Green Bonds via een US private placement. De obligaties werden geplaatst via een US private plaatsing bij drie institutionele beleggers die behoren tot een grote internationale verzekeringsgroep. De obligaties vertegenwoordigen een nominaal bedrag van 100 MEUR, verdeeld over een tranche van 34 MEUR met een looptijd van 6 jaar en een tranche van 66 MEUR met een looptijd van 12 jaar, met een coupon van 1,92% (voor de obligaties op 6 jaar) en 2,32% (voor de obligaties op 12 jaar). De obligaties werden uitgegeven onder het nieuwe Green Finance Framework van Xior, d.d. 13 maart 2020, waarop Xior een positieve Second Party Opinion verkreeg van Sustainalytics.

In de loop van Q1 2020 werd eveneens een nieuwe financieringsovereenkomst (Green Loan) afgesloten met Pensio B voor een bedrag van 10 MEUR en met een looptijd van 10 jaar.

###### VERLENGING BESTAANDE LENINGEN

Eind december 2020 kwamen er 2 leningen voor in totaal 30 MEUR op vervaldag. Onderhandelingen werden gevoerd met de 2 banken, ING en Belfius, en een akkoord werd bekomen om de leningen te herfinancieren tot 30/06/2024 en 31/12/2025 respectievelijk.

<sup>19</sup> Zie persbericht van 12 maart 2018

## 5.5 FEITEN NA BALANSDATUM

### 5.5.1 UPDATE COVID-19 (“CORONACRISIS”)

Ook het vierde kwartaal van 2020 stond nog volop in het teken van de pandemie die de gehele wereldeconomie blijft raken. Zoals in de Q3 2020 update gemeld, werd het begin van het nieuwe academiejaar gekenmerkt door het feit dat zowel de onderwijsinstellingen als de studenten op zoek waren naar een manier om met de effecten van COVID-19 om te gaan en een evenwicht tussen studentenleven en het indijken van het virus te vinden. Desalniettemin is de start van het academiejaar over het algemeen goed verlopen, en de impact op Xior en haar activiteiten tot nog toe beperkt gebleven.

**a. Operationeel:** Zoals in de halfjaarupdate aangekondigd, was het voor Q3 (verhuur voor start van het academiejaar 20-21) van het grootste belang dat de universiteiten zo veel mogelijk normaal van start zouden gaan, met een maximum aanbod aan on campus lessen. Ondanks het feit dat er zoals gevreesd in zowat alle landen waarin Xior actief is, een tweede en derde golf COVID-19 besmettingen te betreuren viel, is dat voor het grootste deel wél het geval gebleken, en zijn de studenten in België, Nederland, Spanje en Portugal normaal kunnen inhuizen. Niettegenstaande er in Q4 quasi overal werd overgeschakeld op online lessen, blijven het merendeel van onze studenten toch hun studentenkamer gebruiken en merken wij een vrij hoge fysieke bezetting in onze gebouwen. De verhuur voor de kamers die werden verhuurd op semesterbasis, waarvoor de wederverhuur voor het tweede semester op dit ogenblik volop loopt, zit op schema in vergelijking met voorgaande jaren.

In Barcelona blijven onze residenties impact ondervinden van de Covid-19 situatie, waar de vraag wel degelijk invloed ondervindt van de huidige gezondheidscrisis, en bovendien de toeristische sector zich ook op de aanbodzijde heeft begeven in een poging om een alternatieve invulling te vinden van hun onbenutte capaciteit. De *rampup* van de nieuw opgeleverde residenties in Portugal ondervindt eveneens nog steeds invloed van de teruggelopen internationale mobiliteit en de lange periode van onduidelijkheid aan het begin van

het academiejaar. De financiële impact hiervan werd echter grotendeels geneutraliseerd door middel van een EBITDA-garantie die werd verstrekt door onze partner U.hub.

Indien de Covid-19 situatie verder zou aanhouden en de vaccinatie niet, zoals verhoopt, tegen de zomermaanden een merkbare versoepeling in internationale reizen zou toelaten, zou dit wel een merkbare invloed kunnen hebben op, met name, de zomerverhuur van de panden op het Iberische schiereiland. Indien de vaccinatiestrategie niet tegen het begin van het volgende academiejaar tot een min of meer normale opstart van de cursussen op campus zou leiden, kan op dit ogenblik nog niet worden ingeschat wat de impact daarvan op de verhuur voor academiejaar 2021-2022 zou zijn. Voor alle duidelijkheid wijzen de aanwijzingen erop dat alle bevoegde overheden er alles aan doen om voor die tijd aanzienlijke vooruitgang te hebben geboekt met de vaccinatie, en is er ondertussen ook voldoende aandacht voor de nood om ook studenten zo snel als veilig mogelijk perspectief op een normalisatie te bieden.

**b. Finance - inning huurgelden:** de commerciële teams blijven (zoals steeds, en vooral sinds het uitbreken van de pandemie) extra aandacht besteden aan het innen van de huurgelden en blijven dit, gelet op de omstandigheden, van zeer nabij opvolgen. Wanbetalers worden allen gecontacteerd teneinde de dialoog met de huurders open te houden en constructieve oplossingen te zoeken, rekening houdend met de situatie van de individuele huurder. Waar nodig worden gerechtelijke en buitengerechtelijke middelen ingezet om de inningen te doen. De huurgelden voor Q4 werden voor het overgrote deel ontvangen en de inningsgraad ligt in lijn met dezelfde periode vorig jaar. Per 31 december 2020 bedraagt de inningsgraad 96,8% t.o.v. 97,4% per 31 december 2019. Onze provisies voor dubieuze debiteuren (zoals in Q2 reeds opgezet) werden geüpdatet. Eén van onze retail huurders heeft betalingsproblemen, waarvoor reeds in Q3 een gedeeltelijke provisie werd opgenomen.

Deze huurder heeft een procedure van gerechtelijke reorganisatie geopend en ondertussen werd een akkoord bekomen over een afbetalingsplan en beëindiging van het contract.

Het finance team werd lokaal in Nederland en Spanje verder uitgebreid, o.a. om nog beter de inning van de huurgelden van nabij te kunnen opvolgen.

**c. Health & Safety:** Onze residenties zijn reeds tijdens het einde van het vorige academiejaar (en verder tijdens de zomer) aangepast om veilig studenten te kunnen ontvangen, mits naleving van de *social distancing* regels. De nodige veiligheidsmaatregelen, zoals desinfecterende gelddispensers, mondkmaskers, duidelijke signalisatie en instructies, aangepaste doorgangroutes, VR tours als alternatief voor fysieke bezichtigingen en extra

schoonmaak werden ingevoerd om te zorgen dat de studenten in alle veiligheid konden inhuizen. Onze operationele teams (huismeesters, student coaches) waken erover dat de bewoners zich aan de afspraken houden, en grijpen waar nodig (kotfeestjes, onaangepaste bezetting van gemeenschappelijke ruimtes) snel en kordaat in. Ook bij vastgestelde COVID-19 besmettingen in de residentie worden de nodige maatregelen genomen om een quarantaine in te voeren, de student in kwestie te bevoorraden en de huis/gang-genoten te informeren en aan te sporen beschermende maatregelen (mondkapjes, handhygiëne) te nemen. In de praktijk stellen wij vast dat de overgrote meerderheid van onze studenten hier zeer verantwoordelijk mee omgaat. Vooralsnog kunnen wij gelukkig melden dat er bij onze studenten slechts individuele gevallen van besmetting zijn opgetreden zonder algemenere verspreiding binnen een residentie.

### 5.5.2 AANKONDIGING KAPITAALVERHOOGING

Xior lanceerde op 24 februari 2021 een kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht voor een brutobedrag van maximaal ca. 178,9 MEUR, via de uitgifte

van maximaal 4.209.288 nieuwe aandelen aan een uitgifteprijs van EUR 42,50 per aandeel. Deze kapitaalverhoging werd op 9 maart 2021 voltooid en was volledig ingeschreven.

### 5.5.3 VERWERVING PROJECT CITY LOFTS LEEUWARDEN

Dit project betreft de herontwikkeling van een deel van het voormalig KPN-gebouw tot een gloednieuwe studentenresidentie met 183 studentenkamers op de Tweebakmarkt in Leeuwarden. Naast de studentenkamers beschikt de residentie ook over een groene binnentuin van ca. 700 m<sup>2</sup> en een ruime ondergrondse verdieping van ca. 1.900m<sup>2</sup> (samengesteld uit 190 fietsparkeerplaatsen, een wasruimte, een technische ruimte en 1.280m<sup>2</sup> nog vrij in te vullen ruimte, waarvoor Xior een huurgarantie krijgt van de verkoper).

De residentie geniet van een uitstekende locatie, pal in het bruisende centrum van Leeuwarden op wandelafstand van winkels, openbaar vervoer en op slechts 5 minuten fietsen van de Stenden Hogeschool, de belangrijkste hogeschool in Leeuwarden. De stad biedt een ruim aanbod

aan verschillende opleidingen voor ca. 24.000 studenten, waarvan – naar inschatting – ongeveer de helft op kamer verblijft en waarbij er een grote vraag is naar kwalitatieve studentenhuisvesting.

Xior is reeds actief in Leeuwarden met haar residentie in de Tesselschadestraat. Met deze nieuwe residentie erbij bereikt de portefeuille van Xior in Leeuwarden 265 units. Ook deze nieuwe residentie zal mee onder de vleugels genomen worden van het huidige operationele Xior team.

Het project bevindt zich momenteel in vergunningsfase. De vergunning zal naar verwachting worden verkregen in juli 2021, waarna de herontwikkeling kan starten met een verwachte oplevering begin 2023. Met een te verwachten



energie index onder 1,4 sluit deze residentie ook mooi aan op de duurzaamheidsstrategie van Xior.

De totale investeringswaarde bedraagt circa 18,5 MEUR met een verwacht gestabiliseerd bruto rendement van circa 6,2%. De aankoop, actueel onder de opschortende voorwaarden van het bekomen van een definitieve en onherroepelijke vergunning van herontwikkeling tot een

studentenresidentie én van een nog te ondertekenen *turn-key* ontwikkelovereenkomst – eveneens onder opschortende voorwaarde van het bekomen van voormelde vergunning - waarbij een door de verkoper aangestelde aannemer op eigen risico en verantwoordelijkheid zal instaan voor de realisatie en ontwikkeling van dit project, zal plaatsvinden via een asset deal.

#### 5.5.4 VERWERVING PROJECT TEATINOS MALAGA

Xior heeft een overeenkomst gesloten met Amro Real Estate Partners, een ontwikkelaar gespecialiseerd in studentenhuysvesting voor de aankoop van een gloednieuwe studentenresidentie met 229 studentenkamers en 231 bedden in Malaga. Naast de kamers beschikt de residentie over een zwembad, verschillende groene tuinen en een externe parking met 60 parkeerplaatsen. De oppervlakte van het gebouw is verdeeld over ongeveer 6.000 m<sup>2</sup> bovengronds en 1.100 m<sup>2</sup> ondergronds. Met deze overeenkomst zet Xior verder in op haar groeistrategie in Spanje.

Met de toevoeging van deze residentie in Malaga, voegt Xior een vierde stad toe aan haar Spaanse portefeuille. Het project is gelegen in het noordwesten van de stad, in de wijk Teatinos, vlak naast de universiteitscampus van Malaga die ca. 35.000 studenten telt, die ook kunnen rekenen op een uitstekende verbinding met het openbaar vervoer en de uitvalswegen. Vlak voor de deur van de residentie bevindt zich een bushalte die rechtstreeks toegang biedt tot het bruisende stadscentrum met talrijke restaurants, supermarkten en sportfaciliteiten.

Het project heeft in begin 2020 alle vereiste bouwvergunningen gekregen en bevindt zich momenteel in een vergevorderd stadium van ontwikkeling, met een verwachte oplevering deze zomer. De funderingen en bouwstructuur van het project zijn reeds voltooid, met inbegrip van de gevel, terwijl de eindwerkzaamheden nog aan de gang zijn.

De totale investeringswaarde bedraagt ongeveer 23,2 MEUR met een verwacht gestabiliseerd bruto rendement van ongeveer 7,1%. De aankoop, momenteel onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een definitieve en onherroepelijke exploitatievergunning zodra de bouwwerkzaamheden zijn voltooid, zal verlopen via een aandelentransactie. Na afronding van de overeenkomst heeft Xior een huurovereenkomst gesloten, waarbij Amro's operationeel platform, Amro Estudiantes, de exploitatie van de residentie gedurende de eerste twee jaar op zich zal nemen, op basis van een triple net lease en gegarandeerde vaste inkomsten van circa 1,3 MEUR in het eerste jaar en 1,4 MEUR in jaar 2.

#### 5.5.5 VERLENGING LENINGEN DIE IN 2021 VERVALLEN

In de loop van 2021 kwamen er 2 leningen bij ING voor in totaal 25 MEUR, 1 lening bij Belfius voor 25 MEUR, alsook 3 leningen bij KBC voor in totaal 45 MEUR op vervalddag. Onderhandelingen werden gevoerd met de 3 banken, ING, Belfius en KBC, en een akkoord werd bekomen om de leningen te herfinancieren tot 31/03/2025, 30/09/2026 voor

wat ING respectievelijk Belfius betreft en tot 30/09/2024 enerzijds (25 MEUR) en 30/09/2026 anderzijds (20 MEUR) wat KBC betreft.

#### 5.5.6 TERUGBETALING LENING I LOVE VOLS

Op 5 februari 2021 werd de lening (25.000 KEUR) die I Love Vols had bij Belfius vervroegd terug betaald.

#### 5.5.7 NIEUWE LENING BNPPF

Op 20 januari 2021 heeft de Vennootschap een additionele lening afgesloten met BNPPF voor een bedrag van 25.000 KEUR en met een looptijd van 4 jaar (tot 30/03/2025).

### 5.6 VOORUITZICHTEN VOOR 2021

#### 5.6.1 GROEIVooruitzichten voor het boekjaar 2021

Xior beoogt ook in 2021 haar groeistrategie met overtuiging verder te zetten, door de uitbreiding van haar vastgoedportefeuille met de acquisitie van kwalitatieve studentenpanden en door de verdere realisatie van de projectontwikkelingspipeline. Ook al heerst er momenteel nog onzekerheid op de markt, blijft Xior ervan overtuigd dat zowel in België, Nederland als het Iberisch schiereiland verschillende attractieve groeimogelijkheden beschikbaar blijven en dat er zich nog interessante investerings-opportunities zullen aandienen voor Xior.

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 2020 (*zie Hoofdstuk 7.6.3 van dit Jaarverslag*).

## 5.7 GEGEVENS OVEREENKOMSTIG HET EPRA REFERENTIESYSTEEM<sup>20</sup>

### 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 hernoemen 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.

EPRA metrics	Definitie	31/12/2020		31/12/2019	
		in KEUR	EUR per aandeel	in KEUR	EUR per aandeel
EPRA winst 🏠	Onderliggende resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten. Dit geeft aan in welke mate dividendbetalingen ondersteund worden door de winst.	33.962	1,74	24.103	1,61
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.	733.848	34,87	688.088	35,96
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.	659.503	31,34	625.808	32,71
EPRA Net Reinstatement Value (NRV) 🏠	Veronderstelt dat entiteiten nooit vastgoed verkopen en beoogt de waarde te vertegenwoordigen die nodig is om het vastgoed te herbouwen.	811.047	38,54	717.045	37,48
EPRA Net Tangible Asset (NTA) 🏠	Veronderstelt dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van onvermijdelijke uitgestelde belasting zich kristaliseren.	715.394	33,99	672.656	35,16
EPRA Net Disposal Value (NDV) 🏠	Vertegenwoordigt de aandeelhouderswaarde in een 'uitverkoop scenario', waarbij uitgestelde belasting, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen zijn berekend naar de volledige omvang, na aftrek van de daaruit voortvloeiende belasting.	648.221	30,80	610.032	31,88

<sup>20</sup> Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practice Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook [www.epra.com](http://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 marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	4,8%	4,8%
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.	4,8%	4,8%
EPRA huurleegstand <sup>21</sup>	Geschatte Huurwaarde van leegstaande units gedeeld door de Geschatte Huurwaarde van de totale portefeuille.	3,4% <sup>22</sup>	2,97%
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten) 🏠	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten.	24,9%	23,4%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten) 🏠	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten.	23,8%	22,5%

EPRA winst	31/12/2020	31/12/2019
Nettoresultaat	-41.773	7.659
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	50.448	-17.982
Ander portefeuilleresultaat	15.782	22.005
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	8.837	9.150
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	676	1.398
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	-9	1.872
<b>EPRA winst</b>	<b>33.961</b>	<b>24.103</b>

Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	31/12/2020	31/12/2019
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-50.448	17.982
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11.664	25.820
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-62.112	-7.839
Andere portefeuilleresultaat	-15.782	-22.005
<b>Resultaat van de portefeuille</b>	<b>-66.230</b>	<b>-4.024</b>

<sup>21</sup> Berekend t.o.v. *annualized rent* operationele portefeuille. Vorig jaar berekend t.o.v. totale *annualized rent* van de portefeuille, gecorrigeerd dit jaar.

<sup>22</sup> De ERV leegstand van 3,4% per 31/12/2020 is deels te wijten aan de ramp up van de opgeleverde panden in het laatste kwartaal van 2020.

EPRA winst per aandeel	31/12/2020	31/12/2019
Nettoresultaat	-41.773	7.659
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	50.448	-17.982
Ander portefeuilleresultaat	15.782	22.005
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	8.837	9.150
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	676	1.398
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	-9	1.872
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	19.560.351	14.996.135
<b>EPRA winst per aandeel</b>	<b>1,74</b>	<b>1,61</b>
Impact IFRIC 21	0	0
<b>EPRA winst per aandeel</b>	<b>1,74</b>	<b>1,61</b>
<b>EPRA winst per aandeel – deel van de groep</b>	<b>1,70</b>	<b>1,60</b>

Gemiddelde interestvoet	31/12/2020	31/12/2019
Nominale interestlasten op leningen	4.197	4.720
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	2.791	2.540
Geactiveerde interesten	3.785	2.248
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	655.477	470.695
<b>Gemiddelde interestvoet</b>	<b>1,64%</b>	<b>2,02%</b>
<b>Gemiddelde interestvoet excl. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>	<b>1,22%</b>	<b>1,48%</b>

Gemiddelde financieringskost	31/12/2020	31/12/2019
Nominale interestlasten op leningen	4.197	4.720
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	2.791	2.540
Geactiveerde interesten	3.785	2.248
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	337	218
Bankkosten en andere commissies	1.009	404
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	655.477	470.695
<b>Gemiddelde financieringskost</b>	<b>1,85%</b>	<b>2,15%</b>
<b>Gemiddelde financieringskost excl. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>	<b>1,42%</b>	<b>1,61%</b>

Per 31/12/2020	EPRA NRW	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAW	EPRA NNNAW
IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen	641.194	641.194	641.194	641.194	641.194
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	18.309	18.309
<b>IN MINDERING</b>					
Uitgestelde belastingen in relatie tot FV winsten op IP	47.815	47.815	XXXXXXXXXX	47.815	XXXXXXXXXX
FV van de financiële instrumenten	26.530	26.530	XXXXXXXXXX	26.530	XXXXXXXXXX
Immateriële vaste Activa per IFRS BS	XXXXXXXXXX	145	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<b>TOEVOEGEN</b>					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	-7.027	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Belastingen op overdracht van onroerende goederen	95.508	nvt	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<b>NAV</b>	<b>811.047</b>	<b>715.394</b>	<b>648.221</b>	<b>733.848</b>	<b>659.503</b>
Volledig verwaterd aantal aandelen	21.046.441	21.046.441	21.046.441	21.046.441	21.046.441
<b>NAV per aandeel</b>	<b>38,54</b>	<b>33,99</b>	<b>30,80</b>	<b>34,87</b>	<b>31,34</b>
<b>NAV per aandeel - deel van de groep</b>	<b>38,54</b>	<b>33,99</b>	<b>30,80</b>	<b>34,00</b>	<b>30,47</b>

	Fair Value	% tov totale portfolio	% excl. uitgestelde belastingen
Portefeuille die onderworpen is aan uitgestelde belastingen en die bedoeld is om aan te houden en niet te verkopen op de lange termijn.	1.555.779	100	100
Portefeuille die onderworpen is aan een gedeeltelijke uitgestelde belasting en aan fiscale structurering	0	0	0

Per 31/12/2019	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAW	EPRA NNAW
IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen	610.428	610.428	610.428	610.428	610.428
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	15.380	15.380
<b>IN MINDERING</b>					
Uitgestelde belastingen in relatie tot FV winsten op IP	46.813	46.813	XXXXXXXXXX	46.813	XXXXXXXXXX
FV van de financiële instrumenten	15.467	15.467	XXXXXXXXXX	15.467	XXXXXXXXXX
Immateriële vaste Activa per IFRS BS	XXXXXXXXXX	52	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<b>TOEVOEGEN</b>					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	396	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Belastingen op overdracht van onroerende goederen	44.337	nvt	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<b>NAV</b>	<b>717.045</b>	<b>672.656</b>	<b>610.032</b>	<b>688.088</b>	<b>625.808</b>
Volledig verwaterd aantal aandelen	19.133.129	19.133.129	19.133.129	19.133.129	19.133.129
<b>NAV per aandeel</b>	<b>37,48</b>	<b>35,16</b>	<b>31,88</b>	<b>35,96</b>	<b>32,71</b>
<b>NAV per aandeel – deel van de groep</b>	<b>37,48</b>	<b>35,16</b>	<b>31,88</b>	<b>35,16</b>	<b>31,90</b>

	Fair Value	% tov totale portfolio	% excl. uitgestelde belastingen
Portefeuille die onderworpen is aan uitgestelde belastingen en die bedoeld is om aan te houden en niet te verkopen op de lange termijn.	1.190.791	100	100
Portefeuille die onderworpen is aan een gedeeltelijke uitgestelde belasting en aan fiscale structurering	0	0	0

EPRA Netto Initieel Rendement	31/12/2020	31/12/2019
Vastgoedbeleggingen – volle eigendom fair value	1.632.555	1.204.634
Vastgoedbeleggingen – aandeel van joint ventures	20.873	29.148
Verminderd met projectontwikkelingen	-339.114	-203.741
Afgewerkte vastgoedportefeuille	1.314.314	1.030.041
Transactiekosten	95.304	31.101
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.409.618	1.061.142
Geannualiseerde bruto huurinkomsten	73.539	55.424
Vastgoedkosten	5.702	4.488
Geannualiseerde netto huurinkomsten	67.837	50.936
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periodes		
Aangepaste geannualiseerde netto huurinkomsten	67.837	50.936
<b>EPRA Netto Initieel Rendement</b>	<b>4,8%</b>	<b>4,8%</b>
<b>EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement</b>	<b>4,8%</b>	<b>4,8%</b>

EPRA Huurleegstand	31/12/2020	31/12/2019
Geschatte huurwaarde van de leegstaande units	2.458	1.648
Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille <sup>17</sup>	72.406	55.424
<b>EPRA Huurleegstand</b>	<b>3,4%<sup>18</sup></b>	<b>2,97%</b>

EPRA kost ratio	31/12/2020	31/12/2019
Algemene kosten	5.996	3.500
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	539	125
Vastgoedkosten	8.043	6.994
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)	14.578	10.619
Leegstandskosten	655	423
EPRA kosten (excl. leegstandskosten)	13.923	10.196
Bruto huurinkomsten	58.434	45.056
<b>EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)</b>	<b>24,9%</b>	<b>23,6%</b>
<b>EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)</b>	<b>23,8%</b>	<b>22,6%</b>

<sup>23</sup> Berekend t.o.v. annualized rent operationele portefeuille. Vorig jaar berekend t.o.v. totale annualized rent van de portefeuille, gecorrigeerd dit jaar.

<sup>24</sup> De ERV leegstand van 3,4% op 31/12/2020 is deels te wijten aan de ramp up van de opgeleverde panden in het laatste kwartaal van 2020.

### 5.7.2 EPRA NETTO HUURINKOMSTEN OP CONSTATE VERGELIJKINGSBASIS

In duizenden EUR	31.12.2020			31.12.2019			
	Gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille gedurende twee jaar	Acquisities	Des-investeringen	Totale netto-huurinkomsten	Gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille gedurende twee jaar	Evolutie netto-huurinkomsten	Evolutie netto-huurinkomsten (in %)
Wijzigingen ten gevolge van indexatie	31.184	27.250		58.434	30.626	558	1,82%
Wijzigingen in de bezettingsgraad							
Wijzigingen door heronderhandelingen met bestaande huurders							
Wijziging in de ontvangen schadevergoedingen							
Andere wijzigingen							
Totaal huurinkomsten bij gelijkblijvende samenstelling	31.184	27.250		58.434	30.626	558	1,82%
Reconciliatie met de geconsolideerde netto huurinkomsten							
Waardeverminderingen				-539			
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>				<b>57.895</b>			

Bovenstaande tabel geeft de evolutie van de EPRA-huurinkomsten weer bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille. De impact is beperkt voor 2020 vermits er maar een beperkt aantal panden voor het volledige jaar 2019 en 2020 in portefeuille waren. Like for like kon berekend worden voor 53% van de huuropbrengsten. Voor 2021 zou de impact alweer 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 1,82%. 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

In duizenden EUR	31/12/2020	31/12/2019
Aankopen van vastgoed	346.330	325.191
Ontwikkelingen	73.963	28.532
Like for like portfolio	1.504	2.480
Overige	3.785	2.248
<b>Totaal</b>	<b>425.582</b>	<b>358.451</b>

Ontwikkelingen betreffen de capex op lopende project-ontwikkelingen of projectontwikkelingen die in de loop van 2020 werden afgerond. Like for like portfolio betreft capex op panden die reeds per 1.1.2020 in bezit waren en

verhuurd werden. Het betreft hier verbeteringsinvesteringen en grondige renovaties, waarbij panden tijdelijk uit verhuur werden gehaald voor renovatie. Overige betreft de geactiveerde interestlasten.

## 5.8 VEREISTE ONDERDELEN VAN HET JAARVERSLAG

Overeenkomstig de artikelen 3:6 en 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, 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 2020
- 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 2021
6. Corporate Governance
9. Maatschappelijk verantwoord ondernemen
10. Financieel verslag

“ Ingevolge de verdere uitvoering van de groeistrategie in 2020 is de vastgoedportefeuille toegenomen van 104 panden per einde 2019 tot 118 panden per einde 2020. ”



“ Ondanks de omstandigheden van dit jaar, heeft Xior toch verschillende mooie mijlpalen bereikt in 2020, waaronder de overschrijding van de kaap van 1 miljard euro in Nederland, de succesvolle opening van de Uhub panden in Porto en Lissabon en een enorme uitbreiding van haar personeelsbestand. ”

Zernike  
GRONINGEN



## 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 3:6, § 2 en § 3 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De Vennootschap hanteerde voor het afgelopen boekjaar de Belgische Corporate Governance Code 2020 zoals aangeduid door het KB van 12 mei 2019 (de "Governance Code 2020", 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 22 februari 2021. De Vennootschap heeft tevens een "klokkenluidersregeling" (Interne Meldingsregeling) uitgewerkt. Deze documenten kunnen worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap (<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 2020, zonder evenwel afbreuk te doen aan de toepasselijke wettelijke bepalingen (met name het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de GVV-Wetgeving) en de statuten van de Vennootschap. Indien de Vennootschap van één of meerdere principes of bepalingen van de Governance Code 2020 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 2020, 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 in 2020 afgeweken van de volgende aanbevelingen van de Governance Code 2009:

- Bepaling 3.19 van de Governance Code 2020 – Secretaris: Gelet op het beperkt aantal bestuurders en de afwezigheid van aparte comités andere dan het auditcomité en het investeringscomité, was er tot 31 maart 2020 geen formele secretaris aangesteld. Elke bestuurder kon zich tot dan wel rechtstreeks wenden tot de CEO of de Compliance Officer van de Vennootschap. Op 31 maart 2020, toen ook een bijkomend comité opgericht werd (zie verder), werd beslist de General Counsel van de Vennootschap aan te stellen tot Secretaris van de Raad van Bestuur.
- Bepaling 4.17 van de Governance Code 2020 – Tot 31 maart 2020 had de vennootschap nog geen afzonderlijk remuneratiecomité en benoemingscomité zoals beschreven in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen opgericht, aangezien zij hier enerzijds niet toe was 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 werd geacht. De raad van bestuur heeft echter op 31 maart 2020 beslist een remuneratie- en benoemingscomité op te richten, waarvan alle onafhankelijke bestuurders van de Vennootschap deel uitmaken en met de heer Wouter De Maeseneire als voorzitter; in dit verband wordt ook het volgende gepreciseerd:
  - de Governance Code 2020 beveelt aan dat het remuneratiecomité uitsluitend bestaat uit niet-uitvoerende bestuurders en voor de meerderheid uit onafhankelijke bestuurders (zie eveneens art. 7:100 WVV.). Het remuneratiecomité van Xior was tot 31 maart 2020 echter samengesteld uit de voltallige raad van bestuur. Het remuneratiecomité bestond tot die datum bijgevolg uit zes leden, waarvan twee

uitvoerende bestuurders, en vier onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders. Aangezien de wet de Vennootschap toelaat om af te wijken van de verplichting om een remuneratiecomité op te richten, wenste de Vennootschap van deze mogelijkheid gebruik te maken. De Vennootschap was 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 nam niet deel aan de beraadslaging en besluitvorming indien het een beslissing over zijn eigen remuneratie betreft. Zoals hoger vermeld, werd vanaf 31 maart 2020 een apart benoemings- en remuneratiecomité opgericht, enkel bestaande uit onafhankelijke bestuurders van de Vennootschap.

### 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 op zichzelf staande 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 8 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

Het auditcomité van de Vennootschap is 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. Het auditcomité neemt

zijn taken 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 het auditcomité wordt voorgelegd.

### 6.1.2.3 Risicoanalyse en controlewerkzaamheden

Het auditcomité maakt op geregelde tijdstippen een evaluatie van de risico's waaraan de onderneming is blootgesteld, rapporteert hierover aan de raad van bestuur en deze laatste 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-indekingsstrategie, de evaluatie van de huurdersrisico's, het bepalen en beheersen van de geïdentificeerde residuële risico's etc.).

In dit verband werd aan het einde van 2019, met bijstand van het risk team van Deloitte Consulting & Advisory

CVBA/SCRL een risico-mapping uitgevoerd die aan de raad van bestuur werd gerapporteerd begin 2020 en op basis waarvan het risicobeleid van de Vennootschap verder werd verfijnd. Dit neemt de vorm aan van een risico-matrix, een identificatie van de residuële risico's waaraan de vennootschap is blootgesteld, het bepalen van een "target niveau" voor deze risico's en een uitgewerkt actieplan voor elk risico om richting dit target niveau te evolueren. De Vennootschap zal deze oefening op regelmatige basis herhalen en de conclusies ervan gebruiken om de risico-beheersingsstrategie te bepalen en de resultaten van de genomen initiatieven te evalueren.

### 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, bijgesteld.
- Het auditcomité (cf. supra) en de raad van bestuur.
- 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, via het 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 toever-

trouwd aan een externe rechtspersoon via het aanstellen van een onafhankelijke consulent, namelijk Mazars, permanent vertegenwoordigd door éénzelfde natuurlijke persoon, de heer Anton Nuttens. Het mandaat is aangegaan voor een duur van 3 jaar tot het jaar 2021. Binnen de Vennootschap werd mevrouw Sofie Robberechts (Finance & Reporting Director) voor onbepaalde duur aangesteld als eindverantwoordelijke voor het toezicht op de interne-auditfunctie 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 (als 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 compliance-functie 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 (iv) 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 compliance-functie. 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 in 2020 uitgeoefend door de heer Michael Truyen, die daartoe werd aangesteld voor onbepaalde duur.

## 6.1.3 AANDEELHOUDERSSSCHAP

### 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 2020 bedroeg het maatschappelijk kapitaal van Xior Student Housing NV EUR 378.835.938,00 vertegenwoordigd door 21.046.441 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.

Aandeelhouder	# aandelen (31.12.2020)	% aandelen (afgerond)
Aloxe NV - Dhr. C. Teunissen & Dhr. F. Snauwaert <sup>1</sup>	3.602.041	17,11%
AXA Investment Managers SA <sup>2</sup>	1.743.019	9,11% <sup>3</sup>
Publiek ( <i>free float</i> )	15.701.381	74,6%
<b>Totaal (noemer)</b>	<b>21.046.441</b>	<b>--</b>

<sup>1</sup> Op basis van de transparantiekennisgeving per 12 december 2018 en publiek bekende informatie (met inbegrip van de noemer per 25 november 2020 (21.046.441)).

<sup>2</sup> AXA Investment Managers SA. doet de transparantiekennisgeving als controlerende persoon voor AXA Investment Managers Paris SA, AXA Real Estate Investment Managers SA en AXA Real Estate Investment Managers SGP.

<sup>3</sup> Op basis van de transparantiekennisgeving per 3 april 2020.

Geen speciale controlerechten zijn toegekend aan bepaalde categorieën van aandeelhouders.

### 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 per 31 december 2020.

Lid van de raad van bestuur of uitvoerend management	Aantal aandelen per 31 december 2020
<b>Aloxe NV - Dhr. C. Teunissen &amp; Dhr. F. Snauwaert (cf. transparantiekennisgeving/publieke informatie)</b>	<b>3.602.041</b>
<i>Dhr. Christian Teunissen</i>	2.600
<i>Aloxe NV<sup>1</sup></i>	3.595.441
<i>Dhr. Frederik Snauwaert</i>	4.000
<b>Dhr. Joost Uwents</b>	<b>1.220</b>
<b>Dhr. Wouter De Maeseneire</b>	<b>1.347</b>
<b>Dhr. Bastiaan Grijpink</b>	<b>4.890</b>

<sup>1</sup> Deze deelneming in Xior Student Housing NV wordt rechtstreeks aangehouden door Aloxe NV. Aloxe NV wordt gecontroleerd door de heer Christian Teunissen (rechtstreeks en via Nevi BV, 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 7:87, §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van Bepaling 3.5 van de Governance Code 2020.

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, studentenhuisvesting 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 gereguleerde 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 7:86 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen bepaalt dat in vennootschappen waarvan de effecten zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde 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 gereguleerde

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). 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 huidige bestuurders werden voor de eerste keer benoemd door de algemene vergadering van de Vennootschap op 23 november 2015. De bestuurders van de Vennootschap werden voor een tweede mandaat herbenoemd door de algemene vergadering van de Vennootschap op 16 mei 2019 en hun huidige mandaat 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 2021.

- > twee uitvoerende bestuurders, m.n. de heer Christian Teunissen en de heer Frederik Snauwaert; en
- > vier niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders, m.n. Leen Van den Neste, Joost Uwents, Wilfried Neven, en Wouter De Maeseneire.

## 6.1.6 BEKNOPTE 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) 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 4 miljard.

**Lopende mandaten:** gedelegeerd bestuurder van WDP NV (beursgenoteerd), en in dat kader uitvoerend bestuurder/zaakvoerder van verschillende groepsvenootschappen: WDP France SARL, WDP Nederland NV (incl. als vaste vertegenwoordiger van WDP Nederland NV als bestuurder van WDP Development NL BV), Warehouses De Pauw Romania SRL, WDP Invest NV, WDP Luxembourg SA, WVI GmbH, lid van de raad van bestuur van Unifiedpost Group NV.



**(iii) Dhr. Wilfried Neven**  
\*1966  
kantooradres: Rue des  
Croisiers 24 – 4000 Liège

Wilfried Neven is sinds februari 2020 Chief Digital and Transformation Officer bij Ethias SA. Voordien was hij sinds 2011 actief binnen de Allianz groep, waar hij CEO Belgium van Allianz Benelux NV was tot einde 2019. Eerder vervulde hij 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:** Ethias SA (lid van het directiecomité), Ethias Services NV (bestuurder).

**Beëindigde 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 bijdrages 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 beursintroductions, 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.

Wij zijn van mening dat alle bestuurders vanuit hun persoonlijke uitgebreide professionele ervaring en achtergrond, bijzondere kennis en competenties bijdragen op het vlak van sociale, milieu- en governance thema's.

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 studentenhuisvesting;
- De heer Frederik Snauwaert beschikt over kennis van de vastgoed- en bouwsector en in het bijzonder van de sector van studentenhuisvesting, en beschikt tevens over financiële kennis;
- Mevrouw Leen Van den Neste beschikt over financiële kennis en kennis inzake risicobeheersing;
- De heer Wilfried Neven beschikt over kennis uit de verzekeringssector en risk management, evenals kennis inzake digitale transformatie;
- De heer Joost Uwents beschikt over kennis van de vastgoed- en bouwsector (zowel in België als Nederland) alsook van openbare GVV's; bovendien beschikt de heer Uwents, in zijn hoedanigheid van CEO van WDP, als een GVV die aan de top staat van de sector wat betreft ESG doelstellingen, visie en rapportering, over bijzonder relevante ervaring voor de uitdagingen van de Vennootschap op dit vlak;
- 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.

Het benoemings- en remuneratiecomité komt minstens twee keer per jaar samen. Het auditcomité komt minstens vier maal per jaar samen.

In 2020 vonden er 9 vergaderingen van de Raad van Bestuur plaats. Daarnaast besliste de Raad van Bestuur ook tweemaal via de procedure van schriftelijke besluitvorming.

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 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. 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.

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. Zij 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 oefende tot 31 maart 2020, i.e. voorafgaand aan de oprichting van een afzonderlijk benoemings- en remuneratiecomité, tevens de taken uit voorzien in artikel 7:100, §5 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen wanneer zij optrad in de hoedanigheid van remuneratiecomité. Zoals vermeld in *Hoofdstuk 6.1.13 van dit Jaarverslag* werd op 31 maart 2020 een afzonderlijk benoemings- en remuneratiecomité opgericht.

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 2020

Naam	Hoedanigheid	Mandaat	Begin mandaat	Einde mandaat	Aanwezigheden
Leen Van den Neste	Voorzitter niet-uitvoerend, onafhankelijk bestuurder	Tweede mandaat	Mei 2019	Mei 2022	Raad van Bestuur: 8/9 Auditcomité: 6/6 Remuneratiecomité: 1/1
Joost Uwents	Niet-uitvoerend, onafhankelijk bestuurder	Tweede mandaat	Mei 2019	Mei 2022	Raad van Bestuur: 8/9 Auditcomité: 6/6 Remuneratiecomité: 1/1 Investeringscomité: 5/5
Wilfried Neven	Niet-uitvoerend, onafhankelijk bestuurder	Tweede mandaat	Mei 2019	Mei 2022	Raad van Bestuur: 8/9 Auditcomité: 6/6 Remuneratiecomité: 1/1
Wouter De Maeseneire	Niet-uitvoerend, onafhankelijk bestuurder	Tweede mandaat	Mei 2019	Mei 2022	Raad van Bestuur: 8/9 Auditcomité: 6/6 Remuneratiecomité: 1/1
Christian Teunissen	Uitvoerend bestuurder	Tweede mandaat	Mei 2019	Mei 2022	Raad van Bestuur: 9/9 Auditcomité: 6/6 (op uitnodiging van het comité) Remuneratiecomité: 1/1 (op uitnodiging van het comité) Investeringscomité: 5/5
Frederik Snauwaert	Uitvoerend bestuurder	Tweede mandaat	Mei 2019	Mei 2022	Raad van Bestuur: 9/9 Auditcomité: 6/6 (op uitnodiging van het comité) Remuneratiecomité: 1/1 (op uitnodiging van het comité)

### 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 leider 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, de heer Bastiaan Grijpink. 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 CIO staat in voor de coördinatie en uitvoering van de investeringen en transacties waartoe de Vennootschap wenst over te gaan. 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 leden van het uitvoerend management die in functie waren in 2020 werden allen aangesteld voor een periode van onbepaalde duur door de raad van bestuur van de Vennootschap op 23 november 2015, met uitzondering van de heer Bastiaan Grijpink, die 15 oktober 2019 als CIO werd benoemd door de Raad van Bestuur, met ingang van 1 januari 2020 en voor onbepaalde duur.

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.

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.



**(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 student-huisvestingsproject, 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 BV, Limimmo BV, Proinvest BV, Eland Group NV, Mopro Antigoon NV, M-Building BV, Moose Real Estate BV, X-Building BV, Den Hill Diar BV, Anthonis Verzekeringen NV, Nevi BV, Livec NV, Landwin BV, Gropius BV, Coral BV, Coral Build BV, Teuvan NV, Immo DDL NV, Silex BV.

**Afgelopen mandaten over de afgelopen 5 jaar:** Devimmo NV, CPG CVBA en Retail Design BV, Promiris Student NV en Alma Student NV. Mopro Zurenborg BV, Jugho BV Off Site Europe BV, Lotta BV, B&C Enterprises Ltd.



**(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 BV, Anthonis Verzekeringen NV, Eland Group NV, M-Building BV, Mopro Antigoon NV, Studium Invest GCV, Leuven Building BV, Den Hill Diar BV, PDH Invest BV, Immo DDL NV, Nevire BV, Tyche Investments BV, Silex BV, Krijgimmo BV, Boerenkrijg Construct BV, Immo Parkland BV, Charflo BV.

**Afgelopen mandaten over de afgelopen 5 jaar:** Jugho BV, Lovania Properties BV, Ramberghof BV, Mopro Zurenborg BV, Off Site Europe BV, Modesti SARL, Vere Investments SARL, Here Investments SARL, Leuven Tréfonds BV, Devimmo NV, CPG CVBA en Retail Design BV, Promiris Student NV en Alma Student NV.



**(iii) Bastiaan Grijpink**  
\*1981

Bastiaan Grijpink behaalde een Bachelor en Master of Science in Business Economics (2004), een Bachelor in Nederlands recht, en een Master in Nederlands Financieel recht (2006), allen aan de Erasmus Universiteit Rotterdam. Daarnaast behaalde hij WSET Level 3 met onderscheiding.

Na verschillende stages bij ING Canada, PwC, Houthoff Buruma, en J.P. Morgan, startte hij zijn carrière als investment banker bij J.P. Morgan in Londen. Tijdens zijn eerste vijf jaar legde Bastiaan zich toe op Mergers & Acquisitions en Client Coverage in de sector van de Benelux financiële instellingen. Dit werd gevolgd door een vijfjarige periode in Equity Capital Markets, waar hij eindigde als Vice President. In die rol heeft Bastiaan meegewerkt aan IPO's, ABB's, *rights issues*, converteerbare obligatieuitgiftes en *carve outs*, en dit in België, Nederland en Centraal & Oost-Europa. In 2015 verhuisde hij naar het in Londen gebaseerde investeringsfonds Maven Investment Partners als Partner en Portfolio Manager. Bij Maven was Bastiaan mede verantwoordelijk voor een investeringsportefeuille met een specifieke focus op de Europese vastgoed- en studenthuisvestingssectoren. Hij vervoegde Xior aan het begin van 2020 met de gecombineerde verantwoordelijkheden van CIO en Country Manager voor Iberia. Hij is gebaseerd in Madrid.



### Overzicht van het bestuur en het uitvoerend management

<b>Uitvoerende bestuurders</b>	Christian Teunissen (CEO) Frederik Snauwaert (CFO)
<b>Niet-uitvoerende, onafhankelijke bestuurders</b>	Leen Van den Neste Joost Uwents Wilfried Neven Wouter De Maeseneire
<b>Voorzitter raad van bestuur</b>	Leen Van den Neste
<b>Gedelegeerd bestuurder</b>	Christian Teunissen (CEO)
<b>Uitvoerend management</b>	Christian Teunissen (CEO) Frederik Snauwaert (CFO) Bastiaan Grijpink (CIO)
<b>Effectieve leiders</b>	Christian Teunissen (CEO) Frederik Snauwaert (CFO)

### 6.1.13 COMITÉS VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur heeft de volgende comités opgericht: een investeringscomité, een auditcomité en een remuneratie- en benoemingscomité.

De raad van bestuur kan een directiecomité (in overeenstemming met de bepalingen van artikel 7:104 WVV.) of een uitvoerend comité oprichten, samengesteld uit meerdere personen, die al dan niet bestuurder zijn. De raad van bestuur heeft echter uitdrukkelijk voor de monistische governance structuur gekozen, aangezien deze het meest is aangepast aan de Vennootschap, haar activiteiten en de complexiteit van haar structuur. De raad van bestuur kan tevens, in overeenstemming met artikel 7:93 WVV., 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.

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 heeft als doel de verdere groei van de Vennootschap mee te 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 4.4 van het Corporate Governance Charter** van de Vennootschap. Het investeringscomité kwam in 2020 5 keer bij elkaar (via fysieke of telefonische vergadering).

Tijdens het laatste kwartaal van 2019 heeft de Vennootschap, gelet op de evolutie in de complexiteit, aard en omvang van de Vennootschap en haar activiteiten (zie eveneens **Hoofdstuk 6.1.1. van dit Jaarverslag**), een apart auditcomité opgericht dat over voldoende relevante kennis beschikt, in het bijzonder in financiële aangelegenheden, om haar rol effectief te kunnen vervullen en een optimale werking te garanderen. De raad van bestuur heeft op 16 december 2019 beslist dat het auditcomité zal worden

gevormd door alle onafhankelijke bestuurders van de Vennootschap, met als voorzitter de heer Wilfried Neven. Het auditcomité is voor het eerst als afzonderlijk comité samengekomen op 6 januari 2020 en kwam in 2020 in totaal 6 keer samen.

Tot slot heeft de Vennootschap zoals hoger reeds vermeld op 31 maart 2020 een apart remuneratie- en benoemingscomité opgericht, waarvan alle onafhankelijke bestuurders van de Vennootschap deel uitmaken en met de heer Wouter De Maeseneire als voorzitter. Het remuneratie- en benoemingscomité vergaderde op 28 april 2020.

### 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 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen) 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 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen 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 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen inzake belangenconflicten voorziet.

Voor een gedetailleerde beschrijving van de taken en de werking van de raad van bestuur wordt verwezen naar *Hoofdstuk 3 van het Corporate Governance Charter* van de Vennootschap.

## 6.1.15 SPECIFIEKE BELANGENCONFLICTEN

Er werd in 2020 geen toepassing gemaakt van de procedure van artikel 7:96 en 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De Raad van Bestuur heeft op 22 februari 2021 wel een beslissing geratificeerd van de raad van bestuur van 4 februari 2020 omtrent de vaststelling van de variabele verloning van de uitvoerende bestuurders met betrekking tot het boekjaar 2019. Deze beslissing werd op 4 februari 2020 weliswaar genomen in afwezigheid van de uitvoerende bestuurders maar zonder formele toepassing van de procedure van artikel

7:96 WVV, omdat dit geacht werd de loutere uitvoering te zijn van een eerdere beslissing die wel werd genomen in overeenstemming met artikel 523 Wetboek van Vennootschappen. Om alle twijfel hieromtrent te vermijden, heeft de Raad van Bestuur deze beslissing geratificeerd op 22 februari 2021 met toepassing van artikel 7:96 WVV. De relevante delen van de notulen van de raad van bestuur van 22 februari 2021 zullen in overeenstemming met artikel 7:96 WVV in hun geheel worden opgenomen in het jaarverslag met betrekking tot boekjaar 2021.

### 6.1.15.1 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.

## 6.1.17 REMUNERATIEVERSLAG

### 6.1.17.1 Algemeen – betrokken personen

Met toepassing van artikel 3:6, §3 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen stelt Xior een remuneratieverslag op inzake het remuneratiebeleid en de individuele remuneratie van haar uitvoerende en niet-uitvoerende bestuurders en de leden van haar uitvoerend management.

Dit verslag behandelt de periode van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020.

Het remuneratiebeleid werd, ten opzichte van de voorgaande verslagperiode, niet ingrijpend gewijzigd. Dit verslag werd opgesteld en goedgekeurd door de raad van bestuur van Xior en het benoemings- en remuneratiecomité, van 14 april 2021.

### 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. Met het oog op het bepalen van de vergoedingen van de bestuurders, werd tevens in 2018 eveneens overgegaan tot een benchmarking met de verloning van bestuurders en het uitvoerend management van vergelijkbare beursgenoteerde vastgoedvennootschappen. Deze benchmarking werd door de onafhankelijke specialist Hudson uitgevoerd, en werd gebruikt bij de aanpassing van de vergoedingen in de loop van 2018. De raad van bestuur heeft zich voorgenomen deze benchmarking oefening regelmatig (i.e., elke twee jaar) te herhalen. Normaal had dus in de loop van 2020 opnieuw een dergelijke benchmarking moeten plaatsvinden. Deze benchmarking werd niet uitgevoerd in 2020 vermits dit niet opportuun werd geacht gelet op de omstandigheden en zal daarom in 2021 gebeuren.

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 6.1.17.5 van dit jaarverslag*) 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.

Aan de leden van de raad van bestuur werden over 2020 geen aandelen als vaste vergoeding toegekend.

Alle leden van de raad van bestuur zijn gedekt door een polis burgerlijke aansprakelijkheid bestuurders ("D&O



### 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 hun rol als lid van de raad van bestuur (in voorkomend geval tevens optredend als benoemings-, remuneratie, en auditcomité (tot april 2020, resp. einde 2019)) en de daaruit voortvloeiende verantwoordelijkheden en tijdsbesteding.

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.

De niet-uitvoerende bestuurders ontvangen een vaste vergoeding van 17.500 EUR per jaar en een zitpenning van 750 EUR 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 en het remuneratiecomité. De niet-uitvoerende bestuurders ontvangen tevens een forfaitaire onkostenvergoeding van 2.500 EUR per jaar.

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 10.000 EUR (vaste vergoeding op jaarbasis), alsook een zitpenning van 750 EUR per vergadering van het investeringscomité. Aan de leden van het auditcomité en het remuneratie- en benoemingscomité werd géén bijkomende vergoeding toegekend, aangezien deze taken reeds voordien door de raad van bestuur werden uitgeoefend.

### 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.

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. De CIO heeft op 2 december 2019 een managementovereenkomst afgesloten met de Vennootschap. Deze managementovereenkomsten, zoals geamendeerd, verwijzen eveneens naar de criteria waaraan een variabele verloning is verbonden.

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 op voorstel van het benoemings- en remuneratiecomité.

De vaste jaarlijkse vergoeding van de CEO bedraagt 339.420 EUR (jaarlijks te indexeren) en de variabele jaarlijkse vergoeding wordt ingesteld op 100.000 EUR (jaarlijks te indexeren).

De CEO en CFO hebben op 23 november 2015 elk een managementovereenkomst afgesloten met de Vennootschap. Deze managementovereenkomsten werden laatst geamendeerd in 2018, om uitvoering te

De totale vaste jaarlijkse vergoeding toegekend aan de overige twee leden van het uitvoerend management in 2020

(de CFO en CIO) bedroeg in totaal 668.422 EUR per jaar (jaarlijks te indexeren) en de totale variabele jaarlijkse vergoeding was ingesteld op 80.000 EUR (jaarlijks te indexeren).

De raad van bestuur is ervan overtuigd dat bovenstaande criteria de meest belangrijke performantiecriteriën zijn teneinde de langetermijn belangen van de Vennootschap, haar strategie en de duurzaamheid van de activiteiten van de Vennootschap te dienen.

Jaarlijks beslist de raad van bestuur van de Vennootschap (tot april 2020: tevens optredend als remuneratiecomité, vanaf april 2020: op voorstel van het 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 (tot april 2020: tevens optredend als remuneratiecomité, vanaf april 2020: op voorstel van het remuneratiecomité) om de variabele bezoldiging definitief vast te leggen.

Op 22 februari 2021 werd, met betrekking tot het boekjaar 2020, aan de hand van de volgende vooraf vastgelegde KPI's ((in volgorde van belang) en waarbij eveneens "below" (80% van het basisbedrag), "base case" (100% van het basisbedrag) en "above" (120% van het basisbedrag) drempels werden vastgelegd):

- "EPRA Earnings per Share (EPS)" woog voor 40% van de beoordeling;
- Bezettingsgraad woog voor 20%;
- Groei van de portefeuille (naar fair value) weegt voor 20%;
- Kwalitatieve en organisationele KPI's (zoals operationele verbeteringen, digitalisering, ESG inspanningen, financiële optimalisatie, schuldgraadbeheersing) wegen voor de overige 20%.

beslist dat de KPI's voor de CEO en CFO het niveau "base case" hadden behaald (en dus 100% van het basisbedrag

van de variabele vergoeding over 2020 werd behaald).

Er bestaat op heden geen enkele vorm van aandelen-gebaseerde vergoeding binnen de Vennootschap.

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. Er gold voor 2020 geen minimum drempel wat betreft aandeelhouderschap van het management.

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 2020

Raad van Bestuur	Vaste vergoeding	Zitpenning	Onkostenvergoeding	Totaal
Leen Van den Neste	17.500 EUR	5.250 EUR	2.500 EUR	25.250 EUR
Joost Uwents	27.500 EUR	11.250 EUR	2.500 EUR	41.250 EUR
Wilfried Neven	17.500 EUR	5.250 EUR	2.500 EUR	25.250 EUR
Wouter De Maeseneire	17.500 EUR	5.250 EUR	2.500 EUR	25.250 EUR
Christian Teunissen	-	-	-	
Frederik Snauwaert	-	-	-	
<b>Totaal</b>	<b>80.000 EUR</b>	<b>27.000 EUR</b>	<b>10.000 EUR</b>	<b>117.000 EUR</b>

Uitvoerend management	Vaste vergoeding	Variabele vergoeding	Totaal
CEO	339.420 EUR (77%)	103.514 EUR (23%)	442.934 EUR (100%)
CFO & CIO	668.422 EUR (89%)	82.811 EUR (11%)	751.233 EUR (100%)
<b>Totaal</b>	<b>1.007.842 EUR</b>	<b>186.325 EUR</b>	<b>1.194.167 EUR</b>

De verloning van het uitvoerend management wordt jaarlijks geïndexeerd.

In de tabel hieronder worden de jaarlijkse verandering in de remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders en het uitvoerend management, de jaarlijkse verandering in de ontwikkeling van de prestaties van de vennootschap en de jaarlijkse verandering in de gemiddelde remuneratie

(uitgedrukt in voltijdse equivalenten) van andere werknemers van de vennootschap dan de niet-uitvoerende bestuurders en het uitvoerend management over de laatste vijf boekjaren gezamenlijk gepresenteerd:

Jaarlijkse wijziging in %	2016 vs 2015	2017 vs 2016	2018 vs 2017	2019 vs 2018	2020 vs 2019
<b>1. Remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders (totaal)</b>					
Leen Van den Neste	Nvt	-4%	81%	-3%	0%
Joost Uwents	Nvt	-4%	81%	45%	8%
Wilfried Neven	Nvt	-9%	85%	0%	-3%
Wouter De Maeseneire	Nvt	0%	81%	0%	-3%
<b>2. CEO (totaal)</b>					
Christian Teunissen	Nvt	32%	31%	2%	-4%
<b>3. Gemiddelde vergoeding van de overige leden van het uitvoerend management</b>					
CFO & CIO	Nvt	39%	29%	34% <sup>1</sup>	79%
<b>4. Prestaties van de Vennootschap</b>					
EPRA EPS	Nvt	22%	2%	10%	6%
DPS	Nvt	4%	4%	4%	5%
FV Portefeuille	37%	84%	67%	46%	31%
Beurskapitalisatie	52%	69%	65%	85%	7%
<b>5. Gemiddelde verloning van de medewerkers van de Vennootschap (FTE)</b>					
	18%	9%	21%	-3%	-2%

<sup>1</sup> Voor de CIO omvat dit de vergoedingen aan de heer Arne Hermans tot eind maart 2019 en de vergoedingen die reeds aan de heer Bastiaan Grijpink werden betaald (in het kader van een aparte dienstverlening voorafgaand).

De ratio tussen de hoogste remuneratie van de managementleden en de laagste verloning van de werknemers van de Vennootschap bedraagt 18.

## 6.1.17.7 Aandelenopties

De Vennootschap heeft geen aandelenoptieplannen, aandelenaankoopplannen of werknemersparticipatieovereenkomsten 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 2020, bedroeg het kapitaal van de Vennootschap EUR 378.835.938,00 verdeeld in 21.046.441 aandelen, zonder nominale waarde, die elk 1/21.046.441 ste 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*).

Er zijn geen speciale controlerechten toegekend aan bepaalde categorieën van aandeelhouders.

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 februari 2021 (SPO) is Aloxe NV, referentieaandeelhouder 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 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 verenigingen 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 12.4*).

### 6.2.3 TOEGESTAAN KAPITAAL

Bij de buitengewone algemene vergadering van 6 november 2019 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*).

Gedurende 2020 heeft de Vennootschap verschillende keren gebruik gemaakt van voormelde machtiging (zie *Hoofdstuk 12.1.4*).

### 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 en verenigingen (cf. artikel 7:215, §1, 1 tot 4 WVV). 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 12.4*). Deze toelating is verleend voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf 23 november 2015 en is aldus vervallen op 23 november 2020

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 7:215 en volgende van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. 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 waar-

onder deze financieringen toegekend zijn, bevatten een beding van vervroegde opeisbaarheid naar discretie van de bankinstellingen bij controlewijziging.

“ De beurskoers van het  
aandeel Xior klokte op het einde  
van het vijfde jaar als genoteerde  
vennootschap af op EUR 49,10.  
Dit bevestigt nog steeds het  
vertrouwen in de nichemarkt van  
het studentenvastgoed  
en in Xior. ”

Zernike  
GRONINGEN

## 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 gereguleerde 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 2020 (31 december 2020) bedroeg de slotkoers 49,10 EUR, wat een premie vertegenwoordigt van ca. 61% ten opzichte van de nettowaarde per aandeel per 31 december 2020 (cfr. GVV-KB), die 31,34 EUR<sup>25</sup> per aandeel bedroeg. De marktkapitalisatie van Xior op Euronext Brussels steeg in 2020 tot ca. 1.033 MEUR.




### Koersevolutie vs. intrinsieke waarde



De beurskoers van het aandeel Xior klokte op het einde van het vijfde jaar als genoteerde vennootschap af op 49,10 EUR. Dit bevestigt nog steeds het vertrouwen in de nichemarkt van het studentenvastgoed en in Xior. Het Xior-aandeel kon daarnaast ook verder genieten van een verhoogde visibiliteit en liquiditeit bij beleggers, mede

gestuwd door de overschrijding van de grens van 500 MEUR marktkapitalisatie sinds 2018. Het gemiddeld dagelijks volume op basis van het aantal uitstaande aandelen per jaareinde bedroeg 30.398 aandelen. De velociteit – het verhandeld aantal aandelen per jaar, gedeeld door het totaal aantal aandelen op het einde van het jaar – bedroeg 39,94%.

<sup>25</sup> Op basis van aantal uitgegeven aandelen.

GEGEVENS PER AANDEEL	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Aantal uitgegeven aandelen <sup>1</sup>	21.046.441	19.133.129	13.768.815
Gewogen gemiddelde aantal aandelen <sup>2</sup>	19.560.351	14.996.135	11.109.319
Marktkapitalisatie (in euro)	1.033.380.253	966.223.014	523.214.970
Free float <sup>3</sup>	74,60%	74,43%	71,22%
Beurskoers (slotkoers) over betrokken periode (in euro)			
Hoogste	61,30	53,30	41,00
Laagste	36,70	38,00	33,20
Gemiddelde	49,29	45,60	37,71
Bij afsluiting boekjaar	49,10	50,50	38,00
Volume (in aantal aandelen)			
Verhandeld aantal aandelen	7.812.361	3.579.057	2.589.031
Gemiddeld dagvolume	30.398	14.307	10.193
Velociteit	39,94%	23,87%	18,80%
NAV (IFRS) (in euro)	31,34	32,71	29,78
EPRA NAV  (in euro) <sup>4</sup>	34,87	35,96	31,45
Uitkeringspercentage	80,00%	81,25%	85,6%
EPRA winst  /aandeel <sup>3</sup> (in euro)	1,74	1,61	1,46
EPRA winst  /aandeel <sup>3</sup> (in euro) – deel van de groep	1,70	1,60	1,46
Brutodividend/aandeel (in euro) <sup>5</sup>	1,36	1,30	1,25
Nettodividend <sup>6</sup> /aandeel (in euro) <sup>5</sup>	0,95	0,91	0,875
Brutodividendrendement <sup>7</sup>	2,77%	2,57%	3,40%
Nettodividendrendement <sup>8</sup>	1,94%	1,84%	2,36%

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

<sup>2</sup> In functie van de respectievelijke dividendgerechtigdheid.

<sup>3</sup> 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)).

<sup>4</sup> 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 .

<sup>5</sup> Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

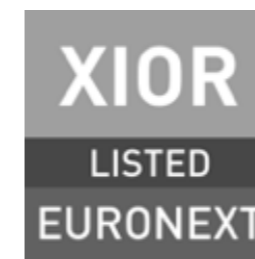
<sup>6</sup> Rekening houdend met een roerende voorheffing van 30%.

<sup>7</sup> Berekend als bruto dividend gedeeld door (slotkoers - bruto dividend).

<sup>8</sup> 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  
 Symbol: XIOR  
 ISIN code: BE0974288202  
 Notering: continu  
 Index: BEL Mid & EPRA Index  
 Liquidity provider: Van Lanschot Kempen Wealth Management NV

## 7.2 AANDEELHOUDERSCHAP

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 brutodividend	Reden van onthechting	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	OTR1 (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 <sup>1</sup> (SPO 2018)	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	04/06/19
8	Dividend	12/06/18 - 04/12/18	EUR 0,603	Inbreng in natura	06/12/18	07/12/18	04/06/19
9	Dividend	05/12/18 - 31/12/18	EUR 0,092	--	17/05/19	20/05/19	04/06/19
10	Dividend	01/01/19 - 12/06/19	EUR 0,581	Inbreng in natura	14/06/19	17/06/19	27/05/20
11	OTR <sup>1</sup> (SPO 2019)	N/A	N/A	SPO 2019	17/10/19	18/10/19	N/A
12	Dividend	13/06/19 - 28/10/19	EUR 0,492	SPO 2019	17/10/19	18/10/19	27/05/20
13	Dividend	29/10/19 - 31/12/19	EUR 0,227		25/05/20	26/05/20	27/05/20
14	Dividend	01/01/20 - 06/10/20	EUR 1,0104 <sup>2</sup>	Inbreng in natura	09/10/20	12/10/20	26/05/21
15	Dividend	07/10/20 - 24/11/20	EUR 0,1821 <sup>2</sup>	ABB 2020	23/11/20	24/11/20	26/05/21
16	Dividend	25/11/20 - 31/12/20	EUR 0,1375 <sup>2</sup>	SPO 2021	25/02/21	26/02/21	26/05/21

<sup>1</sup> Onherleidbaar toewijzingsrecht.

<sup>2</sup> Voor de waarde van de dividenden, met betrekking tot het lopende boekjaar, die nog uitgekeerd en betaald dienen te worden, betreft dit een schatting onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering en wordt verwezen naar de relevante gepubliceerde financiële informatie.

## 7.4 FINANCIËLE KALENDER 2021

Hieronder wordt de financiële kalender voor 2021 opgenomen.

Datum	Item
27/apr/21	Bekendmaking resultaten 1 <sup>e</sup> kwartaal 2021 (vóór beurs)
6/mei/21	Registratiedatum deelname Jaarvergadering
14/mei/21	Uiterste datum bevestiging deelname Jaarvergadering (bankattest / volmacht)
20/mei/21	Jaarvergadering voor aandeelhouders
26/mei/21	Payment date dividend 2020 (coupon n° 14, 15 en 16)
6/aug/21	Bekendmaking halfjaarresultaten 202 en publicatie van het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2021 (vóór beurs)
26/okt/21	Bekendmaking resultaten 3 <sup>e</sup> kwartaal 2021 (vóór beurs)

Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen. Voor mogelijke wijzigingen wordt verwezen naar de financiële agenda op de website [www.xior.be](http://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 nettodaling 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 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen 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 2020 stelt de vennootschap een brutodividend van 1,36 EUR per aandeel voor, onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering van de Vennootschap. Op grond van de artikelen 171, 3<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> io. 269, §1, 1<sup>o</sup> 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 de komende 3 jaar te laten groeien.

## 7.6 VOORUITZICHTEN - WINSTPROGNOSE

### 7.6.1 ALGEMEEN

De hieronder beschreven vooruitzichten bevatten de verwachtingen voor het boekjaar 2021, met betrekking tot de geconsolideerde EPRA-winst<sup>26</sup> en de geconsolideerde balans van Xior Student Housing NV.

De hierna vermelde vooruitzichten en winstprognose werden opgesteld door de raad van bestuur met het oog op het opstellen van de verwachtingen voor het boekjaar 2021, rekening houdende met het Aanbod en de operationele trends tot dusver geïdentificeerd, op vergelijkbare basis met de historische financiële informatie. Het budget voor 2021 werd opgesteld rekening houdend met de huidige bezettingsgraad en een inschatting van de toekomstige bezettingsgraad rekening houdend met het verleden (incl. 2020). Er werd ook rekening gehouden met een extra provisie voor niet-inbare vorderingen.

De gebruikte boekhoudkundige basis voor de vooruitzichten is conform de door Xior gehanteerde boekhoudkundige methoden, in het kader van de voorbereiding van haar geconsolideerde rekeningen per 31 december 2020 conform IFRS zoals door de Europese Unie toegepast en geïmplementeerd door het GVV-KB.

De prognoses met betrekking tot de geconsolideerde EPRA-winst<sup>26</sup> zijn voorspellingen waarvan de effectieve realisatie afhangt van de evolutie van de economie, de financiële markten en de vastgoedmarkten. Deze prognoses zijn gegeven de huidige omstandigheden omtrent Covid-19 onzekerder dan gebruikelijk.

Deze vooruitzichten werden opgemaakt op basis van de informatie beschikbaar op 31 december 2020 en houden tevens rekening met de feiten na balansdatum indien die er zijn<sup>27</sup>. In **Hoofdstuk 5.5** Feiten na balansdatum wordt meer duiding gegeven inzake de crisis gerelateerd aan Covid-19. Deze vooruitzichten werden opgesteld en voorbereid op een basis die vergelijkbaar is met de historische financiële informatie en in overeenstemming met de

waarderingsregels van Xior.

De prognoses met betrekking tot de geconsolideerde EPRA-winst<sup>26</sup> 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. Deze prognoses zijn gegeven de huidige omstandigheden omtrent Covid-19 onzekerder dan gebruikelijk.

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

- De evolutie van de vastgoedmarkt in België, Nederland, Spanje en Portugal, 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 2020 conform IFRS zoals door de Europese Unie toegepast en geïmplementeerd door het GVV-KB.

#### HYPOTHESEN MET BETREKKING TOT ELEMENTEN DIE XIOR NIET RECHTSTREEKS KAN BEÏNVOEDEN

- Bij de evolutie van de huuropbrengsten werd geen rekening gehouden met inflatie. Dit uit voorzichtigheid omdat we niet altijd onze inflatie kunnen doorrekenen in de huuropbrengsten. Bij de inschatting van de huuropbrengsten werd rekening gehouden met de huidige bezettingsgraad en werd een inschatting gemaakt voor de toekomstige bezettingsgraad op basis van het verleden en rekening houdende met de COVID-19 situatie zoals ze nu voorspeld wordt voor 2021, waarbij wordt ingeschat dat de situatie vanaf september 2021 terug zal verbeteren (terug fysieke lessen, na uitvoering vaccinatieprogramma) en rekening houdend met de beperkte impact die COVID-19 in 2020 op de Vennootschap heeft gehad.
- 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 studentenhuisvesting 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 marktтарieven, die de GVV niet controleert;

• 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. Voor de bepaling van het netto-huurresultaat werd voor 2021 rekening gehouden met 1,1% niet-inbare vorderingen, waar dit historisch werd ingeschat op 0,3%. Qua bezettingsgraad werd rekening gehouden met een bezettingsgraad die in lijn ligt met de bezettingsgraad van 2020 en rekening houdende met de Covid-19 situatie zoals ze nu voorspeld wordt voor 2021, waarbij wordt ingeschat dat de situatie vanaf september 2021 terug zal verbeteren (terug fysieke lessen, na uitvoering vaccinatieprogramma) en rekening houdend met de beperkte impact die Covid-19 in 2020 op de Vennootschap heeft gehad;

- De financiële indekkingsinstrumenten (IRS'en) worden conform IFRS (IAS 39) gewaardeerd tegen marktwaarde. Gezien de volatilitéit 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<sup>28</sup>, 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<sup>29</sup>, waarop de dividenduitkering is gebaseerd;
- De Vennootschap gaat uit van een wettelijk, reglementair en fiscaal kader zoals van toepassing op de datum van dit Jaarverslag voor het bepalen van de vooruitzichten.

<sup>26</sup> Alternatieve Performance Measures of Alternatieve prestatie maatstaven. In overeenstemming met de richtlijnen die op 3 juli 2016 door ESMA (European Securities and Market Authority) werden uitgevaardigd, zijn de definities van de APM's, alsook het gebruik en de reconciliatie-tabellen in **Hoofdstuk 10.8 van de geconsolideerde jaarrekening 2020** opgenomen.

<sup>29</sup> Alternatieve Performance Measures of Alternatieve prestatie maatstaven. In overeenstemming met de richtlijnen die op 3 juli 2016 door ESMA (European Securities and Market Authority) werden uitgevaardigd, zijn de definities van de APM's, alsook het gebruik en de reconciliatie-tabellen in **Hoofdstuk 10.8 van de geconsolideerde jaarrekening 2020** opgenomen.

<sup>26</sup> Alternatieve Performance Measures of Alternatieve prestatie maatstaven. In overeenstemming met de richtlijnen die op 3 juli 2016 door ESMA (European Securities and Market Authority) werden uitgevaardigd, zijn de definities van de APM's, alsook het gebruik en de reconciliatie-tabellen in **Hoofdstuk 10.8 van de geconsolideerde jaarrekening 2020** opgenomen.

<sup>27</sup> Zie tevens **Hoofdstuk 5.5 van dit Jaarverslag**.

### HYPOTHESEN MET BETREKKING TOT ELEMENTEN DIE XIOR RECHTSTREEKS KAN BEÏNVLOEDEN

#### Nieuwe acquisities:

- In de winstprognose werd rekening gehouden met nog niet geïdentificeerde acquisities ten belope van 125 MEUR, aan een conservatief ingeschat bruto rendement.

#### Nettohuurresultaat:

- Dit resultaat werd geraamd op basis van de huidige contracten. Voor nieuwe gebouwen, werd op basis van kennis van de markt een inschatting gemaakt van de verwachte huurinkomsten. Qua bezettingsgraad wordt rekening gehouden met een bezettingsgraad die in lijn ligt met de bezettingsgraad van 2020 en rekening houdende met de Covid-19 situatie zoals ze nu voorspeld wordt voor 2021, waarbij wordt ingeschat dat de situatie vanaf september 2021 terug zal verbeteren (terug fysieke lessen, na uitvoering vaccinatieprogramma) en rekening houdend met de beperkte impact die Covid-19 in 2020 op onze Vennootschap heeft gehad;
- Voor panden waarvoor de Vennootschap een huurgarantie heeft ontvangen bij acquisitie werd deze in rekening genomen voor de bepaling van het resultaat;
- Er werd in het budget een inschatting gemaakt voor dubieuze debiteuren, dit is een percentage van de huurinkomsten en werd bepaald op basis van historische informatie en een inschatting naar de toekomst. Er werd voor 2021 rekening gehouden met 1,1% niet-inbare vorderingen, waar dit historisch werd ingeschat op 0,3%.

#### Andere operationele kosten en opbrengsten:

- Deze post bevat de opbrengsten m.b.t. het beheer van panden voor derden. Het budget is opgesteld op basis van de lopende contracten en hun einddatum.

#### Vastgoedkosten:

- Deze kosten bevatten vooral de kosten voor onderhoud en herstellingen, verzekeringen, belastingen m.b.t. onroerende goederen dewelke niet worden doorgerekend aan de studenten, direct student gerichte publiciteit, leegstandskosten bij structurele leegstand, beheer van het vastgoed en kosten Waarderingsdeskundigen. Deze

werden voor 2021 geraamd op basis van de huidige portefeuille en de verwachte nieuwe acquisities.

#### 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 Brussels, kosten inzake prudentieel toezicht op GVV's, budget voor financiële communicatie. Enkel de kost van de financiële communicatie kan beïnvloed worden door de Vennootschap.
- De algemene kosten werden ingeschat op basis van de algemene kosten opgelopen in 2020 incl. een verhoging van deze algemene kosten, ten gevolge van verdere groei van 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 2020 en met een raming van de bijkomende schulden voor de financiering van het in uitvoering zijnde investeringsprogramma in 2021. De interestlasten worden per contract gebudgetteerd op basis van de afgesloten financieringsovereenkomsten. Voor de bepaling van de interestlasten werd rekening gehouden met een succesvol Aanbod.

#### Belastingen:

Deze bevatten de jaarlijks verschuldigde vennootschaps-

belasting. De belastbare basis in België is quasi nihil gezien de fiscale transparantie die de Vennootschap geniet. De verschuldigde vennootschapsbelasting heeft voornamelijk betrekking op de taxatie van de inkomsten

van de Nederlandse vaste inrichting, de Nederlandse dochtervennootschappen, de Spaanse en Portugese dochtervennootschappen. Dit is een berekening o.b.v. de geldende tarieven vennootschapsbelastingen.

## 7.6.3 PROGNOSE VAN DE GECONSOLIDEERDE RESULTATEN EN DIVIDENDVERWACHTINGEN

De winstprognose is opgesteld en voorbereid op een basis die vergelijkbaar is met die van de historische financiële informatie en die in overeenstemming is met het boekhoudbeleid van de Vennootschap.

Behoudens onvoorziene omstandigheden, stelt de Vennootschap voor boekjaar 2021 een EPRA winst<sup>30</sup> per aandeel van 1,80 EUR voorop, wat een stijging van 6% vertegenwoordigt ten opzichte van 2020, waarbij voor het dividend per aandeel een doelstelling wordt vooropgesteld van 1,44 EUR bruto per aandeel (een stijging met 6% ten opzichte van 2020). Deze schatting blijft uiteraard onder voorbehoud van de resultaten en de goedkeuring door de gewone algemene vergadering met betrekking tot het boekjaar 2021. De Vennootschap 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 2020 en 2021 toenam met 32% als gevolg van de succesvolle kapitaalverhoging van november 2020 en de inbrengen in natura van juni en oktober 2020 en uitgaande van een volledige inschrijving op het Aanbod.

Deze winstprognose houdt rekening met nog niet-geïdentificeerde acquisities ten belope van 125 MEUR, aan een conservatief ingeschat bruto rendement.

Xior voorziet voor boekjaar 2022 door uitvoering van de groeistrategie een stijging van minstens 10% te kunnen realiseren in de EPRA winst per aandeel t.o.v. 2021.

Xior verwacht een schuldgraad die rond 50% ligt ten gevolge van de verdere uitvoering van deze groeistrategie per einde 2022.

<sup>30</sup> Alternatieve Performance Measures of Alternatieve prestatie maatstaven. In overeenstemming met de richtlijnen die op 3 juli 2016 door ESMA (European Securities and Market Authority) werden uitgevaardigd, zijn de definities van de APM's, alsook het gebruik en de reconciliatie-tabellen in *Hoofdstuk 10.8 van de geconsolideerde jaarrekening 2020* opgenomen.



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

### ASSURANCE VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE ANALYSE VAN TOEKOMSTGERICHTE FINANCIËLE INFORMATIE DIE WERD OPGENOMEN IN HET REGISTRATIEDOCUMENT

Op uw verzoek en in toepassing van Sectie 11 van Annex 1 van de Gedelegeerde EU verordening 2019/980 van de Commissie, tot aanvulling van de EU Verordening nr. 2017/1129 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 2020 van de groep (het jaarlijks financieel verslag 2020) (hierna "het Registratiedocument").

#### Verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur

In toepassing van de beschikkingen van Sectie 11 van Annex 1 van de Gedelegeerde EU verordening 2019/980 van de Commissie 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. Voornoemde 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 2021 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 Sectie 11 van Annex 1 van de Gedelegeerde EU verordening 2019/980 van de Commissie, tot aanvulling van de EU Verordening nr. 2017/1129 en gebruik makend van geschikte boekhoudprincipes.

Aangezien de werkelijkheid hoogstwaarschijnlijk zal afwijken van de voorspellingen, en aangezien de projecties en onderliggende hypothesen betrekking hebben op de toekomst, kunnen wij geen verklaring geven over het feit of de werkelijke te rapporteren resultaten zullen overeenstemmen met diegene zoals vermeld in de projecties. Naar aanleiding van de uitbraak van de coronacris zijn deze projecties in de huidige omstandigheden nog onzekerder dan gebruikelijk. Eventuele afwijkingen kunnen materieel zijn. Omwille van het feit dat de hierboven beschreven werkzaamheden noch een controle, noch een beoordeling uitmaken overeenkomstig de Internationale Controlestandaarden 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 Sectie 11 van Annex 1 van de Gedelegeerde EU verordening 2019/980 van de Commissie, tot aanvulling van de EU Verordening nr. 2017/1129 en mag voor geen enkel ander doel worden gebruikt. Het verslag dient noodzakelijk samen gelezen te worden met het Registratiedocument.

Sint-Stevens-Woluwe, 23 februari 2021

**PwC Bedrijfsrevisoren BV**  
**Commissaris van Xior Student Housing NV**  
 Vertegenwoordigd door

**Damien Walgrave**  
**Bedrijfsrevisor**



“ De verwachting is dat de studentenpopulatie in België binnen 10 jaar zal groeien tot meer dan 600.000, voornamelijk gedreven door internationale studenten. ”

Verhuurkantoor  
LEUVEN



## 08 VASTGOEDVERSLAG

## 8.1 VASTGOEDMARKT

De Vennootschap houdt hoofdzakelijk vastgoed bestemd voor studentenhuisvesting aan in België, Nederland, Spanje en Portugal.

De volgende paragrafen beschrijven de algemene stand van zaken in de onderliggende Belgische resp. Nederlandse, Spaanse en Portugese vastgoedmarkt voor studentenhuisvesting, op basis van informatie die de Vennootschap bekomen heeft van Cushman & Wakefield (Gustav Mahlerlaan 362-364, 1082 ME, Amsterdam,

Nederland). Cushman & Wakefield heeft ermee ingestemd dat deze informatie wordt opgenomen in het Jaarverslag. Potentiële investeerders die meer inlichtingen wensen over de situatie van de Belgische, Nederlandse, Spaanse en Portugese vastgoedmarkt en de evolutie ervan worden verzocht zich te informeren bij vastgoedconsulenten en andere specialisten.

Dit betreft de beschrijving van de markt per 31 december 2020.

### 8.1.1 STUDENTENHUISVESTINGSMARKT BELGIË

#### Algemeen

De bevolking neemt al enkele jaren gestaag toe. Hoewel de verwachting is dat de toename, net als in Nederland, vooral zal plaatsvinden door de werving van internationale studenten. In Vlaanderen bedroeg het aantal studenten (beroepsgerichte en academische opleidingen) 240.000, voor Franstalig België (Brussel en Wallonië) zal dit aantal ongeveer 190.000 zijn, wat het totaal op ongeveer 475.000 brengt. Het aandeel van de internationale studenten in dit totaal is ongeveer 60.000. De demografische ontwikkeling van de studenten zal naar verwachting in de toekomst leiden tot een lichte daling van de nationale studentenpopulatie. De verwachting is dat de studentenpopulatie binnen 10 jaar zal groeien tot meer dan 600.000, voornamelijk gedreven door internationale studenten. Door de toename van het aantal internationale studenten wordt verwacht dat in de toekomst de vraag naar nieuwe hoogwaardige studentenkamers zal toenemen. Het oude aanbod zal moeten worden vervangen, waardoor de druk op de markt zal toenemen. Recente trends betekenen dat, net als in andere Europese steden, de studentenhuisvesting in België meer gedreven zal zijn door een hoge kwaliteit en een hoge service.

De populairste Belgische studentensteden zijn: Brussel, Antwerpen, Leuven, Hasselt, Mechelen, Gent, Luik, Bergen, Namen en Louvain-la-neuve. Er zijn momenteel ongeveer 140.000 kamers in België en over het algemeen zijn vraag en aanbod in evenwicht.

#### Markthuren

In België is er een licht overaanbod van studentenhuisvesting, hoewel er lokale verschillen zijn. In Hasselt en Brussel bijvoorbeeld is de vraag groter dan het aanbod. Door het lichte overaanbod zijn de huren redelijk stabiel. De gemiddelde huurprijs voor een studentenkamer bedraagt EUR 400,- per maand, afhankelijk van het type woning (gedeelde voorzieningen versus studio). Voor een appartement wordt ongeveer 750 euro per maand betaald. Het Vlaams Huisvestingsdecreet is op 1 januari 2019 in werking getreden. Dit betekent dat de huurder van een kamer meer bescherming geniet door onder andere de volgende regels: Alle kosten en lasten moeten in de huurprijs worden opgenomen, de waarborg mag maximaal 2 maanden bedragen, de huur mag slechts bij één opeenvolgende huurder worden geïndexeerd, onderverhuur is toegestaan.

#### Marktdynamiek

De investeringsmarkt in studentenhuisvesting in België is beperkt en is nog steeds voornamelijk in handen van particuliere investeerders. In 2020 zagen we meer transacties dan de jaren ervoor, maar Xior is nog steeds een van de dominante partijen. De rendementen op de investeringsmarkten liggen in lijn met andere markten in Europa en liggen rond de 5% GIY (*Gross Initial Yield* / Bruto aanvangsrendement) in de belangrijkste steden. Andere partijen op de markt zijn: Upkot, Quares en Eckelmans. Grote internationale investeerders zijn nog steeds niet toegetreden tot de Belgische markt.

Zoals in veel Europese landen is de institutionele markt voor studentenhuisvesting en PBSA (Purpose Built Student Accommodation) grotendeels onderontwikkeld. Deze markt professionaliseert echter steeds meer, waarbij partijen als Xior en Quares snel groeien. Een trend die de laatste jaren is ontstaan, is die van luxe studentcomplexen. Deze complexen bestaan vaak uit een groot aantal studio's en/of appartementen met een hoog afwerkingsniveau. De units worden vaak verhuurd inclusief toestellen en eventueel meubilair. In veel gevallen zijn er gemeenschappelijke voorzieningen in het complex zoals wasruimtes en een fietsenstalling, maar ook ruimtes voor studie, sport en ontspanning. Het gemeenschapsaspect speelt hierbij een grote rol. Dit soort concepten zijn met name geschikt voor internationale studenten die voor een kortere periode willen huren zonder na te denken over o.a. het regelen van meubilair en internet.

#### Slotbepalingen

De studentenhuisvestingsmarkt in België blijft licht groeien. Door de demografie wordt verwacht dat de groei van de studentenpopulatie de komende jaren vooral vanuit een internationale invalshoek zal komen. De grote partijen spelen hier dan ook vooral op in door full service concepten aan te bieden. De markt in België neemt toe, maar grote internationale spelers hebben de Belgische markt nog niet gevonden. Het is een kwestie van tijd voordat zij ook deze gezonde en groeiende markt betreden.

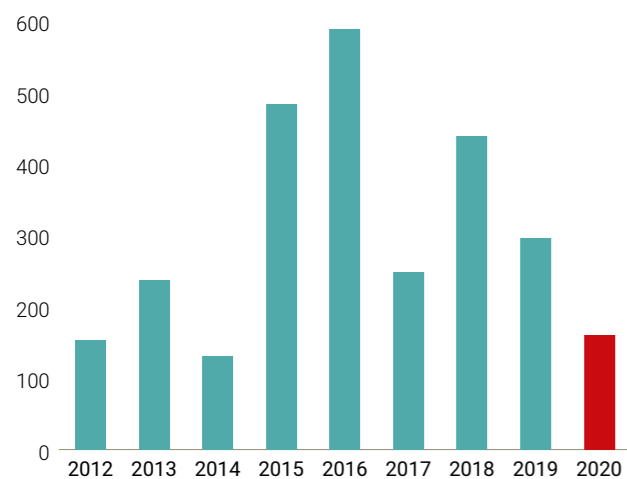
“ Recente trends betekenen dat, net als in andere Europese steden, de studentenhuisvesting in België meer gedreven zal zijn door een hoge kwaliteit en een hoge service. ”

## 8.1.2 STUDENTENHUISVESTINGSMARKT NEDERLAND

### INVESTERINGSMARKT

Het investeringsvolume in studentenhuisvesting in Nederland schommelt in de loop der jaren. Het totale investeringsvolume bedroeg in 2016 ongeveer 600 miljoen euro. In 2017 trad een aanzienlijke daling op door een gebrek aan investeringsproducten. In 2018 was er een lichte piek, waarna ook het totale investeringsvolume afnam door een gebrek aan product. Het investeringsvolume in 2019 bedroeg ongeveer 300 miljoen euro en in 2020 160 miljoen euro.

**Nederlandse vastgoedinvesteringmarkt**  
PBSA-investeringsvolume (miljoen EUR)



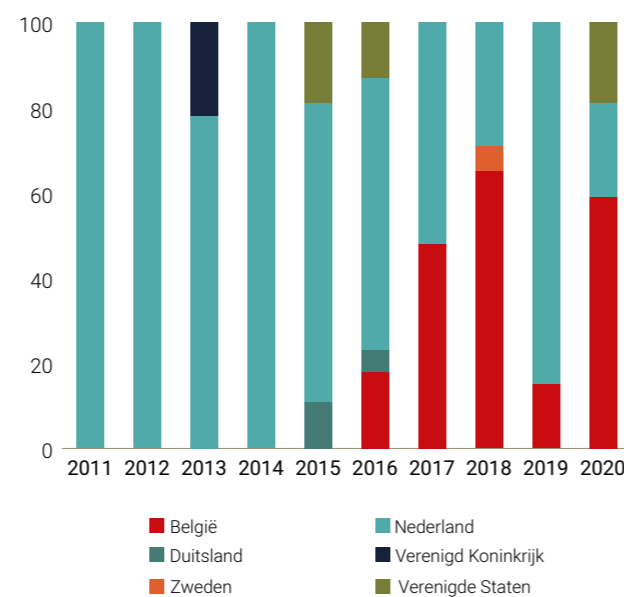
Bron: Cushman & Wakefield, 2020

Er moet worden opgemerkt dat de beschikbare gegevens niet altijd transparant zijn, maar een goede indruk geven van de belangrijkste aspecten van het totale investeringsvolume per jaar.

De jaren 2015 en 2016 werden gekenmerkt door transacties met grote volumes. In 2015 werd Campus Diemen Zuid verkocht aan Greystar, de Campus Yours Leiden werd verkocht aan Syntrus Achmea en Rotterdam Student Apartments werd onder andere verkocht aan Woonstad Rotterdam. In 2016 kocht the Student Hotel onder andere locaties in Amsterdam West en Rotterdam en kocht Greystar het Bright-complex in Rotterdam.

Van oudsher werd de markt voor studentenhuisvesting gedomineerd door sociale woningcorporaties als DUWO, SSH, De Key en Stichting Bo-Ex. Des sociale woningcorporaties hebben nog steeds een groot aandeel in het totale aanbod. Vanaf 2013 vond er een verschuiving plaats en kwamen er meer internationale beleggers op de markt. In 2018 waren er meer internationale beleggers dan Nederlandse. Internationale beleggers drukken een enorme stempel op de Nederlandse markt voor studentenhuisvesting. Deze beleggers komen uit België, Duitsland, de Verenigde Staten en het Verenigd Koninkrijk. Enkele partijen die momenteel zeer actief zijn, zoals Xior Student Housing, International Campus, Greystar, Camelot en The Student Hotel. Ook zijn er institutionele beleggers actief in de PBSA-markt, zoals Syntrus Achmea en Bouwinvest.

**PBSA investeringsmarkt Nederland**  
% Investeringsvolume per land van herkomst



Bron: Cushman & Wakefield, 2020

Een van de meest actieve spelers op de Nederlandse markt op dit moment is Xior Student Housing N.V. In 2018 kocht Xior onder andere complexen in Amsterdam, Utrecht, Maastricht en Enschede. De grootste transactie vond plaats in Amsterdam. Xior Student housing kocht een bouwkvavel van de gemeente Amsterdam. Het complex bestaat uit 250 zelfstandige wooneenheden.

### Significante asset deals in 2020

Stad	Gebouwen	Aantal eenheden	Koper	Jaar / kwartaal	Prijs (in mln. EUR)
Amsterdam	Brinktoren	250	Xior Student Housing N.V.	2020/Q3	61
Eindhoven	Boschdijk Veste	250	Xior Student Housing N.V.	2020/Q1	32
Den Haag	Vertrouwelijk	230	Vertrouwelijk	2020/Q1	30
Arnhem	Vertrouwelijk	150	Vertrouwelijk	2020/Q2	22.5
Maastricht	Vertrouwelijk	120	Vertrouwelijk	2020/Q3	13,5

Bron: Cushman & Wakefield, 2020

### Woningconcepten

Er zijn verschillende concepten op de Nederlandse markt voor studentenhuisvesting. De concepten zijn onder te verdelen naar studentenwoningen, (grote) studentencomplexen/campussen en studentenhotels. Studentenwoningen hebben vaak gemeenschappelijke ruimtes, zoals een gemeenschappelijke woonkamer, keuken en toiletruimtes. Deze studentenwoningen zijn vaak eigendom van particuliere investeerders en woningcorporaties.

Studentenresidenties bevatten vaak zowel onzelfstandige als zelfstandige eenheden. Deze residenties hebben een sterke band met een hogeschool of universiteit. Een student moet het complex na het afstuderen verlaten om plaats te maken voor nieuwe studenten. De complexen worden meestal beheerd door woningcorporaties, institutionele investeerders en commerciële buitenlandse investeerders. Een relatief nieuwe vorm is de modulaire opbouw van studentencomplexen/campussen. Voorbeelden hiervan zijn Ravel Residence op de Zuid-As en het complex aan de Laan van Spartaan in Amsterdam. Een voordeel van deze vorm van bouwen is een aanzienlijk kortere bouwtijd. Een ander relatief nieuw concept in Nederland is het studentenhotel. Een studentenhotel biedt gemeubileerde kamers en bevat diverse faciliteiten, zoals een wasserette en fietsverhuur. Het concept trekt vooral internationale studenten aan die voor korte tijd een educatief programma in Nederland volgen. De studenten betalen een all-in huurprijs. De huurprijs kan oplopen tot EUR 1.000 per maand. Investeerders in deze concepten zijn bij de verhuur van deze woningen niet gebonden aan het woningwaarderingssysteem, omdat ze een hotelbestemming hebben. In Nederland is 'The Student Hotel' zeer actief in dit segment.

### Rendementsontwikkeling

De rendementen zijn de afgelopen jaren gedaald. Er worden steeds meer studentenresidenties met zelfstandige woningen ontwikkeld, of de studentenunits worden gecombineerd met eenheden voor jonge professionals. Door deze ontwikkelingen zal het rendement naar verwachting in de buurt komen van de rendementen voor reguliere wooncomplexen. Voor studentenresidenties in de buurt van openbaar vervoer, onderwijsinstellingen en voorzieningen liggen de netto aanvangsrendementen momenteel tussen de 4,00-4,50%.

**GEBRUIKERSMARKT**

**Studentenpopulatie**

Op 1 september 2019 stonden 768.000 voltijdse studenten ingeschreven bij een hogeschool of onderzoeksuniversiteit. De meeste studenten staan ingeschreven in Amsterdam, gevolgd door Rotterdam en Utrecht. Het aantal studenten is de afgelopen acht jaar met ongeveer 21% gestegen. De verwachting is dat deze groei zal vertragen en dat het aantal studenten de komende acht jaar met ongeveer 3% zal toenemen. Het aantal hbo-studenten zal afnemen en de groei zal volledig toe te schrijven zijn aan de universiteitsstudenten

Verwacht wordt dat het aantal studenten in alle universiteitssteden de komende acht jaar zal toenemen. Wageningen en Delft kennen de sterkste groei (respectievelijk 26 en 21%). In de 21 steden met een hogeschool is de verwachting dat het aantal studenten in 17 gevallen zal afnemen. De gehele studentenpopulatie zal naar verwachting na 2025 afnemen als gevolg van een demografische krimp.

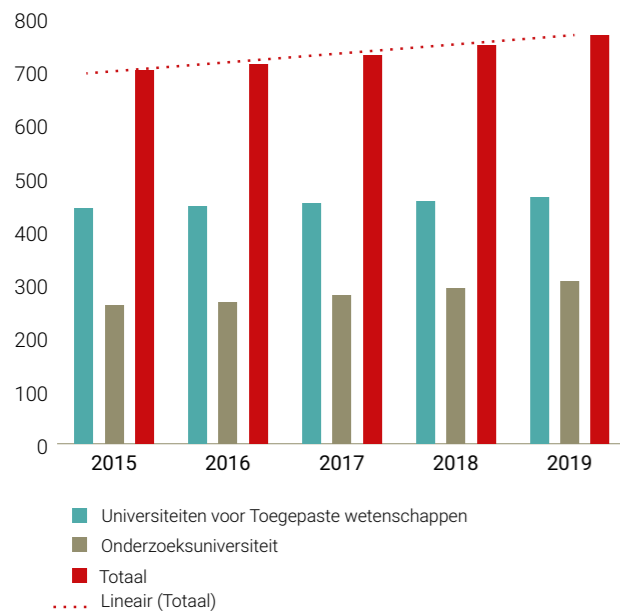
Meer dan 85.000 studenten van de huidige studentenpopulatie hebben geen Nederlandse nationaliteit. De meeste van deze studenten gaan naar een onderzoeksuniversiteit. Het Nederlandse onderwijssysteem is al jaren gericht op internationalisering. Nederlandse universiteiten zijn erg populair in het buitenland vanwege de vele programma's die in het Engels worden gegeven, de hoge kwaliteit en de lage kosten in vergelijking met andere Europese landen. Het aantal internationale studenten aan een onderzoeksuniversiteit is de afgelopen 10 jaar verdrievoudigd en de verwachting is dat deze groei zich de komende jaren zal voortzetten. Er zijn echter steeds meer oproepen om de stroom van internationale studenten te beperken, bijvoorbeeld door de invoering van een numerus fixus.

**Studenten per onderwijsinstelling**

Onderstaande grafiek toont het aantal ingeschreven studenten per onderwijsinstelling. De meeste studenten van hogescholen studeren aan de Hogeschool van Amsterdam, gevolgd door Fontys Hogescholen en de Hogeschool van Rotterdam.

De grootste stijging in absolute aantallen deed zich voor bij Avans Hogeschool, waar in 2019 ongeveer 1.200 meer studenten waren ingeschreven dan in 2018. De grootste afname is te vinden bij de Hogeschool Utrecht, waar in 2019 ongeveer 750 minder studenten stonden ingeschreven dan in 2018.

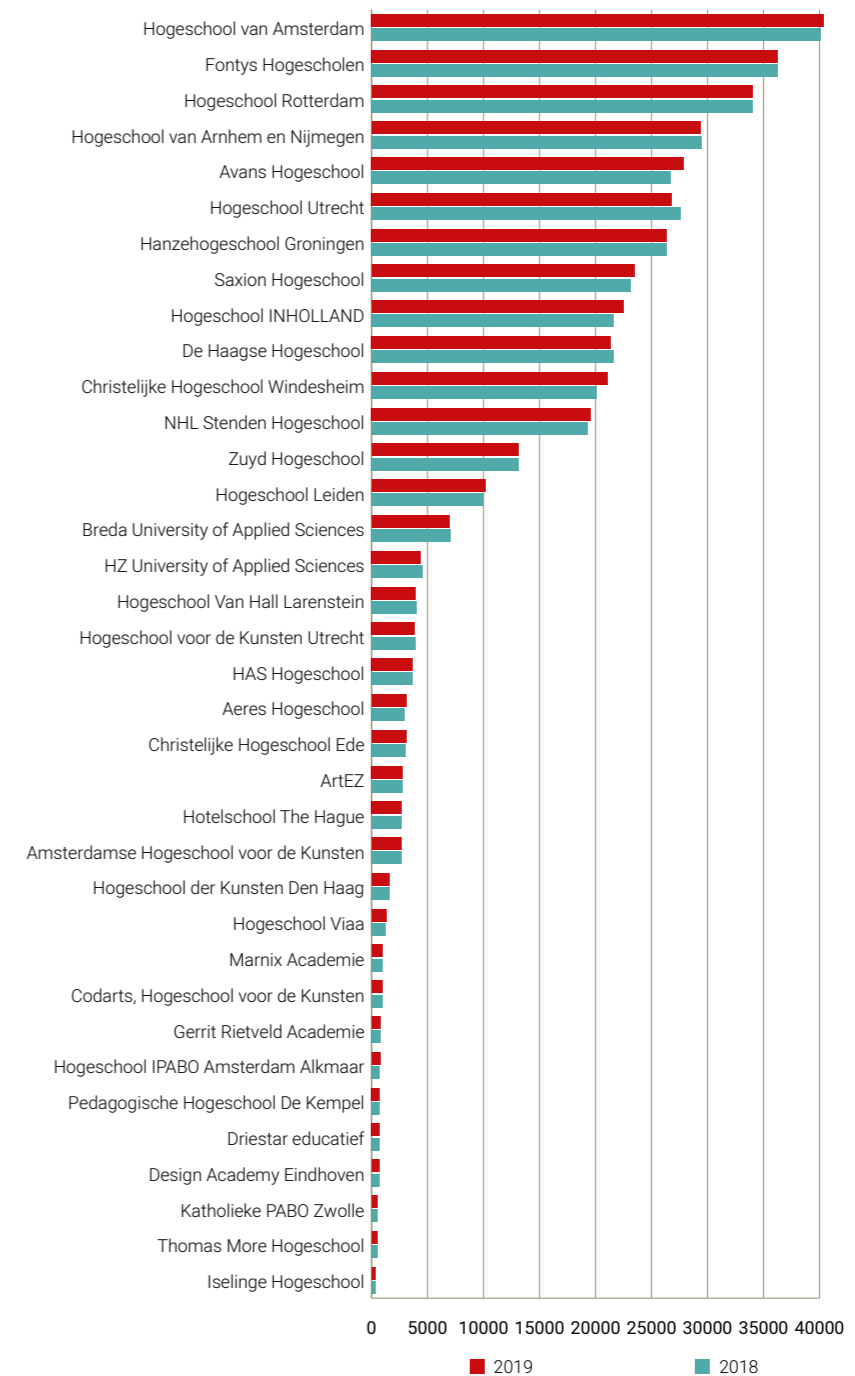
**Voltijds ingeschreven studenten - Nederland**  
Aantal studenten - academisch jaar 2015/2016 tot 2019/2020 (x1.000)



Bron: DUO, 2020

“ Meer dan 85.000 studenten van de huidige studentenpopulatie hebben geen Nederlandse nationaliteit. ”

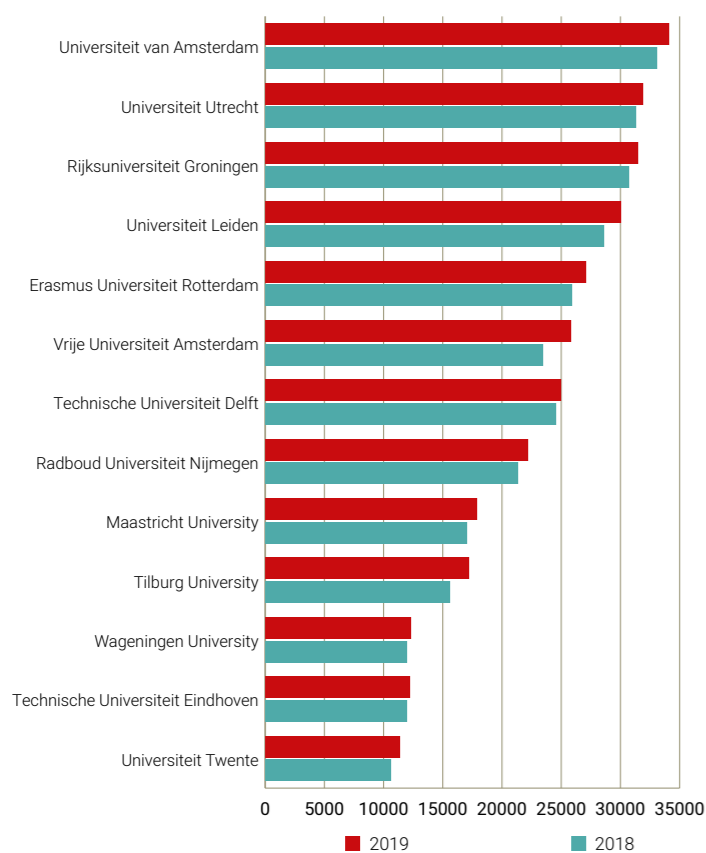
**Totaal aantal fulltime ingeschreven studenten per Universiteit voor toegepaste wetenschappen**  
Academisch jaar 2018/2019



Bron: DUO, 2020

De meeste studenten die studeren aan een onderzoeksuniversiteit staan ingeschreven aan de Universiteit van Amsterdam. In 2019 schreven hier ongeveer 34.100 fulltime studenten zich in. In absolute aantallen wordt de Universiteit van Amsterdam gevolgd door de Universiteit Utrecht en de Rijksuniversiteit Groningen. Opmerkelijk is dat er in alle onderzoeksuniversiteiten een groei plaatsvond in 2019 ten opzichte van 2018. De grootste toename vond plaats aan de Vrije Universiteit Amsterdam. Hier steeg het totaal aantal studenten met bijna 2.400 ten opzichte van 2018. De kleinste toename vond plaats aan de Technische Universiteit Eindhoven, waar de toename ongeveer 270 studenten bedroeg.

**Totaal aantal fulltime studenten per onderzoeksuniversiteit**  
Academisch jaar 2018/2019



Bron: DUO, 2020

**Huisvestingsituatie**

Meer dan de helft (52%) van de huidige studentenpopulatie in Nederland heeft het ouderlijk huis verlaten. Van deze 350.000 studenten wonen er 245.000 in de stad waar ze studeren. Het merendeel (54%) van deze groep woont in een studentenhuus met gedeelde voorzieningen. 19% woont in een studio en 27% heeft een appartement. De invoering van het financieringssysteem heeft het woongedrag van de studenten beïnvloed. De basisfinanciering voor studenten is per 1 september 2015 omgezet in een sociaal financieringssysteem. Dit had een negatief effect op het besteedbaar inkomen van studenten. Hierdoor is het aantal eerste, tweede en derdejaars bachelorstudenten in 2016 gedaald.

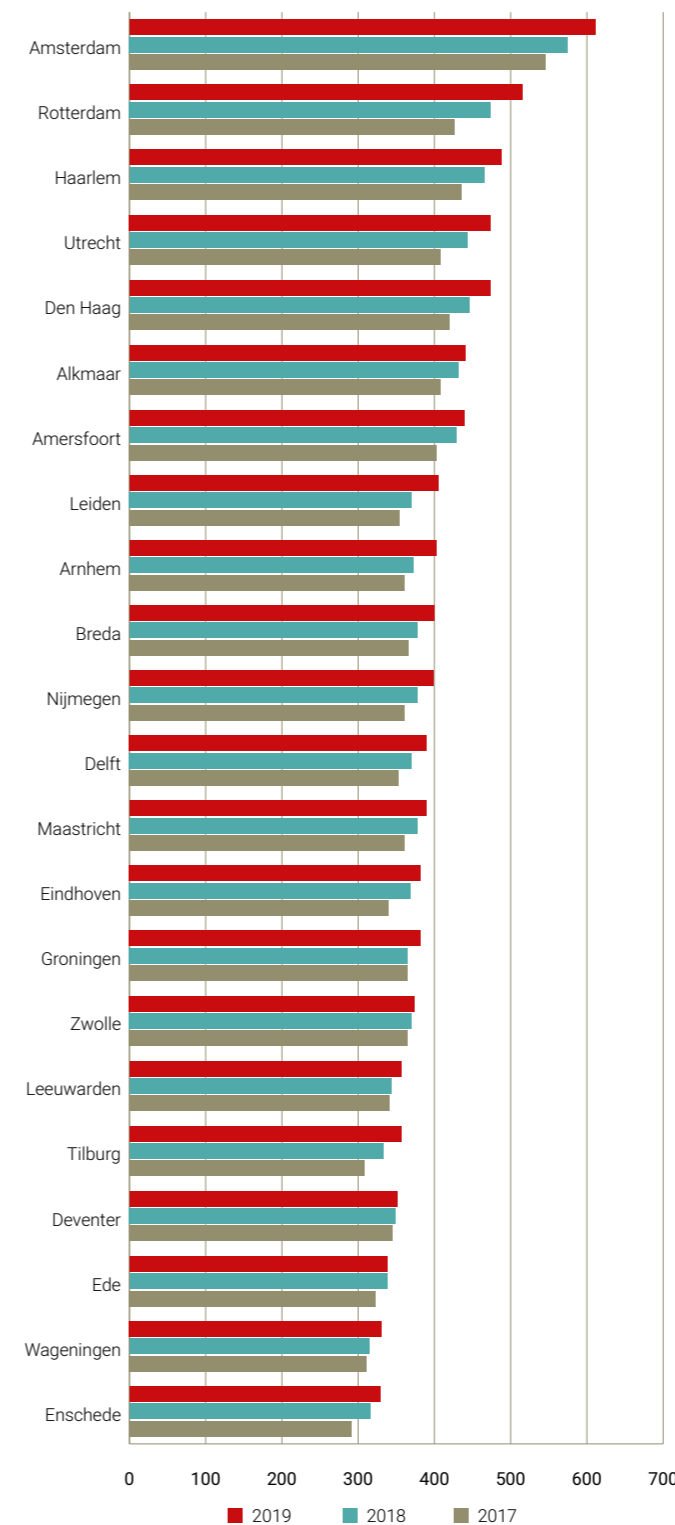
**Huurprijs zelfstandige eenheden**

De huren voor zelfstandige eenheden zijn de afgelopen jaren aanzienlijk gestegen. Uit een onderzoek van het online verhuurplatform Kamernet bleek dat de huren in de eerste helft van 2019 gemiddeld 4,9% hoger waren dan in 2018 met een gemiddelde van 434 euro per maand.

Leiden kende de grootste stijging in 2019 met ongeveer 9,6% ten opzichte van 2018, gevolgd door Rotterdam (+8,7%) en Arnhem (+8,1%). Amsterdam staat nog steeds bovenaan met 611 euro per maand. Rotterdam en Haarlem nemen de tweede en derde plaats in met huurprijzen van 515 en 488 euro per maand. De goedkoopste steden voor studentenhuusvesting zijn Enschede, Wageningen en Ede, met een huurprijs van 329, 331 en 338 euro per maand.

De maandelijkse huurprijs is inclusief kosten voor nutsvoorzieningen. Ook merken we op dat het niet altijd duidelijk is of de kamers gemeubileerd of ongemeubileerd zijn.

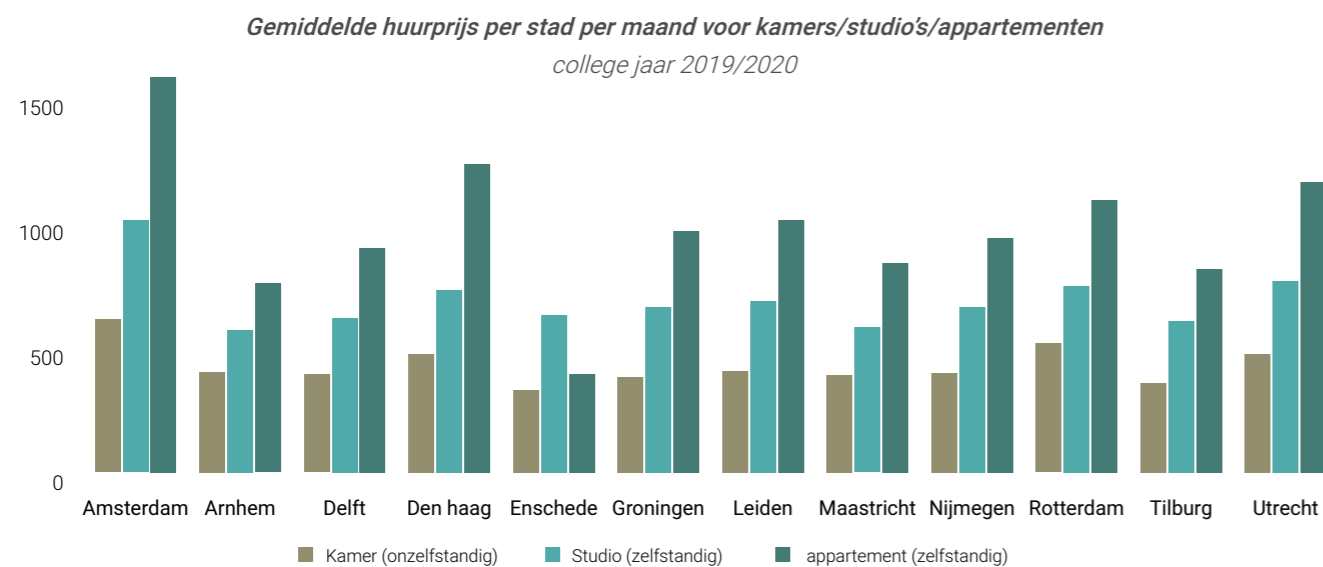
**Gemiddelde huur per maand per stad voor zelfstandige units**  
Academisch jaar 2017/2018 to 2019/2020



Bron: Kamernet.nl, 2019



In de volgende grafiek is een verder onderscheid gemaakt tussen kamers, studio's en appartementen. Het is dan ook niet verwonderlijk dat de huurprijzen voor kamers, studio's en appartementen ook in Amsterdam het hoogst zijn. Wat betreft studio's wordt Amsterdam gevolgd door Utrecht en Rotterdam, waar de gemiddelde huurprijs per maand voor studio's ongeveer 766 en 745 euro bedraagt. Voor een appartement wordt Amsterdam gevolgd door Den Haag en Utrecht, hier zijn de prijzen respectievelijk 1.232 en 1.161 per maand.



#### Voorkeuren huisvesting

Studenten geven de voorkeur aan een zelfstandige woning in het centrum van de stad of op de universiteitscampus, maar dit is natuurlijk niet voor alle studenten haalbaar. Huisvestingskosten zijn de belangrijkste factor bij de keuze van een woning. Studenten zijn ook bereid om meer te betalen voor het huren van een studio of appartement, in plaats van een kamer. Er is een kwalitatieve mismatch tussen de beschikbaarheid en de woonwensen op veel locaties. Vooral in grote studentensteden als Amsterdam, Delft, Nijmegen, Groningen en Maastricht is er vraag naar zelfstandige woningen, terwijl het aanbod in deze steden vooral bestaat uit kamers met gedeelde voorzieningen.

Naast de kwalitatieve mismatch is er ook een kwantitatieve mismatch; de vraag naar studentenhuysvesting is groter dan het aanbod, vooral in de grote steden. In de media

is dit onderwerp aan het begin van het academisch jaar 2018/2019 veelvuldig aan de orde geweest. Het totale tekort aan studentenhuysvesting in Nederland werd geschat op ongeveer 45.000. Dit kan worden uitgesplitst in een tekort van circa 1.500 studentenkamers, circa 20.000 studio's en circa 25.000 appartementen. De situatie is het meest schrijnend in Amsterdam, waar op korte termijn vraag is naar meer dan 10.000 extra studentenwoningen, waarvan meer dan 7.000 zelfstandige woningen. Ook andere studentensteden zoals Rotterdam, Utrecht, Groningen en Delft kampen met grote tekorten.

#### Beheer

Een trend van de laatste jaren is het gebruik van luxueuze studentencomplexen. Deze complexen bestaan vaak uit een groot aantal studio's en/of appartementen met een

hoog afwerkingsniveau. De units worden vaak verhuurd met toestellen zoals een TV, stofzuiger, keukenapparatuur en eventueel meubilair. Het complex heeft vaak gemeenschappelijke voorzieningen zoals een wasserette en een fietsenstalling, maar ook ruimtes om te studeren, te bewegen en te ontspannen. Deze complexen maken vaak deel uit van de portefeuille van een institutionele belegger of vastgoedontwikkelaar die de exploitatie uitbesteedt aan een externe partij, zoals Student Experience, Holland2Stay of StuWorld. De beheerder zorgt niet alleen voor de verhuur, maar zorgt er ook voor dat herstellingen binnen een dag worden uitgevoerd, helpt de studenten bij het aanvragen van de huursubsidie en zorgt ervoor dat de woning in een schone staat aan de volgende huurder wordt verhuurd. Door het aanbieden van een compleet servicepakket proberen de beheerders deze complexen te promoten bij zowel nationale als internationale studenten. Deze aanpak is succesvol; alleen al in Amsterdam zijn de afgelopen jaren verschillende hoogwaardige studentencomplexen ontwikkeld, zoals Ravel Residence, Amstelhome, Nautique Living en Campus Diemen Zuid. Door het hoge serviceniveau en de geboden faciliteiten zijn de huurprijzen van deze studentenwoningen meestal veel hoger dan die van reguliere studentenwoningen. De kale huurprijs voor een studio van ongeveer 25 vierkante meter ligt meestal tussen de 500 en 600 euro. De servicekosten liggen meestal tussen de 100 en 150 euro, en voor een gemeubileerd appartement wordt een extra bedrag van ongeveer EUR 100 per maand in rekening gebracht. Studenten zijn vaak afhankelijk van huursubsidies om deze huurprijzen te kunnen betalen. De verhuurder is over het algemeen een bepaald percentage van de jaarhuur verschuldigd aan de beheerder voor het verlenen van de diensten.

#### Campuscontract

Veel grote studentenhuysvestingsverenigingen gebruiken voor het merendeel van hun studentenwoningen een campuscontract. Een campuscontract is een tijdelijke huurovereenkomst voor een student die geldig is tijdens zijn opleiding. De huurovereenkomst bepaalt dat de huurder de woning binnen een jaar of zes maanden na het afstuderen moet verlaten. De huurovereenkomst eindigt niet van rechtswege, de verhuurder dient de overeenkomst op te zeggen en de wettelijke opzegtermijn in acht te nemen. Het gebruik van campuscontracten is een maatregel om de vraag naar studentenwoningen tegen te gaan. Het garandeert immers jaarlijks de beschikbaarheid van woningen aangezien er na beëindiging van de overeenkomst geen behoefte is aan een andere woning voor de huurder.

“ Een trend van de laatste jaren is het gebruik van luxueuze studentencomplexen. Deze complexen bestaan vaak uit een groot aantal studio's en/of appartementen met een hoog afwerkingsniveau. ”

### 8.1.3 STUDENTENHUISVESTINGSMARKT SPANJE

#### Overzicht

- Het Spaanse universitair systeem heeft een rijke geschiedenis en traditie die teruggaat tot de 13e eeuw. In de afgelopen 35 jaar heeft het hoger onderwijs in Spanje een aanzienlijke groei, modernisering en internationalisering doorgemaakt. De toenemende vraag naar hoger onderwijs heeft ertoe geleid dat 40% van de Spaanse volwassenen een hoger opleidingsniveau dan hun ouders heeft bereikt.
- Spanje heeft zijn universitair systeem in 2007 grondig herzien door het Bologna-proces aan te nemen, waardoor de standaardperiode is teruggebracht van 5 naar 4 jaar.
- De postgraduaatcijfers zijn met 17,4% gestegen. Spanje blijft een aantrekkelijke postacademische markt met meer dan 166.000 studenten in 2015-2016. Daarnaast staan 3 Spaanse managementscholen in de wereld top 20 en binnen de Europese top 10.
- De aanzienlijke toename van internationale studenten over de afgelopen jaren en de ongeëvenaarde populariteit van Spanje binnen het ERASMUS-programma zijn te danken aan de volgende belangrijke drijfveren:
  - Betaalbaarheid** - De kosten van levensonderhoud en studeren in Spanje zijn lager dan op de meeste concurrerende locaties.
  - Levensstijl** - Het milde klimaat in combinatie met de rijke cultuur (eten, vrije tijd, nachtleven, etc.) maken Spanje een aantrekkelijke bestemming om te bezoeken en te leven.
  - Kwaliteit van het onderwijs** - Hoogwaardig onderwijs-systeem met 10 universiteiten in de QS World's Top 500 van toonaangevende MBA-programma's.
  - Spaanse taal** - De historische / culturele banden met Latijns-Amerika / Zuid-Amerika (naast de taal) geven Spanje een uniek voordeel ten opzichte van andere Europese landen in het aantrekken van internationale studenten uit deze regio's.
- Het percentage van de Spaanse bevolking dat hoger onderwijs heeft gevolgd in Spanje ligt zowel boven het gemiddelde van de Europese Unie als boven dat van bepaalde grote Europese economieën. Van de bevolking tussen 25-34 jaar heeft 41 procent een of andere vorm van tertiair onderwijs gevolgd.

- Van de totale bevolking tussen 25-64 jaar in Spanje heeft 35,6% een of andere vorm van hoger onderwijs gevolgd, wat meer is dan Frankrijk, Duitsland en Italië. De volwassen bevolking kiest steeds vaker voor hoger onderwijs, van 22,7% in 2000 tot 35,7% in 2016. Verwacht wordt dat de bevolking tussen 18-24 jaar in de komende jaren zal groeien en volgens de gegevens van INE in 2025 nog met 11% zal toenemen ten opzichte van 2018.

#### STATISTIEKEN VAN HET HOGER ONDERWIJS

<b>Aantal studenten</b>	1.58m
	113.000 (6%); 46% uit de E.U.
<b>Internationale studenten</b>	(Inschrijvingen zijn van 2016 tot 2017 met 11,25% gestegen; een verdubbeling over 10 jaar)
<b>Uitwonend</b>	15,6% (9,9% van de binnenlandse studenten), hoewel ca. 31% van de studenten op een andere locatie studeren en daarom nood hebben aan huisvesting
<b>Universiteiten</b>	84 Universiteiten 10 Universiteiten behoren tot de top 500 van de wereld
<b>QS-rangorde</b>	10 <sup>e</sup> in de wereld; 4 <sup>e</sup> in Europa
<b>Kosten van de studie</b>	Openbare universiteit - tot €2.000 per jaar Privé-universiteit - €5.000-€15.000 per jaar

Top ERASMUS ontvangende Landen	# studenten	Top ERASMUS uitzendende Landen	# studenten
1. Spanje	44.596	1. Frankrijk	40.910
2. Duitsland	33.346	2. Duitsland	40.089
3. Verenigd Koninkrijk	31.067	3. Spanje	39.445
4. Frankrijk	29.068	4. Italië	34.343
5. Italië	22.785	5. Polen	16.518

#### SPAANSE UNIVERSITAIRE HUISVESTINGSSTRATEGIEËN

##### Overzicht

Spaanse universiteiten verschillen in de manier waarop zij zich richten op het bieden van woonruimte aan hun studenten. In veel ontwikkelde landen is een universiteit niet verplicht om hun studenten accommodatiemogelijkheden te bieden. Velen doen dat wel omdat het een aanvulling is op hun onderwijsaanbod en dit wordt op verschillende manieren beheerd door de afdelingen en managementteams van de universiteiten. Van oudsher waren veel universiteiten grote landeigenaren en zouden ze in staat zijn geweest om accommodatie te leveren via hun eigen landgoed. In de loop der jaren hebben de universiteiten echter nog meer creatieve manieren moeten bedenken om hun landgoed effectiever en winstgevender te beheren.

Eén van de grote problemen waar universiteiten mee te maken hebben, is de financiering van aanzienlijke investeringsprojecten waarbij het onvermijdelijk is dat er één of andere vorm van kapitaalinvestering nodig is, klein of groot. Hoe ouder de woningen, hoe dichter ze bij economische veroudering komen te staan en hoe meer de noodzaak van volledige renovatie of herontwikkeling zich opdringt. Aangezien de kosten voor het beheren van de universiteiten in de loop der jaren zijn toegenomen, zijn veel instanties in een situatie terechtgekomen waarin ze cash-arm maar rijk aan activa zijn. Een privé-universiteit met veel grond of vastgoed zou gewoon de grond op de particuliere markt kunnen verkopen om meer geld te genereren, maar voor openbare universiteiten in Spanje is dit veel moeilijker omdat ze gedefinieerd zijn als een overheidsorgaan en er wetten zijn die verhinderen dat overheidsorganen grondbezit afstaan.

Om inkomsten te genereren kunnen overheidsinstanties dus een concessie aan de particuliere markt aanbieden, wat in

wezen het recht is om een gebouw op de betreffende grond te ontwikkelen en te beheren voor een bepaalde periode volgens de specifieke voorwaarden van de overeenkomst. Voor de gunning van deze concessie moet een openbare aanbestedingsprocedure worden gevolgd, waarbij het relevante wettelijke kader wordt gevolgd.

Meestal zullen deze concessies worden uitgebaat door particuliere beheersders onder een bepaalde merknaam of zullen sommige ervan zonder merk blijven. Sommige concessies kunnen worden aangeboden met het gebruik van het 'Collegio Mayores'-statuut, wat aantoont dat het gaat om een residentie met een universiteitsconnectie. De gebouwen die eigendom zijn van de universiteit worden doorgaans geëxploiteerd als 'Collegio Mayores' of als 'universitaire residenties'. Voor de Collegio Mayores die door particuliere beheerders in het kader van concessieovereenkomsten worden geëxploiteerd, zal er een raamwerk worden opgesteld waaruit blijkt hoe de beheerder doorgaans kan profiteren van de connectie met de universiteit op het gebied van marketing en diensten die aan de studenten worden aangeboden.

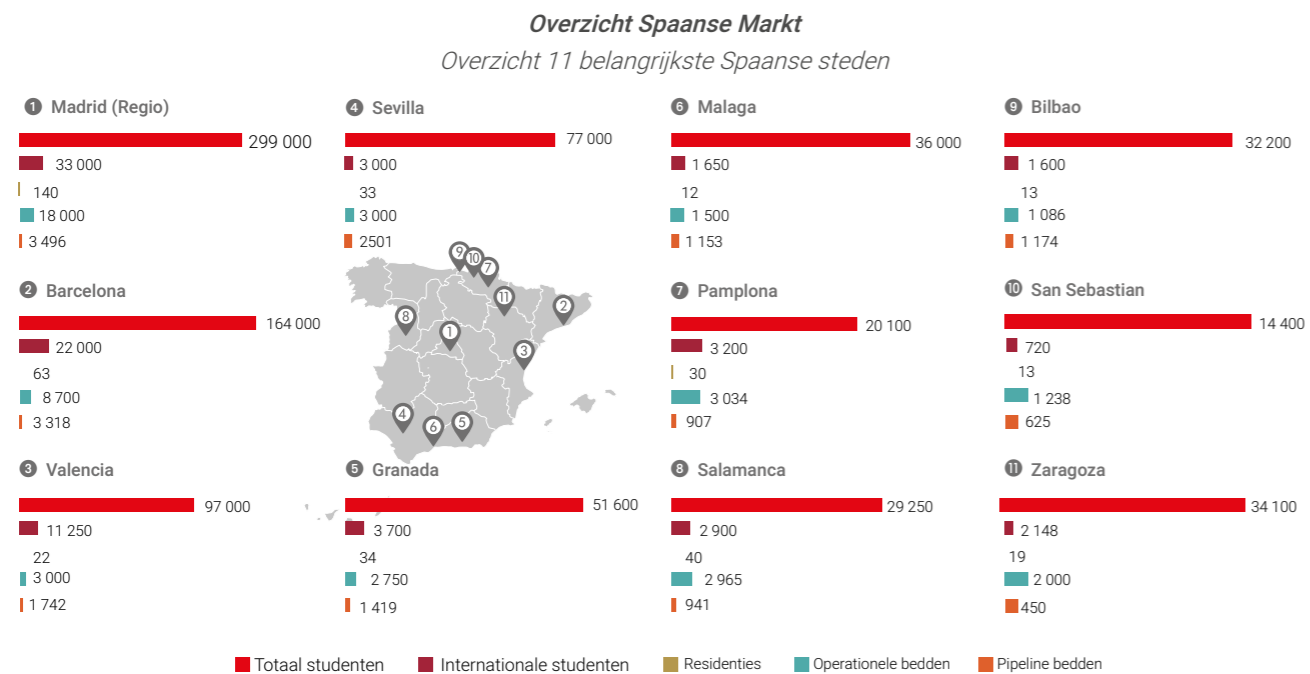
Wij zijn van mening dat commerciële overeenkomsten tussen openbare universiteiten en particuliere beheerders ongewoon zijn, omdat deze doorgaans een openbare aanbestedingsprocedure moeten doorlopen, die complex en niet-commercieel kan zijn. Daarom zijn overeenkomsten zoals huur- of garantiecontracten vaak geen optie tussen openbare universiteiten en privé-ondernemers. Privé-universiteiten vallen niet onder dezelfde publieke wetgeving en zijn daarom vrij om commerciële overeenkomsten te sluiten met privé-beheerders die gebruikt worden om de huisvesting van hun studenten veilig te stellen.

Waar universiteiten niet hoeven of willen samenwerken met de private sector, zullen ze actief de woningen die ze



hebben beheren als onderdeel van een bredere universitaire strategie. De manier waarop deze worden beheerd, geprijsd en het kwaliteitsniveau zal aanzienlijk variëren, afhankelijk van de universiteit en de manier waarop zij hun bedrijf leiden. Dit segment vormt het grootste deel van het PBSA-aanbod in Spanje, maar dit is helaas veel ondoorzichtiger dan de particuliere PBSA-markt en maakt het moeilijk om gedetailleerde informatie te krijgen zonder inside-relaties.

Deze relaties worden doorgaans onderhouden door financiële adviseurs of, in het geval van PBSA, door de particuliere beheerders. We kunnen daarom geen verdere gedetailleerde analyse en inzicht bieden in hoe bepaalde universiteiten hun portefeuille op dit moment plannen en beheren.



## VOORZIENINGSPERCENTAGES SPAANSE STEDEN

### Voorzieningspercentage per Spaanse stad

In de 11 ondervraagde steden is er momenteel een voorzieningspercentage (% van de totale studentenpopulatie die toegang heeft tot een PBSA-bed) van 6%, wat neerkomt op 18,1 studenten per beschikbaar PBSA-bed. Ter referentie zijn er in het Verenigd Koninkrijk 3 studenten per beschikbaar PBSA-bed. Rekening houdend met de pipeline (uitgaande van een gelijkblijvend aantal studenten) stijgt het voorzieningspercentage naar 8% of 13,3 studenten per beschikbaar PBSA-bed.

Een microbeeld is echter veel relevanter als we naar deze cijfers kijken, en van de onderzochte steden heeft Pamplona het hoogste aanbod aan PBSA-bedden met 20% van alle

studenten die toegang hebben tot een PBSA-bed of 6,6 studenten per PBSA-bed.

Het laagste voorzieningsstarief is voor Valencia, waar slechts 5% van de studenten toegang heeft tot PBSA-bedden, 32,3 studenten per bed.

Deze gegevens worden gebruikt als een leidraad om vraag- en aanbod op hoger niveau aan te tonen. Het is altijd belangrijk om rekening te houden met andere factoren bij het beoordelen van de vraag- en aanboddynamiek op microstadsniveau, zoals de echte vraagpool (studenten die ver van huis wonen plus internationale studenten), die van stad tot stad aanzienlijk kan verschillen, evenals het aanbod en de diepte van de particuliere huurwoningmarkt.

Stad	Studenten per PBSA-bed	Voorzieningspercentage (bedden)	Voorzieningsstarief (inclusief percentage pipeline)
Pamplona	6.6	16%	20%
San Sebastian	11.2	9%	13%
Salamanca	9.9	10%	13%
Granada	18.8	5%	8%
Madrid	16.6	6%	7%
Barcelona	18.9	5%	7%
Bilbao	29.7	3%	7%
Sevilla	25.7	4%	7%
Zaragoza	17.1	6%	7%
Malaga	24.0	4%	7%
Valencia	32.3	3%	5%
<b>Spanje totaal</b>	<b>18.1</b>	<b>6%</b>	<b>8%</b>

## OVERZICHT SPAANSE OPERATOREN

### Belangrijkste privé exploitanten

We schetsen de belangrijkste particuliere beheerders op de Spaanse markt samen met hun aantal bedden / residenties in beheer, hun locatie en onze visie op hun marktsegment per eind 2019.

Dit overzicht omvat niet de residenties en pipeline (die verderop in het verslag worden behandeld) of beheerders die nog geen operationele residenties in Spanje hebben (bv. Aparto, Syllabus).

Operator	Eigenaar vastgoed / kapitaal partner	Aantal bedden	Aantal residenties	Locaties	Marktsegment
RESA	Greystar & AXA & CBRE GIP JV	8.906	35	19 Spaanse steden	Midden
Nexo Residencias	GSA & Harrison Street JV	2.151	6	Madrid, Barcelona, Alcalá de Henares	Boven
Mi Campus	Stoneshield	1.800	8	Malaga, Valencia, Sevilla, Rioja, Burgos, Aranjuez	Midden
Acciona	Acciona	1.000	5	Onbekend	Midden
Xior / Lofttown	Xior	995	4	Madrid, Barcelona	Boven
Mi Casa Herberg	Privé-eigenaar	800	8	Madrid, Salamanca	Midden
Youniq	Corestate	715	1	Sevilla	Boven
Het Studentenhôtel	APG & Aermont	641	2	Barcelona	Boven
Collegiale AC	W.P Carey	565	3	Madrid (Aravaca), Valencia	Boven
Livensa Living	W.P Carey	372	1	Barcelona	Boven
Hubr	SPS	189	1	Madrid	Boven
Unihabit	Privé-eigenaar	Onbekend	4	Barcelona, Girona, Sant Cugat	Midden
Tagaste	Privé-eigenaar	Onbekend	4	Madrid, Barcelona, Salamanca, Leon	Midden

In Spanje zijn er momenteel naar schatting ongeveer 96.225 operationele PBSA-bedden van verschillende grootte en kwaliteit, waarvan het merendeel in handen is van en geëxploiteerd wordt door overheidsinstanties. We hebben de meest prominente particuliere exploitanten op de markt geanalyseerd (13), die ongeveer 18.200 bedden omvatten (19% van de totale markt).

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is het RESA-platform de grootste PBSA-exploitant met een marktaandeel van ongeveer 50% van de particuliere markt (zoals geanalyseerd) en 9% van de totale PBSA-markt in Spanje.

In termen van marktsegment wordt de onderkant van de markt meestal gedomineerd door Colegio Mayores, die meestal meer conventionele on-campusresidenties zijn die eigendom zijn van de universiteit en ook residenties die worden gerund door religieuze organisaties. Privé-residenties worden meestal afzonderlijk uitgebaat zonder universitaire overeenkomsten of concessies maar met een overeenkomst met de universiteit, voor samenwerking op het gebied van activiteiten, evenementen en marketing. Bij sommige concessies is er ook een commerciële overeenkomst met een universiteit voor een aantal kamers, maar dit is niet gebruikelijk bij veel privé-beheerders (niet-concessies) als gevolg van beperkingen op grond van de wet op openbare aanbestedingen die overeenkomsten tussen overheidsinstellingen (universiteiten) en de privésector beperken. Sommige privé-operatoren zullen echter commerciële overeenkomsten voor een aantal kamers hebben met privé-universiteiten, aangezien dit wettelijke kader niet noodzakelijkerwijs op hen van toepassing is.

Het serviceaanbod varieert per exploitant en is vaak afhankelijk van de locatie. Dit varieert van full-board accommodatie tot enkel en alleen het logement, kamertypes, prijsopties en huurlengte, evenals verschillende voorzieningen en clubs die worden aangeboden. Sommige van de meer traditionele residenties kunnen zelfs alleen voor vrouwen bestemd zijn en hebben zelfs een avondklok om de rust te bewaren.

## PBSA-PIPELINE SPANJE

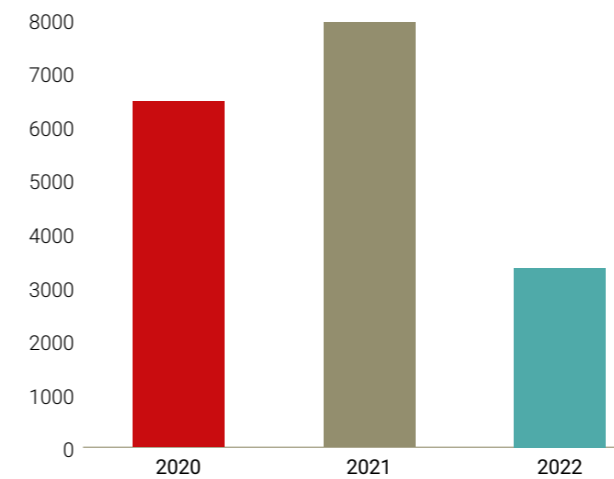
### Overzicht van de Spaanse PBSA-pipeline voor 11 grote steden

In 2019 waren er ongeveer 96.000 PBSA-bedden in Spanje, met nog eens 17.726 in de pipeline die tussen 2020 en 2022 moeten worden opgeleverd, een stijging van 18% over 3 jaar. Ongeveer 39% van deze bedden bevindt zich in Madrid en Barcelona, met 36% van de pipeline (6.454 bedden) die in 2020 moet worden geleverd.

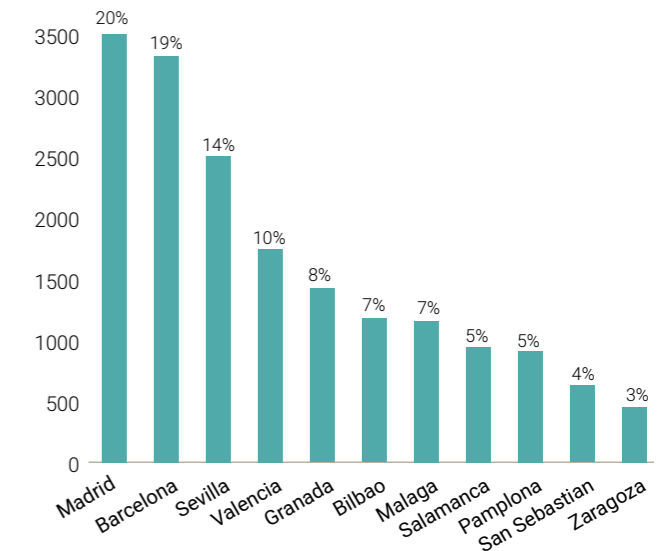
De pipeline voor 2022 blijft op een lager niveau, aangezien de sites die in 2020 worden aangekocht, nog steeds haalbaar kunnen worden opgeleverd in 2022.

Stad	2020	2021	2022	Totaal
Madrid	1.446	1.143	907	3.496
Barcelona	539	1.400	1.379	3.318
Sevilla	150	2.019	332	2.501
Valencia	751	706	285	1.742
Granada	1.419	0	0	1.419
Bilbao	624	550	0	1.174
Malaga	784	369	0	1.153
Salamanca	301	640	0	941
Pamplona	140	323	444	907
San Sebastian	300	325	0	625
Zaragoza	0	450	0	450
<b>Totaal</b>	<b>6.454</b>	<b>7.925</b>	<b>3.347</b>	<b>17.726</b>

PBSA Pipeline bedden – Spanje



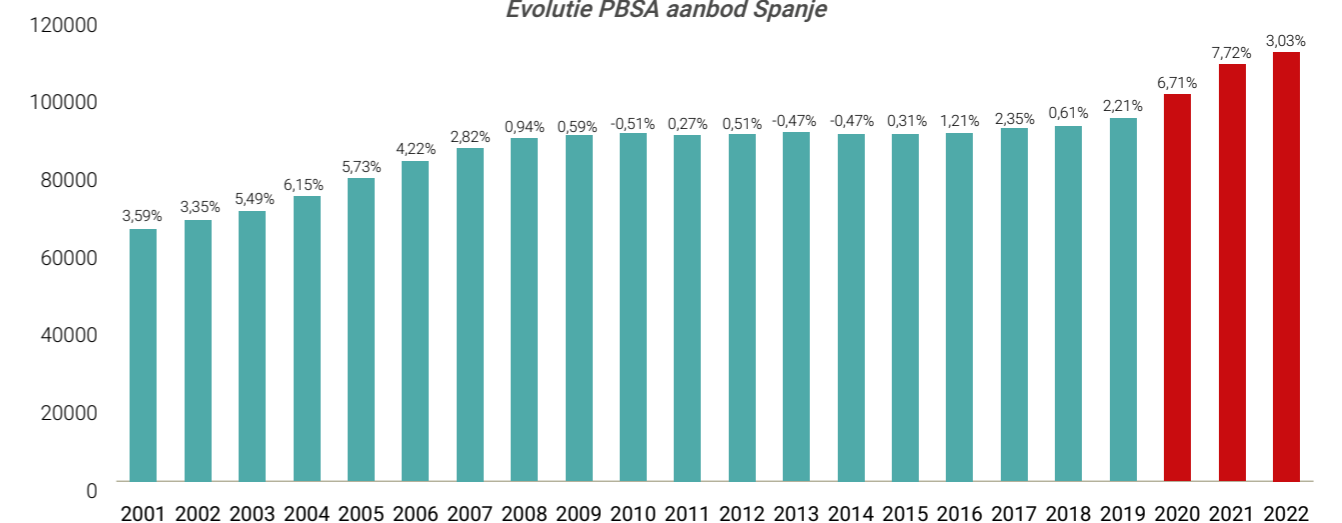
Spanje PBSA Pipeline per stad



### SPAANSE PBSA EVOLUTIE OPERATIONELE BEDDEN

De intrede van nieuwe privé operatoren heeft een impuls gegeven aan de groeiratio van het aantal PBSA bedden in Spanje van 2,4% pre-2020 tot 5,3% per jaar post-2020.

Evolutie PBSA aanbod Spanje



CAGR 2001-2020	2,4%
verwachte CAGR post 2020	5,3%

Bron: Cushman & Wakefield Research

## PBSA SPANJE - INVESTERINGSACTIVITEIT

### Investeringsactiviteit

Op basis van de beschikbare informatie schat Cushman & Wakefield de PBSA-markt op een waarde van ongeveer 7,2 miljard euro (uitgaande van een conservatief gemiddelde waarde van €75k per bed voor alle operationele PBSA-bedden).

Het is waarschijnlijk dat de markt van privé operatoren meer dan 2 miljard euro vertegenwoordigt in de ruime veronderstelling dat de geanalyseerde privé beheerders doorgaans meer hoogwaardige woningen hebben op duurdere locaties (bv. Madrid, Barcelona), met een aanzienlijk hogere waarde per bed.

Onze schattingen wijzen erop dat de huidige spelers nog eens 2 miljard euro aan de sector hebben toegewezen, voor de ontwikkeling van naar schatting 30.000 extra bedden indien dit bedrag volledig in ontwikkelingsprojecten zou worden ingezet.

We schatten nog eens 3 miljard euro aan investeringscapaciteit van spelers die niet in de sector zitten, maar die wel willen toetreden.

De kapitaalmarkt heeft zich de afgelopen 5 jaar ontwikkeld doordat early movers met opportunistisch kapitaal (zoals Oaktree Capital en WP Carey) de markt hebben betreden. Nu sommige operationele assets zijn verhandeld en verticaal geïntegreerde bedrijven de markt betreden met de visie om een schaalbare operationele portefeuille op te bouwen, is het risicoprofiel van het geïnvesteerde kapitaal gedaald op de risicocurve en betreft het nu lagere kost investeringen op een langere termijn.

De toetreding van deze platformen en investeerders, in combinatie met het gebrek aan beschikbare verhandelbare assets en een beperkt aanbod van hoogwaardige ontwikkelingssites, heeft ertoe geleid dat de prijs competitief is geweest en de hogere kapitaalkost heeft uitgedijnd. Hogere kost investeerders hebben de markt kunnen betreden met schaalvergroting van exploitatie/ontwikkelingspartners tot gevolg of door hun prijsmodel te oriënteren op het hoogste en duurste kwartiel van de

markt, weliswaar een kleiner marktsegment dat zich enkel nog maar heeft bewezen in de duurdere en diverse markten zoals Madrid en Barcelona.

Het is duidelijk dat de afgelopen jaren werden gekenmerkt door veel belangstelling en beweging van kapitaal dat de sector wilde betreden, maar de deals waren beperkt en nieuw geld wordt geconfronteerd met hoge toetredingsdrempels om goede, op elkaar afgestemde operationele en ontwikkelingspartners te vinden.

Joint ventures zoals Nuveen / Milestone blijven interesse hebben om de markt te betreden, en lage kost - lange termijn Duits kapitaal zoals DWS of Patrizia zal competitief zijn in het kopen van afgewerkte assets.

## Madrid, Spanje

### Overzicht van de stad

Madrid is niet alleen de hoofdstad maar ook de grootste stad van Spanje met 3.255.000 inwoners. De stad is tegelijk ook de hoofdstad van de regio Madrid, die een totale populatie heeft van 6.685.471 inwoners (2019) volgens het Nationaal Instituut voor de Statistiek (INE). Deze regio bestaat voornamelijk uit het grootstedelijk gebied van Madrid, dat na Londen en Parijs de derde grootste van de Europese Unie is. Madrid stond in voor 19% van de Spaanse studentenpopulatie in 2019 en stond volgens Conde Nast op de 12de plaats van de meest aantrekkelijke stedelijke bestemmingen in Europa.

Madrid is één van de grootste financiële centra van Europa waardoor de lokale economie gedomineerd wordt door o.a. de dienstensector met centrale en regionale overheden, hoofdkantoren van grote Spaanse bedrijven, regionale hoofdkantoren van multinationals en financiële instellingen – allen gevestigd in Madrid. Volgens de gemeenteraad van Madrid zijn diensten aan het bedrijfsleven, transport en communicatie, vastgoed en de financiële sector samen goed voor 52% van het BBP van de stad.

### Belangrijkste drijfveren voor de vraag

Regio Madrid is de thuisbasis voor 14 universiteiten, waarvan 6 openbare en 8 privé. De regio heeft een totale studentenpopulatie van 299.000 studenten, waarvan 79% bachelor of master studenten en 21% postdoctorale studenten (237.000 studenten, 45.000 masterstudenten, 17.000 doctoraatsstudenten). We schetsen in de tabel hieronder de top 10 instellingen voor hoger onderwijs met de bijbehorende studentenaantallen.

Ongeveer 11,5% van de studenten is internationaal, voornamelijk uit de EU (38% van de totale internationale studenten). De overige internationale studenten komen uit Latijns-Amerika en het Caribisch gebied (30%) en Azië of Oceanië (20%). Deze cijfers houden geen rekening met Erasmusstudenten en andere tijdelijke uitwisselingsstudenten. Verder profiteert Madrid van een instroom van zowel binnenlandse als internationale studenten voor zomercursussen taal/cultuur en andere tijdelijke zomerprogramma's.

### Bestaand aanbod

Op basis van de interne database van C&W zijn er in regio Madrid in totaal 140 PBSA-projecten met ongeveer 18.000 bedden. Deze cijfers houden geen rekening met particuliere verhuurders, waaronder ook de "shared apartment platforms" in Madrid, waarvan Uniplaces de grootste is.

### Belangrijkste stadsstatistieken

Totaal aantal studenten	299.000
Internationale studenten	33.000 (11%)
Residenties	140
Aantal studentenbedden	18.000
Voorzieningspercentage	6%
Pipeline	3.496
Voorzieningspercentage (Post Pipeline)	7%

Madrid Universiteiten	Studenten
Complutense de Madrid	73.016
Rey Juan Carlos	51.882
Politécnica de Madrid	35.437
Autónoma de Madrid	27.640
Carlos III de Madrid	20.533
Alcalá	19.373
Europea de Madrid	11.656
Pontificia Comillas	10.272
Francisco de Vitoria	9.795
Antonio de Nebrija	9.068

## COVID-19 OPMERKINGEN

### Overwegingen voor PBSA-markt

De COVID-19-pandemie is een ongekende crisis die een wereldwijde impact heeft gehad in de meeste landen sinds begin 2020. Als gevolg daarvan hebben regeringen beperkingen opgelegd aan de mobiliteit op lokaal, nationaal en internationaal niveau, wat gevolgen heeft gehad op het dagelijkse leven. Helaas is de PBSA-sector niet immuun voor de beperkingen die nationale regeringen en gezondheidsorganisaties hebben ingesteld.

Het onmiddellijke probleem waarmee de industrie werd geconfronteerd, is in wezen een verlies van het aantal huurders, aangezien velen terugkeerden naar hun thuis in hun land van herkomst. Dit heeft geleid tot verzoeken voor teruggave van de huur (achteraf), huuropzeggingen (voor de resterende huurtermijn) of huuruitstel, wat voor de uitbaters in een dergelijke omvang een ongekend terrein was.

Met de huidige beperkingen en een geplande gefaseerde exit uit de lockdownmaatregelen zal het internationale reizen de komende maanden wellicht beperkt blijven, waardoor de zomerverhuur onder druk kan komen, omdat zij niet kunnen reizen of omdat er geen redenen meer zijn om te reizen door bijvoorbeeld de gewoonlijke zomercursussen die gecancelled worden.

De openstaande vragen centreren zich rond twee thema's: 1) universitaire strategieën en 2) de houding van de klant, die beide afhankelijk zijn van het niveau en de duurtijd van de opgelegde beperkingen.

Voor de universiteiten hebben de belangrijkste vragen betrekking op wanneer zij weer opengaan voor betalende studenten en op welke manier zij dat zullen doen: blijven zij online lesgeven en online inschrijven voor het nieuwe academisch jaar, of is het mogelijk dat de start van het academisch jaar 2020/21 naar een latere datum wordt verschoven? En hoe worden de examens voor laatstejaars in eigen land georganiseerd, beoordeeld en hoe worden de beschikbare plaatsen toegewezen? Op dit moment is dit de belangrijkste onbekende factor die invloed kan hebben op binnenlandse studenten die doorstromen naar het hoger

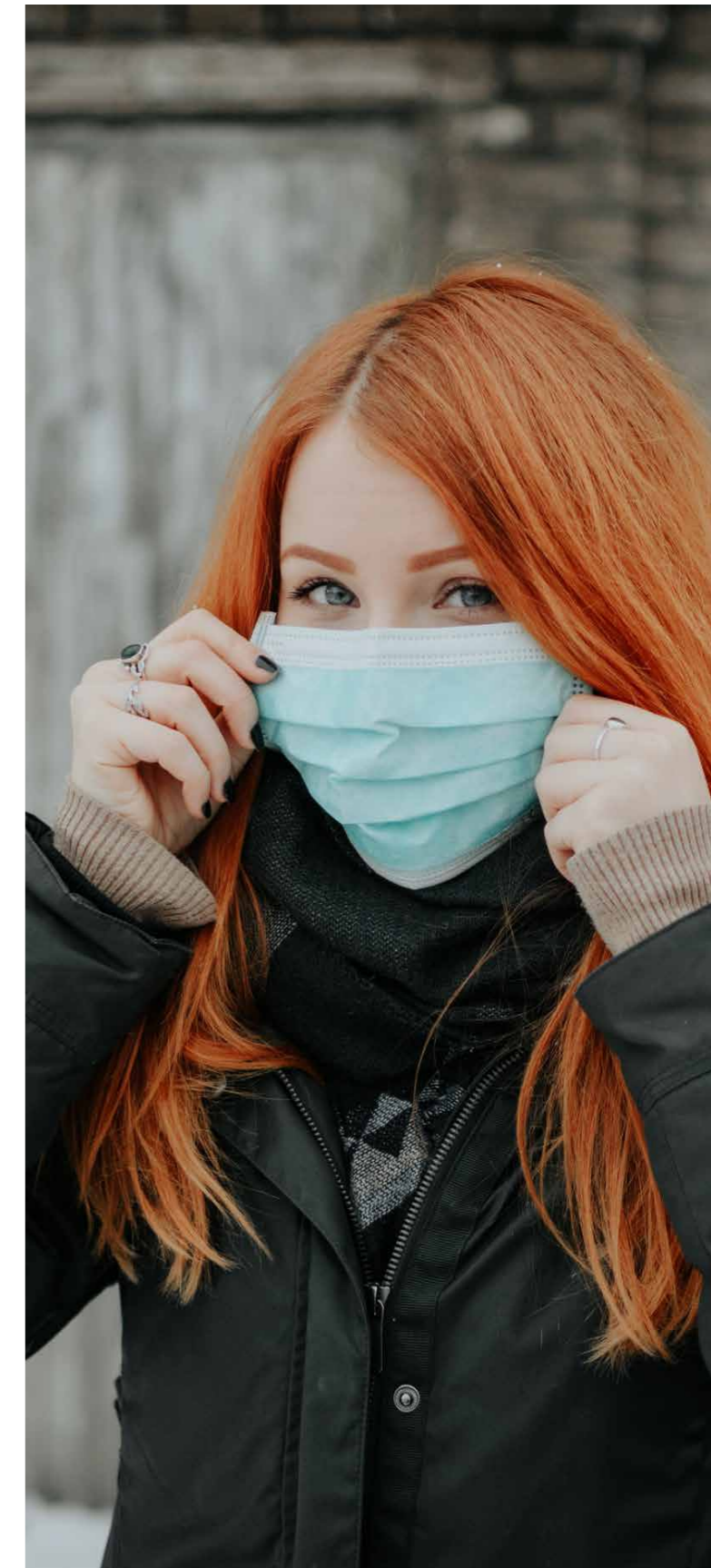
onderwijs en in het bijzonder naar de onderwijsoptie van hun keuze. Dit geldt ook voor toelatingsexamens voor internationale studenten, of voor studenten die vooraf naar een locatie zouden reizen om onderzoek te doen naar de plaats waar ze gaan studeren. De uitbaters zijn in dit verband grotendeels afhankelijk van de universiteiten en scholen en zullen moeten inspelen op de genomen maatregelen.

Wat de houding van de doelgroep betreft, zal het aantal internationale studenten op de middellange termijn deels afhangen van de houding van studenten (en hun families) ten opzichte van internationale mobiliteit, alsook van de mogelijkheid om daadwerkelijk andere landen te bezoeken door eventuele overheidsbeperkingen die voor internationaal reizen worden ingesteld. Bovendien moeten uitbaters op korte tot middellange termijn strategieën uitwerken rond veiligheid en social distancing om ervoor te zorgen dat richtlijnen opgesteld door overheidsinstanties worden opgevolgd. Dit kan gaan over het verstrekken van desinfecterende handgels, extra schoonmaak of het beperken van het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten. Nogmaals, het is te vroeg om te zeggen wat deze maatregelen zullen zijn, aangezien nog steeds niet geweten is wat het kader is voor het ontstaan van lockdowns en beperkingen voor de komende maanden.

Op lange termijn blijft de sector echter positief en doet de crisis geen afbreuk aan het belang van het hoger onderwijs, de verwachting is dat het aantal studenten op de middellange/ lange termijn zal blijven toenemen. Het is onvermijdelijk dat men zich afvraagt of het hoger onderwijs in zijn geheel virtueel kan worden aangeboden, wat geen nieuwe vraag was en door de crisis in een stroomversnelling is geraakt. Het is waarschijnlijk dat we enige aanpassing zullen zien in de manier waarop cursussen worden gegeven en we hebben al gezien dat sommige businessscholen zich aanpassen om modulair leren op een hapklare manier online aan te bieden. Sommige universiteiten kunnen overwegen om meer cursussen in dit formaat aan te bieden om het participatieniveau hoog te houden en inkomsten te genereren.

