



Costerweg  
WAGENINGEN

“ Opmerking: dit is een uittreksel van hoofdstuk 10 uit het geconsolideerd Jaarlijks Financieel Verslag dat zal worden gepubliceerd op 20 april 2021. ”



# 10 FINANCIEEL VERSLAG

# INHOUD

<b>10</b>	<b>FINANCIËEL VERSLAG</b>	<b>F-1</b>
10.1	Geconsolideerde resultatenrekening	F-4
10.2	Geconsolideerde staat van het globaal resultaat	F-6
10.3	Geconsolideerde balans	F-7
10.4	Geconsolideerd mutatie-overzicht van het eigen vermogen	F-10
10.5	Geconsolideerd kasstroomoverzicht	F-14
10.6	Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening	F-16
10.6.1	Algemene bedrijfsinformatie	F-16
10.6.2	Belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving	F-16
10.6.3	Grondslag voor de opstelling	F-17
10.6.4	Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijke bronnen van schattingsonzekerheden	F-17
10.6.5	Grondslag voor consolidatie	F-17
10.6.6	Bedrijfscombinaties en Goodwill	F-18
10.6.7	Vastgoedbeleggingen	F-19
10.6.8	Projectontwikkelingen	F-20
10.6.9	Uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen	F-21
10.6.10	Vervreemding van een vastgoedbelegging	F-22
10.6.11	Andere materiële vaste activa	F-22
10.6.12	Vaste activa of groepen van activa bestemd voor verkoop	F-23
10.6.13	Financiële instrumenten	F-23
10.6.14	Vlottende activa	F-23
10.6.15	Eigen vermogen	F-24
10.6.16	Voorzieningen	F-24
10.6.17	Financiële verplichtingen	F-24
10.6.18	Vastgoedresultaat	F-25
10.6.19	Vastgoedkosten	F-26
10.6.20	Algemene kosten van de Vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten	F-26
10.6.21	Financieel resultaat	F-26
10.6.22	Winstbelasting	F-26
10.6.23	Exit-taks	F-27
10.6.24	Financieel risicobeheer	F-29
10.7	Segmentinformatie	F-30
10.8	Alternatieve prestatie indicatoren (APM's)	F-32
10.9	Overige toelichtingen	F-38
10.9.1	Vastgoedresultaat	F-38
10.9.2	Vastgoedkosten	F-40
10.9.3	Algemene kosten	F-41
10.9.4	Andere operationele kosten en opbrengsten	F-42
10.9.5	Resultaat op de portefeuille	F-42
10.9.6	Financieel resultaat	F-43
10.9.7	Vennootschapsbelasting	F-44
10.9.8	Vastgoedbeleggingen	F-45
10.9.9	Andere materiële vaste activa	F-51
10.9.10	Financiële vaste activa	F-51
10.9.11	Handelsvorderingen en andere vaste activa	F-51
10.9.12	Deelnemingen in joint venture - vermogensmutatiemethode	F-52
10.9.13	Handelsvorderingen	F-53
10.9.14	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	F-54
10.9.15	Kas en kasequivalenten	F-55
10.9.16	Overlopende rekeningen – activa	F-55
10.9.17	Kapitaal en uitgiftepremies	F-56
10.9.18	Aandeelhoudersstructuur	F-60
10.9.19	Resultaat per aandeel	F-60
10.9.20	Andere langlopende financiële verplichtingen	F-61
10.9.21	Andere langlopende verplichtingen	F-63
10.9.22	Uitgestelde belastingen	F-63
10.9.23	Financiële schulden	F-64
10.9.24	Handelsschulden	F-67
10.9.25	Andere kortlopende verplichtingen	F-68
10.9.26	Overlopende rekeningen - passief	F-68
10.9.27	Financiële activa en verplichtingen	F-69
10.9.28	Transacties met verbonden partijen	F-70
10.9.29	Vergoeding commissaris	F-70
10.9.30	Verworven vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen	F-71
10.9.31	Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten	F-78
10.9.32	Gebeurtenissen na balansdatum	F-79
10.9.33	Consolidatieperimeter	F-79
10.9.34	Schuldgraad	F-81
10.9.35	Rechten en verplichtingen buiten balans	F-83
10.9.36	Gerechtelijke en arbitrageprocedures	F-83
10.9.37	Impact Covid-19 op de resultaten van 2020	F-85
10.9.38	Verslag van de Commissaris over de geconsolideerde jaarrekening	F-86
10.10	Verkorte versie van de enkelvoudige jaarrekening van Xior Student Housing NV	F-101
10.10.1	Enkelvoudige resultatenrekening	F-102
10.10.2	Staat van het globaal resultaat	F-104
10.10.3	Enkelvoudige balans	F-105
10.10.4	Staat van de bewegingen van het eigen vermogen	F-108
10.10.5	Detail van de reserves	F-110
10.10.6	Statutaire resultaatsverwerking	F-112
10.10.7	Uitkeringsplicht volgens artikel 13, §1	F-113
10.10.8	Niet-uitkeerbaar eigen vermogen	F-114