Desalniettemin zijn de virtuele leermethoden voor langere cursussen, met name voor studenten, er nog niet in geslaagd de sociale ervaringen te vervangen die men opdoet door naar de universiteit te gaan, zoals het zelfstandig wonen, het maken van nieuwe vrienden en het ontdekken van nieuwe ervaringen en interessegebieden, die voor een groot deel door menselijke interactie worden gedreven. Cursussen zoals engineering en wetenschappen zijn ook afhankelijk van een fysieke omgeving en zijn dus ook moeilijker te verstoren op deze manier. Daarom verwachten we dat de vraag zal blijven, aangezien de fundamentele van de studie niet zijn veranderd en we een potentiële evolutie zien in de universitaire ruimte, waarbij de lessen uit deze crisis in een hoger onderwijsaanbod worden geïmplementeerd.

“ Op lange termijn blijft de sector echter positief en doet de crisis geen afbreuk aan het belang van het hoger onderwijs, de verwachting is dat het aantal studenten op de middellange/ lange termijn zal blijven toenemen. ”



## 8.1.4 STUDENTENHUISVESTINGSMARKT PORTUGAL

### Marktoverzicht

De PBSA-markten in Portugal en Spanje zijn sterk gefragmenteerd: de top vijf particuliere platformen vormen samen minder dan 34% van het totale aanbod aan studentenbedden. Het resterende aanbod wordt geëxploiteerd door openbare- (voornamelijk universiteiten) en religieuze instellingen, waarvan de meeste slechts 1 asset beheren. Ter vergelijking: in het Verenigd Koninkrijk vormt de top 5 ongeveer 54% van het totale aanbod. Een groot deel van de markt die in handen is van de overheid varieert in kwaliteit, van nieuwe tot verouderde en ongeschikte gebouwen. Dit is typisch voor publieke instanties die vaak rijk zijn aan activa maar arm aan cash, en niet geneigd of in staat zijn om te investeren in moderne verbeteringen. Nu klanten steeds meer waarde hechten aan aspecten als samenhang en gemeenschap, is het huidige aanbod op plaatsen waar overheidsinstellingen de markt domineren steeds meer achterhaald en verouderd.

In Portugal zijn er momenteel ca. 21.300 operationele PBSA-bedden van verschillende grootte en kwaliteit, waarvan ongeveer 81% in handen is van en wordt geëxploiteerd door universiteiten en religieuze instellingen. We hebben de meest prominente particuliere exploitanten op de markt geanalyseerd, die ongeveer 5.600 bedden beheren (26% van de totale markt).

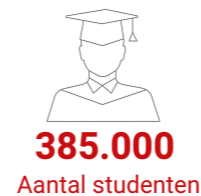
De PBSA-markt in Portugal bevindt zich nog enigszins in de ontwikkelingsfase, waarbij locaties die door ontwikkelaars zijn verworven pas in de afgelopen 24 tot 36 maanden operationeel zijn geworden. Dit omvat de projecten van Milestone, Livensa Living, Smart Studios en U.Hub, die een pipeline van projecten hebben die tijdens de komende 3 jaar zullen openen. De dominante uitbaters op de Portugese markt zijn Livensa Living met 723 bedden in Porto, en Smart Studios die 10 kleinere residenties in Lissabon, Coimbra en Porto hebben. Xior heeft Portugese markt betreden door de overname van het lokale platform U.Hub in 2019. U.Hub heeft 4 operationele residenties gelegen in Lissabon en 1 in Porto, en voorzien het middensegment van de markt van hoogwaardige, functionele accommodatie.

Op het vlak van marktsegmentatie bestaat het onderste segment van de markt gebruikelijk uit on-campusresidenties die eigendom zijn van de universiteit en ook residenties die worden uitgebaat door religieuze organisaties. Deze residenties zijn meestal goed gelegen, omdat ze in de nabijheid van de universiteit liggen, maar hebben vaak verouderde faciliteiten met prijzen onderaan het spectrum.

W.P. Carey (via het Collegiate AC merk) en Brookfield (via het Livensa Living merk) zetten in Porto en Lissabon de standaard voor de bovenkant van de Portugese PBSA markt. Hun programma's in Lissabon zijn gericht op het leveren van diensten en voorzieningen die vergelijkbaar zijn met het niveau van een 4-sterrenhotel met o.a. een 24-uurs receptie, zwembad, sportscholen en gemeenschappelijke ruimtes. Het serviceaanbod varieert bij de andere exploitanten van kamertype, prijsopties en huurlengte, evenals de verschillende voorzieningen en clubs die worden aangeboden. Het niveau en de hoeveelheid aan diensten is vaak afhankelijk van de locatie en wordt bepaald door de aanwezige doelgroep.

De markt voor studentenhuisvesting in zowel Lissabon als Porto wordt sterk gedomineerd door residenties van universiteiten en religieuze groepen en de particuliere woningmarkt richtte zich op het grote verschil tussen vraag en aanbod. De markt wordt echter steeds meer gecommmercialiseerd en geprivatiseerd met verschillende opgeleverde projecten in 2020 zoals U.Hub Asprela in Porto, Livensa Living Boavista in Porto, Smart Studios Carcavelos in Cascais, Milestone Carcavelos in Cascais, Smart Studios Santa Apolónia in Lissabon en Livensa Living Entrecampos in Lissabon. Op dit moment maken deze privéresidenties 51% van het aanbod in Lissabon en 57% van het aanbod in Porto uit.

### KERNCIJFERS



Bron: <http://www.dgeec.mec.pt>

De nationaliteiten van de internationale studenten zijn divers, maar het merendeel is afkomstig uit voormalige Portugese koloniën, maar ook uit Spanje en Italië.

### BELANGRIJKSTE NATIONALITEITEN



### BELANGRIJKSTE EU NATIONALITEITEN



Bron: <http://www.dgeec.mec.pt>

Portugal biedt een mild mediterraan klimaat, een uitstekende levenskwaliteit, veiligheid, een prachtige kustlijn en steden die barsten van de historische belangstelling en culturele ervaringen, waar internationale studenten de mogelijkheid hebben om cursussen te volgen die internationaal erkend zijn in het Engels.

Naast de vele historische bezienswaardigheden en natuurgebieden staat het land ook bekend om zijn hedendaagse cultuur en nachtleven. Tegenwoordig wordt Portugal ook gezien als een aantrekkelijk alternatief voor de traditionele studiemogelijkheden.

### VRAAG

In 2020 stonden 7 Portugese universiteiten in de top 1000 van de beste universiteiten volgens de QS World University Rankings by Subject.

In feite heeft de internationale erkenning van de Portugese universiteiten een katalysatorrol gespeeld bij het aantrekken van een toenemend aantal buitenlandse studenten.

Naast de universiteiten zijn er in Portugal ook een aantal gerenommeerde polytechnische instellingen gevestigd. Het belangrijkste verschil tussen de twee is dat de universiteiten zich meer richten op academisch onderzoek, terwijl de polytechnische instellingen zich meer richten op het praktisch voorbereiden van studenten voor een specifieke carrière. Sommige vakken worden alleen op de universiteiten of in hogescholen aangeboden, maar er zijn ook verschillende vakken die overeenkomen.

## LISSABON



43

Universiteiten in Lissabon



+1.200

Openbare Universitaire Opleidingen



135.000

Studenten



89

Hogescholen in Lissabon



+460

Privé Universitaire Opleidingen



40.500

Uitwonend

## TOP 10 UNIVERSITEITEN

	Vakgebied	Aantal studenten
Universidade de Lisboa - Instituto Superior Técnico	Engineering	9.300
ISCTE - Instituto Universitário de Lisboa	Business	8.200
Universidade Nova de Lisboa - Faculdade de Ciências e Tecnologia	Wetenschap	6.600
Universidade Lusófona de Humanidades e Tecnologias	Humanities & Technology	6.500
Universidade Aberta	Vershillende	4.700
Universidade de Lisboa - Faculdade de Ciências	Wetenschap	4.650
Universidade Europeia	Vershillende	4.550
Universidade de Lisboa - Faculdade de Direito	Recht	4.200
Universidade de Lisboa - Faculdade de Letras	Letteren	4.100
Universidade Nova de Lisboa - Faculdade de Ciências Sociais e Humanas	Sociale wetenschap	4.000

Bron: DGEEC, Cushman en Wakefield analyse

## PORTO



31

Universiteiten in Porto



+650

Openbare Universitaire Opleidingen



74.000

Studenten



62

Hogescholen in Porto



+380

Privé Universitaire Opleidingen



26.000

Uitwonend

## TOP 10 UNIVERSITEITEN

	Vakgebied	Aantal studenten
Instituto Politécnico do Porto-Institu Superior Engenharia do Porto	Engineering	6.500
Universidade do Porto - Faculdade de Engenharia	Engineering	6.400
Instituto Politécnico do Porto - Instituto Superior de Contabilidade e Administração do Porto	Business	4.200
Universidade do Porto - Faculdade de Letras 3.600	Letteren	3.600
Universidade do Porto - Faculdade de Ciências	Wetenschap	3.400
Instituto Universitário da Maia - ISMAI	Vershillende	3.300
Universidade do Porto - Faculdade de Economia	Economie	2.900
Universidade Fernando Pessoa	Vershillende	2.700
Instituto Politécnico do Porto - Escola Superior de Saúde do Porto	Geneeskunde	2.400
Universidade Portucalense Infance D. Henrique	Vershillende	2.300

Bron: DGEEC, Cushman en Wakefield analyse

Zoals we al eerder hebben gezegd, werd de traditionele studentenmarkt van studentenhuisvesting gedomineerd door overheidsinstellingen en religieuze ordes, maar momenteel is studentenhuisvesting, met het nieuwe aanbod van internationale aanbieders, een aantrekkelijk alternatief.

## LISSABON &amp; CASCAIS AANBOD

- Het grootste deel van het aanbod bestaat uit privé-kamers;
- Verhoging van het PBSA-aandeel in de studentenhuisvesting;
  - 69 PBSA in Lissabon
  - 5.600 bedden

- Van oudsher beheren universiteiten of katholieke instellingen het grootste aandeel, maar dit vermindert nu met - 49% bedden;
- Privé exploitanten - 30 geïdentificeerde eenheden (51% bedden);
- Aantrekkelijkheid van de markt;
  - 10 projecten in de pipeline tot 2022
  - 3.500 bedden
- Privé exploitanten die geïnteresseerd zijn in de markt: Collegiate, Valeo, The Nido Collection...

Minimale huur	Gemiddelde huur	Maximale huur
250€	660€	1.600€

## BELANGRIJKSTE PRIVÉ-PROJECTEN IN LISSABON

Project	Beheer	# bedden	Prijsklasse (€/kamer/ maand)
Livensa Living Entrecampos	CRM Students	723	€488-717
U.Hub Benfica	University Hub	342	€440-815
Collegiate Marquês de Pombal	Collegiate	330	€615-1.600
Smart Studios Carcavelos	Smart Studios	301	€499-819
Milestone Carcavelos Lombos	Milestone	192	€535-555
Cascais Nova Milestone	Milestone	122	€545-695
Smart Studios Santa Apolónia	Smart Studios	114	€589-1.198
Zone Spru Sapateiros	SPRU	75	€446-690
U.Hub Alvalade	University Hub	66	€485-680
Montes Claros	Montes Claros	61	€670-670

Bron: Cushman en Wakefield

**AANBOD PORTO**

- Net als in Lissabon bestaat het grootste deel van het aanbod uit privé kamers;
- Circa 36 PBSA met in totaal 3.750 bedden;
- Residenties die door de universiteiten worden beheerd - 38% van het aanbod;
- Recente opening van U.Hub (456 bedden) en Livensa (330 bedden);

- PBSA in de pipeline voor de komende drie jaar:
  - 10 projecten
  - Circa 4.400 bedden
- Privé exploitanten die geïnteresseerd zijn in de markt: Collegiate, Valeo, The Nido Collection...

Minimale huur	Gemiddelde huur	Maximale huur
200€	550€	750€

**BELANGRIJKSTE PRIVÉ-PROJECTEN IN PORTO**

Project	Beheer	# bedden	Prijsklasse (€/kamer/ maand)
Livensa Living U. Porto Campus	Living Livensa	723	€440-695
U.Hub Asprela	University Hub	456	€350-685
Livensa Living Boavista	CRM Students	330	€508-731
Milestone Porto	Milestone	227	€516-656
WorldSpru	SPRU	195	€361-748
Porto Alto	Porto Alto	56	€420-650
LowCoast Studio residence	Private	51	€475-475
The Gallery House	Misericórdia do Porto	40	€200-300
Joy 907 Erasmus Residence	Private	20	€395-440

Er zijn momenteel 21.300 bedden in ongeveer 230 studentenverblijven verspreid over heel Portugal. Zoals eerder vermeld, worden de meeste van deze woningen geëxploiteerd door openbare instellingen (voornamelijk universiteiten), waarvan de meeste single-asset operators zijn.

Wat de PBSA-operators betreft, geven we hieronder een overzicht van de grootste privé exploitanten.

In de gecommiteerde pipeline zijn volgende geïdentificeerd:

**BELANGRIJKSTE PRIVÉ OPERATORS IN PORTUGAL**

Operator	Geopend op	Pipeline
CRM students	1.776	349
U.Hub	936	998
Smart studio's	627	864
Nido Collection	0	1.419
Milestone	541	350

Bron: Cushman & Wakefield

Zoals uit bovenstaande tabel blijkt, is de markt sterk gefragmenteerd: 20% van het totale aanbod wordt beheerd door de top 5 operators.

**PRIVÉ OPERATORS HUIDIG AANBOD**

Operator	Geopend op	% van het totale aantal bedden
CRM students	1,176	8.3%
U.Hub	936	4.4%
Smart studio's	627	2.9%
Milestone	541	2.5%
Collegiate	330	1.5%

Bron: Cushman & Wakefield

Zoals eerder vermeld is het huidige aanbod van kwalitatieve studentenhuising onvoldoende in vergelijking met de indrukwekkende groeiverwachtingen van het aantal internationale studenten in Portugal.

Het aanbod van hoogwaardige studentenhuising is nog steeds laag in Portugal, hoewel het vooral in Lissabon en Porto toeneemt. De vraag naar studentenhuising is hoog en overtreft ruimschoots het aanbod, waardoor de gemiddelde prijzen het afgelopen jaar tot 5% zijn gestegen.

De uitdagingen voor potentiële investeerders in deze sector zijn momenteel het gebrek aan geschikte grond of gebouwen en sterke concurrentie waarbij het woongebied een waardevollere eindbestemming krijgt.

Bovendien zijn er andere vormen van verhuur, zoals de lokale markt, niet-professionele verhuur, korte termijn verhuur en residentiële websites zoals Uniplaces, die de afgelopen jaren een sterke groei hebben gekend.

**INVESTERINGSMARKT**

Grote Europese spelers op het gebied van studentenhuising die in sommige gevallen worden gesteund door institutioneel kapitaal, zijn nog maar net begonnen met het betreden van de Portugese markt. Het gaat onder meer om Xior en Brookfield.

De redenen om te investeren zijn gebaseerd op de toegenomen vraag van studenten naar kwaliteitsvolle accommodatie. Het bestaande aanbod, dat over het algemeen quasi publiek eigendom is, heeft te lijden gehad van onderinvesteringen en staat niet meer in verhouding met de eisen van de 21<sup>e</sup> eeuw op het gebied van ontwerp, technologie, duurzaamheid, enz.

Desalniettemin heeft het gebrek aan kwaliteitsvolle huising ertoe geleid dat beleggers zich voornamelijk richten op nieuwe ontwikkelingen en renovaties, met als resultaat een ontbreken van directe investeringen in operationele PBSA. We hebben de belangrijkste investeringsdeals in de onderstaande tabel opgenomen (exclusief ontwikkelingen):

Jaar	Type	Gebouw	Locatie	Afmeting (m <sup>2</sup> )	Verkoper	Koper	Prijs (€/m)	Prijs (€/m <sup>2</sup> )
2016	Herontwikkeling	Conce de Redondo 79	Lissabon	10.900	CTT	Temprano	€17,0 m	€1.560
2017	Herontwikkeling	Universiteitsgebouw Almeida Garret	Porto	N.v.t.	Universidade do Porto	Real Douro	€6,1m	N.v.t.
2018	Herontwikkeling	Campo Pequeno 34	Lissabon	39.000	Novo Banco	Round Hill Capital/ TPG	€35-45	€960
2019	Investering	Promiris portefeuille (termijnaankoop)	Lissabon & Porto	11.500	Promiris	XIOR	€28,2m	€2.450
2019	Herontwikkeling	Alta de Lisboa Land	Lissabon	14.000	Ontwikkelaar	Onderneming	€8-10m	€650
2019	Investering	U.hub- portefeuille (termijnaankoop)	Lissabon & Porto	N.v.t.	U.hub	XIOR	€130,0m	N.v.t.

Bron: Cushman & Wakefield

Het jaar 2019 was een recordjaar voor directe investeringen in studentenhuisvesting in Portugal met een totaal investeringsvolume van ongeveer 170 miljoen euro. Dit cijfer omvat voornamelijk de Xior-overname van de Promiris- en U.Hub-portefeuilles.

Dit is een bloeiende sector in Portugal, waarbij de eerste openingen gebeurden in de laatste 2/3 jaar, met een speciale nadruk op de Collegiale Prestige Marquês de Pombal, die in januari 2018 werd geopend en wordt beschouwd als luxe studentenhuisvesting, gericht op internationale studenten.

De activiteiten in 2018 en 2019 zijn veel meer gericht op ontwikkelingen, waarbij investeerders proberen strategisch gelegen locaties te verzilveren, voornamelijk in Lissabon en Porto. Deze ontwikkelingsfase zal in 2020 en 2021 worden voortgezet wanneer investeerders en beheerders hun platformen willen uitbreiden en consolideren.

Hoewel we in de bovenstaande tabel niet verwijzen naar rendementen, kunnen we vaststellen dat investeerders die zich momenteel richten op studentenresidenties in volle eigendom in Lissabon en Porto bereid zijn een netto-aanvangsrendement van ongeveer 6,00% of zelfs lager te accepteren.

Volgens onze ervaring is deze sector de afgelopen jaren van een nichemarkt, met name in Europa, naar een mainstream-investering overgegaan.

Wat de vraag naar investeringen betreft, zijn wij van mening dat micro-locaties of toplocaties een steeds belangrijker onderdeel vormen voor de criteria van investeerders, wat een invloed zal hebben op de investeringsrendementen.



### COVID-19 IMPACT OP STUDENTENHUISVESTING

De noodtoestand werd in maart na de uitbraak van COVID-19 uitgeroepen, waarbij de wereldwijde lockdown de werking van de bedrijven beïnvloedde en de sluiting van de grenzen de terugkeer van de immigranten naar huis verstoort. In de onderwijssector werden scholen verplicht gesloten voor het begin van de nationale lockdown, waarbij velen overstapten naar online lessen, met videocalls die de communicatie tussen leraar en leerling vergemakkelijkten. De lessen werden online aangeboden en ondersteund door een nationale tv-zender voor de basisschool tot de negende klas. Voor het academisch jaar 2020/21 zijn de leerlingen terug overgestapt naar fysieke lessen. Toch zijn niet alle universiteitsstudenten teruggekeerd naar on-campus lessen, aangezien sommige cursussen gedeeltelijk online bleven.

De aantrekkelijkheid van de PBSA-sector blijft hoog voor zowel investeerders als beheerders, gezien het onevenwicht tussen vraag en aanbod nog steeds duidelijk aanwezig is. De meeste spelers nemen momenteel een afwachtende houding aan, aangezien de regering nog niet heeft besloten hoe het volgende academisch jaar ingevuld zal worden, wat in de komende maanden aangekondigd zou moeten worden. Een substantiële vermindering van on-campus lessen kan de bezettingsgraad, het profiel van de doelgroep en de huurniveaus van studentenhuisvesting tijdelijk veranderen, waardoor de toetreding van nieuwe spelers tot de markt wordt bemoeilijkt.

Het netto bedrijfsresultaat wordt in het huidige academisch jaar beïnvloed doordat sommige beheerders een groot aantal tweepersoonskamers hebben moeten omvormen tot éénpersoonskamers omwille van veiligheidsredenen, de onzekerheid over verdere leermodellen en het al dan niet openblijven van de grenzen. Maar op de medium-lange termijn worden er weinig structurele veranderingen verwacht in de sectorprestaties, aangezien de belangstelling voor de Portugese markt van alle marktspelers groot blijft.

Rekening houdend met een mogelijke vermindering van de vraag, kondigen sommige beheerders van studentenhuisvesting huurkortingen aan voor het volgende academisch jaar, dit in vergelijking met het vorige jaar. Voor het academisch jaar 2020/2021 overwegen Smart Studios een korting van 6% tot 12% nieuwe units en Livensa Living een korting van 10% tot 15%, dit voor 1 jaarscontracten.

Het academisch jaar 2020/2021 laat zien dat het moeilijk is om de bezettingsgraad van vóór COVID te handhaven door de vermindering van het aantal buitenlandse studenten. Deze daling ide vraag van buitenlandse studenten wordt enigszins gecompenseerd door een toename van de vraag door nationale studenten, door het feit dat het aantal Portugese studenten voor het academisch jaar 2020/2021 is toegenomen.

Bronnen BE: Cushman & Wakefield, 2020

Bronnen NL: Cushman & Wakefield, 2020, DUO 2020, Kamernet, 2019

Bronnen ES: Cushman & Wakefield, 2020, & INE, Ministerio de Educación 2018/2019

Bronnen PT: Cushman & Wakefield, 2020, <http://www.dgeec.mec.pt> DGEEC



## 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 2020

Land	Stad	Straat	Totale huur (i)	Geschatte huur op jaarbasis (ii)	Huur-inkomsten (iii)	Bezettingsgraad (iv)	Reële Waarde per 31.12.2020	Bouw of verbouwingsjaar	Eenheden kamers verhuurbaar	Eenheden overige	m <sup>2</sup>
<b>BE</b>	<b>Antwerpen</b>		<b>1.770.358</b>	<b>4.085.437</b>	<b>1.733.321</b>		<b>69.858.361</b>		<b>428</b>	<b>43</b>	<b>32.223</b>
		1 Frankrijklei 62 - retail		106.117			2.209.968	2013		1	437
		2 Frankrijklei 70 - retail	38.734	29.680	38.734	100%	578.231	2015		1	90
		3 Groenenborgerlaan 149 (Felix)	in verbouwing	1.143.300	nvt		11.184.122	2022	139		14.410
		4 Italiëlei 80-82	121.440	138.986	115.980	96%	2.682.827	2012	20		695
		5 Kipdorpvest 40-42 - parkings	49.900	49.923	49.900	100%	1.083.154	nvt		40	1.200
		6 Kipdorpvest 49 - studenten	1.107.000	1.105.015	1.080.211	98%	21.503.347	2013	207		4.825
		7 Kipdorpvest 49 - commercieel	140.000	238.185	140.000	100%	4.577.876	2013		1	2.061
		8 Klapdorp 4-6	121.128	121.887	116.340	96%	2.180.765	2011	22		528
		9 Koningstraat 8 (Prince)	in aanbouw	952.320	nvt		19.865.558	2020/2021			7.165
		10 Viaductdam 104	192.156	200.026	192.156	100%	3.992.513	2015	40		812
<b>BE</b>	<b>Brussel</b>		<b>6.313.505</b>	<b>7.262.276</b>	<b>5.438.967</b>		<b>141.381.561</b>		<b>972</b>	<b>102</b>	<b>38.845</b>
		11 Camuselstraat 30, 32 en 34 (Woodskot)	605.760	604.657	605.760	100%	12.347.420	2019	91		1.533
		12 Hippokrateslaan 14 (Alma)	2.534.205	2.379.268	1.703.347	96%	42.881.744	2019	339	102	12.369
		13 Kroonlaan 365 (365 Rooms)	1.850.000	1.903.937	1.850.000	100%	38.082.447	2014	323		13.774
		14 Kruitmolenstraat 43	65.880	65.953	65.880	100%	1.214.480	2019/2020	16		188
		15 Lakensestraat 157/159 en Ladderstraat 6, 14 en 16 (KVS I)	179.760	174.804	156.000	87%	3.659.925	2017	30		488
		16 Ladderstraat 15-19 en Ladderstraat 11-13, Sint-Jan Nepomucenusstraat 32-34 (KVS II)	279.660	288.813	279.660	100%	6.168.148	2017	39		1.174
		17 Nieuwbrug 16	59.520	66.673	59.520	100%	1.071.123	2020	16		223
		18 Oudergemlaan 269-275	738.720	785.470	718.800	97%	15.592.230	2018	118		2.391
		19 Sint-Pietersstraat 17-27 (Marivaux)	in verbouwing	992.700	nvt		20.364.044	2020/2021			6.705
<b>BE</b>	<b>Gent</b>		<b>3.747.387</b>	<b>4.803.139</b>	<b>3.147.387</b>		<b>90.363.686</b>		<b>658</b>	<b>51</b>	<b>20.122</b>
		20 Brusselsepoortstraat 89 (Campus BXL)	416.916	402.253	416.916	100%	8.078.791	2016	83		1.369
		21 Hoogstraat 33-37	151.164	148.673	151.164	100%	2.894.304	2015	30		468
		22 Oude Beestenmarkt 11 / Zilverenberg 16	89.100	89.100	89.100	100%	1.508.999	2020	17		313
		23 Project Bagattenstraat - Rozendaalken	in aanbouw	287.615			2.990.433	2021			nvt
		24 Sint-Pietersnieuwstraat 186 / G. Magnelstraat 13A	234.084	240.400	234.084	100%	4.580.690	2019	38		1.320
		25 Sint-Pietersplein 52 / Sint-Amandsplein 1 - 3 / Sint-Amandstraat 33	in aanbouw	242.760			4.917.982	2021			1.931
		26 Universiteitstraat 13 (Roxi Gent)	600.000	485.479			9.123.076	2013		50	1.759
		27 Voskenslaan 58, Overwale 42-44 (Overwale - Campus Schoonmeersche)	2.256.123	2.275.819	2.256.123	100%	43.315.031	2016	490	1	8.046
		28 Voskenslaan 191-207	in aanbouw	631.040			12.954.380	2021			4.916

Land	Stad	Straat	Totale huur (i)	Geschatte huur op jaarbasis (ii)	Huur-inkomsten (iii)	Bezettingsgraad (iv)	Reële Waarde per 31.12.2020	Bouw of verbouwingsjaar	Eenheden kamers verhuurbaar	Eenheden overige	m <sup>2</sup>
<b>BE</b>	<b>Hasselt</b>		<b>979.800</b>	<b>965.780</b>	<b>836.771</b>		<b>18.762.167</b>		<b>193</b>	<b>1</b>	<b>8.718</b>
		29 Gouverneur Verwilghensingel 3b	979.800	965.780	836.771	85%	18.762.167	2020	193	1	8.718
<b>BE</b>	<b>Leuven</b>		<b>5.736.358</b>	<b>5.526.864</b>	<b>5.736.358</b>		<b>108.756.844</b>		<b>1.016</b>	<b>10</b>	<b>26.913</b>
		30 Arendstraat 11	40.380	52.724	40.380	100%	993.901	2017	11		179
		31 Bogaardenstraat 11	52.584	53.941	52.584	100%	977.584	2014	8		203
		32 Bondgenotenlaan 74 - retail/kamers	259.412	297.321	259.412	100%	6.937.621	2017	18	1	988
		33 Brusselsestraat 182-184	200.220	198.780	200.220	100%	3.744.135	2015	24	1	951
		34 Brusselsestraat 242	97.824	100.272	97.824	100%	1.965.460	2014	17		350
		35 Brusselsestraat 244	34.140	37.140	34.140	100%	729.144	2019	8		152
		36 Diestsevest 85	67.968	73.140	67.968	100%	1.464.685	2019	14		233
		37 Frederik Lintsstraat 9	63.864	65.691	63.864	100%	1.166.313	2009	14		243
		38 Frederik Lintsstraat 148-150	173.280	173.391	173.280	100%	3.524.585	2009	37		516
		39 Ierse Predikherenstraat 17-19	73.152	71.719	73.152	100%	1.256.704	2015	15		207
		40 Janseniusstraat 38	595.644	605.834	595.644	100%	11.222.439	2013/2015	160		3.568
		41 Justus Lipsiusstraat 9	61.008	52.845	61.008	100%	1.007.546	2014	10		150
		42 Kapucijnenvoer 34	52.416	46.027	52.416	100%	821.247	2015	8		179
		43 Martelarenlaan 40 (Studax)	1.518.146	1.535.923	1.518.146	100%	31.863.035	2016	292		4.772
		44 Mechelsestraat 77	140.472	125.721	140.472	100%	2.298.436	2015	21		425
		45 Minderbroedersstraat 19	245.928	199.875	245.928	100%	4.232.976	2014/2015	33		628
		46 Minderbroedersstraat 21	802.032	708.907	802.032	100%	12.824.539	2013	116		8.554
		47 Naamsestraat 58-60 - parkings	nvt	4.383	nvt		140.423	2015	0	3	90
		48 Parkstraat 137	426.600	390.252	426.600	100%	7.191.124	2017	72		1.483
		49 Ravenstraat 40	80.232	71.597	80.232	100%	1.299.277	2018	17	1	242
		50 St-Annastraat 13	76.452	62.952	76.452	100%	1.199.282	2014	13		227
		51 Strijdersstraat 66	72.960	65.813	72.960	100%	1.134.552	2010	13		222
		52 Tiensestraat 184-186 / Windmolenveldstraat 86-88	245.916	210.529	245.916	100%	4.227.757	2011	39		689
		53 Tiensestraat 251	76.404	67.213	76.404	100%	1.211.473	2012	10		289
		54 Tiensestraat 274/Windmolenveldstraat 2-4	97.248	82.808	97.248	100%	1.871.210	2018	17	4	591
		55 Vlamingenstraat 91/ Parkstraat 11	182.076	172.068	182.076	100%	3.451.395	2019	29		782
<b>BE</b>	<b>Luik</b>		<b>0</b>	<b>1.582.200</b>	<b>0</b>		<b>29.952.222</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16.582</b>
		56 Rue Ernest Solvay 21 (ARC)	in aanbouw	1.582.200	0		29.952.222	2020/2021			16.582
<b>BE</b>	<b>Mechelen</b>		<b>90.096</b>	<b>119.490</b>	<b>85.052</b>		<b>1.952.788</b>		<b>15</b>	<b>0</b>	<b>390</b>
		57 Ontvoeringsplein 6	90.096	119.490	85.052	94%	1.952.788	2013	15		390

Land	Stad	Straat	Totale huur (i)	Geschatte huur op jaarbasis (ii)	Huur-inkomsten (iii)	Bezettingsgraad (iv)	Reële Waarde per 31.12.2020	Bouw of verbouwingsjaar	Eenheden kamers verhuurbaar	Eenheden overige	m <sup>2</sup>
NL	Amstelveen		0	10.340.244	0		69.165.017		0	1	22.743
		58 Project Prof. W.H. Keesomlaan 6-10	in verbouwing	2.780.244			23.215.017	2022			22.743
		59 Project Regio Amsterdam		7.560.000			45.950.000	2022		1	
NL	Amsterdam		6.217.398	6.166.440	5.989.435		122.050.000		567	0	19.945
		60 Barajasweg 60-70	1.044.433	1.012.200	1.013.100	97%	19.850.000	2018	88		2.741
		61 Karspeldreef 15-18	3.304.620	3.327.300	3.172.435	96%	66.800.000	2019	320		12.350
		62 Naritaweg 139-149	839.500	826.380	805.920	96%	15.850.000	2018	73		2.099
		63 Naritaweg 151-161	1.028.845	1.000.560	997.980	97%	19.550.000	2018	86		2.755
NL	Breda		1.493.640	1.448.939	1.465.493		22.743.229		226	1	9.608
		64 Tramsingel 21	316.663	309.956	294.497	93%	4.731.058	2015	60		2.251
		65 Tramsingel 27	877.949	837.610	877.949	100%	13.572.171	2016	122		5.754
		66 Vismarkt - Kraanstraat 1 en 5	299.028	301.373	293.047	98%	4.440.000	2015	44	1	1.603
NL	Delft		2.409.895	2.473.551	2.360.817		43.428.778		317	0	12.276
		67 Antonia Veerstraat 1-15	950.570	966.436	922.053	97%	16.529.135	2017	118		4.689
		68 Barbarasteeg 2	862.581	839.084	853.955	99%	14.873.531	2016	108		4.187
		69 Phoenixstraat 16	596.744	668.031	584.809	98%	12.026.112	2018	91		3.400
NL	Den Haag		2.578.649	2.750.258	2.562.811		49.046.929		407	3	15.256
		70 Eisenhowerlaan 146	375.086	369.919	375.086	100%	6.750.000	2014	64		1.355
		71 Eisenhowerlaan 148	375.086	369.919	359.248	96%	6.750.000	2014	64		1.355
		72 Eisenhowerlaan 150	290.372	279.852	290.372	100%	5.000.000	2015	68		1.322
		73 Project Burgwal - Lutherse Burgwal 10	977.414	1.178.293	977.414	100%	21.066.312	2020	139	3	8.521
		74 Waldorpstraat 600-742	560.691	552.274	560.691	100%	9.480.617	2017	72		2.703
NL	Eindhoven		686.060	2.581.648	679.199		33.256.266		95	0	8.747
		75 Boschdijk 146 (Boschdijk Veste)	in verbouwing	1.896.840			22.562.613	nvt			5.104
		76 The Spot - Kronehoefstraat 1-11F	686.060	684.808	679.199	99%	10.693.653	2016	95		3.643
NL	Enschede		2.071.394	4.828.405	2.071.394		40.598.156		271	2	45.246
		77 Ariënsplein 1-163 - Fase I	2.071.394	2.002.052	2.071.394	100%	29.792.956	2018/2019	271	2	17.375
		78 Ariënsplein 1-163 - Fase II	in verbouwing	2.826.353			10.805.200	nvt			27.871
NL	Groningen		6.871.470	9.445.420	6.871.470		164.911.484		878	0	61.354
		79 Hoogeweg 1-3 (Zernike Toren)	5.409.060	5.409.060	5.409.060	100%	92.933.138	2020	698		33.659
		80 Oosterhamrikkade 103-107	1.462.410	1.368.316	1.462.410	100%	21.976.520	2018	180		8.685
		81 Project Eendrachtsskade 2 (Black Box)	in verbouwing	2.668.044			50.001.826	2020			19.010
NL	Leeuwarden		695.767	626.938	681.852		10.550.000		82	1	3.912
		82 Tesselschadestraat 7-19B (The Block)	695.767	626.938	681.852	98%	10.550.000	2016	82	1	3.912
NL	Leiden		860.449	937.935	860.449		13.738.940		134	0	9.610
		83 Campus Verbeek - Verbeekstraat 11-29	860.449	937.935	860.449	100%	13.738.940	2016	134		9.610

Land	Stad	Straat	Totale huur (i)	Geschatte huur op jaarbasis (ii)	Huur-inkomsten (iii)	Bezettingsgraad (iv)	Reële Waarde per 31.12.2020	Bouw of verbouwingsjaar	Eenheden kamers verhuurbaar	Eenheden overige	m <sup>2</sup>
<b>NL</b>	<b>Maastricht</b>		<b>7.829.623</b>	<b>10.086.419</b>	<b>7.639.014</b>		<b>137.939.910</b>		<b>1.280</b>	<b>43</b>	<b>71.049</b>
		84 Brouwersweg 100 / Becanusstraat 13-17 (Annadal)	3.487.897	3.936.857	3.487.897	100%	57.852.362	2017/2019	723	37	45.695
		85 Annadal - project grond		1.666.897			7.210.608				
		86 Tongerseweg 135-145 (Bondefanten College)	1.942.292	2.058.133	1.845.177	95%	37.242.644	2019	257		16.366
		87 Tongerseweg 43-57 (Carré)	1.706.748	1.767.676	1.638.478	96%	26.454.928	2016	143	5	6.155
		88 Vijverdalseweg 2	578.324	530.770	572.541	99%	7.250.000	2018	134	1	2.327
		89 Wycker Grachtstraat 2-2A	114.363	126.086	94.921	83%	1.929.368	2016	23		506
<b>NL</b>	<b>Rotterdam</b>		<b>1.992.446</b>	<b>1.876.212</b>	<b>1.972.522</b>		<b>118.088.158</b>		<b>280</b>	<b>0</b>	<b>41.051</b>
		90 Burgemeester Oudlaan 480-1008 (Woudestein)	1.992.446	1.876.212	1.972.522	99%	32.042.547	2017	280		9.308
		91 Project Bokelweg - Heer Bokelweg 121-171	in verbouwing				86.045.611	2021			31.743
<b>NL</b>	<b>Tilburg</b>		<b>404.297</b>	<b>392.060</b>	<b>390.603</b>		<b>6.030.000</b>		<b>72</b>	<b>4</b>	<b>2.136</b>
		92 Enschtsestraat 78-84	114.120	108.762	100.426	88%	1.680.000	2019	17		520
		93 Kapelhof 31 / Heuvelstraat 126	75.253	77.747	75.253	100%	1.490.000	2006	21		350
		94 Korenbloemstraat 42-44a	70.349	59.991	70.349	100%	820.000	2019	14	2	366
		95 Mariastraat 27a/b/c / Nieuwlandstraat 14	63.536	64.260	63.536	100%	1.020.000	2014	9	1	481
		96 Nieuwlandstraat 1/1a	81.039	81.300	81.039	100%	1.020.000	2014	11	1	419
<b>NL</b>	<b>Utrecht</b>		<b>2.656.676</b>	<b>2.731.742</b>	<b>2.588.560</b>		<b>53.056.750</b>		<b>340</b>	<b>1</b>	<b>11.259</b>
		97 Rotsoord 19-263 / Diamantweg 2-168	2.077.493	2.184.600	2.015.168	97%	42.950.000	2018	206		5.983
		98 Diamantweg 2 (Rotsoord Klopgebouw)		54.000			640.000	2019		1	300
		99 Willem Dreeslaan 113 (The Hive)	579.184	493.142	573.392	99%	9.466.750	2015	134		4.976
<b>NL</b>	<b>Vaals</b>		<b>2.260.742</b>	<b>2.608.800</b>	<b>2.260.742</b>		<b>38.532.761</b>		<b>460</b>	<b>0</b>	<b>20.582</b>
		100 Sneeuwberglaan 1	2.260.742	2.608.800	2.260.742	100%	38.532.761	2018	460		20.582
<b>NL</b>	<b>Venlo</b>		<b>1.238.416</b>	<b>1.276.922</b>	<b>1.214.459</b>		<b>20.497.914</b>		<b>166</b>	<b>5</b>	<b>9.223</b>
		101 The Safe - Peperstraat 8A1-8C14 / Kwietheuvel 51-77	439.843	473.244	439.843	100%	7.501.861	2016	56	4	3.428
		102 The Bank - Spoorstraat 9-229 / Keulse Poort 12	798.573	803.679	774.616	97%	12.996.054	2017	110	1	5.795
<b>NL</b>	<b>Wageningen</b>		<b>813.653</b>	<b>782.598</b>	<b>813.653</b>		<b>13.460.000</b>		<b>201</b>	<b>0</b>	<b>3.933</b>
		103 Costerweg 50 (Duivendaal)	604.980	584.492	604.980	100%	10.150.000	2019	179		2.897
		104 Duivendaal 2 (Meteogebouw)	208.673	198.106	208.673	100%	3.310.000	2019	22		1.036

Land	Stad	Straat	Totale huur <sup>(i)</sup>	Geschatte huur op jaarbasis <sup>(ii)</sup>	Huurinkomsten <sup>(iii)</sup>	Bezettingsgraad <sup>(iv)</sup>	Reële Waarde per 31.12.2020	Bouw of verbouwingsjaar	Eenheden kamers verhuurbaar	Eenheden overige	m <sup>2</sup>
<b>ESP</b>	<b>Barcelona</b>		<b>2.595.657</b>	<b>2.665.860</b>	<b>1.672.464</b>		<b>41.811.000</b>		<b>269</b>	<b>1</b>	<b>8.186</b>
		105 Av. De Francesc Botey 51 (Diagonal Besòs)	1.531.080	1.546.756	842.094	55%	23.495.000	2019	191	1	5.336
		106 Carrer De Sèneca 24-26 (The Lofttown)	1.064.577	1.119.104	830.370	78%	18.316.000	2016	78		2.850
<b>ESP</b>	<b>Granada</b>		<b>1.700.000</b>	<b>2.103.856</b>	<b>1.700.000</b>		<b>35.458.000</b>		<b>347</b>	<b>0</b>	<b>10.243</b>
		107 Callejón De Lebrija 3 (AMRO Granada)	1.700.000	2.103.856	1.700.000	100%	35.458.000	2020	347		10.243
<b>ESP</b>	<b>Madrid</b>		<b>4.171.969</b>	<b>5.840.547</b>	<b>3.713.052</b>		<b>95.562.394</b>		<b>478</b>	<b>0</b>	<b>16.471</b>
		108 Calle Tajo S/N (Xior Picasso - Xior Velázquez)	4.171.969	4.726.288	3.713.052	87%	85.576.500	2016	478		16.471
		109 Project Campus UEM / Calle Tajo s/n		1.114.259			9.985.894	nvt	nvt		nvt
<b>PT</b>	<b>Lissabon</b>		<b>2.228.000</b>	<b>2.227.000</b>	<b>2.228.000</b>		<b>31.198.000</b>		<b>438</b>	<b>0</b>	<b>13.007</b>
		110 Avenida Almirante Reis 178 (Alameda)	172.000	165.000	172.000	100%	927.000	2015	32		865
		111 Praça de Alvalade 9 (Alvalade)	366.000	372.000	366.000	100%	5.532.000	2016	66		2.442
		112 Avenida Colégio Militar 16 (Benfica)	1.690.000	1.690.000	1.690.000	100%	24.739.000	2020	340		9.700
<b>PT</b>	<b>Porto</b>		<b>1.775.000</b>	<b>2.836.000</b>	<b>1.775.000</b>		<b>45.015.000</b>		<b>456</b>	<b>16</b>	<b>17.493</b>
		113 Rua da Fábrica Do Bairro Da Areosa 31 (Asprela)	1.775.000	1.892.000	1.775.000	100%	27.586.000	2020	456		12.600
		114 Project Rua António Granjo 142	in aanbouw	944.000			17.429.000	2021		16	4.893
<b>Totalen</b>			<b>72.188.706</b>	<b>101.372.980</b>	<b>68.488.845</b>	<b>97%</b>	<b>1.667.166.315</b>		<b>11.046</b>	<b>285</b>	<b>577.123</b>

<sup>(i)</sup> Totale Huur vertegenwoordigt de huur die de Vennootschap zou factureren op basis van haar vraagprijs per 31 december 2020, indien 100% van de vastgoedportefeuille, die beschikbaar is voor verhuur dus exclusief kamers die in verbouwing of aanbouw zijn, verhuurd zou zijn, inclusief een inschatting voor de jaarlijkse huurinkomsten van de hostel activiteit.

<sup>(ii)</sup> Geschatte brutohuur op jaarbasis zoals geschat door Stadim, Cushman & Wakefield en CBRE.

<sup>(iii)</sup> Gecontracteerde huren op jaarbasis op basis van de tenancy schedule per 31 december 2020. Voor Iberia wordt er rekening gehouden met de gecontracteerde huur in het academiejaar. Voor wat betreft de zomerverhuur hebben wij nog geen zicht op de bezetting.

<sup>(iv)</sup> Verhouding tussen de Huurinkomsten en de Totale Huur.

<sup>(v)</sup> Voor enkele panden zijn per 31 december 2020 geen gecontracteerde Huurinkomsten beschikbaar; het betreft (a) Groenenborgerlaan 149 (b) Koningsstraat 8 (c) Sint Pietersstraat (d) Bagattenstraat (e) Voskenslaan 191-207 (f) Sint Pietersplein (g) Rue Ernest Solvay (h) Project Amstelveen Keesomlaan (i) Project Regio Amsterdam (j) Boschdijk (k) Ariënsplein phase II (l) Eendrachtskade (m) Rotsoord Klopgebouw (n) Universiteitstraat (Roxi Gent waarvoor geen huur vooraf gecontracteerd wordt), (o) Project UEM, en (p) project Granjo. Dit betreffen ontwikkelingsprojecten die nog in opbouw zijn. Bagatten en project UEM betreffen landposities die nog moeten ontwikkeld worden.

De totale Reële Waarde zoals geschat door de Waarderingsdeskundige bedroeg per 31 december 2020 1.667.166 KEUR. In de geconsolideerde balans werden vastgoedbeleggingen opgenomen voor een bedrag van 1.555.779 KEUR. Het verschil is te wijten aan a) het vastgoed m.b.t. de joint ventures, de 100% waarde van het vastgoed is opgenomen in bovenstaande tabel, maar wordt niet geboekt onder de lijn vastgoedbeleggingen (37.793 KEUR); b) een aantal panden is in aanbouw / renovatie, voor de bepaling van het bedrag opgenomen in de geconsolideerde balans werd rekening

gehouden met nog te verwachten bouwkosten, anderzijds zijn er ook een aantal panden opgeleverd in de loop van Q4 2020, waarvoor nog niet alle facturen ontvangen werden, hiermee werd rekening gehouden (70.946 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 (2.648 KEUR).

	Totale huur <sup>(i)</sup>	Geschatte huur op jaarbasis <sup>(ii)</sup>	Huurinkomsten <sup>(iii)</sup>	Reële Waarde per 31.12.2020	Eenheden kamers	Eenheden overige
België	18.637.504	18.513.251	16.977.856	358.798.887	3.143	207
Nederland	41.080.576	41.902.153	40.422.472	710.663.416	5.776	59
Spanje	8.467.626	9.496.004	7.085.516	162.845.500	1.094	1
Portugal	4.003.000	4.119.000	4.003.000	58.784.000	894	
In aanbouw – België		5.831.935		102.228.742	139	
in aanbouw – Portugal		944.000		17.429.000		16
Te ontwikkelen – Nederland		1.720.897		7.850.608		1
Te ontwikkelen – Spanje		1.114.259		9.985.894		
Te reconverteren Nederland		17.731.481		238.580.268		1
<b>Grand Total</b>	<b>72.188.706</b>	<b>101.372.980</b>	<b>68.488.845</b>	<b>1.667.166.315</b>	<b>11.046</b>	<b>285</b>

In Nederland zijn er nog panden die geconverteerd zullen worden van kantoorgebouw naar studentenkamers. Het betreft hier het pand aan de Heer Bokelweg in Rotterdam, het pand aan de Prof W.H. Keesomlaan in Amstelveen, project Regio Amsterdam, het pand aan de Eendrachtskade te Groningen, Connect U - Ariënsplein te Enschede (phase II) en Boschdijkveste 146 te Eindhoven (*zie 10.9.30 Verworven*

*vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen*). Deze panden worden momenteel deels verhuurd als kantoorgebouw in afwachting van het toekennen van de bouwvergunning en de aanvang van de verbouwingswerken. De reconversie van het pand aan de Lutherse Burgwal in Den Haag werd in 2020 voltooid.

## 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 2020 uit 114 panden (waarvan twee projectgronden). Hiervan zijn 57 panden gelegen in België, 47 panden in Nederland, 5 in Spanje en 5 in Portugal. Deze panden voorzien in het aanbod van in totaal 11.046 verhuurbare units per 31 december 2020 (resp. ca. 16.000 studentenkamers in 118 panden na uitvoering van de volledige gecommiteerde pipeline van de Vennootschap per 31 december 2020), 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, "Roxi" Gent met 50 units, "Roxi" Zaventem met 99 units en een parking te Antwerpen. 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 converteren panden, heeft over 2020 een totale bezettingsgraad van 97,7%.

De totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille per 31 december 2020 bedroeg EUR 1.555.779.417<sup>31</sup>. Het betreft een strategisch gediversifieerde vastgoedportefeuille met ook binnen het studentenvastgoed, wat de kernactiviteit uitmaakt van de Vennootschap als *pure player* in studentenhuisvesting, 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 2020.

Land	Stad	Reële Waarde per 31.12.2020	Huurinkomsten (iii)	Verzekerde waarde	Aanschaffingswaarde excl. Kosten
België	Antwerpen	69.858.361	1.733.321	48.459.231	70.595.500
	Brussel	141.381.561	5.438.967	58.105.944	129.690.190
	Gent	90.363.686	3.147.387	43.657.479	74.367.348
	Leuven	108.756.844	5.736.358	34.323.518	101.266.028
	Mechelen	1.952.788	85.052	1.408.700	1.894.000
	Hasselt & Luik	48.714.389	836.771	16.527.617	51.330.274
Nederland	Amstelveen	69.165.017		42.294.903	62.923.617
	Amsterdam	122.050.000	5.989.435	50.747.775	113.879.887
	Breda	22.743.229	1.465.493	15.166.614	21.155.579
	Delft	43.428.778	2.360.817	19.288.836	39.892.389
	Den Haag	49.046.929	2.562.811	31.612.061	42.251.654
	Eindhoven	33.256.266	679.199	14.698.648	42.400.000
	Enschede	40.598.156	2.071.394	26.747.525	40.488.382
	Groningen	164.911.484	6.871.470	56.466.004	79.466.963
	Leeuwarden	10.550.000	681.852	11.307.841	10.821.132
	Leiden	13.738.940	860.449	13.028.054	12.747.053
	Maastricht	137.939.910	7.639.014	114.032.695	128.274.862
	Rotterdam	118.088.158	1.972.522	27.203.413	69.463.000
	Tilburg	6.030.000	390.603	4.338.542	5.441.826
	Utrecht	53.056.750	2.588.560	26.596.146	48.347.854
	Vaals	38.532.761	2.260.742	21.315.000	38.500.000
Venlo	20.497.914	1.214.459	13.120.019	18.825.000	
Wageningen	13.460.000	813.653	10.253.741	13.560.000	
Spanje	Barcelona	41.811.000	1.672.464	20.339.725	43.515.000
	Granada	35.458.000	1.700.000	26.000.000	73.400.000
	Madrid	95.562.394	3.713.052	26.000.000	73.400.000
Portugal	Lissabon	31.198.000	2.228.000	13.923.458	33.125.000
	Porto	45.015.000	1.775.000	13.900.158	46.266.150
<b>Totaal</b>		<b>1.667.166.315</b>	<b>68.488.845</b>	<b>800.863.648</b>	<b>1.487.288.688</b>

<sup>31</sup> Dit is de Reële Waarde zoals opgenomen op de balans per 31 december 2020. Voor de reconciliatie tussen de waarde opgenomen op de balans en de waardering van de Waarderingsdeskundige wordt verwezen naar *Hoofdstuk 8.2.1*.

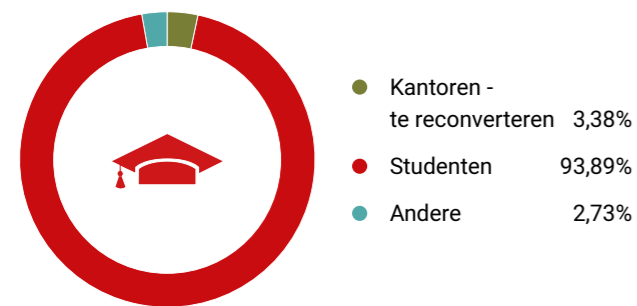
De vastgoedportefeuille van Xior Student Housing wordt verzekerd voor een totale heropbouwwaarde van 801 MEUR, exclusief de terreinen waarop de panden zich bevinden, tegenover een Reële Waarde van 1.556 MEUR (inclusief terreinen) per 31 december 2020, i.e. 51,5% van de Reële Waarde. Over 2020 werd er 459 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 94% van de huurinkomsten blijkt uit bovenstaand overzicht. Tijdelijk zijn er, in afwachting van reconversie, ook huurinkomsten van kantoren. Deze vertegenwoordigen 3% van de Huurinkomsten. Verder is de portefeuille opgebouwd uit een beperkt aantal winkelvastgoedruimtes (1% 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 waaronder "Roxi" Gent en de parking te Antwerpen.

### 8.2.2.4 Beschrijving van het type van studentenkamers

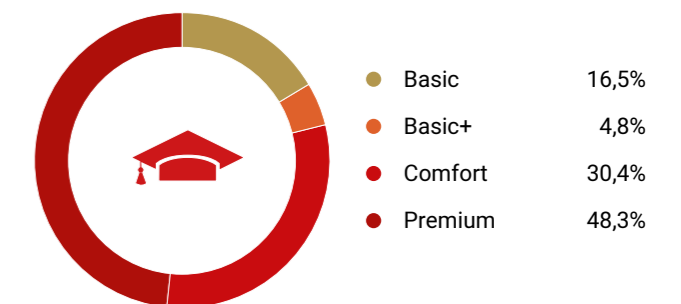
De Vennootschap stelt binnen het segment van studentenhuisvesting diverse types van studentenkamers ter beschikking. Het merendeel van de gebouwencomplexen bevatten diverse types van kamers, waardoor een diversiteit aan type huurders kan worden aangetrokken. Ook het aantal kamers per pand kan sterk verschillen, 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 48,3% het belangrijkste aandeel. De sterke vertegenwoordiging van dit kamer type samen met Basic + (4,8%) en Comfort (30,4%) illustreert de sterke vraag naar privacy en eigen comfort. Verder bedraagt het aandeel van het type Basic 16,5%.

Aantal kamers - spreiding per kamer type

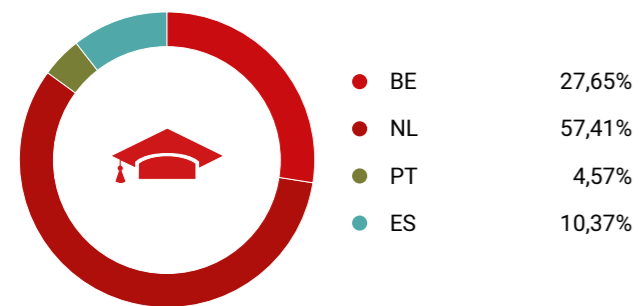


8.2.2.5 Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille

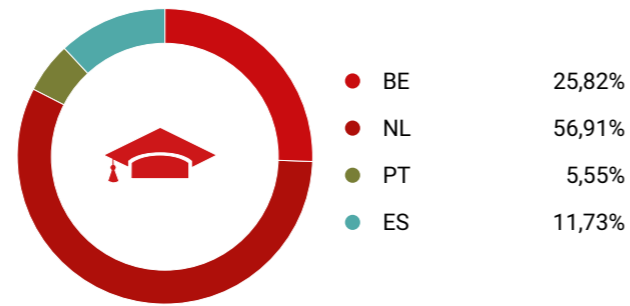
De onderstaande grafieken geven de spreiding van de vastgoedportefeuille weer per land op basis van de Reële Waarde. In Nederland telt de portefeuille 47 panden, goed voor een totale Reële Waarde van 957 MEUR, hetgeen 57% van de vastgoedportefeuille vertegenwoordigt, in België telt de portefeuille 57 panden, goed voor een totale Reële Waarde van 461 MEUR, hetgeen 28% van de vastgoedportefeuille vertegenwoordigt. De overige 15% situeert

zich in Spanje en Portugal, met een totaal van 10 panden en een Reële Waarde van 249 MEUR. Op basis van Totale Huur vertegenwoordigt België met een bedrag van 18,6 MEUR, 26% van de vastgoedportefeuille. Nederland vertegenwoordigt 41 MEUR, wat overeenstemt met 57% van de Totale Huur en Spanje en Portugal vertegenwoordigen 12,5 MEUR, wat overeenstemt met 18%.

Reële waarde – spreiding per land

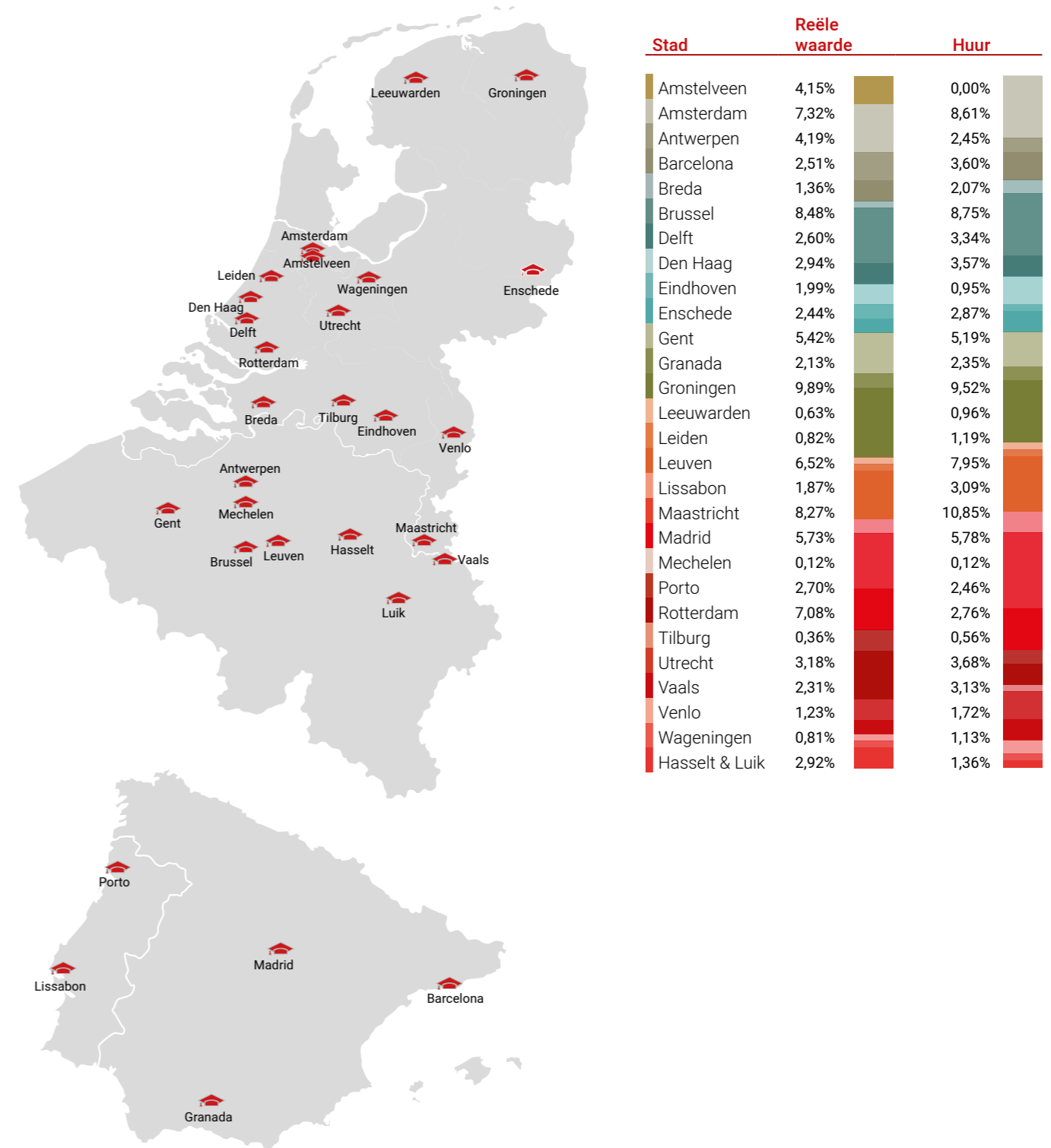


Totale Huur – spreiding per land



De gediversifieerde vastgoedportefeuille van de GVV Xior Student Housing is met 114 panden verspreid over 7 steden in België, 17 steden in Nederland, 3 steden in Spanje en 2 steden in Portugal. 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 belangrijkste studentensteden in Spanje, m.n. Barcelona, Madrid en Granada en de belangrijkste studentensteden in Portugal, m.n. Porto en Lissabon. Nieuwe locaties sinds 2020 betreffen Hasselt en Luik in België, Vaals in Nederland en Granada in Spanje (zie 10.9.30 *Verworven vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen*). De locaties van de verschillende panden in België, Nederland, Spanje en Portugal en hun vertegenwoordiging in de Reële Waarde en de Totale Huur van de vastgoedportefeuille worden hiernaast weergegeven:

Vertegenwoordiging in de Reële Waarde en de Totale Huur





### 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.

#### Top 10 Totale Huur per 31.12.2020



De site gelegen te Groningen, Hoogeweg 1-3, is met een totaalbedrag van 5.409.060 EUR de site die het grootste deel van de Totale Huur (7,49% van de Totale Huur) van de vastgoedportefeuille vertegenwoordigt. De panden Xior Picasso - Xior Vélazquez - Madrid en Annadal - Brouwersweg 100 / Becanusstraat 13-17 - Maastricht vervolledigen de

top 3 van grootste panden van de vastgoedportefeuille in termen van Totale Huur. Zij vertegenwoordigen respectievelijk 5,78% en 4,83% van de Totale Huur van de vastgoedportefeuille. De overige 111 panden omvatten 81,90% van de Totale Huur van de vastgoedportefeuille.

#### Top 10 Reële Waarde per 31.12.2020



De site Hoogeweg 1-3 - Groningen is met een totaal bedrag van 92.933.138 EUR de site met de hoogste Reële Waarde van de vastgoedportefeuille. Het vertegenwoordigt 5,57% van de totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille. De panden Xior Picasso - Xior Vélazquez - Madrid en Karspeldreef 15-18 - Amsterdam vervolledigen de top 3 van grootste panden

van de vastgoedportefeuille in termen van Reële Waarde. Zij vertegenwoordigen respectievelijk 5,13% en 4,01% van de totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille. De overige 111 panden vertegenwoordigen 85,29% van de vastgoedportefeuille in termen van Reële Waarde.

### 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 huurcontracten <sup>32</sup>	Huurinkomsten (iii)
1 jaar	61.290.754
tussen 1 en 5 jaar	2.334.800
meer dan 5 jaar	4.863.291

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 (bv. 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.

kamer met eigen sanitair, en 550 EUR voor een studio, maar dit 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).

Voor België en Nederland bedraagt de gemiddelde kamerprijs bij benadering 300 EUR voor een standaard kamer (zonder eigen voorzieningen), 395 EUR voor een

Voor Spanje liggen de prijzen ver uit elkaar omdat er ook dubbele kamers verhuurd worden. De prijzen bedragen rond de 850 EUR per maand voor een studio zonder catering. De prijzen incl. catering variëren tussen 1.250 EUR en 1.548 EUR per maand. In Spanje is het zo dat er altijd extra diensten worden meegeleverd aan de student, zoals linnen, schoonmaak van de kamer, half board of full board. De vergoeding voor deze diensten is mee inbegrepen in de huurprijs.

<sup>32</sup> 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 2020, daar waar deze tabel werd opgesteld op basis van de tenancy schedule per 31 december 2020 (d.i. op basis van de Totale Huur).

### 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 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.

“ De gediversifieerde vastgoedportefeuille van de GVV is met 114 panden verspreid over 8 steden in België, 17 steden in Nederland, 3 steden in Spanje en 2 steden in Portugal. ”

### 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.



#### FRANKRIJKLEI 62 ANTWERPEN

Verhuurbare oppervlakte	335m <sup>2</sup>
Bouw- of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2013
Bijzonderheden	Dit gebouw betreft een winkelpand
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.



#### FRANKRIJKLEI 70 ANTWERPEN

Verhuurbare oppervlakte	65m <sup>2</sup>
Bouw- of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2015
Bijzonderheden	Dit gebouw betreft een winkelpand, aanpalend aan het gebouw gelegen te Kipdorpvest 49.
Eigendomsstructuur	Het gelijkvloers behoort toe aan Xior. Dit betreft 5,3% van de mede-eigendom.

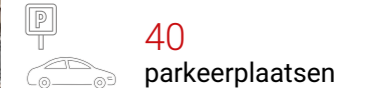
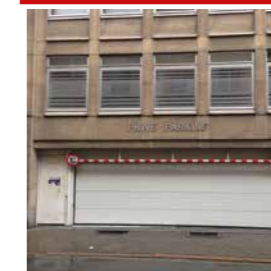
Deze winkelruimte is gelegen op de Leien te Antwerpen in de onmiddellijke omgeving van de Meir en Hopland.



#### ITALIËLEI 80-82 ANTWERPEN

Bouw- of verbouwingsjaar	Gereneveerd 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.



#### KIPDORPVEST 40-42 ANTWERPEN

Eigendomsstructuur	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.



 207  
units

 1  
winkelruimte

### KIPDORPVEST 49 ANTWERPEN

Oppervlakte retail	1.932 m <sup>2</sup>
Bouw- of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2013
Eigendomsstructuur	Eigendom – erfpacht. Tréfonds wordt aangehouden door Stubis BV.

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 studenteneenheden op de verdiepingen en een winkelruimte op het gelijkvloers/kelderderdieping. De studenten kunnen beroep doen op diverse faciliteiten zoals een pooltafel, binnenplein, multimediazaal, studeerruimtes, etc. onder de supervisie van een inwonende student coach.



 22  
units

### KLAPDORP 4-6 ANTWERPEN

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.



 156  
units

### KONINGSTRAAT 8 (PRINCE) ANTWERPEN

Verwachte oplevering	2021
Eigendomsstructuur	Erfpacht 50 jaar

Deze residentie maakt deel uit van het XL-Fund waarin Xior een 90% deelneming bezit. Het Prince project bevindt zich in het hartje van de studentenbuurt in Antwerpen en torent met zijn 12 verdiepingen ver boven alle omliggende panden uit. De residentie telt 156 units en zal over alle moderne faciliteiten beschikken waaronder een 360° skybar, fitness, wasbar, leefkamer, gemeenschappelijke keukens, yogaruimte, meeting- en studieruimte en een dakterras.

 203  
units

### GROENENBORGERLAAN 149 (FELIX) ANTWERPEN

Verwachte oplevering	2022
Eigendomsstructuur	Erfpacht 60 jaar

Deze residentie maakt deel uit van het XL-Fund waarin Xior een 90% deelneming bezit. Momenteel doet deze site, omgeven door de parken van Wilrijk in een groene oase tussen Campus Groenenborger en Middelheimpark, dienst als campus Theologie en telt ze zo'n 120 sociale studentenkamers. Na een grondige renovatie en extensie zal het totaal aantal kamers 203 bedragen.



 40  
units

### VIADUCTDAM 104 ANTWERPEN

Bouw- of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2015
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

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




 91  
units

### CAMUSELSTRAAT 30, 32 EN 34 (WOODSKOT) BRUSSEL

Verwachte oplevering	2019
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Camuselstraat, bekend als "Woodskot" is gelegen in het "hartje" van Brussel. Het pand biedt een mix van zowel studentenkamers met gedeelde voorzieningen als studio's, wat een complementair aanbod vormt in de portefeuille. Het complex is opgebouwd uit een houtstructuur, wat aansluit bij de duurzaamheidsdoelstellingen van Xior. De oplevering en ingebruikname vond plaats in september 2019.



 240  
studentenunits

 99  
hotelkamers

 3  
winkelruimte


### HIPPOKRATESLAAN 14 (ALMA) BRUSSEL (ZAVENTEM)


Bouw- of verbouwingsjaar 2019

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit betreft een reconversie van een kantoorgebouw dat werd omgevormd tot een complex met 240 zelfstandige studio's en 99 ROXI-units, op basis van een ontwerp van architectenbureau Jaspers-Eyers. In de gelijkvloerse plint zijn retail voorzieningen (buurtsupermarkt, sushi bar, laundry shop, trendy restaurant,...) ondergebracht. De ondergrondse parkeerplaatsen zijn eigendom van een derde-investeerder. Het gebouw werd voor het eerst in gebruik genomen in academiejaar 2019-2020.



 323  
studentenunits

 9  
appartementen

 1.000 m<sup>2</sup>  
polyvalente ruimten

### KROONLAAN 365 (365 ROOMS) ELSENE

Bouw- of verbouwingsjaar 2014

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Deze residentie werd ontwikkeld in samenspraak met de VUB/ULB met het oog op duurzaamheid en veiligheid voor de student. Dit moderne studentencomplex werd opgeleverd in 2014 en is ideaal gelegen vlakbij de universiteiten VUB en ULB en het recent nieuw gebouwde "Chirec ziekenhuis". Het complex is gelegen pal in de levendige Brusselse studentenbuurt, waar Xior reeds actief is met haar residentie Oudergemlaan.



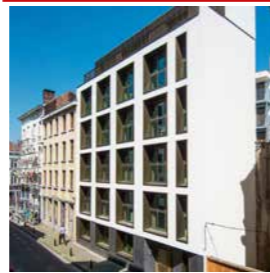
 16  
units

### KRUITMOLENSTRAAT 43 BRUSSEL

**Bouw- of verbouwingsjaar** Gerenoveerd in 2019-2020

**Eigendomsstructuur** Volle eigendom

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



 39  
units

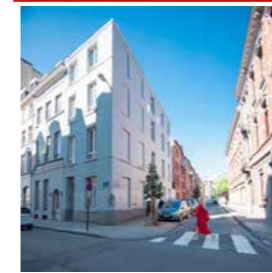
### LADDERSTRAAT 15-19 EN LADDERSTRAAT 11-13, SINT-JAN NEPOMUCENUSSTRAAT 32-34 (KVS II)

**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/metrohaltes) en nabij diverse onderwijsinstellingen (o.m. Vlerick Business School, Odisee Campus, Universit  Saint-Louis). De gebouwen werden voor het eerst in gebruik genomen in academiejaar 2017/2018. Het gebouw ligt tegenover het studentenpand KVS I.



 16  
units

### NIEUWBRUG 16 BRUSSEL

**Bouw- of verbouwingsjaar** Gedeeltelijke renovatie in 2020

**Eigendomsstructuur** Volle eigendom

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



 118  
units

### OUDERGEMLAAN 269-275 ETTERBEEK

**Bouw- of verbouwingsjaar** 2018

**Eigendomsstructuur** Volle eigendom

Het pand gelegen aan de Oudergemlaan te Etterbeek werd omgevormd tot een complex met 118 zelfstandige studio's met eigen badkamer en kitchenette, op basis van een ontwerp van architectenbureau Jaspers-Eyers. Het pand werd in gebruik genomen in september 2018. Het gebouw omvat gemeenschappelijke ontspanningsruimten.



 30  
units

### LAKENSESTRAAT 157/159 EN LADDERSTRAAT 6, 14 EN 16 (KVS I)

**BRUSSEL**

**Bouw- of verbouwingsjaar** 2017

**Eigendomsstructuur** 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, Universit  Saint-Louis). De gebouwen werden voor het eerst in gebruik genomen in academiejaar 2017/2018. Het gebouw ligt tegenover het studentenpand KVS II.



 113  
units  
(vooropgesteld)

 22  
appartementen  
(vooropgesteld)


### SINT-PIETERSSTRAAT 17-27 (MARIVAUX)

**BRUSSEL**

**Verwachte oplevering** 2022

**Eigendomsstructuur** Volle eigendom (ontwikkeling in een joint venture structuur)

Dit project betreft de herontwikkeling van het voormalig cinemacomplex "Marivaux". Het gebouw zal worden omgevormd tot een complex, bestaande uit 2 verdiepingen met 22 flats voor "young professionals" en uit 5 verdiepingen met in totaal naar verwachting 113 studentenkamers met op het gelijkvloers een zone voor een inkomhal, een conci rgeappartement, een grote gemeenschappelijke ruimte en een kantoor voor de beheerder. Daarnaast worden ondergronds ook een fietsenstalling en parkeerplaatsen voorzien.

 50-tal  
units (vooropgesteld)

## BAGATTENSTRAAT – ROZENDAALKEN GENT

Verwachte oplevering	2021
Bijzonderheden	Projectgrond
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

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



 83  
units

## BRUSSELSEPOORTSTRAAT 89 (CAMPUS BXL) GENT

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 leerruimte en keuken die uitgaat op het atrium en de gezellige tuin. Dit nieuwbouwcomplex werd opgeleverd in het voorjaar van 2016 en biedt plaats aan 83 studenten.



 50  
units (vooropgesteld)

## SINT-PIETERSPLEIN 52 / SINT-AMANDPLEIN 1-3 / SINT-AMANDSTRAAT 33 GENT

Verwachte oplevering	2022
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit betreft een project voor herontwikkeling van een studentenresidentie bestaande uit 50 studentenkamers gelegen op een toplocatie te Gent.



 30  
units

## HOOGSTRAAT 33/37 GENT

Bouw- of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2015
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

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




 17  
units

## OUDE BEESTENMARKT 11/ ZILVERENBERG 16 GENT

Bouw- of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2020
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

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



 110  
units (vooropgesteld)

## VOSKENSLAAN 191-207 GENT

Verwachte oplevering	2022
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit betreft een project voor herontwikkeling van een studentenresidentie bestaande uit 110 studentenkamers gelegen op een toplocatie te Gent, in nabijheid van campus Overwale.



 38  
units

### SINT-PIETERSNIEUWSTRAAT 186 / GUSTAAF MAGNELSTRAAT 13A GENT

**Bouw- of verbouwingsjaar** Gerenoveerd in 2019

**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  
units

### UNIVERSITEITSSTRAAT 13 (ROXI GENT) ANTWERPEN

**Bouw- of verbouwingsjaar** Verbouwd naar Roxi Gent in 2020

**Eigendomsstructuur** Het Hotel maakt 28,76% uit van de mede-eigendom.

Dit voormalige hostel werd omgebouwd tot Roxi Gent. Het gebouw is gelegen tegenover de rechtencampus van de Universiteit Gent en in nabijheid van de Kouter.



 11  
units

### ARENDSTRAAT 11 LEUVEN

**Bouw- of verbouwingsjaar** Gerenoveerd in 2017

**Eigendomsstructuur** Volle eigendom

Dit 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  
units

### BOGAARDENSTRAAT 11 LEUVEN

**Bouw- of verbouwingsjaar** Gerenoveerd in 2014

**Eigendomsstructuur** Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven op een boogsechuit 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.



 490  
units

 1  
kantoor

### VOSKENS LAAN 58, OVERWALE 42-44 (OVERWALE – CAMPUS SCHOONMEERSCHE)

ANTWERPEN

**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 de hedendaagse student verlangt. In 2016 werd met de HoGent een lange termijn huurcontract afgesloten voor 20 jaar betreffende 318 van de 490 units. Het gebouw heeft een inwonende student coach.



 193  
units

### GOVERNEUR VERWILGHENSINGEL 3B (PXL)

HASSELT

**Bouw- of verbouwingsjaar** 2020

**Eigendomsstructuur** Opstalrecht 50 jaar

Deze nieuw gebouwde studententoren van 12 verdiepingen bevindt zich op een toplocatie op de campus van de Hogeschool PXL, ideaal gelegen op wandel- en fietsafstand van het centrum, van de Universiteit Hasselt en op slechts 2 km van het station.



 18  
units

 1  
winkelruimte

### BONDGENOTENLAAN 74 LEUVEN

**Verhuurbare oppervlakte retail** 566m<sup>2</sup>

**Bouw- of verbouwingsjaar** 2017

**Eigendomsstructuur** Volle eigendom

**Bijzonderheden** Op de benedenverdieping van dit gebouw bevindt zich een handelszaak.

Dit studentenpand met handelsgelijkvloers 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 566m<sup>2</sup> gecreëerd. De vier bovenliggende studenteenheden werden in 2017 volledig verbouwd en bieden voortaan onderdak aan 18 studenten.



 24  
units

 1  
winkelruimte

### BRUSSELESTRAAT 182/184 LEUVEN

**Verhuurbare oppervlakte retail** 470m<sup>2</sup>

**Bouw- of verbouwingsjaar** Gerenoveerd in 2015

**Eigendomsstructuur** Mede-eigendom, waarvan 70% toebehoort aan Xior.

**Bijzonderheden** Op de benedenverdieping van dit gebouw bevindt zich een handelszaak.

Het pand is gelegen in het 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  
units

## BRUSSESESTRAAT 242

### LEUVEN

**Bouw- of verbouwingsjaar** Gerenoveerd in 2014

**Eigendomsstructuur** Volle eigendom

Dit studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven. "Residentie 'T Kolenhuis" is perfect gelegen voor studenten die elke dag naar UZ Gasthuisberg moeten.

8  
units

## BRUSSESESTRAAT 244

### LEUVEN

**Bouw- of verbouwingsjaar** Gerenoveerd in 2019

**Eigendomsstructuur** Volle eigendom

Dit pand is gelegen in het centrum van Leuven, in de nabijheid van het UZ Gasthuisberg, en bestaat uit 8 kamers.

37  
units

## FREDERIK LINTSSTRAAT 148-150

### LEUVEN

**Bouw- of verbouwingsjaar** Gerenoveerd in 2009

**Eigendomsstructuur** Volle eigendom

Dit 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.

15  
units

## IERSE PREDIKHERENSTRAAT 17-19

### LEUVEN

**Bouw- of verbouwingsjaar** Gerenoveerd in 2015

**Eigendomsstructuur** Volle eigendom

Dit pand is gelegen in het centrum van Leuven, in de nabijheid van het UZ Gasthuisberg.

14  
units

## DIESTSEVEST 85

### LEUVEN

**Bouw- of verbouwingsjaar** Gerenoveerd in 2019

**Eigendomsstructuur** Volle eigendom

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

14  
units

## FREDERIK LINTSSTRAAT 9

### LEUVEN

**Bouw- of verbouwingsjaar** Gerenoveerd in 2009

**Eigendomsstructuur** Volle eigendom

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

160  
units

## JANSENIUSSTRAAT 38

### LEUVEN

**Bouw- of verbouwingsjaar** Gerenoveerd in 2013-2015

**Eigendomsstructuur** Volle eigendom

Deze residentie 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 naar studentenresidentie gebeurde in 1995 waarna het grondig vernieuwd werd tussen 2013 en 2015. De eigendom bestaat uit een rechthoekig gebouw met twee zijvleugels uitgevend op een grote binnentuin, bestaande uit 160 studentenunits met in-house ontbijtservice en inwonende student coach.

10  
units

## JUSTUS LIPSIUSSTRAAT 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.



8  
units

### 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.

292  
units

### MARTELARENLAAN 40 (STUDAX) LEUVEN

**Bouw- of verbouwingsjaar** 2016

**Eigendomsstructuur** Volle eigendom

Deze studentenresidentie, beter bekend als "Studax" ligt aan het station van Leuven, in de volledig herontwikkelde "Kop van Kessel-Lo" en op wandelafstand van het centrum van Leuven. Er is een rechtstreekse doorgang naar de perrons van het treinstation. De gebouwen van de KU Leuven en diverse stedelijke voorzieningen (winkels, uitgaansbuurt, ...) zijn vanuit deze residentie gemakkelijk met de fiets, te voet of per stadsbus bereikbaar. De residentie omvat 292 kamers en diverse gemeenschappelijke voorzieningen.

116  
units

### MINDERBROEDERSSTRAAT 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.

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.

21  
units

### MECHELSESTRAAT 77 LEUVEN

**Bouw- of verbouwingsjaar** Gerenoveerd in 2015

**Eigendomsstructuur** Volle eigendom

Het pand 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.

33  
units

### 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.

72  
units

### PARKSTRAAT 137 LEUVEN

**Bouw- of verbouwingsjaar** Gerenoveerd in 2017

**Eigendomsstructuur** Volle eigendom

Dit studentenpand met 72 units ligt in het centrum van Leuven dicht bij diverse campussen van de KUL. "Residentie Vinkebosch" werd gebouwd begin jaren '90 en in 2017 volledig opgefrist. De gemeenschappelijke ruimtes werden recent gedecoreerd door een aantal bekende graffiti-artisten. De studenten kunnen tevens gebruik maken van een tuin.

17  
units1  
appartement

### RAVENSTRAAT 40 LEUVEN

**Bouw- of verbouwingsjaar** Gerenoveerd in 2018

**Eigendomsstructuur** Volle eigendom

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



 13  
units

### 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.



 13  
units

### STRIJDEERSSTRAAT 66 LEUVEN

**Bouw- of verbouwingsjaar** Gerenoveerd in 2010

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



 17  
units

### TIENSESTRAAT 274 / WINDMOLENVELDSTRAAT 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 een toplocatie. Het pand beschikt over 17 studentenkamers en vier appartementen.



 29  
units

### VLAMINGENSTRAAT 91 / PARKSTRAAT 11 LEUVEN

**Bouw- of verbouwingsjaar** Gerenoveerd in 2019

**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.



 39  
units

### TIENSESTRAAT 184/186 / WINDMOLENVELDSTRAAT 86/88 LEUVEN

**Bouw- of verbouwingsjaar** Gerenoveerd in 2011

**Eigendomsstructuur** Mede-eigendom

Dit pand 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  
units

### TIENSESTRAAT 251 LEUVEN

**Bouw- of verbouwingsjaar** Gerenoveerd in 2012

**Eigendomsstructuur** Volle eigendom

Het pand 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 binnenpleintje.



 15  
units

### ONTVOERINGSPLEIN 6 MECHELEN

**Bouw- of verbouwingsjaar** Gerenoveerd in 2013

**Eigendomsstructuur** 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.



 232  
units

**RUE ERNEST SOLVAY 21 (ARC)**  
**LUIK**

Verwachte oplevering	2021
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Deze residentie behoort tot het XL-Fund waarin Xior een 90% deelneming bezit. Deze ontwikkeling betreft 232 loft-style units gericht op studenten en young professionals, aangevuld met maar liefst 2.000 m<sup>2</sup> aan gemeenschappelijke ruimtes waaronder een living, lees -en studieruimte, game -en cinema-ruimte, fitness -en yogaruimte, wellness met stoombad, wasruimte en een skylounge met dakterras. De zonnepanelen, warmtepompen, gebalanceerd ventilatiesysteem en smart building technologie maken van deze residentie een voorbeeld van een volledig duurzaam gebouw.

PROJECT



 380  
units  
(vooropgesteld)

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

Verwachte oplevering	2022
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, op fietsafstand van de Vrije Universiteit Amsterdam en heeft een directe verbinding naar de binnenstad van Amsterdam via het openbaar vervoer.

PROJECT



 88  
units

**BARAJASWEG 60-70**  
**AMSTERDAM**

Bouw- of verbouwingsjaar	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 23m<sup>2</sup> tot 52m<sup>2</sup> en beschikken samen over 94 parkeerplaatsen. De site ligt in de nabijheid van het openbaar vervoer en wordt volledig opgewaarderd door diverse herontwikkelingsprojecten, waarbij aandacht wordt besteed aan voldoende groene ruimte. De gebouwen bevatten een mix voor studenten en jonge starters.

PROJECT

**REGIO AMSTERDAM**  
**AMSTELVEEN**

Verwachte oplevering	2023
Eigendomsstructuur	Volle eigendom



 **320**  
units

### KARSPELDREEF 15-18 AMSTERDAM

Bouw- of verbouwingsjaar 2019

Eigendomsstructuur Erfpacht

Deze site, die voortdurend in erfpacht is gegeven, is gelegen aan de Karspeldreef, vlakbij het Amsterdam Bijlmer Arena Station. Op deze locatie werd 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 bv. lift). In het pand worden tevens 170 parkeerplaatsen voorzien.



 **73**  
units

### NARITAWEG 139-149 AMSTERDAM

Bouw- of verbouwingsjaar 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 23m<sup>2</sup> tot 52m<sup>2</sup>. De site ligt in de nabijheid van het openbaar vervoer en wordt volledig opgewaarderd door diverse herontwikkelingsprojecten, waarbij tevens aandacht wordt besteed aan voldoende groene ruimte. De gebouwen bevatten een mix voor studenten en jonge starters.



 **122**  
units

### TRAMSINGEL 27 BREDA

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. Daarnaast ligt het op slechts enkele stappen van het pand aan Tramsingel 21, waardoor een complementair aanbod kan worden aangeboden aan de studenten.



 **44**  
units

 **1**  
horecazaak

### VISMARKT – KRAANSTRAAT 1 EN 5 BREDA

Verhuurbare oppervlakte retail 628m<sup>2</sup> horecazaak

Bouw- of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2015

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit prachtig pand is gelegen in het bruisende centrum en op een boogschuit van het kasteel van Breda. De residentie omvat 44 units en beschikt over een ruime kelder met bar en tafelhoetbal. Op de gelijkvloerse verdieping en kelder bevindt zich een horecazaak.



 **86**  
units

### NARITAWEG 151-161 AMSTERDAM

Bouw- of verbouwingsjaar 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 23m<sup>2</sup> tot 52m<sup>2</sup> en beschikken samen over 94 parkeerplaatsen. De site ligt in de nabijheid van het openbaar vervoer en wordt volledig opgewaarderd door diverse herontwikkelingsprojecten, waarbij tevens aandacht wordt besteed aan voldoende groene ruimte. De gebouwen bevatten een mix voor studenten en jonge starters.



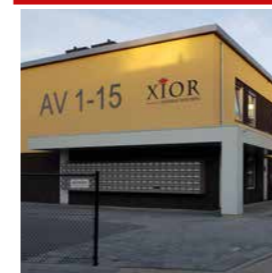
 **60**  
units

### TRAMSINGEL 21 BREDA

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, het stadscentrum en diverse onderwijsinstellingen. Daarnaast ligt het op slechts enkele stappen van het pand aan Tramsingel 27, waardoor een complementair aanbod kan worden aangeboden aan de studenten.



 **118**  
units

### ANTONIA VEERSTRAAT 1-15 DELFT

Bouw- of verbouwingsjaar 2017

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit pand bestaat uit 118 zelfstandige units en ligt op slechts 5 minuten fietsafstand van de TU campus en het Centraal Station. Het betreft een gedeeltelijke nieuwbouw en een gedeeltelijke reconversie.



 **108**  
units

### 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 verbouwingsjaar** 2018

**Eigendomsstructuur** Volle eigendom

Dit herontwikkeld kantoorpand werd door Xior in 2017 verworven van de Gemeente Delft. Het 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 is gelegen op een toplocatie in Delft, op slechts een boogscheut van het studentenpandaan de Barbarasteeg, vlakbij het station van Delft, een omgeving die in volle vernieuwing is.



 **139**  
units

 **3**  
commerciële  
ruimtes

## BURGWAL – LUTHERSE BURGWAL 10 DEN HAAG

**Bouw- of verbouwingsjaar** 2020

**Eigendomsstructuur** Volle eigendom

Dit pand betreft een reconversieproject van een kantoorgebouw, waarbij Xior de verbouwing naar 139 studentenunits heeft gerealiseerd. 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.



 **68**  
units

## EISENHOWERLAAN 150 DEN HAAG

**Bouw- of verbouwingsjaar** Gerenoveerd 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 naar diverse hogescholen, de binnenstad en het strand. De 68 onzelfstandige units (met gemeenschappelijke voorzieningen) werden opgeleverd in maart 2015 en zijn uitgerust met alle hedendaags comfort. Het pand behoort tot een van de drie naast elkaar gelegen woontorens op de Eisenhowerlaan. Er is tevens een parkeervoorziening van 18 plaatsen.



 **72**  
units

## WALDORPSTRAAT 600-742 DEN HAAG

**Bouw- of verbouwingsjaar** 2017

**Eigendomsstructuur** Eeuwigdurende erfpacht

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



 **64**  
units

## EISENHOWERLAAN 146 DEN HAAG

**Bouw- of verbouwingsjaar** Gerenoveerd 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 werden opgeleverd in 2014 en zijn uitgerust met alle hedendaags comfort. De studenten kunnen gebruik maken van diverse ontspanningsruimtes en tv-ruimtes. Het pand behoort tot één van de drie naast elkaar gelegen woontorens op de Eisenhowerlaan. Er is tevens een parkeervoorziening van 18 plaatsen.



 **64**  
units

## EISENHOWERLAAN 148 DEN HAAG

**Bouw- of verbouwingsjaar** Gerenoveerd 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 werden opgeleverd in 2014 en zijn uitgerust met alle hedendaags comfort. 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.



 **95**  
units

## KRONEHOEFSTRAAT 1-11F EINDHOVEN

**Bouw- of verbouwingsjaar** 2016

**Eigendomsstructuur** Volle eigendom

Dit studentencomplex telt 95 zelfstandige units. Het gebouw is volledig uitgerust met o.m. een digitaal slotensysteem, snelle internetverbinding, digitaal televisiesignaal, camerasysteem, etc. De studenten kunnen gebruik maken 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.

 240  
units  
(vooropgesteld)

## BOSCHDIJK 146 - BOSCHDIJK VESTE EINDHOVEN

Verwachte oplevering 2023

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit kantoorgebouw, bekend als Boschdijk Veste, zal worden getransformeerd tot een studentenresidentie voorzien van alle hedendaags comfort, bestaande uit naar verwachting 250 zelfstandige studentenkamers, diverse gemeenschappelijke ruimtes, een binnentuin, fietsparking, etc.



 271  
units

 5  
onderwijs-  
ruimtes

## ARIËNSPLEIN 1-163 ENSCHEDE – FASE I DELFT

Verwachte oplevering 2018-2019

Eigendomsstructuur Mede-eigendom. Het aandeel dat toebehoort aan Xior, maakt 32,66% uit van de mede-eigendom.

Dit complex bestaat uit 278 studentenkamers (163 zelfstandige units en 115 onzelfstandige units), in het voormalige ziekenhuis gelegen aan het Ariënsplein. Naast de studentenkamers maken ook vijf onderwijsruimtes deel uit van het bouwdeel van Xior. De onzelfstandige units en 1 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.



 100  
units  
(vooropgesteld)

 diverse  
kantoren

## ARIËNSPLEIN 1-163 ENSCHEDE – FASE II ENSCHEDÉ

Verwachte oplevering 2023 studentenkamers en  
2021-2024 kantoren

Eigendomsstructuur Mede-eigendom. Het aandeel dat toebehoort aan Xior, maakt 67,34% uit van de mede-eigendom.

Dit complex maakt deel uit van het XL-Fund waarin Xior een 90% deelneming bezit. Xior bezit reeds de eerste fase van de volledige site en bezit via XL-Fund nu ook de overige bouwdelen van dit ontwikkelingsproject zodat de 55.000 m<sup>2</sup> in zijn geheel in één hand in volle eigendom herenigd wat het ontwikkelingstraject aanzienlijk kan vereenvoudigen. Deze overgebleven delen omvatten een herontwikkeling van onderwijsruimtes, bijkomende woonunits (young professionals), incubatoren, kantoren, co-working en ondersteunende functies. In de komende maanden zal het voor XL-Fund strategisch deel (studentenhuisvesting, onderwijsruimtes en starterswoningen,...) binnen deze volledige site afgebakend worden en worden niet-strategische delen klaargeemaakt voor herontwikkeling en verkoop.



 **698**  
units

## HOOGEWEG 1-3, GRONINGEN (ZERNIKE TOREN)

### GRONINGEN

**Bouw- of verbouwingsjaar** 2020

**Eigendomsstructuur** Volle eigendom

Deze gloednieuwe, 23 verdiepingen tellende studententoren, die onlangs werd geopend in 2020, biedt 698 volledig ingerichte zelfstandige studio's, heeft een totale bruikbare oppervlakte van ca. 20.000m<sup>2</sup> en bestaat uit twee afzonderlijke gebouwen; een opvallende toren met 467 long-stay studio's en een aangrenzend, vier verdiepingen tellend gebouw met 231 short-stay units. Bovendien zijn er 48 parkeerplaatsen en een fietsenstalling voor meer dan 700 fietsen. Deze 'flagship' residentie is strategisch gelegen, dicht bij het centrum van de stad en op slechts twee minuten fietsen van de Zernike studentencampus te Groningen.



 **180**  
units

## OOSTERHAMRIKKADE 103-107 GRONINGEN

### GRONINGEN

**Bouw- of verbouwingsjaar** 2018

**Eigendomsstructuur** Volle eigendom

Dit studentcomplex is gelegen aan de Oosterhamrikkade te Groningen. Het complex bestaat uit 180 zelfstandige studentenunits met een gemiddelde oppervlakte van 31,8 m<sup>2</sup> en voorziet tal van gemeenschappelijke ruimtes, zoals een inpandige fietsenstalling en een gezamenlijke buitenruimte.



 **82**  
units

 **1**  
commerciële  
ruimte

## TESSELSCHADESTRAAT 7-19B (THE BLOCK)

### LEEUWARDEN

**Bouw- of verbouwingsjaar** 2016

**Eigendomsstructuur** Volle eigendom

Dit getransformeerde kantoorgebouw is volledig uitgerust en beschikt over een digitaal slotensysteem, snelle internetverbinding, digitaal televisiesignaal, camerasysteem, etc. De studenten kunnen gebruik maken van een eigen inpandige bergruimte en gemeenschappelijke ruimtes zoals een fietsenberging en een wasruimte. 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**  
units

## VERBEEKSTRAAT 11-29 LEIDEN

**Bouw- of verbouwingsjaar** 2016

**Eigendomsstructuur** Eeuwigdurende erfpacht

Dit studentcomplex werd in 2016 opgeleverd na volledige reconversie van een kantoorpand. Het gebouw 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. Campus Verbeek beschikt over twee gemeenschappelijke dakterrassen, een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte, was- en droogfaciliteiten, alsook twee afsluitbare fietsenstallingen. Voorts zijn er 107 parkeervoorzieningen en 42 externe bergingen.

 **283**  
units  
(vooropgesteld)

## EENDRACHTSKADE 2 GRONINGEN (BLACK BOX)

### GRONINGEN

**Verwachte oplevering** 2021

**Eigendomsstructuur** Volle eigendom

Deze site, bekend als de 'Zwarte Doos' zal ontwikkeld worden tot een multifunctioneel project met minimaal 283 woningen en 80 parkeerplaatsen. Het project, gelegen aan de Eendrachtskade 2 ligt op een zeer gunstige locatie vlakbij het centrum van Groningen op wandelafstand van verschillende universiteiten en hogescholen.



 **143**  
units

 **7**  
commerciële  
ruimtes

## TONGERSEWEG 43-57 (CARRÉ)

### MAASTRICHT


**Bouw- of verbouwingsjaar** 2016

**Eigendomsstructuur** Volle eigendom

Dit monumentale pand is gelegen in het centrum van Maastricht, vlakbij diverse onderwijsinstellingen. Het biedt onderdak aan 145 studenten en beschikt over diverse gemeenschappelijke voorzieningen. Op het gelijkvloers bevinden zich zeven retail ruimtes, overwegend verhuurd op lange termijn.



 **723**  
units

 **37**  
commerciële  
ruimtes

## BROUWERSWEG 100 EN BECANUSSTRAAT 13-17 (ANNADAL)

### MAASTRICHT

**Bouw- of verbouwingsjaar** 2017-2019

**Eigendomsstructuur** Volle eigendom

Deze site van in totaal 6,6 hectare 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 Studentenhuisvesting, 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. Ook basketbal- en tennisvelden, ruime parkeervoorzieningen, fietsenberging en diverse groenzones zijn voorzien. 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 als het centrum.



 257  
units

### TONGERSEWEG 135-145 (BONNEFANTENCOLLEGE)

#### MAASTRICHT

Verwachte oplevering 2019

Eigendomsstructuur Volle eigendom

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



 134  
units

 1  
commerciële  
ruimte

### 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.



 350  
units  
(vooropgesteld)

### BOKELWEG – HEER BOKELWEG 121-171 ROTTERDAM

Verwachte oplevering 2022

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit 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 2022.



 23  
units

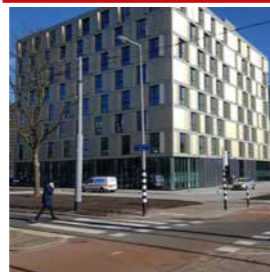
### WYCKER GRACHTSTRAAT 2-2A

#### MAASTRICHT

Bouw- of verbouwingsjaar 2016

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit studentenpand ligt vlak aan het centrum van Maastricht, op een steenworp van de Maas. Dit vroegere vrouwenopvangtehuis kreeg een nieuwe invulling als studentenhuisvesting.



 280  
units

### BURGEMEESTER OUDLAAN 480-1008 (WOUDESTEIN)

#### ROTTERDAM

Bouw- of verbouwingsjaar 2017

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Het complex bestaat uit 280 zelfstandige studentenunits, die variëren van 20m<sup>2</sup> tot 39m<sup>2</sup>, verspreid over acht verdiepingen, en voorziet tevens in gemeenschappelijke ruimtes, zoals een fietsenstalling en een dakterras. Het complex is gelegen op een uitstekende locatie, in de bruisende stad Rotterdam en op de campus van de Erasmus Universiteit.



 17  
units

### ENSCHOTSESTRAAT 78-84

#### TILBURG

Bouw- of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2019

Eigendomsstructuur Volle eigendom

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



 21  
units

### KAPELHOF 31 / HEUVELSTRAAT 126

#### TILBURG

Bouw- of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2006

Eigendomsstructuur Mede-eigendom. De kamers die toebehoren aan Xior maken 50% uit van het mede-eigendom.

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





 14  
units

 2  
kantoorruimtes

### KORENBLOEMSTRAAT 42-44A TILBURG

Verhuurbare oppervlakte retail 140m<sup>2</sup>

Bouw- of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2019

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  
units

 1  
commerciële  
ruimte

### MARIASTRAAT 27A/B/C – NIEUWLANDSTRAAT 14 TILBURG

Verhuurbare oppervlakte winkelruimte 140m<sup>2</sup>

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.



 206  
units

### ROTSOORD 16-263 – DIAMANTWEG 2-168 UTRECHT

Bouw- of verbouwingsjaar 2018

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Deze 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. Vlakbij het terrein ligt tevens het trein-, bus- en tramstation Utrecht Vaartsche Rijn.



 134  
units

### WILLEM DREESLAAN 113 (THE HIVE) UTRECHT

Bouw- of verbouwingsjaar 2015

Eigendomsstructuur Volle eigendom

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



 11  
units

 1  
horecazaak

### NIEUWLANDSTRAAT 1/1A TILBURG

Verhuurbare oppervlakte retail 146m<sup>2</sup> horecazaak

Bouw- of verbouwingsjaar 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.



 1  
unit

### DIAMANTWEG 2 (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 werd gerenoveerd. Het gebouw kreeg een commerciële bestemming en geeft daardoor extra gezelligheid en levendigheid aan het terrein.



 460  
units

### SNEEUWBERGLAAN 1 VAALS

Bouw- of verbouwingsjaar 2018-2019

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Deze residentie maakt deel uit van het XL-Fund waarin Xior een 90% deelneming bezit. Deze moderne residentie (opgeleverd in 2017) beschikt over 461 studentenkamers en is gelegen aan de Sneeuwberglaan in Vaals, Nederland. Het is de ideale plek voor studenten om te wonen op een groene site, met alle voordelen van een dichtbij gelegen stad. De residentie biedt de studenten diverse faciliteiten waaronder studeer- en ontspanningsruimtes, een wasbar en parkeergelegenheid.



 56  
units

 4  
commerciële  
ruimtes

### PEPERSTRAAT 8A1-8C14 / KWIETHEUVEL 51-77

#### VENLO

Bouw- of verbouwingsjaar 2016

Eigendomsstructuur Volle eigendom

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



 110  
units

 1  
commerciële  
ruimte

### 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.



 191  
units  
(251 bedden)

 1  
commerciële  
ruimte

### AV. DE FRANCESC BOTEY 51 (DIAGONAL BESÒS)

#### BARCELONA

Bouw- of verbouwingsjaar 2019

Eigendomsstructuur Concessie voor 50 jaar

Deze gloednieuwe en duurzame residentie, gelegen op de nieuwe campus van UPC, telt 191 zelfstandige kamers en beschikt over alle moderne faciliteiten zoals een in-house restaurant, fitness, studiezalen en een zwembad en terras op het dak. De residentie is zeer goed ontsloten door het openbaar vervoer (met een tramhalte voor de deur) en ligt op wandelafstand van het strand, vlakbij de Avenida Diagonal en naast het Parc del Forum.



 179  
units

### COSTERWEG 50 (DUIVENDAAL)

#### 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 bevinden zich ook een entreehal en ontmoetingsplaats die de sociale cohesie tussen de bewoners bevorderen. Het gebouw is omgeven door groene ruimte en beschikt over fietsenstallingen.



 22  
units

### DUIVENDAAL 2 (METEOGEBOUW)

#### WAGENINGEN

Bouw- of verbouwingsjaar 2019

Eigendomsstructuur Volle eigendom

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



 78  
units  
(140 bedden)

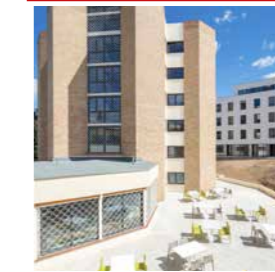
### CARRER DE SÈNECA 24-26 (THE LOFTTOWN)

#### BARCELONA

Bouw- of verbouwingsjaar 2016

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Deze operationele residentie, gekend als "the Lofttown" en een van de top studentenresidenties in Spanje, telt 78 units met 140 bedden. De studenten kunnen gebruik maken van een uitgebreid aanbod aan gemeenschappelijke ruimtes, zoals een restaurant (half & full board), filmzaal, studieruimtes, tekenatelier met 3D printers, wasplaats, fitness en meerdere terrassen. Het is gelegen op een zeer gunstige locatie vlak aan de Paseo de Gràcia, een van de belangrijkste commerciële boulevards van Barcelona en op wandelafstanden van diverse faculteitsgebouwen en het oude stadscentrum.



 347  
units

### CALLEJÓN DE LEBRIJA 3 (AMRO GRANADA)

#### GRANADA

Bouw- of verbouwingsjaar 2020

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Deze residentie is ideaal gelegen op de campus Cartuja van de universiteit Granada op wandelafstand van het stadscentrum. Vanaf 1 september 2020 en gedurende de eerste twee academiejaren wordt de residentie uitgebaat door AMRO Estudiantes op basis van een triple net huurovereenkomst.



 **478**  
units  
(528 bedden)

### CALLE TAJO S/N (XIOR PICASSO EN XIOR VELÁZQUEZ)

MADRID

Bouw- of verbouwingsjaar 2016

Eigendomsstructuur Mede-eigendom

Deze studentenresidentie bekend als Xior Picasso en Xior Velázquez is van topkwaliteit, on-campus, en biedt capaciteit voor 528 studenten verdeeld over twee gebouwen, elk met zijn eigen faciliteiten zoals cafetaria, vending machines, restaurant, ICT en studieruimtes, wasserij, theater/cinema, 24/7 permanentie, etc. De hele campus, op 25 km ten westen van Madrid en goed ontsloten met openbaar vervoer is uitgestrekt over 250.000 m<sup>2</sup> en omvat top-notch faciliteiten zoals diverse indoor en outdoor sport faciliteiten (9 tennisvelden, 4 paddle courts, voetbalvelden, atletiekpistes, binnen- en buitenzwembad), parken en groene zones en 1.500 parkeerplaatsen.

 **200**  
units  
(vooropgesteld)

### PROJECT CAMPUS UEM/CALLE TAJO S/N MADRID

Bouw- of verbouwingsjaar TBD

Eigendomsstructuur Mede-eigendom

Samen met de acquisitie van de operationele Xior Picasso en Xior Velázquez werd op dezelfde campus ook deze bouwgrond verworven waarop een studentenresidentie zal ontwikkeld worden met ca. 200 bedden met vrij gebruik van de sportfaciliteiten op de campus. De hele campus, op 25 km ten westen van Madrid en goed ontsloten met openbaar vervoer is uitgestrekt over 250.000 m<sup>2</sup> en omvat top-notch faciliteiten zoals diverse indoor en outdoor sport faciliteiten (9 tennisvelden, 4 paddle courts, voetbalvelden, atletiekpistes, binnen- en buitenzwembad), parken en groene zones en 1.500 parkeerplaatsen.



 **32**  
units

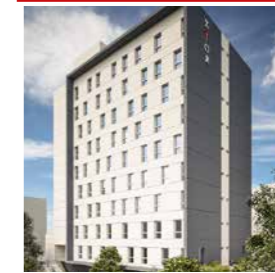
### AVENIDA ALMIRANTE REIS 178 (ALAMEDA)

LISSABON

Bouw- of verbouwingsjaar 2015

Eigendomsstructuur Erfpacht 15 jaar

U.hub Alameda is reeds enkele jaren een gevestigde waarde binnen het Portugese studentenlandschap. De historische site met een gezellige binnenplaats omvat 32 zelfstandige units verspreid over een oppervlakte van 865 vierkante meter. De residentie is optimaal gelegen op 10 minuten wandelafstand van Instituto Superior Técnico (IST) en op 2 minuten wandelen van het Alameda metro station.



 **340**  
units

### AVENIDA COLÉGIO MILITAR 16 (BENFICA)

LISSABON

Bouw- of verbouwingsjaar 2020

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit betreft een gebouw uit de U.hub portefeuille. De gloednieuwe residentie Benfica te Lissabon heeft 342 units voorzien van alle comfort en biedt meerdere gemeenschappelijke ruimtes zoals een lounge-ruimte, privétuin, bibliotheek, wasruimte etc. Benfica is optimaal gelegen in de nabijheid van openbaar vervoer (metro) en van diverse universiteiten.



 **66**  
units


### PRAÇA DE ALVALADE 9 (ALVALADE)


LISSABON

Bouw- of verbouwingsjaar 2016

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Residentie Alvalade telt 66 zelfstandige units en omvat een ruim zonneterras met adembenemend stadzicht verspreid over een totale oppervlakte van 2.442 vierkante meter. Verder is de residentie optimaal gelegen in de nabijheid van openbaar vervoer (metro station Alvalade op enkele stappen) en van diverse universiteiten (15 minuten wandelen van Cidade Universitaria). Behorende tot dezelfde portefeuille als Alameda, betreft dit ook een gevestigde waarde binnen Lissabon en kan aldus een ruimere keuze aangeboden worden aan de studenten op verschillende locaties te Lissabon en dit in meerdere prijs categorieën.


**211**  
 units  
 (420 bedden)  
 (vooropgesteld)


**16**  
 appartementen

## RUA ANTÓNIO GRANJO 142

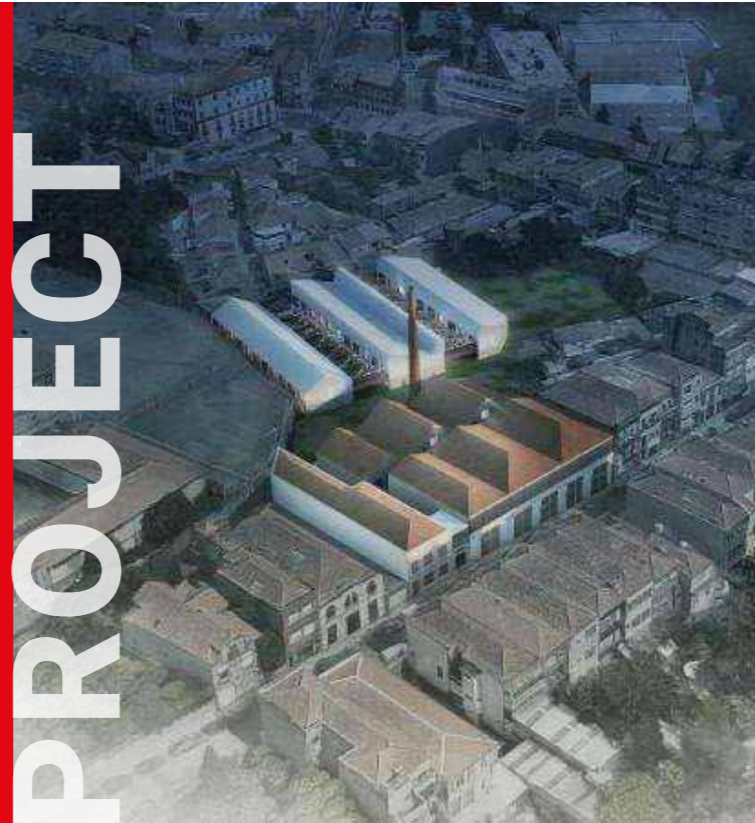
### PORTO

Verwachte oplevering 2021

Fábrica  
Eigendomsstructuur Volle eigendom (ontwikkeling in een joint venture structuur)

Het project Granjo te Porto betreft een herontwikkeling van een bestaand gebouw in volle eigendom tot een studentencomplex met 211 units (420 bedden), 3 parkeerplaatsen en 16 residentiele appartementen. Het gebouw zal eveneens een wasserij, receptie, fitness, studieruimte en cafetaria bevatten. Het project is centraal gelegen, in het stadscentrum van Porto, op wandelafstand van metrostations Heroísmo en 24 de Agosto. De faculteiten in het centrum van Porto bevinden zich eveneens op wandelafstand.

PROJECT




**456**  
 units

## RUA DA FÁBRICA DO BAIRRO DA AREOSA 31 (ASPRELA)

### PORTO

Bouw- of verbouwingsjaar 2020

Bijzonderheden Dit betreft een gebouw uit de U.hub portefeuille

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Asprela te Porto met 456 units werd opgeleverd in 2020. Het project is gelegen te Porto en is voorzien van meerdere gemeenschappelijke ruimtes en alle gebruikelijke voorzieningen en comfort van een hedendaagse studentenresidentie. Asprela is gelegen op São João, de grootste campus van Porto met 35.000 studenten.

### 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).


**250**  
 units  
 (vooropgesteld)

## BRINKTOREN AMSTERDAM

Verwachte oplevering 2026

Eigendomsstructuur Eeuwigdurend recht van erfpacht

Xior heeft de tender gewonnen voor de ontwikkeling van de laatste kavel op een strategische locatie aan de noordzijde van het IJ. Het projectplan bestaat uit ca. 400 woningen, waaronder 120 sociale huurwoningen (onder de sociale huurgrens), 30 zorgwoningen, een buurtkamer (ontmoetingsruimte voor de buurt) en ruim 250 middeldure huurwoningen. Het plan biedt een oplossing voor het nijpend tekort aan kwaliteitsvolle huisvesting voor o.a. young professionals, starters, jonge koppels, (internationale) studenten en onderzoekers in Amsterdam



PROJECTEN

 **387**  
units  
(vooropgesteld)

**UNIVERSITEITSPLEIN 1  
(CAMPUS 3 EIKEN)  
ANTWERPEN (WILRIJK)**

Verwachte oplevering 2023

Eigendomsstructuur Erfpacht 50 jaar

Deze residentie behoort tot het XL-Fund. Deze gloednieuwe residentie zal onderdak bieden aan 387 studenten, waarbij extra uitbreiding in de toekomst tot de mogelijkheden behoort. Ook zal centraal op de campus een nieuw sport- en vrijetijdscentrum gerealiseerd worden en zal het studentenrestaurant "Komida" gerenoveerd en uitgebreid worden om studenten en personeel een plaats te geven om te eten, te vergaderen, te studeren en te sporten. Kortom, Campus Drie Eiken zal binnenkort herleven met behoud en respect van de omliggende groene omgeving.



 **124**  
units  
(254 bedden)  
(vooropgesteld)

**LAMAS  
LISSABON**

Verwachte oplevering 2021

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Lamas betreft de ontwikkeling op een greenfield in volle eigendom, van een studentenresidentie met 124 units (254 bedden) verspreid over 121 tweepersoonskamers en 3 appartementen en zal onder meer ook een wasruimte, fitness, studieruimte, cafetaria en receptie herbergen. Het project is vlak aan het historisch centrum van Belém gelegen, op 200 meter van de universiteit Lusíada en op wandelafstand van andere onderwijsinstellingen zoals IHMT en de ISA School of Agriculture en de faculteit Diergeneeskunde.



 **128**  
units  
(vooropgesteld)

**COLLBLANC  
BARCELONA**

Verwachte oplevering 2021

Eigendomsstructuur Mede-eigendom

Dit project betreft de realisatie van een studentenresidentie in Barcelona. De residentie zal minstens 128 units tellen en diverse gemeenschappelijke ruimtes, en zal worden ontwikkeld volgens de blauwdruk van 'The Lofttown'. Het project bevindt zich momenteel nog in de vergunningsfase. Het is gelegen op een triple A-locatie, dicht bij de universitaire clusters van UPC en UB.



 **498**  
units  
(vooropgesteld)

**LUMIAR  
LISSABON**

Verwachte oplevering 2023

Bijzonderheden Dit betreft een gebouw uit de U.hub portefeuille

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Project Lumiar betreft de ontwikkeling van circa 500 units. Het project zit momenteel nog in de vergunningsfase. De site is optimaal gelegen in de nabijheid van openbaar vervoer (metro) en van diverse universiteiten.



 **206**  
units  
(vooropgesteld)

**RUE MÉLOT  
NAMEN**

Verwachte oplevering 2022

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit project betreft de ontwikkeling van een nieuw studentencomplex met minimaal 176 zelfstandige studios en 30 ongemeubelde kamers met gemeenschappelijke ruimtes op basis van een ontwerp van architectenbureau Montois. In het complex zullen verder 1 retail voorziening (snackbar) en 113 fietsenstallingen en 2 parkeerplaatsen worden ondergebracht. De residentie is ideaal gelegen vlakbij de Universiteit de Namur en het station.



 **500**  
units  
(vooropgesteld)

**BOAVISTA  
PORTO**

Verwachte oplevering 2023

Bijzonderheden Dit betreft een gebouw uit de U.hub portefeuille

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Project Boavista betreft de ontwikkeling van een nieuw studentencomplex met circa 500 units gelegen te Lissabon. Het project bevindt zich momenteel nog in de vergunningsfase maar zal naar verwachting in 2023 worden opgeleverd.

## 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), Cushman & Wakefield (Nederland en Portugal) en CBRE (Spanje). Deze waardering heeft als referentiedatum 31 december 2020.

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 12.3.1 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, Cushman & Wakefield en CBRE per 31 december 2020

Geachte,

We hebben het genoegen u onze schatting van de waarde van de vastgoedportefeuille van Xior Student Housing NV (gedeelte - 57 panden in België en 25 panden in Nederland, voor wat Stadim betreft, resp. 20 panden in Nederland voor wat Cushman & Wakefield Nederland betreft, 5 voor wat Cushman & Wakefield Portugal betreft en 5 voor wat CBRE Spanje betreft) van Xior Student Housing NV op datum van 31 december 2020 voor te leggen.

Xior heeft ons aangesteld om als onafhankelijke vastgoedeskundigen 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 vastgoedeskundigen 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 vastgoedeskundige 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 (57 panden in België en 25 in Nederland) van Xior op 31 december 2020 EUR 1.159.766.883 (1 miljard honderd negenenvijftig miljoen zeshonderdzesenzestig duizend

en achthonderddrieentachtig euro) bedraagt.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het door Cushman & Wakefield Nederland geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (20 panden in Nederland) van Xior op 31 december 2020 afgerond EUR 271.820.000 (tweehonderdeenzeventig miljoen achthonderdtwintig duizend euro) bedraagt.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het door Cushman & Wakefield Portugal geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (5 panden in Portugal) van Xior op 31 december 2020 afgerond EUR 76.213.000 (zesenzeventigmiljoen tweehonderddertien duizend euro) bedraagt.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het door CBRE Spanje geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (5 panden in Spanje) van Xior op 31 december 2020 afgerond EUR 172.830.900 (honderdtweenzeventig miljoen achtonderddertig duizend negenhonderd euro) bedraagt.

Met de meeste hoogachting,

Stadim  
Cushman & Wakefield Nederland  
Cushman & Wakefield Portugal  
CBRE

#### 8.2.4.3 Materiële taxatieonzekerheid naar aanleiding van COVID-19 in verband met het Spaanse en Portugese vastgoed van de Vennootschap

De waarderingsverslagen betreffende het vastgoed van de Vennootschap in Spanje en Portugal bevatten een zgn. "materiële taxatieonzekerheid"-clausule, en vermelden in dat verband dat zij rekening houden met de uitbraak van het nieuwe coronavirus (COVID-19), dat op 11 maart 2020 door de Wereldgezondheidsorganisatie is uitgeroepen tot een "wereldwijde pandemie", en de globale impact ervan op de financiële markten. Aangezien de huidige reactie op COVID-19 betekent dat de waarderingsdeskundigen worden geconfronteerd met een ongekende reeks omstandigheden op basis waarvan een oordeel kan worden gevormd, worden de waarderingsdeskundigen gerapporteerd op basis van een "materiële taxatieonzekerheid" zoals beschreven in VPS 3 en VPGA 10 van het RICS Red Book Global. Bijgevolg is er een lagere mate van zekerheid – en is meer voorzichtigheid geboden – bij de waarden zoals deze in de waarderingsverslagen worden vermeld, dan wat het geval zou zijn onder normale marktomstandigheden. Gezien de onbekende toekomstige impact van "COVID-19" op de vastgoedmarkt, raden de waarderingsdeskundigen aan om de waardering regelmatig te herzien.





“ Xior hecht veel belang aan haar maatschappelijke verantwoordelijkheid en heeft daarom de duurzaamheidsstrategie die we vorig jaar opstelden ook verder verankerd binnen de onderneming. ”

PXL  
HASSELT



## 09 MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD ONDERNEMEN



## 9.1 WOORD VAN DE CEO

Investeren in studentenhuysvesting is investeren in de toekomst. Momenteel hebben we 11.046 studenten onder onze vleugels. Dit jaar in het bijzonder door de Covid- crisis is gebleken hoe belangrijk het is om hen een veilige en comfortabele thuis te bieden, een plek waar studenten zich voorbereiden op hun toekomst en leren zelfstandig te zijn.

Studenten gaan ook veel bewuster om met het milieu, gezondheid en hun omgeving. Wij vinden het belangrijker om hen hier ook in te ondersteunen en zetten daarom ook verder in op duurzaam ondernemen. Een tendens die we ook terugvinden bij al onze andere stakeholders, zowel intern als extern waar thema's rond milieu, sociale aspecten en corporate governance steeds belangrijker worden.

Een duurzamer bedrijf word je ook enkel wanneer de volledige onderneming, van raad van bestuur, management tot het operationeel personeel, maar ook onze studenten overtuigd zijn van deze zelfde visie.

2020 was niet enkel een bijzonder jaar maar ook een heel turbulent jaar. We vierden ons vijfjarig bestaan als beursgenoteerd bedrijf, een periode waarin we groeiden van een eerder lokale speler naar een internationaal bedrijf met een groeiende voorbeeldfunctie, die nog belangrijker werd door de Corona crisis. Het was een zeer moeilijk jaar voor iedereen, maar in het bijzonder voor onze jonge studenten. Plots konden zij niet meer naar de les of afspreken met vrienden, sommige internationale studenten konden niet meer terug naar huis. De sterkte van onze lokale aanwezigheid en beschikbaarheid voor de studenten bleek een groot voordeel om studenten te kunnen bijstaan en ondersteunen in deze moeilijke tijd. Het belang van gezondheid, een sociale omgeving en veiligheid werd dit jaar nog meer benadrukt. We hebben geleerd uit deze crisis en onze duurzaamheidsstrategie aangepast aan deze speciale tijden. Eens te meer werd het belang van 'Best in class' organisatie en medewerkers benadrukt waarbij we blijven streven naar gelukkige studenten maar niet meer enkel in efficiënte gebouwen maar in 'efficiënte en gezonde' gebouwen.

We blijven verder streven naar het reduceren van onze

ecologische impact. Niet enkel door te investeren in nieuwe en duurzame gebouwen maar ook door bestaande oudere gebouwen te herevalueren en te optimaliseren.

We beseffen zeer goed dat we nog stappen moeten zetten, wat we ook verder zullen toelichten in onze Roadmap 2021-2023.



**Christian Teunissen**  
CEO

“ Xior hecht veel belang aan haar maatschappelijke verantwoordelijkheid en heeft daarom de duurzaamheidsstrategie die we vorig jaar opstelden ook verder verankerd binnen de onderneming. ”

## 9.2 XIOR'S DUURZAAMHEIDSSTRATEGIE

### 9.2.1 ANALYSE

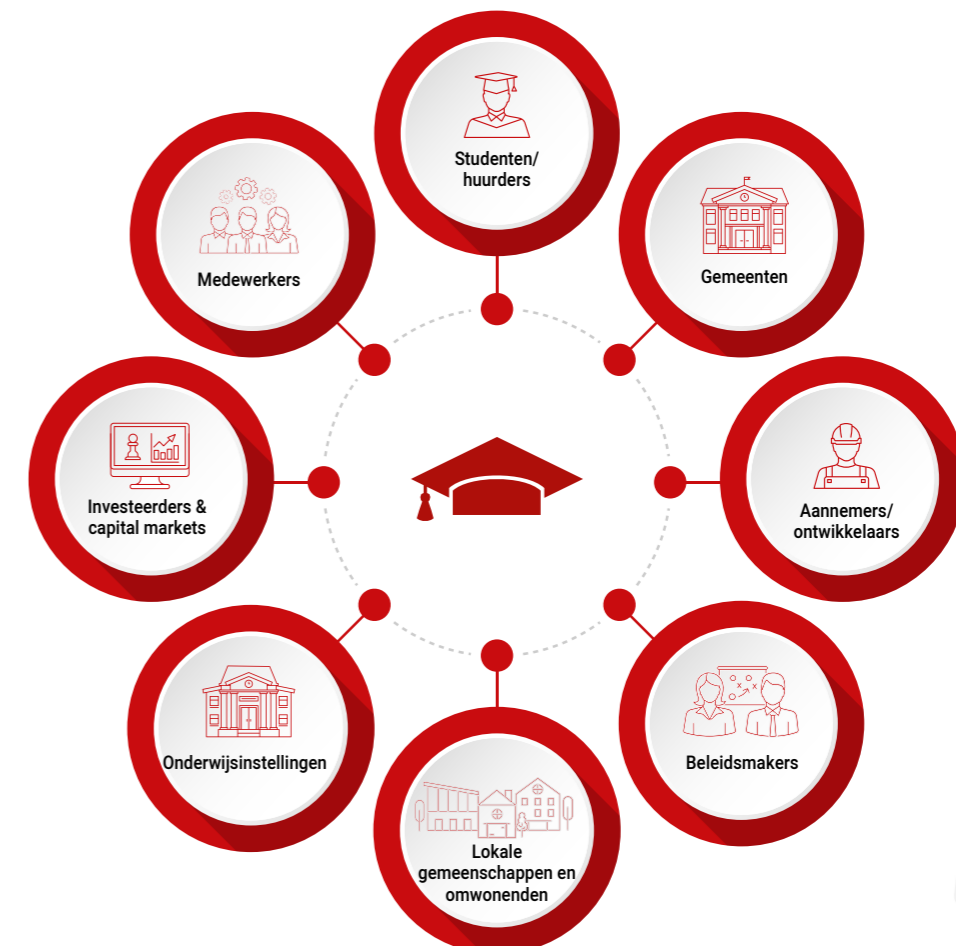
Uit een analyse van gelijkaardige bedrijven uit de vastgoedsector en van relevante ESG-assessments, frameworks en standaarden, zoals bv. de European Public Real Estate Association (EPRA), GRESB, Dow Jones Sustainability Index (DJSI), Sustainability Accounting Standards Board (SASB) en World Economic Forum werd

een voorlopige selectie van 14 relevante thema's bepaald. Na een interne analyse van de (potentiële) economische, sociale en milieu-impact van Xior voor elk thema, konden de 14 thema's herleid worden tot een lijst van 12 materialiteiten.

### 9.2.2 SELECTIE STAKEHOLDERS

Het management van Xior identificeerde de volgende belangrijkste stakeholdergroepen voor Xior:

De noden van deze stakeholdergroepen vormden dan ook een belangrijk criterium om de duurzaamheidsstrategie en de voor Xior materiële thema's te bepalen.



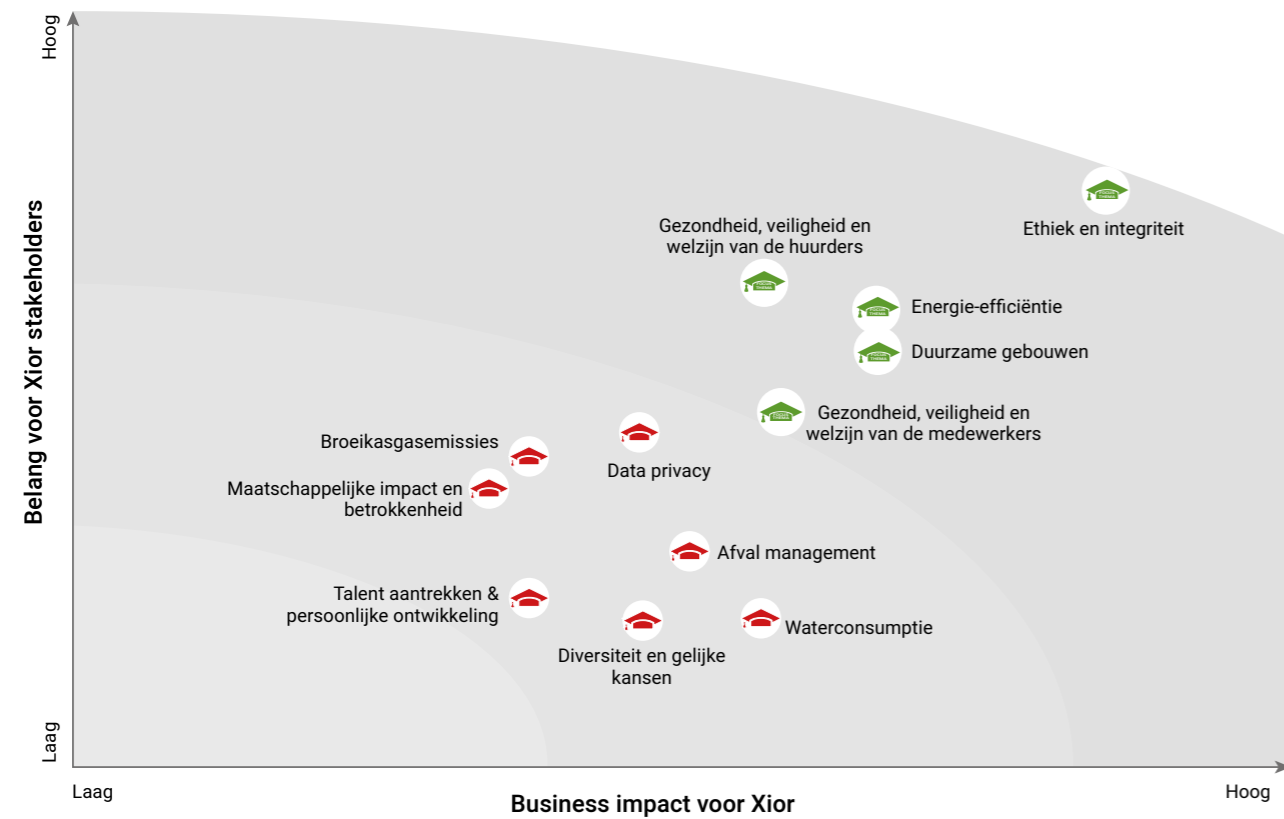
### 9.2.3 MATERIALITEITSMATRIX

Op basis van een in-house workshop, by-proxy stakeholder interviews en een intern management review werden deze 12 thema's geprioritiseerd aan de hand van twee vragen:

- welke mate van belang hechten de stakeholders van Xior

aan elk van deze materialiteiten?

- welke maatschappelijke impact kan Xior hebben op elke van deze materialiteiten rekening houdend met de eraan verbonden risico's en opportuniteiten?



### 9.2.4 FOCUSTHEMA'S

Het resultaat van deze volledige analyse is een matrix die de vijf voor Xior belangrijkste focusthema's<sup>33</sup> weergeeft:

- Ethiek en integriteit
- Gezondheid, veiligheid en welzijn van de medewerkers
- Gezondheid, veiligheid en welzijn van de huurders
- Energie-efficiëntie
- Duurzame gebouwen

<sup>33</sup> De focusthema's worden gemarkeerd met

### 9.2.5 XIOR'S DUURZAAMHEIDSSTRATEGIE EN BIJDRAGE TOT DE SDG'S

Het duurzaamheidsframework bestaat uit twee pijlers die de belangrijkste materiële thema's onderbrengen.

- **'Best in class' organisatie en medewerkers:** Het realiseren van operationele uitmuntendheid door ervoor te zorgen dat de organisatie werkt op een ethische en transparante manier, en dat de mensen kunnen floreren.

- **Gelukkige studenten in efficiënte gebouwen:** Het aanbieden van kwaliteitsvolle en duurzame huisvesting waar studenten zich comfortabel, veilig en thuis voelen.

Deze pijlers vormen de basis van de duurzaamheidsstrategie van Xior waarin de komende jaren deze focusthema's verder uitgewerkt zullen worden en waarbij de nodige actiepunten en prioriteiten bepaald zullen worden.



- Ethiek en integriteit
- Gezondheid, veiligheid en welzijn van de medewerkers
- Gezondheid, veiligheid en welzijn van de huurders
- Energie-efficiëntie
- Duurzame gebouwen

De Verenigde Naties lanceerden 17 Sustainable Development Goals (SDG's) en 169 subdoelstellingen voor 2030. De SDG's bieden overheden, maatschappijen en bedrijven wereldwijd een duidelijk framework om de planeet en haar inwoners beter te beschermen en te doen floreren.

De SDG's vormden dan ook een belangrijke leidraad voor de duurzaamheidsstrategie van Xior waarbij door verdere acties op de geselecteerde focusthema's een bijdrage zal geleverd worden voor deze vier SDG's:

“ Binnenkort hebben we bij Xior meer dan 16.000 studenten onder onze vleugels, met als missie om van hen gelukkige studenten te maken. ”

Ethiek en integriteit



Duurzame gebouwen

Energie-efficiëntie en Duurzame gebouwen

Energie-efficiëntie

## 9.2.6 ASSOCIATIES EN BEDRIJFSLIDMAATSCHAPPEN

Xior is lid van de volgende associaties:



## 9.2.7 ESG ROADMAP 2021-2023: THE NORTH STAR PROJECT

In 2018 zijn we gestart met een eerste, beperkte ESG-rapportering (EPRA bronze), in 2019 sloegen we de handen in elkaar met een aantal consultants om een meer gedetailleerde rapportering te bekomen en werden belangrijke stappen gezet om duurzaamheid als kernpunt

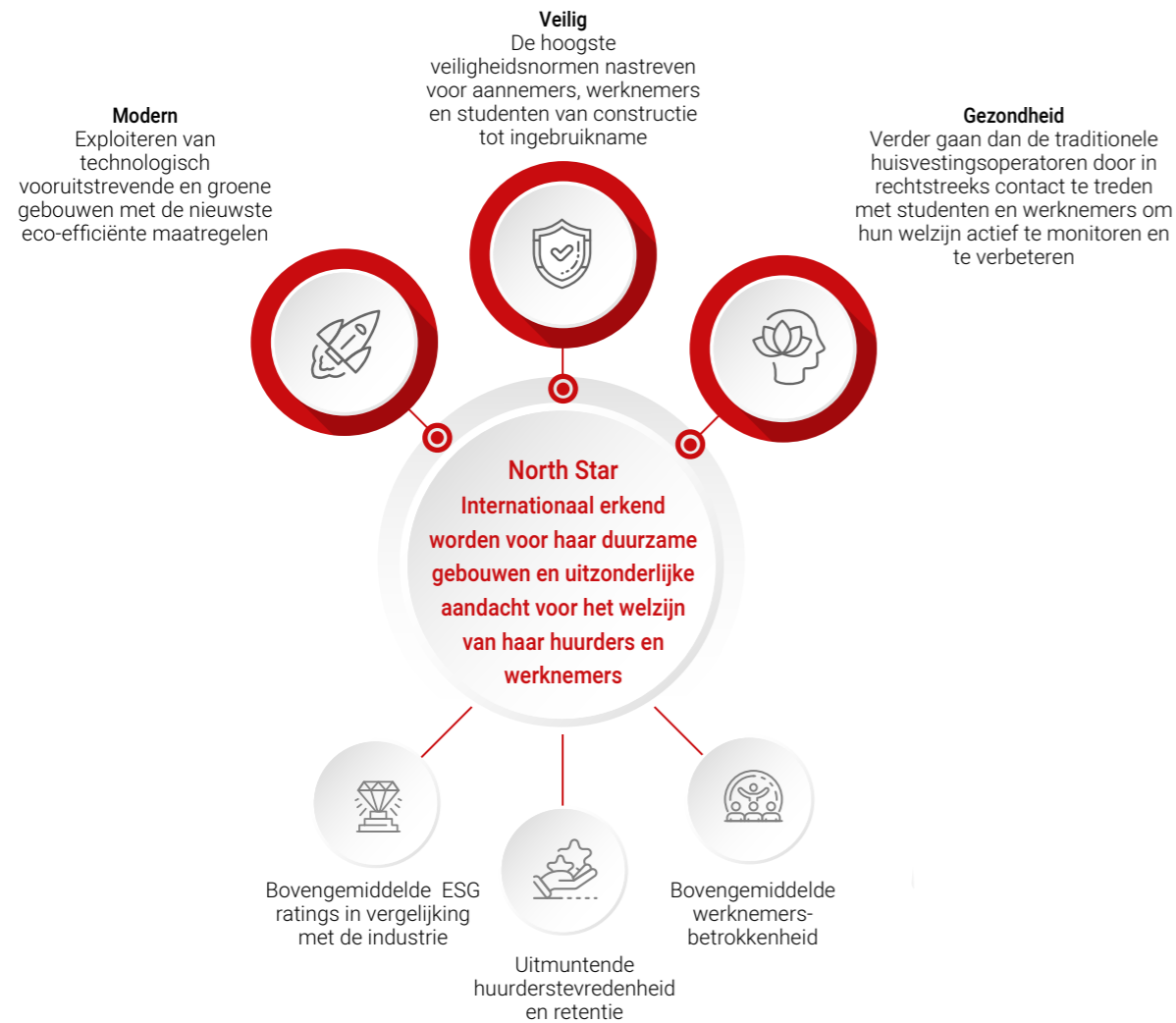
op te nemen in onze langetermijnstrategie. Voor de rapportering over 2019 werden we dan ook beloofd met "EPRA gold" en de "EPRA most improved" sustainability award.



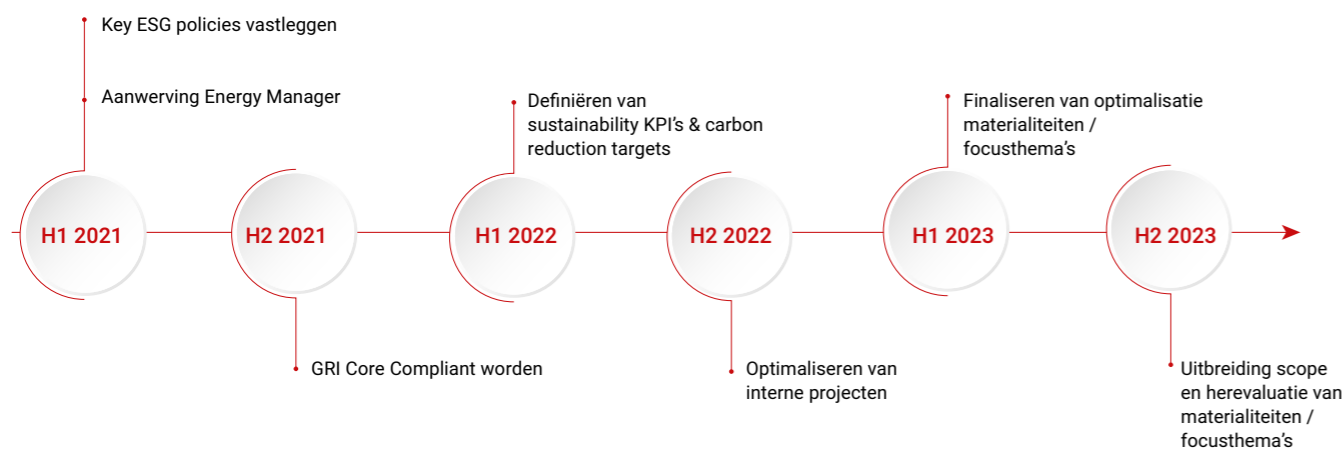
Ook dit jaar heeft Xior verder gewerkt aan haar ESG-strategie en werd na een uitvoerige GAP-analyse door een externe consultant en diverse interne workshops het "North Star" project gelanceerd. Op basis van deze doelstellingen werd de roadmap voor de komende 2 jaar verder uitgerold.

Onderstaande doelstellingen vormen de kern van deze roadmap.

HET NORTH STAR PROJECT: ONZE DOELSTELLINGEN VOOR 2023



HET NORTH STAR PROJECT: ROADMAP 2021-2023



9.3 COVID-19

De COVID-19 crisis heeft alle lagen van de bevolking getroffen, en in het bijzonder de meest kwetsbaren. Daaronder bevinden zich ook, de studenten en ouders die door de COVID-19 crisis hun inkomsten hebben zien teruglopen (onder andere door het wegvallen van studentenjobs, en/of inkomens van de ouders), en voor wie het hoger onderwijs een motor van sociale mobiliteit vormt die in crisistijden, meer nog dan anders, essentieel is.

9.3.1 FINANCIËLE ONDERSTEUNING

Samen met een groot deel van de Belgische studentenhuysvestingssector, heeft Xior beslist om voor het academiejaar 2019-2020 aan haar Belgische studenten een financiële ondersteuning te bieden ten bedrage van 10% op de totale huurgelden voor de maanden april en mei 2020. In de overige landen waar Xior actief is (Spanje, Portugal en Nederland), werden gelijkaardige commerciële inspanningen gedaan richting de studenten, waardoor Xior alle studenten (en hun ouders) in de landen waar zij actief is, is blijven ondersteunen. Voor alle bijna 10.000 huidige Xior-studenten gaat het om een substantiële

“ Bij het uitbreken van de COVID-crisis toonde Xior bijzondere aandacht voor de kwetsbare student ”

financiële inspanning. Daarbovenop blijft Xior bijzondere aandacht hebben voor meest kwetsbare studenten, die zich in een bijzondere precaire financiële situatie bevinden. Daarvoor richtte Xior ook een speciaal Covid-19 intern solidariteitsfonds op. Dit fonds wordt in de eerste plaats gefinancierd door vrijwillige bijdragen vanwege de CEO, de bestuurders en het uitvoerend management van Xior. De uitvoerende bestuurders (CEO en CFO) en de niet-uitvoerende bestuurders hebben elk toegezegd 15% van hun totale jaarlijkse vergoeding vanaf april tot het einde van dit jaar af te staan ten voordele van dit fonds.

9.3.2 ONDERSTEUNING ZORGPERSONEEL EN ESSENTIËLE BEROEPEN



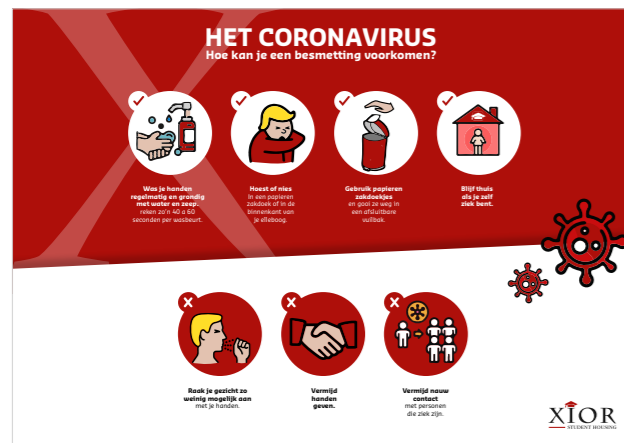
In deze moeilijke tijden wou Xior ook de essentiële beroepen extra ondersteuning bieden. Tijdens de eerste lockdown lanceerden we onze "Vital Jobs campaign" in Spanje en Nederland (Maastricht, Enschede en Barcelona). Hierbij boden we onze leegstaande kamers aan aan een zeer laag tarief voor al het zorgpersoneel en andere essentiële beroepen, die zich dag en nacht inzetten in de strijd tegen het virus.

### 9.3.3 ONDERSTEUNING HUISVESTING EN VEILIGHEID

In de eerste plaats ging de aandacht uit naar het nemen van de nodige maatregelen binnen onze residenties om de veiligheid, het comfort en het welzijn te verzekeren van onze gehele #xiorfamily, zowel onze medewerkers als onze huurders.

Xior is steeds beschikbaar gebleven voor haar studenten, waarbij de residenties te allen tijde open zijn gebleven. Alle gebouwen werden aangepast om studenten veilig te kunnen ontvangen, mits naleving van de social distancing regels. De nodige veiligheidsmaatregelen, zoals desinfecterende gelddispensers, mondklappers, duidelijke signalisatie en instructies, aangepaste doorgangroutes, VR tours als alternatief voor fysieke bezichtigingen, online boekingsplatformen en extra schoonmaak werden ingevoerd om te zorgen dat de studenten in alle veiligheid

bij ons konden en kunnen verblijven. Onze operationele teams (huismeesters, student coaches) waken erover dat de bewoners zich aan de afspraken houden, en grijpen waar nodig (kotfeestjes, onaangepaste bezetting van gemeenschappelijke ruimtes) snel en kordaat in. Ook bij vastgestelde COVID-19 besmettingen in de residentie worden de nodige maatregelen genomen om een quarantaine in te voeren, de student in kwestie te bevoorraden en de huis/ganggenoten te informeren en aan te sporen beschermende maatregelen te nemen. In de praktijk stellen wij vast dat de overgrote meerderheid van onze studenten hier zeer verantwoordelijk mee omgaat. Vooralsnog kunnen wij gelukkig melden dat er bij onze studenten slechts individuele gevallen van besmetting zijn opgetreden zonder algemenere verspreiding binnen een residentie.



### 9.3.4 ONDERSTEUNING PERSONEEL

Ook voor de medewerkers van Xior werd extra ondersteuning en maatregelen voorzien. Tijdens het hoogtepunt van de crisis werd onmiddellijk (en naadloos) overgeschakeld op thuiswerk voor de overgrote meerderheid van de medewerkers, waardoor de continuïteit van de operaties werd gegarandeerd en de diensten richting onze studenten bleven doorlopen terwijl de gezondheid van onze medewerkers werd gewaarborgd.

De regels omtrent thuiswerk worden continu afgestemd en aangepast afhankelijk van de heersende maatregelen in de 4 landen waar Xior actief is. Alle kantoren werden volledig covid-proof ingericht. In het hoofdkantoor van Nederland werd plexiglas geïnstalleerd, in dat van België werd een extra verdieping bijgehuurd om voldoende afstand te kunnen bewaren. Niet enkel de hoofdkantoren, maar ook alle andere kantoren werden voorzien van het nodige beschermingsmateriaal: handgel, mondklappers, gelddispensers, signalisatie, etc...

In België maakt men ook gebruik van de "Beesafe" app voor het monitoren van aanwezigheid op het kantoor, om

te drukke bezetting te vermijden in het kantoor en in de vergaderzalen.

### 9.3.5 ONDERSTEUNING MENTALE WELZIJN



Residence manager Kees, beschikbaar en toegankelijk

De crisis heeft de sterkte en het belang van lokale teams en residence managers bij Xior nog meer benadrukt. Dankzij onze lokale aanwezigheid staan we dicht bij de studenten en kunnen we snel reageren en hulp bieden.

Om de Belgische en Nederlandse studenten tijdens de zomer van 2020 een hart onder de riem te steken, organiseerden we ook een actie op social media waarbij we 40 studenten naar het covid-proof festival Green Fields konden sturen.

Verder organiseerden we regelmatig andere social media acties voor onze studenten (sinterklaas, kerst, ...)

Door de beperkte ontspanningsmogelijkheden voor studenten, werd ook een actie opgezet op Strava om onze studenten in beweging te krijgen en houden en hen een mentale boost te geven. Hier werd ook een charity aan gekoppeld (Little Hearts Cambodja).

Om de mentale impact van financiële problemen te beperken, werd ook ons covid-solidariteitsfonds opgericht om de meest kwetsbare studenten uit de nood te helpen.

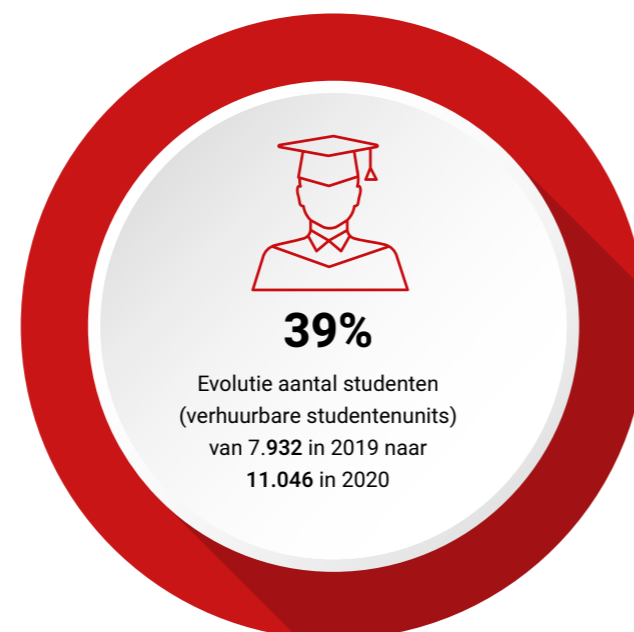
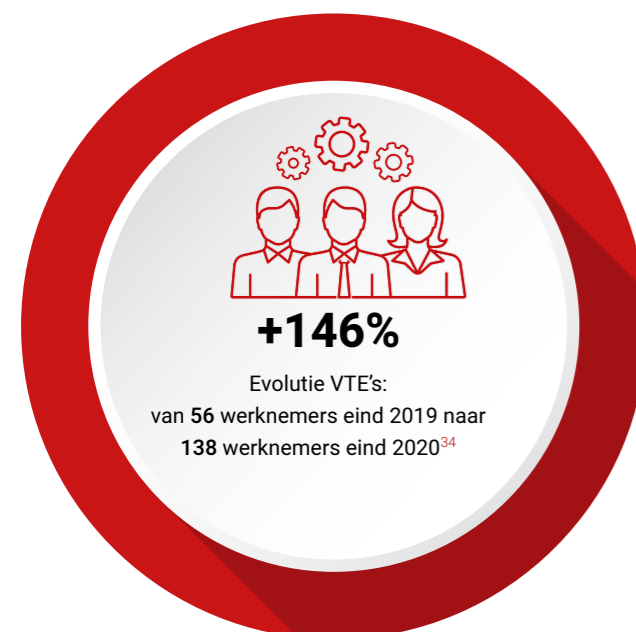


## 9.4. DE XIOR FAMILIE: STUDENTEN EN MEDEWERKERS (Emp. Turnover)

In 2020 vierden we het 5-jarige lustrum van onze beursnotering. De Xior familie verviervoudigde op deze 5 jaar van 2.000 naar 11.046 gelukkige studenten. Door deze razendsnelle expansie en uitbreiding naar Spanje en Portugal werd deze familie steeds groter en internationaler. Om deze studenten te blijven opvangen breidde ons personeel uiteraard ook grondig uit. De familiale sfeer tussen zowel studenten als personeel blijft één van kernwaarden en ook de balans tussen werk en privé blijft voor ons belangrijk. Ook dit jaar, ondanks de crisis, kende onze portefeuille en het aantal studenten een enorme groei, wat resulteerde in de aanwerving van maar liefst 82 nieuwe best in class werknemers.

Alle hierna vermelde indicatoren worden conform EPRA weergegeven. Een overzicht van alle sociale prestatie-indicatoren wordt weergegeven in de EPRA-tabellen in *Hoofdstuk 9.7*. De voornaamste waarnemingen en trends worden hieronder besproken.

Deze familie wordt steeds groter en diverser door onze groeiende aanwezigheid in 4 verschillende landen met elk hun eigen cultuur, nationaliteit en eigenheid. In 2020 kende onze Xior familie een explosieve groei van 56 werknemers (eind 2019) naar 138 werknemers eind 2020. Door dit turbulente jaar en de impact van het covid-19 virus was het een extra uitdaging om het personeel dicht bij elkaar te houden door het gebrek aan personeelsfeesten, teambuildings, interdepartementale of internationale meetings en was er nood aan een verdere optimalisatie van onze interne communicatie. Rekening houdend met onze internationale groei hebben we het afgelopen jaar onder andere een "Newsflash" gelanceerd waarin we alle werknemers over de 4 landen op de hoogte houden van de laatste ontwikkelingen en aanwervingen bij Xior. Zo blijft iedereen ondanks de afstand volledig op de hoogte en met elkaar verbonden.



### 9.4.1 DIVERSITEIT (Diversity-Emp + Diversity-Pay)

Met een aanwezigheid in 4 landen en 30 steden blijft diversiteit een belangrijk kernwoord voor Xior, zowel op vlak van haar huurders als haar medewerkers. De mix van culturen, talenten en talen van de huurders weerspiegelt zich ook bij de medewerkers.

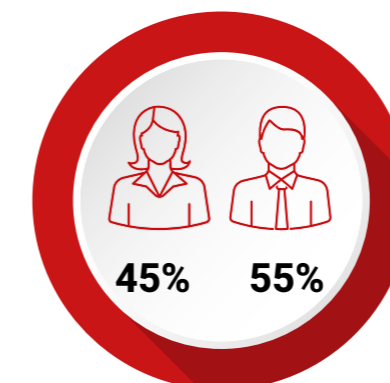
#### Diversiteit bij de werknemers

Het is voor Xior zeer belangrijk om continu de juiste talenten te kunnen blijven aantrekken en integreren in het bedrijf. Gemotiveerde werknemers die volledig aansluiten bij de visie en waarden van onze Xior Family.

De grote diversiteit aan nationaliteiten in het klantenbestand wil Xior ook weerspiegeld zien bij haar werknemers. Daarom is het primordiaal om een goede mix te vinden van verschillende talenten, culturen en persoonlijkheden. En uiteraard wordt ook veel belang gehecht aan de talenkennis van de (potentiële) werknemers. De selectieprocedures van Xior zijn kort, met objectieve selectiecriteria en veel aandacht voor diversiteit.

Xior hecht er tijdens haar selectie –en recruteringsproces veel belang aan dat de procedures vrij zijn van enige discriminatie gebaseerd op de kandidaat zijn of haar leeftijd, etniciteit, geslacht, nationaliteit, religie, seksuele geaardheid of enige andere persoonlijke karaktereigenschap die geen enkele invloed hebben op de werkprestaties.

Werknemers komen bij Xior terecht in een veilige, gezonde en aangename werkomgeving, waar rekening wordt gehouden met ieders mening, vaardigheden en persoonlijke ontwikkeling. Xior biedt haar werknemers ook een eerlijk salarispakket, extralegale voordelen (o.a. zorgverzekering, bonussysteem, ...) en een goede balans tussen werk en privé. Wat het salaris betreft wordt geen enkel onderscheid gemaakt tussen mannen en vrouwen en worden mannen en vrouwen met dezelfde functie gelijk behandeld zoals ook blijkt uit de goede loonkloofverhouding, die rond de 1 ligt en die door Xior belangrijk geacht wordt. (cf. EPRA tabel *Hoofdstuk 9.7.2*).<sup>35</sup>



<sup>34</sup> Aantal werknemers exclusief Raad van Bestuur.

<sup>35</sup> Loonkloofverhouding bedraagt 1,09 voor andere werknemers. Dit zijn de werknemers exclusief de Raad van Bestuur.