## 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
	<i>Andere</i>		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
	<i>Andere</i>		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>1</sup>:</b>	<b>-27.496</b>	<b>-61.061</b>
* Beweging van activa:	-25.744	-29.483
Handelsvorderingen en overige vorderingen	-1.942	168
Belastingvorderingen 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>1</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>2</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>2</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>3</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 gereglementeerde vastgoedvennootschap met een Belgische onderneming die geen gereglementeerde vastgoedvennootschap is. Wanneer deze onderneming voor het eerst in de consolidatiekring van de groep wordt opgenomen, komt de exit-taks in mindering van het eigen vermogen van de te fuseren vennootschap. Indien de onderneming niet onmiddellijk gefuseerd wordt met de gereglementeerde vastgoedvennootschap worden

aanpassingen aan de exit-taks verplichtingen, die op het ogenblik van de fusie noodzakelijk zouden blijken ten opzichte van het geprovisioneerde bedrag, geboekt via de winst- en verliesrekeningen.

#### (ii) Percentage van de exit-taks

Het percentage van de exit-taks bedraagt 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 gereglementeerde vastgoedvennootschap deelneemt. Dergelijke verrichtingen worden uitdrukkelijk uitgesloten van de fiscale neutraliteit. Zowel de vergunning als gereglementeerde vastgoedvennootschap als voormelde verrichtingen waaraan de Vennootschap als gereglementeerde vastgoedvennootschap zou deelnemen, worden vanuit fiscaal oogpunt gelijkgesteld met een ontbinding en vereffening van de betrokken vastgoedvennootschap(pen).

Voor de berekening van de exit-taks wordt de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen van de Vennootschap respectievelijk de betrokken vastgoedvennootschap(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 gerevalueerde 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 waardevermindering 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- gegeven 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>
<b>Vastgoedresultaat</b>							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- gegeven 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>
<b>Vastgoedresultaat</b>							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>4</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.	Meten van het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, ander portefeuilleresultaat, resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva 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.	Meten van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst/verlies op de vastgoedbeleggingen.
Gemiddelde interestvoet	Interestkosten inclusief IRS interestkosten gedeeld door de gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode.	Meten van de gemiddelde interestkost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren.
Gemiddelde interestvoet excl. IRS interestkosten	Interestkosten exclusief IRS interestkosten gedeeld door de gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode.	Meten van de gemiddelde interestkost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren.
Gemiddelde financieringskost	Interestkosten inclusief IRS interestkosten + arrangement fees en commitment fees gedeeld door gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode.	Meten van de gemiddelde financieringskost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren.
Gemiddelde financieringskost excl. IRS interestkosten	Interestkosten exclusief IRS interestkosten + arrangement fees en commitment fees gedeeld door gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode.	Meten van de gemiddelde financieringskost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren.
EPRA winst per aandeel	Netto resultaat +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- overig portefeuilleresultaat +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- 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>4</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>5</sup></b>	<b>2,97%</b>