**Diversiteit bij studenten**

Xior is een organisatie die zowel op vlak van huurders als medewerkers een grote sociale mix samenbrengt van mensen uit alle hoeken van de wereld en uit alle

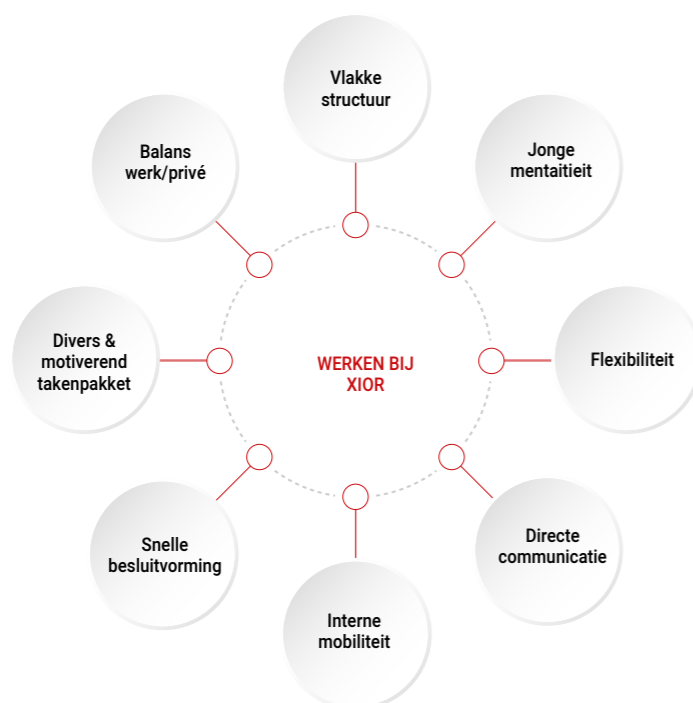
bevolkingsklassen. In 2020 bood Xior onderdak aan meer dan 130 nationaliteiten die in alle harmonie samen konden studeren, wonen en leven.

**FROM AROUND THE GLOBE** **XIOR** **A WORLD CLASS FAMILY**  
STUDENT HOUSING



**WE CURRENTLY COUNT 130 NATIONALITIES IN 96 RESIDENCES**

#### 9.4.2 PERSOONLIJKE ONTWIKKELING (Emp-Training + Emp-Dev)



De cultuur bij Xior wordt, ondanks de stevige groei, nog steeds gekenmerkt door een platte organisatiestructuur en een familiale sfeer waarbij ondernemerschap en initiatieven worden aangemoedigd en ondersteund en waar iedereen in een open dialoog met elkaar gaat. Hierin speelt interne mobiliteit ook een belangrijke rol, zelfs op internationaal vlak, waarbij personeelsleden de mogelijkheid krijgen om ook voor Xior in één van de andere landen te werken. In de newsflash worden ook de lopende vacatures meegegeven, waardoor werknemers ook intern kunnen solliciteren.

Door de omstandigheden van 2020 werd ook steeds meer ingezet op thuiswerk. Hiervoor werden alle nodige voorzieningen getroffen door Xior, om de overgang naar thuiswerk zo vlot mogelijk te maken voor alle werknemers.

Vanuit de overtuiging dat constante bijscholing een van de sleutels is om de inzetbaarheid van medewerkers te verhogen, lanceerde Xior in 2019 het 'We Care for your Talent' programma. Hiermee stelt Xior zich als doel om per voltijds equivalente werknemer (VTE) een opleidingsinspanning van gemiddeld vijf dagen te leveren. Al de Xior medewerkers worden aangemoedigd om regelmatig deel te nemen aan opleidingen en seminars en er worden ook geregeld collectieve opleidingen georganiseerd. In 2019 werden officieel 2,8 uur training per VTE aangegeven. In 2020 bleef het aantal uur training per VTE stabiel (2,6 uur). Helaas konden er door het coronavirus minder trainingen en opleidingen georganiseerd worden dan initieel voorzien, maar hier wordt de komende jaren zeker verder op ingezet door het HR-departement om het aantal opleidingsuren verder te laten toenemen.

Bijscholing verloopt bij Xior niet enkel extern maar ook via hands-on ervaring, door de organisatie van "on the field" trainingen waarbij werknemers volledig worden ondergedompeld in de bedrijfscultuur via onder andere site-visits en in-house workshops.



In 2020 werd voor 23% van de werknemers een evaluatiemoment georganiseerd. Portugal werd slechts op het einde van het jaar onder Xior toegevoegd, alsook het team in Zernike Groningen. Bovendien maakte de uitbraak van Covid het niet altijd mogelijk om op een vlotte manier evaluaties in te plannen. Alle werknemers kregen wel een moment waarbij de nodige aandacht besteed werd aan de groei van het team, de benodigde werkmiddelen, opleidingen en de eigen carrièreverwachtingen. In dat gesprek worden ook meteen de doelstellingen voor het volgende jaar vastgelegd. Naast deze jaarlijkse evaluatiegesprekken vinden meerdere on-the-job-coaching en informele feedbackmomenten plaats doorheen het jaar.

Xior zette in 2020 ook verder in op de samenwerking met hogescholen en universitaire instellingen waarbij de medewerkers van verschillende departementen (verhuurkantoren, marketing, PR, ...) meerdere stagiairs per jaar begeleiden, die mogelijks ook een vast contract aangeboden krijgen.

“Vanaf het begin van mijn stage voelde ik me direct thuis bij Xior en greep ik dan ook meteen de kans die ze mij aanboden om voltijds lid te worden van de Xior Familie”

Benedicte Houben  
(Marketing & PR Assistant HQ)

### 9.4.3 VEILIGHEID EN GEZONDHEID

“ Ga gerust op kot!  
Xior biedt studenten  
een kwalitatieve  
en betrouwbare  
studentenkamer waar je  
in ideale omstandigheden  
kan studeren, wonen en  
leven. ”



Xior hecht veel waarde aan de gezondheid, veiligheid en het welzijn van zowel haar huurders als haar medewerkers, een thema dat in dit covid-jaar alleen nog meer aan belang is toegenomen.

#### Gezond en veilig op kot (H&S-Assets + H&S-Comp)

“Ga gerust op kot”, een slogan waar we bewust voor hebben gekozen, want bij Xior zal de veiligheid en gezondheid van de studenten altijd een belangrijk aandachtspunt blijven. Het belang van een gezonde en veilige omgeving is tijdens dit crisisjaar enkel nog meer gegroeid. Onze koten zijn steeds voorzien van een toegangscontrole en een brandveiligheidssysteem. Tijdens de coronacrisis werd tijdig ingezet op de nodige maatregelen (zie *Hoofdstuk 9.3.3 van dit Jaarverslag*) om de veiligheid van onze studenten steeds te kunnen blijven waarborgen.

100% van de assets ondergaat een veiligheidsbeoordeling conform de woningcode in het kader van de vergunningverlening. Deze conformiteitscontroles zijn wettelijk vast-

gelegd en omvatten o.a. (afhankelijk van de diverse regionale richtlijnen) controle van de brandveiligheid en een technische beoordeling van o.a. de liften, de elektriciteit, de waterkwaliteit, de verluchting en de verwarmingssystemen. Zoals aangegeven in de EPRA-tabel (zie *Hoofdstuk 9.7 van dit Jaarverslag*) werden in 2020 3 incidenten (van niet-naleving van de voorschriften en vrijwillige codes met betrekking tot de gezondheids- en veiligheidseffecten van onze assets) vastgesteld. Hierbij werd, volgens ons beleid, na vaststelling onmiddellijk ingegrepen.

The poster features the XIOR logo and the text 'ANNOUNCEMENT' and 'STUDENT HOUSING'. Below this, it says 'We are installing sensors in your room' and lists four sensor types: Air quality & CO2-levels, Light Intensity, Water leakage, and Temperature & humidity. At the bottom, it says 'We care about your health & safety!' and 'For more information: check the email received from your residence manager'.

In 2020 hebben we geïnvesteerd in een centraal data- en beheersysteem waarin alle attesten en keuringen centraal worden bijgehouden waarbij ze ook accuraat opgevolgd kunnen worden.

Daarnaast voeren de operationele medewerkers of residence managers regelmatig site visits uit. Zij identificeren de noden en mogelijke verbeteringen en zorgen ervoor dat

eventuele problemen snel worden aangepakt. Mocht er zich alsnog een dringend technisch probleem voordoen, dan staan de operationele teams 24 uur op 24, 7 dagen op 7 ter beschikking van de studenten.

In tijden van het coronavirus is waken over de luchtkwaliteit, gezondheid en CO<sub>2</sub> nog relevanter geworden, en even essentieel naast andere maatregelen als handen wassen, social distancing, etc. Om dit consequenter te kunnen opvolgen werd in 2020 de implementatie van het nieuwe C-scan programma opgestart. Dit uiteraard volledig conform met de GDPR-wetgeving. Deze C-scan sensoren waken over o.a. een gezonde binnenlucht en leefomgeving en stelt Xior-huurders in staat om continu de leefkwaliteit (CO<sub>2</sub>, lichtintensiteit, luchtvochtigheid, ...) in hun studentenkamer te controleren en, indien nodig, adequaat in te grijpen of bij te sturen. Dit heeft voor de studenten ook een positief effect op hun gezondheid en studieprestaties. Bijna 1.000 kamers, verspreid over 4 gebouwen, zijn reeds voorzien van deze sensoren. Het is de visie van Xior om bij een succesvolle testfase in deze 4 gebouwen, in de toekomst meer studentenhuizen met een dergelijk systeem uit te rusten.



#### Gezond en veilig op het werk (H&S-Emp)

Naast veiligheid en gezondheid van studenten, is ook de fysieke en mentale gezondheid en veiligheid van de werknemers van cruciaal belang. Tijdens de coronacrisis is er snel gehandeld conform de lokale wetgeving om de veiligheid en gezondheid van werknemers te waarborgen (zie *Hoofdstuk 9.3.4 van dit Jaarverslag*). Gezien het mogelijks contact met vele studenten, werd er duidelijk gecommuniceerd dat er van iedereen, ongeacht de functie, werd verwacht de gezondheidsrisico's te onderkennen en te voorkomen. Bij elk symptoom van mogelijke ziekte moest elk personeelslid onmiddellijk thuisblijven en van thuis uit verder werken om de risico's zo veel mogelijk te beperken. Ook de quarantaineregels werden strikt gevolgd indien één van de personeelsleden een hoog risico contact had met een besmette persoon.

Om contact met studenten nog verder te beperken werd ook maximaal ingezet op virtual tours om fysieke bezichtigingen te vervangen en werden ook externe contacten zo veel mogelijk beperkt in het belang van de veiligheid van zowel de studenten als de medewerkers.

Net als in 2019 werden er in 2020 geen arbeidsgerelateerde sterfgevallen geregistreerd. Xior promoot een gezonde work-life balance, wat resulteert in een laag ziekteverzuim (cf. EPRA tabel *Hoofdstuk 9.7.2 van dit Jaarverslag*). Het ziekteverzuim steeg weliswaar ten opzichte van vorig jaar gelinkt aan de globale COVID-crisis en de tijd die getroffen personeelsleden gegund werd om hiervan te herstellen. Conform EPRA-richtlijnen werden deze cijfers bovendien genormaliseerd om geen vertekend beeld te geven ten gevolge van het stijgend personeelsbestand. Voor meer achtergrond rond de rapportage van de veiligheids- en gezondheidsindicatoren wordt verwezen naar de meetmethodologie in *Hoofdstuk 9.8 (normalisatie en intensiteiten)*.

In 2020 was er één arbeidsongeval, namelijk een licht verkeersongeval tijdens het woon-werkverkeer.

Vanaf 2019 heeft elk Belgisch personeelslid bovendien een **hospitalisatieverzekering** via Xior. Begin 2020 zijn alle Belgische kantoren overgeschakeld naar een werkweek van 39 uur (i.p.v. 38 uur). Deze wijziging werd doorgevoerd om de organisatie van het werk beter te laten aansluiten op de noden van de werknemers, waardoor ze zes extra verlofdagen krijgen die ze kunnen inzetten.

Sinds 2021 is dit ook uitgerold in een beleidsverklaring rond veiligheid, gezondheid welzijn en milieu op het werk. Deze is online te raadplegen en wordt ook aan elke werknemer ter beschikking gesteld bij aanvang van de loopbaan.

De visie van Xior is om wanneer mogelijk na de coronacrisis een EHBO-cursus te organiseren.





**Sporten op het werk en op kot (H&S-Emp)**

Sporten draagt bij tot een betere gezondheid en meer helderheid in het hoofd bij zowel de studenten als bij de medewerkers. Daarom voorziet Xior in veel van haar gebouwen voldoende ontspanningsruimtes zoals fitnessruimtes en game rooms met o.a. pool- en pingpong-tafels. Ook via social media sporen we studenten ook aan om een gezonde levensstijl na te streven aan de hand van tips, blogs, wedstrijden, etc. Studenten krijgen ook vaak gratis toegang tot sportfaciliteiten van hun nabijgelegen campus.

Verder sponsort Xior ook diverse jeugdclubs, zowel op financieel vlak als door het voorzien van bv. sportkleding en dergelijke. Zo zijn we officieel sponsor van VHL Haasrode, RSCA Anderlecht en RAHC (Royal Antwerp Hockey Club).



Voor de medewerkers werd door de ESG-werkgroep een corporate wellbeing programma opgestart. Het XIORIZE-programma, opgestart in maart 2020 in samenwerking met Energy Lab, daagt de medewerkers uit om samen meer te bewegen en om gezonder en gelukkiger te worden. Het plan was hierbij dat alle werknemers de uitdaging aangingen om samen een reis van 40.075 kilometer te maken, exact de afstand van een complete toer rond de wereld, en zo geld in te zamelen voor een goed doel. Daarnaast was het ook de bedoeling om met een selectie van 36 collega's van België, Nederland, Spanje en Portugal te trainen en

deel te nemen aan een olympische triatlon. Helaas heeft dit programma niet kunnen plaatsvinden zoals gepland, omwille van de coronacrisis. Om dit toch niet te laten stilvallen, werd er gekeken naar alternatieven door een interne bevraging bij de werknemers. Daarnaast werd er een extra actie opgestart om iedereen te motiveren om te blijven bewegen, zeker in dit coronatijdperk met weinig ontspannings- of sportmogelijkheden. Dit initiatief heette **Xiorize for Little Hearts**. Hierbij werden in de eerste plaats studenten maar ook onze werknemers gemotiveerd om te lopen voor een plaatselijk weeshuis in Cambodja en hun kilometers te verzamelen via de bekende app 'Strava'. Het doel was hierbij om over een periode van 2 maand de afstand te overbruggen tussen het hoofdkantoor van Xior en Little Hearts (heen en terug): 23.898 km. Zo kan Xior haar impact nog aanzienlijk vergroten, het community-gevoel verder aanwakkeren en de studenten stimuleren om meer te bewegen en zich te engageren voor een goed doel. Een kleine 200-tal enthousiaste sporters namen hieraan deel en verzamelden 23.000 km, toch een mooie prestatie waardoor Xior toch besloot om 3.000 EUR te doneren aan Little Hearts.



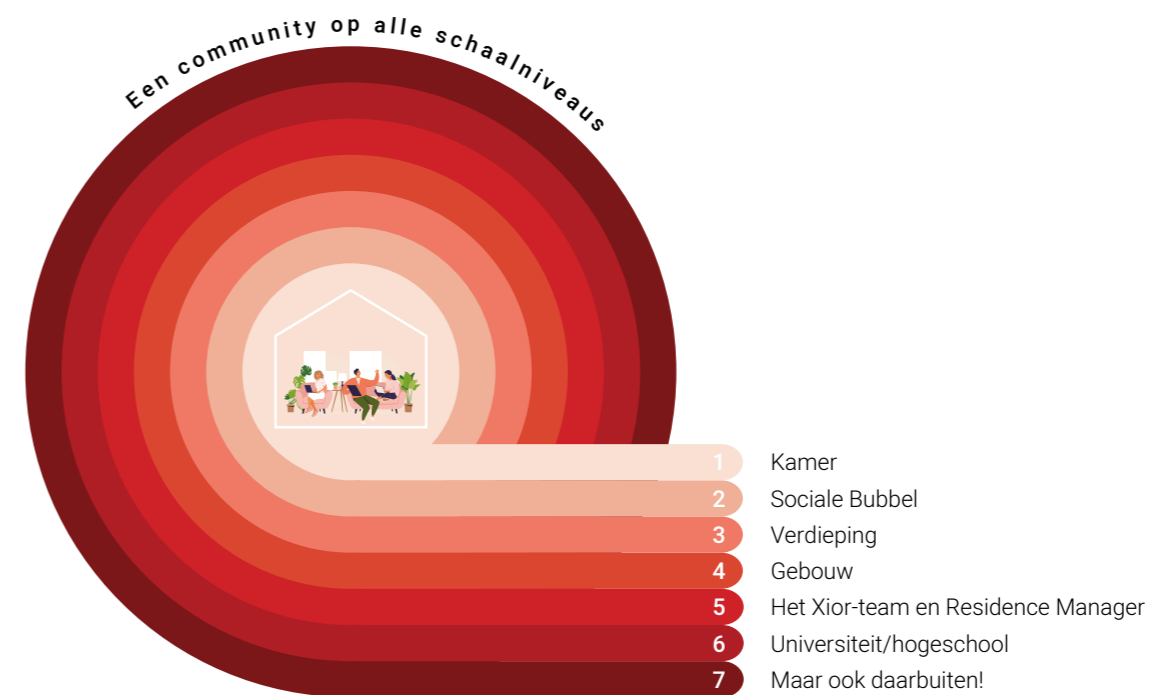
**9.4.4 COMMUNITY-IMPACT EN -ENGAGEMENT**

**De Xior Family: een inclusieve community (Comty-Eng)**

Xior Student Housing is ervaren in het ontwikkelen en beheren van gebouwen en werkt vanuit een gecontroleerd, eigen systeem om optimaal te kunnen focussen op het welzijn van de bewoners. Een veilig en comfortabel woonklimaat, waarbinnen studenten zichzelf mogen zijn en hun interesses mogen delen, waar zij van elkaar kunnen leren en samenwerken, wat bijdraagt aan een sterke community. Een sterke community gaat als een familie functioneren, een plek waar respect, acceptatie, tolerantie, hulpvaardigheid en vertrouwen centraal staan.

Een **community** vormt zich het beste vanuit verschillende lagen van privé naar publiek. Onderzoek wijst uit dat wanneer iemand zich ergens veilig voelt en kan terug trekken, hij of zij zich makkelijker open stelt voor de volgende laag. In de kern moet de studentenkamer dan ook als veilige uitvalsbasis erg gezellig zijn en een thuisgevoel geven. Xior wilt op elke schaal een fijne verblijfsplek waar verschillende activiteiten worden gefaciliteerd.

Om deze community voldoende te ondersteunen, is er (zoals aangegeven in de EPRA Tabel in *Hoofdstuk 9.7.2 van dit Jaarverslag*) in 49% van de residenties een **residence manager** aanwezig. Dankzij deze lokale aanwezigheid staat Xior in direct contact met haar studenten. Hij of zij waakt mee over een goede sfeer en samenhang in het gebouw, dat ook voorziet in voldoende gemeenschappelijke ruimtes om sociaal contact en ontspanning bij studenten te bevorderen.



Daarnaast helpt Xior studenten ook graag met **lokale projecten** of eindwerken. Zo was er een student die tijdens de pandemie met het concept "make Antwerp clean again" naar ons kwam, waarbij er in onze residenties in Antwerpen een inzamelpunt werd opgezet om gebruikte, anders weggooide of rondslingerende mondkmaskers te kunnen recyclen tot medisch materiaal.

In 2019 lanceerde Xior met **ROXI** een nieuw hybride housingconcept. Deze combinatie van short – en long

stay richt zich op doelgroepen in de bredere omgeving en leefwereld van de student: bijvoorbeeld ouders die hun kind komen bezoeken, doctorerende studenten, young professionals, etc. Momenteel zijn er 2 operationele Roxi-residenties: 1 in Gent en 1 in Brussel.

Xior besteedt ook de nodige aandacht aan voorzieningen voor **andersvaliden**. Zo beschikken vele gebouwen over bv. bredere deuren voor rolstoelpatiënten, ruimere kamers en badkamers voor andersvaliden.



#### Engagement: Meeleven met de studenten

Om dat te kunnen bewerkstelligen is het essentieel dat Xior weet wat er leeft bij de huurders. In dat kader is het belangrijk om universiteiten dicht bij de invloedssfeer van Xior te brengen. Xior werkt steeds nauw samen met de Universiteitsinstellingen, gezien zij het centrale aanspreekpunt zijn voor studenten en waken over hun fysieke en mentale gezondheid.

Bij Xior is de betrokkenheid van de bewoners heel belangrijk en streeft de organisatie ernaar om studenten zo veel mogelijk inspraak te geven in het gehele proces en hen actief te laten meedenken over de manier waarop de organisatie verloopt. In 2020 werden reeds de eerste stappen gezet om de tevredenheid van de studenten te meten. Xior zal deze feedbackmomenten jaarlijks inplannen voor haar huurders.

De resultaten van deze enquête worden zeker ten harte genomen door Xior en opgevolgd door de operationele teams. Actieplannen worden opgezet om onze service naar de studenten te kunnen blijven verbeteren.

#### Sociale media

Ook online is de Xior community sterk aanwezig. Xior heeft zich in 2020 ingezet op 2 extra platformen: Tiktok en Pinterest. Naast deze 2 kanalen is Xior ook actief op Facebook, Instagram, Twitter en LinkedIn. Hier worden ook regelmatig leuke acties en giveaways voor de studenten georganiseerd.

#### Betaalbaarheid voor de huurders

Xior beseft zeer goed dat studeren en op kot gaan een grote investering vergen van studenten en hun ouders. Xior doet er dan ook alles aan om een kwalitatieve en betrouwbare huisvesting, waar studenten in ideale omstandigheden kunnen studeren, wonen en leven, toegankelijk te maken voor een zo breed mogelijk publiek. Xior streeft dan ook naar een optimale mix van studentenkamers met bijvoorbeeld ook 'budgetkamers', zodat studentenhuisvesting geen luxeproduct hoeft te zijn.

Xior werkt bovendien samen met onderwijsinstellingen en woningcorporaties om een extra 'sociaal' aanbod te kunnen verzekeren. In Barcelona biedt Xior zo ook 20 'scholarships' aan, waardoor twintig studenten een studentenkamer kunnen huren aan een sterk verlaagde huurprijs.

In de tevredenheidsenquête die in 2020 werd afgenomen, indiceerde 69% van de ondervraagde studenten ook dat Xior een goede prijs/kwaliteitsverhouding heeft.

#### Goede burens

Xior streeft naar goede relaties en een goede verstandhouding met de burens van alle residenties. Om dat te bewerkstelligen vindt er zeer regelmatig overleg plaats met de burens, van bij het begin van het vergunningstraject, maar ook na ingebruikname van het gebouw. Daarnaast wordt er door de residence managers ook vaak een gangverantwoordelijke aangesteld, die fungeert als extra contactpersoon tussen de studenten en Xior.

Er wordt gestreefd om eventuele overlast (geluid, afval, ...) voor zowel medebewoners als omwonenden tot een absoluut minimum te beperken. Dit gebeurt aan de hand van sensibiliseringsacties, maar ook door een actieve en intensieve opvolging door de residence managers die ter plaatse aanwezig zijn. Zeker in dit coronajaar werd er goed

op toegezien dat iedereen zich aan de geldende maatregelen hield, om overlast en risico op besmetting te vermijden.

#### Gemeentes en onderwijsinstellingen

Een constante en interactieve communicatie met onderwijsinstellingen en (lokale) overheden is een belangrijk aandachtspunt voor Xior. Momenteel is ca. 17,93% van de huurinkomsten uit de vastgoedportefeuille verbonden aan een vorm van samenwerking met een onderwijsinstelling (contracten, garanties en samenwerkingen).

“ Ik had de afgelopen twee jaar een ongelooflijke ervaring in Leuven. Ik wil het hele Xior-team bedanken voor het feit dat ze altijd vriendelijk, behulpzaam en begripvol zijn geweest in soms moeilijke situaties. Jullie zijn de beste! Ik wens jullie het beste in de toekomst. ”

### Samenwerking met lokale sociale ondernemingen

In de residentie Besòs te Barcelona werkt Xior samen met verschillende sociale non-profitorganisaties:

- **Foundation Formació i Treball:** Xior werkt samen met deze foundation voor het restaurant, de catering en de schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimtes. Deze foundation werd in 1992 opgericht door Caritas met als doel om mensen aan een job te helpen die niet of moeilijker in het reguliere arbeidscircuit terecht kunnen.
- **ILUNION:** Xior werkt samen met ILUNION voor het verwerken van de was en linnen. ILUNION wil kwalitatieve jobs creëren voor mensen met een beperking.
- **TEB:** TEB is de vaste partner voor het onderhoud van de tuin. TEB zoekt jobs voor personen met een verstandelijke beperking. Door zorg te dragen voor de natuur krijgen deze personen aanzienlijk meer zelfvertrouwen.
- **Diswork:** Al de nachtconciërges worden aangebracht via Diswork, een organisatie die mensen met een beperking aan jobs helpt.

### Voedseloverschotten

In 'The Lofttown' in Barcelona worden lekkere, gezonde en uitgebalanceerde maaltijden geserveerd (gemaakt met zoveel mogelijk lokale en biologische producten) aan de studenten. Alle voedseloverschotten worden aan een goed doel geschonken dat die overschotten op zijn beurt verdeelt onder de meest kansarmen in de stad.

### Charity

Xior weet maar al te goed dat een goede opleiding en onderdak van zeer groot belang zijn voor jongeren. De organisatie draagt deze twee waarden dan ook nauw aan het hart en is daarom in 2020 officiële corporate partner geworden van "Little Hearts". Dit is een non-profit weeshuis in Cambodja dat een 40-tal weeskindjes onder zich neemt en ook lesgeeft aan ca. 120 kinderen uit de buurt. Xior ondersteunt deze organisatie met een maandelijkse bijdrage en occasionele acties of evenementen zoals de Xiorize for Little Hearts actie op Strava.



GET  
ACTIVE  
FOR  
LITTLE  
HEARTS

## 9.5 ETHIEK EN INTEGRITEIT

Xior engageert zich om te allen tijde eerlijk en correct zaken te doen, open te communiceren en zo volledig en transparant mogelijk te rapporteren. Xior streeft naar de allerhoogste waarden en normen wat ethiek betreft. Integriteit, eerlijkheid en betrouwbaarheid zijn dan ook

kernwoorden binnen de cultuur van Xior.

Sinds 2019 worden alle nieuwe medewerkers gevraagd om het arbeidsreglement, verhandelingsreglement, de interne meldingsregeling en de privacy policy te ondertekenen.



### 9.5.1 CORPORATE GOVERNANCE CHARTER

Om dit alles te bewerkstelligen en iedereen binnen de organisatie van duidelijke richtlijnen te voorzien werd een corporate governance charter opgesteld (online te raadplegen), met de Belgische Corporate Governance Code als referentie. Dit charter, inclusief het verhandelingsreglement en het volledige integriteitsbeleid, kan vrij geconsulteerd worden op de website van Xior. Xior rapporteert jaarlijks over haar bedrijfsvoering via de

corporate governance verklaring in het jaarverslag.

Xior heeft bovendien een interne rapportageprocedure ontwikkeld voor medewerkers die een (potentiële) schending van het corporate governance charter willen rapporteren. De procedure zorgt ervoor dat zij dit in alle vertrouwen en confidentialiteit kunnen doen, zodra er een redelijk vermoeden van een schending is.

### 9.5.2 VERHANDELINGSREGLEMENT

Xior heeft een eigen verhandelingsreglement (de dealing code) opgesteld, met gedragsregels voor financiële transacties. In dit (online beschikbaar) document staan de

voornaamste regels om misbruik van markt- en voorkennis te voorkomen.

### 9.5.3 GDPR

In mei 2018 werd de EU General Data Protection Regulation (GDPR) van kracht. Met deze regulering wil Europa zorgen voor een hoger beschermingsniveau voor alle particulieren wiens persoonsgegevens bijgehouden en verwerkt worden. Xior heeft in 2019 verschillende acties ondernomen om tegemoet te komen aan deze regelgeving, o.a. door over

te stappen naar een veiligere IT cloud-omgeving, maar ook door zowel de interne procedures als de privacy-instellingen op haar website te wijzigen. Op de website van Xior kan je ook de eigen privacy policy raadplegen. Deze nieuwe IT infrastructuur werd in 2020 nog verder uitgerold, inclusief een nieuwe state-of-the-art beveiliging.

### 9.5.4 OPENBAARMAKING CORRUPTIE EN ANTIMEDEDINGING

Er werden in 2020 geen gevallen van corruptie gerapporteerd. Xior is niet betrokken bij rechtzaken vanwege

concurrentiebeperkend gedrag, mededinging of monopolistische praktijken.



### 9.5.5 WHAT'S NEXT?

In 2021/2022 zal de eerste fase van het **North Star project** verder uitgewerkt worden, met name het definiëren en implementeren van ESG-politicijs voor de belangrijkste materialiteiten. Met de aanwerving van een Energy Manager zal de basis gelegd worden voor het bepalen van CO<sub>2</sub>-

reductie targets. Via energie audits zullen de verschillende residenties in kaart worden gebracht en kan een actieplan worden opgesteld om de gebouwen en het verbruik ter plaatse te optimaliseren en uiteindelijk tot een verlaagde CO<sub>2</sub> uitstoot te komen.

## 9.6 MILIEU- EN ENERGIEPRESTATIES

Als vastgoedspeler in studentenhuysvesting blijft Xior samen met alle studenten actief inzetten op de reductie van haar ecologische voetafdruk.

In 2019 heeft Xior er zich toe verbonden om de milieuprestaties verder systematisch in kaart te brengen, mede aan de hand van een uitgebreider aantal indicatoren. Zo werd in 2019 voor het eerst de klimaatimpact van de studentenhuizen berekend en werden alle afvalophalers gecontacteerd om een beeld te krijgen van de evolutie van de afvalstromen. In 2020 werkte Xior actief verder aan het in kaart brengen van haar milieuprestaties en het verbeteren van de energie-efficiëntie van de volledige portefeuille. Dit gebeurt zowel tijdens het ontwerp, de ontwikkeling als tijdens het gebruik van de gebouwen. Dit laatste komt door het verbeteren van technieken en door in te zetten op de sensibilisering van de gebruikers, wat resulteerde in een jaarlijkse reductie van de milieuprestatie.

De evolutie in de milieuprestatie van Xior werd in 2020 echter niet enkel beïnvloed door de blijvende inzet, maar ook door de Covid-crisis die een onlosmakelijke invloed heeft gehad op de wereldwijde vastgoedsector. Met inachtneming van de nodige veiligheidsmaatregelen zijn alle residenties te allen tijde open en bewoond gebleven, waardoor bijvoorbeeld ook gemeenschappelijke ruimtes verwarmd bleven. De effectieve bezetting fluctueerde naargelang de periode in het jaar en naargelang de regio. Tijdens de eerste lockdown werd een grotere afwezigheid van studenten in de residenties vastgesteld, gezien de grote onzekerheid en angst rond het virus waardoor vele studenten (tijdelijk) huiswaarts keerden. In de daaropvolgende maanden werd vastgesteld dat het merendeel van de studenten terug naar de residentie keerden,

maar door het uitblijven van fysieke lessen, spendeerden de studenten relatief meer tijd in hun kamer voor het volgen van digitale lessen en spendeerden ze ook meer tijd in de gemeenschappelijke ruimtes door het gesloten blijven van horeca en andere ontspanningsmogelijkheden. Desondanks werd over het algemeen een daling vastgesteld in de metingen van de verbruiksgegevens die zich beperkte tot maximaal 11% door de hierboven vermelde verhoogde bezetting. Het is op dit moment niet mogelijk om vast te stellen welk deel van deze daling het gevolg is van Covid en van de acties die Xior zelf ondernomen heeft. In de komende rapportages zal duidelijk worden in welke mate 2020 een uitschieter is. Xior verbindt zich er in elk geval toe de dalende trends zo veel mogelijk verder te zetten.

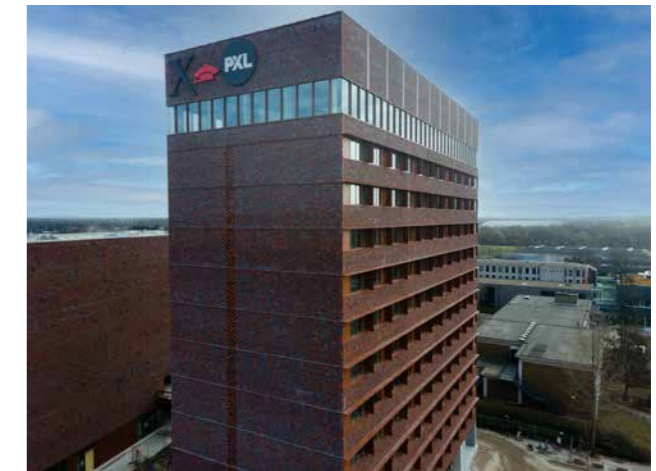
Alle verbruiken en bijhorende broeikasgasemissies worden centraal verzameld op basis van metingen en facturen. In dit verslag wordt uitsluitend over de prestatiegegevens van de units onder eigen beheer gerapporteerd en wordt 2018 als basisjaar beschouwd voor de trendanalyse tussen 2018, 2019 en 2020. De verbruiken van het vorig rapportagejaar werden retrospectief aangepast aan de hand van de daadwerkelijke cijfers uit facturen en metingen. De gebruikte methodologie voor alle metingen staat uitgebreid omschreven in **Hoofdstuk 9.8 van dit Jaarverslag**. Deze methodologie is in lijn met de EPRA rapportage richtlijnen en geldt voornamelijk voor het milieugeedeelte, maar ook voor het sociale deel.

Een overzicht van alle milieuprestatie-indicatoren wordt weergegeven in de EPRA-tabellen in **Hoofdstuk 9.7.1 van dit Jaarverslag**. De voornaamste waarnemingen en trends worden hieronder besproken.

### 9.6.1 DUURZAME GEBOUWEN

#### Pand in de kijker: PXL Hasselt

Net zoals bij de residentie Woudestein te Amsterdam werd voor de gloednieuwe residentie te Hasselt ook gekozen voor het modulaire prefab betonsysteem CD20. Dit systeem is zeer snel en proper te monteren, zorgt voor een materiaalbesparing, kan bovendien volledig gedemonteerd en herbruikt worden wat ook bijdraagt aan een CO<sub>2</sub>-neutrale bouw. Daarnaast wordt de residentie voorzien van verwarming en koeling via een KWO-installatie, waarbij geboord wordt tot 70m diepte om grondwater te kunnen oppompen. De warmte of koude van dit opgepompte grondwater wordt gebruikt om de gebouwen te verwarmen in de winter of te koelen in de zomer. Dit systeem van koude – en warmteopslag is een duurzame energievorm wat zorgt voor een grote reductie van de CO<sub>2</sub> uitstoot. Deze investering werd ook voor 1/3 ondersteund door de Vlaamse regering.



#### Certificaten (Cert-Tot)

Vanaf 2019 zette Xior zich in op het verzamelen, centraliseren en rapporteren van alle gegevens m.b.t. de energieprestaties van de verschillende residenties. Deze certificaten verschillen van land tot land, maar geven elk een indicatie van de energiezuinigheid van het pand of de kamer.

In België beschikken de sites of individuele zelfstandige kamers over een energieprestatiecertificaat (EPC), waarmee de energiezuinigheid van de studentenresidenties in kaart gebracht wordt. Voor zelfstandige studentenkamers in Nederland wordt een gelijkaardige Energie Index (EI) vastgelegd en beschikken nieuwbouwprojecten ook over een EPC-waarde. Ook voor de gebouwen in Spanje en Portugal bestaat er een energieclassificatie op basis van EPC-waarden.

In 2020 werd actief verder gewerkt aan het centraliseren van de energieprestatie. Momenteel werden de EPC/EI certificaten van reeds 81% van de sites in de meetscope verzameld. Dit is meer dan in 2019 ondanks dat de scope aan gebouwen aanzienlijk toegenomen is. Sommige verslagen zijn nog in aanvraag ten gevolge van recente renovaties of nieuwbouwprojecten. Daarnaast ontbreken er nog enkele certificaten omdat bijvoorbeeld in Brussel en in Nederland enkel de verplichting bestaat om de energieprestatie van zelfstandige units op te meten. Voor sites in Brussel met enkel onzelfstandige kamers is het aanvragen van EPC certificaten zelfs niet mogelijk. Om het mapping proces

“ Samen met PXL zetten we vanuit onze ecologische visie in op een goede omgeving voor de student en realiseren we een aanzienlijke energiebesparing. ”

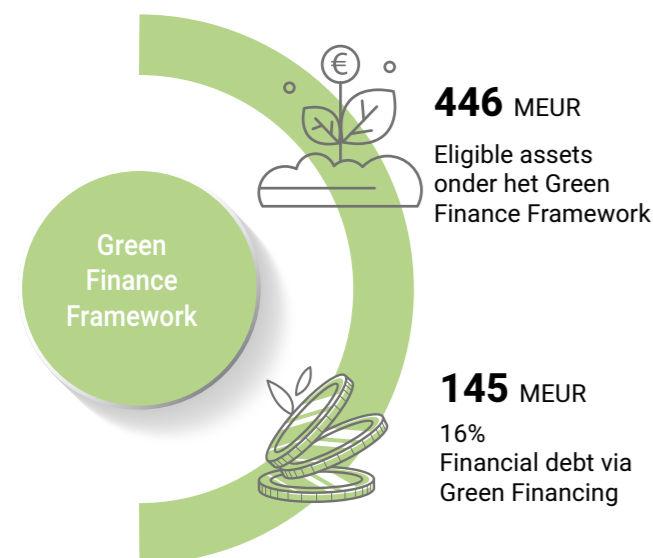
verder te verbeteren en digitaliseren, werd een nieuw systeem opgezet dat verder zal uitgerold worden in 2021 en zal dienen om naast alle certificaten ook alle keuringen voor de volledige vastgoedportefeuille te centraliseren en ook het beheer nadien verder te optimaliseren.

Zoals zichtbaar in de EPRA Tabel (*Hoofdstuk 9.7.1 van dit Jaarverslag*) stijgt zowel in Nederland als België de oppervlakte van de sites met een betere energiescore. Xior verbindt zich ertoe deze energiescores te blijven integreren

in volgende duurzaamheidsverslagen evenals de scores te verbeteren. Het is een duidelijke weerspiegeling van de strategische inzet van Xior om haar portfolio te vergroenen. Zo doet Xior ook in de bestaande residenties de nodige investeringen om deze gebouwen te optimaliseren. Niet enkel op vlak van comfort maar ook op vlak van duurzaamheid. Zo werd in 2020 de Oude Beestenmarkt te Gent volledig onder handen genomen en zowel binnen als buiten gerenoveerd.



**Groene Assets en Green Finance Framework**



In het kader van de duurzaamheidsambities van Xior en met als doel om specifieke financiering aan te trekken voor het (her)financieren van groene projecten en assets, heeft Xior een Green Finance Framework ontwikkeld. Dit framework biedt een kader dat voldoet aan de beginselen van de groene obligaties (*GBP-Green Bond Principles*), ondersteund door de International Capital Market Association (ICMA) en met certificering door een Second Party Opinion van Sustainalytics. Het "Green Finance Framework" en de "Second Party Opinion" kunnen online geraadpleegd worden op de Xior-website.

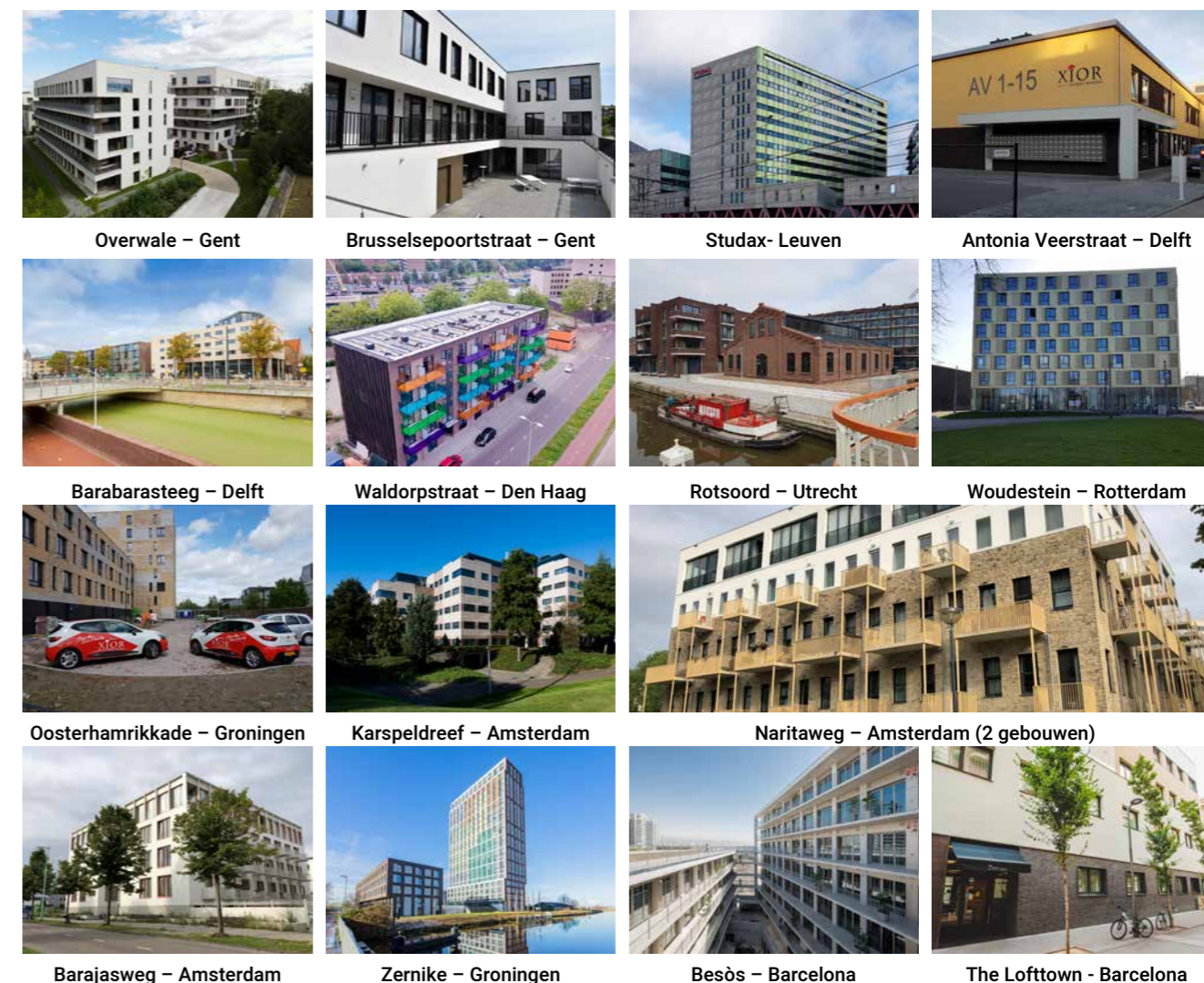
Op basis van de criteria vermeld in het *Green Finance Framework* werd uit de totale vastgoedportefeuille een

selectie gemaakt van de meest ecologische gebouwen die de 'Groene Assets Portefeuille' vormen. Per eind december 2020 bestond deze portefeuille uit 16 gebouwen, 6 meer dan eind 2019, voor een totale waarde van 445,8 MEUR (ten opzichte van 307,9 MEUR per eind 2019). Deze portefeuille bestaat aldus uit *eligible assets* die met groene leningen gefinancierd kunnen worden en is verdeeld over de twee thuismarkten waar Xior actief is, nl. voor 83,3 MEUR in België (3 gebouwen), 320,8 MEUR in Nederland (11 gebouwen) en 41,8 MEUR in Spanje (2 gebouwen). Het is de ambitie van Xior om deze portefeuille aan *eligible assets* elk jaar verder te doen toenemen samen met de groei van de portefeuille aan de hand van nieuwe duurzame ontwikkelingen of door de aankoop van bestaande residenties die voldoen aan de criteria om opgenomen te worden in de groene portefeuille.

Per eind december bedraagt het totaal aan groene leningen 145 MEUR waarvan 35 MEUR met ING, 10 MEUR met Pensio B en 100 MEUR via een USPP bond. Het totale bedrag van deze groene leningen werd reeds volledig toegewezen aan de *eligible assets*.

Het totaal aantal groene leningen bedraagt 16% van het totaal aan financieringen.

Zoals aangegeven in de EPRA-tabel (zie *Hoofdstuk 9.7.1 van dit Jaarverslag*) behoren 14 van deze sites tot de huidige meetscope. Onderstaand overzicht geeft de sites in de groene portefeuille weer anno 2020. Xior engageert zich om het aandeel "groene" gebouwen in de portefeuille verder te doen stijgen in de komende jaren.





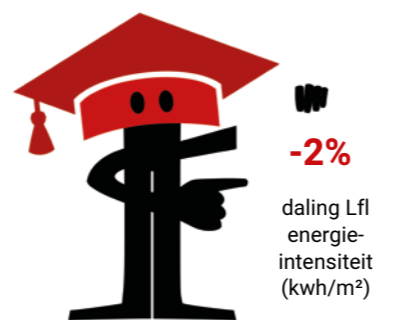
## 9.6.2 ENERGIE EFFICIËNTIE

In de Europese Unie zijn gebouwen verantwoordelijk voor 40% van de totale energievraag en 36% van de totale CO<sub>2</sub>e emissies. Het verbeteren van de energieprestatie van de gebouwen over de hele levensduur speelt dan ook een cruciale rol bij de ambitieuze doelstellingen die Europa naar voren heeft geschoven m.b.t. energiereducties en klimaatneutraliteit. Bij Xior begrijpt men dan ook zeer goed dat het bedrijf met haar groeiende portfolio een grote verantwoordelijkheid heeft, die niet uit de weg wordt gegaan. Het in kaart brengen van het energieverbruik en de klimaatimpact van de studentenresidenties vormt de basis voor verdere initiatieven tijdens de bouw- en gebruiksfase om deze impact verder te doen dalen.

De energie-indicatoren worden weergegeven conform de EPRA-richtlijnen en zijn te vinden in de EPRA-tabel met milieu-indicatoren in *Hoofdstuk 9.7.1 van dit Jaarverslag*.

### Energie-intensiteit van gebouwen (Energy-Int)

Er is in de like for like scope een daling<sup>36</sup> van de energie-intensiteit vastgesteld van 2% (gemiddelde energieconsumptie van 173 kWh/m<sup>2</sup>). De like for like scope vergelijkt eenzelfde scope aan gebouwen waarvoor gegevens beschikbaar zijn voor de afgelopen 3 jaar. Indien alle gebouwen in de scope worden opgenomen ligt de gemiddelde consumptie per m<sup>2</sup> nog een stuk lager ligt, namelijk 132 kWh/m<sup>2</sup>. Dit komt immers door het toevoegen van sites aan de meetscope die een inherent lager energieverbruik hebben.



“ Door het uitbreiden van de scope met energie-efficiënte gebouwen en door het renoveren van huidige gebouwen in scope wordt de energie intensiteit verder gereduceerd. ”

<sup>36</sup> Deze daling is procentueel lager dan de dalingen in de like for like scopes van de verschillende energiebronnen onderling. Dit valt te wijten aan een andere meetscope voor de energie-intensiteit. Om een accurate intensiteit te berekenen worden enkele sites meegenomen in de intensiteitsberekening waarvoor data voorhanden was voor elke vorm van energie geconsumeerd op de site. We verwijzen voor meer uitleg rond de EPRA meetmethodologie naar *Hoofdstuk 9.8 van dit Jaarverslag* meetmethodologie en assumpties.

### Zonne-energie en groene stroom

In de meetscope produceren momenteel 13 van de residenties hun eigen zonne-energie waarvan 8 in Nederland, 4 in België en 1 in Spanje. Het totaal geïnstalleerd vermogen van de zonnepanelen bedraagt ca. 508.232 WP. Xior zal blijven investeren in zonne-energie en het geïnstalleerd vermogen zal uiteraard ook stijgen door de ingebruikname van nieuwe sites (bv. Benfica, Asprela & Alvalade in Portugal). De residentie Studax Leuven<sup>37</sup> is ook voorzien van zonnepanelen maar deze residentie behoort niet tot de scope daar deze door KUL beheerd wordt.

In 2020 werd 11% van de totale elektriciteitsvraag gedekt door groene stroom (uit hernieuwbare energiebronnen) van de sites in meetscope waarbij 6% zelf geproduceerd werd en 5% afkomstig is via groene stroom contracten. Dit in vergelijking met 12% over 2019. De lichte daling is te wijten aan het toevoegen van meerdere sites aan de meetscope die we recent overgenomen hebben.

Xior beoogt om in 2021 dit percentage aanzienlijk op te krikken. Gelet op de vaste duurtijd van de lopende energiecontracten, wordt verwacht dat reeds in 2021 het overgrote deel van de contracten kan omgezet worden naar groene stroom. Diverse initiatieven lopen hiervoor in de verschillende landen en ook zal een gespecialiseerde Energy Manager worden aangeworven.

Bovendien werden vroeger de elektriciteitscontracten van een deel van de residenties uit de portfolio per unit afgesloten. Xior zet haar werk verder om deze contracten zoveel mogelijk te internaliseren om zo meer vat te krijgen op het type contract (bv. groene stroom) dat wordt afgesloten. Vandaag staat Xior in voor de elektriciteitscontracten van 94% van de residenties uit de portfolio in scope (landlord obtained).

### Elektriciteitsverbruik

#### Absoluut verbruik (Elec-Abs)

In 2020 telde de scope 70 gebouwen verantwoordelijk voor een elektriciteitsverbruik van 6.819 MWh. Hiervan is 11% afkomstig uit hernieuwbare bronnen.

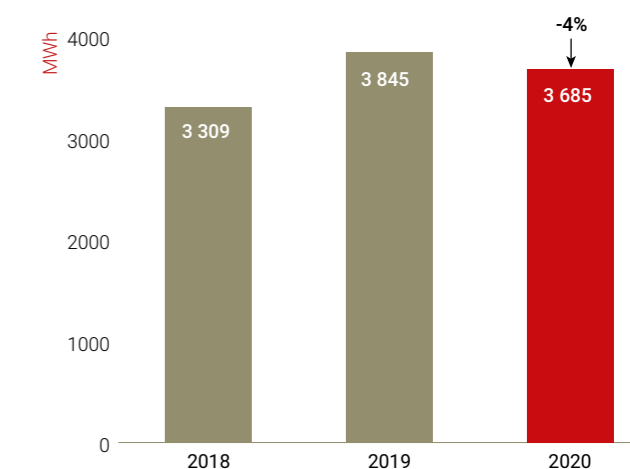
### Like for like verbruik (Elec-Lfl)

Xior bestudeert de like for like analyse als indicator van de trend in het verbruik. Door de groei van het portfolio is het voor Xior immers van belang de trends te analyseren op basis van een constante scope in plaats van op basis van de absolute verbruiken.

De like for like analyse vergelijkt het elektriciteitsverbruik van 49 gebouwen die operationeel waren in de laatste 3 jaar. De analyse toont een daling van -4% (160 MW) ten opzichte van 2019. Het aandeel groene stroom in de like for like scope is echter licht gedaald van 11% naar 7%. Dit valt te wijten aan mindere consumpties bij de gebouwen met groene stroom in het afgelopen jaar. In 2021 ondernemen we inspanningen tot het heronderhandelen van meerdere stroomcontracten zodat het overgrote deel van alle energie afkomstig is van hernieuwbare bronnen.

De dalende trend (4% in de totale scope) doet zich voor in alle landen en valt mogelijks deels te verklaren door de Coronagerelateerde afwezigheden in de residenties tijdens de eerste lockdown. Desondanks zal Xior deze daling, aan de hand van inspanningen en optimalisaties, proberen aan te houden.

### Elektriciteitsverbruik (Lfl)



<sup>37</sup> Studax (Leuven), Benfica (Lissabon), Alvalade (Lissabon) & Asprela (Porto) behoren niet tot de scope 2020.

### Fossiele brandstoffen

De verwarming van de studentenresidenties op aardgas vertegenwoordigt het grootste deel van het gerapporteerd energieverbruik (61% in 2020). De panden worden voornamelijk verwarmd aan de hand van aardgas. Het absoluut aardgasverbruik daalt, maar er wordt ook voor minder sites gerapporteerd dan vorig jaar. Het is beter te vergelijken in een like for like scope, waar Xior een lichte daling vaststelt.

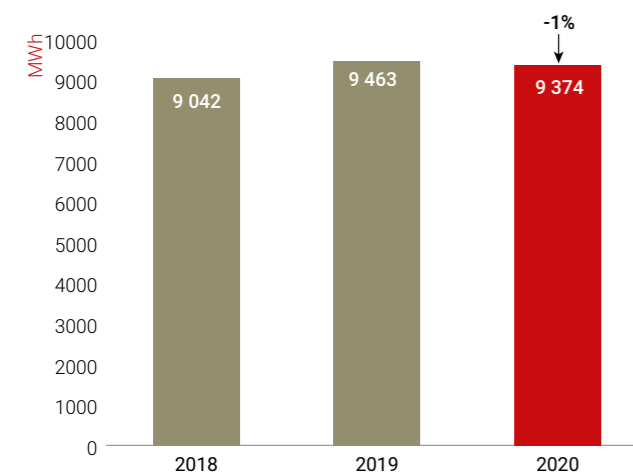
#### Absoluut verbruik (Fuel-Abs)

In 2020 werd 17.229 MWh aan aardgas verbruikt, verspreid over 50 gebouwen. Opnieuw is het door de groeiende portefeuille en betere dataverzameling voornamelijk interessant om een constante scope (LfL-analyse) te bestuderen als indicator voor de verbruikstrends.

#### Like for like verbruik (Fuel-LfL)

Deze like for like analyse vergelijkt het verbruik van 37 gebouwen die operationeel waren in de laatste 3 jaar en waarvoor volledige data beschikbaar zijn. De data tonen een daling ten opzichte van vorig jaar.

#### Aardgas consumptie (LfL)



Deze daling kan verklaard worden door een combinatie van eigen inspanningen (o.a. isolatie en beraming in overeenstemming met de laatste isolatienormen), een milde winter en de mogelijke effecten van een lagere bezetting door Covid. Een normalisatie van de verbruiksgegevens aan de hand van graaddagen is in deze context echter niet

relevant, aangezien een deel van het aardgas ook gebruikt wordt voor het verwarmen van het sanitair water. Meer uitleg hierover staat beschreven in de meetmethodologie in *Hoofdstuk 9.8 van dit Jaarverslag*.

#### Warmtenetten (DH&C-Abs & LfL)

Met een CO<sub>2</sub>-uitstoot die 30% lager ligt dan bij aardgas, heeft het gebruik van warmtedistributie een positief effect op de ecologische afdruk van een gebouw. 8 residenties van Xior zijn aangesloten op een dergelijk systeem:

- Woudestein (Rotterdam, Nederland)
- Ariënsplein (Enschede, Nederland)
- Naritaweg/Barajasweg (3 gebouwen), Karspeldreef (Amsterdam, Nederland)
- Lutherse Burgwal (Den Haag, Nederland)
- Diagonal Besòs (Barcelona, Spanje)

Dit jaar zijn er voor het eerst data beschikbaar voor het Ariënsplein. Voor de Lutherse Burgwal in Den Haag echter zijn er nog geen data beschikbaar, evenals voor Diagonal Besòs in Barcelona. Voor de twee gebouwen gelegen aan Naritaweg (Amsterdam), Barajasweg (Amsterdam) en Karspeldreef (Amsterdam) zijn er data beschikbaar, maar niet voor de laatste 3 jaar omdat deze nog niet zo lang in portefeuille zijn. Een trend kan bijgevolg enkel waargenomen worden voor Woudestein als enige site in de like for like analyse scope. We nemen een daling waar van 11% ten opzichte van het vorige rapportagejaar. Dit is net zoals het aardgasverbruik mogelijks te wijten aan de Covid-crisis waardoor op bepaalde momenten van de winter minder studenten aanwezig waren. Bovendien was er in 2020 sprake van een mildere winter. Ook bij nieuwe investeringen zal Xior de voorkeur geven, indien mogelijk, aan een duurzaam systeem.

#### Sensibilisering bij huurders

Naast eigen investeringen in duurzaamheid zet Xior ook in op sensibilisering bij haar studenten. Zo worden er op social media tips gegeven om energie te besparen en krijgt ook elke student een flyer met tips en tricks om energiezuinig op kamer te vertoeven. In de gebouwen worden ook affiches voorzien rond milieu, bijvoorbeeld hoe studenten correct kunnen recycleren.



Meerdere locaties in België en Nederland beschikken ook over individuele meters op de kamer. Hierdoor zijn studenten sneller bewust over hun energieverbruik. In 2020 werden ook enkele residenties uitgerust met Cscan sensoren, waarbij studenten via een web app hun eigen verbruik kunnen zien en ook meldingen krijgen bij ongezonde situaties zoals bv. een te hoog CO<sub>2</sub> niveau.

#### Led relighting programma

Ook in 2020 werd het 'led relighting-programma' verder gezet, waarbij conventionele verlichting werd vervangen door meer duurzame ledverlichting. In België werd al meer dan 80% van de oude conventionele verlichting vervangen. In Nederland beschikt reeds 70% van de residenties over ledverlichting. In Spanje beschikken reeds alle gebouwen over ledverlichting en in Portugal 100%.

Alle nieuwbouwprojecten worden bovendien standaard voorzien van ledverlichting en bewegingsdetectoren in trappenhallen, gangen en sanitaire ruimtes.

## 9.6.3 WATER

### Efficiënter watergebruik (Water-Int)

Via diverse maatregelen blijft Xior studenten sensibiliseren: dit onder andere via interne communicatie, het geven van douchezandlopers en de installatie van Cscan sensoren in enkele residenties. Dankzij deze sensoren beschikt Xior nu ook over de mogelijkheid om het waterverbruik in de kamer te analyseren en waterlekken vroegtijdig te detecteren. De watersensor sluit de kraan automatisch af bij lekdetectie zodat verspilling en schade kan vermeden worden. In de ontwerp en ontwikkelingsfase van gebouwen wordt ook steeds gekeken naar waterbesparende technieken (spaardouchekoppen, dubbele doorspoelknoppen, recuperatie van regenwater, ...).

De coronacrisis had een directe impact op het waterverbruik. Al is dit laatste moeilijk kwantificeerbaar en sterk verschillend van de residentie tot residentie, naargelang de effectieve bezetting van studenten tijdens de lockdown en de rest van het academisch jaar. Xior registreert een stijging

van 3% in de waterintensiteit voor de volledige meetscope. Een mogelijke verklaring is een verhoogde bezetting in de residenties tijdens de zomermaanden door de lockdown en de heersende reisbeperkingen in de verschillende landen.



**Absolute waterconsumptie (Water-Abs)**

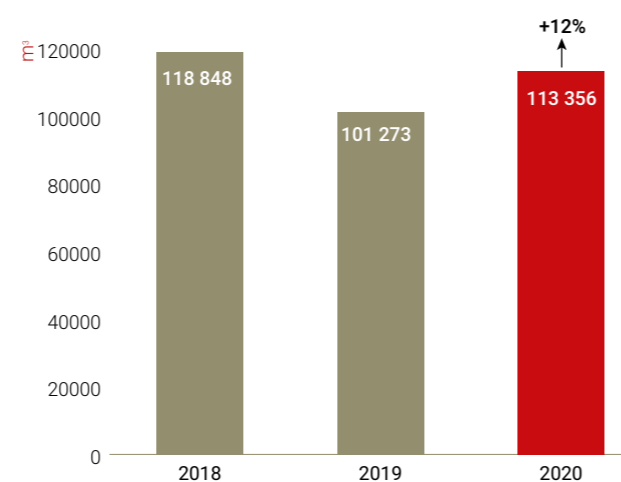
In 2020 werd 161.195 m<sup>3</sup> aan water verbruikt, verspreid over 60 gebouwen. Dit komt overeen met 1,0m<sup>3</sup> water per vierkante meter. Ook de verbruiken van 2019 (cf. EPRA-tabel in *Hoofdstuk 9.7.1 van dit Jaarverslag*) werden aangepast aan de hand van de daadwerkelijke cijfers uit de facturen en metingen.

“ In samenspraak met de studenten blijven we verder inzetten op het sensibiliseren om het verbruik verder te minimaliseren wat wij tijdens een normale bezetting zeker verwachten te realiseren ”

**Like for Like waterconsumptie (Water-Lfl)**

Om de evolutie van het waterverbruik 2020 vast te stellen ten opzichte van voorgaande jaren wordt de like for like consumptie van 48 sites bestudeerd. De resultaten laten een stijging zien van 12% ten opzichte van vorig jaar. Zoals eerder vermeld is de stijging te verklaren door een verhoogde bezetting in de residenties tijdens de zomermaanden door de lockdown en de heersende reisbeperkingen in de verschillende landen.

Xior zet zich in om te blijven sensibiliseren en het waterverbruik, bij normale bezetting, terug te minimaliseren.

**Waterconsumptie 2020 (Lfl)****9.6.4 AFVALPRODUCTIE****Absolute afvalproductie (Waste-Abs)**

Vorig rapportagejaar engageerde Xior zich om de afvalproductie in haar residenties in kaart te brengen om ook deze indicator op te volgen en te rapporteren. Dit gebeurt voor verschillende afvalstromen (rest, glas, papier & karton en PMD). In samenwerking met diverse afvalophalers werd voor 2020 voor 37 van de gebouwen in de meetscope data verzameld. Dit is een verdubbeling ten opzichte van 2019. Xior zet zich actief in om ook dit jaar en de daaropvolgende jaren ook voor de resterende sites inzicht te krijgen op de afvalstroom zodat ook daar gericht kan ingezet worden op sensibiliserings- en sorteringcampagnes.

Analyse van de gegevens toont dat de uitkomst van 2020 robuuster is dan deze van voorbije jaren. Er werd slechts 3% van de data geëxtrapolerd. Dit is het gevolg van de continue inzet van Xior en haar medewerkers om op een systematische manier de afvalproductie nog verder en beter in kaart te brengen.

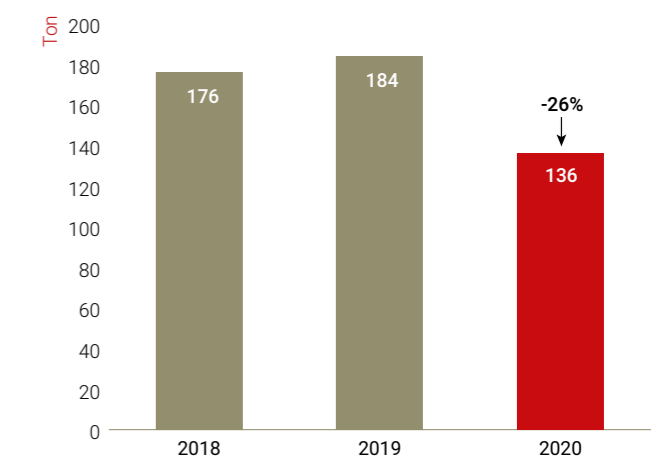
Bij die 37 gebouwen waarvan reeds data beschikbaar zijn voor 2020, werd een totale afvalproductie vastgesteld van 555 ton. Dit is een stijging van 348 ton ten opzichte van vorig jaar, maar is hoofzakelijk te linken aan het uitbreiden van de meetscope van 14 naar 37 gebouwen.

**Afval intensiteit**

Wanneer er wordt gekeken naar het afvalverbruik per m<sup>2</sup>, wordt een daling van 30% vastgesteld. Deze daling kan deels verklaard worden doordat een groter deel van de portefeuille in kaart werd gebracht, alsook door campagnes en mogelijke lagere bezetting in de residenties vanwege Covid-19.

**Like for Like afvalproductie (Waste-Lfl)**

Als een kleinere scope in beschouwing wordt genomen met daarin de 12 gebouwen waarvoor data van zowel 2018, 2019 en 2020 beschikbaar zijn, dan wordt een daling van ca. 26% vastgesteld in de totale hoeveelheid afval. Bovendien doet de daling zich voor in elke afvalcategorie waarover gerapporteerd wordt (cf. EPRA-tabel in *hoofdstuk 9.7.1 van dit Jaarverslag*). Vorig jaar werd nog een stijging waargenomen in de afvalproductie. Zoals eerder vermeld is de daling van dit jaar gerelateerd aan een betere datakwaliteit, gewaarwordingcampagnes en een mogelijks lagere bezetting in de residenties door de coronamaatregelen. Xior verbindt zich ertoe de algemene daling ten opzichte van 2019 aan te houden.

**Afvalproductie (Lfl)**



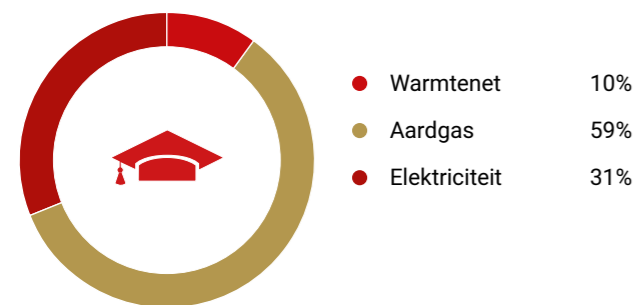
## 9.6.5 DE KLIMAATIMPACT

### Algemene resultaten

In lijn met de internationale ambities en de klimaatakkoorden berekende Xior in 2019 in samenwerking met een externe partner voor het eerst de klimaatimpact van de studentenhuizen. In 2020 zette Xior dit werk verder, met het oog op het structureel verlagen van de emissies van haar portefeuille.

Xior berekende onze klimaatimpact volgens de voorschriften van het Greenhouse Gas (GHG) protocol, één van de meest wijdverspreide tools om broeikasgassen te begrijpen, kwantificeren en beheren.

### Totale broeikasgasemissies in 2020: verdeling per bron



### Absolute emissies (GHG-Dir-Abs en GHG-Indir-Abs)

De klimaatimpact van 2020 van de studentenhuizen werd berekend voor de gebouwen binnen de desbetreffende meetscope en komt neer op 5.380 tCO<sub>2</sub>e. Dit is een stijging ten opzichte van vorig jaar. Echter, door een verschillende meetscope ten opzichte van 2019 is het interessanter de trend te analyseren volgens een like for like analyse met een meetscope die gelijk blijft.

### Like for like emissies (GHG-Dir-Lfl en GHG-Indir-Lfl)

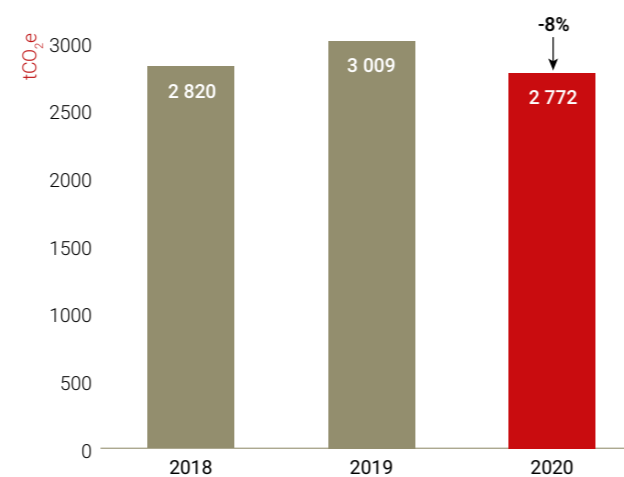
In een like for like analyse, observeert Xior een dalende trend ten opzichte van 2019. Deze analyse vergelijkt de klimaatimpact van de studentenresidenties die operationeel waren in de laatste 3 jaar en waarvoor volledige data beschikbaar zijn. Ten opzichte van 2019 daalde de klimaatimpact met 8%, wat in lijn ligt met de eerder waargenomen reducties in energieconsumptie.

De directe broeikasgasemissies zijn voornamelijk gelinkt aan het gebruik van fossiele brandstoffen voor warmteproductie. Het grootste deel van de sites wordt verwarmd op aardgas, hetgeen een lagere impact heeft dan mazout, wat in het verleden werd gebruikt. De indirecte broeikasgassen zijn hoofdzakelijk afkomstig van de elektriciteitsproductie bij de verschillende elektriciteitsleveranciers en in de 2<sup>e</sup> plaats van de warmteproductie voor de residenties die aangesloten zijn op een warmtenet. Met dit laatste zetten we in op een duurzamere vorm van verwarming bij een aantal van de residenties.

### Absolute emissies in 2020: 5.380 tCO<sub>2</sub>e

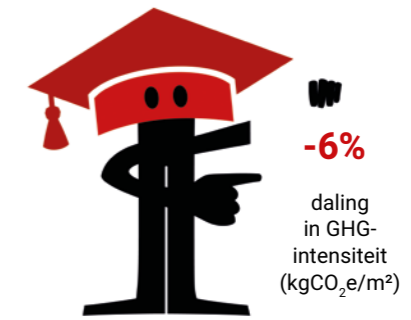
- = 2.253 retourvluchten naar New York
- = 626 x uitstoot gemiddelde Belg
- = 538 x de uitstoot gemiddelde Nederlander
- = 1.034 x de uitstoot gemiddelde Spanjaard

### Broeikasgasemissies (Lfl)



### Intensiteit van de broeikasgassen (GHG-Int)

Als gevolg van een lagere energie-intensiteit, daalde de broeikasgasintensiteit per m<sup>2</sup> met 15% ten opzichte van 2019 in de volledige meetscope en met 6% in de Lfl meetscope. Dit komt enerzijds door het toevoegen van energiezuinige gebouwen in de scope maar ook anderzijds door het dalen van de energieconsumptie in zowel nieuwe gebouwen als bestaande gebouwen.



### Elektriciteit

Elektriciteitsconsumptie is vandaag verantwoordelijk voor ca. 31% van de totale klimaatimpact van Xior. In het kader van deze klimaatstudie werden de elektriciteitsemissies berekend op basis van de gemiddelde CO<sub>2</sub>-intensiteit per kWh van de nationale elektriciteitsnetwerken (location-based) waarvan Xior gebruik maakt, met toevoeging van de netverliezen. De klimaatimpact van de elektriciteitsproductie verschilt echter van producent tot producent (marktgemiddelden of market-based).

Door te kiezen voor een energieleverancier die gecertificeerde groene stroom kan aanleveren, of door zelf stroom op te wekken met hernieuwbare energiebronnen, zou Xior de totale gerapporteerde klimaatimpact (scope 1 & 2) kunnen reduceren met 31%.

In 2020 werd 233 tCO<sub>2</sub>e vermeden dankzij groenestroomcontracten en de productie van eigen stroom via zonnepanelen. Xior heeft de ambitie om in 2021 het overgrote deel van de energiecontracten om te zetten naar groenestroomcontracten. Ook lopen diverse initiatieven in de landen om de productie van eigen stroom via zonnepanelen te verhogen (bv. Annadal) en zal ook een gespecialiseerde Energy Manager aangeworven worden om de klimaatambities van Xior te vertalen naar duidelijke CO<sub>2</sub>-reductie targets.

### Fossiele brandstoffen

De meeste sites van Xior worden verwarmd op aardgas. Uit de metingen blijkt dat aardgas gemiddeld verantwoordelijk is voor 59% van de broeikasemissies gelinkt aan de portfolio in meetscope.

“ In lijn met haar internationale ambities rapporteert Xior voor het 2<sup>e</sup> jaar op rij de klimaatimpact van de portfolio, met het oog op het structureel verlagen van de emissies van haar portefeuille. In 2020 vermeed Xior 233 tCO<sub>2</sub>e (4% van haar klimaatimpact) dankzij de eigen elektriciteitsproductie en de aankoop van gecertificeerde groene stroom. In 2021 heeft Xior de ambitie om dit aandeel verder te doen stijgen. ”

**Hoofdkantoor**

In 2020 werd het hoofdkantoor uitgebreid met een extra verdieping. Door de lage energievraag van 64kWh per m<sup>2</sup> die louter aangeleverd wordt door stroom is het hoofdkantoor verantwoordelijk voor een jaarlijkse impact van 7,7 tCO<sub>2</sub>e. Groene stroom kan de gerapporteerde klimaatimpact (scope 1 & 2) reduceren tot 0.

**Conclusie klimaatimpact**

Vorig jaar bracht Xior voor eerst de klimaatimpact van de studentenhuizen in kaart op basis van gegevens van 2018 en 2019. In 2020 lag de focus op het voorzien van aanvullende data om deze klimaatuitstoot nauwgezet op te volgen.

Met een aangepaste reductiestrategie zal Xior vervolgens de verdere mogelijkheden nagaan om de uitstoot te reduceren. Xior onderzoekt om bij het formuleren van haar klimaatambities zich te laten inspireren door de internationaal opgestelde "science-based targets" die per sector een pad uitstippelen richting de doelstellingen vooropgesteld in het klimaatakkoord van Parijs.



9.7 EPRA-TABELLEN

9.7.1 EPRA SBPR TABELLEN MET MILIEU PRESTATIE INDICATOREN - VOLLEDIGE PORTEFEUILLE & HOOFDKANTOOR, SEGMENTANALYSE PER LAND

Table with columns: Impact gebied, GRI Standards (CRESS) Indicatoren, SDG's, EPRA Duurzaamheid-prestatie meting, Meet-eenheid, Totale portfolio, Portfolio per land: België, Portfolio per land: Nederland, Portfolio per land: Spanje, Hoofdkantoor. Rows include Energie (landlord-obtained), DH&C-Abs & LfL, and Fuels-Abs & LfL.

1 We rapporteren de resultaten van de door Xior betaalde (landlord obtained) energiecontracten. Het is de visie van Xior om de student te ontlasten van de verantwoordelijkheden van eigen elektriciteitscontracten. Voor enkele sites in Nederland schakelen we nog over van persoonlijke contracten naar een collectief contract. Meer uitleg hierover staat beschreven in de methodologie. 2 In 2020 werd Spanje voor het eerst toegevoegd aan de scope. 3 Xior heeft via zijn energieleverancier geen details ontvangen over de herkomst van de energie en heeft daarom geen aandeel uit hernieuwbare energie gerapporteerd. Xior onderneemt stappen om in overleg met haar energieproducenten de herkomst van haar energie nader te analyseren en waar nodig te herbeoordelen. 4 Bij de uitbreiding van ons team plant Xior het aannemen van een energiemanager die o.a. zal instaan voor een beter zicht op onze eigen energieproductie. Voor de berekening van onze eigen geproduceerde groene energie baseren we ons vandaag in de meeste gevallen op de geïnstalleerde vermogens en de gemiddelde efficiëntie van het systeem.

Table with columns: Broeikasgas emissies (landlord-obtained), GRI Standards, EPRA Duurzaamheid-prestatie meting, Meet-eenheid, Totale broeikasgasemissies (scope 1 & 2 -market based), Jaarlijkse ton CO2, and various data points for GHG-Direct and GHG-Indirect emissions.

1 We rapporteren de resultaten van de door Xior betaalde (landlord obtained) energiecontracten. Het is de visie van Xior om de student te ontlasten van de verantwoordelijkheden van eigen elektriciteitscontracten. Voor enkele sites in Nederland schakelen we nog over van persoonlijke contracten naar een collectief contract. Meer uitleg hierover staat beschreven in de methodologie. 2 We ontvingen geen detail van de afkomst van de energie via onze energieleverancier en rapporteren bijgevolg geen market based broeikasgas emissies. We ondernemen stappen om in samenspraak met onze energieproducenten de afkomst van onze energie meer in detail te analyseren en waar nodig te herevalueren. 3 In 2020 werd Spanje voor het eerst toegevoegd aan de scope. 4 Op het moment van publicatie van dit verslag waren niet alle gegevens beschikbaar voor de berekening van de indicatoren voor het meest recente verslagjaar. In dit geval werd daarom gebruik gemaakt van extrapolatie. De gegevens van vorig jaar werden aangevuld met de werkelijke verbruiken, waardoor het aandeel extrapolatie van vorig rapportage jaar gedaald is ten opzichte van de cijfers in het vorig jaarverslag.



Impact gebied	GRI Standards (CRESS)		EPRA Duurzaamheid-prestatie meting	Meeteenheden	Totale portfolio	Portfolio									Hoofdkantoor						
	Indicatoren	SDG's				Absolute metingen (Abs)			Absolute metingen (Abs)			Absolute metingen (Abs)			Absolute metingen (Abs)						
						2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020	% verandering laatste 2 jaar
						sites in scope			België			Nederland			Spanje						
Gecertificeerde assets	CRE 8		Cert-Tot	Verplicht (Energieprestatiecertificaat -EPC) <sup>1</sup>																	
			Aantal gebouwen in berekening		nvt <sup>1</sup>	51	65														
			Aandeel gebouwen met een EPC	% van de scope	nvt <sup>1</sup>	74%	81%														
			Niveau van certificatie per land <sup>2</sup>																		
			<b>BELGIE (EPC score)<sup>3</sup></b>																		
			50-100 kWh/m <sup>2</sup>	% van oppervlak in scope met de score	nvt <sup>1</sup>	2%	4%														
			101 - 200 kWh/m <sup>2</sup>	% van oppervlak in scope met de score	nvt <sup>1</sup>	6%	7%														
			201-300 kWh/m <sup>2</sup>	% van oppervlak in scope met de score	nvt <sup>1</sup>	2%	4%														
			301-400 kWh/m <sup>2</sup>	% van oppervlak in scope met de score	nvt <sup>1</sup>	1%	1%														
			401-500 kWh/m <sup>2</sup>	% van oppervlak in scope met de score	nvt <sup>1</sup>	0%	4%														
			501+ kWh/m <sup>2</sup>	% van oppervlak in scope met de score	nvt <sup>1</sup>	0%	0%														
			<b>NEDERLAND (energie-index score)</b>																		
			A++-label	% van oppervlak in scope met de score	nvt <sup>1</sup>	0%	3%														
			A+-label	% van oppervlak in scope met de score	nvt <sup>1</sup>	18%	10%														
			A-label	% van oppervlak in scope met de score	nvt <sup>1</sup>	17%	18%														
			B-label	% van oppervlak in scope met de score	nvt <sup>1</sup>	4%	7%														
			C-label	% van oppervlak in scope met de score	nvt <sup>1</sup>	9%	10%														
			D-label	% van oppervlak in scope met de score	nvt <sup>1</sup>	7%	3%														
			E-label	% van oppervlak in scope met de score	nvt <sup>1</sup>	3%	0%														
			F-label	% van oppervlak in scope met de score	nvt <sup>1</sup>	0%	0%														
			G-label	% van oppervlak in scope met de score	nvt <sup>1</sup>	0%	0%														
			<b>SPANJE (EPC score):</b>																		
			A	% van oppervlak in scope met de score	nvt <sup>1</sup>	nvt <sup>1</sup>	3%														
			B-> G	% van oppervlak in scope met de score	nvt <sup>1</sup>	nvt <sup>1</sup>	0%														
			<b>Vrijwillig<sup>3</sup></b>																		
			Sites in 'groene portfolio'	Aantal certificaten	5	8	14														

<sup>1</sup> 2019 is het eerste jaar waarin wij rapporteerden over onze EPC certificaten (België & Nederland). In 2020 werd Spanje voor het eerst toegevoegd aan de scope. Portugal heeft nog geen gebouwen in de meetscope van 2020.

<sup>2</sup> Het type certificatie verschilt van land tot land. In België & Spanje meten we de EPC-score (energieprestatie certificaat) in Nederland de EI (Energie Index). Voor meerdere gebouwen in België zijn EPC verslagen beschikbaar op kamer niveau. In dat geval houden we rekening met de verschillende oppervlaktes gerapporteerd op de EPC certificaten. Indien slechts 1 score beschikbaar is per gebouw, wordt de score toegekend aan het volledige oppervlak zoals gekend onder de keuringsverslagen.

<sup>3</sup> Onze groene portfolio betreft een vrijwillig systeem om de vergroening van onze gebouwen te ondersteunen. De externe verificatie in dit rapport controleerde dan ook dat de EPC certificaten in overeenstemming zijn met het Green Finance Framework. Andere criteria maakten geen deel uit van de externe verificatie.

9.7.2 EPRA SBPR TABEL MET SOCIALE PRESTATIE INDICATOREN

Impact gebied	GRI Standaard Indicatoren	EPRA Duurzaamheidsprestatiemeting	Meeteenheid	Prestatie										
				2018	2019	2020								
Werknemers diversiteit	405-1	Diversity - Emp	Gender diversiteit onder directe werknemers	Alle medewerkers <sup>1</sup>	% vrouwen	40%	39%	44%						
					% mannen	60%	61%	56%						
				Executive management	% vrouwen	nvt <sup>2</sup>	0%	0%						
					% mannen	nvt <sup>2</sup>	100%	100%						
				Non-executive board	% vrouwen	nvt <sup>2</sup>	25%	25%						
					% mannen	nvt <sup>2</sup>	75%	75%						
				Andere medewerkers <sup>1</sup>	% vrouwen	nvt <sup>2</sup>	42%	45%						
					% mannen	nvt <sup>2</sup>	58%	55%						
				405-2	Diversity - Pay	Genderverhouding van het salaris incl. beloningen	Alle medewerkers <sup>1</sup>	Ratio man vs. vrouw	nvt <sup>2</sup>	1,80	1,31			
							Executive management	Ratio man vs. vrouw	nvt <sup>2</sup>	nvt <sup>3</sup>	nvt <sup>3</sup>			
Non - executive board	Ratio man vs. vrouw	nvt <sup>2</sup>	1,20				1,21							
Andere medewerkers <sup>1</sup>	Ratio man vs. vrouw	1,00	1,02				1,09							
Werknemers -ontwikkeling	404-1	Emp-Training	Training ter ontwikkeling van de werknemers	Gemiddeld aantal uren per werknemer		nvt <sup>2</sup>	2,8	2,6						
				404-3	Emp-Dev	Prestatiebeoordeling van de werknemers	% van werknemers met prestatiebeoordeling	100%	61%	23%				
							401-1	Emp-Turnover	Personeelsverloop en retentie <sup>1</sup>	Nieuwe medewerkers	aantal	7	37	98
											%	28%	54%	68%
										Vertrokken medewerkers	aantal	4	7	15
	%	16%	10%	10%										

9.7.3 EPRA SBPR TABEL MET GOVERNANCE PRESTATIE INDICATOREN

Impact gebied	GRI Standaard Indicatoren	EPRA Duurzaamheidsprestatiemeting	Meeteenheid	Prestatie 2020		
				Totaal		
Governance	102-22	Gov-Board	Samenstelling van het bestuursorgaan (board)	Zie ook hoofdstuk 6.1.5 en 6.1.6 Corporate Governance – Raad van Bestuur van de Vennootschap		
				Aantal executive board leden	aantal	2
				Aantal onafhankelijk/non-executive board leden	aantal	4
				Gemiddelde termijn	duur	5
				Ervaring van bestuursleden omtrent milieu of sociaal gerelateerde topics	aantal	6 <sup>1</sup>
	102-24	Gov-Select	Nominatie en selectie van de board	Zie hoofdstuk 6.1.4.1 Corporate Governance – Algemeen		
	102-25	Gov-Col	Proces voor het beheren van belangenconflicten	Zie hoofdstuk 6.1.14- Corporate Governance - belangenconflicten		

<sup>1</sup> Elk van onze bestuursleden heeft competenties inzake milieu en sociaal gerelateerde onderwerpen

Impact gebied	GRI Standaard Indicatoren	EPRA Duurzaamheidsprestatiemeting	Meeteenheid	Segmentele analyse per land																
				België			Nederland			Spanje			Portugal							
				2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020					
Veiligheid en gezondheid	403-2	H&S-Emp	Veiligheid en gezondheid van de werknemers	Ongevallen	aantal	0	0	1												
					ratio t.o.v. gewerkte uren	0	0	0,00001												
				Ziekteverzuim	ratio t.o.v. geplande werkdagen	2,17%	0,56%	2,67%												
				Verloren werkdagen	ratio t.o.v. gewerkte uren	0	0	0,00005												
				Werk gerelateerde fataliteiten	aantal	0	0	0												
416-2	H&S-Assets	Gezondheids en veiligheidsbeoordelingen van onze assets	Verplichte beoordeling in het kader van het verkrijgen van de vergunning	% van assets in de meetscope	nvt <sup>2</sup>	100%	100%	nvt <sup>2</sup>	100%	100%	nvt <sup>2</sup>	nvt <sup>2</sup>	100%	nvt <sup>2</sup>	nvt <sup>2</sup>	100%	nvt <sup>4</sup>			
403-2	H&S-Comp	Incidenten van het niet naleven van de gezondheids en veiligheidsbeoordelingen	aantal incidenten in de meetscope	nvt <sup>2</sup>	3	3	nvt <sup>2</sup>	3	3	nvt <sup>2</sup>	geen incidenten	geen incidenten	nvt <sup>2</sup>	nvt <sup>4</sup>	geen incidenten	nvt <sup>2</sup>	nvt <sup>4</sup>	nvt <sup>4</sup>		
Gemeenschap	413-1	Comty-Eng	Onze impact op de gemeenschap	Impact op de studenten gemeenschap	% van assets in de meetscope met een studentencoach	nvt <sup>2</sup>	51%	49%	nvt <sup>2</sup>	11%	12%	nvt <sup>2</sup>	100%	91%	nvt <sup>2</sup>	nvt <sup>4</sup>	100%	nvt <sup>2</sup>	nvt <sup>4</sup>	nvt <sup>4</sup>

<sup>1</sup> Exclusief werkstudenten  
<sup>2</sup> Deze indicator werd nog niet gerapporteerd dit jaar  
<sup>3</sup> Onze directie bestaat momenteel uit mannelijke leden  
<sup>4</sup> Geen gebouwen in de meetscope voor dit jaar

## 9.8 MEETMETHODOLOGIE EN ASSUMPTIES

Xior rapporteert de milieu-, sociale- en bestuursprestaties in overeenstemming met de EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR). Deze rapportage is opgesplitst in meerdere secties bestaande uit de overkoepelende

EPRA- aanbevelingen, de milieuprestatie-indicatoren, de sociale prestatie-indicatoren en de governance prestatie-indicatoren.

### 9.8.1 RAPPORTERINGSPERIODE EN ORGANISATORISCHE GRENZEN

De rapporteringsperiode van dit verslag is gelijk aan die van het jaarlijks financieel verslag, in dit geval het boekjaar 2020. Xior publiceert vanaf vorig jaar in dit verslag jaarlijks een update van haar activiteiten op het vlak van duurzaamheid. De portefeuille van Xior werd geanalyseerd op 31 december 2020 waar vervolgens een selectie gemaakt werd van de assets die opgenomen worden in de berekeningsscope van de EPRA-indicatoren.

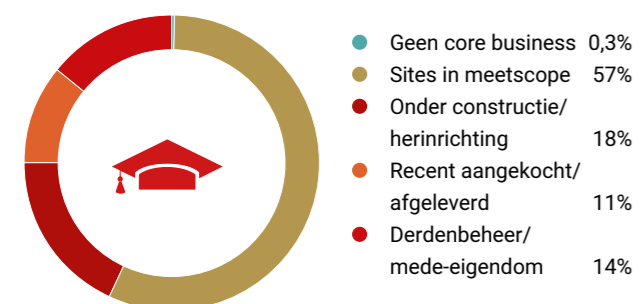
Er wordt een onderscheid gemaakt tussen 'core' en 'non-core' assets in de portfolio. Studentenhuisen maken het grootste deel uit van de totale portfolio en zijn de core business van Xior. Momenteel valt meer dan 99% van de fair value onder core business. De portfolio buiten de scope (0,3%) is divers en omvat retail, parkeergarages en bureaus.

Voor een deel van deze 'core' assets zijn momenteel nog geen gegevens voorhanden, waardoor ook deze uitgesloten worden uit de meetscope voor 2020:

- 18% van de fair value is afkomstig van sites in ontwikkeling of in afwachting tot reconversie;
- 11% van de sites zijn te recent opgeleverd of aangekocht om voldoende data te kunnen verzamelen;
- Voor 14% van de sites wordt een extra inspanning geleverd om kwalitatieve verbruiksgegevens te verzamelen (o.a. overname beheer door derden, onvolledige data etc.).

Conform de extrapolatiemethodologie worden sites uitgesloten waarvoor niet minimaal 1 maand aan gegevens voorhanden is.

Verdeling van de portefeuille volgens "fair value"



### 9.8.2 MEETSCOPE EN COVERAGE

In 2020 behoorde 57% van de totale fair value tot de meetscope. Dit is een daling van -1% t.o.v. 2019 hetgeen te wijten valt aan een sterke groei van onze portfolio. Dit jaar komt de meetscope overeen met 80 studentenhuisen en het Xior hoofdkantoor. Vorig jaar waren dit nog 69 gebouwen. De verbruiksgegevens werden verzameld aan de hand van factuurdata. In het geval de data onvolledig zijn of

ontbreken, werden de data conform de EPRA-richtlijnen geëxtrapoleerd of werd de site buiten beschouwing gelaten.

In *hoofdstuk 9.7* kan u de de EPRA-tabellen met de diverse prestaties vinden, inclusief het aandeel van gebouwen in scope voor elk van de prestatie-indicatoren en de grootte van de extrapolatie.

### 9.8.3 SCHATTING EN EXTRAPOLATIE VAN DE VERBRUIKSGEGEVENS ONDER VERANTWOORDELIJKHEID VAN XIOR

Zoals eerder aangegeven zijn op het moment van publicatie van dit rapport niet alle data beschikbaar voor het meetjaar 2020. Indien er data voor minimaal 1 maand aanwezig zijn, dan werden deze conform EPRA-richtlijnen geëxtrapoleerd. Indien er geen data beschikbaar zijn voor 2020, dan wordt het gebouw niet meegenomen in de berekening. Indien er voor meer dan 200 dagen van het jaar geen data beschikbaar zijn, dan wordt op basis van gemiddelden van het voorgaande jaar geëxtrapoleerd.

De verbruiken van 2019 werden aangepast ten opzichte van de eerder gerapporteerde en geauditeerde cijfers aan de hand van de daadwerkelijke cijfers uit de facturen en metingen. Dit doet Xior in afspraak met de auditors om een zo correct en recent mogelijk beeld van de evoluties weer te geven. Gebouwen waar zowel voor 2020 als voor 2019 en 2018 data voorhanden zijn, vallen binnen de like for like scope.

Conform de EPRA-richtlijnen werd voor meerdere milieu-indicatoren een dergelijke like for like analyse uitgevoerd. De analyse stelt Xior in staat om evoluties waar te nemen in de verbruiken los van het feit dat jaarlijks nieuwe sites toegevoegd worden aan de meetscope. Het schetst dus een zicht op de evoluties ten gevolge van technische en sensibilisatie acties.

In de komende jaarverslagen zal de like for like scope telkens opschuiven om de laatste 3 jaren weer te geven. Xior merkt op dat inspanningen door het toevoegen van energiezuinige woningen aan de meetscope slechts zichtbaar zijn in de absolute metingen. Deze sites bevinden zich vandaag immers nog niet in de like for like scope. Op vlak van intensiteiten wordt er dan ook beter gekeken naar de absolute metingen. Om bovengenoemde redenen is het bijvoorbeeld zo dat de absolute energie-efficiëntie voor 2020 lager is dan deze van de like for like scope.

### 9.8.4 RAPPORTAGE VAN DE VERBRUIKSGEGEVENS ONDER VERANTWOORDELIJKHEID VAN XIOR EN ONDER VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE STUDENT

Xior rapporteert conform een "operational control approach", wat inhoudt dat alle nutsgegevens voor de gerapporteerde assets 100% gebaseerd zijn op facturen ter attentie van Xior. Voorheen werd voor een deel van de portfolio door de huurder een individueel elektriciteitscontract afgesloten

voor de gehuurde unit. Deze rapportering bevat zodus enkel het verbruik dat Xior als verhuurder aanschaft en is exclusief de verbruiksgegevens van de huurder zelf (facturen die direct door de huurder ontvangen worden). Het is de visie van Xior deze contracten waar mogelijk te internaliseren.

Xior staat zelf in voor het grootste deel van de contracten van de studentenhuisen in de meetscope. Voor elektriciteitsfacturen betreft het 94% van de gebouwen, voor aardgas en warmtenetten 100% van de gebouwen en voor water-

facturen 95%. Door de contracten zelf te beheren gaat men laattijdige betaling tegen en kan Xior op grotere schaal optimale stroomcontracten afsluiten. Het past binnen onze ambitie om onze energievraag te vergroenen.

### 9.8.5 RAPPORTAGE VAN HET EIGEN HOOFDKANTOOR

Dit jaar rapporteren we voor een 2<sup>e</sup> maal over het hoofdkantoor. Het betreft de ruimte die Xior inneemt in haar hoofdkantoor te Antwerpen. Voor het hoofdkantoor wordt enkel hetgeen gerapporteerd over het verbruik dat betrekking heeft op de verdiepingen die zelf ingenomen worden in het gebouw. Door ons groeiend bedrijf werd in 2020 een extra verdiep in gebruik genomen. De gegevens

zijn afkomstig uit verbruiksfacturen ter attentie van Xior. Conform de EPRA-methodologie en conform de rapportage rond deze assets wordt ook hier aangegeven welk percentage van de data geëxtrapoleerd werd. Enkel de waterfactuur is gemeenschappelijk. Momenteel heeft Xior geen zicht op het eigen aandeel in het verbruik.

### 9.8.6 ANALYSE VAN DE BEREKENING

#### Normalisatie en intensiteiten

Xior berekent de intensiteitsindicatoren op basis van het vloeroppervlak (m<sup>2</sup>), aangezien deze variabele vergelijkbaar is overheen de hele scope. Hiervoor gebruikt Xior de gegevens die zich baseren op de primaire energie. Om een relevante intensiteitsindicator te berekenen werden enerzijds sites uitgesloten waarvoor er data onder naam van de student vallen en anderzijds enkel sites meegenomen waarvoor data voorhanden waren voor elke vorm van energie geconsumeerd op de site.

De verbruiksgegevens werden niet genormaliseerd volgens graaddag-analyses. Er worden geen hypothesen toegevoegd om de onzekerheden op de berekeningen zo laag mogelijk en bovendien zichtbaar te houden. Met de huidige manier van energielevering is het immers niet mogelijk een onderscheid te maken tussen het aandeel energie dat dient ter verwarming van de kamers en het deel dat dient ter verwarming van het sanitair water. Dat laatste staat immers los van de hoeveelheid graaddagen en dus de al dan niet milde winter.

Daarnaast is Xior zich bewust dat niet voor 100% van de sites geweten is of er al dan niet ook elektrisch verwarmd

wordt door het bijplaatsen van verwarmingselementen door de studenten zelf. Verbetering aanbrengen op dit punt maakt deel uit van de verbintenis om te evolueren naar een verbeterde datacentralisatie, zodat aangepaste maatregelen genomen kunnen worden in het kader van de eigen duurzaamheidsengagementen.

Ook de indicatoren die betrekking hebben op de veiligheid en gezondheid van onze medewerkers worden genormaliseerd om een betrouwbaar overzicht van de evolutie over de tijd te kunnen vaststellen. Conform de meest recente EPRA-richtlijnen rapporteren we de verloren werkdagen en de ongevallen als een ratio ten opzichte van de totale gewerkte tijd (uren). Door op deze manier te normaliseren kan een absolute stijging in de getallen al dan niet verklaard worden aan de hand van een stijgend personeelsbestand. Ook voor het ziekteverzuim worden conform de EPRA-richtlijnen de verloren werkdagen genormaliseerd ten opzichte van de geplande werkdagen voor 2020. Op die manier kan een reële stijging in het ziekteverzuim beter vastgesteld worden. Voor de 2020 data valt deze stijging voornamelijk te wijten aan de internationale Covid-situatie.

#### Segmentatieanalyse: geografische ligging

Binnen de meetscope vallen alle sites onder de 'core'-categorie 'studentenhuis'. Er werd dan ook geen onderscheid gemaakt per type asset in de rapportage, maar wel een op basis van geografische segmentatie. Veelal verschillen de energieleveranciers immers per land, evenals de klimaatimpact van de elektriciteitsproductie. Aangezien Nederland bijvoorbeeld een meer koolstofintensieve elektriciteitsproductie heeft dan vervolgens Spanje en België, is het mogelijks interessanter eerst daarin te zetten op het vergroenen van de elektriciteit. De EPRA-tabellen met de diverse prestaties, inclusief de onderverdeling per land, staan in *Hoofdstuk 9.7 van dit Jaarverslag*. Ook voor de sociale indicatoren die betrekking hebben op de sites is een segmentatie analyse op basis van geografie toegepast.

#### Meetmethodologie van de klimaatimpact

Om de klimaatimpact gerelateerd aan de core business te meten, werden de CO<sub>2</sub>-emissies berekend volgens het Greenhouse Gas (GHG) Protocol. Dat protocol laat toe om op een consequente manier de klimaatimpact van bedrijven te berekenen. Zowel CO<sub>2</sub> als andere broeikasgassen die vrijkomen bij de productie van de energievraag (CH<sub>4</sub>, N<sub>2</sub>O) worden in rekening gebracht en uitgedrukt in CO<sub>2</sub>-equivalenten.

Xior berekent de scope 1 (directe emissies ter plaatse – aardgas), scope 2 (emissies van elektriciteit en warmte die elders wordt geproduceerd) en enkele van de scope 3 emissies (netverliezen) door de consumpties te vermenigvuldigen met bijhorende emissiefactoren. De emissiefactoren zijn afkomstig van de Bilan Carbone® database die universeel aangewend wordt.

Het protocol schrijft m.b.t de klimaatimpact van elektriciteit voor dat deze berekend kan worden op basis van zowel een gemiddelde CO<sub>2</sub>-intensiteit per kWh van de nationale elektriciteitsnetwerken ('location-based') als op basis van de energiemix van de producent ('market-based'). In deze rapportage werd de klimaatimpact berekend aan de hand van de location-based aanpak. Naar volgende jaren toe beoogt Xior in samenwerking met de verscheidene producenten de energiecontracten te analyseren en indien nodig te herevalueren.





## 9.9 EXTERNE VERIFICATIE VAN DE RAPPORTERING

### LIMITED ASSURANCE RAPPORT VAN DE ONAFHANKELIJKE AUDITOR MET BETREKKING TOT DE EPRA-DUURZAAMHEIDSINDICATOREN 2020 VAN XIOR STUDENT HOUSING

Dit rapport is opgesteld in overeenstemming met de voorwaarden opgenomen in onze opdrachtbrief gedateerd op 17/02/2021 (the "Agreement"), waarbij we werden aangesteld om een onafhankelijk limited assurance rapport uit te brengen met betrekking tot 2020 EPRA-duurzaamheidsindicatoren opgenomen in het Jaarverslag voor het jaar afgesloten op 31 december 2020 van Xior Student Housing NV (het "Verslag").

#### Verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur van Xior Student Housing NV ("de Vennootschap") is verantwoordelijk voor het opstellen en presenteren van de EPRA-duurzaamheidsindicatoren over het jaar afgesloten op 31 december 2020, zoals opgenomen in hoofdstuk 9.7 van het Verslag (de "Informatie Over Het Object Van Onderzoek"), in overeenstemming met de "EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines" - Versie 3, september 2017 (de "Criteria").

Deze verantwoordelijkheid bevat de selectie en toepassing van de meest gepaste methodes om de "Informatie Over Het Object Van Onderzoek" op te stellen, alsook de betrouwbaarheid van de onderliggende informatie en het gebruik van assumpties en schattingen voor de opmaak van individuele toelichtingen inzake duurzaamheid, die redelijk zijn in de gegeven omstandigheden. Bovendien bevat de verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur het ontwerpen, het implementeren en het onderhouden van systemen en processen die relevant zijn bij het opstellen van de "Informatie Over Het Object Van Onderzoek", die geen afwijkingen van materieel belang die het gevolg zijn van fraude of fouten bevatten.

#### Onze onafhankelijkheid en kwaliteitscontrole

Wij hebben de wettelijke bepalingen inzake onafhankelijkheid nageleefd, en meer bepaald de regels opgenomen in de artikelen 12, 13, 14, 16, 20, 28 en 29 van de Wet tot organisatie van het beroep van en het publiek toezicht op de bedrijfsrevisoren, evenals de onafhankelijkheids- en overige ethische voorschriften van de Code of Ethics for

Professional Accountants zoals uitgevaardigd door het International Ethics Standards Board for Accountants die is gestoeld op de fundamentele principes van integriteit, objectiviteit, professionele competentie en nodige zorgvuldigheid, confidentialiteit en professioneel gedrag.

Ons bedrijfsrevisorenkantoor past de International Standard on Quality Control (ISQC) n°1 toe en onderhoudt een uitgebreid systeem van kwaliteitscontrole met inbegrip van gedocumenteerde beleidslijnen en procedures met betrekking tot ethische vereisten, professionele standaarden, en van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire vereisten.

#### Verantwoordelijkheid van de onafhankelijke auditor

Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een onafhankelijke conclusie te formuleren met betrekking tot de "Informatie Over Het Object Van Onderzoek" die opgenomen is in het Verslag, gebaseerd op de door ons uitgevoerde werkzaamheden en de verkregen onderbouwende informatie. Ons assurance rapport is opgesteld in overeenstemming met de voorwaarden die opgenomen zijn in onze opdrachtbrief.

We hebben onze werkzaamheden verricht in overeenstemming met de International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) "Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information". Deze standaard schrijft voor dat we voldoen aan de ethische vereisten en dat we de opdracht plannen en uitvoeren om een beperkte mate van zekerheid te verkrijgen of er niets onder onze aandacht is gekomen dat ons doet aannemen dat de informatie over de "Informatie Over Het Object Van Onderzoek" in alle van materieel belang zijnde opzichten niet opgesteld zou zijn overeenkomstig de door de Vennootschap uitgebrachte Criteria.

In een limited assurance opdracht hebben de uitgevoerde werkzaamheden een kleinere omvang dan het geval is bij, een reasonable assurance opdracht. Dienovereenkomstig

is het niveau van zekerheid verkregen in een limited assurance opdracht lager dan het niveau van zekerheid dat zou worden verkregen indien een reasonable assurance opdracht was uitgevoerd. De keuze van de uitgevoerde werkzaamheden is afhankelijk van de door ons toegepaste oordeelsvorming en van de inschatting van het risico op afwijkingen van materieel belang in de verklaringen van de Raad van Bestuur. Het geheel van de door ons uitgevoerde werkzaamheden bestond onder meer uit de volgende procedures:

- Het beoordelen en toetsen van het opzetten en het functioneren van de systemen en processen die gebruikt werden voor het verzamelen, het analyseren, het aggregeren en valideren van de gegevens, inclusief de gebruikte berekenings- en inschattingmethodes voor de informatie en de gegevens voor het jaar afgesloten op 31 december 2020 in het Verslag;
- het interviewen van de verantwoordelijke personeelsleden;
- het inspecteren van interne en externe documenten.

De scope van onze werkzaamheden is beperkt tot assurance over EPRA-duurzaamheidsindicatoren over het jaar afgesloten op 31 december 2020, zoals opgenomen in hoofdstuk 9.7 van het Verslag. Onze assurance strekt zich niet uit tot informatie met betrekking tot eerdere perioden of tot enige andere informatie die in het Verslag is opgenomen.

#### Conclusie

Gebaseerd op onze limited assurance opdracht, is niets onder onze aandacht gekomen dat ons laat vermoeden dat EPRA-duurzaamheidsindicatoren over het jaar afgesloten op 31 december 2020, zoals opgenomen in hoofdstuk 9.7 van het Verslag niet zijn opgesteld, in alle van materieel belang zijnde opzichten, overeenkomstig de Criteria.

#### Beperking van het gebruik en de verdeling van ons rapport

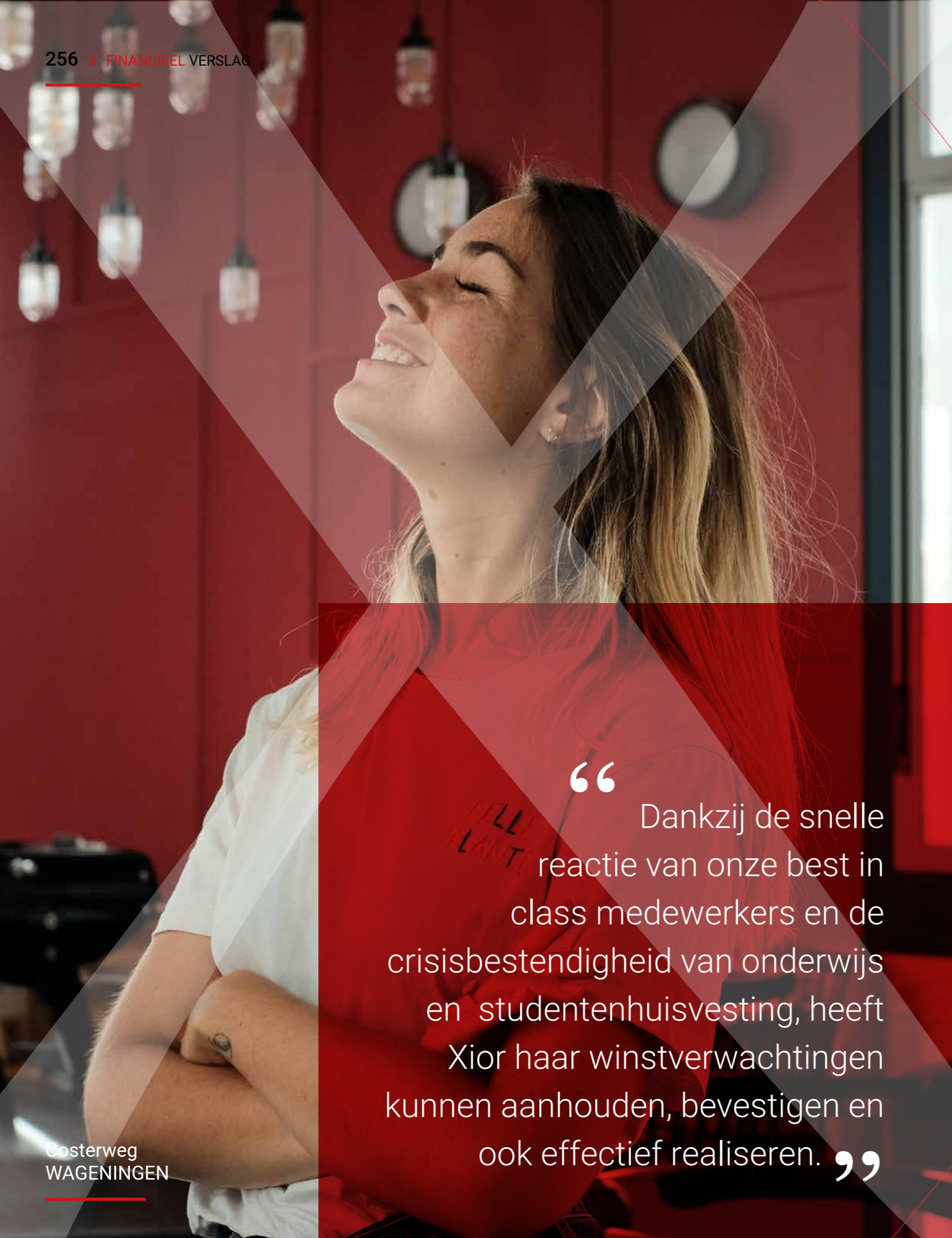
Ons rapport is uitsluitend bedoeld voor gebruik door de Vennootschap, met betrekking tot het Verslag over het jaar afgesloten op 31 december 2020 en kan niet gebruikt worden voor andere doeleinden. Wij zijn niet verantwoordelijk of aansprakelijk voor dit rapport of voor de door ons getrokken conclusies ten aanzien van enige derde partij.

Sint-Stevens-Woluwe, 16 april 2021

PwC Bedrijfsrevisoren BV  
vertegenwoordigd door

**Marc Daelman**<sup>38</sup>  
Bedrijfsrevisor

<sup>38</sup> Marc Daelman BV, lid van de Raad van Bestuur, vertegenwoordigd door zijn permanente vertegenwoordiger Marc Daelman



“ Dankzij de snelle reactie van onze best in class medewerkers en de crisisbestendigheid van onderwijs en studentenhuisvesting, heeft Xior haar winstverwachtingen kunnen aanhouden, bevestigen en ook effectief realiseren. ”

Costerweg  
WAGENINGEN



# 10 FINANCIËEL VERSLAG

## 10.1 GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

In KEUR	Toelichting	31/12/2020	31/12/2019
I (+)	Huurinkomsten	58.434	45.056
(+)	Huurinkomsten	56.805	41.347
(+)	Gegarandeerde inkomsten	2.296	3.979
(+/-)	Huurkortingen	-666	-270
III (+/-)	Met verhuur verbonden kosten	-539	-125
	<i>Waardeverminderingen op handelsvorderingen</i>	-539	-125
	<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>10.9.1</b>	<b>57.896</b>
V (+)	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	10.914	8.193
	<i>Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar</i>	10.820	8.055
	<i>Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen</i>	94	138
VII (-)	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-12.781	-9.012
	<i>Huurlasten gedragen door de eigenaar</i>	-12.668	-8.869
	<i>Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen</i>	-114	-143
VIII (+/-)	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	2.429	1.395
	<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>10.9.1</b>	<b>58.457</b>
IX (-)	Technische kosten	-2.409	-1.538
	<i>Recurrente technische kosten</i>	-2.429	-1.621
(-)	Herstellingen	-1.970	-1.282
(-)	Verzekeringspremies	-459	-339
	<i>Niet-recurrente technische kosten</i>	20	83
(-)	Schadegevallen	20	83
X (-)	Commerciële kosten	-398	-390
(-)	Publiciteit	-320	-334
(-)	Honoraria advocaat, juridische kosten	-79	-56
XI (-)	Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-655	-423
XII (-)	Beheerskosten van het vastgoed	-2.556	-2.946
(-)	Externe beheervergoedingen	0	-768
(-)	Interne beheerskosten van het patrimonium	-2.556	-2.178
XIII (-)	Andere vastgoedkosten	-2.025	-1.697
(-)	Honoraria architecten	0	-4
(-)	Honoraria schatters	-589	-312
(-)	Andere	-1.436	-1.381
	<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>10.9.2</b>	<b>-8.043</b>

	<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>50.414</b>	<b>38.515</b>
XIV (-)	Algemene kosten van de vennootschap	10.9.3	-5.996	-3.500
XV (+/-)	Andere operationele opbrengsten en kosten	10.9.4	53	54
	<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>44.471</b>	<b>35.069</b>
XVI (+/-)	Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	10.9.5		
(+)	<i>Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)</i>			
(-)	<i>Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen</i>			
XVIII (+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10.9.5	-50.448	17.982
(+)	<i>Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>		11.664	25.820
(-)	<i>Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>		-62.112	-7.839
XIX (+/-)	Ander portefeuilleresultaat	10.9.5	-15.782	-22.005
	<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>-21.759</b>	<b>31.046</b>
XX (+)	Financiële opbrengsten		722	261
(+)	<i>Geïnde intresten en dividenden</i>		722	261
XXI (-)	Netto intrestkosten		-7.324	-7.478
(-)	<i>Nominale intrestlasten op leningen</i>		-4.197	-4.720
(-)	<i>Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden</i>		-337	-218
(-)	<i>Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>		-2.791	-2.540
	<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>		-2.791	-2.540
XXII (-)	Andere financiële kosten		-1.009	-404
(-)	<i>Bankkosten en andere commissies</i>		-869	-378
(-)	<i>Andere</i>		-139	-26
XXIII (+/-)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-8.837	-9.150
	<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>		-8.837	-9.150
	<i>Andere</i>			
	<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>10.9.6</b>	<b>-16.449</b>	<b>-16.771</b>
XXIV	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		-676	-1.398
	<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>-38.884</b>	<b>12.877</b>
XXV (+/-)	Vennootschapsbelasting		-2.912	-5.093
XXVI (+/-)	Exit taks		23	-124
	<b>BELASTINGEN</b>	<b>10.9.7</b>	<b>-2.889</b>	<b>-5.218</b>
	<b>NETTO RESULTAAT</b>		<b>-41.773</b>	<b>7.659</b>

Resultaat per aandeel	31/12/2020	31/12/2019
Aantal gewone aandelen in omloop	21.046.441	19.133.129
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	19.560.351	14.996.135
Nettowinst per gewoon aandeel (in EUR)	-2,14	0,51
Verwaterde nettowinst per gewoon aandeel (in EUR)	-2,14	0,51
<b>EPRA winst per aandeel (in EUR)</b>	<b>1,74</b>	<b>1,61</b>
<b>EPRA winst per aandeel (in EUR) - Deel van de groep</b>	<b>1,70</b>	<b>1,60</b>

Het resultaat per aandeel werd berekend rekening houdend met het gewogen gemiddelde aantal aandelen dat in omloop was gedurende het boekjaar 2020.

## 10.2 GECONSOLIDEERDE STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2020	31/12/2019
<b>Nettoresultaat</b>	<b>-41.773</b>	<b>7.659</b>
<b>Andere componenten van het globaalresultaat</b>		
(+/-) 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
<b>Globaal resultaat</b>	<b>-41.773</b>	<b>7.659</b>
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	228	127
Aandeelhouders van de groep	-42.001	7.532

## 10.3 GECONSOLIDEERDE BALANS

Activa	Cijfers in duizenden EUR	Toelichting	31/12/2020	31/12/2019
<b>I Vaste Activa</b>			<b>1.565.384</b>	<b>1.255.584</b>
A	Goodwill			
B	Immateriële vaste activa		145	52
C	Vastgoedbeleggingen	10.9.8	1.555.779	1.190.791
	<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuur</i>		1.410.782	1.111.685
	<i>Projectontwikkelingen</i>		144.998	79.106
D	Andere materiële vaste activa	10.9.9	971	851
	<i>Materiële vaste activa voor eigen gebruik</i>		971	851
	<i>Andere</i>			
E	Financiële vaste activa	10.9.10	4.166	25
	<i>Activa aangehouden tot einde looptijd</i>		4.000	0
	<i>Andere</i>		166	25
F	Vorderingen financiële leasing			
G	Handelsvorderingen en andere vaste activa	10.9.11	135	135
H	Uitgestelde belastingen - activa		1.013	96
I	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	10.9.12	3.175	63.635
<b>II Vlottende Activa</b>			<b>54.932</b>	<b>20.945</b>
D	Handelsvorderingen	10.9.13	4.887	1.163
E	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	10.9.14	34.394	13.410
	<i>Belastingen</i>		2.912	714
	<i>Andere</i>		31.482	12.696
F	Kas en kasequivalenten	10.9.15	9.911	4.269
G	Overlopende rekeningen	10.9.16	5.741	2.103
	<i>Voorafbetaalde vastgoedkosten</i>		1.845	1.247
	<i>Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten</i>		259	36
	<i>Andere</i>		3.638	820
<b>Totaal Activa</b>			<b>1.620.316</b>	<b>1.276.529</b>

Passiva		in KEUR		Toelichting	31/12/2020	31/12/2019
<b>Eigen Vermogen</b>		<b>10.4</b>			<b>659.503</b>	<b>625.808</b>
<b>I Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</b>					<b>641.194</b>	<b>610.428</b>
<b>A</b>	Kapitaal	10.9.17			375.441	342.125
	<i>Geplaatst kapitaal</i>				378.836	344.396
	<i>Kosten kapitaalverhoging</i>				-3.395	-2.271
<b>B</b>	Uitgiftepremies	10.9.17			338.065	276.441
<b>C</b>	Reserves	10.4			-30.310	-16.108
	<i>Wettelijke reserve</i>					
	<i>Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed</i>				43.861	29.530
	<i>Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>				-25.292	-22.072
	<i>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</i>				-15.467	-8.184
	<i>Reserves voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de equity methode</i>				-1.962	0
	<i>Onbeschikbare reserve: reserve voor voorzienbare verliezen</i>					
	<i>Andere reserves</i>				0	
	<i>Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>				-31.449	-15.382
<b>D</b>	Nettoresultaat van het boekjaar				-42.001	7.969
<b>II Minderheidsbelangen</b>					<b>18.309</b>	<b>15.381</b>
<b>Verplichtingen</b>					<b>960.813</b>	<b>650.720</b>
<b>I Langlopende verplichtingen</b>					<b>834.196</b>	<b>582.035</b>
<b>A</b>	Voorzieningen					
	<i>Pensioenen</i>					
	<i>Andere</i>					
<b>B</b>	Langlopende financiële schulden	10.9.23			733.182	500.425
	a Kredietinstellingen				621.392	500.425
	b Financiële leasing				2.513	0
	c Andere				109.277	0
<b>C</b>	Andere langlopende financiële verplichtingen	10.9.20			26.530	15.467
	Toegelaten afdekkingsinstrumenten				26.530	15.467
<b>E</b>	Andere langlopende verplichtingen	10.9.21			23.333	19.329
<b>F</b>	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	10.9.22			51.150	46.813
	a Exit taks				3.335	0
	b Andere				47.815	46.813

<b>II</b>	<b>Kortlopende verplichtingen</b>		<b>126.618</b>	<b>68.685</b>
<b>B</b>	Kortlopende financiële schulden		90.309	1.706
	a Kredietinstelling		90.309	1.706
<b>D</b>	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	10.9.24	15.186	10.806
	Exit taks		-108	206
	Andere		15.294	10.600
	<i>Leveranciers</i>		10.594	5.657
	<i>Huurders</i>		663	686
	<i>Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>		4.036	4.257
<b>E</b>	Andere kortlopende verplichtingen	10.9.25	15.846	50.906
	Andere		15.846	50.906
<b>F</b>	Overlopende rekeningen	10.9.26	5.277	5.266
	<i>Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten</i>		490	1.176
	<i>Gelopen, niet vervallen intresten en andere kosten</i>		1.794	2.083
	Andere		2.993	2.007
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>			<b>1.620.316</b>	<b>1.276.529</b>

## 10.4 GECONSOLIDEERD MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

Cijfers in duizenden EUR

	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Minderheidsbelangen	Eigen vermogen
<b>Balans per 31 december 2018</b>	<b>245.672</b>	<b>147.239</b>	<b>1.003</b>	<b>16.105</b>	<b>0</b>	<b>410.019</b>
Netto resultaatverwerking 2018						
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves			7.190	-7.190		0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves			2.289	-2.289		0
Resultaat van de periode				7.659		7.659
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			-7.259	7.259		0
Uitgifte van nieuwe aandelen	211.761					211.761
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	17.997					17.997
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging	-104	-4.000				-4.104
Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies	-133.201	133.201				0
Put optie minderheidsbelangen			-19.329			-19.329
Dividenden				-13.887		-13.887
Overige reserves				309	15.382	15.382
<b>Balans per 31 december 2019</b>	<b>342.125</b>	<b>276.440</b>	<b>-16.108</b>	<b>7.968</b>	<b>15.382</b>	<b>625.808</b>
Netto resultaatverwerking 2019						
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves			-11.110	11.110		0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves			-7.930	7.930		0
Resultaat van de periode				-42.001	228	-41.773
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			7.284	-7.284		0
Uitgifte van nieuwe aandelen	54.681					54.681
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	41.383					41.383
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging	-1.124					-1.124
Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies	-61.624	61.624				0
Put optie minderheidsbelangen			-2.481			-2.481
Dividenden				-19.495		-19.495
Overige reserves			35	-229		-194
Intrede in kapitaal XL Fund - minderheidsbelangen					2.700	2.700
<b>Balans per 31 december 2020</b>	<b>375.441</b>	<b>338.064</b>	<b>-30.310</b>	<b>-42.001</b>	<b>18.309</b>	<b>659.503</b>

Cijfers in duizenden EUR

Detail van reserves	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 niet toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserves voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de equity methode	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal van de reserves
<b>Balans per 31 december 2018</b>	<b>19.333</b>	<b>-19.064</b>	<b>-924</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.658</b>	<b>1.003</b>
Netto resultaatverwerking						16.105	16.105
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves	10.197	-3.007				-7.190	0
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			-7.259			7.259	0
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						-13.887	-13.887
Andere						-19.329	-19.329
<b>Balans per 31 december 2019</b>	<b>29.530</b>	<b>-22.071</b>	<b>-8.183</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-15.382</b>	<b>-16.108</b>
Netto resultaatverwerking						7.659	7.659
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves	14.331	-3.221				-11.110	0
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			-7.284			7.284	0
Uitgifte van nieuwe aandelen							
Kapitaalverhoging door inbreng in natura							
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging							
Dividenden						-19.495	-19.495
Andere						-2.365	-2.365
Overboeking naar nieuwe reserverekening				-1.962		1.962	0
<b>Balans per 31 december 2020</b>	<b>43.861</b>	<b>-25.292</b>	<b>-15.467</b>	<b>-1.962</b>	<b>0</b>	<b>-31.449</b>	<b>-30.310</b>

## 10.5 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

in duizenden €	31/12/2020	31/12/2019
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN PERIODE</b>	<b>4.269</b>	<b>1.677</b>
<b>1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>	<b>3.292</b>	<b>-45.813</b>
Kasstroom m.b.t. de exploitatie	-39.826	20.533
Operationeel resultaat	-21.760	31.045
Betaalde interesten	-12.388	-8.047
Ontvangen interesten		
Betaalde vennootschapsbelastingen	-5.678	-2.465
<b>Niet-kas elementen die worden toegevoegd/afgetrokken van het resultaat</b>	<b>70.614</b>	<b>-5.285</b>
* Afschrijvingen en waardeverminderingen	191	169
Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële & immateriële activa	191	169
* Andere niet-kas elementen	70.423	-5.454
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	60.593	-3.324
Andere niet-kas elementen	9.959	-2.130
<b>Variaties in de behoefte van het werkkapitaal<sup>39</sup>:</b>	<b>-27.496</b>	<b>-61.061</b>
* Beweging van activa:	-25.744	-29.483
Handelsvorderingen en overige vorderingen	-1.942	168
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	-20.927	-28.865
Overlopende rekeningen	-2.876	-786
* Beweging van verplichtingen:	-1.751	-31.578
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.260	-33.387
Andere kortlopende verplichtingen	-3.294	3.938
Overlopende rekeningen	-717	-2.129
<b>2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-282.360</b>	<b>-252.915</b>
Aanschaffing van Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-185.048	-59.700
Verkoop Vastgoedbeleggingen		
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen <sup>(1)</sup>	-96.907	-170.592
Verkoop aandelen vastgoedvennootschappen		
Aanschaffing van Andere materiële activa	-282	-305
Aanschaffing van langlopende financiële vast activa	-123	-22.318
Ontvangsten uit Handelsvorderingen en andere langlopende activa		
activa bestemd voor verkoop		

<sup>(1)</sup> Dit betreft de prijs betaald voor de aandelen van de verschillende vastgoedvennootschappen die werden verworven. Deze prijs stemt niet overeen met de prijs van het vastgoed vermits de vennootschappen deels gefinancierd waren met schulden.

<sup>39</sup> De beweging in het werkkapitaal kan niet aangesloten worden met de beweging op de balans, want hierin is een correctie gedaan voor de impact van de acquisities van het jaar. Voor overzicht overgenomen activa en passiva wordt verwezen naar toelichting 10.9.30.2.

<b>3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>281.624</b>	<b>297.729</b>
* Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden		
Toename van de financiële schulden	257.805	190.577
Afname van de financiële schulden	-1.940	-102.000
Terugbetaling van aandeelhoudersleningen		
* Verandering in andere verplichtingen		
Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen	-8.436	15.381
Toename (+) / Afname (-) in andere schulden		
Toename minderheidsbelangen	132	
* Verandering in eigen vermogen		
Toename (+) / Afname (-) in kapitaal/uitgiftepremies	54.681	201.681
Andere		
Kosten voor uitgifte van aandelen	-1.124	-104
* Dividend		
Dividend van het vorige boekjaar (-)	-19.495	-7.806
Toename cash n.a.v. fusie/acquisities	3.087	3.590
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR</b>	<b>9.911</b>	<b>4.269</b>



## 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 2020 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 20 mei 2021.

### 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 of na 1 januari 2020

- IAS 1 en IAS 8 *Definitie van materieel*
- IFRS 3 *Bedrijfscombinaties: Definitie van een bedrijf*
- IFRS 9, IAS 39 en IFRS 7 *Hervorming van de referentievoeten – fase 1*
- Aanpassingen van de referenties naar het Conceptueel raamwerk in IFRS standaarden

#### Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2020

- Aanpassingen van IAS 1 *Presentatie van de Jaarrekening: classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen van IFRS 3 *Bedrijfscombinaties: referenties*

*naar het conceptueel raamwerk* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

- Aanpassingen aan IFRS 4 *Verzekeringscontracten – uitstel van IFRS 9* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2021 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IFRS 4, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 16 en IAS 39 *Hervorming van de Referentierentevoeten – Fase 2* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2021 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 16 *Materiële vaste activa: inkomsten verkregen voor het beoogde gebruik* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IFRS 16 *Leaseovereenkomsten: Huurconcessies in verband met COVID-19* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juni 2020)
- IFRS 17 *Verzekeringscontracten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 37 *Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa: verlieslatende contracten – kost om het contract na te leven* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Jaarlijkse verbeteringen *2018-2020* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

De Vennootschap verwacht niet dat de eerste toepassing van deze standaarden en interpretaties, uitgezonderd IFRS 3 Revised een materiële invloed zal hebben op de financiële positie en prestaties.

Met de inwerkingtreding van IFRS 3 Revised vervalt de optie om IFRS 3 toe te passen voor Investment Property

verpakt in een 'corporate wrapper' (via een aandelen transactie). Bijgevolg moet ook IAS 12§15 (b) toegepast worden waarbij de 'aangekochte' uitgestelde belastingen niet erkend moeten worden. Deze geven wel aanleiding tot een *contingent liability* dewelke verder in het Jaarverslag worden toegelicht.

### 10.6.3 GRONDSLAG VOOR DE OPSTELLING

De financiële informatie wordt opgesteld in duizenden Euro's, 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). IFRS 3 Revised werd toegepast vanaf het boekjaar beginnend op 1 januari 2020 (zie toelichting 10.6.2).
- 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 dochterondernemingen 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) 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 ventures (Promgranjo U.hub en Invest Drève Saint Pierre) waarin Xior 50% aanhoudt verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode.

**(iii) 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.

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, registratiebelastingen 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 consulting kosten, 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 registratiebelastingen niet zijn afgetrokken. Deze waardering wordt bekomen door het actualiseren

**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

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 gereguleerde 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 registratielastbelastingen. Het geschatte bedrag van overdrachtsbelastingen voor in België gelegen onroerende goederen werd forfaitair bepaald op 2,5% voor vastgoedbeleggingen met een waarde hoger dan 2,5 miljoen EUR.<sup>40</sup> 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.

## 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 sub rubriek 'Projectontwikkelingen' van de rubriek 'Vastgoedbeleggingen' en conform IAS 40

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 registratiebelastingen.

Registratiebelastingen van toepassing per land

Nederland	8 % <sup>3</sup>
Spanje	2,5 %
Portugal	2,5 %

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".

gewaardeerd aan hun Reële Waarde totdat de ontwikkeling voltooid is. Op dat ogenblik worden de activa overgeboekt naar de sub rubriek '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 (inclusief een raming voor onvoorziene kosten) voor de volledige afwerking van het project.

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

De interestkosten die rechtstreeks toe te rekenen zijn aan de projectontwikkeling worden geactiveerd als deel van de kostprijs van de projectontwikkeling.

## 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';
- 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

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

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

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

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

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. Conform IAS 23 worden de kosten voor leningen, specifiek aangegaan voor deze verbouwingswerken, eveneens geactiveerd en dus toegevoegd aan de Reële Waarde van de vastgoedbelegging voor zover het gebouw in kwestie in deze periode geen opbrengsten genereert. Ook onroerende voorheffingen, heffingen en andere vastgoedkosten die betrekking hebben op het

<sup>40</sup> 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.

<sup>41</sup> Dit is het nieuwe percentage overdrachtsbelastingen van toepassing vanaf 1/1/2021 in Nederland op residentieel vastgoed.

gebouw dat deze verbouwing ondergaat, worden op deze manier verwerkt, zo lang het gebouw geen inkomsten genereert. De nog uit te voeren werken worden door de Waarderingsdeskundige in mindering gebracht

### 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 de waardering, na uitvoering worden deze kosten geactiveerd en dus toegevoegd aan de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen.

*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%

De verwachte gebruiksduur en afschrijvingsmethode worden ten minste jaarlijks herzien bij de afsluiting van het boekjaar. Indien er indicaties zijn dat een actief mogelijk een bijzonder waardeverminderingverlies heeft ondergaan, wordt de boekwaarde vergeleken met de realiseerbare waarde. Indien de boekwaarde hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingverlies 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.

De uitgaven voor werken aan andere materiële vaste activa worden hetzelfde behandeld als uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen.

### 10.6.12 VASTE ACTIVA OF GROEPEN VAN ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

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.

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).

### 10.6.13 FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De Venootschap kan financiële afgeleide producten gebruiken (*interest rate swaps*) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. De financiële afgeleide producten worden opgenomen onder de vlottende en vast financiële activa indien hun reële waarde positief is en onder de langlopende en kortlopende financiële verplichtingen indien hun reële waarde negatief is.

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 Venootschap 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 dekking 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.

### 10.6.14 VLOTTENDE ACTIVA

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

Niet-afgeleide financiële instrumenten, die worden aangehouden in het kader van een bedrijfsmodel dat gericht is op het aanhouden van financiële activa om contractuele kasstromen te ontvangen en contractvoorwaarden van

het financiële actief die op een bepaald moment zorgen voor kasstromen die uitsluitend aflossingen en rentebetalingen op uitstaande hoofdsommen betreffen, worden gewaardeerd aan de geamortiseerde kostprijs. Deze waarderingmethode wordt voornamelijk toegepast op langetermijnvorderingen en handelsvorderingen.

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.

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. Ze worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs en bijkomende kosten worden onmiddellijk in de resultatenrekening verwerkt.

Beursgenoteerde effecten worden gewaardeerd tegen hun beurskoers.

### 10.6.15 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.

### 10.6.16 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 10.9.36 van dit Jaarverslag** in verband met "Gerechtelijke en arbitrageprocedures".

### 10.6.17 FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

Financiële verplichtingen worden op de balans opgenomen onder kortlopende of langlopende verplichtingen, naargelang hun vervaldag binnen de twaalf maanden na de afsluitdatum.

Handelsschulden worden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Interest dragende 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.

IFRS 16 voorziet een comprehensief model voor de identificatie van lease-overeenkomsten en hun boekhoudkundige verwerking in de jaarrekening van zowel leasinggever als leasingnemer. Sinds 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 leasingnemer, 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.

Ten gevolge van de XL Fund transactie heeft Xior 2 vastgoedobjecten verworven waarvoor IFRS 16 van toepassing is. Hiervoor werd dan ook de nodige schuld opgenomen onder de overige langlopende schulden.

Opties op aandelen worden verwerkt in de balans aan de verwachte uitoefenprijs, indien de prijs gelinkt is aan de Reële Waarde van het vastgoed, of aan de overeengekomen conventionele waarde, indien de prijs vastligt.

Deze opties worden onder langlopende of kortlopende schulden geboekt. Voor opties op de aandelen van een minderheidsaandeelhouder wordt de optie geboekt t.o.v. het eigen vermogen (Debiteren Eigen vermogen van de groep).

Opties op de aandelen van joint ventures worden geboekt t.o.v. *Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie*.

### 10.6.18 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 studentenhuisvesting. Voor Spanje wordt er gewerkt met een all-in huurprijs. Op basis van de kosten

voor huurlasten wordt een deel van de huur die betaald wordt door de huurder uit de netto huur geherklasseerd naar *recuperatie van huurlasten*.

De huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen omvatten 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.

### 10.6.19 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.

### 10.6.20 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.

### 10.6.21 FINANCIËEL 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.

### 10.6.22 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. 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. In Nederland wordt het toegepaste percentage bepaald door rekening te houden met de geprojecteerde brutomarge op de vastgoedopbrengsten in Nederland in de komende jaren. In Spanje en Portugal bedraagt dit respectievelijk 25% en 21%.

Ten gevolge van de toepassing van IFRS 3 Revised en daaraan gekoppeld de 'initiële recognition exemption' onder IAS 12 §15b, werden er geen uitgestelde belasting geboekt op het verschil tussen de boekwaarde bij acquisitie en de conventionele waarde.

Bij vervreemding van het vastgoed via een 'asset transactie' is deze belasting mogelijks verschuldigd. Dit geeft aanleiding tot een *contingent liability*. Deze bedraagt 14.445 KEUR per 31 december 2020.

### 10.6.23 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 het geldende tarief van de exit taks indien de respectieve raden van bestuur van de Vennootschap en de dochtervennootschap de intentie hebben om de dochtervennootschap te fuseren met de Vennootschap.

#### (i) Algemeen

De exit-taks is de vennootschapsbelasting op de meerwaarde die vastgesteld wordt bij een belaste fusie van een gereguleerde vastgoedvennootschap met een Belgische onderneming die geen gereguleerde vastgoedvennootschap is. Wanneer deze onderneming voor het eerst in de consolidatiekring van de groep wordt opgenomen, komt de exit-taks in mindering van het eigen vermogen van de te fuseren vennootschap. Indien de onderneming niet onmiddellijk gefuseerd wordt met de gereguleerde vastgoedvennootschap worden

aanpassingen aan de exit-taks verplichtingen, die op het ogenblik van de fusie noodzakelijk zouden blijken ten opzichte van het geprovisioneerde bedrag, geboekt via de winst- en verliesrekeningen.

#### (ii) Percentage van de exit-taks

Het percentage van de exit-taks bedraagt 15% vanaf aanslagjaar 2021 (boekjaar startend vanaf 1 januari 2020).

#### (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 gereguleerde vastgoedvennootschap deelneemt. Dergelijke verrichtingen worden uitdrukkelijk uitgesloten van de fiscale neutraliteit. Zowel de vergunning als gereguleerde vastgoedvennootschap als voormelde verrichtingen waaraan de Vennootschap als gereguleerde 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(en) op datum van de vergunning of van de betreffende verrichting gelijkgesteld met een 'bij verdeling van maatschappelijk vermogen uitgekeerde som'. Het positief verschil tussen, enerzijds de bij wettelijke fictie uitgekeerde som en, anderzijds, de gerevaloriseerde waarde van het gestort kapitaal wordt als dividend aangemerkt. In het geval van een met splitsing gelijkgestelde verrichting waaraan de Vennootschap zou deelnemen, zijn de regels inzake vereffening en ontbinding slechts van toepassing op het afgesplitste vermogen van de hierbij betrokken vastgoedvennootschap(en).

Wanneer de Vennootschap wordt erkend als gereguleerde 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 gereguleerde vastgoedvennootschap verwerft (voor zover deze op dat ogenblik bestaan). Wanneer de Vennootschap als gereguleerde 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 gereguleerde 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

registratiebelastingen 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 gereguleerde 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 gereguleerde 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 gereguleerde vastgoedvennootschap van een afwijkend fiscaal regime. Zij is onderworpen aan de vennootschapsbelasting, maar haar belastbare grondslag is beperkt tot (i) de abnormale of goedgevoerde 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 gereguleerde vastgoedvennootschap dus niet belast op haar boekhoudkundig resultaat, wat impliceert dat ook de meerwaarden die ze realiseert niet in haar belastbare grondslag zijn opgenomen. Teneinde te vermijden dat de Vennootschap definitief zou zijn vrijgesteld van de belasting op latente niet-gerealiseerde meerwaarden en vrijgestelde reserves waarover ze beschikt op datum van haar vergunning, werd de exit-taks ingevoerd. Met de heffing van de exit-taks wordt de Vennootschap op het moment van haar vergunning als gereguleerde vastgoedvennootschap a.h.w. geacht voor het verleden af te rekenen. Dezelfde ratio legis geldt voor de afrekening in hoofde van de vastgoedvennootschap(en) betrokken bij een fusie, splitsing of een met fusie of splitsing gelijkgestelde verrichting waaraan de Vennootschap als gereguleerde vastgoedvennootschap deelneemt.

#### (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 waardeverhoging 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.

## 10.6.24 FINANCIËEL RISICOBEBEER

### i. Evolutie van de rentevoeten

Hogere rentevoeten leiden tot een stijging van de financiële kosten en een daling van het EPRA 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 77% van de opgenomen leningen afgedekt met een vaste rentevoet. De gemiddelde interestvoet van de openbare GVV bedraagt 1,85%. Er wordt verwezen naar *Hoofdstuk 10.9.23 van dit jaarverslag* 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 tien 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 77% 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 10.9.23 van dit jaarverslag* voor de potentiële impact van interestwijzigingen.

## 10.7 SEGMENTINFORMATIE

De segmenteringsbasis voor de rapportering per segment gebeurt per geografische regio. De huurresultaten worden opgesplitst op basis van geografische locatie: België, Nederland en Iberia (Spanje en Portugal). 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.

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2020							Totaal
	België		Nederland		Iberia		Niet toe- gewezen bedragen	
	Studenten	Andere	Studenten	Andere	Studenten	Andere		
<b>Netto huurresultaat</b>	<b>13.947</b>	<b>1.401</b>	<b>30.396</b>	<b>5.188</b>	<b>6.964</b>			<b>57.896</b>
Vastgoedresultaat							561	<b>58.457</b>
Vastgoedkosten							-8.043	-8.043
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>								<b>50.414</b>
Algemene kosten							-5.996	-5.996
Andere operationele kosten en opbrengsten							53	53
<b>Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille</b>								<b>44.471</b>
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen							0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-9.096	-535	-33.955	-220	-6.642			-50.448
Ander portefeuilleresultaat	-6.712	0	-7.899	-26	-1.145			-15.782
<b>Operationeel resultaat</b>								<b>-21.759</b>
Financieel resultaat							-16.449	-16.449
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures							-676	-676
<b>Resultaat voor belastingen</b>								<b>-38.884</b>
Belastingen							-2.889	-2.889
<b>Netto resultaat</b>								<b>-41.773</b>
<b>EPRA winst</b>								<b>33.962</b>
<b>Resultaat van de portefeuille</b>	<b>-15.808</b>	<b>-535</b>	<b>-41.854</b>	<b>-246</b>	<b>-7.787</b>		<b>0</b>	<b>-66.230</b>
<b>Totaal Activa</b>	<b>405.666</b>	<b>18.159</b>	<b>793.133</b>	<b>108.166</b>	<b>230.656</b>	<b>0</b>	<b>64.536</b>	<b>1.620.316</b>
Vastgoedbeleggingen	405.666	18.159	793.133	108.166	230.656	0		1.555.780
Andere activa							64.536	64.536
<b>Totaal passiva en eigen vermogen</b>							<b>1.620.316</b>	<b>1.620.316</b>
Eigen vermogen							659.503	659.503
Verplichtingen							960.813	960.813

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2019							Totaal
	België		Nederland		Iberia		Niet toe- gewezen bedragen	
	Studenten	Andere	Studenten	Andere	Studenten	Andere		
<b>Netto huurresultaat</b>	<b>10.230</b>	<b>1.704</b>	<b>25.506</b>	<b>5.864</b>	<b>1.470</b>	<b>157</b>		<b>44.932</b>
Vastgoedresultaat							577	<b>45.509</b>
Vastgoedkosten							-6.994	-6.994
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>								<b>38.516</b>
Algemene kosten							-3.500	-3.500
Andere operationele kosten en opbrengsten							54	54
<b>Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille</b>								<b>35.070</b>
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen								
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.460	35	12.932	-445				17.982
Ander portefeuilleresultaat	-4.180		437		-19.346		1.084	-22.005
<b>Operationeel resultaat</b>								<b>31.045</b>
Financieel resultaat							-16.771	-16.771
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	204				-1.602			-1.398
<b>Resultaat voor belastingen</b>								<b>12.876</b>
Belastingen							-5.218	-5.218
<b>Netto resultaat</b>								<b>7.658</b>
<b>EPRA winst</b>								<b>24.103</b>
<b>Resultaat van de portefeuille</b>	<b>1.280</b>	<b>35</b>	<b>13.369</b>	<b>-445</b>			<b>1.084</b>	<b>15.323</b>
<b>Totaal Activa</b>	<b>282.935</b>	<b>27.082</b>	<b>632.985</b>	<b>109.290</b>	<b>138.499</b>		<b>85.738</b>	<b>1.276.529</b>
Vastgoedbeleggingen	282.935	27.082	632.985	109.290	138.499			1.190.791
Andere activa							85.738	85.738
<b>Totaal passiva en eigen vermogen</b>							<b>1.276.528</b>	<b>1.276.529</b>
Eigen vermogen							625.808	625.808
Verplichtingen							650.720	650.720



## 10.8 ALTERNATIEVE PRESTATIE INDICATOREN (APM'S)<sup>42</sup>

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 portefeuille-resultaat.	Metten van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst/verlies op de vastgoedbeleggingen.
Gemiddelde interestvoet	Interestkosten inclusief IRS interestkosten gedeeld door de gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode.	Metten van de gemiddelde interestkost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren.
Gemiddelde interestvoet excl. IRS interestkosten	Interestkosten exclusief IRS interestkosten gedeeld door de gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode.	Metten van de gemiddelde interestkost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren.
Gemiddelde financieringskost	Interestkosten inclusief IRS interestkosten + arrangement fees en commitment fees gedeeld door gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode.	Metten van de gemiddelde financieringskost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren.
Gemiddelde financieringskost excl. IRS interestkosten	Interestkosten exclusief IRS interestkosten + arrangement fees en commitment fees gedeeld door gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode.	Metten van de gemiddelde financieringskost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren.
EPRA winst per aandeel	Netto resultaat +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- overig portefeuilleresultaat +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties gedeeld door het gemiddelde aantal aandelen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA NAW	Dit is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA NNAW	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de (i) reële waarde van de financiële instrumenten, (ii) de reële waarde van de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.

<sup>42</sup> De APM's met uitzondering van EPRA Netto Initieel Rendement, EPRA Huurleegstand en EPRA kost ratio werden gecontroleerd door de Commissaris.

APM benaming	Definitie	Gebruik
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	Veronderstelt dat entiteiten nooit vastgoed verkopen en beoogt de waarde te vertegenwoordigen die nodig is om het vastgoed te herbouwen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen aan de NAV per IFRS-jaarrekening om de belanghebbenden de meest relevante informatie over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap, onder verschillende scenario's te verstrekken.
EPRA Net Tangible Asset (NTA)	Veronderstelt dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van onvermijdelijke uitgestelde belasting zich kristaliseren.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen aan de NAV per IFRS-jaarrekening om de belanghebbenden de meest relevante informatie over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap, onder verschillende scenario's te verstrekken.
EPRA Net Disposal Value (NDV)	Vertegenwoordigt de aandeelhouderswaarde in een 'uitverkoop scenario', waarbij uitgestelde belasting, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen zijn berekend naar de volledige omvang, na aftrek van de daaruit voortvloeiende belasting.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen aan de NAV per IFRS-jaarrekening om de belanghebbenden de meest relevante informatie over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap, onder verschillende scenario's te verstrekken.
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.

## Alternatieve Prestatie Indicatoren (APM's): reconciliatietabellen

EPRA winst	31/12/2020	31/12/2019
Nettoresultaat	-41.773	7.659
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	50.448	-17.982
Ander portefeuilleresultaat	15.782	22.005
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	8.837	9.150
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	676	1.398
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	-9	1.872
<b>EPRA winst</b>	<b>33.961</b>	<b>24.103</b>
<b>EPRA winst - deel van de groep</b>	<b>33.298</b>	<b>23.975</b>

Resultaat op de portefeuille	31/12/2020	31/12/2019
(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		
(+/-) Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-50.448	17.982
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11.664	25.820
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-62.112	-7.839
(+/-) Andere portefeuilleresultaat	-15.782	-22.005
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>-66.230</b>	<b>-4.024</b>

EPRA winst per aandeel	31/12/2020	31/12/2019
Nettoresultaat	-41.773	7.659
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	50.448	-17.982
Ander portefeuilleresultaat	15.782	22.005
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	8.837	9.150
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	676	1.398
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	-9	1.872
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	19.560.351	14.996.135
<b>EPRA winst per aandeel</b>	<b>1,74</b>	<b>1,61</b>
Impact IFRIC 21	0	0
<b>EPRA winst per aandeel na correctie IFRIC 21</b>	<b>1,74</b>	<b>1,61</b>
<b>EPRA winst per aandeel na correctie IFRIC 21 - deel van de groep</b>	<b>1,70</b>	<b>1,60</b>

Gemiddelde interestvoet	31/12/2020	31/12/2019
Nominale interestlasten op leningen	4.197	4.720
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	2.791	2.540
Geactiveerde interesten	3.785	2.248
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	655.477	470.695
<b>Gemiddelde interestvoet</b>	<b>1,64%</b>	<b>2,02%</b>
<b>Gemiddelde interestvoet excl. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>	<b>1,22%</b>	<b>1,48%</b>

Gemiddelde financieringskost	31/12/2020	31/12/2019
Nominale interestlasten op leningen	4.197	4.720
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	2.791	2.540
Geactiveerde interesten	3.785	2.248
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	337	218
Bankkosten en andere commissies	1.009	404
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	655.477	470.695
<b>Gemiddelde financieringskost</b>	<b>1,85%</b>	<b>2,15%</b>
<b>Gemiddelde financieringskost excl. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>	<b>1,42%</b>	<b>1,61%</b>

EPRA Netto Initieel Rendement	31/12/2020	31/12/2019
Vastgoedbeleggingen – volle eigendom fair value	1.632.555	1.204.634
Vastgoedbeleggingen – aandeel van joint ventures	20.873	29.148
Verminderd met projectontwikkelingen	-339.114	-203.741
Afgewerkte vastgoedportefeuille	1.314.314	1.030.041
Transactiekosten	95.304	31.101
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.409.618	1.061.142
Geannualiseerde bruto huurinkomsten	73.539	55.424
Vastgoedkosten	5.702	4.488
Geannualiseerde netto huurinkomsten	67.837	50.936
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periodes		
Aangepaste geannualiseerde netto huurinkomsten	67.837	50.936
<b>EPRA Netto Initieel Rendement</b>	<b>4,8%</b>	<b>4,8%</b>
<b>EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement</b>	<b>4,8%</b>	<b>4,8%</b>

EPRA Huurleegstand	31/12/2020	31/12/2019
Geschatte huurwaarde van de leegstaande units	2.458	1.648
Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille	72.406	55.424
<b>EPRA Huurleegstand</b>	<b>3,4%<sup>43</sup></b>	<b>2,97%</b>

<sup>43</sup> De ERV leegstand van 3,4% op 31/12/2020 is deels te wijten aan de ramp up van de opgeleverde panden in het laatste kwartaal van 2020.

EPRA kost ratio	31/12/2020	31/12/2019
Algemene kosten	5.996	3.500
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	539	125
Vastgoedkosten	8.043	6.994
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)	14.578	10.619
Leegstandskosten	655	423
EPRA kosten (excl. leegstandskosten)	13.923	10.196
Bruto huurinkomsten	58.434	45.056
<b>EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)</b>	<b>24,9%</b>	<b>23,6%</b>
<b>EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)</b>	<b>23,8%</b>	<b>22,6%</b>

Financieel resultaat excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	31/12/2020	31/12/2019
Financieel resultaat	-16.449	-16.771
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-8.837	-9.150
<b>Financieel resultaat excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva</b>	<b>-7.611</b>	<b>-7.621</b>

Per 31/12/2020	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAW	EPRA NNAW
IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen	641.194	641.194	641.194	641.194	641.194
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	18.309	18.309
<b>IN MINDERING</b>					
Uitgestelde belastingen in relatie tot FV winsten op IP	47.815	47.815	XXXXXXXXXX	47.815	XXXXXXXXXX
FV van de financiële instrumenten	26.530	26.530	XXXXXXXXXX	26.530	XXXXXXXXXX
Immateriële vaste Activa per IFRS BS	XXXXXXXXXX	145	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<b>TOEVOEGEN</b>					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	-7.027	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Belastingen op overdracht van onroerende goederen	95.508	nvt	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<b>NAV</b>	<b>811.047</b>	<b>715.394</b>	<b>648.221</b>	<b>733.848</b>	<b>659.503</b>
Volledig verwaterd aantal aandelen	21.046.441	21.046.441	21.046.441	21.046.441	21.046.441
<b>NAV per aandeel</b>	<b>38,54</b>	<b>33,99</b>	<b>30,80</b>	<b>34,87</b>	<b>31,34</b>
<b>NAV per aandeel - deel van de groep</b>	<b>38,54</b>	<b>33,99</b>	<b>30,80</b>	<b>34,00</b>	<b>30,47</b>

	Fair Value	% tov totale portfolio	% excl. uitgestelde belastingen
Portefeuille die onderworpen is aan uitgestelde belastingen en die bedoeld is om aan te houden en niet te verkopen op de lange termijn.	1.555.779	100	100
Portefeuille die onderworpen is aan een gedeeltelijke uitgestelde belasting en aan fiscale structurering	0	0	0

Per 31/12/2019	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAW	EPRA NNAW
IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen	610.428	610.428	610.428	610.428	610.428
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	15.380	15.380

<b>IN MINDERING</b>					
Uitgestelde belastingen in relatie tot FV winsten op IP	46.813	46.813	XXXXXXXXXX	46.813	XXXXXXXXXX
FV van de financiële instrumenten	15.467	15.467	XXXXXXXXXX	15.467	XXXXXXXXXX
Immateriële vaste Activa per IFRS BS	XXXXXXXXXX	52	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX

<b>TOEVOEGEN</b>					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	396	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Belastingen op overdracht van onroerende goederen	44.337	nvt	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<b>NAV</b>	<b>717.045</b>	<b>672.656</b>	<b>610.032</b>	<b>688.088</b>	<b>625.808</b>
Volledig verwaterd aantal aandelen	19.133.129	19.133.129	19.133.129	19.133.129	19.133.129
<b>NAV per aandeel</b>	<b>37,48</b>	<b>35,16</b>	<b>31,88</b>	<b>35,96</b>	<b>32,71</b>
<b>NAV per aandeel - deel van de groep</b>	<b>37,48</b>	<b>35,16</b>	<b>31,88</b>	<b>35,16</b>	<b>31,90</b>

	Fair Value	% tov totale portfolio	% excl. uitgestelde belastingen
Portefeuille die onderworpen is aan uitgestelde belastingen en die bedoeld is om aan te houden en niet te verkopen op de lange termijn.	1.190.791	100	100
Portefeuille die onderworpen is aan een gedeeltelijke uitgestelde belasting en aan fiscale structurering	0	0	0

## 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 in duizenden EUR		31/12/2020	31/12/2019
(+)	Huurinkomsten	58.434	45.056
	- Huur	56.805	41.347
	- Gegarandeerde inkomsten	2.296	3.979
	- Huurkortingen	-666	-270
(+)	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		
(+/-)	Met verhuur verbonden kosten	-539	-125
	<b>Netto huurresultaat</b>	<b>57.896</b>	<b>44.932</b>
(+)	Recuperatie van vastgoedkosten		
(+)	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	10.914	8.193
(-)	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur		
(-)	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-12.781	-9.012
(+/-)	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	2.429	1.396
	<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>58.457</b>	<b>45.508</b>

De met verhuur verbonden kosten bevatten waardeverminderingen op huurvorderingen.

Gegarandeerde inkomsten per 31/12/2020 bevatten de huurgaranties gegeven door de verkopers bij acquisitie in 2019 of 2020. Deze huurgaranties hebben een looptijd van 1 à 2 jaar en dekken de leegstaande units.