<sup>5</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 wederinstaatstelling 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 zelden 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 verbruikskosten, bepaalde belastingen en taksen en de gemeenschappelijke kosten worden ook doorgerekend aan de huurder. Hiervoor dienen ze maandelijks een vast voorschot te betalen waarbij de afrekening eenmaal per jaar wordt opgemaakt of er wordt een forfaitair bedrag op jaarbasis aangerekend ter dekking van deze kosten. Om de naleving van de verplichtingen door de huurder te garanderen, wordt er een huurwaarborg van minimaal 1 maand en in de meeste gevallen van 2 maanden aangerekend. Deze wordt meestal in cash betaald en 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 FINANCIËEL 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>6</sup> bedraagt 1,64% (1,22% zonder afdekkingsinstrumenten) per 31 december 2020 en bedroeg 2,02% per 31 december 2019. De gemiddelde financieringskost<sup>6</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>6</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>7</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>7</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>8</sup>

wat kan afgezet worden tegen toekomstige kosten m.b.t. verhuurderheffing.

<sup>8</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:

Aandehouder	%
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 – Aandehoudersstructuur).

## 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>9</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 garantieovereenkomst 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>10</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	730.669
Korte termijn kredieten	1.706	-1.706				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>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>517.598</b>

## 10.9.24 HANDESSCHULDEN

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>10</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>Aankooprijks 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>Aankooprijks 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>Aankooprijks 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>Aankooprijke 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>Aankooprijke 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>Aankooprijke 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>Aankooprijke 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>Aankooprijke 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 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 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 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.

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 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.

#### 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>11</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>11</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	145	51	22
Kaderpersoneel	1	1	1
Administratief bedienden	23	12	3
Commerciële medewerkers	95	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 gecommitteerde 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 vrijwaringsvordering in tegen de Vennootschap. Bij vonnis van 6 april 2017 oordeelde de rechtbank van koophandel te Leuven dat de overeenkomst opgenomen in het betrokken contract in onderling akkoord tussen eisende partij en de oorspronkelijk verwerende partij werd beëindigd en veroordeelde zij deze laatste tot betaling van een beëindigingsvergoeding ten gunste van de eisende partij. De vrijwaringsvordering van de oorspronkelijk verwerende partij tegen de Vennootschap werd door de rechtbank afgewezen als ongegrond.

Bij verzoekschrift van 12 juli 2017 werd door de 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 vrijwaringsvordering van appellante ook in graad van beroep een reële kans op slagen heeft. Indien nodig zullen alle beschikbare rechtsmiddelen worden uitgeput.

De gebeurlijke negatieve impact van dit dossier is in elk geval beperkt tot het gevorderde bedrag (EUR 371.000 te vermeerderen met interesten), met dien verstande dat de Vennootschap zich daartegen in elk geval contractueel

heeft beschermd, waardoor een eventuele negatieve uitkomst (in een *worst case* en onverhoopt scenario) *de facto* kan worden geacht immaterieel te zijn.

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 gerecupereerd 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

Voskenslaan  
GENT

## 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>FINANCIËEL 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	<b>Kortlopende verplichtingen</b>			<b>84.645</b>	<b>22.380</b>
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
	<i>Andere</i>			13.577	10.263
F	Overlopende rekeningen			3.401	4.865
	<i>Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten</i>			350	1.070
	<i>Andere</i>			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>	<b>(-/+)</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>	<b>(-/+)</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>	<b>(+)</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>	<b>(-/+)</b> Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves	0	6.461
<b>11.</b>	<b>(-/+)</b> Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren	8.083	0
<b>12.</b>	<b>(+/-)</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.