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2020	31/12/2019
<b>Overzicht van de toekomstig potentieel te vervallen huurinkomsten</b>		
Binnen één jaar	49.788	33.680
Tussen één en vijf jaar	2.194	2.615
Meer dan vijf jaar	4.823	5.052
<b>Totaal</b>	<b>56.805</b>	<b>41.347</b>

Bovenstaande tabel geeft weer hoeveel van de huurinkomsten die tussen 1 januari 2020 en 31 december 2020 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 termijncontracten voor de verhuur van studentenunits. Deze contracten worden typisch afgesloten voor een termijn van één jaar, waarbij indien kunnen verlengd worden. Anderzijds tracht Xior lange termijncontracten 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.

Instelling	Stad	Einddatum
<b>HUURCONTRACT</b>		
Saxion Hogescholen	Enschede	31/07/2026
Saxion Hogescholen	Enschede	31/08/2027
Saxion Hogescholen	Enschede	28/02/2029
Saxion Hogescholen	Enschede	30/04/2021
Saxion Hogescholen	Enschede	31/08/2027
Universiteit Maastricht	Maastricht	
Universiteit Maastricht	Maastricht	2021/2031
Stichting Studenten Huisvesting (SSH)	Maastricht	2037
Stichting Veste	Maastricht	31/07/2029
Stichting Regionaal Opleidingen Centrum van Twente	Enschede	31/03/2030
Stichting Regionaal Opleidingen Centrum van Twente	Enschede	31/07/2030
Saxion Hogescholen	Enschede	30/04/2029
Hogeschool Gent	Gent	1/09/2041
Amro Estudiantes	Granada	17/06/2022
<b>GARANTIECONTRACT</b>		
Vrije Universiteit (VU)	Amsterdam	31/08/2021
Hogeschool Zuyd	Maastricht	31/07/2021
Hogeschool Zuyd	Maastricht	31/07/2021
Rotterdam School of Management (RSM)	Rotterdam	31/12/2021
Hogeschool Utrecht	Utrecht	31/03/2023
Navitas	Enschede	31/05/2024

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

In totaal is 10,83% 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 7,1% 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 verbruiks-kosten, 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 staan op de balans uitgedrukt onder de overige korte termijn verplichtingen.

## 10.9.2 VASTGOEDKOSTEN

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2020	31/12/2019
<b>(-) Technische kosten</b>	<b>-2.409</b>	<b>-1.538</b>
- Recurrente technische kosten	-2.429	-1.621
- Onderhoud	-1.970	-1.282
- Verzekeringspremies	-459	-339
- Niet-recurrente technische kosten	20	83
- Schadegevallen	20	83
<b>(-) Commerciële kosten</b>	<b>-398</b>	<b>-390</b>
- Erelonen van advocaten en juridische kosten	-79	-56
- Publiciteit	-320	-334
<b>(-) Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen</b>	<b>-655</b>	<b>-423</b>
<b>(-) Beheerskosten van het vastgoed</b>	<b>-2.556</b>	<b>-2.946</b>
- Externe beheervergoedingen	0	-768
- Interne beheerskosten van het patrimonium	-2.556	-2.178
<b>(-) Andere vastgoedkosten</b>	<b>-2.025</b>	<b>-1.697</b>
- Honoraria schatters	-589	-312
- Honoraria architecten	0	-4
- Onroerende voorheffing en andere taksen	-1.436	-1.381
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-8.043</b>	<b>-6.994</b>

De toename in de vastgoedkosten per 31.12.2020 t.o.v. 31.12.2019 is het gevolg van de verdere uitbreiding van de vastgoedportefeuille. In 2019 werden 8 panden toegevoegd

aan de vastgoedportefeuille hetgeen een impact heeft op de vastgoedkosten en in 2020 werden eveneens 14 panden toegevoegd aan de vastgoedportefeuille.

## 10.9.3 ALGEMENE KOSTEN

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2020	31/12/2019
<b>(-) Algemene kosten van de vennootschap</b>	<b>-5.996</b>	<b>-3.500</b>
- Erelonen van advocaten, notaris en juridische kosten	-230	-90
- Audit	-108	-81
- Technische Audit	-89	0
- Fiscaal en financieel advies	-373	-284
- Bestuurders en uitvoerend management	-757	-610
- Personeelskosten	-2.220	-1.147
- Huisvestingskosten	-157	-88
- Kantoorkosten en IT kosten	-276	-252
- Publiciteit, communicatie en jaarverslag	-343	-125
- Taksen en wettelijke kosten	-706	-515
- Business development	-256	0
- Verzekeringen	-46	-45
- Andere algemene kosten	-435	-263
<b>Algemene kosten van de vennootschap</b>	<b>-5.996</b>	<b>-3.500</b>

De algemene kosten van de Vennootschap dekken de vaste bedrijfskosten van de onderneming die actief is als een juridische beursgenoteerde entiteit en die geniet van het GVV-statuut. Deze kosten worden opgelopen om transparante financiële informatie te verschaffen. De toename in de algemene kosten komt voornamelijk door een 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 in duizenden EUR	31/12/2020	31/12/2019
<b>(+)/(-) Andere operationele kosten en opbrengsten</b>	<b>53</b>	<b>54</b>
- <i>Beheer voor derden</i>	53	54
<b>Andere operationele kosten en opbrengsten</b>	<b>53</b>	<b>54</b>

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 2020 vertegenwoordigt

een niet-significant percentage van het geconsolideerd resultaat voor belastingen.

De activa die beheerd worden voor derden vertegenwoordigen ca. 1,5% (en dus minder dan 10%) van de geconsolideerde activa van Xior Student Housing NV.

## 10.9.5 RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2020	31/12/2019
<b>(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen</b>		
<b>(+/-) Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa</b>		
<b>(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</b>	<b>-50.448</b>	<b>17.981</b>
- <i>Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	11.664	25.820
- <i>Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	-62.112	-7.839
<b>(+/-) Andere portefeuilleresultaat</b>	<b>-15.782</b>	<b>-22.005</b>
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>-66.230</b>	<b>-4.023</b>

Gedurende 2020 werd er nieuw vastgoed verworven 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 al het verworven vastgoed wordt het verschil tussen de Reële Waarde en de conventionele waarde van het vastgoed verwerkt in de resultatenrekening als "*variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen*".
- Voor het vastgoed dat verworven werd door middel van aandelenovernames wordt het verschil tussen de boekwaarde 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 fusiearrangementen 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 2020 en 31 december 2020 werd geboekt onder "*negatieve of positieve variatie op vastgoedbeleggingen*".

De negatieve variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen is voornamelijk te verklaren door

een wijziging (stijging) in het tarief van Nederlandse overdrachtsbelasting. Deze wijziging heeft tot gevolg dat de Reële Waarde van de Nederlandse portefeuille gedaald is per 31 december 2020 (-42,6 MEUR). Anderzijds is er de impact van de afwaardering van een commercieel pand waarvoor het contract werd verbroken (-9,3 MEUR) en impact van herwaardering vastgoed Spanje en Portugal

(-7 MEUR). De positieve variaties in de waardering van vastgoedbeleggingen zijn voornamelijk te verklaren door het verschil tussen de conventionele waarde en de Reële Waarde van het nieuw verworven vastgoed bij acquisitie.

## 10.9.6 FINANCIEEL RESULTAAT

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2020	31/12/2019
<b>(+) Financiële opbrengsten</b>	<b>722</b>	<b>261</b>
<b>(-) Netto interestkosten</b>	<b>-7.325</b>	<b>-7.478</b>
- <i>Nominale interestlasten op leningen</i>	-4.197	-4.720
- <i>Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden</i>	-337	-218
- <i>Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	-2.791	-2.540
<b>(-) Andere financiële kosten</b>	<b>-1.008</b>	<b>-404</b>
- <i>Bankkosten en andere commissies</i>	-869	-378
- <i>Andere</i>	-139	-26
<b>(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva</b>	<b>-8.837</b>	<b>-9.150</b>
- <i>Marktwaarde Interest Rate Swaps</i>	-8.837	-9.150
- <i>Andere</i>	0	0
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-16.449</b>	<b>-16.771</b>

De gemiddelde interestvoet<sup>44</sup> bedraagt 1,64% (1,22% zonder afdekkingsinstrumenten) per 31 december 2020 en bedroeg 2,02% per 31 december 2019. De gemiddelde financieringskost<sup>44</sup> bedraagt 1,85% per 31 december 2020 t.o.v. 2,15% per 31 december 2019.

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 nodige IRS-contracten afgesloten. Per 31 december 2020 is 77% 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.

<sup>44</sup> Voor de berekening van de APM's wordt er verwezen naar Hoofdstuk 10.8 van dit Jaarverslag.

## 10.9.7 VENNOOTSCHAPSBELASTING

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2020	31/12/2019
<b>Moedervenootschap</b>		
Vennootschapsbelasting aan het tarief van 25%	-6	-22
<b>Dochterondernemingen</b>		
Belgische verschuldigde en verrekenbare belasting	0	-35
Buitenlandse verschuldigde en verrekenbare belasting	-2.892	-3.289
Buitenlandse uitgestelde belastingen	-14	-1.748
Belgische uitgestelde belastingen		
<b>Totaal</b>	<b>-2.912</b>	<b>-5.094</b>
Exit taks	23	-124
<b>Totaal</b>	<b>-2.889</b>	<b>-5.218</b>

Een GVV is in België enkel onderworpen aan de vennootschapsbelasting voor wat betreft de verworpen uitgaven en abnormaal goedgunstige voordelen. Uitgestelde belastingen (exit taksen) worden geboekt voor de dochtervennootschappen op het verschil tussen de boekwaarde na afschrijvingen in de statutaire jaarrekening van deze dochtervennootschappen en de Reële Waarde. Deze werden geboekt aan 15% 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.

De vennootschap heeft ook enkele panden in Spanje en Portugal. De winstbelasting wordt ingeschat op 25%, respectievelijk 21% van de belastbare basis van de Spaanse en Portugese dochtervennootschappen.

In aanvulling van de winstbelasting wordt een passieve uitgestelde belastinglatentie toegerekend aan de latente meerwaarde van het vastgoed. Deze latente meerwaarde wordt berekend als het verschil tussen de conventionele

waarde en de Reële Waarde. 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 brutomarge op de vastgoedopbrengsten in Nederland in de komende jaren. Voor Spanje en Portugal bedraagt dit respectievelijk 25% en 21%.

Ten gevolge van de toepassing van IFRS 3 Revised en daaraan gekoppeld de *'initiële recognition exemption'* onder IAS 12 §15b, werden er voor 2020 geen uitgestelde belasting geboekt op het verschil tussen de boekwaarde bij acquisitie en de conventionele waarde.

Bij vervreemding van het vastgoed via een *'asset transactie'* is deze belasting mogelijks verschuldigd.

Dit geeft aanleiding tot een *'contingent liability'*. Deze bedraagt 14.445 KEUR per 31 december 2020.

Er wordt verwezen naar *Hoofdstuk 10.9.22 van dit Jaarverslag*.

## 10.9.8 VASTGOEDBELEGGINGEN

Cijfers in duizenden EUR

Investeringsstabel	vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	Totaal
<b>Saldo per 31/12/2018</b>	<b>735.927</b>	<b>78.981</b>	<b>814.908</b>
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	283.444	30.028	313.472
Verdere investering in capex	5.159	25.303	30.462
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	11.719	0	11.719
Verkoop van vastgoedbeleggingen			
Geactiveerde interestlasten	689	1.559	2.248
Variatie in de reële waarde	24.863	-6.881	17.982
Transfer van/naar	49.884	-49.884	0
<b>Saldo per 31/12/2019</b>	<b>1.111.685</b>	<b>79.106</b>	<b>1.190.791</b>
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	287.157	59.173	336.185
Verdere investering in capex	23.691	51.776	75.467
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen			
Verkoop van vastgoedbeleggingen			
Geactiveerde interestlasten	1.947	1.838	3.785
Variatie in de reële waarde	-44.446	-6.002	-50.448
Transfer van/naar	40.893	-40.893	0
<b>Saldo per 31/12/2020</b>	<b>1.410.782</b>	<b>144.998</b>	<b>1.555.780</b>

Geactiveerde interestlasten, m.b.t. onroerende goederen die het voorwerp zijn van projectontwikkelingen, werden gedurende 2020 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 10.9.30 van dit Jaarverslag* voor een gedetailleerde beschrijving van alle realisaties van 2020.

## 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 2020 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), Cushman & Wakefield (Nederland en Portugal) en CBRE (Spanje).

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

C&W Portugal en CBRE vermelden in hun waarderingsverslag per 31.12.2020 dat er een material valuation uncertainty bestaat ten gevolge van Covid-19. Dit werd door de waarderingsdeskundige ingevoegd om transparant te zijn over de markt dynamics, maar wil niet zeggen dat de waardering onzeker is.

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.<sup>45</sup>

31/12/2020		Reële	Evaluatie-	Land	Niet waarneembare	Min	Max	Gewogen
Type activa	Waarde op	31/12/2020	methode		gegevens			gemiddelde
<b>Studentenflats</b>	431.047	DCF	België					
				Huur per studentenkot	235	910	443	
				Discontovoet	3,38%	7,00%	4,61%	
				Leegstand	2,82%	5,74%	2,99%	
				Inflatie	1,25%	1,25%	1,25%	
				<b>Aantal units</b>	<b>3.856</b>			
<b>Studentenflats</b>	951.159	DCF	Nederland					
				Huur per studentenkot	250	1.165	514	
				Discontovoet	4,92%	7,22%	5,48%	
				Leegstand	0,00%	4,10%	2,77%	
				Inflatie	1,25%	1,25%	1,25%	
				<b>Aantal units</b>	<b>7.168</b>			
<b>Andere</b>	9.616	DCF	België	BHW/m <sup>2</sup>	144	330	208	
				Discontovoet	2,60%	6,05%	4,56%	
				Leegstand	2,96%	8,02%	4,81%	
				Inflatie	1,25%	1,25%	1,25%	
				<b>Aantal m<sup>2</sup></b>	<b>5.958</b>			
<b>Andere</b>	5.935	DCF	Nederland	BHW/m <sup>2</sup>	77,50	180	136	
				Discontovoet	5,25%	8,00%	6,91%	
				Leegstand	1,83%	6,13%	2,55%	
				Inflatie	1,25%	1,25%	1,25%	
				<b>Aantal m<sup>2</sup></b>	<b>4.123</b>			
<b>Studentenflats</b>	172.821	DCF	Spanje	Huur per unit	759	1.395	1.175	
				Discontovoet	7,14%	7,89%	7,47%	
				Occupancy academisch jaar	97%	70%	90%	
				Occupancy zomer	15%	65%	41%	
				Inflatie	1,18%	1,18%	1,18%	
				<b>Aantal units</b>	<b>1.144</b>			
<b>Studentenflats</b>	58.784	DCF	Portugal	Huur per unit	450	559	512	
				Discontovoet	7,25%	8,25%	7,75%	
				Occupancy academisch jaar	70%	90%	80%	
				Occupancy zomer	30%	40%	38%	
				Inflatie	1,75%	1,75%	1,75%	
				<b>Aantal units</b>	<b>1.107</b>			
<b>Totaal</b>	<b>1.629.362</b>							

<sup>45</sup> De Reële Waarde is deze zoals bepaald door de Waarderingsdeskundige en wijkt af van de waarde opgenomen in de balans per 31.12.2020, vermits voor een aantal panden in ontwikkeling er nog een cost to come is afgetrokken voor opname in de balans per 31.12.2020.



31/12/2019							
Type activa	Reële Waarde op 31/12/2019	Evaluatie-methode	Land	Niet waarneembare gegevens	Min	Max	Gewogen gemiddelde
Studentenflats	292.323	DCF	België	Huur per studentenkot	200	990	474
				Discontovoet	4,10%	4,90%	4,47%
				Leegstand	2,86%	3,76%	2,94%
				Inflatie	1,25%	1,25%	1,25%
				<b>Aantal units</b>	<b>2.589</b>		
Studentenflats	747.362	DCF	Nederland	Huur per studentenkot	250	989	
				Discontovoet	4,18%	7,27%	5,68%
				Leegstand	0%	6,05%	2,73
				Inflatie	1,25%	2,02%	1,61%
				<b>Aantal units</b>	<b>4.844</b>		
Andere	20.156	DCF	België	BHW/m <sup>2</sup>	145	330	215
				Discontovoet	3,50%	6,07%	4,35%
				Leegstand	2,96%	8%	4,09%
				Inflatie	1,25%	1,25%	1,25%
				<b>Aantal m<sup>2</sup></b>	<b>5.958</b>		
Andere	6.295	DCF	Nederland	BHW/m <sup>2</sup>	78	200	109
				Discontovoet	5,95%	8,50%	6,30%
				Leegstand	0%	6,13%	4,01%
				Inflatie	1,25%	1,98%	1,49%
				<b>Aantal m<sup>2</sup></b>	<b>4.123</b>		
Studentenflats	138.499	DCF	Spanje	Huur per unit	925	1.407	1.250
				Discontovoet	7,25%	8,30%	7,61%
				Occupancy academisch jaar	92%	97%	95%
				Occupancy zomer	25%	65%	39%
				Inflatie	2%	2%	2%
<b>Aantal units</b>	<b>933</b>						
Studentenflats	79.289	DCF	Portugal	Huur per unit	434	775	546
				Discontovoet	7,25%	8,25%	7,97%
				Occupancy academisch jaar	95%	95%	95%
				Occupancy zomer	40%	50%	46%
				Inflatie	1,75%	1,75%	1,75%
<b>Aantal units</b>	<b>1.229</b>						
<b>Totaal</b>	<b>1.283.924</b>						

### België en Nederland

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). Elk 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 2020 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 en de Xior-kwaliteitsstandaard te behouden.

### Spanje en Portugal

De minimale en maximale huurprijzen per studentenkot liggen veel hoger dan voor België en Nederland. Dit komt omdat er in Spanje meer diensten mee inbegrepen zijn in de huurprijzen, zoals linnen, schoonmaak van de kamer en in sommige gevallen ook *half of full board*. De units in Spanje zijn allen met eigen sanitair, dus er zijn maar 2 types kamers: comfort en premium. 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 om zo tot een netto huurwaarde te komen. De EBITDA-marge is een bepalende factor in het bepalen van de waardering. Verder houden ze ook rekening met een bepaalde bezetting en wordt een onderscheid gemaakt tussen bezetting tijdens het academiejaar (september tot juni) en bezetting in de zomermaanden (juli en augustus) (zie ook tabel hierboven). Voor de effectieve leegstand per 31 december 2020 wordt verwezen naar de vastgoedtabel opgenomen onder *Hoofdstuk 8 van het Jaarlijks Financieel Verslag*.

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):

## Effect op de reële waarde

Niet waarneembare gegevens	Effect op de reële waarde	
	ingeval de waarde van het niet-waarneembare gegeven daalt	ingeval de waarde van het niet-waarneembare gegeven stijgt
Huur per studentenkot	negatief	positief
Discontovoet	positief	negatief
BHW/m <sup>2</sup>	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%	150.207
Huur +5%	51.694
Huur -5%	-139.861
Huur -10%	-226.891
Discontovoet +0,5%	-181.022
Discontovoet +0,3%	-129.827
Discontovoet +0,1%	-75.117
Discontovoet -0,1%	-15.427
Discontovoet -0,3%	49.327
Discontovoet -0,5%	121.062

## 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 ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2020	31/12/2019
<b>Materiële vaste active</b>	<b>Overige materiële vaste activa</b>	<b>Overige materiële vaste activa</b>
<b>Aanschaffingswaarde</b>		
Saldo per begin van het boekjaar	1.222	908
Aanschaffingen	477	314
<b>Per einde van het boekjaar</b>	<b>1.698</b>	<b>1.222</b>
<b>Afschrijvingen</b>		
Saldo per begin van het boekjaar	-371	-210
Afschrijvingen	-355	-161
<b>Per einde van het boekjaar</b>	<b>-727</b>	<b>-371</b>
<b>Nettoboekwaarde</b>	<b>971</b>	<b>850</b>

## 10.9.10 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2020	31/12/2019
<b>Financiële vaste activa</b>		
Financiële derivaten (IRS)		
Andere	4.166	25
<b>Totaal</b>	<b>4.166</b>	<b>25</b>

Dit bedrag omvat een optie op een te verwerven vastgoedvennootschap (4.000 KEUR) en betaalde waarborgen (166 KEUR).

## 10.9.11 HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA

De lange termijn vorderingen (135 KEUR) hebben betrekking op een vermindering van de verhuurderheffing

in Nederland<sup>46</sup> wat kan afgezet worden tegen toekomstige kosten m.b.t. verhuurderheffing.

<sup>46</sup> Deze verhuurderheffing geldt in Nederland, waarbij verhuurders die meer dan 50 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 € 752,33 per maand (prijsspeel 2020). Het tarief van de verhuurderheffing bedraagt in 2020 0,562%. Mits voldaan wordt aan de toepasselijke voorwaarden, kan deze heffing worden verminderd ingevolge de uitvoering van investeringen.

### 10.9.12 DEELNEMINGEN IN JOINT VENTURES - VERMOGENSMUTATIEMETHODE

Per 31 december 2020 heeft Xior een 50% deelneming in de joint venture Promgranjo en 50% deelneming in de joint venture Invest Drève Saint Pierre. Deze joint ventures worden opgenomen volgens de vermogensmutatiemethode in de geconsolideerde jaarrekening van Xior.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de activa en passiva van Promgranjo per 31 december 2019 (moment van instap).

<b>Promgranjo</b>	
<b>Overzicht van activa en passiva (100%)</b>	
Vastgoedbeleggingen	3.788
Overige activa	303
Liquide middelen	210
Eigen vermogen	244
Belastinglatentie	
Langlopende schulden	3.929
Overige schulden	127
Gecorrigeerd eigen vermogen (100%)	122
Betaalde prijs aandelen (50%)	43

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 2020.

Per 31 december 2020 bedroeg de uitstaande vordering 5.721 KEUR. De vordering is interestdragend aan 2,5% per jaar.

XSHPT Portugal, subholding in Portugal, heeft een aandeelhouderslening verstrekt aan de joint venture Promgranjo.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de activa en passiva van Invest Drève Saint Pierre per 31 december 2020.

<b>Invest Drève Saint Pierre</b>	<b>100% na oplevering (inschatting)</b>	<b>50% bij instap</b>
Vastgoedbeleggingen	20.648	10.350
Overige activa	2	2
Liquide middelen	257	257
Eigen vermogen	59	59
Belastinglatentie		
Langlopende schulden	20.298	10.000
Overige schulden	550	550
Gecorrigeerd eigen vermogen (100%)	59	30
Betaalde prijs aandelen	385	31

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 2020.

Xior heeft een aandeelhouderslening verstrekt aan de joint venture Invest Drève Saint-Pierre. Per 31 december 2020 bedroeg de uitstaande vordering 10.017 KEUR. De vordering is interestdragend aan 2% per jaar.

### 10.9.13 HANDELSVORDERINGEN

Cijfers in duizenden EUR	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Handelsvorderingen</b>		
Handelsvorderingen	5.349	1.340
Vooruitbetalingen	0	78
Op te maken facturen	263	32
Te innen opbrengsten	0	86
Geboekte waardeverminderingen	-725	-372
<b>Totaal</b>	<b>4.887</b>	<b>1.163</b>

Nog te innen handelsvorderingen (5.349 KEUR) omvatten nog te ontvangen huurgelden. Hierin is o.a de vordering op commerciële huurder opgenomen, waarmee een afbetalingsplan werd overeengekomen.

Verder omvat dit huur op een kantoor- huurder die een betalingsuitstel heeft gekregen tot einde Q1 2021.

Cijfers in duizenden EUR	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Waardeverminderingen op dubieuze debiteuren - mutatietafel</b>		
Per einde van het vorige boekjaar	371	333
Uit overgenomen vennootschappen	0	23
Toevoegingen	465	119
Terugnages	-68	-41
Uitgeboekt wegens definitief oninbaar	-21	-63
<b>Per einde van het boekjaar</b>	<b>725</b>	<b>371</b>

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.

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 2020 was een voorziening opgezet ten belope van 725 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 koop prijs en gedragen door de verkoper.

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

## Overzicht van de ageing van de vorderingen

Cijfers in duizenden EUR

Ageing van de openstaande klanten	31/12/2020	31/12/2019
niet vervallen	96	2
1-30 dagen	2.616	-222
31-60 dagen	486	185
61-90 dagen	197	177
meer dan 90 dagen	1.953	1.198
<b>Totaal</b>	<b>5.349</b>	<b>1.341</b>

## 10.9.14 BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

Cijfers in duizenden EUR

Belastingvorderingen en andere vlottende activa	31/12/2020	31/12/2019
Terug te vorderen belastingen	1.304	-121
Terug te vorderen BTW	1.608	835
Andere	31.482	12.696
<b>Totaal</b>	<b>34.394</b>	<b>13.410</b>

Per 31 december 2020 bevatten de andere vlottende activa een aandeelhouderslening gegeven aan de joint venture Promgranjo (5.721 KEUR), een aandeelhouderslening gegeven aan de joint venture Invest Drève Saint Pierre (10.017 KEUR), alsook een voorschot betaald voor een acquisitie (6.000 KEUR). Dit bevat ook een R/C positie met Aloxe (2.470 KEUR).

Anderzijds bevat dit ook de vorderingen in het kader van huurgaranties afgeleverd door de verkopende partijen van projecten die in de loop van 2019 en 2020 werden

verworven. Bij de acquisitie van All-In Annadal, Alma Student, Campus Besós, XL Fund en dochtervennootschappen, Patrimonia Couronne Franck werd door de verkopende partij een huurgarantie gegeven. Deze huurgarantie loopt gedurende 12 c.q. 36 maanden. De huurgarantie bestaat er vereenvoudigd gesteld uit dat de verkopende partij het verschil betaald tussen de theoretische huur bij 100 % bezetting en de actuele huur.

## 10.9.15 KAS EN KASEQUIVALENTEN

Cijfers in duizenden EUR

Kas en kasequivalenten	31/12/2020	31/12/2019
Banken	9.894	4.255
Geldmiddelen	17	13
<b>Totaal</b>	<b>9.911</b>	<b>4.269</b>

Enkel mbt de huurgelden van I Love Vols zijn er beperkingen op het gebruik of de aanwending van de kas- en kasequivalenten. Dit betreft 1.030 KEUR van de kaspositie per 31.12.2020.

## 10.9.16 OVERLOPENDE REKENINGEN – ACTIVA

Cijfers in duizenden EUR

Overlopende rekeningen - activa	31/12/2020	31/12/2019
Verkregen huuropbrengsten	259	36
Voorafbetaalde vastgoedkosten	1.845	1.247
Andere	3.637	820
<b>Totaal</b>	<b>5.741</b>	<b>2.103</b>

Andere betreft o.a. over te dragen algemene kosten, af te rekenen service kosten Nederland, overige toe te rekenen opbrengsten en verkregen interesten.

## 10.9.17 KAPITAAL EN UITGIFTEPREMIES

Cijfers in EUR

Evolutie kapitaal		Vroeger kapitaal (EUR)	Kapitaalverhoging (EUR)	Nieuw kapitaal (EUR)	Vroeger aantal aandelen	Nieuw aantal aandelen	Fractiewaarde (EUR)
Datum	Verrichting						
10/03/2014	Oprichting vennootschap		20.000,00	20.000,00		200,00	100,00
23/09/2015	Kapitaalverhoging	20.000,00	1.230.000,00	1.250.000,00	200,00	12.500,00	100,00
23/11/2015	Aandelensplitsing	1.250.000,00		1.250.000,00	12.500,00	42.500,00	29,41
11/12/2015	Zusterfusies	1.250.000,00	23.328.937,02	24.578.937,02	42.500,00	975.653,00	25,19
11/12/2015	Kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in natura ingevolge de Aandeleninbreng	24.578.937,02	3.256.783,01	27.835.720,03	975.653,00	1.105.923,00	25,17
11/12/2015	Overnamefusies	27.835.720,03	3.696.060,08	31.531.780,11	1.105.923,00	1.253.764,00	25,15
11/12/2015	Kapitaalverhoging beneden fractiewaarde bij wijze van inbreng in geld voor de uitgifte van nieuwe aandelen	31.531.780,11	58.710.898,28	90.242.678,39	1.253.764,00	4.626.780,00	19,50
11/12/2015	Kapitaalvermindering tot het aanleggen van een reserve tot dekking van voorzienbare verliezen	90.242.678,39	-6.960.638,39	83.282.040,00	4.626.780,00	4.626.780,00	18,00
1/03/2016	Fusie met Devimmo	83.282.040,00	4.151.826,00	87.433.866,00	4.626.780,00	4.857.437,00	18,00
1/08/2016	Fusie met CPG	87.433.866,00	1.320.948,00	88.754.814,00	4.857.437,00	4.930.823,00	18,00
11/10/2016	Inbreng in natura Woonfront Tramsingel BV	88.754.814,00	6.114.204,00	94.869.018,00	4.930.823,00	5.270.501,00	18,00
17/01/2017	Inbreng in natura Project KVS	94.869.018,00	2.669.976,00	97.538.994,00	5.270.501,00	5.418.833,00	18,00
22/06/2017	Kapitaalverhoging	97.538.994,00	48.769.488,00	146.308.482,00	5.418.833,00	8.128.249,00	18,00
26/03/2018	Inbreng in natura Project Enschede	146.308.482,00	9.317.304,00	155.625.786,00	8.128.249,00	8.645.877,00	18,00
12/06/2018	Kapitaalverhoging	155.625.786,00	77.812.884,00	233.438.670,00	8.645.877,00	12.968.815,00	18,00
12/12/2018	Inbreng in natura All-In Annadal B.V.	233.438.670,00	14.400.000,00	247.838.670,00	12.968.815,00	13.768.815,00	18,00
4/06/2019	Keuzedividend	247.838.670,00	2.702.574,00	250.541.244,00	13.768.815,00	13.918.958,00	18,00
13/06/2019	Inbreng in natura Stratos KvK N.V.	250.541.244,00	7.756.002,00	258.297.246,00	13.918.958,00	14.349.847,00	18,00
27/10/2019	Kapitaalverhoging	258.297.246,00	86.099.076,00	344.396.322,00	14.349.847,00	19.133.129,00	18,00
18/06/2020	Kapitaalverhoging door inbreng in natura	344.396.322,00	2.918.916,00	347.315.238,00	19.133.129,00	19.295.291,00	18,00
7/10/2020	Inbreng in natura Patrimmonia Couronne - Franck NV	347.315.238,00	11.835.702,00	359.150.940,00	19.295.291,00	19.952.830,00	18,00
25/11/2020	Kapitaalverhoging	359.150.940,00	19.684.998,00	378.835.938,00	19.952.830,00	21.046.441,00	18,00

**Evolutie uitgiftepremies**

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	Kapitaalverhoging	53.332
12/12/2018	Inbreng in natura All-In Annadal	15.230
4/06/2019	Keuzedividend	3.378
13/06/2019	Inbreng in natura Stratos KvK N.V.	10.241
27/10/2019	Kapitaalverhoging	115.582
18/06/2020	Kapitaalverhoging door inbreng in natura	4.581
7/10/2020	Inbreng in natura Patrimmonia Couronne - Franck NV	22.047
25/11/2020	Kapitaalverhoging	34.996
<b>Totaal uitgiftepremies per 31/12/2020</b>		<b>338.065</b>
<b>Onbeschikbare uitgiftepremies</b>		<b>298.447</b>
<b>Beschikbare uitgiftepremies</b>		<b>39.617</b>

De buitengewone algemene vergadering van 15 december 2017 heeft 4.621 KEUR van de uitgiftepremies beschikbaar gesteld. Bij de kapitaalverhoging van 25/11/2020 werd een bedrag van 34.996 KEUR toegewezen aan de beschikbare uitgiftepremies.

**Toegestane kapitaal**

Bij de buitengewone algemene vergadering van 6 november 2019 werd de raad van bestuur gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen. Zie hiervoor artikel 7 van de statuten die opgenomen zijn in dit Jaarverslag onder *Hoofdstuk 12.4*.

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 6 november 2019. 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 en verenigingen, 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 afgeschafte 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 7:188 tot 7:193 en artikel 7:201 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, 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. Principeel kan dit slechts 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 7:190 tot 7:194 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, 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. In dit kader wijst de Vennootschap in het bijzonder op de mogelijkheid tot het verhogen van het kapitaal door middel van een private plaatsing zonder dergelijk onherleidbaar toewijzingsrecht (beperkt tot 10% nieuwe aandelen per 12 maanden) voorzien in de GVV-Wetgeving, en waarvoor de machtiging toegestaan kapitaal verleend door de algemene vergadering eveneens toelating geeft (samen met de machtiging inbreng in natura beperkt tot 10%).

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 7:22 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen 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 toegestane 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.7:201, lid 1, 1° WVV.):

- 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.7:201, lid 1, 2° WVV);

(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.7:201, lid 1, 3° WVV).

In de loop van 2020 werd het kapitaal driemaal verhoogd via het toegestane kapitaal. Het saldo van het toegestane kapitaal bedraagt per 31 december 2020 (a) (maximaal) EUR 172.198.161,00 (voor kapitaalverhogingen in geld met voorkeurrecht of onherleidbaar toewijzingsrecht, (b) (maximaal) EUR 172.198.161,00 (voor kapitaalverhogingen in het kader van het keuzedividend), en (c) EUR 16,20 (voor overige inbrengen in natura of geld). Op 6 november 2019 werd de machtiging inzake toegestane kapitaal hernieuwd. Zie hiervoor artikel 7 van de statuten die opgenomen zijn in dit Jaarverslag onder **Hoofdstuk 12.4**.

## 10.9.18 AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

Rekening houdend met de ontvangen transparantie-verklaringen en de informatie in het bezit van Xior Student

Housing, zijn de belangrijkste aandeelhouders per 31 december 2020:

Aandeelhouder	%
Aloxe NV - Dhr. C. Teunissen & Dhr. Frederik Snauwaert	17,11% <sup>1</sup>
AXA Investment Managers SA <sup>2</sup>	9,11% <sup>3</sup>

<sup>1</sup> Op basis van de transparantiekennisgeving van 12 december 2018 en publiek bekende informatie (met inbegrip van de noemer per 25 november 2020).

<sup>2</sup> AXA Investment Managers S.A. doet de transparantiekennisgeving als controlerende persoon voor AXA Investment Managers Paris S.A., AXA Real Estate Investment Managers S.A. en AXA Real Estate Investment Managers SGP.

<sup>3</sup> Op basis van de transparantiekennisgeving per 3 april 2020.

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](http://www.xior.be) onder de rubriek Investor Relations – Aandeelhoudersstructuur).

## 10.9.19 RESULTAAT PER AANDEEL

	31/12/2020	31/12/2019
Aantal gewone aandelen in omloop	21.046.441	19.133.129
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	19.560.351	14.996.135
Nettowinst per gewoon aandeel (in Eur)	-2,14	0,51
Verwaterde nettowinst per gewoon aandeel (in EUR)	-2,14	0,51
<b>EPRA winst per aandeel (in EUR)</b>	<b>1,74</b>	<b>1,61</b>
<b>EPRA winst per aandeel (in EUR) - Deel van de groep</b>	<b>1,70</b>	<b>1,60</b>

## 10.9.20 ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

De andere langlopende financiële verplichtingen bedragen 26.530 KEUR per 31 december 2020 en hebben betrekking

op de marktwaarde per 31 december 2020 van de uitstaande *interest rate swap* (IRS) overeenkomsten.

31/12/2020

Classificatie volgens IFRS	Niveau (IFRS)	Notioneel bedrag	Rentevoet (in %)	Vervalt per	Fair value verplichtingen
Interest Rate Swap	2	45.000.000	0,65	30/12/2027	-3.050.781
Interest Rate Swap	2	52.000.000	0,465	29/12/2023	-1.584.088
Interest Rate Swap	2	18.000.000	0,59	30/12/2024	-812.808
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,7	1/04/2025	-1.352.578
Interest Rate Swap	2	12.500.000	0,09	30/09/2026	-401.234
Interest Rate Swap	2	12.500.000	0,14	28/09/2029	-531.757
Interest Rate Swap	2	30.000.000	0,413	9/08/2029	-2.069.763
Interest Rate Swap	2	48.000.000	0,416	9/11/2027	-2.903.921
Interest Rate Swap	2	22.000.000	0,9765	30/06/2028	-2.337.328
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,185	11/12/2028	-1.161.837
Interest Rate Swap	2	25.000.000	1,01	31/12/2029	-3.109.847
Interest Rate Swap	2	25.000.000	1,1225	31/12/2030	-3.629.411
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,895	30/06/2027	-2.286.134
Interest Rate Swap	2	32.500.000	0,195	24/06/2025	-533.947
Interest Rate Swap	2	32.500.000	0,195	24/06/2025	-533.947
Interest Rate Swap	2	25.437.500	0,785	7/02/2029	-2.021.214
Floor	2	15.000.000		5/05/2021	34.825
Floor	2	10.000.000		31/03/2024	182.188
Floor	2	20.000.000		30/09/2023	308.324
Floor	2	10.000.000		31/05/2021	27.160
Floor	2	15.000.000		5/05/2022	119.731
Floor	2	20.000.000		31/03/2023	252.168
Floor	2	10.000.000		11/12/2023	168.688
Floor	2	10.000.000		31/01/2023	125.691
Floor	2	15.000.000		30/04/2024	293.958
Floor	2	25.000.000		31/12/2021	138.835
Floor	2	25.000.000		31/12/2021	138.835
<b>TOTAAL</b>					<b>-26.530.192</b>

31/12/2019

Classificatie volgens IFRS	Niveau (IFRS)	Notioneel bedrag	Rentevoet (in %)	Vervalt per	Fair value verplichtingen
Interest Rate Swap	2	30.000.000	0,413	9/08/2029	-960.994,21
Interest Rate Swap	2	48.000.000	0,416	9/11/2027	-1.726.018,48
Interest Rate Swap	2	22.000.000	0,9765	30/06/2028	-1.821.572,22
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,15	6/06/2026	-438.756,89
Interest Rate Swap	2	25.000.000	1,01	31/12/2029	-2.199.125,06
Interest Rate Swap	2	25.000.000	1,1225	31/12/2030	-2.554.557,58
Interest Rate Swap	2	32.500.000	0,195	24/06/2025	-200.345,57
Interest Rate Swap	2	32.500.000	0,195	24/06/2025	-200.345,57
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,895	30/06/2027	-1.645.406,42
Interest Rate Swap	2	45.000.000	0,65	30/12/2027	-1.981.510,51
Interest Rate Swap	2	52.000.000	0,465	29/12/2023	-1.515.484,00
Interest Rate Swap	2	18.000.000	0,59	30/12/2024	-714.462,00
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,7	1/04/2025	-1.140.994,00
Interest Rate Swap	2	12.500.000	0,09	30/09/2026	-94.772,00
Interest Rate Swap	2	12.500.000	0,14	28/09/2029	45.275,00
Floor	2	20.000.000		30/09/2023	262.008,12
Floor	2	20.000.000		31/03/2023	227.906,12
Floor	2	10.000.000		31/05/2021	58.485,41
Floor	2	10.000.000		31/01/2023	115.616,66
Floor	2	15.000.000		30/04/2024	238.371,90
Floor	2	10.000.000		31/03/2024	148.838,17
Floor	2	15.000.000		5/05/2022	134.473,73
Floor	2	15.000.000		5/05/2021	83.729,29
Floor	2	10.000.000		11/12/2020	39.324,72
Floor	2	25.000.000		31/12/2021	186.537,80
Floor	2	25.000.000		31/12/2021	186.537,80
<b>TOTAAL</b>					<b>-15.467.239,79</b>

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

## 10.9.21 ANDERE LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN

Andere langlopende verplichtingen (23.333 KEUR) betreft de put optie op de resterende 20% van de aandelen van Mosquera Directorship, 10% op de aandelen van XL Fund en 50% op de aandelen van Invest Drève Saint Pierre. Deze verplichting werd voor Mosquera en XL Fund geboekt t.o.v.

het eigen vermogen (in mindering van het eigen vermogen - IFRS verplichting), hetgeen een negatieve impact heeft op de NAV per aandeel. Bij het uitoefenen van de optie zal dit negatief bedrag in eigen vermogen tegen geboekt worden t.o.v. de minderheidsbelangen.

Cijfers in duizenden EUR	31.12.2020	31.12.2019
Put/call optie resterende 20% aandelen Mosquera	19.112	19.329
Put/call optie resterende 10% aandelen XL Fund	2.481	0
Put/call optie resterende 50% aandelen Invest Drève Saint Pierre	354	0
Overige verplichtingen	1.386	0
<b>Totaal</b>	<b>23.333</b>	<b>19.329</b>

De daling in de schuld mbt put/call optie Mosquera is te wijten aan een daling van de waarde van het vastgoed.

heeft dit een impact van +10% of -10% op de optieprijs voor Mosquera en XL Fund. Een stijging of daling in fair value van het vastgoed aangehouden door Invest Drève Saint Pierre heeft geen impact op de optieprijs.

Indien de FV van het vastgoed met 10% stijgt of daalt, dan

## 10.9.22 UITGESTELDE BELASTINGEN

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2020	31/12/2019
<b>Uitgestelde belastingen verplichtingen</b>		
Exit tax	3.335	0
Uitgestelde belastingen op meerwaarde onroerend goed buitenland	47.815	46.813
<b>Totaal</b>	<b>51.150</b>	<b>46.813</b>

De uitgestelde belastingen betreffen de uitgestelde belastingen op Nederlands, Spaans en Portugees vastgoed.

Er wordt eveneens verwezen naar *Hoofdstuk 10.9.7 van dit Jaarverslag*.



## 10.9.23 FINANCIËLE SCHULDEN

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2020	31/12/2019
<b>Langlopende financiële schulden</b>		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rentevoet	732.231	501.475
Kosten opname leningen	-1.562	-1.050
<b>Totaal</b>	<b>730.669<sup>9</sup></b>	<b>500.425</b>

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2020	31/12/2019
<b>Langlopende financiële schulden (excl. interesten)</b>		
<b>Opdeling volgens de maturiteit</b>		
Tussen één en twee jaar	150.044	80.854
Tussen twee en vijf jaar	362.800	380.517
Meer dan vijf jaar	219.388	40.104
<b>Totaal</b>	<b>732.231<sup>9</sup></b>	<b>501.475</b>

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2020	31/12/2019
<b>Niet opgenomen kredieten</b>		
Vervallende binnen het jaar	9.514	0
Vervallende na één jaar	91.000	208.000
<b>Totaal</b>	<b>100.514</b>	<b>208.000</b>

De financiële schulden die op het niveau van Xior Student Housing zijn zonder onderliggende zekerheden afgesloten. Uitzonderingen hierop zijn leningen die door dochtervennootschappen zijn aangegaan, i.e. de lening van Stratos KVK, de lening van I Love Vols B.V., de lening van Uhub Benfica en de lening van Uhub São João. Deze werden mee overgenomen bij overname van 100% van de aandelen. Deze leningen zijn deels gedekt door zekerheden.

Het merendeel van de financiële schulden hebben een variabele rentevoet, een deel van de afgesloten financieringen hebben een vaste rentevoet.

Er werden IRS-contracten afgesloten om een deel van de leningen in te dekken waarbij de variabele rentevoeten werden geswapt tegen vaste rentevoeten. In totaal is er 455.438 KEUR aan financieringen ingedekt via IRS-contracten. Dit stemt overeen met een indekking van 56% t.o.v. de opgenomen financieringen. Er zijn voor 175.474 KEUR leningen aan vaste rentevoeten, hetgeen resulteert in een indekking (IRS + vaste rentevoet) van 77% t.o.v. de opgenomen financieringen.

<sup>47</sup> Dit bedrag is exclusief de financiële leasingverplichtingen (2.513 KEUR). Deze betreffen de erfpachtverplichtingen voor 2 projecten in ontwikkeling.

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2020	31/12/2019
<b>Inschatting toekomstige interestlasten</b>		
Binnen één jaar	11.545	6.622
Tussen één en vijf jaar	31.779	22.142
Meer dan vijf jaar	17.819	5.740
<b>Totaal</b>	<b>61.143</b>	<b>34.504</b>

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2020	31/12/2019
<b>Liquideitsverplichting op vervaldagen verbonden aan de indekkingsinstrumenten</b>		
Binnen één jaar	2.512	2.304
Tussen één en vijf jaar	9.257	9.214
Meer dan vijf jaar	5.509	8.596
<b>Totaal</b>	<b>17.279</b>	<b>20.114</b>

Bij de inschatting van de toekomstige interestlasten is rekening gehouden met de schuldpositie per 31 december 2020.

Xior Student Housing had per 31 december 2020 920.813 KEUR aan gecommiteerde kredietovereenkomsten. Er wordt verwezen naar *Hoofdstuk 10.9.34 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 10 jaar. De gemiddelde looptijd bedraagt

4,51 jaar. Een aantal van deze kredietovereenkomsten bevat cross default bepalingen, die de kredietgever toelaten de vervroegde terugbetaling van het krediet te eisen (of het krediet te annuleren of te heronderhandelen) in geval van inbreuk door Xior op één van haar andere kredietovereenkomsten.

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 31/12/2020
-0,20%	-5.355 KEUR
+0,20%	+5.333 KEUR

Wijziging van de rente	Impact op wijziging van de reële waarde van de IRS'en per 31/12/2019
-0,20%	-6.103 KEUR
+0,20%	+9.652 KEUR

De Vennootschap moet de nodige convenanten respecteren in het kader van haar financieringsovereenkomsten. Per 31 december 2020 wordt, met uitzondering van hetgeen hierna uiteen wordt gezet, door Xior aan alle gestelde convenanten voldaan. Ten gevolge van de verwerving van de Zernike Toren te Groningen op 16 december 2020 met een totale investeringswaarde van ca. 91.5 MEUR, waarvan

de huurinkomsten nog slechts enkele dagen meetelden in 2020, is de Vennootschap er niet in geslaagd een Adjusted Debt Yield Ratio van minstens 6% te respecteren gedurende de berekeningsperiode eindigend op 31 december 2020, zoals vereist onder de kredietovereenkomst van 30 april 2020 met ING Belgium NV ten belope van EUR 10 miljoen. De Vennootschap heeft voor deze tijdelijke/technische

inbreuk op 5 februari 2021 een waiver bekomen van ING Belgium NV. Onder de kredietovereenkomst van 10 oktober 2019 tussen Xior en ABN Amro Bank NV dient Xior, ingevolge een zogenaamde "most favoured nation" clause, elke toekenning van een financiële conventant die niet werd toegekend aan ABN Amro Bank NV onverwijld te melden aan ABN Amro Bank NV, en indien deze dit vraagt, in te stemmen met een amendering van de kredietovereenkomst met ABN Amro Bank NV zodat de financiële conventant wordt geïncorporeerd in deze kredietovereenkomst. De Vennootschap heeft de toekenning van de Adjusted Debt Yield Ratio aan ING Belgium NV (zie hiervoor) niet onverwijld gemeld aan ABN Amro Bank NV, zodat zij een schending beging van deze "most favoured nation" clause. De Vennootschap heeft ABN Amro Bank NV onmiddellijk na vaststelling van deze schending geïnformeerd over de toekenning van de Adjusted Debt Yield Ratio aan ING Belgium NV en zich ertoe verbonden de door ABN Amro Bank NV gewenste wijzigingen toe te kennen aan de kredietovereenkomst met ABN Amro Bank NV. ABN Amro Bank NV heeft bevestigd dat de naleving van de most favoured nation clause daarmee is voldaan en dat zij de kredietovereenkomst niet vervroegd zal beëindigen wegens deze schending van de most favoured nation clause. De kredietovereenkomst van 10 oktober 2019 (zoals geamendeerd op 21 december 2020) tussen Xior en ABN Amro Bank NV, bepaalt dat bepaalde dochtervennootschappen van Xior Student Housing NV als garantiesteller zullen toetreden tot de kredietovereenkomst, waarbij ze de betaling van alle verbintenissen onder de kredietovereenkomst garanderen. De garantië-overeenkomst van 1 oktober 2020 met betrekking tot de kredietovereenkomst van 24 juni 2019 tussen Xior en Natixis SA, Caisse d'Épargne Hauts de France SA, China Construction Bank (Europe) SA en Banque Internationale à Luxembourg SA, bepaalt dat een garantie wordt verstrekt door verschillende dochtervennootschappen van Xior Student Housing NV ten behoeve van Xior in het voordeel van de kredietgevers. Voormelde garanties, zogenaamde "subsidiary guarantees", betreffen prima facie onherroepelijke, onvoorwaardelijke en abstracte garanties op eerste verzoek. Bij afstandsbrief ("waiver letter") hebben verschillende banken voorafgaandelijk afstand gedaan van

de opzeggings- of opschortingsgronden die het stellen van deze subsidiary garanties zou triggeren wegens schending van de zogenaamde "negative pledge" bepalingen opgenomen in de respectievelijke kredieten, zodat deze subsidiary garanties geen impact hadden op deze kredieten. Echter, werd er voor deze specifieke subsidiary garanties geen voorafgaandelijke afstandsbriefen bekomen van ING Belgium NV en Banque de Luxembourg in het kader van de bij hen openstaande kredieten. Bij bijkomende afstandsbrief van 1 resp. 4 februari 2021 hebben ING Belgium NV en Banque de Luxembourg alsnog (en die laatste slechts voorwaardelijk, d.i. mits voorlegging van bepaalde documenten door Xior die in principe eenvoudig aan te leveren zijn) afstand gedaan van de opzeggings- of opschortingsgronden die het stellen van deze subsidiary garanties ten gunste van ABN Amro Bank NV en Natixis, Caisse d'Épargne Hauts de France SA, China Construction Bank (Europe) SA en Banque Internationale à Luxembourg SA zou triggeren wegens schending van de negative pledge bepalingen opgenomen in de respectievelijke kredieten met ING Belgium NV en Banque de Luxembourg, zodat de subsidiary garanties geen impact hadden op deze kredieten.

Een maximale schuldgraad (cfr. berekening GVV-KB) van 60%, een interest cover ratio van minimum 2,5, een adjusted Debt Yield Ratio van 6% en een minimale dekking van 70%. Voor een nadere beschrijving van de financieringsovereenkomsten die werden afgesloten door de Vennootschap wordt eveneens verwezen naar *Hoofdstuk 5.3.1 van dit Jaarverslag*.

#### Sensitiviteit interesten 2020

Indien de Euribor rente (3m, 12m en/of 6m) met 20 basispunten zou stijgen dan zou dit voor 2021 een impact hebben van 32 KEUR op de interesten die door de Vennootschap moeten betaald worden. Voor deze sensitiviteitsanalyse werd rekening gehouden met de afgesloten afdekkingsinstrumenten.

#### Reconciliatie van schulden uit financieringsactiviteiten

Onderstaande tabel geeft de wijzigingen weer van Xior m.b.t. financieringsactiviteiten<sup>48</sup>.

	31/12/2019	Cash flows	Niet-kaswijzigingen			Her- klassering	31/12/2020
			Wedersamen- stelling van het nominaal bedrag	wijzigingen in de reële waarde	over- genomen bij acquisitie		
Lange termijn kredieten	500.425	258.774	-1.202		62.981	-90.309	730.669
Korte termijn kredieten	1.706	-1.706				90.309	90.309
Financiële instrumenten	15.467			9.042	2.021		26.530
<b>Totaal</b>	<b>517.598</b>	<b>257.068</b>	<b>-1.202</b>	<b>9.042</b>	<b>65.002</b>	<b>0</b>	<b>847.508</b>

	31/12/2018	Cash flows	Niet-kaswijzigingen			Her- klassering	31/12/2019
			Wedersamen- stelling van het nominaal bedrag	wijzigingen in de reële waarde			
Lange termijn kredieten	401.177	100.810	-717			-845	500.425
Korte termijn kredieten	1.637	-776				845	1.706
Financiële instrumenten	6.317			9.150			15.467
<b>Totaal</b>	<b>409.131</b>	<b>100.034</b>	<b>-717</b>	<b>9.150</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>517.598</b>

## 10.9.24 HANDELSCHULDEN

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2020	31/12/2019
<b>Handelsschulden</b>		
Handelsschulden	7.283	4.378
Te ontvangen facturen	3.312	1.278
Belastingen en sociale schulden	4.036	4.257
Te betalen liquidatie bonus	0	0
Exit taks	-108	206
Voorschotten klanten		
Andere	663	686
<b>Totaal</b>	<b>15.186</b>	<b>10.807</b>

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

<sup>48</sup> Dit overzicht houdt geen rekening met de financiële leasing schulden (erfpachtcontracten).

### 10.9.25 ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

Andere kortlopende verplichtingen 15.846 KEUR (2019: 50.906 KEUR) betreffen o.a. ontvangen huurwaarborgen van huurders, een put optie op aandelen van een vastgoedvennootschap en een put optie op de resterende 50% aandelen van Invest Drève Saint-Pierre. De daling van de andere kortlopende verplichtingen is te wijten aan de uitoefening van de opties mbt de U. hub entiteiten.

De vennootschap had per 31.12.2019 een put en call optie op de resterende 50% van de aandelen van haar joint venture partner Promgranjo, op 60% van de aandelen van Uhub Benfica en op 75% van de aandelen van Uhub São João. Bijgevolg werd de verwachte optieprijs (42.869 KEUR) voor de resterende aandelen reeds als schuld opgenomen in de jaarrekening per 31 december 2019. Deze opties m.b.t. U. hub Vennootschappen werden eind 2020 uigeoefend.

### 10.9.26 OVERLOPENDE REKENINGEN - PASSIEF

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2020	31/12/2019
<b>Overlopende rekeningen – passief</b>		
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	490	1.176
Toe te rekenen kosten vastgoed	1.121	860
Toe te rekenen intresten	1.794	2.083
Andere	1.872	1.147
<b>Totaal</b>	<b>5.277</b>	<b>5.266</b>

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

Andere overlopende rekeningen betreffen voornamelijk nog te betalen algemene kosten.

### 10.9.27 FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2020		31/12/2019		Niveau
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde	
<b>Overzicht van financiële activa en verplichtingen</b>					
<b>Activa</b>					
<b>Financiële vaste activa</b>	<b>8.489</b>	<b>8.489</b>	<b>63.891</b>	<b>63.891</b>	
Financiële vaste activa	4.166	4.166	25	25	niveau 2
Handelsvorderingen en andere vaste activa	135	135	135	135	niveau 2
Uitgestelde belastingen activa	1.013	1.013	96	96	niveau 2
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	3.175	3.175	63.635	63.635	niveau 2
<b>Financiële vlottende activa</b>	<b>49.192</b>	<b>49.192</b>	<b>18.842</b>	<b>18.842</b>	
Handelsvorderingen	4.887	4.887	1.163	1.163	niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	34.394	34.394	13.410	13.410	niveau 2
Kas en kasequivalenten	9.911	9.911	4.269	4.269	niveau 1
<b>Totaal financiële activa</b>	<b>57.681</b>	<b>57.681</b>	<b>82.733</b>	<b>82.733</b>	
<b>Verplichtingen</b>					
<b>Langlopende financiële verplichtingen</b>	<b>783.045</b>	<b>790.072</b>	<b>535.221</b>	<b>535.617</b>	
Langlopende financiële verplichtingen	733.182	740.209	500.425	500.821	niveau 2
Financiële derivaten	26.530	26.530	15.467	15.467	niveau 2
Andere langlopende verplichtingen	23.333	23.333	19.329	19.329	niveau 2
<b>Kortlopende financiële verplichtingen</b>	<b>121.341</b>	<b>121.341</b>	<b>63.419</b>	<b>63.419</b>	
Kortlopende financiële verplichtingen	90.309	90.309	1.706	1.706	niveau 2
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	15.186	15.186	10.807	10.807	niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	15.846	15.846	50.906	50.906	niveau 2
<b>Totaal financiële verplichtingen</b>	<b>904.386</b>	<b>911.413</b>	<b>598.640</b>	<b>599.036</b>	

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 2020 175.473 KEUR financiële schulden aan vaste interestvoet, de rest van de financiële schulden zijn aan variabele interestvoet. Voor de leningen die aan vaste interestvoet werden afgelost 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*.

## 10.9.28 TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2020	31/12/2019
<b>Transacties met verbonden partijen</b>		
Vergoeding management	879	934
Vergoeding onafhankelijke bestuurders	117	114
<b>Totaal</b>	<b>996</b>	<b>1.048</b>
Vordering op Aloxe	2.470	1.720

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 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*.

De vergoeding voor de bestuurders en directieleden is opgenomen in de post "algemene kosten van de vennootschap" (zie *Hoofdstuk 10.9.3 van dit jaarverslag*).

Per 31 december 2020 heeft Xior Student Housing NV een vordering op Aloxe, referentieaandeelhouder van de Vennootschap, voor een bedrag van 2.470 KEUR. Deze vordering is voornamelijk ontstaan uit de gegeven huurgaranties op bepaalde projecten bij IPO.

## 10.9.29 VERGOEDING COMMISSARIS

In toepassing van artikel 7:99 §7 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen dient de 70% regel te

worden beoordeeld op het niveau van Xior Student Housing NV en mag deze niet overschreden worden.

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2020	31/12/2019
Mandaat van de commissaris (Xior Student Housing NV)	47	46
Mandaat van de commissaris (dochterondernemingen)	28	20
Controle-opdrachten voorzien door het Wetboek van vennootschappen	35	16
Andere controle-opdrachten (comfort letter, etc.)	22	29
Belastingadviesopdrachten	0	0
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>132</b>	<b>111</b>

## 10.9.30 VERWORVEN VASTGOEDVENNOOTSCHAPPEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN

Ingevolge de verwezenlijking van de groeistrategie beschikt de Vennootschap per 31 december 2020 over een vastgoedportefeuille bestaande uit 118 panden. Hieronder wordt een korte toelichting gegeven van de acquisities die in de loop van 2020 werden verwezenlijkt.

### 10.9.30.1 De vastgoedovernames

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

### 10.9.30.2 De aandelenovernames

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

#### Verwerving 85% van de aandelen van U. hub Operations

##### Uhub Operations

###### Overzicht van overgenomen activa en passiva (100%)

Vastgoedbeleggingen	
Overige activa	123
Liquide middelen	6
Eigen vermogen	75
Belastinglatentie	
Overige schulden	54
Gecorrigeerd eigen vermogen	75
Gecorrigeerd eigen vermogen (85%)	64
<b>Aankoopprijs aandelen</b>	<b>61</b>

#### Uitoefening call optie op resterende 75% respectievelijk 60% van de aandelen van U.hub São João en U.hub Benfica

Op 22 december 2020 heeft Xior, zoals reeds voorzien bij de instap in december 2019, de resterende aandelen verworven in Uhub Benfica (60%) en Uhub São João (75%), eigenaar van drie studentcomplexen in Lissabon en één in Porto, respectievelijk. De gebouwen werden recent opgeleverd en genereren huurinkomsten.

##### Uhub São João

###### Overzicht van overgenomen activa en passiva (100%)

Vastgoedbeleggingen	28.525
Overige activa	232
Liquide middelen	312
Eigen vermogen	15.517
Belastinglatentie	0
Langlopende schulden	13.045
Overige schulden	507
Gecorrigeerd eigen vermogen	15.517
<b>Aankoopprijs aandelen</b>	<b>15.997</b>

##### Uhub Benfica

###### Overzicht van overgenomen activa en passiva (100%)

Vastgoedbeleggingen	33.125
Overige activa	387
Liquide middelen	240
Eigen vermogen	20.079
Belastinglatentie	0
Langlopende schulden	13.218
Overige schulden	455
Gecorrigeerd eigen vermogen	20.079
<b>Aankoopprijs aandelen</b>	<b>20.274</b>

**Zernike Toren Groningen**

Op 16 december 2020 heeft Xior de Zernike Toren te Groningen verworven, deze werd verworven en ontwikkeld in 2018 door de wereldwijde investeringsmaatschappij KKR. Deze recent opgeleverde (2020), eye-catching toren van 74 meter hoog is reeds operationeel, volledig uitverhuurd en voegt 698 zelfstandige studentenkamers aan de portefeuille van Xior toe. Zo wordt de toren in één klap de nummer 1 asset van Xior. Deze 'flagship' residentie is strategisch gelegen, dicht bij het centrum van de stad en op slechts twee minuten fietsen van de Zernike studentencampus te Groningen, één van de top 4 studentensteden van Nederland. De totale investeringswaarde bedraagt ca. 91,5 MEUR met een totaal verwacht aanvangsrendement van ca. 6%.

**VBRE Groningen****Overzicht van overgenomen activa en passiva (100%)**

Vastgoedbeleggingen	86.783
Overige activa	1.211
Liquide middelen	1.187
Eigen vermogen	33.451
Langlopende schulden	53.272
Overige schulden	2.458
Gecorrigeerd eigen vermogen	33.451
<b>Aankooprijks aandelen</b>	<b>33.468</b>

**Voskenslaan & Docks Gent**

Op 6 november 2020 heeft Xior een akkoord gesloten over de verwerving van 2 ontwikkelingsprojecten in Gent gelegen aan de Voskenslaan en aan het Sint-Pietersplein. In totaal zullen hier 160 studentenkamers ontwikkeld worden.

**Voskenslaan****Overzicht van overgenomen activa en passiva (100%)**

Vastgoedbeleggingen	6.093
Overige activa	2
Eigen vermogen	5.339
Exit taks	750
Overige schulden	6
Gecorrigeerd eigen vermogen	5.339
<b>Aankooprijks aandelen</b>	<b>5.291</b>

**Docks Gent****Overzicht van overgenomen activa en passiva (100%)**

Vastgoedbeleggingen	2.117
Overige activa	20
Eigen vermogen	-33
Exit taks	
Overige schulden	2.170
Gecorrigeerd eigen vermogen	-33
<b>Aankooprijks aandelen</b>	<b>739</b>

**365 Rooms - Brussel**

Op 7 oktober 2020 heeft Xior een akkoord gesloten over de verwerving van de studentenresidentie "365 Rooms" te Elsene (Brussel), België. Deze volledig operationele en duurzame residentie werd opgeleverd in 2014 in samenspraak met de VUB/ULB en bevindt zich op een uitzonderlijk gunstige locatie in Brussel, de grootste studentenstad van België. Naast 323 studentenkamers bevat de residentie ook 5 studio's, 9 appartementen en circa 1.000m<sup>2</sup> aan polyvalente ruimten. De inbrenger biedt een huurgarantie aan gedurende een periode van 3 jaar op een volledige bezetting. De totale investeringswaarde van deze verwerving bedraagt circa 34 MEUR, met een verwacht aanvangsrendement van 5,5%, waarbij Xior de koopprijs geheel door middel van een inbreng in natura heeft voldaan. Naar aanleiding van deze inbreng die leidt tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) van 33.883.013 EUR, werden 657.539 nieuwe aandelen Xior Student Housing uitgegeven. De aandelen noteren sinds 13 oktober 2020. De uitgifteprijs bedroeg (afgerond) 51,53 EUR per aandeel. De transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen van 33.883.013 EUR waarvan een bedrag van 11.835.702 EUR werd toegewezen aan de post kapitaal en een bedrag van 22.047.311 EUR (na aftrek van een bedrag gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels) aan de post uitgiftepremies.

**Patrimonia Couronne Franck****Overzicht van overgenomen activa en passiva (100%)**

Vastgoedbeleggingen	32.770
Overige activa	188
Liquide middelen	225
Eigen vermogen	32.726
Belastinglatentie	
Overige schulden	457
Gecorrigeerd eigen vermogen	32.726
<b>Aankooprijks aandelen</b>	<b>33.883</b>

**LANCERING 'XL FUND': EEN SAMENWERKING TUSSEN XIOR (90%) EN LIFE (10%)**

Op 18 juni 2020 heeft Xior de lancering aangekondigd van 'XL Fund': een samenwerking tussen Xior en vastgoedontwikkelaar LIFE (met een verdeling 90% Xior – 10% LIFE). Het XL Fund zal van bij het startschot een aanzienlijke portefeuille omvatten bestaande uit 6 verschillende studentenresidenties en –projecten op diverse locaties in België en Nederland. Deze projecten werden allen door LIFE ontwikkeld of zijn nog in ontwikkeling, voor een totaal verwachte investeringswaarde van ca. 155 MEUR met een gemiddeld verwacht bruto rendement van 5,83%. Xior realiseert hiermee in één klap een belangrijke stap in de verdere uitrol van haar groeiplan en versterkt haar positie fors in haar historische thuismarkt. Het XL Fund vormt daarnaast ook een platform voor verdere potentiële samenwerking tussen beide partijen om de portefeuille in België en Nederland verder uit te breiden. Xior heeft een optie op de resterende 10% van de aandelen van XL Fund (2.481 KEUR).

**XL Fund****Overzicht van overgenomen activa en passiva (100%)**

Deelnemingen	30.063
Overige activa	8.034
Liquide middelen	7.395
Eigen vermogen	24.842
Overige schulden	20.650
Gecorrigeerd eigen vermogen	24.842
<b>Aankooprijks aandelen (90%)</b>	<b>22.388</b>

**1. Locaties****Katzensprung – Vaals (Nederland)**

Deze bestaande en reeds operationele studentenresidentie bevindt zich vlakbij het drielandpunt van Nederland, België en Duitsland en groeide uit de vraag van de universiteit van Aken naar meer studentenhuisvesting en de wens van de stad Vaals om een antwoord te bieden aan de bestaande schaarste. Deze locatie, gericht op studenten aan de Duitse universiteit van Aken, maar gelegen nét over de grens in Nederland, biedt de studenten het voordeel gebruik te kunnen maken van het Nederlandse huursubsidiesysteem, wat de populariteit van deze bestemming verklaart. Deze

moderne residentie (opgeleverd in 2017) beschikt over 460 studentenkamers en is gelegen aan de Sneeuwberglaan in Vaals, Nederland. Het is de ideale plek voor studenten om te wonen op een groene site, met alle voordelen van een dichtbijgelegen stad. De residentie biedt de studenten diverse faciliteiten waaronder studeer- en ontspanningsruimtes, een wasbar en parkeergelegenheid.

Dit project wordt in volle eigendom aangehouden door de projectvennootschap die wordt overgenomen (waarmee ook het lokale operationele team overkomt). De verwachte investeringswaarde bedraagt 38.500.000 EUR, met een verwacht bruto rendement van 6,17%. Deze residentie kent sinds de opening een zeer hoge bezettingsgraad, verder ondersteund door een huurgarantie door LIFE gedurende 18 maanden vanaf de overdracht berekend op een bezettingsgraad van 98%.

#### XL NL Coop 2 (100% Deelneming in I Love Vols)

##### Overzicht van overgenomen activa en passiva (100%)

Vastgoedbeleggingen	
Overige activa	12.496
Eigen vermogen	12.496
Gecorrigeerd eigen vermogen	12.496
<b>Aankooprijks aandelen</b>	<b>12.496</b>

#### I Love Vols

##### Overzicht van overgenomen activa en passiva (100%)

Vastgoedbeleggingen	36.620
Overige activa	2.665
Liquide middelen	660
Eigen vermogen	12.496
Belastinglatentie	
Langlopende schulden	25.438
Overige schulden	2.011
Gecorrigeerd eigen vermogen	12.496
<b>Aankooprijks aandelen</b>	<b>12.496</b>

#### Prince – Antwerpen (België)

Het tweede project dat wordt ingebracht in het XL Fund betreft de herontwikkeling van de oude studentenhome Ten Prinsenhove Antwerpen. Het project zal opgeleverd worden eind 2020 - begin 2021, op basis van een erfpacht van 50 jaar, waardoor het nog deels voor het volgende academiejaar verhuurd kan worden. Het Prince project bevindt zich in het hartje van de studentenbuurt in Antwerpen en torent met zijn 12 verdiepingen ver boven alle omliggende panden uit. De residentie telt 156 units en zal over alle moderne faciliteiten beschikken waaronder een 360° skybar, fitness, wasbar, leefkamer, gemeenschappelijke keukens, yogaruimte, meeting- en studieruimte en een dakterras. Zowel studenten, als gastprofessoren, zomerschoolstudenten, doctoraatstudenten en anderen zullen hier de komende jaren welkom zijn. De herontwikkeling van deze Antwerpse landmark, centraal op de stadscampus UAntwerpen kan aanzien worden als één van de laatste mogelijkheden om nieuwe studentenhuisvesting te realiseren in het centrum van Antwerpen. Naast het feit dat haar hoofdkwartier in Antwerpen is gevestigd, is Xior reeds jarenlang actief op de Antwerpse studentenverhuurmarkt, met andere residenties en een geoliede lokale verhuur- en beheerorganisatie, waardoor onmiddellijke schaalvoordelen gerealiseerd kunnen worden.

De verwachte investeringswaarde bedraagt 18.750.000 EUR, met een verwacht bruto rendement van 5,24%. LIFE heeft een huurgarantie gegeven vanaf september 2021 voor een periode van 5 jaar, gebaseerd op een gemiddelde bezettingsgraad van 98%.

#### 6 en 30

##### Overzicht van overgenomen activa en passiva (100%)

Vastgoedbeleggingen	12.401
Overige activa	105
Liquide middelen	8
Eigen vermogen	7.090
Exit taks	1.033
Langlopende schulden	1.773
Overige schulden	2.618
Gecorrigeerd eigen vermogen	7.090
<b>Aankooprijks aandelen</b>	<b>7.089</b>

#### ARC – Luik (België)

De voormalige universiteitssite waar ARC onderdeel van uitmaakt, gelegen tussen het centrum van Luik en de campus Sart-Tilman van de Universiteit van Luik, is momenteel in volle transitie tot een dynamische site waar wonen, onderwijs en ontspanning elkaar vinden. Deze ontwikkeling betreft 232 loft-style units gericht op studenten en young professionals, aangevuld met maar liefst 2.000 m<sup>2</sup> aan gemeenschappelijke ruimtes waaronder een living, lees -en studieruimte, game -en cinemaruimte, fitness -en yogaruimte, wellness met stoombad, wasruimte en een skylounge met dakterras. De zonnepanelen, warmtepompen, gebalanceerd ventilatiesysteem en smart building technologie maken van deze residentie een voorbeeld van een volledig duurzaam gebouw.

Dit project wordt in volle eigendom aangehouden door de projectvennootschap die wordt overgenomen. De verwachte investeringswaarde bedraagt 29.950.000 EUR, met een verwacht bruto rendement van 5,47%. Verwachte oplevering van het totale project is voorzien voor eind 2020, begin 2021. LIFE zal een gedeeltelijke huurgarantie voorzien tijdens de "ramp-up" periode van 2 jaar startend vanaf april 2021, waarbij LIFE het XL Fund zal ondersteunen met de opstart van de commercialisatie.

Dit topproject in de 'vurige' studentenstad Luik bevestigt opnieuw de wil van Xior om uit te breiden in Wallonië en zal het eerder aangekondigde project te Namen zelfs de loef afsteken als eerste operationele Xior pand ten zuiden van de taalgrens.

#### Val Benoit

##### Overzicht van overgenomen activa en passiva (100%)

Vastgoedbeleggingen	19.549
Overige activa	3
Liquide middelen	2
Eigen vermogen	5.227
Exit taks	819
Langlopende schulden	9.508
Overige schulden	4.000
Gecorrigeerd eigen vermogen	5.227
<b>Aankooprijks aandelen</b>	<b>5.226</b>

#### Felix – Antwerpen (België) – Savelkoul

Momenteel doet deze site, omgeven door de parken van Wilrijk in een groene oase tussen Campus Groenenborger en Middelheimpark, dienst als campus Theologie en telt ze zo'n 120 sociale studentenkamers. De bestaande gebouwen van de hand van brutalist Paul Felix zijn beschermd en zullen grondig gerenoveerd worden. Daarnaast zal er bijkomende studentenhuisvesting gecreëerd worden wat het totaal aantal kamers op 203 zal brengen. Bovendien zal er geïnvesteerd worden in een grote gemeenschappelijke buitenruimte en centrale ontmoetingsplaats teneinde het gewenste campusgevoel te realiseren en een geïntegreerde community te creëren. Deze unieke site zal een naadloze aansluiting maken met de Campus Groenenborger van de UAntwerpen en een antwoord bieden op de steeds groeiende vraag naar studentenhuisvesting in Wilrijk.

Deze ontwikkeling zal gebeuren op basis van een erfpacht van 50 jaar. De verwachte investeringswaarde bedraagt 17.440.000 EUR, met een verwacht bruto rendement van 5,81% en een bijkomende *earn-out* indien extra units zouden kunnen worden gerealiseerd op deze site. LIFE zal de bestaande sociale studentenunits gedurende een periode van 12 maanden op *triple net* basis huren van XL Fund. Verwachte oplevering van het totale project is voorzien voor 2022.

#### Savelkoul

##### Overzicht van overgenomen activa en passiva (100%)

Vastgoedbeleggingen	6.000
Overige activa	70
Liquide middelen	1
Eigen vermogen	4.771
Exit taks	812
Langlopende schulden	
Overige schulden	488
Gecorrigeerd eigen vermogen	4.771
<b>Aankooprijks aandelen</b>	<b>4.771</b>

#### Ariënsplein – Enschede (Nederland)

Connect-U/Ariënsplein te Enschede (Nederland) is voor Xior een uitstekende locatie vlakbij het stadscentrum en het openbaar vervoer. De aanwezigheid van de onderwijsinstelling Saxion (die deze site als strategisch

beschouwt) maakt bovendien van de site een ideale uitvalsbasis voor studenten en de huisvesting ervan.

Op 12 maart 2018 sloot Xior reeds een akkoord over de verwerving van een studentencomplex bestaande uit 271 studentenkamers (en twee onderwijsruimtes die werden verhuurd aan Saxion Hogeschool), in het voormalige ziekenhuis gelegen aan het Ariënsplein<sup>49</sup>. Dit studentencomplex vormde een deel van een oude ziekenhuissite die door LIFE in verschillende fases wordt herontwikkeld tot een nieuwe stadscampus. Na deze aankoop van de eerste fase verwerft XL Fund nu de overige bouwdeelen van dit ontwikkelingsproject en wordt de site van 55.000 m<sup>2</sup> in zijn geheel in één hand in volle eigendom herenigd wat het ontwikkelingstraject aanzienlijk kan vergemakkelijken. Deze overgebleven delen omvatten een herontwikkeling van onderwijsruimtes, bijkomende woonunits (young professionals), incubatoren, kantoren, co-working en ondersteunende functies. Samen met LIFE zal in de komende maanden het voor XL Fund strategisch deel (studentenhuisvesting, onderwijsruimtes en starterswoningen,...) binnen deze volledige site afgebakend worden en zullen niet-strategische delen klaargemaakt worden voor herontwikkeling en verkoop.

De acquisitie van het "strategische deel" zal, na afronding van de verkoop van de niet-strategische delen een verwacht aanvangsrendement hebben van ca. 6,28% voor een verwachte investeringswaarde van ca. 16.000.000 EUR. De gerealiseerde marge op de verkoop van de niet-strategische delen zal 50/50 worden gedeeld tussen XL Fund en LIFE. De opleveringsdata en concrete invulling van de herontwikkeling dienen nog te worden bepaald.

#### XL NL Coop 1

##### Overzicht van overgenomen activa en passiva (100%)

Vastgoedbeleggingen	9.500
Overige activa	
Eigen vermogen	
Belastinglatentie	
Overige schulden	9.500
Gecorrigeerd eigen vermogen	0
<b>Aankooprijks aandelen</b>	<b>1</b>

#### ACQUISITIE VAN ONTWIKKELINGSPROJECT IN HASSELT

Op 18 mei 2020 heeft Xior op een toplocatie te Hasselt een ontwikkelingsproject met in totaal minimaal 157 units (definitief aantal te bepalen na beëindiging van het lopende vergunningstraject) verworven. Deze nieuw te bouwen studententoren van minimaal 10 verdiepingen is zeer strategisch gelegen te Hasselt, nl. op de campus van de Hogeschool PXL. Deze transactie zal, na de voorgenomen ontwikkeling en vergunning, een totale investeringswaarde hebben van ca. 17 MEUR en een verwacht aanvangsrendement van ca. 6,0%. De volledige oplevering is voorzien voor medio november 2020 waarmee een volledig nieuw en duurzaam complex toegevoegd wordt aan de portefeuille van Xior op een uitzonderlijke locatie in een bruisende studentenstad.

#### Xior Campus Hasselt

##### Overzicht van overgenomen activa en passiva (100%)

Vastgoedbeleggingen	433
Overige activa	23
Liquide middelen	25
Eigen vermogen	68
Belastinglatentie	
Langlopende schulden	
Overige schulden	413
Gecorrigeerd eigen vermogen	68
<b>Aankooprijks aandelen</b>	<b>1.394</b>

#### ACQUISITIE VAN EEN STUDENTENCOMPLEX IN GRANADA

Op 28 februari 2020 heeft Xior een akkoord gesloten, onder opschortende voorwaarden, over de verwerving van een nieuwe studentenresidentie gelegen te Granada (Andalusië). De voormalige 'colegio mayor', voorheen gekend als Loyola en gelegen op een strategische locatie op campus Cartuja van de Universiteit van Granada werd herontwikkeld en uitgebreid tot een residentie van 347 units (354 bedden). De oplevering en ingebruikname vond plaats in juni 2020, waarmee een gloednieuw complex werd toegevoegd aan de portefeuille van Xior in een van de belangrijkste studentensteden van Spanje. De operationele vennootschap van de verkoper en ontwikkelaar van het project, Amro Estudiantes, zal instaan voor de uitbating van de residentie gedurende de eerste 2 academiejaren op basis van een *triple net* huurcontract. Na deze periode van 2 jaar zal de uitbating overgenomen worden door Xior. De totale verwachte investeringswaarde voor Xior bedraagt 37 MEUR met een verwacht gestabiliseerd bruto rendement van ca. 7%. Deze acquisitie draagt bij aan de resultaten van Xior vanaf 18 juni 2020, de datum waarop de acquisitie effectief werd afgerond.

#### Terra Directorship

##### Overzicht van overgenomen activa en passiva (100%)

Vastgoedbeleggingen	37.000
Overige activa	163
Eigen vermogen	16.830
Langlopende schulden	20.266
Overige schulden	67
Gecorrigeerd eigen vermogen	16.830
<b>Aankooprijks aandelen</b>	<b>16.836</b>

#### ACQUISITIE EINDHOVEN – 250 UNITS

Op 30 januari 2020 heeft Xior een herontwikkelingsproject te Eindhoven verworven met naar verwachting 250 zelfstandige studentenunits. Deze transactie heeft een verwachte investeringswaarde van ca. 32 MEUR en een verwacht aanvangsrendement van ca. 6,0%. De oplevering en ingebruikname is voorzien voor H2 2022, waarmee een volledig gerenoveerd complex toegevoegd wordt aan de portefeuille van Xior. Dit kantoorgebouw, bekend als Boschdijk Veste, zal worden getransformeerd tot een studentenresidentie voorzien van alle hedendaags comfort, bestaande uit naar verwachting 250 zelfstandige studentenkamers, diverse gemeenschappelijke ruimtes, een binnentuin, fietsparking, etc. Momenteel wordt dit gebouw als kantoor verhuurd en zal het nog inkomsten genereren gedurende de verwachte duur van het vergunningstraject. De vergunning zal worden aangevraagd en opgevolgd

door de verkopers waarbij Xior over een terugkoopgarantie beschikt indien het vergunningstraject niet met succes kan worden afgesloten.

#### Stubis NL IV

##### Overzicht van overgenomen activa en passiva (100%)

Vastgoedbeleggingen	14.000
Overige activa	
Eigen vermogen	-786
Belastinglatentie	
Overige schulden	14.787
Gecorrigeerd eigen vermogen	-786
<b>Aankooprijks aandelen</b>	<b>8.000</b>

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

<sup>49</sup> Zie persbericht van 12 maart 2018

### 10.9.31 GEMIDDELD PERSONEELSBESTAND EN UITSPLITSING VAN DE PERSONEELSKOSTEN

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Gemiddeld personeelsbestand (in VTE)	80,26	35,82	21
Arbeiders	6	6	6
Bedienden	132	51	22
Kaderpersoneel	1	1	1
Administratief bedienden	23	12	3
Commerciële medewerkers	82	34	13
Technische medewerkers	26	4	5
<b>Personeelskosten (in duizenden EUR)</b>	<b>4.199</b>	<b>1.887</b>	<b>1.199</b>
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	3.068	1.431	907
Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen	732	365	251
Patronale premies voor buitenwettelijke verzekeringen	126	25	11
Andere personeelskosten	273	66	31



### 10.9.32 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.

### 10.9.33 CONSOLIDATIEPERIMETER

Volgende dochterondernemingen maken deel uit van de consolidatieperimeter van Xior Student Housing NV per 31 december 2020:

Naam	Land	Aandeel in het kapitaal
Stubis BVBA	België	100
Stratos KVK N.V.	België	100
Xior Campus Hasselt NV.	België	100
XL Fund BV	België	90
6 en 30 NV	België	90 
Val Benoit NV	België	90 
Savelkoul NV	België	90 
Patrimmonia Couronne - Franck NV	België	100
Voskenslaan BV	België	100
Docks Gent BV	België	100
Xior Rotsoord B.V.	Nederland	100
Xior Student Housing NL B.V.	Nederland	100
Xior Student Housing NL 2 B.V.	Nederland	100
Xior Naritaweg B.V.	Nederland	100
Stubis NL B.V.	Nederland	100
STUBISNL IV B.V.	Nederland	100
Leeuwarden Tesselschadestraat B.V.	Nederland	100
All-In Annadal B.V.	Nederland	100
Xior-Karspeldreef Amsterdam BV	Nederland	100
Xior Groningen B.V.	Nederland	100
Amstelveen Laan van Kronenburg 2 B.V.	Nederland	100
Borgondo Facilities B.V.	Nederland	100
I Love Vols B.V.	Nederland	90 
XL NL Cooperatie 1 U.A.	Nederland	90 
XL NL Cooperatie 2 U.A.	Nederland	90 
Xior Zernike Coöperatie U.A.	Nederland	100
VBRE Groningen B.V.	Nederland	100
VBRE Groningen Opco B.V.	Nederland	100



XSHPT Portugal S.A.	Portugal	100
Uhub Investments Benfica S.A.	Portugal	100
Uhub Investments São João S.A.	Portugal	100
Uhub Operations S.A.	Portugal	85
Minerva Student Housing S.L.	Spanje	100
Xior Quality Student Housing S.L.	Spanje	100
I Love Barcelona Campus Besos S.L.	Spanje	100
Mosquera Directorship S.L.	Spanje	100
Xior Student Housing S.L.	Spanje	100
Terra Directorship S.L.	Spanje	100

**Joint Ventures**

Promgranjo S.L.	Portugal	50
Invest Drève St Pierre NV	België	50

 Ondernemingen voor 100% aangehouden door holding XL Fund BV (90% dochter Xior Student Housing NV)

31/12/2019

**Ondernemingen integraal opgenomen in de consolidatie**

Naam	Land	Aandeel in het kapitaal
Woonfront - Rotsoord B.V.	Nederland	100
Xior Student Housing NL B.V.	Nederland	100
Xior Student Housing NL 2 B.V.	Nederland	100
Xior - Naritaweg B.V.	Nederland	100
Stubis BVBA	België	100
Stubis NL B.V.	Nederland	100
Leeuwarden Tesselschadestraat B.V.	Nederland	100
Stratos KVK N.V.	België	100
All-In Annadal B.V.	Nederland	100
Xior-Karspeldreef Amsterdam B.V.	Nederland	100
Xior Groningen B.V.	Nederland	100
Minerva Student Housing S.L.	Spanje	100
Xior Quality Student Housing S.L.	Spanje	100
I Love Barcelona Campus Bésos S.L.	Spanje	100
Mosquera Directorship S.L.	Spanje	80
Xior Student Housing S.L.U.	Spanje	100
Amstelveen Laan van Kronenburg 2 B.V.	Nederland	100
XSHPT Portugal	Portugal	100

**Joint Ventures**

Promgranjo S.L.	Portugal	50
Uhub Benfica S.L.	Portugal	40
Uhub São João S.L.	Portugal	25

**10.9.34 SCHULDGRAAD**

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2020	31/12/2019
<b>Geconsolideerde schuldgraad (max 65%)</b>		
Totaal verplichtingen	960.813	650.720
Aanpassingen	-82.849	-67.752
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-26.530	-15.467
Uitgestelde belastingen – verplichtingen	-51.042	-47.019
Overlopende rekeningen	-5.277	-5.266
<b>Totale schulden volgens het KB van 13 juli 2014</b>	<b>877.964</b>	<b>582.968</b>
Totaal activa	1.620.316	1.276.528
Aanpassingen	0	0
Totale activa volgens het KB van 13 juli 2014	1.620.316	1.276.528
<b>Schuldgraad (in %)</b>	<b>54,18%</b>	<b>45,67%</b>

Schuldgraad	31/12/2020	31/12/2019
	54,18%	45,67%

**Verdere toelichting bij de evolutie van de schuldgraad**

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

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

Het financieel plan en het bijzonder verslag van de commissaris worden ter informatie aan de FSMA overgemaakt.

**Evolutie schuldgraad**

Op 31 december 2020 bedraagt de geconsolideerde schuldgraad van Xior Student Housing NV 54,18% tov 53,12% per 30 juni 2020. Hierdoor blijft de drempel van 50% overschreden. De Vennootschap streeft naar een verantwoorde schuldenstructuur en beoogt op de lange termijn een schuldgraad van maximaal 55% (zie eveneens de Financieringsstrategie van de Vennootschap in o.m. het IPO-Prospectus, het Jaarverslag 2019 en de Verrichtingsnota van oktober 2019).

Xior Student Housing NV werd erkend als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap op 24 november 2015 en deed haar beursintroductie op 11 december 2015. Per 31 december 2015 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 45,01%. Per 31 december 2016 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 50,69%, per 31 december 2018 49,32% en per 31 december 2019 45,67%. Als resultaat van een publieke kapitaalverhoging in oktober 2019 was de schuldgraad tijdelijk gedaald naar 45,47%. Ingevolge de uitvoering van de overtuigende en bekende groeistrategie van Xior Student Housing NV, en met de voorgenomen uitvoering van de acquisitiepipeline waarmee op korte termijn de vastgoedportefeuille zal aangroeien naar ca.

1.800 MEUR, is de schuldgraad sinds 30 juni 2020 opnieuw boven de 50% uitgestegen.

Op basis van de schuldgraad van 54,18% per 31 december 2020 heeft Xior Student Housing nog een bijkomend investeringspotentieel van circa 500 MEUR, zonder hierbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden. Met een huidige gecommiteerde pipeline ter waarde van ca. 104 MEUR, ligt dit met andere woorden significant onder de wettelijke grens van 65%. De ruimte voor nieuwe investeringen bedraagt circa 235 MEUR alvorens de 60%-drempel te overschrijden.

De waardering van de vastgoedportefeuille heeft eveneens een impact op de schuldgraad. Rekening houdend met de kapitaalbasis per 31 december 2020, zou de maximale schuldgraad van 65% pas overschreden worden bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedportefeuille van ongeveer 270 MEUR of 17% t.o.v. de vastgoedportefeuille van 1.556 MEUR op 31 december 2020.

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

#### Voorziene evolutie van de schuldgraad

Op basis van het huidig opgesteld financieel plan en rekening houdende met de acquisities die in de loop van 2021 zullen worden afgerond, verwacht Xior Student Housing NV, behoudens onvoorziene omstandigheden, een schuldgraad die rond de 56% ligt, dit ten opzichte van 54,18% per 31 december 2020.

Bij deze inschatting is rekening gehouden met de volgende elementen:

- De uitvoering van de acquisitiepipeline
- De winstreservering rekening houdende met de voorziene winstverwachting voor 2021 en de dividenduitkering over het boekjaar 2020;
- Een stabiele waardering van de vastgoedportefeuille van de GVV.

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

#### Besluit

De raad van bestuur van Xior Student Housing NV is van oordeel dat de schuldgraad niet boven de 65% zal uitstijgen. In functie van de heersende economische en vastgoedtrends, de geplande investeringen en de verwachte evolutie van het eigen vermogen van de openbare GVV, heeft de raad van bestuur van Xior Student Housing beslist om een openbare kapitaalverhoging te lanceren per 24 februari 2021.

Het doel is om de schuldgraad te verlagen naar een niveau dat onder de 50% ligt, en om te blijven streven naar een evenwichtige groei van zowel eigen als vreemd vermogen.

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

## 10.9.35 RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS

In de loop van 2016, 2017, 2018, 2019 en 2020 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 36 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 (geëindigd sinds september 2019), Naritaweg in Amsterdam (geëindigd sinds april 2019), Rotsoord in Utrecht (geëindigd sinds augustus 2019), Oudergemlaan in Etterbeek (geëindigd sinds oktober 2018), Tesselschadestraat in Leeuwarden (geëindigd sinds december 2018), Annadal in Maastricht (geëindigd sinds december 2020), Duivendaal in Wageningen (geëindigd sinds 2019), Alma Student (geëindigd sinds oktober 2020), Roxi in Zaventem, Campus Bésos in Barcelona, 365 Rooms in Brussel, 6 en 30 in Antwerpen, Val Benoit in Luik, Katzensprung in Vaals, Uhub São João in Porto en Uhub Benfica in Lissabon.

## 10.9.36 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 vrijwaringvordering 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 vrijwaringvordering van de oorspronkelijk verwerende partij tegen de Vennootschap werd door de rechtbank afgewezen als ongegrond.

Bij verzoekschrift van 12 juli 2017 werd door de oorspronke-

lijk 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 vrijwaringvordering 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.

Bijkomend werd de Vennootschap op 4 november 2019 gedagvaard voor de Ondernemingsrechtbank Antwerpen, afdeling Antwerpen, met betrekking tot een geschil over de al of niet aankoop door de Vennootschap van 100% van de aandelen in een targetvennootschap die een welbepaald vastgoed te Antwerpen bezit. Bij vonnis van 1 februari 2021 werd de eis van tegenpartij als ongegrond afgewezen. De tegenpartij heeft aangegeven in dit vonnis te zullen berusten.

In hoofdorde streven de aandeelhouders van de targetvennootschap de uitvoering in natura van de zogenaamde koopovereenkomst na. In ondergeschikte orde eisen de aandeelhouders van de targetvennootschap provisioneel een schadevergoeding van EUR 210.000 wegens een vermeende contractuele inbreuk. Daarnaast worden tevens lastens de Vennootschap de kosten van het geding gevorderd, begroot op de kosten van dagvaarding (315,7 EUR), een rechtsplegingsvergoeding ten belope van 18.000 EUR en het rolrecht ten belope van 165 EUR.

Indien de Vennootschap zou worden gedwongen om tot uitvoering in natura van de koopovereenkomst over te gaan, zou dat volgens de aandeelhouders van de targetvennootschap betekenen dat de Vennootschap een koopprijs van EUR 3.500.000 (deels door overname van een rekening-courant van één van de aandeelhouders van de targetvennootschap) zou moeten betalen, in ruil voor de aandelen (en aldus indirect de eigendom van het vastgoed te Antwerpen). Zonder de finale uitkomst van dit rechtsgeding te kunnen voorspellen, is de Vennootschap van oordeel dat zij, met haar argumentatie, over voldoende slaagkansen beschikt om de vordering van de tegenpartij te doen afwijzen. Dat de Vennootschap de aanspraken van de tegenpartij ten stelligste betwist, wordt bijkomend kracht bijgezet door het instellen door de Vennootschap van een tegenvordering lastens tegenpartij wegens schending van de contractuele bepalingen terzake. De schadevergoeding ingevolge de tegenvordering werd provisioneel begroot op 49.623,76 EUR.

Naast deze twee gerechtelijke procedures is de Vennootschap nog betrokken in een andere (bijna afgeronde) gerechtelijke procedure, waarin zij eveneens als verweerder optreedt. Op 12 oktober 2020 werd de Vennootschap door de erfpachter van één van haar voornaamste retail panden gedagvaard voor de Ondernemingsrechtbank Antwerpen, afdeling Antwerpen. Deze erfpachter, die, als gevolg van de COVID19-crisis liquiditeitsproblemen heeft (met een aanzienlijke achterstand van de erfpachtcanon (huur) ten aanzien van de Vennootschap tot gevolg) en waarvoor een procedure van gerechtelijke reorganisatie werd geopend door de Ondernemingsrechtbank Antwerpen, afdeling Antwerpen, dagvaardde de Vennootschap tot het bekomen, in hoofdorde, van de nietigheid van de erfpachtovereenkomst wegens vermeend bedrog vanwege de Vennootschap en, in ondergeschikte orde, tot het bekomen van een aanpassing van de periodiek te betalen canonvergoeding in overeenstemming met de actuele marktwaarde van het pand. Aangezien de Vennootschap over zeer goede argumenten beschikt om deze vorderingen te doen afwijzen (en om eventueel een tegenvordering in te stellen), werden – onmiddellijk na ontvangst van de dagvaarding – onderhandelingen gevoerd tussen de Vennootschap en de eisende partij, dit met het oog op het bekomen van een definitieve beëindiging van het geschil. Op 8 december 2020 is er een principeakkoord van dading tot stand gekomen tussen de Vennootschap en de eisende partij waarbij, naast de minnelijke beëindiging van de erfpachtovereenkomst (en de handelshuur) voor het retail pand in het tweede kwartaal van 2021, ook een groter dan aanvankelijk geschat deel van de openstaande erfpachtcanon (huur) door de Vennootschap zou kunnen gec recupereerd worden. Als laatste onderdeel van het principeakkoord van dading heeft de eisende partij zich ertoe verbonden om definitief en onherroepelijk afstand te doen van de ingestelde rechtsovereenkomst. De Vennootschap maakt zich sterk dat het principeakkoord van dading zal bevestigd worden in een definitieve dadingsovereenkomst uiterlijk in het begin van de tweede maand van 2021. De effectieve betaling van een deel van het in de dadingsovereenkomst voorziene bedrag (zijnde de schuld binnen de opschorting ten belope van 142.150,52 EUR) zal echter wel afhankelijk blijven (en het ritme volgen) van de uitvoering van het reorganisatieplan van de erfpachter/huurder dat bij vonnis van 18 december 2020 gehomologeerd werd.

Op 23 december 2020 werd de Vennootschap in kennis gesteld van een vordering waarbij 45 (voornamelijk Spaanse) studenten van de residentie Xior Picasso - Xior Vélazquez in Villaviciosa de Odón (Madrid) een collectieve vordering ingesteld hebben tegen Mosquera Directorship S.L. (een 80% dochtervennootschap van Xior). Zij vorderen in totaal EUR 148.072,55 wegens een beweerdelijk gebrek aan dienstverlening in de eerste lockdown evenals een situatie van overmacht omwille van de COVID-19 crisis. Ze vorderen met name de huur terug vanaf 10 maart t.e.m. 30 juni 2020, vermeerderd met interesten en gerechtskosten. Xior heeft in verband met deze eerste collectieve vordering een provisie aangelegd ten belope van het volledig gevorderde bedrag.

Op 28 januari 2021 werd de Vennootschap in kennis gesteld van een vordering waarbij een groep van 36 studenten van dezelfde residentie als deze die hierboven wordt vermeld, een tweede collectieve vordering ingesteld hebben tegen Mosquera Directorship S.L. Op dezelfde gronden als deze die hierboven worden vermeld, vorderen zij EUR 123.217,82. Ze vorderen met name de huur terug

vanaf 10 maart t.e.m. 30 juni 2020, evenals de zekerheden die niet werden teruggegeven, vermeerderd met interesten en gerechtskosten. In verband met deze tweede collectieve vordering werd door Xior nog geen provisie aangelegd. Deze provisie zal worden aangelegd in Q1 2021.

De gerechtelijke procedure waarbij de Vennootschap als eiser optrad, vermeld in Hoofdstuk 10.9.36 (p. 310) van het Jaarlijks Financieel Verslag 2019, werd in 2020 afgesloten met een dading, door betaling van een schadevergoeding aan de Vennootschap.

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.

### 10.9.37 IMPACT COVID-19 OP DE RESULTATEN VAN 2020

- **Impact op de 31 december 2020 resultaten:** Covid-19 heeft slechts een beperkte impact gehad op de 2020 resultaten. In de verschillende landen waar zij actief is heeft Xior een commerciële tegemoetkoming gegeven aan de studenten, al naargelang het geval in de vorm van een korting op de huur of een korting op de (service-) kosten. Daarenboven werden ook extra waardeverminderingen op handelsvorderingen geprovisioneerd. We verwijzen naar de geconsolideerde resultatenrekening – huurkortingen en waardeverminderingen op handelsvorderingen als onderdeel van het nettohuurresultaat voor de impact op het 2020 resultaat.
- **Financiering:** per 31 december 2020 bedraagt de schuldgraad 54,18%. Bovendien heeft Xior voldoende gecommiteerd kredietlijnen om aan de capex verplichtingen te voldoen voor het komende jaar.
- **Waarderingen:** de impact op de waardering van het vastgoed is beperkt gebleven, enkel in Spanje en Portugal hebben de Waarderingsdeskundigen de gewijzigde marktomstandigheden doorgerekend in de bepaling van de Reële Waarde van het vastgoed. Er wordt verwezen naar *Hoofdstuk 10.9.5 van dit Jaarverslag*.
- **Update Q4 2020:** Er wordt verwezen naar *Hoofdstuk 5.5.1 van dit Jaarverslag*.

### 10.9.38 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 2020

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 de Vennootschap uitgevoerd gedurende 6 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 2020 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 geconsolideerd balanstotaal van EUR '000' 1.620.316 en de geconsolideerde resultatenrekening sluit af met een netto resultaat van EUR '000' -41.773.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de geconsolideerde financiële toestand van de Groep per 31 december 2020, 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 door de IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op de huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd zijn op nationaal niveau. 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 betreffende 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 2020 vastgoedbeleggingen op het actief van de balans geboekt voor een totaalbedrag van

EUR '000' 1.555.779. 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.

In hun verslag per 31 december 2020 vestigen de externe schatters in Spanje en Portugal de aandacht op een belangrijke onzekerheid van de effecten van het coronavirus op de toekomstige waardering van het vastgoed. Deze onzekerheid heeft voornamelijk betrekking op de toekomstige macro-economische gevolgen van de huidige Covid-19-pandemie, met betrekking tot mogelijke thesaurie- en continuïteitsproblemen van de huurders en, op langere termijn, de verhouding tussen aanbod en vraag van studentenvastgoed en het daaruit voortvloeiende risico op leegstand.

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 10.6.7 en 10.9.8 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 2019 de redelijkheid van de onderliggende parameters geanalyseerd.
- Wij hebben getoetst of de onzekerheid waarnaar door de schatters werd verwezen op adequate wijze toegelicht werd in het jaarverslag en in de toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening;
- Tenslotte 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 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 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. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee de Raad van Bestuur de bedrijfsvoering van de Vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen.

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 verslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het verslag over de geconsolideerde verslag.

### *Verantwoordelijkheden van de commissaris*

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het verslag van de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het verslag over de geconsolideerde verslag 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 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In uitvoering van artikel 37 §2 van de Wet van 12 mei 2014 "betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen" en in overeenstemming met artikel 8 van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 "met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen" werden de transacties van de Vennootschap met de in artikel 37 §1 van bovenstaande Wet beschreven partijen toegelicht in de sectie "Belangenconflicten" van het jaarlijks financieel verslag.

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 tijdens 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 2020;
- Strategie en operationele activiteiten;
- Beheerverslag
- 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.

De "andere informatie" zoals hierboven opgesomd omvat niet de onderdelen 'Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen' en 'Woord van de Voorzitter' aangezien deze pas ter beschikking zullen worden gesteld na datum van ons verslag. Wanneer we bij het lezen van deze onderdelen na terbeschikkingstelling materiële afwijkingen zouden vaststellen, dienen we hierover te communiceren met de Raad van Bestuur.

#### *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 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen 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, 23 februari 2021

#### **De commissaris**

PwC Bedrijfsrevisoren BV  
Vertegenwoordigd door

#### **Damien Walgrave**

Bedrijfsrevisor

### **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 2019**

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 de Vennootschap uitgevoerd gedurende 5 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 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 geconsolideerd balanstotaal van EUR '000' 1.276.529 en de geconsolideerde resultatenrekening sluit af met een netto resultaat van EUR '000' 7.659.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de geconsolideerde financiële toestand van de Groep per 31 december 2019, 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 door de IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op de huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd zijn op nationaal niveau. 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.

##### *Benadrukking van een bepaalde aangelegenheid – Gebeurtenis na de datum van afsluiting van het boekjaar*

Wat betreft de COVID-19 pandemie, vestigen wij de aandacht op punt 5.5 van het jaarverslag en toelichting 10.9.32 van de geconsolideerde jaarrekening ("Gebeurtenissen die zich na balansdatum hebben voorgedaan"). Daarin licht de raad van bestuur zijn mening toe dat de gevolgen van deze pandemie een effect van materieel belang zouden kunnen hebben op de bedrijfsactiviteiten van de Vennootschap in 2020, maar dat ze geen effecten van materieel belang hebben op de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2019. Wij brengen geen voorbehoud in ons oordeel tot uitdrukking met betrekking tot deze aangelegenheid.

##### *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 2019 vastgoedbeleggingen op het actief van de balans geboekt voor een totaalbedrag van EUR '000' 1.190.791. 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 2018 de redelijkheid van de onderliggende parameters geanalyseerd.
- Tenslotte 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 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 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. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee de Raad van Bestuur de bedrijfsvoering van de Vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen.

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 verslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het verslag over de geconsolideerde verslag.

##### *Verantwoordelijkheden van de commissaris*

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het verslag van de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het verslag over de geconsolideerde verslag 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 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

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 tijdens 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 2019;

- Strategie en operationele activiteiten;
- Beheerverslag
- 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 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen 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, 20 april 2020

#### De commissaris

PwC Bedrijfsrevisoren BV  
Vertegenwoordigd door

#### Damien Walgrave

Bedrijfsrevisor

## VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN 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 vereiste vermeldingen. Het vormt één geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van Commissaris door de Algemene Vergadering van 17 mei 2018, op 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 Xior Student Housing NV. De geconsolideerde jaarrekening omvat de geconsolideerde balans op 31 december 2018, de geconsolideerde staat van het globaal resultaat, het geconsolideerd 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 '000' 861.752 en de staat van het totaal geconsolideerd resultaat toont 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 op 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 geïmplementeerd door het KB van 13 juli 2014 "met betrekking tot

gereguleerde vastgoedvennootschappen" evenals 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") 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 geconsolideerde jaarrekeningen in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

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 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 werden 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 vennootschap 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.

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 belangrijkste wijzigingen in de reële waarde ten opzichte van 31 december 2017 de redelijkheid van de onderliggende parameters geanalyseerd.
- 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' 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 de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de 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 voorschriften, alsook voor de interne controle die hij noodzakelijk acht voor het opstellen van een 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 haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de Raad van Bestuur het voornemen heeft om de Groep te ontbinden of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen, of tenzij hij 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 is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang zou ontdekken 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, door gebruikers genomen 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 geconsolideerde jaarrekeningen in België.

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

Wij 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 op 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 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 die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de doeltreffendheid 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 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 Groep haar 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 en het Auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne controle die wij identificeren gedurende onze controle.

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

Uit de aangelegenheden die met de Raad van Bestuur en het Auditcomité 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, het verslag van niet financiële informatie gehecht aan het jaarverslag 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 is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, het verslag van niet financiële informatie gehecht aan het jaarverslag 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 over de geconsolideerde jaarrekening*

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is dit jaarverslag opgesteld overeenkomstig het artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

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 tijdens de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening, zijnde:

- 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 bevat, 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 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen 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 zoals bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Sint-Stevens-Woluwe, 28 maart 2019

##### **De commissaris**

PwC Bedrijfsrevisoren BV  
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](http://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

In KEUR		31/12/2020	31/12/2019	
I	(+)	Huurinkomsten	33.696	30.914
	(+)	Huurinkomsten	33.049	29.282
	(+)	Gegarandeerde inkomsten	920	1.807
	(+/-)	Huurkortingen	-273	-175
III	(+/-)	Met verhuur verbonden kosten	-204	-79
		<i>Waardeverminderingen op handelsvorderingen</i>	-204	-79
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>		<b>33.492</b>	<b>30.834</b>	
V	(+)	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	6.989	5.662
		<i>Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar</i>	6.910	5.544
		<i>Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen</i>	79	118
VII	(-)	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-7.790	-6.134
		<i>Huurlasten gedragen door de eigenaar</i>	-7.689	-6.014
		<i>Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen</i>	-101	-120
VIII	(+/-)	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	771	1.449
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>33.463</b>	<b>31.811</b>	
IX	(-)	Technische kosten	-1.487	-1.233
		<i>Recurrente technische kosten</i>	-1.498	-1.321
	(-)	Herstellingen	-1.262	-1.100
	(-)	Verzekeringspremies	-236	-222
		<i>Niet-recurrente technische kosten</i>	10	89
	(-)	Schadegevallen	10	89
X	(-)	Commerciële kosten	-320	-342
	(-)	Publiciteit	-280	-292
	(-)	Honoraria advocaat, juridische kosten	-40	-50
XI	(-)	Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-609	-292
XII	(-)	Beheerskosten van het vastgoed	-2.355	-1.998
	(-)	Externe beheervergoedingen	0	-404
	(-)	Interne beheerskosten van het patrimonium	-2.355	-1.593
XIII	(-)	Andere vastgoedkosten	-1.263	-1.328
	(-)	Honoraria architecten	0	-1.078
	(-)	Honoraria schatters	-321	-4
	(-)	Andere	-942	-245
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>		<b>-6.034</b>	<b>-5.192</b>	

<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>27.428</b>	<b>26.619</b>	
XIV	(-)	Algemene kosten van de vennootschap	-4.368	-3.332
XV	(+/-)	Andere operationele opbrengsten en kosten	3.044	0
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>26.104</b>	<b>23.287</b>	
XVI	(+/-)	Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		
	(+)	<i>Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)</i>		
	(-)	<i>Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen</i>		
XVIII	(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-35.057	15.431
	(+)	<i>Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	377	22.422
	(-)	<i>Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	-35.434	-6.991
XIX	(+/-)	Ander portefeuilleresultaat	-3.126	-3.703
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>-12.078</b>	<b>35.015</b>	
XX	(+)	Financiële opbrengsten	16.516	6.507
	(+)	<i>Geïnde intresten en dividenden</i>	16.516	6.507
XXI	(-)	Netto interestkosten	-9.651	-7.611
	(-)	<i>Nominale intrestlasten op leningen</i>	-6.662	-4.854
	(-)	<i>Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden</i>	-332	-218
	(-)	<i>Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	-2.657	-2.540
		<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-2.657	-2.540
XXII	(-)	Andere financiële kosten	-931	-380
	(-)	<i>Bankkosten en andere commissies</i>	-869	-354
	(-)	<i>Andere</i>	-61	-26
XXIII	(+/-)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-21.768	-2.587
		<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-9.042	-9.150
		<i>Andere</i>	-12.726	6.563
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>		<b>-15.833</b>	<b>-4.071</b>	
XXIV		Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-284	204
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>-28.196</b>	<b>31.148</b>	
XXIV	(+/-)	Vennootschapsbelasting	-973	-2.005
XXV	(+/-)	Exit taks	23	0
XXV	(+/-)	Uitgestelde belastingen	-1.768	-1.322
<b>BELASTINGEN</b>		<b>-2.718</b>	<b>-3.327</b>	
<b>NETTO RESULTAAT</b>		<b>-30.914</b>	<b>27.821</b>	

## 10.10.2 STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2020	31/12/2019
<b>Nettoresultaat</b>	<b>-30.914</b>	<b>27.821</b>
<b>Andere componenten van het globaalresultaat</b>		
(+/-) 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
<b>Globaal resultaat</b>	<b>-30.914</b>	<b>27.821</b>

## 10.10.3 ENKELVOUDIGE BALANS

Activa	Cijfers in duizenden EUR	31/12/2020	31/12/2019
<b>I Vaste Activa</b>		<b>920.806</b>	<b>848.455</b>
B	Immateriële vaste activa	13	19
C	Vastgoedbeleggingen	680.479	693.370
	<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuur</i>	677.488	674.371
	<i>Projectontwikkelingen</i>	2.990	18.999
D	Andere materiële vaste activa	703	791
	<i>Materiële vaste activa voor eigen gebruik</i>	703	791
	<i>Andere</i>		
E	Financiële vaste activa	239.348	154.136
	<i>Activa aangehouden tot einde looptijd</i>	239.327	154.115
	<i>Andere</i>	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	126	3
<b>II Vlottende Activa</b>		<b>565.748</b>	<b>338.652</b>
D	Handelsvorderingen	2.035	132
E	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	559.732	334.761
	<i>Belastingen</i>	460	-192
	<i>Bezoldigingen en sociale lasten</i>		
	<i>Andere</i>	559.272	334.953
F	Kas en kasequivalenten	991	2.121
G	Overlopende rekeningen	2.989	1.638
	<i>Voorafbetaalde vastgoedkosten</i>		
	<i>Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten</i>	583	935
	<i>Andere</i>	2.407	703
<b>Totaal Activa</b>		<b>1.486.553</b>	<b>1.187.107</b>

Passiva		Cijfers in duizenden EUR	
		31/12/2020	31/12/2019
<b>Eigen Vermogen</b>		<b>694.258</b>	<b>649.727</b>
A	Kapitaal	375.441	342.125
	<i>Geplaatst kapitaal</i>	378.836	344.396
	<i>Kosten kapitaalverhoging</i>	-3.395	-2.271
B	Uitgiftepremies	338.065	276.441
C	Reserves	11.666	3.340
	<i>Wettelijke reserve</i>		
	<i>Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed</i>	43.861	29.530
	<i>Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	-25.293	-22.072
	<i>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</i>	-15.467	-8.184
	<i>Reserves voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de equity methode</i>	-1.962	
	<i>Onbeschikbare reserve: reserve voor voorzienbare verliezen</i>		
	<i>Andere reserves</i>		
	<i>Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>	10.528	4.066
D	Nettoresultaat van het boekjaar	-30.914	27.821
<b>Verplichtingen</b>		<b>792.295</b>	<b>537.380</b>
I	<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>707.650</b>	<b>514.999</b>
B	Langlopende financiële schulden	672.437	490.950
	a Kredietinstellingen	563.160	490.950
	c Andere	109.277	
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	24.509	15.467
	Toegelaten afdekkingsinstrumenten	24.509	15.467
D	Andere langlopende verplichtingen	354	
F	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	10.350	8.583
	a Exit taks		
	b Andere	10.350	8.583

II Kortlopende verplichtingen		84.645	22.380
B	Kortlopende financiële schulden	63.919	860
	a. Kredietinstelling	63.919	860
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.748	6.392
	Exit taks	-	206
	Andere	3.748	6.185
	<i>Leveranciers</i>	3.271	3.759
	<i>Huurders</i>	227	417
	<i>Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	250	2.010
	<i>Andere</i>		
E	Andere kortlopende verplichtingen	13.577	10.263
	Andere	13.577	10.263
F	Overlopende rekeningen	3.401	4.865
	<i>Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten</i>	350	1.070
	Andere	3.051	3.796
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>		<b>1.486.553</b>	<b>1.187.107</b>

## 10.10.4 STAAT VAN DE BEWEGINGEN VAN HET EIGEN VERMOGEN

Cijfers in duizenden EUR	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen
<b>Balans per 31 december 2018</b>	<b>245.672</b>	<b>147.240</b>	<b>1.122</b>	<b>16.106</b>	<b>410.138</b>
Netto resultaatverwerking 2018					
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves			7.190	-7.190	0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves			2.289	-2.289	0
Resultaat van de periode				27.821	27.821
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			-7.259	7.259	0
Uitgifte van nieuwe aandelen	211.761				211.761
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	17.997				17.997
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging	-104	-4.000			-4.104
Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies	-133.201	133.201			0
Dividenden				-13.887	-13.887
<b>Balans per 31 december 2019</b>	<b>342.125</b>	<b>276.441</b>	<b>3.340</b>	<b>27.821</b>	<b>649.727</b>
Netto resultaatverwerking 2019			27.821	-27.821	0
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves					
Overboeking operationeel resultaat naar reserves					
Resultaat van de periode				-30.914	-30.914
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	54.681				54.681
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	41.383				41.383
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging	-1.124				-1.124
Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies	-61.624	61.624			0
Dividenden				-19.495	-19.495
<b>Balans per 31 december 2020</b>	<b>375.441</b>	<b>338.065</b>	<b>11.666</b>	<b>-30.914</b>	<b>694.258</b>

## 10.10.5 DETAIL VAN DE RESERVES

Cijfers in duizenden EUR	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserves voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de equity methode	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal van de reserves
<b>Balans op 31 december 2018</b>	<b>19.333</b>	<b>-19.064</b>	<b>-924</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.777</b>	<b>1.121</b>
Netto resultaatverwerking						16.105	16.105
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves	10.197	-3.007				-7.190	0
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			-7.259			7.259	0
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						-13.887	-13.887
Andere							
<b>Balans per 31 december 2019</b>	<b>29.530</b>	<b>-22.071</b>	<b>-8.183</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.066</b>	<b>3.340</b>
Netto resultaatverwerking						27.821	27.821
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves	14.331	-3.221				-11.110	0
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			-7.284			7.284	0
Uitgifte van nieuwe aandelen							
Kapitaalverhoging door inbreng in natura							
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging							
Dividenden						-19.495	-19.495
Overboeking naar nieuwe reserverekening					-1.962	1.962	0
<b>Balans per 31 december 2020</b>	<b>43.861</b>	<b>-25.292</b>	<b>-15.467</b>	<b>-1.962</b>	<b>0</b>	<b>10.528</b>	<b>11.666</b>



## 10.10.6 STATUTAIRE RESULTAATSVERWERKING

		31/12/2020	31/12/2019
<b>A.</b>	<b>Nettoresultaat</b>	<b>-30.914</b>	<b>27.821</b>
<b>B.</b>	<b>(-/+)</b> <b>Toevoeging/onttrekking reserves</b>		
<b>1.</b>	(-/+) Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed - boekjaar	-45.879	14.331
<b>2.</b>	(-/+) Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen - boekjaar	-9.146	-3.221
<b>5.</b>	(+) 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	-9.042	-7.283
<b>10.</b>	(-/+) Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves	0	6.461
<b>11.</b>	(-/+) Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren	8.083	0
<b>12.</b>	(+/-) Toevoeging aan de reserves voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de equity methode	-1.532	-1.962
<b>C.</b>	<b>Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, § 1, eerste lid</b>	<b>25.822</b>	<b>14.906</b>
<b>D.</b>	<b>Vergoeding voor het kapitaal - andere dan C</b>	<b>780</b>	<b>4.589</b>

## 10.10.7 UITKERINGSPLICHT VOLGENS ARTIKEL 13, §1, EERSTE LID VAN HET KB VAN 13 JULI 2014 MET BETREKKING TOT DE GVV

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2020	31/12/2019
<b>Nettoresultaat</b>	<b>-30.914</b>	<b>27.821</b>
(+) Afschrijvingen	191	169
(+) Waardeverminderingen	237	113
(-) Terugnemingen van waardeverminderingen	-33	-34
(-/+) Andere niet monetaire bestanddelen	24.135	2.601
(+/-) EPRA resultaat van de 100% dochters door toepassing van equity methode met doorkijkbenadering	3.604	0
(-/+) Resultaat verkoop vastgoed	0	0
(-/+) Variaties in de reële waarde van vastgoed	35.057	-12.037
<b>Gecorrigeerd resultaat (A)</b>	<b>32.277</b>	<b>18.633</b>
(-/+) Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer-en minwaarden op vastgoed (+/-)		
(-) Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van vier jaar (-)		
(+) Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van vier jaar (+)		
<b>Netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van verplichte uitkering (B)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totaal (A) + (B) x 80%</b>	<b>25.822</b>	<b>14.906</b>
<b>Schuldvermindering (-)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Uitkeringsplicht</b>	<b>25.822</b>	<b>14.906</b>

Bij het bepalen van de uitkeringsplicht werd ten gevolge van de toepassing van de doorkijkbenadering rekening gehouden met de EPRA resultaten van de 100% dochtervennootschappen. Voor de bepaling van het verplicht uit te keren bedrag overeenkomstig artikel 13, §1 eerste lid van het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de GVV, heeft

de Vennootschap de praktijk om het aandeel in de winst of het verlies van dochtervennootschappen te corrigeren via de rubriek "andere niet monetaire bestanddelen" waardoor de resultaten van niet 100% dochterondernemingen niet in aanmerking worden genomen voor de berekening van het minimum uit te keren dividend.

### 10.10.8 NIET-UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN CONFORM ARTIKEL 7:212 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN

Het bedrag zoals bedoeld in artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, 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 maar met toepassing van de doorkijkbenadering.

	31/12/2020	31/12/2019
<b>Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen</b>	<b>618.486.570</b>	<b>619.466.984</b>
Gestort kapitaal	378.835.938	344.396.322
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	298.447.920	271.819.532
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	0	43.861.047
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-34.438.159	-25.292.564
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-24.508.978	-15.467.201
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	0	0
Reserves voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de equity methode	0	0
Andere reserves	149.848	149.848
Eigen vermogen enkelvoudig	694.257.855	649.726.651
Geplande dividenduitkering	26.602.077	19.494.976
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	19.560.351	14.996.135
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel (EUR)	1,36	1,3
Eigen vermogen enkelvoudig na dividenduitkering	663.685.604	630.231.676
<b>Overblijvende reserve na uitkering</b>	<b>49.169.209</b>	<b>10.764.692</b>

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 (3.604 KEUR) van de dochters werd toegewezen aan de diverse rubrieken van het resultaat van de Vennootschap. Deze positieve correctie behelst de som van de positieve en negatieve EPRA resultaten dewelke gerealiseerd werden door de individuele 100% dochtervennootschappen waarbij het positieve EPRA resultaat van de vennootschap Patrimonia Couronne-Franck SA ten bedrage van 275 KEUR niet in aanmerking genomen werd aangezien deze vennootschap haar positieve resultaten niet kan uitkeren ten gevolge van statutaire beperkingen.;
- De variatie in de Reële Waarde van het vastgoed van de dochters werd toegewezen aan het ander portefeuilleresultaat.

Als dusdanig kan het operationeel resultaat van de dochterondernemingen van 2020 vanaf de datum van verwerving worden gebruikt voor uitkering als dividend (doorkijkbenadering).

Voor dochtervennootschappen waarin de Vennootschap niet 100% van de aandelen aanhoudt, zal de Vennootschap haar aandeel in de resultaten van deze dochtervennootschappen (zowel de gerealiseerde als de niet-gerealiseerde resultaten) opnemen in een afzonderlijke onbeschikbare reserverekening "Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de equity-methode". Over het boekjaar eindigend op 31 december 2020 bedraagt het aandeel van de Vennootschap in de resultaten van deze niet 100% dochtervennootschappen een verlies van 1.532 KEUR hetwelke zal worden toegewezen aan de voornoemde onbeschikbare reserve. Aangezien de Vennootschap beslist heeft de impact van dit gewijzigde inzicht te verwerken alsof de doorkijkmethode voor deze dochtervennootschappen nooit werd toegepast bedraagt het totaal saldo van deze onbeschikbare reserve op 31 december 2020 negatief 3.495 KEUR.



“ Door de demografie wordt verwacht dat de groei van de studentenpopulatie de komende jaren vooral vanuit een internationale invalshoek zal komen. De grote partijen spelen hier dan ook vooral op in door full service concepten aan te bieden. ”

# 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 voorbije 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 Cushman & Wakefield; *Hoofdstuk 8.2.4* voor de conclusies van de Waarderingsdeskundigen Stadim, Cushman & Wakefield en CBRE; en *Hoofdstuk 7.6.4* en

*10.9.38* 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, er geen feiten zijn 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.

### Commissaris

Voor de gegevens met betrekking tot de commissaris wordt verwezen naar *Hoofdstuk 10.9.37* van dit Registratiedocument. Voor een overzicht van de verslagen van de commissaris die met diens toestemming zijn opgenomen in dit Registratiedocument wordt verwezen naar *Hoofdstuk 7.6.4* en *10.9.37* van dit Registratiedocument. De commissaris heeft de Vennootschap bevestigd dat zij geen wezenlijke belangen in de vennootschap heeft, met uitzondering van deze die voortvloeien uit haar mandaat van commissaris van de Vennootschap.

### Waarderingsdeskundigen

Sinds 2019 wordt de vastgoedportefeuille van de Vennootschap gewaardeerd door vier onafhankelijke Waarderingsdeskundigen:

- Stadim CVBA, met maatschappelijke zetel te Mechelsesteenweg 180/ 8 verd, 2018 Antwerpen, met ondernemingsnummer 0458.797.033 (RPR Antwerpen afdeling Antwerpen) en vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 GVV-Wet) door Céline Janssens,
- Cushman & Wakefield v.o.f. (als rechtsopvolger van DTZ Zaldehoff v.o.f.), met maatschappelijke zetel te Gustav Mahlerlaan 362, 1082 ME Amsterdam, met KVK nummer 33154480 en vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 GVV-Wet) door Jurre Brantsma,
- Cushman & Wakefield Lda, met maatschappelijke zetel te Avenida de Liberdade 131-5°, 1250-140 Lissabon, met N° Matricula 14287 en vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 GVV-Wet) door Ricardo Reis,
- en CBRE Valuation Advisory SA, met maatschappelijke zetel te Edificio Castellana 200, P° de la Castellana, 2020 p. 8, 28046 Madrid, met Número de Identificación Fiscal: A85490217 en vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 GVV-Wet) door Javier Caro.

Voor de weerslag van de gezamenlijke conclusie van voormelde Waarderingsdeskundige met betrekking tot de vastgoedportefeuille van de Vennootschap per 31 december 2020, wordt verwezen naar *Hoofdstuk 8.2.4 van het jaarlijks Financieel Verslag 2020*. Elk kwartaal wordt een actualisatie van de waarderungen uitgevoerd door de Waarderingsdeskundigen.

Voormelde onafhankelijke Waarderingsdeskundigen hebben ieder aan de Vennootschap bevestigd dat zij geen wezenlijke belangen in de Vennootschap heeft, met uitzondering van deze die voortvloeien uit hun respectieve contractuele relatie met de Vennootschap als onafhankelijke Waarderingsdeskundige van de Vennootschap in de zin van artikel 24 GVV-Wet.

Ieder van voormelde Waarderingsdeskundige heeft ingestemd met de opname van voormelde gezamenlijke conclusie in dit Registratiedocument.

### Studies

*Hoofdstuk 8.1 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2020* bevat een overname van een studie uitgevoerd door Cushman & Wakefield waarin de algemene stand van zaken in de onderliggende Belgische resp. Nederlandse, Spaanse en Portugese vastgoedmarkt voor studentenhuising wordt beschreven.

Cushman & Wakefield heeft ermee ingestemd dat deze informatie door middel van verwijzing wordt opgenomen in dit Registratiedocument.

Cushman & Wakefield heeft aan de Vennootschap bevestigd dat zij geen wezenlijke belangen in de Vennootschap heeft, met uitzondering van deze die voortvloeien uit de contractuele relatie van Cushman & Wakefield met de Vennootschap als onafhankelijke Waarderingsdeskundige van de Vennootschap in de zin van artikel 24 GVV-Wet.



Bonnefanten  
MAASTRICHT

“ Een indrukwekkende realisatie in een woelig jaar waar we het hele team ontzettend dankbaar voor zijn. ”



# 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 en verenigingen.

Sinds 24 november 2015 heeft de Vennootschap de vergunning als openbare GVV naar Belgisch recht,

ingeschreven bij de FSMA. De Vennootschap is een genoteerde vennootschap in de zin van art. 1:11 WVV (en dus een "organisatie van openbaar belang" in de zin van art. 1:12 WVV). 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 plaatsgevonden binnen de Vennootschap, sedert de vennootschapsrechtelijke wijzigingen die hebben 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 20.000,00 EUR, 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 1.250.000,00 EUR, 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 90.242.678,39 EUR, 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 6.960.638,39 EUR, waardoor het kapitaal op 83.282.040,00 EUR, 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 83.282.040,00 EUR. 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 87.433.866,00 EUR, vertegenwoordigd door 4.857.437 aandelen ingevolge de fusie door overname van Devimmo NV.
1 augustus 2016	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 88.754.814,00 EUR, vertegenwoordigd door 4.930.823 aandelen ingevolge de fusie door overname van C.P.G. CVBA.
11 oktober 2016	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 94.869.018,00 EUR, vertegenwoordigd door 5.270.501 aandelen ingevolge de inbreng in natura van alle aandelen in de vennootschap Woonfront - Tramsingel Breda BV.
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 overname van (i) Karibu Invest BVBA (na geruisloze fusie van Karibu Invest BVBA door overname van Kwartma BVBA), (ii) Retail Design BVBA, (iii) Eindhoven De Kroon BV, en (iv) Woonfront - Tramsingel Breda BV.
17 januari 2017	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 97.538.994,00 EUR, 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 146.308.482,00 EUR, vertegenwoordigd door 8.128.249 aandelen ingevolge de kapitaalverhoging door inbreng in geld, naar aanleiding van de SPO van juni 2017 (openbare aanbidding tot inschrijving op nieuwe aandelen in het kader van een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestane kapitaal met onherleidbaar toewijzingsrecht).

<b>15 december 2017</b>	Geruisloze fusie met Xior Student Housing NV door overname van Amstelveen Keesomlaan 6-10 BV, Bokelweg BV, Burgwal BV, Utrecht Willem Dreeslaan BV, De Keulse Poort BV, The Safe BV, Woonfront-Antonia Veerstraat Delft BV, Woonfront-Waldorpstraat Den Haag B.V. en Woude BV (na de voorafgaandelijke fusie tussen Woude BV als overnemende vennootschap en Stein 1 B.V. als over te nemen vennootschap) en OHK Vastgoed BV.
<b>28 maart 2018</b>	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 155.625.786,00 EUR vertegenwoordigd door 8.645.877 aandelen ingevolge de inbreng in natura van een te renoveren studentenpand te Enschede.
<b>27 april 2018</b>	Hernieuwing van de machtiging aan de raad van bestuur om het geplaatste maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in één of meer malen te verhogen.
<b>12 juni 2018</b>	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 233.438.670,00 EUR, 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).
<b>12 december 2018</b>	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 247.838.670,00 EUR, vertegenwoordigd door 13.768.815 aandelen ingevolge de inbreng in natura van alle aandelen in de vennootschap All-In Annadal BV.
<b>14 december 2018</b>	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.
<b>16 mei 2019</b>	Geruisloze fusie met Xior Student Housing NV door overname van Promiris Student NV
<b>4 juni 2019</b>	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 250.541.244,00 EUR, vertegenwoordigd door 13.918.958 aandelen ingevolge inbreng in natura in het kader van het keuzedividend.
<b>13 juni 2019</b>	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 258.297.246,00 EUR, vertegenwoordigd door 14.349.847 aandelen ingevolge de inbreng in natura van de aandelen van de vastgoedvennootschap die eigenaar is van studentensite "Studax" te Leuven.
<b>29 oktober 2019</b>	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 344.396.322,00 EUR, vertegenwoordigd door 19.133.129 aandelen ingevolge de kapitaalverhoging door inbreng in geld, naar aanleiding van de SPO van oktober 2019 (openbare aanbidding tot inschrijving op nieuwe aandelen in het kader van een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met onherleidbaar toewijzingsrecht).
<b>6 november 2019</b>	Hernieuwing van de machtiging aan de raad van bestuur om het geplaatste maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in één of meer malen te verhogen.
<b>23 december 2019</b>	Geruisloze fusie met Xior Student Housing NV door overname van Alma Student NV.
<b>18 juni 2020</b>	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 347.315.238,00 EUR vertegenwoordigd door 19.295.291 aandelen ingevolge de inbreng in natura van een schuldvordering van L.I.F.E. NV ten aanzien van de Vennootschap.
<b>7 oktober 2020</b>	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 359.150.940,00 EUR vertegenwoordigd door 19.952.830 aandelen ingevolge de inbreng in natura van de aandelen in Patrimonia Couronne-Franck NV ten aanzien van de Vennootschap.
<b>25 november 2020</b>	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 378.835.938,00 EUR vertegenwoordigd door 21.046.441 aandelen in gevolge van een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van, en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan, de bestaande aandeelhouders, door middel van een vrijgestelde versnelde private plaatsing bij internationale institutionele beleggers met samenstelling van een orderboek ("accelerated bookbuild" of "ABB").

#### 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 gereguleerde vastgoedvennootschap

Xior Student Housing heeft het statuut van openbare GVV.

De gereguleerde 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 in 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 gereguleerde vastgoedvennootschap waarvan de aandelen tot de verhandeling op een gereguleerde 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.
- De aandelen van een openbare GVV moeten verplicht toegelaten zijn tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt en tenminste 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 perimetervenootschappen 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),

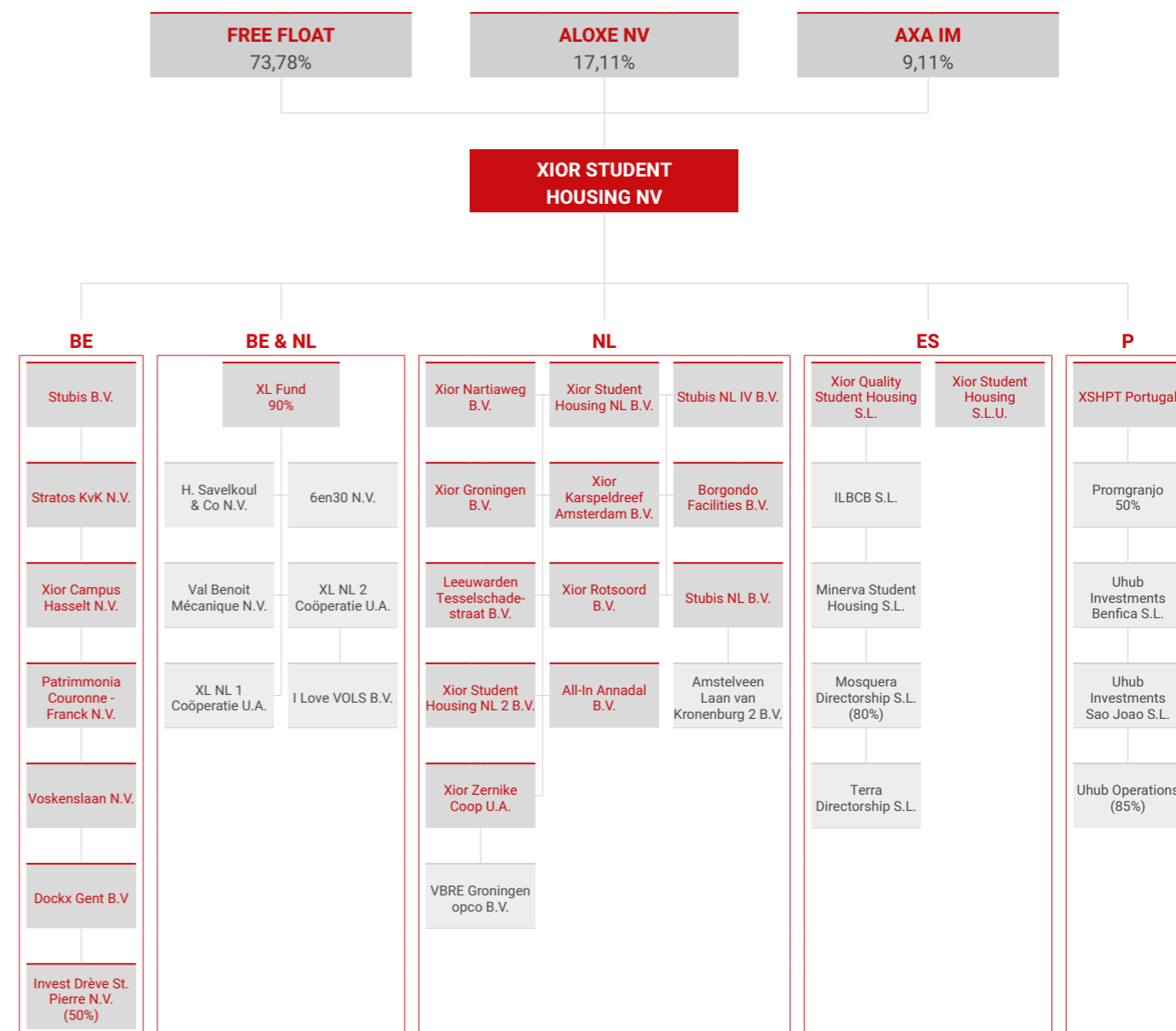
verminderd met de nettodaling van de schuldenlast van de GVV in de loop van het boekjaar, moet worden uitgekeerd als vergoeding van het kapitaal.

- 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 goedgeunstige 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, Spanje en Portugal zijn onderworpen aan lokale inkomstenbelasting. Stratos KvK is ingeschreven op de lijst van gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen.

## 12.2 GROEPSSTRUCTUUR

### 12.2.1 EXTERNE GROEPSSTRUCTUUR

Per 31 december 2020 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 2020 telt de Vennootschap 80,26 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 op 31 december 2020 volgende dochtervennootschappen die 100% rechtstreeks worden aangehouden door de Vennootschap: (voor België) Stubis BV, Stratos KVK NV, Xior Campus Hasselt NV, Patrimonia Couronne-Franck NV, Voskenslaan NV en Dockx Gent BV en (voor Nederland) Xior Rotsoord BV, Xior Naritaweg BV, Stubis NL BV, Leeuwarden Tesselschadestraat BV, All-In Annadal BV, Xior Student Housing NL BV, Xior Student Housing NL 2 BV, Xior-Karspeldreef Amsterdam BV, Xior Groningen BV, Stubis NL IV BV, Borgondo Facilities BV, Xior Zernike Coop UA en (voor Spanje) Xior Quality Student Housing SL, Xior Student Housing SLU en (voor Portugal) XSHPT Portugal.

Bovendien heeft de Vennootschap volgende (rechtstreeks en onrechtstreeks) 100% kleindochtervennootschappen: (voor Nederland) Amstelveen Laan van Kronenburg 2 BV, VBRE Groningen, VBRE Groningen opco BV, (voor Spanje) I Love Barcelona Campus Bésos SL, Minerva Student Housing SL, Terra Directorship SL en (voor Portugal) Uhub Benfica SL en Uhub São João SL.

Verder heeft de Vennootschap een belang van 90% in XL Fund NV. XL Fund NV heeft op haar beurt een (rechtstreeks of onrechtstreeks) belang van 100% in volgende vennootschappen: 6en30 NV, Val Benoit Mechanique NV, I Love Vols BV, H. Savelkoul & Co NV, XL NL 1 Coöperatie UA, XL NL 2 Coöperatie UA. In Spanje houdt de Vennootschap via Xior Quality Student Housing SL tevens een belang van 80% aan in Mosquera Directorship SL en in Portugal houdt de Vennootschap via XSHPT Portugal een belang van 85% aan in Uhub Operations.

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 benaastigt. 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 zijn er twee vennootschappen waarin de Vennootschap een participatie aanhoudt die geen meerderheidsbelang is. Het betreft Promgranjo S.L. waarin 50% van de aandelen wordt aangehouden via XSHPT Portugal SL en Invest Dreve St. Pierre NV, waarin 50% van de aandelen worden aangehouden. Het betreft beide joint ventures. (zie Hoofdstuk 5.4 van dit Jaarverslag).

## 12.2.4 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 2018 resp. 2019 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 bekendmakendie 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](http://www.xior.be). Een kopie van voornoemde documenten kan eveneens worden verkregen op de zetel van de Vennootschap.

## 12.3 DIENSTVERLENERS VAN DE VENNOOTSCHAP

### 12.3.1 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 waarderingen 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. De vastgoedexpertise-opdrachten met betrekking tot de in Portugal gelegen onroerende goederen worden toevertrouwd aan Cushman & Wakefield, Avenida de Liberdade 131-5°, 1250-140 Lissabon. De vastgoedexpertise-opdrachten met betrekking tot de in Spanje gelegen onroerende goederen worden toevertrouwd aan CBRE, Edificio Castellano 20, P° de la Castellana 202 planta 8, 28046 Madrid (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 voor de eerste keer, voor Nederland en België 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

### 12.3.2 COMMISSARIS

De Vennootschap heeft tijdens de algemene vergadering gehouden op 16 mei 2019, 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

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.

Het contract met Cushman & Wakefield Portugal werd getekend op 7 mei 2019, waarbij Cushman & Wakefield wordt vertegenwoordigd door Ricardo Reis. Het contract met CBRE werd getekend op 15 januari 2019, waarbij CBRE wordt vertegenwoordigd door Javier Caro.

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 2020 bedraagt de globale vergoeding van de Waarderingsdeskundigen 551.870 EUR (incl. BTW), waarvan 359.132 EUR voor Stadim, 113.925 EUR voor Cushman & Wakefield Nederland, 43.631 EUR voor Cushman & Wakefield Portugal en 35.183 EUR voor CBRE Spanje.

31 december 2021.

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 45.000 EUR (exclusief BTW en onkosten), jaarlijks te indexeren.

Voor een overzicht van de vergoeding van de Commissaris in het boekjaar 2020, wordt verwezen naar *Hoofdstuk 10.9.29 van dit Jaarverslag*.

In de vennootschap Stubis BV, werd PwC vertegenwoordigd door de heer Peter Ringoot, bedrijfsrevisor, als commissaris herbenoemd op 27 augustus 2019 voor een duur van 3 jaar tot na de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van 2022. De vaste honoraria van de commissaris voor het onderzoek en de revisie van de enkelvoudige rekeningen van Stubis BVBA bedragen 2.600 EUR (excl. BTW en onkosten) op jaarbasis, jaarlijks te indexeren.

In de vennootschap Stratos KVK NV, werd PwC vertegenwoordigd door de heer Peter Ringoot, bedrijfsrevisor, als

commissaris benoemd voor een duur van 3 jaar op 13 juni 2019. De vaste honoraria van de commissaris voor het onderzoek en de revisie van de enkelvoudige rekeningen van Stratos KVK NV bedragen 5.000 EUR (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 10.9.38 van dit Jaarverslag*.

### 12.3.3 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 15.000 EUR (excl. BTW) voor 2020.

### 12.3.4 LIQUIDITY PROVIDER

#### Bank Degroof Petercam NV

Nijverheidsstraat 44  
1040 Brussel

Er werd een vergoeding betaald van 12.500 EUR excl. BTW voor 2020.

#### Van Lanschot Kempen Wealth Management NV

Beethovenstraat 300  
1077 WZ Amsterdam

Er werd een vergoeding betaald van 3.333 EUR excl. BTW voor 2020.

Het liquiditeitscontract met Bank Degroof Petercam werd in de loop van 2020 opgezegd. Een nieuw liquiditeitscontract werd met Van Lanschot Kempen Wealth Management opgestart vanaf november 2020.

## 12.4 GECOÖRDINEERDE STATUTEN VAN DE VENNOOTSCHAP PER 25 NOVEMBER 2020

### HISTORIEK

(conform art 2:8 § 1, 4° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen)

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 gereguleerde 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 en in geld, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 5 januari daarna onder nummer 2016-01-05/0001184.
- 1 maart 2016, 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 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 toegestaan 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), 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, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 17 december daarna onder nummer 2018-12-17/18340508.
- 14 december 2018, houdende doelwijzigingen hernieuwing van de machtiging toegestaan kapitaal, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 21 december daarna onder nummer 2018-12-21/0341749.

- 4 juni 2019, houdende vaststelling van de verwezenlijking van kapitaalverhoging door inbreng in natura, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van zes juni daarna onder nummer 2019-0606/19320265 (tot welke kapitaalverhoging beslist werd door de raad van bestuur van 16 mei 2019 in het kader van het toegestane kapitaal, gehouden voor zelfde ondergetekende notaris, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 24 mei daarna onder nummer 2019-05-24/19318725).
- 13 juni 2019, houdende kapitaalverhoging door inbreng in natura, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van achttien juni daarna onder nummer 2019-06-18/19321724.
- 29 oktober 2019, houdende vaststelling van de verwezenlijking van kapitaalverhoging door inbreng in geld (tot welke kapitaalverhoging beslist werd door de raad van bestuur van 15 oktober 2019 in het kader van het toegestane kapitaal, gehouden voor zelfde ondergetekende notaris, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 24 oktober daarna met nummer 2019-10-24/19340581), bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 31 oktober daarna onder nummer 2019-1031/19341646.
- 6 november 2019, houdende hernieuwing van de machtiging toegestaan kapitaal, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 14 november daarna onder nummer 2019-11-14/19343364.
- 18 juni 2020, houdende kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het toegestane kapitaal, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 29 juni daarna onder nummer 2020-06-29/20328897.
- 7 oktober 2020, houdende kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het toegestane kapitaal, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 12 oktober daarna onder nummer 2020-10-12/20348275.
- 25 november 2020, houdende vaststelling van de verwezenlijking van kapitaalverhoging door inbreng in geld (tot welke kapitaalverhoging beslist werd door de raad van bestuur van 19 november 2020 in het kader van het toegestane kapitaal), neer te leggen voor bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

### STATUTEN

Wanneer in deze statuten wordt verwezen naar “de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen”, wordt daarmee bedoeld “de op elk ogenblik toepasselijke regelgeving op de gereguleerde 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 gereguleerde 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 gereguleerde 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 gereguleerde 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 gereguleerde 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. hypotheek of andere persoonlijke of zakelijke zekerheden stellen in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten 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 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 opnemings of 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 perimetervennootschappen, die afbreuk zouden doen aan de stemkracht 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 driehonderdachtenzeventig miljoen achthonderdvijfendertigduizendnegenhonderdachten-dertig euro (€ 378.835.938,00). Het is vertegenwoordigd door eenentwintig miljoen zesenviertigduizend vierhonderdeenenviertig (21.046.441) aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk één/21.046.441ste 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 maximumbedrag van:

- (a) honderd tweeënzeventig miljoen honderd achtennegentigduizend honderd eenenzestig euro (€ 172.198.161,00) 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) honderd tweeënzeventig miljoen honderd achten-negentigduizend honderd eenenzestig euro (€ 172.198.161,00) voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend,
- (c) vierendertig miljoen vierhonderd negenendertig-duizend zeshonderd tweeëndertig euro twintig cent (€ 34.439.632,20) (a) voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij niet wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, (b) voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura en (c) voor enige andere kapitaalverhogingen,

met dien verstande dat de raad van bestuur in elk geval het kapitaal nooit zal kunnen verhogen met meer dan het wettelijke maximumbedrag, zijnde het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 6 november 2019.

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 6 november 2019.

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 de toepasselijke regelgeving en deze statuten.

De raad van bestuur kan daarbij nieuwe aandelen uitgeven. In voorkomend geval zullen de uitgiftepremies op één of meer afzonderlijke rekeningen onder het eigen vermogen op het passief van de balans worden geboekt en behouden. Het bestuursorgaan kan vrij beslissen om 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, op een onbeschikbare reserverekening te plaatsen 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 of inschrijvingsrechten (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 de toepasselijke regelgeving en deze statuten.

Binnen de grenzen bepaald in het eerste lid en onverminderd de toepassing van de toepasselijke regelgeving, 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 toepasselijke regelgeving, 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, (i) in het kader van het toegestaan kapitaal waarbij het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die, overeenkomstig artikel 26, §1, derde lid GVV-Wet, zijn uitgevoerd over een periode van 12 maanden, niet meer bedraagt dan 10 % van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging of (ii) 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 vereffeninginstelling 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 vereffeninginstelling.

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, inpandneming 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 toelatingen hiervoor vermeld zijn eveneens van toepassing op de verwerving, inpandneming 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 toegestaan kapitaal door besluit van de raad van bestuur, en mits inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde 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 reservekening 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 gereguleerde 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.

De raad van bestuur wordt voorgezeten door de voorzitter. Indien de voorzitter verhinderd is of (nog) niet werd benoemd, wordt de raad van bestuur voorgezeten door de oudste aanwezige bestuurder.

#### 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 toegestaan 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 gemeenschap 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 vereffeninginstelling, 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 vereffeninginstelling 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 onbekwaam verklaarden 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 volmacht houder 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 afgeslo-ten 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 BEVOEGDHEID 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 vereffeningcomité.

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 gereguleerde 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 artikelen 111, 439, 448, 477 en 616 van het Wetboek van vennootschappen niet van toepassing zijn.




“ 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, op basis van het volledige aanbod van studentenkamers, en uiteraard in functie van beschikbaarheden, waarbij de finale keuze bij de kandidaat-huurder ligt. ”

Woodskot  
BRUSSEL

## 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).
Aanbod	Kapitaalverhoging die werd afgesloten op 9 maart 2021 met een opbrengst van 178,9 MEUR
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 de door Xior gehanteerde APM's opgenomen in de Jaarverslag. De definities van de APM's, alsook het gebruik en de reconciliatietabellen worden in <b>Hoofdstuk 10.8 van dit Jaarverslag</b> 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 Aangepast Netto Initieel Rendement (Aangepast NIR)	Deze maatstaf integreert een aanpassing van de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes of andere niet-ervallen huurincentives.
EPRA huurleegstand	Geschatte huurwaarde van leegstaande units gedeeld door de Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille.
EPRA Kost Ratio (excl. leegstandskosten) (APM)	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond.
EPRA Kost Ratio (incl. leegstandskosten) (APM)	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond.
EPRA NAW (APM)	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.
EPRA NDV (APM)	Vertegenwoordigt de aandeelhouderswaarde in een 'uitverkoop scenario', waarbij uitgestelde belasting, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen zijn berekend naar de volledige omvang, na aftrek van de daaruit voortvloeiende belasting.
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) (APM)	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.
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.
EPRA NTA (APM)	Veronderstelt dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van onvermijdelijke uitgestelde belasting zich kristaliseren.
EPRA winst (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 winst 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.
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 financieringskost (APM)	Interestkosten inclusief IRS interestkosten + arrangement fees en commitment fees gedeeld door gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode.
Gemiddelde interestvoet (APM)	Interestkosten inclusief IRS interestkosten gedeeld door de 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, telkens zoals van tijd tot tijd gewijzigd.
Geschatte Huur Op Jaarbasis of Estimated Rental Value («ERV»)	Dit is de totale huurwaarde van de portefeuille op jaarbasis die wordt gehanteerd door de Waarderingsdeskundigen in de waarderingsverslagen.
Governance Code 2009	De Belgische <i>corporate governance code</i> voor beursgenoteerde vennootschappen van 2009, opgesteld door de Commissie <i>Corporate Governance</i> , en beschikbaar op de volgende website: <a href="http://www.corporategovernancecommittee.be/library/documents/final%20code/CorporateGovNLCODE2009.pdf">http://www.corporategovernancecommittee.be/library/documents/final%20code/CorporateGovNLCODE2009.pdf</a> .
Groep	Xior en haar dochtervennootschappen, die zij van tijd tot tijd heeft.
GVV	Gereguleerde vastgoedvennootschap(pen).
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 gereguleerde vastgoedvennootschappen verplicht zijn te rapporteren, op basis van artikel 11 van het GVV-KB.

<b>Investeringswaarde of Waarde Vrij Op Naam</b>	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 registratiebelastingen (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).
<b>IPO</b>	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 gereguleerde markt van Euronext Brussels van de aandelen van Xior, voltooid op 11 december 2015.
<b>IRS</b>	Interest Rate Swap
<b>K</b>	
<b>Koninklijk Besluit van 14 november 2007</b>	Het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 3 december 2007, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.
<b>N</b>	
<b>Netto resultaat excl. Impact IFRIC 21 (APM)</b>	Nettoresultaat pro rata gecorrigeerd voor de onroerende voorheffing en taksen tweede verblijven.
<b>Nettoactief per aandeel (EPRA) (APM)</b>	Eigen vermogen exclusief de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten gedeeld door het aantal aandelen
<b>Nettoactief per aandeel (IFRS)</b>	Eigen vermogen gedeeld door het aantal aandelen
<b>Nettowinst per aandeel</b>	Netto resultaat gedeeld door het gemiddelde aantal aandelen.
<b>O</b>	
<b>Openbare GVV of OGVV</b>	Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap(pen) of «BE-REIT».
<b>P</b>	
<b>PwC</b>	De burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid PriceWaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren BCVBA, 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).
<b>R</b>	
<b>Reële Waarde of Fair Value</b>	Deze waarde 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 registratiebelastingen. 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 <sup>39</sup> . 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 de gebruikelijke registratiebelastingen en hun reële waarde stemt dus overeen met de waarde kosten koper.

<b>Resultaat van de portefeuille (APM)</b>	Resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen +/- variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen +/- ander portefeuilleresultaat.
<b>S</b>	
<b>Schuldgraad</b>	De schuldgraad zoals bedoeld in artikel 13, §1 van het GVV-KB.
<b>T</b>	
<b>Totale Huur</b>	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.
<b>U</b>	
<b>Uitkeerbare winst per aandeel</b>	De winst zoals bedoeld in artikel 13, §1 van het GVV-KB.
<b>V</b>	
<b>Verhandelingsreglement</b>	Het verhandelingsreglement van de Vennootschap, zoals opgenomen als bijlage bij het Corporate Governance Charter.
<b>W</b>	
<b>Waarde Kosten Koper of Netto Marktwaarde</b>	De Investeringswaarde verminderd met de registratiebelastingen en notariskosten of BTW.
<b>Waarderingsdeskundigen</b>	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.
<b>Wet van 1 april 2007</b>	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.
<b>Wet van 2 mei 2007</b>	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.
<b>Wetboek van vennootschappen</b>	Wetboek van vennootschappen van 7 mei 1999, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 6 augustus 1999, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.
<b>X</b>	
<b>Xior Student Housing of Xior of de Vennootschap</b>	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).


<sup>36</sup> 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.



“ In 2020 stonden  
7 Portugese universiteiten  
in de top 1000 van de beste  
universiteiten volgens de  
QS World University Rankings  
by Subject. ”

# 14 IDENTITEITSKAART



<b>Naam:</b>	Xior Student Housing NV 
<b>Statuut:</b>	Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap ('OGVV') naar Belgisch recht
<b>Maatschappelijke Zetel:</b>	Mechelsesteenweg 34 bus 108, 2018 Antwerpen
<b>Tel:</b>	+32 3 257 04 89
<b>E-mail:</b>	info@xior.be
<b>Website:</b>	www.xior.be
<b>RPR:</b>	Antwerpen, Afdeling Antwerpen
<b>BTW:</b>	BE 0547.972.794
<b>Ondernemingsnummer:</b>	0547.972.794
<b>Oprichtingsdatum:</b>	10 maart 2014
<b>Vergunning als OGVV:</b>	24 november 2015
<b>Financiële jaarafsluiting:</b>	31 december
<b>Algemene vergadering:</b>	Derde donderdag van de maand mei (10u00)
<b>Notering:</b>	Euronext Brussels – continumarkt
<b>ISIN code:</b>	BE0974288202 (XIOR)
<b>Commissaris:</b>	PwC Bedrijfsrevisoren BCVBA - Woluwegarden-Woluwedal 18 te 1932 Brussel - vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave
<b>Financiële dienstverlening:</b>	ING België
<b>Waarderingsdeskundigen:</b>	Stadim, Cushman & Wakefield en CBRE





**Xior Student Housing NV**

Openbare GVV naar Belgisch recht (BE-REIT)

Mechelsesteenweg 34, bus 108,

2018 Antwerpen

BE 0547.972.794

(RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen)

[www.xior.be](http://www.xior.be) | [info@xior.be](mailto:info@xior.be) | T +32 3 257 04 89



[www.xior.be](http://www.xior.be)



Volg ons op LinkedIn



Volg ons op Facebook



Volg ons op Twitter



Volg ons op Instagram